

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第461號

原告 李明翰

訴訟代理人 蕭宇凱律師

複代理人 蔡乃修律師

被告 張倚僑

訴訟代理人 陳樹村律師

曾浩銓律師

當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年10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：兩造前於民國108年12月18日為結婚登記，嗣經  
臺灣高雄少年及家事法院（下稱少家法院）以110年度婚字2  
94號判決、臺灣高等法院高雄分院110年度家上字第67號判  
決確認兩造間確認婚姻關係不存在確定。原告於109年2月間  
基於投資目的，經訴外人丙○○即原告同事接洽購買高雄市  
○○區○○段000地號土地（權利範圍1萬分之28）及其上同  
段2073建號建物（權利範圍全部，下稱系爭房地，與上述土  
地合稱系爭房地），當時基於貸款成數之考量，遂將系爭房  
地借名登記在被告名下，並由原告聯繫、委任訴外人李冠穎  
即地政士處理系爭房地過戶，與訴外人玉山商業銀行股份有  
限公司（下稱玉山銀行）之房貸專員接洽辦理貸款，且由原  
告持有系爭房地之所有權狀正本，後原告將系爭房地以被告  
名義出租予訴外人白宇彤。詎被告於109年12月間將白宇彤

01 趕走，自己入住系爭房地。茲以起訴狀繕本送達被告終止兩  
02 造間就系爭房地之借名登記契約。為此，爰類推適用民法第  
03 549條第1項、第179條規定，擇一請求。並聲明：(一)被告應  
04 於原告給付新臺幣（下同）139萬3,320元，以及(一)清償系爭  
05 房地所設第一順位、第二順位最高限額抵押權擔保之對玉山  
06 銀行之借（貸）款債務完畢，及(二)繳納系爭房地之相關稅捐  
07 暨因辦理所有權移轉登記所生各項費用之同時，應將系爭房  
08 地辦理所有權移轉登記予原告。

09 二、被告則以：因兩造前有結婚登記，系爭房地係原告購買並贈  
10 與被告，原告並以被告名義辦理貸款，用以給付剩餘價金，  
11 原告並表示會負責償還貸款。又系爭房地之所有權狀係由被  
12 告持有，且所設定之第一至三順位抵押權所擔保之債務亦係  
13 被告個人債務，且因原告為資深不動產經紀人，故由原告代  
14 理被告將系爭房地出租予白宇彤，租金亦係匯至被告帳戶，  
15 被告為系爭房地之所有權人，兩造間並無借名登記法律關係  
16 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)兩造於108年12月18日為結婚登記，後因無法證明結婚證人  
19 是否曾親見親聞二人之結婚真意，故經少家法院以110年度  
20 婚字294號判決、臺灣高等法院高雄分院110年度家上字第67  
21 號判決確認兩造間確認婚姻關係不存在確定。

22 (二)原告以系爭房地為借名登記為由，對被告提起刑法第214條  
23 使公務員登載不實罪嫌之刑事告訴，並由高雄地方檢察署以  
24 111年度偵字第30134號、第30135號受理，嗣經高雄地方檢  
25 察署檢察官調查，並傳訊代書李冠穎以及訴外人許婷婷即系  
26 爭房地原所有權人到庭訊問後，認定無證據證明系爭房地兩  
27 造有借名登記關係，而為不起訴處分。嗣經原告聲請再議  
28 後，臺灣高等檢察署高雄分署將案件發回臺灣高雄地方檢察  
29 署以案號112年度偵續字第58號、第59號案件續行偵查，並  
30 認定被告犯使公務員登載不實罪而起訴，現由本院以113年  
31 度審易字第1577號案審理中。

01 (三)系爭房地於109年2月25日以買賣為原因登記為被告所有。其  
02 中簽約款57萬元、完稅款56萬元、規費6萬元、仲介費19萬  
03 元、裝潢保證金1萬元、拆除費1萬6,000元，以及木工、燈  
04 飾、油漆、玻璃、水電、窗簾與塑膠地板、部分床具、壁掛  
05 架、衛浴鏡、水龍頭，及家具如洗衣機、飛利浦電視、衣  
06 櫥、機櫃等相關費用，以及109年火險與地震險、預存房貸  
07 扣款4萬元、109年4月7日管理費1,517元、109年4月20日瓦  
08 斯費、109年度房屋稅與109年5月份電費等，共計176萬1,41  
09 5元，均為原告支出。整修工程由原告處理。

10 (四)系爭房地之房貸由原告洽詢玉山銀行專員後，由被告擔任借  
11 款人，於109年2月6日以系爭房地向玉山銀行借款452萬元、  
12 20萬元，並由原告擔任保證人。借款目的依序分別為購買房  
13 屋以及支付房貸壽險保險費，房貸壽險要保人及被保險人為  
14 被告，受益人為訴外人乙○○即被告胞姐。

15 (五)系爭房地於109年2月25日設定擔保金額543萬元之第一順位  
16 最高限額抵押權予玉山銀行；於109年3月9日，設定擔保金  
17 額24萬元之第二順位最高限額抵押權予玉山銀行；於109年7  
18 月24日，設定擔保金額192萬元之第三順位最高限額抵押權  
19 予訴外人合迪股份有限公司。前開三筆抵押權之債務人以及  
20 設定義務人均為被告。

21 (六)109年12月2日(實際匯款日)之後之系爭房地貸款是由被告存  
22 入本件房地貸款帳戶(下稱系爭帳戶)。被告自110年1月起  
23 至113年7月31日止，支付之系爭房地貸款金額為96萬0,320  
24 元。

25 (七)被告曾於109年5月1日後至109年10月21日間，交付原告30萬  
26 元。

27 (八)兩造同住期間，原告將系爭房地之原始所有權狀正本、地下  
28 室車位使用證明書、使用執照正本存放於兩造同居之住所即  
29 門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋(下稱重文街房屋)  
30 5樓，目前由原告持有。被告於109年12月18日，以所有權狀  
31 遺失為由，向鹽埕地政事務所申請補發所有權狀，並於110

01 年1月21日補發新權狀。

02 (九)被告曾經變更過系爭帳戶之網路銀行帳號密碼。

03 (十)重文街房屋於107年12月24日設定擔保債權總金額2,724萬元  
04 之最高限額抵押權予債權人玉山銀行。

05 □系爭帳戶於開戶時未設定為被告玉山信用卡之自動扣款帳  
06 戶，嗣被告於109年間設定為信用卡自動扣款帳戶，致系爭  
07 帳戶遭扣款被告信用卡卡費2,573元。原告於109年10月21日  
08 要求被告匯款2,573元至系爭帳戶補齊費用時，被告稱「你  
09 從300,000元裡面扣好了」。

10 □被告曾於109年1月15日告知乙○○「他這個月買一間房子給  
11 我」、「送我」。

12 □被告於109年7月15日以通訊軟體Line傳送予訴外人甲○○之  
13 系爭房地所有權狀照片兩張，係原告於109年7月1日以通訊  
14 軟體Line傳送予被告之照片。

15 □被告曾於109年7月21日以Line訊息向原告表示「藝術大街  
16 (即系爭房地)的權狀你明天給我，我早上拿去給代書」。  
17 另曾於109年8月19日以Line訊息向原告表示「藝術大街權狀  
18 給我，我明天要去辦預告登記」。

19 □兩造間之對話紀錄，於109年8月1日時，原告有告訴被告  
20 「我給你人頭費5萬元」，被告回覆「太少」。兩造於110年  
21 7月19日以Line訊息爭吵時，被告表示「還要借錢給你，還  
22 要當你的人頭，還要幫你投資房子」，原告另表示「只是找  
23 你登記個人頭，登記在你名下，馬上就要把我投資的房子強  
24 佔走」。

25 □兩造間109年8月1日Line對話紀錄：被告：「你自己好好想  
26 一想」；原告：「我已經想好了」、「在一起只會一直為了  
27 小孩子的事情吵架」、「所以不要再一起」；被告：「那就  
28 簽一簽直接離婚」；原告：「可以，但是藝術大街要過戶回  
29 來」；被告：「不可能」、「什麼事情都還要照著你的意思  
30 做，是不可能的」；原告：「之前給你的生活費還有買包包  
31 的費用就都給你」。「被告：「我不可能幫你照顧到他長

01 大，我覺得這樣太恐怖了」；原告「小孩子說謊要時間導  
02 正，沒有辦法今天要他改變，他就會改變」；被告：「跟我  
03 在一起很會撒嬌，看到你又一個樣！」、「這樣的小孩我真  
04 得沒辦法接受」；原告：「我也沒有指望你照顧他們到大，  
05 難度太高，我可能會提早夭折」、「我如果無情，我就是把  
06 所有給你的錢，都要要回來」。

07 □原告於110年1月28日傳送Line訊息「你強佔我的房子，我就  
08 看不起你的行為」予被告，被告回覆Line訊息稱「我是你老  
09 婆，我幫你繳房貸，以後賣掉錢給你，哪來強佔？」。

10 □被告於110年2月2日傳送Line訊息：「老公～你不用花錢去  
11 找律師，我原本就不打算跟你拿錢要房子！你這陣子就好好  
12 工作跟照顧小朋友」予原告。

13 □兩造間110年7月22日Line對話紀錄：被告：「你再繼續說  
14 謊，我跟妳耗個三四年，我看你要付多少律師費」；原告：  
15 「我沒有差」；被告回覆原告：「你先把我的房子、我的機  
16 車過戶給我」稱：「房子是我的.機車也次我的.通通在我名  
17 下」、回覆原告：「你只是借名登記的人，有什麼資格說那  
18 格房子是…」稱：「房子機車全部都是我的.我為什麼要平  
19 白無故地給你」。

20 □兩造間110年7月26日Line對話紀錄：被告：「我有因為你的  
21 過去提離婚，防著你了嗎？我當時還是選擇信任你。別人都  
22 要我防著你。」、回覆原告：「你讓我對人從此失去了信  
23 任。你影響了我太…」稱：「沒有什麼借名登記，房子就是  
24 我的」；原告回覆被告：「我有因為你的過去提離婚，防著  
25 你了嗎…」稱：「我相信個屁」；被告：「你婚內外遇。我  
26 之前還不是積極去努力我們的婚姻。我有主動提離婚了嗎？  
27 都結婚了我凡事都選擇包容」。

28 □被告於113年5月時，向全國金融機構借款總額為998萬7,000  
29 元，其中向玉山銀行借款總額為472萬元。原告至113年5月  
30 底止，與國內各金融機構報送之借款餘額為4,218萬2,000  
31 元，其中對玉山銀行之全部借款債務為2,493萬5,000元；為

01 被告負保證債務之金額為386萬6,000元，此部分全部為對玉  
02 山銀行之債務。

03 □兩造本人自108年12月18日起至本件113年7月12日言詞辯論  
04 期日終結為止，就系爭房地從未提及任何關於「贈與」、  
05 「送」之字眼。

#### 06 四、本件爭點：

07 (一)兩造間就系爭房地是否有借名登記法律關係？

#### 08 五、本院之判斷：

09 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民  
10 法第759條之1定有明文。次按借名登記契約，係指當事人約  
11 定一方（借名者）將自己之財產以他方（出名者）名義登  
12 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名  
13 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  
14 合致，始能成立借名登記契約。又主張借名登記者，應就該  
15 借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證  
16 以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字  
17 第511號判決可資參照）。在借名登記關係爭執之當事人  
18 間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何  
19 人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟  
20 此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存  
21 有借名登記關係（最高法院111年度台上字第383號判決參  
22 照）。亦即，不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張  
23 借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院  
24 107年度台上字第629號判決可參）。復衡諸我國社會常情，  
25 夫妻同居共財，雙方財產之歸屬與管理使用，夫妻間多未明  
26 顯區分，且夫或妻婚後收益之盈餘（淨益），實乃雙方共同  
27 創造之結果，他方配偶對家庭及其財產整體均有予以協力之  
28 貢獻，此亦係民法第1030條之1規定剩餘財產分配制度，期  
29 能公平分配夫妻雙方剩餘財產之目的；而現今社會中，夫妻  
30 間於婚姻關係存續時，夫妻基於親密關係中之信賴，推由一  
31 方以他方甚或雙方之資金，全權對外汰選購置財產後登記在

01 他方名下，並由該負責購置財產之一方續以自己名義代他方  
02 統籌財產管理、使用、收益甚或處分事宜，誠與常情無違，  
03 而夫妻約由一方代墊相關稅賦或費用，再將此等支出納入家  
04 庭生活費用之一部而另行協議分擔方式，亦非事理所無，凡  
05 此皆與不具夫妻關係之私人間，就個人財產之取得及管理、  
06 使用、收益、處分權限之行使，通常涇渭分明，顯屬有別。  
07 況夫妻可能基於雙方之親密感情基礎因素，而以贈與之意思  
08 購買房地，並登記在女方名下，以給予女方日後生活保障，  
09 或由男女雙方合資購買房地，並登記在女方名下，或可能基  
10 於財務規劃與財產管理之便利而為之信託登記、借名登記、  
11 脫法行為等關係，或可能係出於經濟考量而為之借款、合資  
12 等情所在多有，內部原因不一而足，而屬一般社會所常見，  
13 此仍與借名登記係兩造先協議借用他方名義，由一方全權使  
14 用、收益，要屬二事，易言之，夫妻將財產登記或分配予其  
15 中一方之原因與目的多端，苟別無具體明確事證，足資證明  
16 夫妻間確係基於借名登記之意思表示合致，而將一方之財產  
17 借名登記在他方名下，未可一概認為係基於借名登記之法律  
18 關係。再按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未  
19 自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信  
20 之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉  
21 證行為責任，若原告先不能舉證使法院得到確實如此之心  
22 證，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其舉證尚有疵  
23 累，亦應駁回原告請求（最高法院103年度台上字第1637號  
24 判決、104年度台上字第228號裁定參照）。

25 (二)系爭房地於109年2月25日以買賣為原因登記為被告所有乙  
26 節，為兩造所不爭執，而被告否認與原告間存有借名登記之  
27 合意，則原告主張系爭房地僅係借名登記在被告名下，自應  
28 由原告就借名登記關係存在之事實，負舉證責任。經查：

29 1. 經查，原告雖主張因系爭房地之簽約款、完稅款、規費、仲  
30 介費為原告出資等事實，主張系爭房地為兩造借名登記云  
31 云，然出資購買不動產，而由他人取得所有權或登記為所有

01 權人之原因眾多，如贈與、借貸或投資等等，不一而足，非  
02 僅出於借名登記一種；且查兩造間是於108年12月18日為結  
03 婚登記等情，為兩造所不爭執，被告並於婚後之109年1月15  
04 日購買系爭房地，此亦有系爭房地之買賣契約書在卷可查  
05 （見調字卷第29至39頁），而被告並於購買系爭房地後之當  
06 日告知其胞姊乙○○「他這個月買一間房子給我」、「送  
07 我」等語，亦為兩造所不爭執，業如前述，可知以被告之想  
08 法，系爭房地乃原告所贈與，因此兩造就系爭房地，亦未有  
09 借名登記之意思表示合致，因此，雖系爭房地之簽約款、完  
10 稅款、規費、仲介費均係由原告出資，亦難逕以其出資之事  
11 實，推認兩造間為借名登記之法律關係。原告雖另主張因系  
12 爭房地之貸款洽詢及裝修工程為原告處理，原告並支出裝修  
13 款等情，故兩造間就系爭房地為借名登記云云，然原告自承  
14 其經營房屋仲介公司，職位是店長，原告本身也會銷售房  
15 屋，裝修我有配合的廠商等語（見本院卷二第122、124  
16 頁），可知原告身為仲介業者，且擔任店長，而銷售房屋之  
17 後，亦通常由仲介、代書協助買方辦理貸款，原告亦與裝修  
18 之廠商時有往來、接觸，則系爭房地之貸款由原告洽詢，以  
19 及裝修工程由原告協助尋找廠商，亦屬合理，尚難以此證明  
20 是因兩造間有借名登記之法律關係，始由原告洽詢貸款，以  
21 及尋找廠商。原告雖另以系爭房地之所有權狀均為原告所保  
22 管，因此兩造為借名登記之法律關係云云，然原告為經營仲  
23 介業之店長，已如前述，且原告亦自承原告自84年從事仲介  
24 業，85年自己開店，從84年迄今都還有在買房地產，自己名  
25 下有兩間，其他有借名、有合夥等語（見本院卷第123頁），  
26 可知原告對房地產投資之年資已有20年之久，並有多次之投  
27 資經驗，則相較於被告，原告屬於對房地產較擅長之一方，  
28 則夫妻間財產之管理，由較擅長之一方管理，亦與常情無  
29 違，故即便系爭房地之權狀由原告保管，亦難以此證明兩造  
30 間即為借名登記之法律關係。

31 2. 原告雖又主張，兩造間之對話紀錄，於109年8月1日時，原

01 告有告訴被告「我給你人頭費5萬元」，被告回覆「太  
02 少」，以及兩造於110年7月19日Line訊息時，被告表示「還  
03 要借錢給你，還要當你的人頭，還要幫你投資房子」，原告  
04 另表示「只是找你登記個人頭，登記在你名下，馬上就要把  
05 我投資的房子強佔走」等事實，可證兩造間有借名登記之法  
06 律關係云云，然系爭房地購買之時間為109年1月15日，兩造  
07 談及人頭費之時點已為系爭房地購買後之半年後，且兩造於  
08 109年8月1日時，已在談及離婚，以及若離婚，系爭房地如  
09 何處理等情（不爭執事項□），可知當時之時空背景，兩造  
10 已在討論離婚，而依常情，夫妻若離婚或分開，亦有雙方財  
11 產如何處理之討論，則原告在雙方已不合時，方提出給被告  
12 人頭費5萬元之提議，且被告亦對於人頭費5萬元表示太少，  
13 顯見兩造前對借名登記之人頭費亦均未達成協議，則亦難  
14 以此證明兩造間就系爭房地已有借名登記之合意。

15 3. 而證人丙○○即系爭房地之開發仲介到庭證稱：原告問我要  
16 不要一起買系爭房地，因屋主是我朋友，我就沒買。（為何  
17 會登記在被告名下？）因為原告名字沒辦法登記。可能名下  
18 有太多房子。原告要買系爭房地投資時有跟我講，要買的時  
19 候登記給誰我不知道，是後來跟我講我才知道。（問：兩造  
20 間關係你清楚嗎？為何要登記在被告名下？）當時是他要  
21 買，問我要不要，因為我名字可以登記，但當時我名下已經  
22 有三間，沒辦法再貸款，所以拒絕。後來他才找被告做人  
23 頭。我當時知道他們是夫妻關係。（問：夫妻一起買房是否  
24 會過問登記給誰？）不會，只會問貸款有無問題等語（見本  
25 院卷二第426至428頁），則由證人證述，雖可知系爭房地當  
26 初乃原告想購買，但系爭房地登記為被告之原因，證人亦不  
27 知悉，且依證人證述，一般夫妻購買房地，仲介業務亦不會  
28 過問登記之情形，只在意貸款是否能順利，故依證人證述，  
29 亦無法證明兩造間就系爭房地為借名登記之法律關係。

30 4. 綜上，原告所提之上開事證均無從證明兩造間就系爭房地存  
31 有借名登記法律關係存在之事實，原告又未再提出其他證據

01 以實其說，則原告主張其已合法向被告為借名登記契約之終  
02 止意思表示，並請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原  
03 告，為無理由。

04 六、綜上所述，原告依借名登記之法律關係，請求(一)被告應於原  
05 告給付139萬3,320元，以及(一)清償系爭房地所設第一順位、  
06 第二順位最高限額抵押權擔保之對玉山銀行之借(貸)款債  
07 務完畢，及(二)繳納系爭房地之相關稅捐暨因辦理所有權移轉  
08 登記所生各項費用之同時，應將系爭房地辦理所有權移轉登  
09 記予原告，為無理由，應予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，  
11 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘  
12 明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

15 民事第一庭 法 官 韓靜宜

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

20 書 記 官 陳冠廷