

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第160號

原告 林宏哲
被告 吳宥樺

訴訟代理人 許淑琴律師
馬健嘉律師
李權儒律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造結婚前交往期間之民國106年12月26日曾簽訂不動產借名登記契約書（下稱系爭借名登記契約），約定將原告欲購買坐落高雄市○○區○○段○○段0地號土地（權利範圍：100000分之256）及其上同段408建號建物含停車位（權利範圍：全部，門牌號碼為高雄市○○區○○路00號13樓之6）之房地（下合稱系爭房地）之所有權借名登記在被告名下。嗣原告於107年2月間以被告之名義向訴外人國城公司購買「國城MRT」建案之系爭房地，總價新臺幣（下同）642萬元（頭期款149萬元，貸款493萬元），其中頭期款及各項稅金、費用等（共計194萬元），均由原告支付，貸款部分，則由原告匯款至被告帳戶內，再由被告繳納。系爭房地於107年3月間交屋後，固登記在被告名下，惟實際管理使用者為原告，現為原告居住處所，爰類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本之送達為終止兩造間借名登記之意思表示，並類推適用民法第541條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。為此，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告；(二)願

01 供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：兩造於105年認識並開始交往，107年因有結婚計
03 畫，故而由原告出資頭期款購買系爭房地，並約定登記於被
04 告名下。然108年4月兩造因故爭執，曾考慮分手，故兩造曾
05 協議欲將系爭房地所有權移轉登記於原告名下。被告本想以
06 「買賣」為登記原因辦理過戶，然最後為節省移轉之稅務、
07 成本，經詢問專業之訴外人許○○代書後，許○○建議「以
08 返還借名登記之名義，比起『買賣』更能節省成本」，故兩
09 造分別於108年5月13日、同年6月27日簽立系爭借名登記契
10 約，並將簽署日期回推記為106年12月26日購買系爭房地
11 前，兩造復於108年6月27日至高雄市楠梓區公所（下稱楠梓
12 區公所）調解委員會製作調解書，欲履行系爭借名登記契
13 約，由被告將系爭房地移轉登記予原告（下稱108年調解
14 書）。惟兩造於108年年底復合並決定於隔年結婚，故上開
15 移轉登記一事自然作罷，為求慎重，兩造又於109年2月6日
16 再次至楠梓區公所調解委員會製作調解書（下稱109年調解
17 書），欲將系爭房地之所有權人維持為被告，然因區公所之
18 調解委員、承辦人員未能理解兩造之真意係「其等自始即無
19 成立系爭借名登記契約之合意」，竟於109年調解書上載明
20 「原告同意系爭房地維持借名登記關係，維持所有權人為被
21 告」等語。後兩造收受109年調解書後，發現其上所載文義
22 與兩造之真意不符，遂於109年6月18日再次前往公證人楊士
23 弘事務所，重新做成一份公證協議書（下稱系爭公證協
24 議），並於其上清楚載明「日後雙方如結婚，對於之前雙方
25 就上述登記標的物權利歸屬之所有調解、協議均失效，甲方
26 （即原告）承認乙方（即被告）擁有上述登記標的物所有權
27 之一切權利與義務」等語，終局取代兩造先前所有協議。是
28 兩造間關於系爭房地自始並無借名登記之合意，系爭房地之
29 頭期款為原告婚內無償贈與被告，至系爭房地後續貸款部
30 分，原告僅有繳納部分，其餘原告匯至被告帳戶之款項均為
31 兩造情侶、配偶關係同居共財、支付日常家庭生活開支所

01 用，且原告自111年2月起即音訊全無，故自111年2月迄今，
02 系爭房地之房貸均係由被告獨立繳納，從而，原告請求被告
03 將系爭房地移轉登記予原告所有，並無理由等語，資為抗
04 辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執之事項

06 (一)兩造於109年6月18日登記結婚，於113年2月29日經臺灣高等
07 法院臺南分院以112年度家上字第44號判決離婚確定。

08 (二)兩造有簽立不動產借名登記契約書（即系爭借名登記契
09 約），契約書上所載之簽立日期為106年12月26日（審重訴
10 卷第11頁至第13頁）。

11 (三)系爭房地於107年3月30日以買賣為原因移轉登記給被告。

12 (四)原告曾因與被告婚姻關係存續中，有侵害被告基於配偶關係
13 之身分法益而情節重大，經臺灣高雄地方法院以112年度鳳
14 簡字第189號判決原告應給付被告10萬元及利息。

15 (五)原告有支付系爭房地購買價款中之194萬元。

16 (六)兩造有於108年6月27日簽立高雄市○○區○○○○○○000○
17 ○○○○○000號調解書（院卷第35頁），並於109年2月6日
18 再次簽立高雄市○○區○○○○○○000○○○○○○0000號
19 調解書（院卷第43頁）。

20 (七)兩造有於109年6月18日作成協議書（審重訴卷第233頁），
21 其上載明「日後雙方如結婚，對於之前雙方就上述登記標的
22 物權利歸屬之所有調解、協議均失效，甲方（即原告）承認
23 乙方（即被告）擁有上述登記標的物所有權之一切權利與義
24 務」，該協議書並經公證人楊士弘事務所以109年度雄院民
25 公字第00884號公證。

26 四、本件之爭點

27 (一)兩造間就系爭房地是否有系爭借名登記契約存在？

28 (二)原告類推適用民法第549條第1項規定終止系爭借名登記契
29 約，並類推適用同法第541條規定，請求被告將系爭房地所
30 有權移轉登記予原告，有無理由？

31 五、本院得心證之理由

01 (一)兩造間就系爭房地並無系爭借名登記契約存在：

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
04 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
05 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
06 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又稱
07 借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登
08 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
09 登記之契約。所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借
10 名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之
11 財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，
12 是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
13 立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多
14 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任
15 （最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833
16 號判決參照）。本件原告主張與被告間就系爭房地成立系爭
17 借名登記契約，既為被告所否認，自應由原告就系爭借名登
18 記契約存在之事實，負舉證之責。

19 2.經查，原告固提出兩造於106年12月26日所簽立之系爭借名
20 登記契約（審重訴卷第11頁至第13頁），其上載明：系爭房
21 地原係甲方（即原告）因個人資產規劃考量，因故與乙方
22 （即被告）協議，將系爭房地借名登記於乙方名下等語，而
23 認兩造於106年12月26日有成立系爭借名登記契約之合意云
24 云。惟依訴外人即協助兩造辦理借名登記契約移轉登記之代
25 書許雅琴陳稱：被告於108年間稱其與原告係以結婚為前提
26 （交往），系爭房地之買賣價款及每月借款利息皆由原告所
27 繳納，登記名義人則為被告，直至108年因兩造感情生變，
28 協議和平分手，被告願無償將系爭房地返還予原告。經本人
29 與原告商議後，考量稅額、房地合一稅、資金流向等因素，
30 可以以法院判決或區公所調解2種方式申辦返還所有權，兩
31 造希望用最節稅的方式處理，才事後補一個借名契約書去區

01 公所申請調解，並核發108年調解書，也就是兩造再做回歸
02 產權的時候，才協議用借名契約的方式來節稅。後於申報稅
03 單等相關流程中，本人經兩造告知，因兩造願繼續給彼此機
04 會，請本人停止辦理返還程序，故兩造及本人又至楠梓區公
05 所辦理109年調解書等語，有許○○之陳報狀及本院電話紀
06 錄可參（院卷第111頁、第123頁）；復觀諸被告與許○○之
07 通訊軟體LINE對話紀錄：許○○於108年5月9日傳送借名登
08 記契約、調解聲明書之檔案予被告後，被告於108年5月11日
09 稱「請問借名登記契約書，可讓林先生（指原告）要去調解
10 那日再簽名嗎？」、「房子是107年2月買的，但借名登記契
11 約書和調解聲明書是寫106年12月，是否要改？」，許○○
12 回稱「本來就要提前說定後才用你的名字登記」，被告於10
13 8年5月13日又稱「請問借名登記契約簽名後，傳真給您
14 嗎？」，許○○稱「對的，謝謝你」，被告再稱「剛剛傳真
15 了，再麻煩留意一下」，嗣被告於108年6月7日稱「林先生
16 只在乎用哪種方式，錢可以最少，請跟他說借名返還的總費
17 用，與買賣返還的總費用就好」、「借名返還費用是8927
18 9，買賣返還費用是109439，麻煩先賴他這個就好」等語
19 （審重訴卷第212頁至第217頁）；佐以許○○與原告之LINE
20 對話紀錄：許○○於108年6月15日稱「6/27下午2:30要調
21 解，我們要提前1:30到先把借名文件簽好」，原告回稱
22 「好，請告知吳小姐！（指被告）」等語（審重訴卷第219
23 頁）。由上可知，系爭借名登記契約之簽立日期雖為106年1
24 2月26日，然事實上係兩造為了以最節稅之方式辦理過戶，
25 經諮詢許○○後，由許○○提供檔案，兩造復於108年間所
26 簽立，是被告辯稱原告購買系爭房地並將其登記在被告名下
27 時，兩造間並未成立借名登記契約乙情，要非無據。

28 3. 又經本院函楠梓區公所詢問108年、109年調解書之申請過程
29 為何，經其回復：兩造前於108年6月27日於本區調解委員會
30 調解成立，雙方同意終止借明登記並移轉所有權登記，嗣於
31 109年2月6日（兩造）再於本區調解委員會調解成立，同意

01 不履行108年6月27日之調解內容，又該調解書（指109年調
02 解書）送本院核定时，經承審法官於調解書審核單內載示調
03 解書成立內容文字語義不清，請本所予以補正，承辦人遂於
04 調解書內以手寫方式載明「維持借名登記關係」等語，復經
05 本院核定後，楠梓區公所再將該已核定之調解書寄送雙方當
06 事人等節，有楠梓區公所113年11月20日回函可考（院卷第2
07 9頁）；而被告辯稱兩造簽立108年調解書後，因事後復合，
08 希望撤銷108年調解書之效力，許雅琴於109年2月6日又再次
09 與兩造相約至楠梓區公所辦理109年調解書等情，有許雅琴
10 與被告相約見面之LINE對話紀錄可憑（審重訴卷第220頁）
11 後兩造收受109年調解書後，發覺其上以手寫方式加載「原
12 告同意系爭房地維持借名登記關係」等語，被告遂於109年4
13 月8日向許○○稱「請問一下，我圈起來的那句用寫的補上
14 去的字」，許○○稱「那是法院寫上的」，被告稱「那怎麼
15 辦？不是我們要的，該如何處理」等語，亦有被告與許○○
16 之LINE對話紀錄可參（審重訴卷第222頁至第223頁），足見
17 兩造原本僅係為了節稅考量而簽立系爭借名登記契約，事實
18 上並無成立借名登記契約之合意，故兩造始於收受109年調
19 解書而發覺承辦人以手寫方式加載「維持借名登記關係」等
20 語時，始會認為該文義與兩造之真意不符，方向許○○求助
21 後續應如何處理。

22 4.其後，兩造於109年6月18日再次作成協議書（審重訴卷第23
23 3頁），其上載明「日後雙方如結婚，對於之前雙方就上述
24 登記標的物（即系爭房地）權利歸屬之所有調解、協議均失
25 效，甲方（即原告）承認乙方（即被告）擁有上述登記標的
26 物所有權之一切權利與義務」，該協議書並經公證人楊士弘
27 事務所以109年度雄院民公字第00884號公證乙節，為兩造所
28 不爭執（如不爭執事項(七)所示），顯見兩造為了處理109年
29 調解書誤載「維持借名登記關係」文義之問題，再次至公證
30 人處將上開協議書內容作公證，明示兩造就系爭房地權利歸
31 屬之所有調解、協議均失效，原告承認被告擁有系爭房地所

01 有權之一切權利與義務，是原告主張兩造間就系爭房地有成立
02 借名登記契約云云，自難採信。原告雖稱其於上開協議書
03 上之真意為「兩造繼續維持借名登記契約關係」云云，然自
04 上開協議書之文義觀之，並無兩造願意成立、維持借名登記
05 契約之相關語義存在，況若原告當時之真意為「繼續維持借
06 名登記契約」，其於收受109年調解書時，應不會認為該調
07 解書誤解兩造真意而須再進一步作何處理，故原告前揭主
08 張，難認有據。

09 5.據此，原告就系爭借名登記契約存在之事實，難認已負舉證
10 之責。

11 (二)原告類推適用民法第549條第1項規定終止系爭借名登記契
12 約，並類推適用同法第541條規定，請求被告將系爭房地所
13 有權移轉登記予原告，並無理由：

14 兩造就系爭房地並未成立系爭借名登記契約乙節，業經本院
15 認定如前，則原告類推適用民法第549條第1項規定終止系爭
16 借名登記契約，並類推適用同法第541條規定，請求被告將
17 系爭房地所有權移轉登記予原告，均屬無據。

18 六、綜上所述，原告類推適用民法第549條第1項規定終止系爭借
19 名登記契約，並類推適用同法第541條規定，請求被告將系
20 爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。原告
21 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
26 民事第二庭 法官 楊凱婷

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
31 書記官 林孟嫻