

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第27號

原告 林季霞  
訴訟代理人 鄭志明律師  
被告 林子芸即林靖茹

0000000000000000  
訴訟代理人 王緹縈律師  
李思怡律師  
陳琮涼律師

複代理人 彭千容

上列當事人間不動產移轉登記事件，本院於民國114年12月31日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為姐妹關係，坐落臺中市○○區○○段000  
地號土地（權利範圍10萬分之225，起訴狀誤載為10萬分之2  
16）及其上同段2384建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺  
中市○○區○○路0段000號5樓，下稱系爭房屋，與上開土  
地合稱系爭房地）係兩造於民國96年間共同出資購買，登記  
權利範圍各2分之1。嗣原告因債務問題遭債權人查封系爭  
房地，原告欲償還債務，惟自覺債信不佳，遂於103年6月間  
與被告口頭約定成立借名登記契約，將系爭房地應有部分2  
分之1（下稱系爭應有部分），形式上以買賣為原因移轉登  
記予被告，以便被告向銀行爭取較高額度之貸款。兩造間並  
無買賣之真意，亦無價金交付之事實。由原告迄今仍住在系  
爭房屋，並長期繳納水電、管理費及稅捐，足見原告仍為系  
爭應有部分真正所有權人。原告業以聲請調解書繕本送達被  
告，終止兩造就系爭應有部分之借名登記關係，為此依民法  
第767條及類推適用同法第541條第2項規定，提起本件訴

01 訟，請求被告將系爭應有部分移轉登記於己。並聲明：被告  
02 應將系爭應有部分移轉登記予原告。

03 二、被告則以：否認兩造間存有借名登記關係，系爭房地最初雖  
04 為兩造共同出資購買，登記權利範圍各2分之1，然原告長期  
05 積欠債務，被告已多次代原告清償債務。嗣於103年間原告  
06 因債務問題致系爭房地被查封，被告為避免遭拍賣，與原告  
07 協議，由被告代償原告積欠國泰世華商業銀行股份有限公司  
08 （下稱國泰世華商銀）100萬元債務，並以該100萬元款項做  
09 為買受原告系爭應有部分之對價。被告已於103年6月4日匯  
10 款100萬元給國泰世華商銀，兩造隨即於同年月16日簽訂不  
11 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及辦理系爭應有部分  
12 之移轉登記，兩造間確有買賣之合意。被告顧念姐妹情誼，  
13 同意原告繼續住在系爭房屋，原告基於使用者付費原則負擔  
14 水電、管理費、稅捐，乃屬當然，不得據此反推兩造間有借  
15 名登記關係，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執之事項（本院卷○000-000頁）：

17 (一)兩造於96年1月6日共同出資向訴外人張素蓮購買系爭房地，  
18 由被告出名與張素蓮簽訂不動產買賣契約書。上開不動產買  
19 賣契約書簽訂後，兩造為取得銀行貸款優惠利率，而將系爭  
20 房地借名登記於訴外人粘克欣名下。嗣粘克欣要求終止借名  
21 登記契約，兩造遂於96年3月19日將系爭房地以買賣為原  
22 因，移轉登記為兩造權利範圍各2分之1。

23 (二)兩造於103年6月16日簽立系爭買賣契約，由原告將系爭應有  
24 部分以買賣為原因，移轉登記於被告名下。

25 (三)自兩造購得系爭房地迄今，原告均居住於系爭房屋。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名  
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
29 出名登記之契約，出名人與借名者間應有借名登記之意思表  
30 示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義  
31 之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實

01 負舉證責任。原告主張其於103年6月間將系爭應有部分借名  
02 登記在被告名下一節，為被告否認，依前揭說明，應由原告  
03 就兩造間成立借名登記契約之事實負舉證責任。

04 (二)經查，原告就其主張之借名登記契約，即兩造約定原告將系  
05 爭應有部分以被告名義登記，而仍由原告管理、使用、處  
06 分，被告允就該財產為出名登記之契約，兩造間有借名登記  
07 之意思表示合致等情，並未舉證以實說。而被告抗辯其為原  
08 告代償積欠國泰世華商銀100萬元債務，兩造簽訂系爭買賣  
09 契約，約定以該100萬元做為被告向原告買受系爭應有部分  
10 之價金，原告因此將系爭應有部分移轉登記予被告等事實，  
11 業已提出103年6月4日匯款100萬元給國泰世華商銀之匯款申  
12 請書、國泰世華商銀同年月5日出具由被告代原告清償100萬  
13 元之代位清償證明書、同年月16日系爭買賣契約為證（本院  
14 卷○000-000頁）。系爭買賣契約第一條約定買賣標的為系  
15 爭應有部分，第二條約定買賣總價100萬元，第三條關於各  
16 期付款金額均以斜線槓掉，並註記前揭匯款申請書、代位清  
17 償證明書做為契約附件，足見兩造確實約定以被告為原告代  
18 償之100萬元，做為被告向原告買受系爭應有部分之價金，  
19 兩造間就買賣標的物（系爭應有部分）、價金（100萬元）  
20 已有合意，成立買賣契約。

21 (三)證人即替兩造代筆系爭買賣契約及辦理移轉登記之代書林秀  
22 鶯於本院證稱：我常去被告的美髮店洗頭，被告是師傅，原  
23 告是助理，我與兩造都很熟，這件買賣是我辦理的，被告說  
24 原告欠銀行錢，怕法院要拍賣原告的財產，被告幫原告代償  
25 國泰世華商銀的貸款100萬元，被告代償之後原告要過戶系  
26 爭房地給被告，等於被告幫原告還錢，用幫忙還的錢買下系  
27 爭房地產權，買賣價金的交付就是被告幫原告還國泰世華商  
28 銀的錢。申報稅捐時，要提出金流，金流就是被告匯款至國  
29 泰世華商銀的匯款申請書，銀行有開立第三人代償的證明，  
30 這個金流就是兩造買賣系爭房地的過程。我有在兩造面前提  
31 到她們買賣要過戶，系爭房地要移轉，金流就是被告幫原告

01 代償的100萬元，我提這個是要讓她們知道有這個買賣，這  
02 是真的買賣，我講這件事情的時候，原告在場，沒有表示不  
03 同意等語（本院卷一252、253頁）。參以林秀鶯為專業地政  
04 士，與兩造均有交情，於本件亦無利害關係，其參與見聞兩  
05 造交易過程，所為之證詞當屬客觀中立，而為可採。依其證  
06 詞已明確表示兩造交易模式係以被告為原告代償之100萬元  
07 做為系爭應有部分之買賣價金，核與被告前揭抗辯情節相  
08 符，自堪信為真實。且原告於簽訂系爭買賣契約及辦理系爭  
09 應有部分移轉登記時，依契約所載文字及代書林秀鶯口頭告  
10 知，主觀上已知悉被告係以代償之100萬元，做為買受系爭  
11 應有部分之對價，卻始終未為任何反對之意思表示，足認原  
12 告同意以債做價，並基於該同意而辦理系爭應有部分之移轉  
13 登記，原告顯係基於與被告之系爭買賣契約，將系爭應有部  
14 分移轉登記予被告，而非基於借名登記契約甚明。

15 (四)原告雖主張其迄今仍居住於系爭房屋，並繳納水電、管理費  
16 及稅捐，其為真正所有權人云云。惟查，兩造間為親姐妹，  
17 原告將系爭應有部分移轉登記予被告前，已長期住在系爭房  
18 屋，被告基於手足情誼未令原告遷往他處，原告本於使用人  
19 身分支付相關費用，核與常情無悖，尚難逕此而為有利原告  
20 之認定。

21 (五)原告雖又稱被告積欠原告美髮店工資、被告係以替原告保管  
22 之父親遺產代償該100萬元云云。惟兩造間既已約明以被告  
23 代償國泰世華商銀100萬元，做為買賣系爭應有部分之價  
24 金，則縱使該100萬元有部分係來自被告未發放之工資或替  
25 原告保管之遺產，亦僅生原告得否請求被告返還該等款項之  
26 問題，與原告基於買賣契約將系爭應有部分移轉登記予被告  
27 無涉，原告此部分主張亦非有據。

28 五、綜上所述，原告依民法第767條及類推適用同法第541條第2  
29 項規定，請求被告將系爭應有部分移轉登記予己，為無理  
30 由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證

01 據，經本院審酌後，認為均不影響判決之結果，爰不逐一論  
02 述，附此敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

05 民事第一庭 法官 羅智文

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日

10 書記官 孫立文