

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第580號

01
02
03 原 告 王啓榮
04 訴訟代理人 陳鼎駿律師
05 鄭芷晴律師
06 追加原告 王梁國
07 王啓明
08 蔡綉麗
09 被 告 林忠義
10 翁慧璇

11 上二人共同
12 訴訟代理人 彭國書律師
13 黃韻宇律師

14 上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國114年11月18日
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原告之訴駁回。
18 訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 甲、程序部分：

21 一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一
22 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲
23 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告；逾期
24 未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定
25 有明文。又共同共有物被一部分共同共有人侵奪或妨害時，
26 須得侵奪人或妨害人以外之共同共有人全體之同意，始得提
27 起請求返還或除去妨害之訴，否則其當事人之適格即有欠缺
28 (最高法院32年上字第1715號)。而本件原告王啓榮(下稱王
29 啓榮)係主張基隆市○○區○○段000地號土地(權利範圍56/
30 10000)及其上311建號建物(權利範圍全部)、桃園市○○區
31 ○○○段000地號土地(權利範圍1980/100000)及其上171建

01 號建物(權利範圍全部)(下稱系爭不動產)為被繼承人王慶豐
02 借名登記於被告林忠義、翁慧璇(下稱被告)名下，王慶豐過
03 世後，原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2項請
04 求被告分別將系爭不動產所有權移轉登記予全體繼承人，然
05 而本件既係因繼承之法律關係涉訟，係屬共同共有債權行
06 使，依前開規定，有合一確定必要，為固有必要共同訴訟，
07 王啓榮則於民國113年8月14日言詞辯論期日追加王梁國、王
08 啟明、蔡綉麗為追加原告(卷1第115頁)，經本院依民事訴訟
09 法第56條之1第2項規定通知王梁國、王啟明、蔡綉麗表示意
10 見後，惟追加原告王梁國、王啟明未表示意見，而蔡綉麗雖
11 提出書狀表示意見(卷1第295頁)，然其書狀對於追加原告部
12 分並未有任何記載，自應視王梁國、王啟明、蔡綉麗已一同
13 提起本件本訴，合先敘明。

14 二、本件追加原告王梁國、王啟明、蔡綉麗經合法通知未於言詞
15 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
16 依告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 乙、實體部分：

18 一、原告起訴主張：

19 (一)本件訴訟緣由：原告主張系爭不動產為被繼承人王慶豐借名
20 登記於被告名下，因王慶豐生前時分投資不動產事宜，多
21 次詢問家人是否願意出名登記所有不動產，然王慶豐過世
22 後，原告發現僅母親留下不動產存在，且長年看護蔡綉麗稱
23 與王慶豐結婚，經追查才得知系爭不動產登記在被告名下，
24 惟此為王慶豐所購買，且王慶豐另有向家人表示有在桃園置
25 產、要搬去桃園住。被告原本稱其自行給付價金、繳納房
26 貸、繳納水電等，然原告提出王慶豐匯款轉帳給被告資料及
27 函調資料後，被告改口辯稱係蔡綉麗委由王慶豐匯款轉帳、
28 被告向王慶豐借款云云，明顯前後矛盾，且可見被告就系爭
29 不動產格外陌生。實際上王慶豐長年多次轉帳至被告房貸專
30 戶以償還房貸，並支付系爭桃園不動產頭款140萬元，另外
31 系爭基隆不動產60萬元也由其處理，並先後居住於二址，處

01 理交屋水電裝潢事宜。而王慶豐借名係因被告林忠義向臺灣
02 銀行貸款利率低於王慶豐向新光銀行所貸，而被告翁慧璇可
03 向中小企銀貸到八成，故將王慶豐所有系爭不動產登記在被
04 告名下，並由王慶豐負擔房貸，被告僅出名關係。

05 (二)經過事實：

06 (1)原告胞兄王慶豐於112年9月29日死亡，繼承人即母親王黃彩
07 鳳於113年3月11日死亡，原告為再轉繼承人，而被告林忠
08 義、被告翁慧璇分別為王慶豐再婚對象蔡綉麗兒子、媳婦。
09 而原告驚見王慶豐於110年11月23日與蔡綉麗結婚，但所有
10 家人均不知悉王慶豐與蔡綉麗再婚。而王慶豐為小兒麻痺患
11 者，蔡綉麗為其聘請看護，是否真心結為夫妻，啟人疑竇。

12 (2)王慶豐熱衷於投資房地產，然受制於央行限貸規定，且年齡
13 已長遭銀行拒貸，無法將全部不動產登記名下，亦無法順利
14 貸款，乃詢問親戚是否願意借名登記，惟因擔心有風險而推
15 辭。然原告發現王慶豐過世後其名下僅有「分割繼承取得」
16 及「88年間購入」房屋二間房屋，與原告所知王慶豐長年投
17 資多筆房地產不同。

18 (3)原告始知悉王慶豐與蔡綉麗及家人合作，除與蔡綉麗假結婚
19 外，以及將系爭基隆不動產於106年11月7日借名登記予林忠
20 義，系爭桃園不動產於112年8月21日借名登記予翁慧璇名
21 下。王慶豐為系爭不動產實際所有人，不僅出資購買系爭桃
22 園不動產，且被告未如實出資買受系爭基隆不動產，王慶豐
23 亦繳納房貸，長期居住於系爭基隆、桃園不動產直到過世，
24 未與被告同住，並負擔水電費及獨自處理裝修事宜，足證王
25 慶豐確為實際所有人。

26 (4)林忠義於112年5月間向台中商業銀行借款1700萬元，王慶豐
27 以其名下房地設定最高限額抵押權2040萬元作為擔保，又林
28 忠義曾稱該借款是王慶豐所借，伊只是出名等語，可見王慶
29 豐確實有與被告合作可能，以被告名義掛名不動產及借貸，
30 以規避央行所定之房貸限制。而王慶豐死亡，與被告借名關
31 係業已消滅，然被告、蔡綉麗拒絕提供王慶豐投資並登記在

01 他人名下房地產資料，僅得起訴主張權利。

02 (三)系爭不動產分別借名登記予被告，原告為王慶豐再轉繼承
03 人，得請求被告分別移轉系爭不動產予全體繼承人。

04 (1)被告未出資購買系爭不動產，係王慶豐出資並繳納房貸，且
05 王慶豐長期居住在系爭基隆、桃園不動產，未與被告同住，
06 並負擔水電費，更獨自聘請裝潢公司裝修系爭桃園不動產，
07 足證系爭基隆、桃園不動產確實為王慶豐所有，被告僅僅出
08 名而已。而借名人即王慶豐已過世，借名關係應類推適用民
09 法第550條於死亡時消滅，而原告為王慶豐再轉繼承人，依
10 民法第1148條、第1151條為系爭不動產之共同共有人，自得
11 依民法第179條、類推適用民法第541條第2項請求被告分別
12 將系爭不動產所有權移轉登記予全體繼承人。

13 (2)即令借名關係不因死亡消滅(假設語原告否認)，原告以起訴
14 狀終止借名關係之意思表示，請求被告為前揭主張。

15 (四)系爭桃園不動產：由王慶豐支付頭款140萬元及暫收款10萬
16 元，翁慧璇出名貸得八成房貸，王慶豐陸續轉帳至翁慧璇還
17 款帳戶以償還房貸，後續由王慶豐負責交屋、收受權狀，並
18 居住及處理裝修，顯係處理因借名登記關係事宜。而翁慧璇
19 就支付頭款及償還房貸，變更說法前後矛盾，可見王慶豐為
20 實際所有人，僅借名登記於翁慧璇名下：

21 (1)頭款140萬元係由王慶豐支付，且王慶豐有償還貸款：

22 ①由冠家建設有限公司提供買賣價金給付資料及王慶豐永豐銀
23 行帳戶明細可知，訂金10萬元、簽約60萬元、結構完成35萬
24 元、對保用印35萬元共計140萬元，均先由王慶豐給付予翁
25 慧璇，再由翁慧璇給付予冠家公司。

26 ②冠家公司另收取暫收款10萬元，王慶豐於112年2月8日連同
27 對保用印35萬元，共計45萬元轉帳予翁慧璇，再由翁慧璇轉
28 給冠家公司。

29 ③翁慧璇就140萬元出資，說詞更迭：1. 先稱是自行購買、翁
30 慧璇向建商購置預售屋而得；2. 後改稱其餘140萬元之買賣
31 價金應係111年3月以前，蔡綉麗從自己帳戶以現金提領款項

01 後支應，惟實際上帳戶資料之金額及日其有間，亦無蔡綉麗
02 匯款140萬元給冠家建設有限公司之紀錄；3. 原告提出原證8
03 -1王慶豐匯款95萬元予翁慧璇證據後，又改稱蔡綉麗為支應
04 桃園房地之買賣價金，委由王慶豐代為轉帳予翁慧璇。

05 ④翁慧璇就140萬元出資交代不清、變更說法，且稱不記得買
06 賣價金，可見翁慧璇非實際出資者，其所辯亦與冠家公司、
07 王慶豐之帳戶明細資料不符，故係由王慶豐出資140萬元，
08 實非翁慧璇或蔡綉麗支付。

09 (2)貸款560萬元：

10 ①臺灣中小企銀於112年8月25日將貸款560萬元匯入翁慧璇中
11 小企銀帳戶，而王慶豐分別於112年8月24日轉帳6215元、11
12 2年9月8日轉帳4萬元，王慶豐確實有負擔貸款。

13 ②而翁慧璇就560萬元償還，說詞反覆：1. 先稱貸款均由其支
14 付；原告提出原證8王慶豐多次轉帳至翁慧璇中小企銀帳戶
15 後，又改稱王慶豐永豐銀行帳戶款項均為蔡綉麗所有、蔡綉
16 麗使用王慶豐帳戶匯款。

17 ③就王慶豐永豐銀行帳戶存款所有來源亦變更：1. 稱王慶豐帳
18 戶中之款項均為蔡綉麗所有；2. 稱存款餘額事實上為林忠義
19 貸款所得之款項；3. 稱林忠義因貸款壓力過大，向王慶豐、
20 蔡綉麗所臨時商借。

21 (3)王慶豐於交屋文件簽名，並收受權狀，委託裝潢，搬遷至系
22 爭桃園不動產房地，是王慶豐居於實質管領地位：

23 ①交屋：1. 王慶豐於112年9月20日交屋結算明細表簽名，並收
24 受暫收款結算退款，非翁慧璇所稱點交均為其自行為之。

25 ②裝修工程：由王慶豐於112年8月30日委由富名公司裝修。

26 ③居住：系爭桃園房地為王慶豐住居地。

27 (4)王慶豐與翁慧璇間有借名登記法律關係：

28 ①王慶豐當時已63歲，名下有其他不動產，因打房政策及年紀
29 已長，無法向銀行貸款或成數不高，故由翁慧璇購買、登記
30 在翁慧璇名下，翁慧璇出名貸得8成即560萬元，然後續由王
31 慶豐償還貸款而多次轉帳。

01 ②頭款140萬元，係由王慶豐出資。

02 ③若非王慶豐與翁慧璇間有借名登記法律關係，為何王慶豐於
03 翁慧璇購屋前一日轉帳10萬元予翁慧璇作為訂金。

04 ④因此，王慶豐出資購買系爭桃園不動產，負責交屋及裝修並
05 居住於此，且翁慧璇出名可借得較高成數房貸，足證王慶豐
06 為實際所有權人，借名登記於翁慧璇名下。

07 (五)系爭基隆不動產：王慶豐長期以數名下帳戶多次轉帳至林忠
08 義還款帳戶，以償還房貸，林忠義稱自行償還，又改稱無資
09 力而借款，實則係因林忠義向臺灣銀行貸款之利率低於王慶
10 豐原向新光銀行貸款之利率，是林忠義貸償王慶豐原新光銀
11 行貸款後，係由王慶豐繼續償還臺灣銀行貸款，為假買賣真
12 借名，而頭款180萬元由60萬元重複洗出，且王慶豐出售系
13 爭基隆不動產後，仍繼續居住、繳水電費並處理裝潢，另案
14 對造更將和解金匯入王慶豐帳戶，可見王慶豐為實際所有權
15 人，僅借名登記於被告林忠義名下：

16 (1)頭款180萬元：

17 ①被告稱由蔡綉麗匯款180萬元，實則：1.106年9月18日匯入6
18 0萬元後，106年9月19日即現金領出60萬元；2.106年9月19
19 日匯入60萬元後，106年9月21日即現金領出60萬元；3.106
20 年9月21日匯入60萬元。

21 ②由上可見，匯入60萬元後不久即整筆60萬元領出，同日又再
22 匯入60萬元，可見藉此營造匯款180萬元予王慶豐之假象。

23 ③再者，為何由蔡綉麗匯款而非林忠義？且所匯款項是否與購
24 買系爭基隆不動產有關？尚難僅憑匯款資料為認定，並無證
25 據證明係林忠義為購買而匯款予王慶豐，且後續亦由王慶豐
26 償還房貸，難認林忠義有實際出資購買。

27 (2)貸款192萬1803元：

28 ①系爭基隆不動產實價登錄為400萬元，被告原稱買賣價金400
29 萬元(頭款180萬元貸款220萬元)，取得臺灣銀行代償資料，
30 改稱372萬1803元(頭款180萬元貸款代償192萬1803元)；且
31 依土地建築改良物所有權買賣移轉契約書買賣價款共計796,

01 429元(土地530,629元、建物265,800元)，與買賣總價相距
02 甚遠，是買賣價金不足400萬元，有登載不實之嫌。

03 ②臺灣銀行貸款220萬元予林忠義，由被告林忠義臺銀帳戶自
04 動扣款以還款，實際由王慶豐長期以名下數帳戶多次轉帳至
05 林忠義臺銀即還貸款專戶，且於112年4月11日轉帳有備註
06 繳貸款。

07 ③自108年1月10日起至112年4月10日止，林忠義臺銀帳戶扣款
08 繳本息共計573,494元，而王慶豐自107年12月14日起至112
09 年3月16日止(不含112年4月11日轉帳40,015元)，共轉帳60
10 0,060元，王慶豐轉帳金額幾乎同貸款金額，可認王慶豐係
11 為繳貸款轉帳。

12 ④繳納貸款僅須確保還款帳戶每月有錢可扣，不一定需定期定
13 額轉帳，每月還款金額約1萬多元，王慶豐每次約轉3、4個
14 月金額至臺銀帳戶。

15 ⑤被告就192萬1803元清償，說詞不一：1. 先稱貸款均由林忠
16 義支付、臺灣銀行貸款為林忠義所自行申貸清償；2. 改稱林
17 忠義因貸款壓力過大，向王慶豐蔡綉麗臨時商借。

18 ③被告自承王慶豐居住於此，為用水用電登記人，委託裝潢，
19 系爭基隆不動產另案對造將和解金匯入王慶豐名下帳戶：

20 ①居住：被告自承購買後王慶豐仍繼續居住於此，過世後於11
21 2年12月8日方變更用水用電登記人為林忠義，此前登記名義
22 人均為王慶豐。

23 ②裝修工程：王慶豐於111年3月1日委由富名公司裝修。

24 ③另案對造匯款和解金：林忠義因系爭不動產提告鄰居拆除屋
25 頂平台增建物，於二審調解成立，該案對造曾曉渝於110年1
26 0月14日匯款260,000元至王慶豐永豐銀行帳戶，並備註曾曉
27 渝賠償金額，可見王慶豐實際所有人。

28 (4)王慶豐與林忠義間有合致借名登記法律關係：

29 ①林忠義購屋向臺灣銀行貸得220萬元，後續由王慶豐負擔貸
30 款、居住使用、為用水及用電登記人、收受另案和解金，可
31 徵林忠義以假買賣真借名之手法，向銀行貸款。

01 ②王慶豐於104年間向新光銀行貸款40萬元、186萬元，每月還
02 款本息合計約1萬5千多元，而林忠義於106年間向臺灣銀行
03 貸款220萬元，每月還款本息合計約1萬多元至1萬1千多元，
04 每月還款本息大幅減少，且林忠義貸款後係由王慶豐長期多
05 次轉帳至被告林忠義還款帳戶，可見假買賣真借名為由，向
06 銀行借新債還舊債，並負擔較低利息。

07 ③再者，王慶豐與林忠義於106年9月13日訂立買賣契約，嗣於
08 106年9月18、19、21日以60萬元製造180萬元金流，如王慶
09 豐真有出售予林忠義之意，為何180萬元係由60萬元洗出？

10 ④林忠義未出資以400萬元向王慶豐購買系爭基隆不動產，王
11 慶豐為實際所有權人，僅借名登記於林忠義名下。

12 (六)王慶豐與其家人互動往來，家人卻從不知悉其與蔡綉麗十幾
13 年來為男女朋友，甚至已結婚，二人也從未以此關係對外彰
14 顯，向來都是看護關係，況王慶豐有工作能力，亦有支薪聘
15 請蔡綉麗看護，其名下財產與蔡綉麗無涉，且蔡綉麗僅僅是
16 看護，根本不可能在外賺錢供其雇主王慶豐所用。

17 (七)綜上，王慶豐支付系爭桃園不動產頭款140萬元、多次轉帳
18 至翁慧璇還款帳戶，且處理交屋居住之情；系爭基隆不動產
19 頭款180萬元係60萬元反覆轉入轉出所營造，且王慶豐負擔
20 臺灣銀行貸款較原貸款本息低，有透過假買賣真借名貸款誘
21 因；足見王慶豐與被告間借名登記法律關係。是以，借名關
22 因死亡消滅，原告本於繼承人即共同共有人，依民法第179
23 條、類推適用民法第541條第2項，請求被告二人分別移轉系
24 爭基隆、桃園不動產所有權予全體繼承人。

25 (八)並聲明：

26 (1)被告林忠義應將坐落於基隆市○○區○○段000地號土地
27 (權利範圍56/10000)及其上311建號建物(權利範圍全
28 部)所有權移轉登記予原告及被繼承人王慶豐之全體繼承人
29 共同共有。

30 (2)被告翁慧璇應將坐落於桃園市○○區○○○段000地號土地
31 (權利範圍1980/100000)及其上171建號建物(權利範圍全

01 部)所有權移轉登記予原告及被繼承人王慶豐之全體繼承人
02 共同共有。

03 二、追加原告蔡綉麗未於言詞辯論期日到場，惟據其提出書狀
04 (卷1第295頁)主張略以：

05 (一)同意林忠義之主張。

06 (二)蔡綉麗與王慶豐交往10餘年，期間經常與王慶豐家人往來，
07 也曾多次參加王慶豐之家族聚會，與王慶豐之母王黃彩鳳、
08 姊妹王秀琴、王秀雲均經常往來，家人均知蔡綉麗為王慶豐
09 伴侶，也知悉蔡綉麗與王慶豐結婚之事實。

10 (三)因為王慶豐罹患小兒麻痺，收入不豐，都是蔡綉麗賺錢供王
11 慶豐支應生活，王慶豐總是想透過投資房地產翻身，因此要
12 求蔡綉麗將錢存放在王慶豐戶頭，方便王慶豐向銀行貸款，
13 所以王慶豐銀行帳戶內之金錢都是蔡綉麗辛苦賺來的。

14 (四)基隆不動產是王慶豐去法院拍賣購買，但因為是凶宅賣不出
15 去，王慶豐向銀行貸款也繳不出錢，所以詢問林忠義要不要
16 承接不動產，印象中大約價錢是400萬元，一部分是蔡綉麗
17 幫林忠義匯款、或以現金支付予王慶豐，一部分是林忠義以
18 貸款償還王慶豐積欠銀行之債務，林忠義現在還在償還貸款
19 債務，系爭基隆不動產並非原告主張借名登記關係。

20 (五)桃園不動產是翁慧璇購買，雖然蔡綉麗有幫忙出頭期款，但
21 後面貸款是翁慧璇自行處理，貸款還款部分也是被告負責，
22 跟王慶豐並無關係，亦非借名登記。

23 三、追加原告王梁國、王啟明未於言詞辯論期日到場，亦未提出
24 書狀做任何聲明或陳述。

25 四、被告答辯意旨略以：

26 (一)王慶豐身患小兒麻痺疾病，無穩定工作收入不豐，此有王慶
27 豐108-112年度綜合所得稅各類所得資料清單顯示歷年所得
28 最高僅有約10萬元，最低者僅有2萬餘元足證，則王慶豐不
29 可能有資力購買系爭不動產，且王慶豐生活費用均依賴其配
30 偶即追加原告蔡綉麗(下稱蔡綉麗)賺取支應，而蔡綉麗應王
31 慶豐之要求將賺取收入存放於王慶豐帳戶，故王慶豐帳戶款

01 項事實上均為蔡綉麗所有，則原告以王慶豐帳戶匯款予被告
02 帳戶辯稱系爭不動產為借名登記等語，忽略王慶豐無資力，
03 以及王慶豐所匯出款項均係蔡綉麗所支應之事實，則王慶豐
04 非系爭不動產之實質所有權人，無借名登記情形。

05 (二)原告稱系爭不動產為借名登記，必須先舉證王慶豐有何等資
06 力得購買、負擔貸款，並應舉證證明王慶豐與被告間金流其
07 原因關係為借名登記之法律關係，以及於何時何地，基於何
08 原因事實，如何方式達成借名登記之意思表示合致，然而，
09 原告僅不斷稱王慶豐與被告間有金流往來，並不斷要求被告
10 說明相關金流所由為何，但被告因事隔多年對金流記憶不清
11 狀況，其竟稱被告就金流說法矛盾，並以此為其舉證，全未
12 舉證證明借名契約內容，復未舉證王慶豐有何購買資力，自
13 無從以被告說法或有瑕疵而免原告舉證責任，原告既未舉證
14 證明借名登記原因關係存在，其主張自無理由。

15 (三)原告起訴稱，王慶豐生前經常詢問家人出名登記，且王慶豐
16 曾稱有於桃園置產，於王慶豐過世後才發現所遺不豐，且有
17 與蔡綉麗結婚，認系爭不動產為借名登記等語，但原告主張
18 情節，未經提出任何人證、物證說明前述情形為真，自無從
19 以原告臆測而認稱系爭不動產為借名登記。

20 (四)原告稱被告所辯矛盾、系爭不動產為王慶豐轉帳至被告帳戶
21 償還貸款、以60萬元重複領出匯入製造買賣價金假金流、係
22 因獲取較優貸款利率目的等語，惟主張借名登記者，應就該
23 借名登記之利己事實，提出事證以資證明，始可謂已盡舉證
24 責任，原告就其所主張，均未提出證據以實其說，自難謂已
25 盡舉證責任；復被告就系爭不動產買價金之支應方式並未為
26 矛盾陳述，並均有提出相關證據證明之，並無原告所稱前後
27 矛盾之情形，原告主張，自不足採。

28 (五)原告稱王慶豐因限貸規定、年齡因素遭拒貸，故曾經詢問周
29 遭親友是否願意借名登記，故系爭不動產係借名登記被告名
30 下，王慶豐為系爭不動產實質所有權人，實際繳納貸款、居
31 住系爭不動產等語，但是，原告就此未盡舉證責任，且王慶

01 豐未有穩定收入，均依賴蔡綉麗賺取生活費用，如王慶豐於
02 108-110年全年所得僅有99,139元、100,903元、100,271
03 元，於111-112年收入僅有24,536元、49,444元，足資證明
04 王慶豐沒有足夠資金購置系爭不動產。

05 (六)王慶豐因經濟狀況不佳，早期為向銀行貸款，要求蔡綉麗將
06 收入存放於王慶豐名下帳戶以為財力證明，故王慶豐帳戶款
07 項均為蔡綉麗所有，原告臆測兩人為假結婚，毫無證明。

08 (七)系爭不動產買賣價金均為被告負擔，而被告帳戶雖與王慶豐
09 帳戶有金流往來，然係蔡綉麗透過王慶豐帳戶支應部分頭期
10 款，或於周轉不靈商借款項，則原告主張為借名登記，不足
11 採信。

12 (八)原告主張林忠義以王慶豐名下不動產為擔保向台中商銀借款
13 1700萬元，以及林忠義對外稱該款項為王慶豐所借，其僅係
14 出名，故係合作借名登記部分，未經原告提出證據以為佐
15 證，且該筆9,596,555元存款餘額，係林忠義向臺中銀行借
16 款1700萬元所得，並借予王慶豐運用投資，且貸款均由林忠
17 義自行繳付，無從逕以擔保品為王慶豐所有即認係王慶豐所
18 貸款項。

19 (九)就原告主張借名登記之部分：

20 (1)原告主張借名登記之變態事實，自應就有利於己之事實負舉
21 證責任，尤其應就所主張之借名登記係基於如何之原因事
22 實，於何時、何地、與何人、以何方式，有成立借名登記法
23 律關係之意思表示合致負舉證責任，然原告至今均未就前開
24 事項舉證證明之。

25 (2)原告另以王慶豐與被告之金流往來，指摘王慶豐與被告間有
26 借名登記法律關係等語，卻從來未依法院諭知「就借名登記
27 之基礎關係暨證據請表列後提出」、「就事實上金錢往來與
28 法律關係合致之部分，提出證據以為證明」等部分提出證據
29 以為佐證，即原告根本未就其所羅列之金流往來等節證明其
30 原因關係，自無從單以雙方有金流往來等節主張王慶豐與被
31 告間有借名登記關係等語。

01 □就系爭桃園不動產部分：

02 (1)桃園不動產為翁慧璇購買，因時間久遠遺失買賣契約，無法
03 記憶當初買賣價金，然依實價登錄資料，桃園不動產買賣價
04 金為700萬元，依冠家公司114年4月23日函覆資料，桃園不
05 動產之購屋訂購證明單、預售屋房屋買賣契約書暨其委辦貸
06 款契約書、預售屋土地買賣契約書暨委辦貸款契約書，均為
07 翁慧璇親簽，足資證明為實質所有權人，並非借名登記。

08 (2)原告雖以附表五主張頭款140萬元為王慶豐匯款翁慧璇再給
09 付冠家公司等語，但王慶豐帳戶於匯款前收受蔡綉麗款項，
10 故實際上為蔡綉麗所支應，原告未舉證證明金流原因關係，
11 益徵原告主張借名登記，不足採信。

12 (3)桃園不動產買賣價金560萬元部分係翁慧璇自行以桃園不動
13 產為擔保，向臺灣中小企業銀行大園分行貸款，此有該行11
14 3年10月7日函文「門牌號碼『桃園市○○區○○路0段000巷
15 000弄00號3樓』房地所擔保之債務由翁慧璇…所借貸，於11
16 2年8月25日借貸，借貸金額為新台幣560萬元，借款匯入戶
17 名為翁慧璇…目前按月償還利息…」等語足資證明，翁慧璇
18 為桃園不動產之所有權人。

19 (4)原告以王慶豐帳戶於112年8月24日、9月8日匯款6,215元、4
20 萬元予翁慧璇，故貸款為王慶豐所負擔等語，然前開金額並
21 非定額，其期間亦非固定，無從證明是王慶豐負擔貸款，事
22 實上，係翁慧璇因貸款壓力而向蔡綉麗商借款項。

23 (5)台灣自來水股份有限公司第二區管理處於113年8月23日函
24 「(…房屋用水人何時起為翁慧璇?)112年9月19日」、「11
25 2/09/19…過戶…翁慧璇」，台灣電力股份有限公司桃園區
26 營業處於113年8月23日函「112/09/14由冠家建設有限公司
27 過戶為翁慧璇」等情，證明系爭桃園不動產於112年8月21日
28 移轉所有權登記予翁慧璇後，建商冠家公司即將水電名義過
29 戶予翁慧璇，故翁慧璇就桃園不動產為使用、收益並承擔義
30 務繳納水電費，自為所有權人。

31 (6)桃園市政府地方稅務局中壢分局113年8月26日函覆113年全

01 期房屋稅繳納證明書記載「納稅義務人翁慧璇」、112年地
02 價稅繳納證明書記載「納稅義務人翁慧璇」、房屋稅籍資料
03 查復表記載「期間112年8月1日至今…納稅義務人翁慧璇…
04 備註112年8月1日買賣取得」、地價稅資料查附表記載「期
05 間112年8月21日至今…納稅義務人翁慧璇…備註因買賣取
06 得」等情，亦證明翁慧璇就桃園不動產承擔繳納地價稅房屋
07 稅，為所有權人，原告指摘借名登記，自屬無稽。

08 (7)原告主張系爭桃園不動產交屋結算表為王慶豐簽名，並收受
09 退還之結算款，以及權狀印章鑰匙發票等物等語，惟交屋結
10 算明細表係因翁慧璇工作繁忙，委託王慶豐代為進行。

11 (8)原告主張王慶豐長居系爭桃園不動產，委託富名公司裝修等
12 語，惟王慶豐僅偶爾小住，因翁慧璇不諳房屋裝修工程，委
13 託王慶豐代為辦理。

14 □就基隆不動產部分：

15 (1)基隆不動產為林忠義向王慶豐購買，林忠義先委由其母蔡綉
16 麗於106年9月18、19、21日匯款3筆60萬元共180萬元予王慶
17 豐帳戶，於106年11月7日移轉所有權登記予林忠義。

18 (2)為清償王慶豐以基隆不動產向新光銀行貸款，林忠義以基隆
19 不動產向臺灣銀行貸款220萬元，並於106年11月10日分2筆
20 匯款266,062元、1,655,741至王慶豐帳戶，代王慶豐清償積
21 欠新光銀行款項。

22 (3)而林忠義向臺灣銀行貸款220萬元於代償後，尚餘278,197元
23 則匯回林忠義臺灣銀行基隆分行帳戶，該帳戶為償還臺灣銀
24 行貸款帳戶。

25 (4)以上林忠義匯款予王慶豐款項共3,721,803元，故基隆不動
26 產確實係林忠義向王慶豐購買。而林忠義先前稱以總價400
27 萬元價購，係因印象中是匯款180萬元以及臺灣銀行貸款220
28 萬元，並清償王慶豐之新光銀行貸款，因時間久遠遺漏清償
29 新光銀行貸款後尚有餘款278,197元。

30 (5)原告主張頭期款180萬元係以同一筆60萬元金流洗出，且為
31 蔡綉麗匯款無法確認與不動產買賣價金相關等語，惟原告並

01 未舉證證明其原因關係為洗金流，自不足採信；且王慶豐有
02 何製造假金流必要，未見原告說明，若真如原告所主張，王
03 慶豐欲以林忠義姓名貸款，則只要以林忠義為債務人，王慶
04 豐提供基隆房地為擔保借款即可，不需要製造假金流並承擔
05 移轉風險，且180萬元匯入後約2個月移轉所有權，與實務給
06 付頭期款、移轉所有權時點相當，且蔡綉麗確實以林忠義代
07 理人身分匯款，均有匯款單足資證明，原告未提出任何反
08 證，空言有疑等語，不足採信。

09 (6)再者，系爭基隆不動產早於106年11月7日移轉所有權，然原
10 告所提附表2-1、4，直至107年12月14日王慶豐帳戶方第一
11 次匯款5萬元，若係負擔貸款不可能於所有權移轉1年後才開
12 始還貸款。

13 (7)由基隆市稅務局113年8月23日函，該房屋稅地價稅納稅義務
14 人自107年起即為林忠義，且林忠義除以現金票據電子票證
15 繳納稅費，或是委由蔡綉麗以外，更於108、109年以自己台
16 北富邦商業銀行帳號帳戶繳納稅費，可以為證。

17 (8)原告主張林忠義與訴外人曾曉渝間因基隆不動產涉訟，而該
18 訴訟和解金係匯款至王慶豐帳戶，故基隆房地為王慶豐所有
19 等語，惟該訴訟爭議為曾曉渝房屋增建影響居住安寧，而當
20 時係蔡綉麗、王慶豐經林忠義同意後居住該處而受損害，故
21 林忠義同意由蔡綉麗為訴訟代理人向曾曉渝提起訴訟，且因
22 蔡綉麗將財產存放於王慶豐帳戶，該和解金額方會匯入王慶
23 豐帳戶，且匯款入帳無從證明借名登記，自屬無稽。

24 □並聲明：原告之訴駁回。

25 五、得心證之理由：

26 (一)經查，原告主張事實，業據提出王慶豐除戶謄本、王黃彩鳳
27 死亡證明書、系爭基隆不動產之土地建物登記第二類謄本、
28 系爭桃園不動產之土地建物登記第二類謄本、王慶豐住居所
29 文件、系爭桃園不動產工程估價單、王啓榮身分證影本、系
30 爭基隆不動產工程估價單、王慶豐永豐銀行帳戶明細、王慶
31 豐照片、系爭基隆不動產實價登錄照片、系爭基隆不動產之

01 異動索引、另案台灣基隆地方法院109年度訴字第177號民事
02 判決影本、王慶豐聯邦銀行帳戶明細等文件為證(卷1第31-5
03 3、261-269、317-351頁，卷2第63-75、135-137、227-231
04 頁)；被告則否認原告主張，而以前詞茲為抗辯，並提出蔡
05 綉麗與王慶豐家人聚會照片、保誠人壽保險契約內容變更申
06 請表、王慶豐108-112年綜合所得稅各類所得資料清單、王
07 慶豐永豐銀行帳戶存摺影本、系爭基隆不動產買賣契約書、
08 匯款單據、系爭桃園不動產實價登錄資料、蔡綉麗所有新光
09 銀行帳戶明細、王慶豐永豐銀行帳戶110-111年交易明細、
10 林忠義新光銀行帳戶明細、合作金庫銀行匯款單據、訴外人
11 冠家公司114年4月23日函為證(卷1第127-143、285-293頁，
12 卷2第25-43、123、147-185)；是本件所應審究者為：原告
13 主張王慶豐與被告間就系爭不動產為借名登記關係，並依繼
14 承之法律關係請求被告移轉登記予王慶豐之全體繼承人共同
15 共有，有無理由？以下分別論述之。

16 (二)就系爭不動產借名登記關係是否存在部分：

17 (1)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
18 義登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為出名
19 登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
20 及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定
21 其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘
22 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
23 約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法
24 院99年度台上字第1662號)。又借名登記者，既是當事人約
25 定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理使用
26 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。惟土地登記名義
27 人即為土地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義
28 人非土地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記
29 者，自應就何時何地與何人以何方式及有無為借名之要約承
30 諾與意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實
31 負舉證責任(最高法院96年度台上字第2329號)。次按主張有

01 借名委任關係存在事實之一方，於他方未自認下，須就此項
02 利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已
03 盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任。又就上開
04 利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以
05 推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明
06 該待證事實為必要(民事訴訟法第282條)。此時原不負舉證
07 責任之他方，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當
08 於本證(等同民事訴訟法第281條反證)之舉證活動而予以推
09 翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第三人間；亦
10 可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成
11 確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復
12 至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之一方自應再為舉
13 證，否則該待證事實尚難認為真正(最高法院103年度台上字
14 第1637號)。

15 (2)經查，林忠義係於106年11月7日以買賣登記為系爭基隆不動
16 產所有權人(登記原因發生日期為106年9月13日)，翁慧璇則
17 於112年8月21日以買賣登記為系爭桃園不動產所有權人(登
18 記原因發生日期為112年8月1日)，有土地及建物登記第二類
19 謄本在卷可按(卷1第35-49頁)，且兩造就不動產登記謄本之
20 記載均不予爭執，自堪信為真實。

21 (3)本件原告主張：王慶豐生前將系爭不動產借名登記予被告，
22 王慶豐於112年9月29日死亡後，依民法第179條、類推適用
23 民法第541條第2項，請求被告分別移轉系爭基隆、桃園不動
24 產所有權予全體繼承人等語，然為被告否認，因此，本件即
25 應由原告就所主張王慶豐與被告間存在借名登記關係之有利
26 事實負擔舉證責任，可以確定。

27 (4)原告就所主張借名登記部分，據其請求調查借貸明細、地價
28 稅稅務明細，用水人繳納明細、電費繳納明細，而經：

29 ①台灣銀行基隆分行之放款借據、傳票、放款歷史明細批次查
30 詢等文件，並於113年8月27日以基授字第11300041431號函
31 記載略以「本案係林君(林忠義)於106年10月31日為購屋需

01 要，向本行訂立之購屋貸款」等語(卷1第157-178頁)。

02 ②台灣中小企業銀行大園分行113年10月7日大園字第11381033
03 74號函記載略以「門牌號碼『桃園市○○區○○路0段000巷
04 000弄00號3樓』房地所擔保之債務由翁慧璇所借貸，於112
05 年8月25日借貸，借貸金額為560萬元，借款匯入戶名為翁慧
06 璇，帳號…借款尚未清償完畢，貸款自開立在本分行帳戶…
07 扣繳，目前按月償還利息尚未償還本金，114年9月25日始償
08 還本金及利息」等語(卷1第181頁)。

09 ③台灣自來水股份有限公司113年8月27日台水一基宣字第1132
10 103952號函記載略以「該址於112年12月8日變更新水名義人
11 為林忠義，水費均以一卡通行動方式繳納」等語(卷1第187
12 頁)、「(門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷000巷00號
13 3樓房屋之用水人自何時起為翁慧璇?)112年9月19日」、
14 「(該用水人歷次以何種方式繳納?以何人之何帳戶、何信
15 用卡、何金融卡、何行動之付繳納?)1.113年8月尚未繳
16 費。2.113年6月尚未繳費。3.113年4月使用街口支付繳費。
17 4.113年2月使用一卡通繳費。5.112年12月使用一卡通繳
18 費。6.112年10月使用統一超商繳費」(卷1第187-193頁)。

19 ④台灣電力股份有限公司基隆營業處於113年9月2日以基隆字
20 第1131074913號函記載略以「來函說明一列本處轄管地址
21 (基隆市○○區○○路000○0號8樓)，自112年12月8日起
22 過戶為林忠義，迄今共四期帳單，11302及11306電費帳單以
23 LINE iPASS Money繳付，11304電費帳單為零元帳單毋庸繳
24 付，11308電費帳單辦理中華郵政代扣繳，目前尚未扣款」
25 等語(卷1第199頁)。

26 ⑤台灣電力股份有限公司桃園區營業處於113年8月23日以桃園
27 字第1131129879號函記載略以「113/10：08/08之後用電資
28 料尚未屆本次抄表日(10/08)，歉無法提供資料供參」、「1
29 13/08：行動支付繳付(街口支付)」、「113/06：行動支付
30 繳付(街口支付)」、「113/04：行動支付繳付(LINE一卡
31 通)」、「113/02：行動支付繳付(LINE一卡通)」、「112/1

01 2：行動支付繳付(LINE一卡通)」、「112/10：代收單位繳
02 付」等語(卷1第201-203頁)。

03 ⑥基隆市稅務局於113年8月23日以基稅房貳字第1130016186號
04 函記載略以「林忠義自107年起為房屋納稅義務人」、「歷
05 年繳納房屋稅方式：超商現金繳納」、「歷年繳納地價稅方
06 式：1.107年：現金。2.108年：網際網路/林忠義台北富邦
07 商業銀行。3.109年：ATM/林忠義台北富邦商業銀行。4.110
08 年：票交所。5.111年：電子票證(一卡通)。6.112年現金。
09 7.113年：尚未開徵」等語(卷1第209-211頁)。

10 ⑦桃園市政府地方稅務局中壢分局於113年8月20日以桃稅壠字
11 第1137430791號函記載略以：「1.112年3月1日起至112年7
12 月31日納稅義務人：冠佳建設有限公司。2.112年8月1日至
13 今納稅義務人：翁慧旋」等語(卷1第217-223頁)。

14 ⑧冠家公司114年4月23日以冠字第202504231號函提出系爭桃
15 園不動產之預售屋紅單、預售屋買賣契約、登記人頁面、買
16 賣價金及給付資料、簽收單等文件，其上記載買受人為翁慧
17 旋(卷2第147-185頁)。

18 ⑨而兩造對於上開文件記載並不爭執，據此就：□林忠義於10
19 6年間以自身為貸款人向台灣銀行借貸款項購屋，並於107年
20 起為系爭基隆不動產納稅義務人，以及自112年起為系爭基
21 隆不動產之用水名義人；□翁慧旋則於111年3月18日向冠家
22 公司購買系爭桃園不動產，於112年8月25日向台灣中小企業
23 銀行借貸款項購屋，並於112年8月1日為系爭桃園不動產之
24 納稅義務人，以及自112年9月19日為系爭桃園不動產之用水
25 名義人等情，均堪予確定；□但是就此記載，並無從為借名
26 登記存在之證明就此部份。

27 (5)原告雖以王慶豐永豐銀行帳戶明細、聯邦銀行帳戶明細(卷1
28 第265-267、317、325-349頁，卷2第63-69、129-137、205-
29 229、345、387-391頁)，主張系爭不動產均為王慶豐出資並
30 繳納房貸、水電費，以及聘請裝潢公司裝修系爭桃園不動產
31 等語，但是，縱使王慶豐與被告間有往來金流紀錄，然此與

01 借名登記關係是否存在仍屬有間；尤其，王慶豐生前與蔡綉
02 麗間之配偶關係尚未遭改變(詳後述)，而被告與蔡綉麗間為
03 兒子兒媳關係，即與王慶豐間具有姻親關係，而親屬姻親間
04 存有帳戶金錢往來關係，並非罕見，其原因與動機多元，並
05 非必然與不動產借名登記關係有所關聯，而就其支付原因為
06 究為贈與、家務分擔支出、財產分配或其他原因，甚或是預
07 先為財產分配處理程序之一環節，均有所可能，但並未見原
08 告提出證據以為佐證，則尚無從為有利原告之認定，是即無
09 從僅以王慶豐與被告間存有帳戶金錢往來，即逕予推認就系
10 爭不動產有借名登記關係，因此，原告以王慶豐與被告間存
11 有帳戶金錢往來，主張王慶豐與被告間就系爭不動產有借名
12 登記關係等語，尚非有據，堪予確定。

13 (6)況且，王慶豐與追加原告蔡綉麗於110年11月23日結婚，婚
14 後二人與被告共同居住在系爭不動產，而原告雖以蔡綉麗非
15 王慶豐之合法配偶，另對蔡綉麗提起確認其與王慶豐婚姻關
16 係不存在訴訟，業經台灣新北地方法院予以駁回，認定蔡綉
17 麗與王慶豐於110年11月23日結婚時，形式及實質之要件均
18 已齊備，其等確有結婚之真意，因此，該金錢往來是否因為
19 親屬關係而為，或為體恤共居家人、或為無因管理、或受被
20 告委任繳納費用等原因，均難認為與常情有所違背，且原告
21 並未提出王慶豐匯款予被告之目的與借名登記間具有牽連關
22 係之依據，自無從以王慶豐與被告間存有金錢往來之事實，
23 即遽認雙方就系爭不動產有借名登記關係。

24 六、綜上所述，原告主張王慶豐與被告間就系爭不動產存在借名
25 登記關係，而王慶豐死亡後借名登記關係終止，依民法第17
26 9條、類推適用民法第541條第2項，以及繼承之法律關係請
27 求被告移轉登記予王慶豐之全體繼承人共同共有，為無理
28 由，應予以駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
30 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
31 附此敘明。

01 八、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
02 決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
04 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
09 書記官 陳亭諭