

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第973號

原告 朱瑋晟 住○○市○○區○○街00號12樓

訴訟代理人 陳秉宏律師

被告 陳慧君

訴訟代理人 張桐嘉律師

被告 陳姿茜

訴訟代理人 趙培皓律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年5月4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：伊與被告陳慧君前為男女朋友關係，被告間為姊妹關係，而訴外人朱穎晟則為伊之胞弟，伊於和被告陳慧君交往前已購置房產，無法享有低利貸款，乃於民國109年4月23日與訴外人樹藤建設有限公司（下稱樹藤公司）簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭甲契約），購買坐落高雄市○○區○○段00○0地號土地（應有部分10萬分之398）及其上同段2698建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號5樓建物（下稱系爭甲房地），自109年4月23日起至109年8月10日繳納合計新臺幣（下同）91萬元予樹藤公司，並將系爭甲房地借名登記於被告陳慧君名下，供被告陳慧君居住，但其需繳納房貸抵充租金，並提供1間房間供伊使用。嗣伊複製上開模式，由朱穎晟於109年5月4日與樹藤公司簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭乙契約），購買坐落高雄市○○區○○段00○0地號土地（應有部分10萬分之319）及其上同段2599建號即門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓建物（下稱系爭乙房地），並由伊於110年1月16日前繳交頭期款68萬元予

01 樹藤公司，但因朱穎晟未能申請低利貸款，乃由伊與被告陳
02 姿茜約定將系爭乙房地借名登記於其名下，報酬10萬元，房
03 屋貸款則由伊以系爭乙房地出租之租金收入繳付。然被告現
04 卻否認與伊間存有借名登記關係，伊業以存證信函向被告終
05 止借名登記關係，自得請求被告分別將系爭甲房地、系爭乙
06 房地所有權移轉登記予自己，為此爰依民法第541條第2項、
07 第179條之規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告陳慧君應將
08 系爭甲房地所有權移轉登記予原告。(二)被告陳姿茜應將系爭
09 乙房地所有權移轉登記予原告。

10 二、被告陳慧君則以：伊否認系爭甲房地、系爭乙房地為原告借
11 名登記於其及被告陳姿茜名下，伊因購買系爭甲房地、系爭
12 乙房地時，擔心同時申請兩件房貸，不易獲准，乃於當時男
13 友即原告建議之下將系爭乙房地借名登記於其胞弟朱穎晟名
14 下，但因朱穎晟信用有瑕疵而無法順利獲得貸款，乃該將該
15 房地借名登記於被告陳姿茜名下，該屋之訂金、簽約款及6
16 期工程款都是伊所繳納，其餘款項則由被告陳姿茜貸款繳
17 付，每月貸款則由伊交付現金或轉帳予被告陳姿茜繳付，且
18 系爭乙房地之地價稅、房屋稅、裝修工程款都是伊給付，購
19 買後由伊出租收取租金，足見系爭乙房地確為伊借名登記於
20 被告陳姿茜名下。其次，伊因工作繁忙，乃委由當時男友即
21 原告代為與樹藤公司簽訂系爭甲契約，並墊付10萬元訂金及
22 21萬元簽約金，嗣伊與原告已於109年6月24日至建設公司簽
23 立房地讓渡書，於翌日刷卡繳付第一、二期工程款21萬元、
24 19萬元，並依原告之要求繳付第三期工程款20萬元予樹藤公
25 司，其餘價金則由伊貸款繳付，並按期清償貸款。嗣系爭甲
26 房地之房屋稅、地價稅、裝修工程款及家電設備都是由伊支
27 付，足見系爭甲房地為伊所有，而非原告借名登記於伊名下
28 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、被告陳姿茜則以：原告與被告陳慧君前為男女朋友關係，系
30 爭乙房地是被告陳慧君因已購置系爭甲房地，無法以首次購
31 屋方式辦理低利貸款，方借名登記於伊名下，該房地之購買

01 訂金、簽約款、數期工程款及裝潢款項均是被告陳慧君支
02 付，其餘價金則是由伊向彰化銀行貸款支付，各期房屋貸款
03 則由系爭乙房地之承租人將租金交由租賃管理公司轉匯至被
04 告陳慧君帳戶後，再轉交予伊繳納，嗣因租賃管理公司受原
05 告恫嚇，乃暫時將租金扣留而未轉匯至被告陳慧君帳戶內，
06 伊為維護自己信用，僅得自行繳納貸款，更無原告給付10萬
07 元為借名登記報酬之事，原告自不得請求伊移轉登記系爭乙
08 房地所有權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項：

- 10 (一)原告與被告陳慧君前為男女朋友關係，被告間為姊妹關係，
11 而朱穎晟則為原告之胞弟。
- 12 (二)原告於109年4月23日與樹藤公司簽訂系爭甲契約，該契約書
13 載明約定由原告以1,004萬元購買系爭甲房地，並繳納訂金1
14 0萬元、簽約金21萬元。
- 15 (三)原告於109年6月24日與被告陳慧君簽訂讓渡書（下稱系爭甲
16 讓渡書），載明約定將系爭甲契約所有權利義務讓渡予被告
17 陳慧君。
- 18 (四)系爭甲房地嗣登記於被告陳慧君名下，由被告陳慧君貸款繳
19 付其餘房地價金，並由被告陳慧君負責按月清償貸款。
- 20 (五)系爭甲房地是由被告陳慧君與和億室內裝修設計有限公司
21 （下稱和億公司）簽約，委由和億公司裝潢，並由被告陳慧
22 君匯款支付裝潢費用。
- 23 (六)朱穎晟於109年5月4日與樹藤公司簽訂系爭乙契約，該契約
24 書載明約定由朱穎晟以743萬元購買系爭乙房地。
- 25 (七)朱穎晟於109年11月12日與被告陳姿茜簽訂讓渡書（下稱系
26 爭乙讓渡書），載明約定將系爭乙契約所有權利義務讓渡予
27 被告陳姿茜。
- 28 (八)系爭乙房地之訂金、簽約款及6期工程款合計63萬元由被告
29 陳慧君刷卡或自帳戶內提領、匯款予樹藤公司支付。
- 30 (九)系爭乙房地嗣登記於被告陳姿茜名下，由被告陳姿茜貸款繳
31 付其餘房地價金。

01 (十)系爭乙房地是由被告陳慧君與和億公司簽約，委由和億公司
02 裝潢，並由被告陳慧君匯款支付裝潢費用。

03 □系爭乙房地出租後向房客收取之租金是匯入被告陳慧君帳戶
04 內。

05 五、得心證之理由

06 按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，
07 須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，
08 始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責
09 任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或
10 論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不
11 可，非以直接證明該待證事實為必要（同法第282條規定參
12 照）。此時原不負舉證責任之被告，可就與上開事實不能併
13 存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第281條所稱之
14 「反證」）之舉證活動而予以推翻，例如證明借名委任關係
15 之事實存在於其與第三人間；亦可另證明在經驗法則或論理
16 法則上，足以動搖法院原已形成確信心證之他項間接事實，
17 使借名委任關係是否存在，回復至真偽不明之狀態，此際主
18 張該事實存在之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認
19 為真正，最高法院103年度台上字第1637號判決要旨可供參
20 照。經查：

21 (一)原告固主張系爭甲房地為其所購買，並借名登記於被告陳慧
22 君名下云云，惟被告陳慧君否認之。而：

23 1.原告於109年4月23日與樹藤公司簽訂之系爭甲契約，約定由
24 原告以1,004萬元購買系爭甲房地，且是由原告繳納訂金10
25 萬元、簽約金21萬元一節，為兩造所不爭執。又被告陳慧君
26 固抗辯原告是代其墊付系爭甲契約之訂金、簽約金，其業已
27 就此清償原告云云，並提出LINE通訊軟體對話截圖（見訴字
28 卷(一)第207頁）及存摺（見訴字卷(一)第209頁）為證。然上開
29 對話截圖僅得知悉原告於109年9月15日向被告陳慧君表示：
30 「你上次10萬還沒給我」，而無從知悉原告當時所稱10萬元
31 是何故而生，而存摺影本則只能證明被告陳慧君於109年9月

01 16日曾自自己帳戶中提款626,900元，無從知悉被告陳慧君
02 提領該現金後如何使用，是上開證據均無法證明原告是代被
03 告陳慧君墊付上開訂金、簽約金，且被告陳慧君業已清償該
04 部分款項。但原告嗣於109年6月24日與被告陳慧君簽訂之系
05 爭甲讓渡書，載明約定將系爭甲契約所有權利義務讓渡予被
06 告陳慧君，且系爭甲房地嗣是登記於被告陳慧君名下，由被
07 告陳慧君貸款繳付房地價金，並由被告陳慧君負責按月清償
08 貸款等節，為兩造所不爭執。又系爭甲買賣契約之開工款及
09 第一期款合計40萬元是由被告陳慧君刷卡支付，有信用卡交
10 易明細附卷可按（見訴字卷(一)第201至203頁），且為原告所
11 不爭執（見訴字卷(一)第259頁），而原告所提出之存摺（見
12 訴字卷(一)第303至305頁）僅得證明原告於109年6月23日領出
13 404,250元，尚無從證明該筆款項係用以清償被告陳慧君所
14 支付之前開開工款及第一期款，而難認原告主張其業已清償
15 被告陳慧君支付之前開開工款及第一期款一節為真，是雖是
16 由原告與樹藤公司簽訂系爭甲契約，並繳付訂金及簽約金，
17 但其嗣後業簽訂系爭甲讓渡書，將系爭甲契約之權利義務讓
18 與被告陳慧君，且系爭甲契約之開工款、第一期款是由被告
19 陳慧君繳付，復係由被告陳慧君貸款繳付購買系爭甲房地自
20 付款以外價金，並由被告陳慧君按期清償貸款，故而，實難
21 以系爭甲契約為原告簽訂並給付訂金及簽約金，即認系爭甲
22 房地為原告出資購買，並借名登記於被告陳慧君名下。

23 2.系爭甲房地由被告陳慧君居住一節，為原告所不爭執（見審
24 訴字卷第13頁），衡情借名登記之情況下，房屋多是由實際
25 出資之借用名義人使用收益，則系爭甲房地既是由被告陳慧
26 君自己居住使用，原告主張該房地為其借名登記於被告陳慧
27 君名下一節是否屬實，即非無疑。而原告固主張其是將系爭
28 甲房地出租予被告陳慧君，由被告陳慧君繳納貸款抵充租
29 金，並提供1間房間予其使用云云，然被告陳慧君除貸款以
30 外，另繳付系爭甲契約之開工款、第一期款，即系爭甲房地
31 除了部分自付款以外，均是被告陳慧君負擔，被告陳慧君在

01 具有居住需求下，負擔系爭甲房地多數買賣價金，卻係由原
02 告取得所有權，實與常情不符，且縱使被告陳慧君確實有將
03 系爭甲房地中之一房間提供予原告使用，原告與其當時為男
04 女朋友交往中，其提供自己房屋中之一間房間予原告使用，
05 亦符常情，難以此遽認系爭甲房地是原告借名登記被告陳慧
06 君名下。

07 3.觀諸原告所提出之其與被告陳慧君於110年5月29日之LINE通
08 訊軟體對話截圖（見訴字卷(二)第135至141頁），原告與被告
09 陳慧君先是討論承租人租金及水電瓦斯費用繳費不正常之問
10 題，被告陳慧君乃表示會另找正常之承租人承租，其認為現
11 提供服務之租賃管理人員蕭宥勝處理不當，嗣則對原告表
12 明：「我很討厭你動不動就說要告什麼的」等語，原告則傳
13 送：「我說有種他來告我」、「不是本人要告他」、「還
14 有」、「你最好不要動不動說不是我的名字」之訊息，被告
15 陳慧君則稱：「我告訴過你，他去告了，沒有人有時間幫你
16 跑法院」，原告則回以：「用你們的名字沒有比較屌」、
17 「我做了嗎」，被告陳慧君方回以：「好啊」、「那你轉回
18 去你的名字啊」等，足見被告陳慧君與原告當時所討論者為
19 出租與他人之房屋，並非被告陳慧君自己居住之系爭甲房
20 地，況衡情若原告與被告陳慧君討論之房屋為原告所有，其
21 收租利益與被告陳慧君無涉，被告陳慧君豈會有自己尋找承
22 租人之想法，而原告當時也不會只是表示房子並非自己名
23 下，被告陳慧君就比較有立場，反應會表明房屋為其所有，
24 被告陳慧君無權干涉，是原告執上開對話內容主張系爭甲房
25 地為其借名登記於被告陳慧君名下，委無足取。

26 4.原告於111年1月3日以LINE通訊軟體傳送訊息：「人頭10
27 萬」、「看妳們要拿去買車還是什麼」、「就不用跟我說
28 了，你自己決定」、「還是要分多少給她」等語，且在被告
29 陳慧君質疑：「那你當初說的差額藥（應為要之誤寫）補給
30 我的機車錢呢？」、「現在又沒有了，是什麼意思」後，傳
31 送「你自己決定，因為照你剛剛講的，你沒特別跟她講我借

01 她人頭要給她10萬」、「啊如果要這樣，我人頭就沒有要給
02 她10萬」、「我就給妳機車錢5萬+5萬」、「意思一樣」、
03 「看妳怎麼想」、「不要都想自己有利的」後，被告陳慧君
04 方回以：「你借用人家的名字，卻什麼都沒有」、「你知道
05 現在通膨嗎」等語，原告乃再傳送：「怪我？」、「通膨怪
06 我？」、「房子漲價要不要也怪我一下？」，被告陳慧君再
07 回以：「所以你這樣說，我幹嘛平轉房子給你」，有LINE通
08 訊軟體對話截圖在卷可按（見訴字卷(二)第487至488頁），則
09 被告陳慧君與原告當時既是在討論是否要給被告陳姿茜人頭
10 費，被告陳慧君所稱「你借用人家名字」，應是指借用被告
11 陳姿茜名義一事，且被告陳慧君乃是在原告提及房屋漲價
12 時，質以其無須將房子平轉予原告，其應是在表明房屋已漲
13 價，其無須以原價將房屋轉讓與原告，益徵其對房屋具有權
14 利，否則即無所謂平轉之問題，是應難以前述對話認系爭甲
15 房地是原告借名登記於被告陳慧君名下。又原告與被告陳慧
16 君於111年1月5日原是在討論信用卡優惠問題，嗣於語音對
17 話後，被告陳慧君方傳送：「你這樣玩，要保障你的這些人
18 都願意繼續幫你，都要想好退路」，並表明不想要動被告陳
19 姿茜的名字，復在原告要求空出時間處理系爭乙房地時，表
20 明：「現在房市那麼好，買賣件，不會賺錢，政府查核，不
21 會覺得很奇怪，被抽查到，如果應（應為因之誤載）借名要
22 補稅，你要補嗎？」等語，有LINE通訊軟體對話截圖在卷可
23 按（見訴字卷(二)第497至507頁），足見上開對話都是在指系
24 爭乙房地借名登記於被告陳姿茜名下一事，是原告以前述對
25 話主張系爭甲房地為其借名登記於被告陳慧君名下云云，委
26 無足取。

- 27 5.系爭甲房地是由被告陳慧君與和億公司簽約，委由和億公司
28 裝潢，並由被告陳慧君匯款支付裝潢費用一節，為兩造所不
29 爭執。而原告固主張樹藤公司於109年12月9日至110年1月間
30 將預收代收款扣除相關支出後退款至被告陳慧君帳戶，其指
31 示被告陳慧君將其中之70萬元交付予和億公司之負責人即方

01 鐘億清償裝潢費用云云，惟被告陳慧君縱將樹藤公司所退之
02 預收代收款用以繳納裝潢費用，原告就該筆退款為其所有，
03 且被告陳慧君是經其指示，方將之用以繳納裝潢費用一節並
04 無舉證以實其說，自難採信，而原告聲請函詢樹藤公司系爭
05 甲房地之退款金額，亦無調查之必要。況系爭甲房地若實際
06 上為原告所有，被告陳慧君僅為單純出名之人，豈有由被告
07 陳慧君與他人簽訂該屋裝潢契約之理。至系爭甲房地裝潢過
08 程雖都是由原告與方鐘億聯繫，固有LINE通訊軟體對話截圖
09 附卷可參（見訴字卷(二)第269至343頁），然證人方鐘億於本
10 院審理中到庭證述被告陳慧君是其妹婿的親戚，因為有裝修
11 需求而與其認識，裝修契約是其與被告陳慧君洽談簽約，之
12 後施工過程及驗收則多是由原告出面，被告陳慧君比較少出
13 面，因為被告陳慧君工作忙碌，因此不太有時間與其確認裝
14 潢事項，乃要求其找原告確認等語（見訴字卷(三)第22至31
15 頁），以證人方鐘億為實際裝潢系爭甲房地、系爭乙房地之
16 設計公司負責人，對於裝潢洽談、施工、驗收及工程款給付
17 過程知悉甚詳，其上開證述內容，應可採信，則原告於系爭
18 甲房地、系爭乙房地裝潢施工過程及驗收時出面處理相關事
19 宜，顯是經被告陳慧君所託，且被告陳慧君並非對系爭甲房
20 地、系爭乙房地之裝潢毫無決定權，而若系爭甲房地只是借
21 名登記於被告陳慧君名下，並出租予其居住，實際上所有權
22 人為原告，應不至於由被告陳慧君出面就該房屋簽訂裝潢契
23 約，並負擔裝潢費用，又對裝潢非毫無決定權，是原告以系
24 爭甲房地裝潢過程其具有決定權一節，主張系爭甲房地為其
25 借名登記於被告陳慧君名下，亦非可採。

26 6. 觀諸原告所提出其與建設公司銷售人員即證人施倚忻之LINE
27 通訊軟體對話截圖（見訴字卷(二)第159至267頁），足知系爭
28 甲房地之講價、換約、對保、付款、看屋、驗屋、交屋等事
29 宜均是由原告與建設公司人員聯繫。證人施倚忻於本院審理
30 中並到庭證述系爭甲房地是其銷售成功之物件，系爭乙房地
31 是原告貸款不過時，曾詢問其解決方式，而系爭甲房地、系

01 爭乙房地之買賣契約買方原分別為原告、朱穎晟，但因貸款
02 沒有過，因此才分別簽訂讓渡書予被告陳慧君、陳姿茜，又
03 其根據繳款收據判斷系爭甲房地實際出資買受者為原告，且
04 其所稱繳款收據指的是匯款單，另原告未曾向其表示系爭甲
05 房地、系爭乙房地是何人出資，但原告稱費用都是其所支
06 出，沒有提到女方，因此其未過問系爭甲房地、系爭乙房地
07 之實際購買人為何人等語（見見訴字卷(三)第11至21頁），則
08 證人施倚忻自承目前原告有委託其銷售房屋，其與原告乃有
09 利害關係，又其前未曾向原告確定系爭甲房地購買者為何
10 人，而依諸前述，系爭甲房地自付款有部分是由被告陳慧君
11 刷卡支付，證人施倚忻卻僅憑匯款單認定系爭甲房地之實際
12 購買人為原告，其上開證述內容自非可採。另原告與被告陳
13 慧君斯時為男女朋友關係，被告陳慧君於購買系爭甲房地
14 後，尚將該屋裝潢事宜交予原告處理，顯見其等當時情誼甚
15 堅，原告基於彼此情誼甚或共同投資，而出面處理系爭甲房
16 地之購買相關事宜，亦非無可能，而依前所述，被告陳慧君
17 乃有實際負擔系爭甲房地之購買價金、裝潢費用，購買後該
18 屋又為其實際管理使用，是應難僅憑是系爭甲契約簽訂、履
19 約過程是由原告出面處理，即認系爭甲房地為原告借名登記
20 於被告陳慧君名下。

21 7.系爭甲房地之家電是由原告與家電廠商聯繫，並匯款支付價
22 金，有原告與家電廠商之LINE通訊軟體對話截圖、存摺內頁
23 影本在卷可查（見訴字卷(一)第521至527頁），惟依諸前述，
24 被告陳慧君乃有實際負擔系爭甲房地之購買價金、裝潢費
25 用，購買後該屋又為其實際管理使用，且如前述，原告與被
26 告陳慧君前為男女朋友關係，被告陳慧君可能基於彼此情誼
27 甚或共同投資，將系爭甲房地購買事宜及購買後之裝潢事宜
28 委由原告處理，則其將家電採購事宜同交由原告處理，亦非
29 無可能，尚難以此逕認系爭甲房地為原告借名登記於被告陳
30 慧君名下。

31 8.本院111年度全字第13號民事裁定雖准予原告因本件請求所

01 聲請之假處分，惟假處分裁定僅要原告釋明其請求及假處分
02 之原因，即得准許原告假處分之聲請，而無須原告證明其請
03 求為真，是原告執上開裁定主張其與被告陳慧君間存有借名
04 登記契約，顯不足採。

05 9.至原告雖聲請向國稅局調取被告陳慧君之財產清冊，以證明
06 被告陳慧君無資力購買系爭甲房地云云。惟被告陳慧君申報
07 予國稅局之財產資料並不當然代表其實際資力狀況，況依諸
08 前述，被告陳慧君確有支付系爭甲契約部分自付款，且該屋
09 之房屋貸款亦是由被告陳慧君清償，難認其無資力購買系爭
10 甲房地，是本院自無庸調查上開證據。

11 10.綜上所述，原告所提證據並無法證明系爭甲房地為其單獨出
12 資購買，並借名登記於被告陳慧君名下，是其上開主張，尚
13 非可採。

14 (二)原告復主張系爭乙房地為其所購買，並借名登記於被告陳姿
15 茜名下云云，惟被告陳姿茜則以系爭乙房地為被告陳慧君借
16 名登記於其名下而否認之。而：

17 1.朱穎晟於109年5月4日與樹藤公司簽訂之系爭乙契約，約定
18 由朱穎晟以743萬元購買系爭乙房地，但朱穎晟於109年11月
19 12日與被告陳姿茜簽訂之系爭乙讓渡書，約定將系爭乙契約
20 所有權利義務讓渡予被告陳姿茜，且系爭乙屋之訂金、簽約
21 款及6期工程款合計63萬元由被告陳慧君刷卡或自帳戶內提
22 領、匯款予樹藤公司支付，嗣系爭乙房地登記於被告陳姿茜
23 名下，由被告陳姿茜貸款繳付其餘房地價金等節，為兩造所
24 不爭執。而原告固主張其業於109年10月13日匯款70萬元予
25 被告陳慧君，託其繳交系爭乙房地之預收代收款68萬元云
26 云，然被告陳慧君以原告該次匯款係為清償借款為由而否認
27 之，原告自應舉證證明之，但原告匯款之金額與其所稱之預
28 收代收款金額不符，且原告與被告陳慧君前為男女朋友關
29 係，彼此之間應有一定之信賴關係，觀諸系爭甲屋買賣價金
30 之給付過程，原告與被告陳慧君均有為部分給付，且原告復
31 曾於107年6月1日因向被告陳慧君借款而簽訂借貸契約，有

01 借貸契約附卷可查（見訴字卷(二)第83頁），足見原告與被告
02 陳慧君間金錢往來複雜，是於原告舉證證明上開匯款之匯款
03 原因前，難以將該匯款逕認是原告委託被告陳慧君繳交系爭
04 乙房地之預收代收款而為，此外，原告就此又無其他舉證以
05 實其說，自難採信。是雖是由原告之胞弟朱穎晟與樹藤公司
06 簽訂系爭乙契約，但其嗣後業簽訂系爭乙讓渡書，將系爭乙
07 契約之權利義務讓與被告陳姿茜，且系爭乙契約之訂金、簽
08 約款及6期工程款合計63萬元由被告陳慧君支付，復係由被
09 告陳姿茜貸款繳付自付款以外價金，是實難以系爭乙契約為
10 原告之胞弟朱穎晟簽訂，即認系爭乙房地為原告獨自出資購
11 買，並借名登記於被告陳姿茜名下。

12 2.被告陳姿茜固在原告稱：「可是是你是我借名登記的人」
13 時，回以「嗯」，在原告表示：「對啊，為什麼？為什麼是
14 他的房子？好，來，沒關係，我今天，我跟他說為期1年，
15 好，因為那個時候我弟弟的貸款出問題，我跟他說1年以
16 後，我就過戶回來我弟弟的名下，我也不讓你，因為
17 用...」等語時，回以：「對，當初你也是這樣跟我說的
18 啊」，但被告陳姿茜在該次對話的開頭就已經提及：「我不
19 知道你們，我覺得你們現在只是一個，一個想要扣扣，一個
20 只是想要房子，然後其實你們兩個協調好，我都可以配合你
21 們，去做辦理過戶的事情，就像當初我配合你們，去幫你們
22 做貸款的事情」，有錄音譯文及錄音光碟在卷可參（見審訴
23 字卷第271至279頁），則被告陳姿茜顯然不認為系爭乙房地
24 是原告單獨所有，況原告嗣於被告陳姿茜問及：「那請問你
25 們現在四樓跟五樓的房屋，是怎麼算啊？」，曾表明：
26 「對，阿茜我跟你講，那個時候我的，那時候我是想說，好
27 阿，四樓一人一半，五樓也一人一半，那他後面跟我吵，我
28 跟你講，我不知道是不是潘姐在後面教他啦，沒關係啊，我
29 就跟你說啦，他在後面，到後面就跟我吵，那我說好，不然
30 這樣子，我吃一點虧，四樓我的，五樓你的，這樣兩清吧？
31 夠清楚了吧」等語，有前述錄音譯文及錄音光碟在卷可參

（見審訴字卷第271至279頁），則原告在被告陳姿茜詢問其與被告陳慧君就系爭甲房地、系爭乙房地現在如何處理時，竟表明系爭甲房地、系爭乙房地均與被告陳慧君各一人一半，或系爭乙房地歸自己所有，而系爭甲房地則歸被告陳慧君，衡情若該二房地都是原告單獨所有，而分別借名登記於被告名下，被告陳慧君對該二房屋無任何權利，其應不會如是表示，是前述對話內容顯無法證明系爭乙房地為原告單獨出資購買、借名登記於被告陳姿茜名下。

3.系爭乙房地是由被告陳慧君與和億公司簽約，委由和億公司裝潢，並由被告陳慧君匯款支付裝潢費用一節，為兩造所不爭執。而原告固主張樹藤公司於110年1月30日將預收代收款扣除相關支出後退款551,145元至被告陳姿茜帳戶後，其將該退款供被告陳姿茜繳納各月房貸、裝潢費用及家電費、房屋稅云云，並舉系爭乙房地交屋資料收執表（見審訴字卷第147頁）、被告陳慧君之郵局存摺（見訴字卷(一)第149至150頁）、被告間之LINE通訊對話截圖（見訴字卷(一)第151頁）為證，惟系爭乙房地交屋資料收執表僅足證明系爭乙房地係由原告代理被告陳姿茜辦理交屋，而被告陳慧君之郵局存摺及被告間之LINE通訊對話截圖，僅得知悉被告陳姿茜將樹藤公司之退款551,130元中之541,130元匯款予被告陳慧君，尚難認該筆退款是原告所有，且系爭乙房地之裝潢費用係由此退款支出。又系爭乙房地裝潢過程雖都是由原告與方鐘億聯繫，有LINE通訊軟體對話截圖附卷可參（見訴字卷(二)第269至343頁），但依證人方鐘億上開證述內容，原告於系爭乙房地裝潢施工過程及驗收時出面處理相關事宜，顯是經被告陳慧君所託，且被告陳慧君並非對系爭乙房地之裝潢毫無決定權，而若系爭乙房地與被告陳慧君無關，實際上所有權為原告單獨所有，應不至於由其出面就該房屋簽訂裝潢契約，並負擔裝潢費用，又對裝潢非毫無決定權，是原告以系爭乙房地裝潢過程其具有決定權一節，主張系爭乙房地為其一人借名登記於被告陳姿茜名下，亦非可採。

01 4.觀諸原告所提出其與建設公司銷售人員即證人施倚忻之LINE
02 通訊軟體對話截圖（見訴字卷(二)第159至267頁），足知系爭
03 乙房地之講價、換約、對保、付款、看屋、驗屋、交屋等事
04 宜均是由原告與建設公司人員聯繫。又證人施倚忻雖於本院
05 審理中並到庭證述實際出資購買系爭乙房地為原告，但其該
06 等證述內容非可採信，已如前述。而依前所提及之錄音內
07 容，原告在被告陳姿茜詢問其與被告陳慧君就系爭甲房地、
08 系爭乙房地現在如何處理時，曾表明系爭甲房地、系爭乙房
09 地與被告陳慧君一人一半，或系爭乙房地歸自己所有，而系
10 爭甲房地則歸被告陳慧君，其非無可能是與被告陳慧君共同
11 投資購買系爭乙房屋，因而出面與建設公司銷售人員洽談，
12 是原告據前述與證人施倚忻之LINE通訊軟體對話截圖、證人
13 施倚忻於本院證述內容，主張系爭乙房地為其單獨出資、借
14 名登記於被告陳姿茜名下，仍非可採。

15 5.觀諸原告所提出其與租賃管理人員即證人蕭宥勝之LINE通訊
16 軟體對話截圖（見訴字卷(二)第391至482頁），足知系爭乙房
17 地之出租事宜均是由原告與證人蕭宥勝聯繫。然證人蕭宥勝
18 於本院審理中到庭證述一開始其是找被告陳慧君洽商系爭乙
19 房地出租事宜，被告陳慧君表示原告為其合夥人，因此將原
20 告拉進群組，後續出租事宜都是由原告與其商談等語（見訴
21 字卷(三)第32至41頁），以證人蕭宥勝乃為與原告、被告陳慧
22 君接洽系爭乙房地出租事宜之人，對於系爭乙房地出租過程
23 應知悉甚詳，與兩造間又無密切之利害關係，其上開證述內
24 容，應可採信，再佐諸原告與被告陳慧君於110年10月29日
25 討論承租人租金及水電瓦斯費用繳費不正常時，被告陳慧君
26 曾向原告表示會另找正常之承租人承租，因其認為蕭宥勝處
27 理不當，有LINE通訊對話軟體對話截圖附卷可參（見訴字卷
28 (二)第135至141頁），若被告陳慧君非系爭乙房地實際購買者
29 之一，豈會關心並有權另尋系爭乙房地之承租人，足見原告
30 與被告陳慧君應是共同出資購買系爭乙房地，並借名登記於
31 被告陳姿茜名下，原告以前述LINE通訊對話截圖主張系爭乙

01 房地為其一人借名登記於被告陳姿茜名下，委無足取；但被
02 告陳慧君既向蕭宥勝表明原告為其就系爭乙房地之合夥人，
03 又係由原告出面處理系爭乙房地之買賣、裝潢、出租等相關
04 事宜，並有一定之決定權，原告應有與被告陳慧君共同投資
05 系爭乙房地，被告陳慧君抗辯系爭乙房地為其1人單獨出資
06 購買而借名登記於被告陳姿茜名下云云，亦非可採。

07 6.被告陳慧君於110年10月29日固以LINE通訊軟體傳送：「你
08 自己知道我都會做最壞打算，且我要顧阿茜的信用，不希望
09 他交屋時對飽（應為對保之誤載）受任何影響，不要一直說
10 我拿不是你的名字壓你，所以只要有任何對他的影響，我一
11 定會很不開心，我也會不顧一切跟你翻臉，如果你自己覺得
12 我一直拿這壓你，那你就找時間把名字變成你的，不用每次
13 都那樣對我說話」、「誰不想好好說話」，在原告回以：
14 「妳講話就太負面」後，又回覆：「不是我太負面」、「是
15 我顧慮的會比較多一點」、「我需顧及到阿茜的信用」，有
16 LINE通訊軟體對話截圖在卷可參（見訴字卷(二)第152至153
17 頁），則被告陳慧君當時乃在表明其需顧及被告陳姿茜之信
18 用，若原告因此不滿，可將系爭乙房地之登記名義人變更為
19 自己，並非表示系爭乙房地為原告單獨所有，且依諸上開說
20 明，已足認定系爭乙房地非原告單獨借名登記於被告陳姿茜
21 名下，是原告以上開訊息主張系爭乙房地為其單獨所有、借
22 名登記於被告陳姿茜名下云云，亦難採信。

23 7.證人朱穎晟於本院審理中到庭證述原告因為想購買系爭乙房
24 地，乃以登山街房屋增貸，經其母親同意後，因擔心搶不到
25 紅單，乃以其、其母親、被告陳慧君當人頭至現場搶購，因
26 此原告前有以其名義購買房屋，但是因其信用不足，無法貸
27 到房屋總價八成，乃改請被告陳姿茜當人頭，系爭甲房地、
28 系爭乙房地都是原告用增貸的錢約200多萬元購買云云。惟
29 證人朱穎晟與原告為兄弟關係，為原告之血緣至親，其證述
30 內容本有迴護原告之可能，況如前述，原告曾向被告陳姿茜
31 提出以系爭甲房地、系爭乙房地均與被告陳慧君各一人一

01 半，或系爭乙房地歸自己所有，而系爭甲房地則歸被告陳慧
02 君等方式，解決與被告陳慧君間之糾紛，如若確如證人朱穎
03 晟所言，系爭甲房地、系爭乙房地都為原告所購買而借名登
04 記於被告名下，原告實無可能向被告陳姿茜提出上開解決方
05 案，嚴重損及自己之利益，是證人朱穎晟上開證述內容，應
06 難採信。

07 8.至原告雖另提出系爭乙房地之契稅、房屋稅及地價稅繳款證
08 明、火災險保單、樹藤公司開立之發票明細、繳息清單，以
09 證明其為系爭乙房地之實際所有權人，惟原告與被告陳慧君
10 乃共同投資購買系爭乙房地，並借名登記於被告陳姿茜名
11 下，已如前述，則原告既與被告陳慧君同為系爭乙房地實際
12 所有權人，其保有前述資料，並於被告陳姿茜向金融機構聲
13 請貸款以繳納房屋價款時，將自己之住所填載為被告陳姿茜
14 之聯絡地址，以便處理貸款清償事宜，乃屬當然，自難以此
15 遽認系爭乙房地為其單獨出資，並借名登記於被告陳姿茜名
16 下。此外，原告雖聲請向國稅局調取被告陳姿茜108、109年
17 度之財產清冊，以證明被告陳姿茜並無資力購買系爭乙房
18 地，惟被告陳姿茜自承系爭乙房地乃是經借名登記於其名
19 下，非其所購買，是本院自無調查上開證據之必要。

20 9.綜上，系爭乙房地非原告單獨出資，借名登記於被告陳姿茜
21 名下，是其上開主張，自非可採。

22 六、綜上所述，原告並未舉證證明系爭甲房地為其出資，並借名
23 登記於被告陳慧君名下，而系爭乙房地非原告單獨出資，借
24 名登記於被告陳姿茜名下。從而，原告依民法第541條第2
25 項、第179條之規定，分別請求被告移轉登記系爭甲房地、
26 系爭乙房地所有權，均非可採，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
28 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

29 八、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

民事第二庭 法官 楊淑儀

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。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 112 年 5 月 19 日

書記官 詹立瑜