

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第340號

原告 蘇國章
訴訟代理人 江曉俊律師
黃光賢律師
被告 張慧儒

張秀月

共同
訴訟代理人 蔡兆禎律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月13日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時原聲明：（一）被告就門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號房屋（舊門牌號碼：九龍村中興路337巷85弄13號），及該房屋坐落之武漢段884地號土地（重測前地號：九座寮段262-442地號，以下合稱系爭房地）於民國105年11月16日所為買賣之債權行為及於113年5月24日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。

（二）被告A03應就系爭房地於113年5月24日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷，回復登記為被告蕭秀月所有。（三）被告蕭秀月應將系爭房地所有權權利範圍之二分之一移轉登記予原告。（四）願供擔保請准宣告假執行。嗣變更聲明為：（一）被告A04應給付原告新臺幣（下

01 同) 300萬元，及自民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率百分之5計算之利息。(二) 被告A 0 3應
03 給付原告300萬元，及自民事準備二狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三) 上開第
05 一、二項之給付，如其中一被告已履行全部或一部，他被告
06 於履行範圍內免給付義務。(四) 願供擔保請准宣告假執
07 行。經核原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一) 原告係被告A 0 4 (原名蕭秀月，後更名A 0 4) 之前配
11 偶，嗣因A 0 4外遇而經訴訟離婚，而被告A 0 3則為兩
12 造所生之次女(與被告A 0 4合稱被告2人，分稱則各以
13 名稱稱之)。原告婚前自胞兄蘇國雄處購得門牌號碼桃園
14 市○○區○○路000巷00弄0號之房地(下稱中興路房
15 地)，後於80年間原告與被告A 0 4結婚，原告彼時因慮
16 及未來家庭成員漸多，為有更多空間供家人起居，遂將中
17 興路房地賣出，復於81年11月12日將中興路房地賣得之金
18 額向訴外人李慶耀購入系爭房地。原告不僅全程參與系爭
19 房地之買賣，系爭房地之買賣價金亦由原告以中興路賣得
20 之金額支付。而原告之所以會借A 0 4之名為買受人並將
21 系爭房地借名登記在伊名下，乃因當時系爭房地之介紹人
22 蕭明仁即A 0 4之胞兄向原告稱倘將系爭房地登記為A 0
23 4一人所有，可使兩造感情更為融洽。原告斯時未有他
24 想，單純以A 0 4為自己配偶，本欲牽手共伴一生，基於
25 夫妻信任關係，認其應無加害自己之可能，遂與A 0 4約
26 定以自己為借名人，A 0 4為出名人，將系爭房地借名登
27 記在A 0 4名下，原告並自81年居住系爭房地迄今。A 0
28 4僅曾於81至82年間有短暫工作，原告為家庭經濟支柱，
29 家庭生活開銷極大部分均由原告一人負擔，兩人感情融洽
30 時，原告每月所得均交由A 0 4支配、使用。

31 (二) 豈料，A 0 4於105年11月16日未經原告同意下，擅自將

01 系爭房地賣予A 0 3（原名為蘇慧儒），並將系爭房地移
02 轉登記予A 0 3。惟上開情形原告遲至113年10月間收受
03 本院之調解通知及以A 0 3為原告，聲明命原告本人自系
04 爭房地遷出之起訴狀繕本始知上情。被告2人之舉令原告
05 大為震驚、心寒，原用以養老之系爭房地於起訴前之113
06 年12月20日以買賣為原因移轉登記予訴外人林柏楊，顯已
07 逾越受委任之權限致原告受有損害，且因林柏楊已依善意
08 取得之規定取得系爭房地所有權限，爰依民法第544條請
09 求A 0 4賠償系爭房地之買賣價金新臺幣（下同）600萬
10 元之半數300萬元；A 0 3明知系爭房地之所有權人為原
11 告，仍以A 0 4以假買賣方式移轉登記系爭房地，復移轉
12 登記予林柏楊，致原告失去系爭房地所有權，爰依民法第
13 179條請求A 0 3賠償300萬元。上揭請求於他被告履行範
14 圍內免給付之義務等語。

15 （三）並聲明：如前開變更後聲明所示。

16 二、被告則以：

17 （一）被告固不爭執原告提出之81年11月12日不動產買賣契約
18 書、105年11月16日不動產買賣契約書、房地權狀、調解
19 通知書、實價登錄資料、房地第一類謄本之形式真正，惟
20 上開證物均不足以證明A 0 4與原告就系爭房地存在借名
21 登記契約。被告A 0 4為購置系爭不動產供全家人居住使
22 用，於81年11月12日出資向第三人李慶耀購買該不動產，
23 於81年12月2日登記取得系爭不動產所有權，並繳納系爭
24 不動產之稅捐款項，可知A 0 4應為系爭不動產之所有權
25 人，實際管理、使用該不動產，A 0 4與原告並無借名登
26 記關係。而被告A 0 3於105年11月16日向母親即被告A
27 0 4購買系爭房地，買賣價款金額為550萬元，並於同日
28 將買賣價金金額50萬元存入被告A 0 4名下合作金庫銀行
29 龍潭分行帳戶，再於105年12月26日將買賣價金金額412萬
30 元匯入被告A 0 4名下合作金庫銀行龍潭分行帳戶，並於
31 106、107年匯款19,473元至20萬元不等至A 0 4名下合作

01 金庫銀行龍潭分行帳戶合計860,514元，並於107年12月4
02 日支付系爭房地之採光罩工程款2萬5,000元，足認A 0 3
03 係因信賴A 0 4為系爭房地之所有權人，乃出資向A 0 4
04 購入該不動產。被告A 0 3嗣於113年3月27日以桃園客家
05 文化館郵局存證號碼17號存證信函要求原告自系爭房地遷
06 出後，原告均無異議，顯見原告早已知悉系爭房地登記在
07 被告A 0 3名下，卻於本件訴訟主張其113年10月收受法
08 院調解通知書前不清楚系爭房地已出售予被告A 0 3，原
09 告主張被告A 0 3知悉系爭不動產真正所有權人為原告，
10 被告2人於105年以假買賣之無償方式將系爭房地移轉予
11 A 0 3等語，均不足採。

12 (二) 又被告A 0 4與原告婚姻期間，原告時常無故懷疑被告A
13 0 4外遇，無論被告如何解釋，原告均無法接受，且原告
14 並以此多次騷擾被告，造成被告身心恐懼，經臺灣桃園地
15 方法院以111年度家護字第95號通常保護令裁定原告不得
16 對被告A 0 4實施身體或精神上之不法侵害行為，原告不
17 得騷擾被告A 0 4，原告應遠離被告A 0 4住居所至少50
18 公尺，有臺灣桃園地方法院111年度家護字第95號通常保
19 護令可稽。其後被告A 0 4訴請原告離婚，經臺灣桃園地
20 方法院以111年度婚字第285號家事判決認定：「被告（即
21 原告）屢屢懷疑原告有婚外情，並對原告（即A 0 4）有
22 肢體暴力及言語侮辱之情，被告既未予爭執，並有本院先
23 前核發之通常保護令足以互核，堪信原告主張之事實可
24 採。」等語。足見A 0 4與原告之婚姻不能繼續維持之事
25 由應可歸責於原告，原告主張A 0 4與原告之婚姻因被告
26 外遇而經訴訟離婚，應不足採。且A 0 4自79年起即在義
27 美食品股份有限公司、太平洋電線電纜股份有限公司、尖
28 烽實業有限公司、德應製衣有限公司工作，且A 0 4為照
29 顧家庭辭去工作後，在照顧長女張佳儀、次女即被告A 0
30 3、三女蘇芸可之餘，A 0 4在家中仍從事家庭代工及擔
31 任保母等工作分攤家計，有A 0 4之勞工保險投保紀錄及

01 工作證明1份可稽，足見被告A04有穩定之收入來源，
02 堪以負擔購買系爭房地之價款，故原告主張兩造家庭生活
03 開銷極大部分均由原告一人負擔等語，並非事實。而A0
04 3為分攤家庭開銷，於就讀高職期間即透過建教合作方式
05 在臺灣積體電路製造股份有限公司工作至今，A03自10
06 4年至107年間每年工作收入為75萬餘元至98萬餘元不
07 等，原告主張被告A03於105年購入系爭房地時為大學
08 生，並無資力購買該不動產等語，應不足採。從而，原告
09 主張被告A04應給付原告300萬元，被告A03應給付
10 原告300萬元，及均自民事準備二狀繕本送達翌日起至起
11 至清償日止按年息百分之5計算之利息等語，均應無理
12 由。

13 (三)並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告
14 願供擔保請准免為假執行之宣告。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實有常態與
18 變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主
19 張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。參酌
20 土地法第43條規定，不動產登記名義人即為不動產之所有
21 權人，此為社會通念之常態事實，反之，不動產登記名義
22 人非不動產之實際所有權人，則為社會之變態事實。次按
23 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
24 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
25 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
26 累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號
27 裁判意旨參照）。再按所謂「借名登記」者，係謂當事人
28 約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
29 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其
30 成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與
31 委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良

01 俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
02 委任之相關規定（參照最高法院98年度台上字第990號判
03 決意旨參照）。惟主張借名登記者，仍應就該借名登記之
04 利己事實，負舉證責任，並提出符合經驗法則、論理法則
05 之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任。又民事訴訟如係
06 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
07 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
08 之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
09 原告之請求，最高法院100年度台上字第415號判決要旨可
10 供參照。原告主張系爭房地係其借名登記於被告A04名
11 下一節，為被告2人否認，原告自應就此負舉證責任。

12 (二) 原告與被告A04間並無就系爭房地成立借名登記契約：
13 原告主張其與被告A04就系爭房地成立借名登記之主要
14 論據為「原告以賣出中興路房地之價金購買系爭房地，並
15 聽從蕭明仁之建議將系爭房地登記在被告A04名下」、
16 「被告2人於81年、105年間並無資金購買系爭房地」及
17 「原告實際居住於系爭房地」等情，欲證明該情而提出之
18 證據除聲請傳喚蘇國雄、蕭明仁外，僅有水電繳費單據
19 （訴字卷第180-233頁）、桃園市政府警察局龍潭分局中
20 興派出所受理案件證明單（訴字卷第234頁）及另案中被告
21 A03曾陳述原告居住於系爭房地等情。然查：

22 1、就出資部分，即便有出資取得所有權等情事，尚不能即推
23 論借名登記契約成立（最高法院114年度台上字第393號判
24 決意旨參照）。系爭房地買賣資金由何人提供，與兩造間
25 有無借名登記意思表示合致，實屬二事。且衡諸兩造為夫
26 妻，依一般社會經驗，夫妻一方出資購置不動產而指定登
27 記為他方名義之情況繁見，原因亦屬多端，非無可能出於
28 贈與或其他法律關係等各種原因，不能率予推論，更不能
29 徒執妻為家庭主婦、形式上未外出就職或直接參與夫之事
30 業經營等節，遽指因妻無資力，故婚姻關係存續期間購買
31 並登記在妻名下之不動產必為借名登記，否則不啻形同於

01 夫妻協議由一方外出工作、一方在家養育子女、從事家事
02 勞動暨照顧夫妻共同生活起居時，單純以「形式上金錢由
03 何人賺取」為評價基準，全面否定照料家庭一方對家庭及
04 婚後財產累積之共同協力與貢獻，斷非事理之平。是即便
05 購買系爭房地資金為原告所出或當時被告A04並無購買
06 房產資力，亦無從以之證明原告與被告A04間成立借名
07 登記契約，更遑論原告除聲請傳喚立場偏向己方的證人蘇
08 國雄、蕭明仁作證（蘇國雄為原告兄長，而被告已陳明其
09 與蕭明仁因故交惡）外，並未提出足以佐證資金流向之客
10 觀事證（例如匯款予系爭房地之賣方的匯款、繳款記錄或
11 支票等），其主張自無可採。

12 2、就原告居住於系爭房地中一節，被告2人並未爭執，且原
13 告與被告A04本為夫妻，於111年間方經本院111年度婚
14 字第285號判決離婚，有該判決附卷可稽（訴字卷第13
15 頁），然被告A04及原告與A04之子女亦曾與兩造共
16 同居住於系爭房地，此有本院111年度家護字第95號通常
17 保護令（訴字卷第15頁，見該保護令當事人欄地址）、被
18 告A04及原告之女兒張佳儀於另案中之證述（114偵129
19 97卷第26-27頁）在卷可證；而夫妻共同經營婚姻生活，
20 各自依其經濟能力支付包含水電費在內的家庭相關開銷乃
21 是社會生活之常態，既原告與被告2人曾共同居住在系爭
22 房地，以為共同住所，亦與一般常見僅單由借名人管理使
23 用未合，故而不論原告是否出資、或出資數額如何，均不
24 能以系爭房地係由原告單獨購買而成立借名登記契約。至
25 於81年間購買系爭房地簽約過程即便由原告為之，但夫妻
26 關係緊密，由其中一方單獨出面洽談簽約所在多有，亦不
27 能以此推論系爭房地確實由原告單獨購買而借名登記於被
28 告名下，是原告並未舉證證明其與被告A04間確實有借
29 名登記契約存在。

30 3、更何況原告所稱其借名登記的原因是「為使原告與被告A
31 04感情更為融洽」，然系爭房地於81年間購入，原告從

01 107年間開始認為被告A 0 4外遇、於108年分居、於111
02 年3月間原告與A 0 4發生推擠、咆哮等糾紛，經被告A
03 0 4聲請保護令核准在案，於111年8月被告A 0 4訴請與
04 原告離婚獲准，被告A 0 3於113年3月27日以存證信函告
05 知原告其於105年12月12日經買賣取得系爭房地所有權，
06 因需支付扶養小孩、家庭開銷而無力繼續繳納房屋貸款，
07 故需出售系爭房地，要求原告半年內搬離，該存證信函於
08 113年4月1日經原告簽收，後被告A 0 3於113年10月4日
09 對原告提起遷讓房屋之訴（即本院113年度壩簡字第2107
10 號案件，後經撤回），而原告係於113年12月31日提起本
11 案訴訟，並主張以本案起訴狀做為終止其與被告A 0 4之
12 借名登記關係等情，有本院111年度家護字第95號通常保
13 護令、111年度婚字第285號家事判決（訴字卷第97-101
14 頁）、起訴狀、存證信函及回執（113壩簡2107卷第1、17
15 -18頁）在卷可證，可見原告在兩造已經感情破裂、已經
16 離婚而已無「為使原告與被告A 0 4感情更為融洽」之必
17 要時仍均未要求被告將系爭房地登記回原告名下，甚至在
18 知悉系爭房地變成A 0 3名下時仍是如此，直至見被告A
19 0 3欲以訴訟強制其遷離時方才持借名登記等情主張，更
20 足證原告至少於113年4月間已知系爭房地之登記所有權
21 人已是被告A 0 3，其稱「（原告）直至113年10月間收
22 受鈞院之調解通知即以A 0 3為原告，聲明命原告本人自
23 系爭房地遷出之起訴狀繕本，始知上情（即被告A 0 4將
24 系爭房地賣予被告A 0 3一情）」云云，顯非事實，原告
25 借名登記等情顯係臨訟主張，自無可採。

26 （三）綜上，原告既非系爭房地的實際所有權人、與被告A 0 4
27 間亦無成立借名登記契約，不論被告2人於105年間買賣系
28 爭房地之交易是否為「假買賣」，均不對原告構成不當得
29 利或民法第544條「受任人因處理委任事務有過失，或因
30 逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之
31 責。」之賠償責任，原告請求被告2人不真正連帶給付300

01 萬元，及自民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按
02 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原
03 告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予
04 駁回。

05 四、原告聲請傳喚原告胞兄蘇國雄及被告A04兄長蕭明仁欲證
06 明系爭房地為原告出資購買及其與被告A04借名登記合
07 意，惟其等立場偏向原告已如前述，又乏客觀證據互佐，故
08 即便其等為與原告相同內容之證述，亦無法以其證述與原告
09 主張相符而為有利原告之認定，自無調查必要；本件事證已
10 臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不
11 生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
14 民事第三庭 法官 洪瑋孺

15 正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
19 書記官 謝喬安