

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第346號

原告 楊建成

訴訟代理人 高宏文律師

複代理人 黃曉妍律師

被告 蘇靖媛

訴訟代理人 林富貴律師

複代理人 彭傑義律師

上當事人間請求返還不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國114年12月17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、原告主張：訴外人即原告之子楊皓評（下稱楊皓評）與被告原為夫妻關係，而楊皓評與被告於結婚後，原告於民國108年4月至111年3月間，由原告、訴外人即其配偶余春霞（下稱余春霞）匯款至被告指定銀行帳戶或以親自提領現金交付被告、楊皓評之方式，共出資新臺幣（下同）533萬元，為被告與楊皓評購買國揚實業股份有限公司投資興建之「早安·國揚」建案，門牌為基隆市○○區○○街000巷00號2樓即基隆市○○區○○段0000○號房屋（權利範圍全部）暨所坐落之同段1382-21地號土地（權利範圍100000分之154）（下合稱系爭不動產），且原告與被告約定將系爭不動產借名登記於被告名下，供被告與楊皓評婚後居住。詎被告與楊皓評於113年間離婚，故原告以本件起訴狀送達為終止意思表示，終止其與被告間之系爭不動產借名登記契約，而借名登記契約既經終止，被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。爰依民法第549條第1項、第541條第2項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。

01 二、被告答辯：

02 (一)被告購買系爭不動產，係由被告本人先與不動產仲介經紀公
03 司接洽，且被告與不動產仲介經紀公司約定系爭不動產買賣
04 價金為507萬元，被告並同時支付代書費、仲介服務費、定
05 金等費用共10萬元，故系爭不動產買賣契約係由被告自行決
06 定效果而為意思表示。嗣原告獲悉上情後，於108年5月間始
07 挹注資金予被告與楊皓評，且原告所挹之資金中，僅167萬
08 元係贈與楊皓評而充作購買系爭不動產之款項，其餘資金則
09 均係用以清償楊皓評之其他債務。

10 (二)系爭不動產自始均由被告管理、使用、處分，此與借名登記
11 契約之常情不符，且後續被告將系爭不動產供擔保設定最高
12 限額抵押權予合作金庫商業銀行股份有限公司而貸款，以支
13 付系爭不動產之價款，此貸款亦係由被告按月繳納，顯與借
14 名登記契約有別。

15 (三)被告與楊皓評於113年間離婚時，雙方於離婚協議書第1條約
16 定：雙方同意拋棄對對方剩餘財產分配請求權，且各自名下
17 財產、債務歸屬各自所有等文字。倘系爭不動產於兩造間為
18 借名登記契約關係，則何以於離婚協議書之財產部分，未為
19 特別協議？顯與常情不符等語。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
22 非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。不動產物
23 權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758
24 條、第759條之1第1項定有明文。次按借名登記契約，乃當
25 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
26 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。出名
27 人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名
28 登記契約。尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他方名
29 下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。又不動產登記當
30 事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登
31 記之事實負舉證責任。而負舉證責任之一方，苟能證明間接

事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。再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，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨可參）。

(二)本件原告主張被告為系爭不動產之所有權登記名義人乙情，業據原告提出系爭不動產之土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本等件為證（本院卷第15至20頁），並有系爭不動產之土地所有權狀、建物所有權狀、建物登記第一類謄本等件附卷可稽（本院卷第65至67、99至100頁），且為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

(三)至原告主張其與被告間就系爭不動產有借名登記契約之關係，現其終止借名登記契約，而請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告云云，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點為：兩造間就系爭不動產有無借名登記契約關係？現判斷如下。

1. 查被告為系爭不動產之所有權登記名義人乙情，業如前述，揆諸上開規定，自應推定被告就系爭不動產適法具所有權。其次，自被告購買系爭不動產起迄今，系爭不動產均由被告管理、使用、處分，非由原告管理、使用、處分，此有被告當庭所提出均由其本人簽名、持有之系爭不動產購買意願書、交屋移交清單、房屋保固書、所有權狀、不動產買賣成交案件實際資訊確認及委託書、交屋通知單等件為證（本院卷第45至46、61至67、81、93、97頁），而且為原告所不爭執，可知，系爭不動產顯然不符借名登記之財產仍由借名人

01 管理、使用、處分之要件，揆諸上開說明，自不得認兩造間
02 有何借名登記契約之意思表示合致云云。進者，自被告購買
03 系爭不動產起迄今，系爭不動產之服務費、定金、代書費均
04 係由被告所支付，且價金亦由被告支付，且被告為支付系爭
05 不動產之價金，以自己為債務人、金額為420萬元、債務額
06 比例為全部、系爭不動產為標的，設定最高限額抵押權予合
07 作金庫商業銀行股份有限公司，以貸款350萬元而給付系爭
08 不動產之價金，並由被告陸續清償貸款，此業經國揚實業股
09 份有限公司以114年9月24日國揚字第14900號函文及所附之
10 系爭不動產「A1-2F各項繳款明細表」確認無誤（本院卷第1
11 49至151頁），並有服務費用證明及統一發票、定金收據、
12 代書費收據、本票及本票授權書、簽約款保管條、交屋結算
13 明細表、合作金庫商業銀行股份有限公司貸款契約書、自願
14 減少貸款同意書、放款帳務資料查詢單、客戶借款及保證明
15 細卡等件在卷可參（本院卷第47至51、83至91、95、103至1
16 05、179至189頁），益徵被告確實係自行購買系爭不動產並
17 由自己取得所有權乙情為真。從而，原告主張被告僅係登記
18 名義之出名人，原告始為系爭不動產之所有權人云云，顯難
19 信實。

- 20 2. 原告雖提出存摺交易明細、客戶存提明細查詢表，主張原
21 告、余春霞有以提領現金交付被告、楊皓評之方式，出資購
22 買系爭不動產，故原告為系爭不動產之所有權人，兩造間有
23 借名登記契約之關係云云，惟觀諸上開存摺交易明細，其上
24 記載（109年4月8日）匯款200萬元至地下錢莊、（110年3月
25 8日、110年3月11日）付款106萬元清償車貸等語（本院卷第
26 26至27頁），可知，原告此部分出資購買系爭不動產之主
27 張，顯與客觀事證不符；其次，存款人提領現金之原因甚
28 多，其交付他人現金之原因亦不一而足，自不得以原告、余
29 春霞提領現金乙節即率認原告有出資購買系爭不動產云云；
30 遑論，原告、余春霞提領現金之歷次金額，核與被告繳納系
31 爭不動產價金之歷次金額，幾乎都不符；至原告雖陳稱提領

現金之歷次日期與被告繳納系爭不動產價金之歷次日期相近乙節，然觀諸上開存摺交易明細、客戶存提明細查詢表，原告、余春霞提領現金之次數非寡，日期亦甚多，而原告僅從其中擇其主張之提領現金日期，再稱提領現金之歷次日期與被告繳納系爭不動產價金之歷次日期相近云云，實難苟同。又原告雖據上開客戶存提明細查詢表，主張余春霞有以匯款至被告指定銀行帳戶之方式，出資購買系爭不動產，故原告為系爭不動產之所有權人，兩造間有借名登記契約之關係云云，然此部分金額僅為104,481元、550,000元，核與系爭不動產之價金500餘萬元間，顯有甚大差距；再者，有關被告與余春霞間就上開匯款之法律關係究竟為何，不一而足（例贈與等），尚不得以余春霞曾為上開匯款乙節即率認原告有出資購買系爭不動產云云；抑有進者，借名登記契約乃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，亦即出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約，準此，縱若余春霞有部分出資購買系爭不動產，亦不能因此即驟論兩造間就系爭不動產有借名登記契約關係云云。從而，原告以上開存摺交易明細、客戶存提明細查詢表，主張兩造間有借名登記契約之關係云云，顯不可採。

3. 原告雖又聲請傳訊其子楊皓評，以證明其所主張兩造間有借名登記契約之關係乙節，然楊皓評陳稱：系爭不動產之價金是由原告所支付，大概在我與被告結婚前兩三個月左右，我與我家人去被告家提親時，原告就告知要買房子，「暫時」讓我與被告居住，學習獨立生活，但原告沒有提及何時要返還，而我之所以會講「暫時」，因為當時我有債務，所以才買被告的名字，只是現在我與被告離婚了，所以原告才請求返還房子；系爭不動產之權狀一直都是交給被告保管，一直到現在；有關原告提出之存摺交易明細，108年8月2日的110

01 萬元的款項是還車貸，109年4月8日的200萬元是匯給被告買
02 房子的，【原告訴訟代理人：（請求提示原證3存摺交易明
03 細）你說109年4月8日這筆匯款是匯給被告，用以買房子，
04 但是這頁下面有寫「109.4.8...匯款200萬至地下錢莊」，
05 這個字樣是何人所寫？跟你剛剛講的似乎不相符合？】這筆
06 錢一開始是要買房子，匯給我前妻的，但因為我有債務，所
07 以我和兩造討論過，先把這筆錢拿去還債，這字樣是我寫
08 的；原告有將系爭不動產的買賣價金支付完畢，【原告訴訟
09 代理人：依照目前系爭不動產的謄本上面，還是有向銀行設
10 定最高限額抵押權，既然原告已經將價金支付完畢，為何還
11 要向銀行貸款？】因為當時我有債務的問題，所以先將買房
12 子的錢拿來還債，再由被告與我貸款350萬元以支付價金等
13 語（本院卷第163至172頁）。可知，楊皓評雖陳述系爭不動
14 產之價金均是由原告所支付云云，然其同時亦證稱就原告所
15 支付之款項中，經原告同意後，有110萬元是清償車貸，亦
16 有200萬元是清償楊皓評對地下錢莊之債務（實者，另有1筆
17 106萬元亦是清償車貸，業如前述），且給付國揚實業股份
18 有限公司之系爭不動產價金中，有350萬元係由被告向銀行
19 申請之貸款所支付等情，從而，原告主張系爭不動產均係由
20 其所出資購買云云，顯不可採；況且，縱若一方有部分出資
21 購買財產，亦不能僅因一方出資購買財產而登記於他方名
22 下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約，業如前述；再
23 者，仔細審諸楊皓評之陳述，原告與被告間就系爭不動產，
24 其實從未約定被告非所有權人乙節，且由系爭不動產之所有
25 權狀自始迄今均由被告所持有，益徵此情，而係待被告與楊
26 皓評離婚後，原告始單方自行認知系爭不動產非被告所有，
27 因而提起本件訴訟。從而，楊皓評之證述並不足為有利原告
28 之認定，則原告據此主張兩造間有借名登記契約之關係云
29 云，亦無理由。

30 四、綜上所述，原告未能證明兩造間存有借名登記關係乙節，且
31 兩造就系爭不動產之管領，顯與借名登記契約之要件有別，

01 從而，原告依民法第549條第1項、第541條第2項、第179
02 條，請求被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告云
03 云，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
05 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
06 明。

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

09 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
10 民事第二庭法 官 曹庭毓

11 以上正本係照原本作成。

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
14 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
15 判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
17 書記官 黃瓊秋