臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第211號

原　　告　蕭寶慶

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪維廷律師

複代理人　　林祐任律師

被　　告　卞秋銀

000000000000000000

訴訟代理人　蔡聰明律師

上列當事人間移轉所有權登記等事件，本院於民國110年3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、原告起訴主張：

㈠原告與訴外人即被告之胞妹卞式對間本為情侶關係，原告乃為雙方未來共同生活住居打算，而於民國108年2月25日透過仲介向訴外人宋玉龍購買門牌號碼基隆市○○區○○路00巷000號房屋暨坐落之土地持份（即基隆市○○區○○段000地號、511-2地號土地【權利範圍：845/100,000】及坐落其上之同段1664建號之建物【權利範圍：全部】，下稱系爭不動產），然因原告從事之工作無法出具薪資證明，為謀申辦貸款，乃委由被告（即與原告交往之卞式對之胞姊）出面，以其名義購入房屋並據以向金融機構申辦貸款，是系爭不動產雖登記於被告名下，實為原告所有。現因原告終止其與被告間之借名登記契約，爰類推適用民法第549條第1項，並援引同法第767條第1項、第179條不當得利法律關係暨借名登記之契約關係請求判令被告將系爭不動產之所有權移轉登記予

原告等語，並聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.系爭不動產買賣過程中，均係由其與仲介、地政士等人磋商，相關款項亦由其支付，系爭不動產之點交亦係原告前往，而被告僅只於在簽約時簽名而已；再者，被告雖係婚嫁至臺灣地區而取得本國籍，並非以中文為母語，然於系爭不動產之買賣前，已先後於105年、107年分別購置房屋，已有不動產交易之經驗，顯見其對不動產交易並無溝通上之障礙，遑論被告於107年購屋後不過半年即有本件系爭不動產之買賣，殊難想像其有如此財力足以在短期間內接連購買房產；嗣後貸款之償付亦係原告逐月支付，只是係將應支付之款項以現金交付或匯款之方式，交由被告繳納。由此可見其抗辯與事實不符，均無足採。

2.原告與被告及其配偶於109年1月29日在被告住處內協商時之對話，業經原告錄音，並製成譯文提呈；其中被告及其配偶之言詞，多有顯示其明知系爭不動產乃原告購置之對話。是以足見本件之起因只是因為當時協商不成，被告乃意圖將系爭不動產據為己有，從而益見原告之主張為真。

二、被告則以：伊係本籍越南社會主義共和國之女子，因婚配本國籍人士而取得本國國籍，雖已在臺灣地區居住多年，對於專業用語及法律程序仍有未諳，伊於108年2月間有意購入系爭不動產，恰原告即伊胞妹卞式對之同居男友願意幫忙，乃委其陪同辦理各項手續；惟原告一僅只就此部分有所協力，至簽約、辦理貸款、簽發本票等項，均為被告親為，系爭不動產之火險、地震險及貸款繳納亦均自被告之帳戶扣款，可見絕無原告所指「借名登記」之情事；伊購入系爭不動產後，乃將該屋租予其胞妹卞式對與原告同居，約定每月租金新臺幣15,000元，而該處係胞妹居住，乃將系爭不動產之所有權狀、契約文件、本票等物均置放其中，詎原告在109年1月29日與卞式對爭吵後，竟在離家之際將上開權狀、文件、本票等物一併取走，嗣後更以此對被告之胞妹語多威脅，足

見其主張不實等語，資為抗辯，並聲明駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

㈠訴外人宋玉龍原為系爭不動產之所有權人，於108年2月間透過房屋仲介業者黃慶河將系爭不動產以總價360萬元賣出，並於同年3月間委由地政士黃湘情向地政機關辦理不動產過戶事宜，過戶後系爭不動產登記所有權人為被告等情，業經原告主張，並經被告所不爭執，核與證人黃慶河、黃湘情等人就此部分之證述亦大體無違，更有基隆市地政事務所109年5月13日基地所登字第1090005209號函暨附件（含該所(108)基安跨字第305號登記案影本、系爭不動產登記公務用謄本、建物異動索引等）、第一建經不動產買賣契約書在卷可按，是此部分之事實即無可疑，足堪認定。

㈡按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。土地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。當事人如主張上開登記內容隱藏有他項法律行為者，自應就此利己之事實，負舉證責任（最高法院85年度台上字第2114號判決意旨參照）。承上，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以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舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。再查：

1.按所謂不動產之「借名登記」，乃委任人委任受任人取得所有權登記，其間成立委任契約關係，其受任以自己名義登記者，對於委任其取得所有權登記者所委任取得之權利，負有移轉於委任人之義務（最高法院72年台上字第4194號、91年台上字第1871號等裁判要旨參照）。次按稱「借名登記」

者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而【仍由自己管理、使用、處分】，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名人與出名人間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。是借名人有將該財產所有權移轉予出名人之意思表示，出名人亦有同意該財產所有權移轉於己之意思表示，並依法完成所有權移轉登記手續者，出名人即取得該財產之所有權，僅出名人基於其與借名人間之內部關係（即借名登記契約），對於借名人負契約約定之義務，及於借名登記契約終止時，負將借名登記之物返還予借名人之給付義務（最高法院104年度台上字第1905號、103年度台上字第2142號判決意旨參照）。又主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院101年度台上字第1775號判決意旨參照）。

2.又財產之出資購買者，並非必然一定為財產之實質所有者，出資者與財產所有權登記者間，亦非必然為借名登記關係。申言之，財產取得之出資者非不可能基於贈與、清償或其他法律關係，而令受登記者取得財產所有權。是出資者並非僅舉證證明其對於財產之取得有出資，即得推認其與受登記者間必有借名關係，而係必須舉證證明其與受登記者間，確實有令出資者保有財產實質所有權之意思合致始可。

3.承上，本件關於系爭不動產於買賣及登記過程，於客觀事實均未見有「借名登記」之文件等資料，且原告主張系爭不動產為其所有，僅借名登記於被告名下乙節，復為被告所否認；揆諸前揭說明，自應由原告就其與被告間對系爭不動產有借名登記契約存在等有利於己之事實負舉證責任。若原告先不能舉證，縱被告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告本於借名登記法律關係所衍生之相關請求。

㈢原告上開借名登記之主張，係基於：⑴系爭不動產之買賣過

程係由其與房屋仲介業者黃慶河聯繫、磋商，並由原告以現金支付斡旋金7萬元；⑵簽約購屋當時，頭期款36萬元係原告自聯邦銀行提領現金交付仲介黃慶河點收；⑶原告於簽約過程中屢屢向地政士黃湘情及仲介洽詢借名登記事宜；⑷原告在買賣契約書上簽名於出賣人宋玉龍旁，被告僅在旁空白處簽名；⑸後續關於履約保證相關事宜亦係原告辦理，匯款補足差額、水電過戶及代書費用等亦由原告匯款；⑹系爭不動產點交過程亦僅原告到場，被告皆未與焉；⑺後續關於系爭不動產貸款之本息償還均係其支付等事實。然原告所主張之上開事實，均非其與被告間確有借名登記契約關係之直接證明，而至多僅屬情況證據，縱認均查屬實，亦難以由此逕認原告之主張為真；且查：

1.原告曾與被告胞妹卞式對交往，於訴外人宋玉龍出售系爭不動產後，原告與卞式對即在該址同居等節，經核原告、被告之主張，對此均無爭執，且證人卞式對亦到庭證述明確，是此部分事實亦足認定為真。惟原告縱與被告之胞妹交往，其與被告間又何來信任關係？原告所主張之借名登記之無名契約，依前開說明，首重借名人與出名人間之信任關係；但遍觀原告所提出之諸般證據、主張，皆未能對於原告與被告間當初確有存在之信任關係有所說明，則原告所主張其與被告間借名登記之無名契約是否存在，即令人生疑。

2.倘若原告與被告間並無直接之信任關係，則依原告所主張其於磋商洽購系爭不動產之過程中，即已向不動產仲介業者、地政士等人詢問借名登記之相關作法，又何以未留下任何足資證明此情之書面？如若本件確屬借名登記之情形，且購屋之資金均出自原告，對當時正與原告交往之卞式對或其胞姊即被告而言，出具書面證明其間確有借名登記關係又有何難？然而原告主張自己有對於借名登記之作法多所詢問，卻完全未留下締約購買系爭不動產當時任何可資證明之證據或文書、字據（至原告提出之「證據」，均係事後所為，且原告對該等證據之詮釋亦僅係片面之語，自難輕信），其所為

豈非自相矛盾。

3.另由系爭不動產之公務登記謄本（見本院卷第73頁至第83頁）可知：系爭不動產均於登記為被告所有後，同經設定最高限額抵押權（擔保債權總金額為324萬元，權利人為有限責任基隆第一信用合作社，債務人則為被告）；易言之，被告在本件交易後，即已承受數百萬之債務，在被告若未能依約償付本息的情形下，當嚴重影響其債信。則若系爭不動產確如原告所主張係其購置，然原告並不因而承擔對銀行之債務，反而由被告承擔，難認公平；且若果如原告之主張，何以原告與被告間並未就此數百萬之債務應由何人償還有何約定（此由原告與被告從未有相關之主張，亦未見兩造提出相關字據，即可明瞭），在毫無保障之情況下，如此安排對於被告豈非過苛？亦顯然為一般具有理性之人所難以接受。從而益見原告之主張純係對其而言「方便」之說詞，而未將參與各方之利益衡平放入考量，其所陳實悖乎人情事理，更難信實。

4.況由系爭不動產過戶後，係由原告與被告之胞妹卞式對同居之事實，可見在購置系爭不動產當時，即已有此安排之計畫；易言之，不問係依原告或被告之主張（原告主張為其購置供自己與卞式對同居，被告主張購買該屋可供卞式對居住），相較於被告，原告對系爭不動產之各方面都更有切身之關聯性。是不管是締約過程、後續交屋與房屋裝潢等節，原告之參與程度甚於被告，亦係理所當然；又參諸原告主張被告於系爭不動產買賣前甫購置其現居之住所（見本院卷第141頁），更可見若系爭不動產在購置當下，已有交給原告與被告之胞妹卞式對共同在該處居住之計畫，被告自更無插手後續裝潢等事之必要。是不能僅執原告參與締約過程及後續水電、油漆亦係原告處理（證人即仲介業者黃慶河於本院審理時證稱：伊經銷點距系爭不動產不遠，後續有看到原告在系爭不動產油漆，也有幫原告介紹水電師傅等語，見本院卷第219頁），即率認原告為實際之買受人。

5.原告雖又主張：當時為了保險起見，由其在買賣契約書上簽名於出賣人宋玉龍旁，而被告僅在旁空白處簽名等語（見本院卷第138頁），然查原告所提出之不動產買賣契約書，買方一概係填載被告姓名、被告均填載訴外人宋玉龍之姓名，並有被告及訴外人宋玉龍之簽名及印文，完全未出現原告之姓名（見本院卷第24頁至第30頁），價金信託履約保證申請書亦同（見本院卷第31頁至第32頁），已與原告之前開主張明顯扞格。唯獨原告提出之「不動產標的現況說明書」上，其末尾之簽名依序為：訴外人宋玉龍、原告、被告；然「不動產標的現況說明書」僅能表明系爭不動產係經該文件簽名之人共同檢視現況後作成，與買賣契約之當事人為何人乙情已難認有何直接關聯，更無從作為證明果有原告宣稱之借名登記契約之旁證。又徵諸原告持有該不動產買賣契約書之事實，並無不能查對其主張真偽之情形，然竟仍為前開一望即知之不實主張，由此益見原告主張之虛妄，難以信實。

6.復以原告自行提出之錄音譯文中，註記為原告所言者即可見原告自承當時尚積欠被告35萬元（見本院卷第157頁），由此可見被告財力較諸原告為優，否則當毋庸有此借款；原告雖質疑被告於107年購屋後不過半年即有本件系爭不動產之買賣，殊難想像其有如此財力足以在短期間內接連購買房產等語（見本院卷第141頁），亦僅係徒抒己見而難遽信，再徵諸被告提出之存摺內頁影本（見本院卷第239頁至第245頁）所示帳戶存款餘額之情形，可見被告具有相當之財力，從而原告此部分之主張亦顯無可採。

7.承前，被告之財力既優於原告，而購買系爭不動產當時，原告與被告之胞妹卞式對間，仍在交往且同居之關係中，關係融洽，從而方有可能出現後續原告積欠被告35萬元之情形。更遑論系爭不動產登記於被告名下，其上登記最高限額抵押權所擔保貸款之債務人亦登記為被告，不論依原告之主張（原告為實際買受人、貸款每月攤還之款項係其支應），或被告之主張（被告就是系爭不動產之所有權人，將系爭不動

產租予胞妹居住、生活），期間雙方之金錢往來均屬必然，是原告與被告間即便有何金錢往來，亦極為正常，原告徒以雙方於該期間內之部分金錢往來，即據以主張此乃其為實際支付系爭不動產款項者之證明，顯屬率斷，自難憑信。

8.再由原告自行提出之聯邦銀行提款紀錄、郵局交易明細表（見本院卷第305頁、第307頁），可見原告於系爭不動產交易之108年2月間財務狀況，則原告何以有資力能購買總價360萬元之系爭不動產？更何況原告於起訴時陳稱：伊因工作關係無法開具薪資證明等語（見本院卷第13頁），亦足見原告之債信情形難以利用金融機構融資，則原告已有之自備款項不足，又難以透過正式管道融資借貸，如何能起心動念購買系爭不動產？復由系爭不動產之公務登記謄本（見本院卷第73頁至第83頁）可知：系爭不動產均於登記為被告所有後，同經設定最高限額抵押權（擔保債權總金額為324萬元，債務人則為被告），由此益見被告除前述之財力外，其債信亦屬良好，是系爭不動產由被告購置並登記為其所有實屬合理，反而由現實條件較難以購買系爭不動產之原告主張其係因借名登記之契約關係而將其所買下之系爭不動產登記在被告名下等情，較不合理。

9.原告雖另提出其於108年3月8日分別匯款至永豐商業銀行受託信託財產專戶18萬元、地政士黃湘情43,697元之匯款單（見本院卷第149頁、第151頁），然此僅能表明原告為匯款人，其資金來源為何則無從證明。被告亦提出其存摺內頁影本（見本院卷第187頁），於108年2月26日（即不動產買賣契約簽約之同年月25日之後1日，可見與簽約當時給付之現金36萬元乃屬別事）亦有36萬元之紀錄，從而原告固有匯款之事實，但亦不能由此即證明其並非因被告之委託而有上揭匯款之事實。再徵諸前述，縱退萬步言，認原告確有就購置系爭不動產提供一部分之資金，此亦尚未臻證明其與系爭不動產之登記所有權人即被告間，實有令（部分）出資之原告保有系爭不動產之實質所有權之意思合致。

10.被告及其胞妹均生於越南社會主義共和國，中文並非渠等之母語，縱使一般社會生活無礙，但較為專業之法律用語即未必為其生活經驗所得遇見，故由後續與系爭不動產之利害關係更為密切之原告（由前述可知：購置系爭不動產後，將成為原告與被告之胞妹卞式對同住之處所）出面洽談，亦無不合理之處；尤其，依常情可認為被告及其胞妹在面對較為專業之人士時，對其運用中文之語言能力恐無足夠之自信，由此益見原告在系爭不動產之交易中扮演較為重要角色之必要性，是原告雖以其於締約過程之參與程度，作為側面佐證其為實際買受人之情況證據，然此一事實同與被告所為之主張亦未見扞格，徵諸證人黃湘情於本院審理時亦證稱：聯絡過程中基本上是與原告，與被告間溝通比較有問題等語（見本院卷第333頁），益見本院上開推論之可信，從而亦不能僅憑此等模稜之情形即遽以原告之主張為是。

11.證人即仲介業者黃慶河於本院審理時證稱：議約過程中，原告曾經問過以他人名字登記的問題，伊僅告知原告要身分證、印章，正式簽約的時候才知道買賣契約上的買方是被告等語（見本院卷第218頁），但證人黃慶河至多僅能證明原告有此一問，也僅只於此；至於原告與被告間是否就「借名登記」達成合意，由證人黃慶河之證述可知其對此毫無所悉，自難作為對原告主張有利之證據方法。

12.原告雖提出由訴外人卞式對簽名之文書1紙（見本院卷第229頁），且該文書亦寫有借名登記等文字，然該文書內容（以中文書寫）顯係由原告所書，再由其與卞式對簽名於其上，從而該紙文書與被告毫無關涉，不能執此認為被告確有與原告間存有借名登記之契約關係；遑論訴外人卞式對於本院審理時否認其識得該以中文書寫之文書內容之含意，並證稱：伊當時若不簽名，原告說要打伊，上面的內容伊看不懂等語（見本院卷第215頁），則該文書內容是否真正，亦顯有可疑。該文書既非被告本於自由意志所簽署，日期又非購買系爭不動產之當下（其上所署日期為109年1月4日，系爭不動

產之買賣契約之簽約日期係在108年2月25日，相去已逾10個月），對於本件究竟有無「借名登記」乙情之認定，自屬毫無價值。

13.再由被告提出其胞妹卞式對與原告間之網路即時通訊軟體對話截圖（見本院卷第111頁、第112頁，被告提出後亦未見原告否認其真正），可見原告以其所執之本票1紙（由被告開立，面額280萬元）威脅被告之胞妹；再由其對話上下文可判斷此對話係在雙方決裂以後，復徵諸原告前揭提出其聲稱為109年1月29日錄音之內容表明當時尚積欠被告35萬元（見本院卷第157頁），遠低於該本票之面額，則由原告自身之矛盾之陳述，原告又係基於何等理由持有前開面額280萬元之本票？又何以持之對被告之胞妹卞式對表明威脅之意？顯然與其起訴之主張間，難以有合理之說明；由此益見其起訴主張之借名登記等情，不過係原告與被告之胞妹卞式對分手後，所為之刻意報復之舉，其主張自難認為真。

14.原告固提出聲稱為其與被告夫婦間於109年1月29日在被告住處內協商時之對話錄音暨譯文（被告否認日期之真正，見本院卷第179頁），且由兩造當時已有不合之情狀，亦可判斷此為原告在未得被告方面之同意下所為之私自錄音；從而被告夫婦之言詞，顯然未經矯飾（至原告既知悉有在錄音，對於對話中之談吐、用語自當更為謹慎、留意，且由錄音譯文內容顯然不包含從頭到尾之過程，亦可見此僅為片段，且屬可能對刻意留下錄音之原告較為有利之片段，故其對於原告有利方面之證明力，即應考量上情而予以一併斟酌），然由原告對於被告之配偶稱其並非為己購入系爭不動產乙節之詢問，亦僅以「嗯」回應，而未表明反對之意思（見本院卷第153頁，參諸原告明知正在錄音，若果如其所述係為己購置系爭不動產，僅借名登記在被告名下，自更當藉此機會有所陳說），益見原告自承系爭不動產之買賣並非為其自己所有之意思，從而其主張之「借名登記」乙情，更見無稽。

15.承前，該錄音為原告與被告夫婦間之私下對話，較諸公開、

正式場合之言談，更需謹慎判斷渠等用字遣詞之真實意涵；簡言之，在正式場合，且所述將有後續一定效果之情形下，說話者在使用言詞時，勢必採取該用語為公眾所公知之意思（例如：身為刑事案件之被告接受訊問，或證人到庭作證時，對於自己所說的每個字都會較平日說話更為謹慎，以免獲責），但若是私下對話，可能會取決於對話者彼此間之關係，用字遣詞往往只要在彼此間達意即可，未必所採擇之用詞就是一般大眾所公認之意義（例如：友人間戲稱「吸菸行為」為「抽鴉片」，蓋以此二者同具有使人上癮且有害健康之不良行為，而若只以友人間私下笑談中提及「要出去抽鴉片」等語，即認此為行為人施用第一級毒品犯行之自白，顯係脫離對話情境之詮釋，而未必與對話者間交流之真實意涵相符。故在詮釋對話時，絕不可脫離情境，及對於對話者間彼此共通語彙之瞭解，否則將可能得出逸脫現實之詮釋結果）。是原告雖執該錄音譯文中，被告夫婦之隻字片語予以擴大解釋，然亦不能認為原告對此之解釋即屬合理之唯一解釋；至原告與被告方面（含被告之配偶、被告之胞妹等人）透過網路即時通訊軟體之對話亦與此類似，原告屢屢以一、二詞語即大發議論，除經被告否認外，亦難認其所為之詮釋確係當事人之真意，再斟酌前開所述各節之積累，其主張自非可採。

㈣原告對於其與被告間具有借名登記契約關係之證明，既難認成立，則徵諸前述，縱使被告之主張亦有疵累，本院亦毋庸贅予指駁，一併敘明。

四、綜上所述，經本院斟酌全卷各情，原告所主張借名登記尚乏實據，自無由本於借名登記契約終止後回復原狀請求權及類推適用民法第541條規定，或援引民法第767條又或依民法第179條之規定請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，是原告依上開各規定提起本訴，洵屬無據，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決

結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　21　　日

民事庭法　官　李謀榮

以上正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　21　　日

書記官　鄭又綾