

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度重訴字第53號

原告 楊凱婷

訴訟代理人 潘辛柏律師

複代理人 路涵律師

被告 林嘉宏

訴訟代理人 彭傑義律師

上列當事人間返還借名登記事件，本院於民國114年2月11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：

(一)兩造前為男女朋友關係，原告於民國101年間，購買坐落基隆市○○區○○段0000○0000地號土地（權利範圍均為10000分之63）暨其上建物即建號基隆市○○區○○段○0000號建物（門牌號碼：復興路201巷8弄41號底一層，權利範圍為10000分之10）及建號基隆市○○區○○段○0000號建物（門牌號碼：復興路201巷8弄41之1號6樓，權利範圍為1分之1，以下合稱系爭房地）。然因原告曾有週轉逾期而導致信用瑕疵之情形，擔心以自身名義申辦貸款遭否准，遂將系爭房地借名登記於被告名下，並以被告名義辦理貸款。系爭房地之買賣事宜均由原告與仲介林芳美洽談，原告告知仲介購買系爭房地後要借名登記在被告名下，並委請仲介林芳美協助請代書辦理，故於101年6月5日移轉登記在被告名下。按系爭房地買賣價金為新臺幣（下同）4,900,000元，原告於101年5月21日開立支票號碼00000000號、00000000號（面額

01 分為50,000元、650,000元）、同年月22日開立支票號碼000
02 0000號（面額400,000元）、同年月28日開立支票號碼00000
03 00號（面額200,000元）、同年6月27日開立支票號碼000000
04 0號（面額100,000元），共計1,400,000元支付買賣價金，
05 剩餘價金由原告以被告名義向基隆第一信用合作社辦理貸款
06 350萬後撥付予賣方，其後原告存入金錢至被告所有基隆第
07 一信用合作社00-0000000號帳戶（下稱被告基隆一信帳戶）
08 並按月繳納貸款。系爭房地均由原告管理、使用，房屋貸
09 款、地價稅、房屋稅及日常水電費等亦均由原告繳納。

10 (二)嗣原告有資金調度需求，為能向銀行辦理貸款取得資金，於
11 104年2月4日以買賣為原因移轉登記予訴外人許美芳，但實
12 際上無買賣關係存在，實則為原告與許美芳成立借名登記契
13 約，將系爭房地登記於許美芳名下，並由許美芳向基隆第一
14 信用合作社辦理貸款4,000,000元。其後原告請許美芳匯款
15 3,147,164元至被告基隆一信帳戶，清償先前借名登記於被
16 告名下向基隆第一信用合作社貸款餘額3,147,164元，許美
17 芳再於104年2月11日轉帳652,836元予原告、同日提領現金2
18 00,000元予原告，原告因此有852,836元資金可運用，許美
19 芳之基隆第一信用合作帳戶當時由原告使用，由原告按月存
20 款至許美芳活期儲蓄存款帳戶，供貸款帳戶每月扣款之用。
21 後因原告又有資金調度需求，為能向銀行辦理貸款取得資
22 金，於106年5月18日以買賣為登記原因移轉登記予訴外人許
23 美蘭，但實際上無買賣關係存在，實則為原告與許美蘭成立
24 借名登記契約，將系爭房地登記於許美蘭名下，並由許美蘭
25 向基隆第一信用合作社辦理貸款4,000,000元，其後許美蘭
26 匯款3,634,873元至許美芳貸款帳戶，以清償先前借名登記
27 於許美芳名下向基隆第一信用合作社貸款餘額3,634,873
28 元，許美蘭並將餘額365,127元給原告運用，此時許美蘭之
29 基隆第一信用合作帳戶由原告使用，由原告負責按月存款至
30 許美蘭活期儲蓄存款帳戶，供貸款帳戶每月扣款之用。

31 (三)後因原告再有資金需求，為能向銀行辦理貸款取得資金，於

109年3月24日以贈與為原因，借名登記於被告名下，因代書柯姿岑建議將登記原因以贈與為之，可以節省稅率。其後被告向基隆第一信用合作社辦理貸款4,000,000元，先匯款3,544,394元至許美蘭貸款帳戶，以清償先前借名登記於許美蘭名下向基隆第一信用合作社貸款餘額3,544,394元，並於109年4月28日匯款400,000元匯款至原告帳戶，供原告清償同日票款，其後由原告存款至被告基隆一信帳戶，按月繳納貸款約21,000元。被告於他案（本院112年度訴字第480號）自承，其基隆一信帳戶係交由原告保管及使用，被告如有金錢需求，其告知原告後，再由原告提領現金交付予被告使用，直至原告於111年2月7日入監服刑才將此帳戶存摺及印章交還予被告，可見系爭房地之歷次交易金流均由原告管理或支付，系爭房地確由原告出資購買。

(四)原告上開資金需求，是因系爭房地需要裝潢，且因被告長期工作不穩定，但車輛卻一台接著一台更換，被告要改車、繳納汽車貸款，屢向原告索討金錢；另原告做生意需要現金，例如購買食材、餐車、租金等，如遇生意不佳時需有備用金作為週轉，且兩造當時在外租屋，租金均由原告支出，又時常需給原告母親現金使用，原告因而需於2、3年間向銀行貸款獲取現金使用，然原告當時已有信用貸款而需按月繳納貸款予銀行，原告無法再以自己之名義向銀行辦理貸款，故於101年6月5日、109年3月24日分別將系爭房地借名登記予被告名下，以利向銀行貸款。而被告無固定收入多年，遲至106年7、8月間，方於基隆市環保局清潔隊任職，月收入約40,000元左右；原告經營多項生意，平均月收入約300,000至400,000元。可知被告不僅無法負擔101年及109年間購買系爭房地之頭期款，每月貸款亦無足夠資力得以繳納。況訴外人許美蘭擔任出名人期間，兩造於107年間入住系爭房地，被告與許美蘭並非熟識，依一般社會常情，許美蘭實無可能將系爭房地無償供被告使用，甚者，於109年間將系爭房地「贈與」被告，可證原告確為系爭房地之實際所有權人。且

01 依兩造111年8月3日錄音譯文所載：「原告：我房子也都是
02 你的名字，美之國（即系爭房地）是不是我買的？」、「原
03 告：美之國也是我買的」、「原告：我也幫你買了兩間房子
04 啊，美之國是我出頭期款付支票100萬欸」、「原告：你買
05 了三台車、美之國我付頭期款」、「原告：美之國跟南榮路
06 都是我親手買的耶…那你怎麼可以把我房子賣掉？…沒辦
07 法，那個房子是我的。…那房子是我的耶。（被告：我只是
08 跟妳講說，房子我已經過到我爸名下，我爸要賣掉了。就這
09 樣子。）原告：不能賣掉啊，你賣掉我會告你們喔。（被
10 告：好，來告我，謝謝。拜託來告我。）」等語，可知倘被
11 告為系爭房地所有權人，被告怎可能於原告質問時，不為反
12 對，反稱係因原告盜賣其父之房屋，而有積欠被告款項，方
13 不願將系爭房地返還於原告，故原告確為系爭房地實際所有
14 權人。

15 (五)原告與被告雖有簽立借名登記契約書乙紙，然原告於111年2
16 月7日入監服刑至113年1月4日出獄，期間原告因信任同居多
17 年之被告，將重要文件均放置於保險箱，詎料被告於111年6
18 月8日至宜蘭監獄探視原告時表示拒絕返還系爭房地，並於
19 原告服刑期間，將原告放置於保險箱內重要文件全部取走，
20 原告出獄回家後發現系爭房地內之原告物品均遭被告搬空，
21 原告遂於112年7月25日於另案（本院112年度家調字第175
22 號）中，以書狀表示終止借名登記關係，要求被告返還系爭
23 房地，爰並以本件起訴狀繕本之送達作為終止借名登記之意
24 思表示。系爭房地之借名登記契約及被告登記為系爭房地所
25 有權人之法律上原因已消滅，被告負有將系爭房地所有權移
26 轉登記予原告之義務。

27 (六)依民法第179條、第541條第2項、第767條第1項規定，請求
28 被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告。並聲明：被告應
29 將系爭房地之所有權移轉登記予原告。訴訟費用由原告負
30 擔。

31 二、被告之答辯：

01 (一)被告並未就系爭房地與原告成立借名登記契約。被告於購買
02 系爭房地時為男女朋友關係，並共同居住於系爭房地內，被
03 告購買系爭房地後，相關所有權狀均放置於系爭房地兩造知
04 悉之處，原告未經被告同意，擅自於104年間將系爭房地以
05 買賣名義移轉登記至訴外人許美芳名下，又於106年將系爭
06 房地以買賣名義移轉登記至訴外人許美蘭名下，109年3、4
07 月間，原告向被告承認其為向他人借錢而將系爭房地移轉登
08 記予他人，如被告要取回系爭房地，被告必須要償還訴外人
09 許美蘭金錢，故被告始於109年4月中下旬向基隆一信貸款，
10 用以償還許美蘭於系爭房地之銀行貸款，訴外人許美蘭始將
11 系爭房地之所有權移轉登記予被告。被告取回系爭房地後，
12 以自己薪資償還房屋貸款，如兩造間就系爭房地成立借名登
13 記契約，被告何必貸款向訴外人許美蘭取回系爭房地，更以
14 自己薪資繳納貸款，讓原告不用繳納貸款即擁有系爭房地所
15 有權，益證原告主張與被告成立借名登記契約與事實不符，
16 被告確為系爭房地之所有權人，兩造間就系爭房地根本不存在
17 借名登記契約。

18 (二)原告既主張其平均月收入300,000至400,000元，何以原告不
19 以自己名義購買系爭房地，並在無任何書面約定下，將系爭
20 房地借名登記於被告名下，其主張顯與一般社會經驗不符。
21 又系爭房屋內從未有過保險箱存在，原告既於113年11月12
22 日言詞辯論當庭陳稱兩造簽立借名登記契約之律師為柯士
23 斌，然原告未為任何舉證，益證兩造間確實未就系爭房地簽
24 立借名登記契約。再者，原告對於系爭房屋購買日期、給付
25 價金之日期、各次給付之金額均有出入，原告雖稱其於113
26 年1月4日民事起訴暨聲請調查證據狀所稱購買房屋為100年
27 間係誤載，惟其提供之證據金流確為100年間，顯非誤載。
28 再原告主張給付價金之支票，其提領兌現之人究為何人，原
29 告亦未提出證據證明，故原告主張其給付系爭房地之頭期款
30 之主張，容有疑問。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判
31 決，被告願供擔保，請准免宣告假執行。訴訟費用由原告負

擔。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房地於101年6月5日以買賣為登記原因移轉登記予被告、104年2月4日以買賣為登記原因移轉登記予訴外人許美芳、106年5月18日以買賣為登記原因移轉登記予訴外人許美蘭、109年3月24日以贈與為登記原因移轉登記予被告等情，業據提出系爭房地土地登記公務用謄本、建物登記公務用謄本、基隆市地籍異動索引為證，且為被告所不爭執，堪信屬實。

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文。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。次按借名登記契約，係指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。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任(最高法院110年度台上字第511號判決要旨參照)。準此，原告既主張其就系爭房地與被告間成立系爭借名登記契約，惟為被告所否認，揆諸前揭說明，自應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。經查：

1. 本件原告主張其於101年間出資購買系爭房地，借名登記於被告名下乙情，雖據提出原告所有基隆第一信用合作社00-000000號帳戶之支存帳卡明細表（下稱原告基隆一信帳戶）為證。惟查，原告基隆一信帳戶之存帳卡明細表，僅有原告於101年3月26日至103年12月1日之提存紀錄（見本院卷第293頁），關於原告主張支票號碼00000000號、00000000號、000

0000號、0000000號、0000000號之提存並無記載之用途或何人兌換，故上揭票款提存紀錄無法證明是原告出資購買系爭房地之金流。

2. 證人即仲介林芳美雖於本院審理時證述：系爭房地係由原告出資購買，所有的現金跟支票都是跟原告拿取，原告並表示系爭房地要借名登記在被告名下，且系爭房地之買賣契約簽立時，其亦向被告說明原告要借名登記在被告名下，請被告在買受人處簽名等語。查證人林芳美僅聽聞原告所述，並未見聞兩造間有何借名登記之約定，縱其曾於被告簽約時有提及借名登記乙事，亦無從逕而推論兩造間有借名登記之合意。況系爭房地於104年、106年間分別移轉登記於許美芳、許美蘭名下，後於109年3月24日以贈與為原因移轉登記至被告名下等事實，為兩造所不爭執，可認若依原告主張，原告係於101年6月5日與被告成立借名登記契約，迄於104年2月4日將系爭房地移轉登記予許美芳時，終止與被告之借名登記契約，嗣於109年3月24日再與被告成立借名登記契約，始將系爭房地移轉登記於被告名下至明，是以原告尚應就於109年3月24日將系爭房地移轉登記予被告時，兩造有借名登記之合意乙情負舉證責任，而證人林芳美之證述無法證明兩造於後者有成立借名登記契約，仍不足為原告有利之認定。

3. 原告主張109年3月24日將系爭房地借名登記至被告名下後，系爭房地之貸款係由原告繳納，由原告存款至被告帳戶按月繳納貸款，而被告基隆一信帳戶均交由原告保管使用，直至原告於111年2月7日入監服刑後才將被告基隆一信帳戶交還予被告，原告並於113年1月4日出監等情，雖據提出本院112年度訴字第480號112年10月19日言詞辯論筆錄、本院112年度訴字第480號被告之民事答辯狀、100年1月1日至112年4月1日被告基隆一信帳戶存摺帳卡明細表等件為證。然反觀原告所提兩造於111年8月3日對話錄音譯文可知，原告曾自承「近幾年」之房貸係由被告繳納等語（見本院卷第117頁），再被告於107年7月起即有薪資收入，並按月存入被告

01 上揭一信帳戶，系爭房地之貸款亦自被告上揭一信帳戶扣
02 款，迄至112年1月19日被告償還貸款3,623,315元，此有被
03 告上揭一信帳戶明細資料在卷可憑（見本院卷第194頁至214
04 頁、227頁），足徵被告抗辯系爭房地是其所有，貸款由其
05 繳納，尚屬有憑。是原告主張於109年3月24日將系爭房地借
06 名登記在被告名下後，由其按月存款至被告上揭帳戶繳納系
07 爭房地貸款，直至111年2月7日入監服刑前，系爭房地之貸
08 款均由原告繳納云云，即有可疑。

09 4. 證人許美芳、許美蘭雖於本院審理時證述系爭房地是原告所
10 有，是原告講的，因原告有資金貸款需求，所以將系爭房地
11 借名登記在渠等名下，以俾辦理貸款等語，可見證人許美
12 芳、許美蘭均係聽聞原告片面所述，對於系爭房地之實際所
13 有權人實乃一無所悉，自無從僅以原告出面請求證人許美
14 芳、許美蘭幫忙協助貸款事宜，即認系爭房地於購入之初登
15 記在被告名下，是基於兩造之借名登記關係。又證人柯姿岑
16 於本院審理時證述系爭房地實際上出資人應該為原告，109
17 年3月24日是借名登記於被告名下，其是聽原告講的，並無
18 求證等語，可見證人柯姿岑之證述亦無法證明於109年3月24
19 日系爭房地移轉登記於被告名下時，兩造間存在借名登記契
20 約。

21 5. 又依原告提出兩造於111年8月3日對話錄音譯文可知，原告
22 曾稱「我也幫你買了兩間房子啊，美之國（指系爭房地）是
23 我出頭期款付支票100萬欸」，被告回以「妳不要跟我說那
24 麼多啦。一信貸款我有去查啦，101貸350、103貸60、109貸
25 400萬，妳有聽到嗎！房子我在繳的。」，可知兩造就房屋
26 價金由何人支付各自表述，非如原告所稱被告無反對之表
27 示，自難以此譯文內容認定兩造間存有借名登記之合意。

28 四、綜上所述，原告未能舉證兩造間有借名登記之法律關係存
29 在，原告依民法第767條第1項前段、同法第541條第2項及第
30 179條等規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原
31 告，為無理由，不應准許。

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

04 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
07 民事第一庭 法 官 黃梅淑

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
12 書記官 謝佩芸