

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第9號

原告 王大中

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

被告 朱樹萱

訴訟代理人 黃文進律師

楊玉珍律師（民國114年8月25日解除委任）

上列當事人間返還借名登記物事件，本院於民國114年8月25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、原告起訴主張：原告於民國103年11月間以買賣總價新臺幣（下同）1131萬元，與訴外人崔詠菱就建案總太悅來預售屋，簽立預售屋買賣換約協議契約書、價金託管申請書，及不動產買賣價金履約保證書，興建完成後為坐落臺中市○○區○○段00地號土地（權利範圍100000分之1122）及其上同段733建號即門牌號碼臺中市○○路0段000號12樓之1建物（下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭不動產），供作全家居住使用。嗣考量被告職務較能爭取較優惠房貸利率，有借用被告名義申請貸款及登記之必要性，後換約，將系爭不動產所有權借名登記於被告名下，並以被告名義辦理貸款。惟實際系爭不動產由原告決定購置，並洽談買賣事宜，亦由原告支付買賣系爭不動產價金頭期款等逾8成買賣價金，及代書費用、火災與地震保險費等大部分費用，並由原告負責清償上開貸款，即每月貸款由原告轉帳註記為「總太悅來房貸」或「甲○○」至被告申設之帳號000000000000房地貸款

01 扣款帳戶（下稱被告帳戶）。原告自系爭不動產交屋入住  
02 後，連續擔任9屆管理委員會委員迄今，被告未曾參與管理  
03 委員會及區分所有權人會議，足見系爭不動產確由原告出資  
04 購買並實質管理使用，被告僅為系爭不動產登記名義上所有  
05 人，兩造間就系爭不動產存有借名登記法律關係。系爭不動  
06 產所有權狀原保管置放於兩造共同住戶即系爭不動產內，因  
07 兩造於112年為離婚等事發生嚴重爭執，被告於同年10月21  
08 日搬離系爭不動產時，私自取走系爭不動產所有權狀。嗣兩  
09 造經本院112年度婚字第661號判決（下稱另案）離婚，是兩  
10 造間原以成立借名登記契約之信賴關係已然動搖，已無使借  
11 名登記關係長期存續之可能，爰類推適用民法第549條第1項  
12 規定，以本件民事起訴狀繕本送達被告，為終止兩造間借名  
13 登記關係之意思表示，並類推適用民法第541條第2項及依民  
14 法第179條之規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記  
15 予原告。並聲明：被告應將如附表所示系爭不動產所有權移  
16 轉登記予原告。

17 二、被告則以：借名登記契約須出名人與借名者間就借名登記之  
18 意思表示合致，契約始克成立，而不動產登記當事人名義原  
19 因多端，主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，舉證  
20 以實其說，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他人名  
21 下，或出面購買財產交涉者為何，即謂雙方就該財產成立借  
22 名登記契約。再一般夫妻共同生活，各依其經濟能力共同負  
23 擔家庭開銷，對於家庭經營維繫共同作出貢獻，乃事理之  
24 常，無法以一方有支付系爭不動產價金等費用，即認系爭不  
25 動產屬出資人所有。複否認兩造就系爭不動產存有借名登記  
26 關係，且系爭不動產於104年10月13日由被告以買賣原因登  
27 記取得，依土地法第43條規定，該登記具有絕對效力，足認  
28 複確為系爭不動產之所有權人。再兩造為夫妻，存有相當緊  
29 密情誼，縱曾由原告出面交涉系爭不動產買賣事宜及提供部  
30 分購買資金來源，或提出預售屋買賣換約協議契約書等資  
31 料，然衡諸兩造間情誼關係，不當然僅有唯一成立借名登記

01 委任契約之可能，且提供資金原因諸多，或出於情感因素而  
02 為贈與，不一而足，難逕予推論兩造間存有借名登記約定。  
03 實則，原告於兩造2名未成年子女出生後，不曾協助照顧及  
04 支付扶養、家庭費用，皆由被告獨立負擔，故購買系爭不動  
05 產時，由被告出資200萬元作為系爭不動產第1、2期款，其  
06 中57萬元為訴外人被告父親朱正義饋贈，及由被告出資部  
07 分，是將系爭不動產登記為被告所有。又否認原證8至15之  
08 實質證明力，而夫妻經營共同生活包括居住相關支出，被告  
09 已獨立負擔婚姻期間之家庭生活費用及2名未成年子女扶養  
10 費，縱原告將系爭不動產貸款本息匯至被告帳戶，僅係兩造  
11 各依其經濟能力、家事勞動或其他情事分擔家庭生活費用，  
12 及原告因長期對家庭不負責任，從未分攤家庭生活開銷，而  
13 體恤被告家事勞動及貢獻，及基於夫妻情誼而為贈與之結  
14 果，應屬社會家庭常態，為一般社會交易行為所常見。況系  
15 爭不動產係供作兩造與2名未成年子女共同住所，被告長期  
16 居住系爭不動產，亦與一般借名登記仍由借名人自己管理、  
17 使用、處分有別。被告固於112年10月21日搬離系爭不動  
18 產，係因原告長期未盡人夫、人父之責，自111年4月起與訴  
19 外人Tracy關係過甚，及原告曾跟蹤被告，致兩造婚姻嚴重  
20 破綻，更造成被告受有極大精神折磨，需清靜環境養病，經  
21 要求原告搬離未果，被告迫不得已而搬離養病。另系爭不動  
22 產所有權狀自始皆由被告保管中，相關房屋稅及地價稅亦由  
23 被告繳納，足徵被告為系爭不動產所有權人。原告因不服被  
24 告請求離婚事件之另案判決，提起上訴，一方面稱欲維持婚  
25 姻，一方面誣指被告與他人有不當行為，對訴外人吳國峻請  
26 求侵害配偶權事件，經臺灣高等法院臺中分院113年度上易  
27 字第234號判決確定，又向銀行貸款虛偽增加負債，以保護  
28 令霸占系爭不動產，亦藉不實借名登記而假處分系爭不動  
29 產，並提起本件借名登記事件，顯係挾怨報復。原告所舉證  
30 據均無法證明兩造間就系爭不動產有借名登記之意思表示合  
31 致，其請求自非可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)系爭不動產由原告出面斡旋議價及簽約，嗣原告於103年11  
03 月6日與崔詠菱簽立預售屋買賣換約協議書，以買賣總價款1  
04 131萬元，購買總太悅來A1棟12樓1戶。系爭建物於104年9月  
05 8日為第一次登記，系爭不動產於104年10月13日以買賣為登  
06 記原因，登記所有權人為被告，系爭不動產之所有權狀現為  
07 被告持有等情，有預售屋買賣換約協議書、預售屋買賣換約  
08 價金託管申請書、不動產買賣價金履約保證證書、土地及建  
09 物登記第一類謄本影本、經民間公證人認證之證人陳述書在  
10 卷可稽（本院卷第14至27、236頁），並為兩造所不爭執，  
11 自堪信為真實。

12 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
13 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按借名登記契約，係  
14 指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己  
15 管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約。再按借  
16 名登記，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）  
17 同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登  
18 記為所有人或其他權利人之契約，是出名者與借名者間應有  
19 借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動  
20 產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就  
21 該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之一方，苟能  
22 證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接  
23 證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，  
24 須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各  
25 該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始  
26 克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背  
27 證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參  
28 照）。而不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名  
29 登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利  
30 己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始  
31 可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意

01 旨參照)。本件原告主張其與被告間就系爭不動產成立借名  
02 登記契約，既為被告所否認，則依首開說明，原告自應就前  
03 開主張之事實負舉證責任。

04 (三)經查：

- 05 1.被告於103年11月18日匯款17萬元、45萬元、245,000元、26  
06 萬元計1,125,000元，朱正義並於同日匯款57萬元，原告亦  
07 於同日匯款100萬元及於103年11月20日匯款140萬元，均匯  
08 至中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶。被告  
09 另於104年8月25日匯款276萬元予總太地產開發股份有限公  
10 司等情，有匯款申請書及存摺封面、跨行轉帳匯款單在卷可  
11 按(本院卷第38、92至96頁)。是兩造主張分別有上開匯款  
12 付款等節，即為無訛。
- 13 2.原告主張其另支付系爭不動產房貸等相關費用，被告亦稱其  
14 支付系爭不動產房屋稅及地價稅等節，業據其等分別提出存  
15 摺封面及交易明細內頁、存提款交易憑證、國泰世華銀行交  
16 易明細在卷可稽(本院卷第30至52、98至100頁)，是兩造  
17 分別就系爭不動產有上開支付事實。
- 18 3.原告主張其單獨與仲介洽談買賣事宜，出席總太悅來管理委  
19 員會、參與管理委員會事務及區分所有權人會議等節，亦有  
20 會議簽到表及LINE對話紀錄暨經民間公證人認證之證人陳述  
21 書在卷可證(本院卷第208至217、236、298頁)。
- 22 4.惟上開證據，至多僅能推認有該等支付、參與等客觀事實，  
23 與兩造間是否有就系爭不動產成立借名契約之意思表示合致  
24 無涉。原告固主張考量被告職務較能爭取較優惠房貸利率而  
25 有借名登記原因云云，惟其未能提出相關銀行貸款辦理標準  
26 等客觀事證以實其說，且原告對其主張系爭不動產借名登記  
27 過程未曾具體描述，究竟兩造於什麼時間及地點，以何種方  
28 式成立借名登記契約，均語焉不詳，亦未提出任何直接證據  
29 足以證明兩造間有借名登記契約存在。原告雖主張系爭不動  
30 產由其出資購買，但事實上被告亦有出資近2百萬元，還有  
31 支付房屋稅及地價稅已如前述，而夫妻共同經營婚姻生活，

01 各自依其經濟能力支付家庭相關開銷乃是社會生活之常態，  
02 且兩造原共同居住在系爭不動產，以為共同住所，亦與一般  
03 常見僅單由借名人管理使用未合，自不能僅以原告出資較  
04 多，即認為系爭不動產僅由原告單獨購買而成立借名登記契  
05 約。至於當初簽約過程係由原告單獨為之及購屋後由原告擔  
06 任社區管理委員，雖如前述，但夫妻關係緊密，由其中一方  
07 單獨出面洽談簽約或擔任社區管理委員所在多有，亦不能以  
08 此推論系爭不動產確實由原告單獨購買而借名登記於被告名  
09 下，是原告並未舉證證明兩造間確實有借名登記契約存在。

10 5. 又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之  
11 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則  
12 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，  
13 亦應駁回原告之請求（最高法院113年度台上字第191號、11  
14 0年度台上字第1096號判決意旨參照）。被告另辯稱：系爭  
15 不動產原告出資較多係因原告因長期對家庭不負責任，從未  
16 分攤家庭生活開銷，而體恤被告家事勞動及貢獻，及基於夫  
17 妻情誼而為贈與之結果云云，原告則提出之學費明細、繳費  
18 證明及證明單、代扣款、112年度綜合所得稅電子結算（網  
19 路）申報收執聯暨繳納證明、水電費繳款憑證暨交易明細、  
20 訂房網站付款證據、就醫診斷證明及出遊照片、信用卡帳單  
21 明細、LINE對話紀錄等件（本院卷第132至192、238至265、  
22 300至474、486頁），是原告是否如被告所稱長期對家庭不  
23 負責任，從未分攤家庭生活開銷，尚有疑問，然原告未能舉  
24 證兩造就系爭不動產確實存有借名登記契約，已如前述，被  
25 告此部分抗辯縱屬不能證明，亦不影響本件結論。

26 (四) 原告所提出之事證既尚不足證明其確為系爭不動產之實際所  
27 有權人，原告主張系爭不動產借名登記予被告，要難採取。  
28 從而，原告即無由終止借名登記契約。又原告未能舉證證明  
29 被告登記為系爭不動產所有權人為無法律上原因而受有利益  
30 之有利事實，其主張被告受有登記為系爭不動產所有權人之  
31 不當得利，請求被告返還借名登記物，亦難認有據。

01 四、綜上所述，原告主張終止系爭不動產之借名登記契約，類推  
02 適用民法第541條第2項及依民法第179條規定，請求被告將  
03 系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

09 民事第五庭 法官 王奕勛

10 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

11 書記官 簡芳敏

12 附表：不動產明細

土地標示					
土地坐落				面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號		
臺中市	北屯區	太順	13	2,237.84	100000分之1122
建物標示					
建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物層次面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
733	臺中市○ ○區○○ 路0段000 號12樓之 1	臺中市○ ○區○○ 段00地號	鋼筋混凝 土造 13層	12層：97.24 附屬建物 陽台：12.92	全部
共有部分： 太順段749建號，面積3,056.91m <sup>2</sup> ，權利範圍100000分之1066。 太順段750建號，面積5,351.97m <sup>2</sup> ，權利範圍100000分之1540（含停車位編號地下一層5號、3a號，權利範圍各100000分之587）。					

- 01 以上正本係照原本作成。
- 02 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
- 03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。