

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第70號

原告 鄭為元

訴訟代理人 陳彥炆律師

陳宗賢律師

被告 陳○○

訴訟代理人 葛光輝律師

馬思評律師

當事人間所有權移轉登記事件，本院民國114年4月11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：如附表所示土地及建物（下合稱系爭房地）為原告於104年11月3日以原告之子即訴外人丙○○名義，向訴外人全泉開發實業有限公司及翁玉珠購入，並借名登記在丙○○名下，借名登記期間由原告管理使用系爭房地，繳納系爭房地所生之一切稅負、水電費及大樓管理費等費用。嗣丙○○於110年初向原告表明其欲在北部購屋，如辦理貸款，可能因名下尚有系爭房地而影響可貸金額及利率，遂與原告商議將系爭房地改登記予第三人。因當時兩造係男女朋友，原告與被告商議後將系爭房地改借名登記在被告名下，並約定日後因系爭房地所生之一切費用均由原告負擔，被告則可與原告同住在如附表編號1建物（下稱系爭房屋）。其後，被告與丙○○於110年6月7日在漢唐地政士事務所訴外人柯玉秋地政士見證下，就系爭房地以總價新臺幣（下同）25,750,000元簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於110年8月16日將系爭房地所有權移轉登記至被告名下。上開價金均

01 是由原告提供或償還房貸給銀行，又被告登記為系爭房地之
02 所有權人後，一切因系爭房地所生之稅賦，及因居住在系爭
03 房屋所生之水電瓦斯費及大樓管理費，均由原告繳納，堪認
04 被告僅係借名登記關係之出名人，並非實際所有權人。原告
05 已於112年4月28、29日以通訊軟體LINE向被告終止兩造間就
06 系爭房地之借名登記契約，至如認原告尚未終止，爰以起訴
07 狀繕本送達被告，終止上開借名登記契約。為此，爰依民法
08 第541條第2項、第179條、第767條第1項等規定，提起本件
09 訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房地所有權移轉登記予原
10 告；(二)如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：兩造曾為男女朋友，交往期間曾論及婚嫁。系爭
12 房地係於110年8月16日以買賣為原因，登記在伊名下，且由
13 伊以自己名義向永豐商業銀行申辦貸款，設定最高限額抵押
14 權，並由伊實際居住、使用及繳納相關稅賦、費用。又系爭
15 房地之權狀等文件正本迄今均由伊保管，且此等文件正本係
16 原告於伊之生日宴會當天以黑色文件夾收納，親手交予伊，
17 作為伊取得系爭房地之象徵儀式，可認原告已將系爭房地贈
18 與被告。兩造既然曾為男女朋友，同居在系爭房屋，依社會
19 常情，男女交往過程中相互繳納生活所需費用所在多有，原
20 告因而取得系爭房地之稅賦、水電瓦斯費及管理費繳納單據
21 亦非難事，且上開單據至多僅能證明已有繳納，尚不足以證
22 明系爭房地為原告所有及兩造存在借名登記關係。其次，兩
23 造於111年間分手，觀諸兩造分手後之LINE對話紀錄，原告
24 向伊表明「房子是妳的了，該離開的人是我，不是妳」、
25 「妳自己的房子自己整理吧！」、「現在名下財產都是妳
26 的，於法於理，我都只能留給妳。」、「就是妳自己把房子
27 賣了，錢存起來自用」等語，原告對於系爭房地為伊所有並
28 不爭執，且對於伊將來出售系爭房地所得價金亦未主張任何
29 權利，堪認兩造就系爭房地並無原告所稱之借名登記關係。
30 再者，系爭房地之111年地價稅及112年房屋稅係由伊繳納並
31 持有繳款收據，且與系爭房地有關費用，如火災險、管理

01 費、瓦斯費、水費、電費、寬頻費等，亦由伊繳納並持有憑
02 證。綜上，原告之訴為無理由，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、不爭執事項：

04 （一）被告與丙○○於110年6月7日在漢唐地政士事務所柯玉秋
05 地政士見證下，就系爭房地以總價25,750,000元簽訂系爭
06 買賣契約，並於110年8月16日以買賣為原因，將系爭房地
07 所有權移轉登記至被告名下。

08 （二）被告於110年8月16日以系爭房地向永豐商業銀行貸款0000
09 0000元，並設定以被告為債務人、設定義務人，擔保債權
10 總金額22,680,000元之最高限額抵押權。

11 （三）兩造自104年間開始交往，期間於112年5月間，被告對
12 原告提出強制性交之告訴。

13 四、本件爭點在於：原告主張兩造間就系爭房地之借名登記契約
14 業經終止，被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無
15 理由？

16 五、本院之判斷：

17 （一）原告主張：系爭房地為原告於104年11月3日以原告之子丙
18 ○○名義，向全泉開發實業有限公司及翁玉珠購入，並借
19 名登記在丙○○名下等情，被告並不爭執，且證人丙○○
20 於本院審理時亦證稱：「（你在去林口看房子時，除了系
21 爭房屋外，你名下還有其他房產嗎？）我當時還有在臺北
22 的房子，名下還有高雄系爭房屋，但是我認為系爭房屋在
23 我內心中並不是屬於我的房產，一開始系爭房屋應該是屬
24 於我父親所有，只是登記我名下。」另有丙○○112年6月
25 15日之聲明書（審重訴卷第33頁）在卷可查，可認系爭房
26 地登記為丙○○所有時，實際上之所有權人為原告，原告
27 與丙○○間就系爭房地僅屬借名登記關係。而被告與丙○
28 ○於110年6月7日在漢唐地政士事務所柯玉秋地政士見證
29 下，就系爭房地以總價25,750,000元簽訂系爭買賣契約，
30 並於110年8月16日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉
31 登記至被告名下等情，兩造均不爭執，亦有不動產買賣契

約書、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移轉契約書（審重訴卷第37頁、第287-305頁）在卷可稽，是上開事實，應堪以認定。系爭房地登記於丙○○名下時，實際之所有權人為原告，嗣將系爭房地移轉登記至被告名下時，究是如原告所主張僅是借名登記至被告名下，或如被告抗辯係原告贈與被告，即本件應審究之爭點（如上開四）。

（二）按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。再者，不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號民事判決意旨參照）。次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。本件原告主張兩造間就系爭房地存在借名登記法律關係，為被告所否認，則依上說明，應由原告就成立借名登記契約之事實負舉證責任。經查：

1. 證人丙○○於本院審理時證稱：「（你為何在104 年11月3 日購入高雄市○○區○○○○路000號9 樓的房產？）104 年時房屋買賣是我父親向我討論，有臺北至高雄有往返之需求，所以向我提出須要購買系爭房屋。（既然你父親要購買，為何他不登記在他名下，而須要你出名？）討論購屋的時候，因為我父親（即原告）歲數的關係，以及向銀行貸款的成數及優惠，所以由我名義來貸款。（在你出名的期間，有關於系爭房屋的房貸、水電費、管理費等費用是由何人支付？）由原告支付。（在你出名的期間，有關係爭房屋的裝潢、設備，是依照誰的意思去訂作及購

買？）完全依照原告的意思，因為他有居住的需求。（為何你後來在110年6月7日將系爭房屋所有權移轉登記給被告？）我在110年個人有在林口打算做自住及投資的需求，因為我不希望我名下太多房產，揹負太多房貸，能降低我的壓力，而用比較單純的情況跟銀行溝通，所以提出向我父親換名來登記。（為何原告是選擇由被告來出名？）父親和我討論，說他有一個信賴的同居人，希望我在換名的部分配合他，換名給被告。（你方才說你跟父親提出要求要將系爭房屋改以他人名義為登記，登記的過程你是否有參與？）我都交由我父親，再由我父親及代書去處理。（你交什麼東西給你父親去處理？）身分證、雙證件、印章等。（代書是誰你是否清楚？）不清楚。（代書事務所在何處你是否清楚？）不清楚。（請鈞院提示原證4，請證人翻閱內容，在今日之前你是否看過此份契約？）我印象中有。（何時看到的？）詳細我回憶不起來，但對事務所及此份文件是有印象的。原（你在110年間，你跟原告提出希望能改出名，你說原告有跟你討論要改出名給被告之事，那時你是否知道兩造之間的感情狀況？如是，是何種關係？）大略知道。同居關係。（當時在討論的時候，父親是否有跟你說，系爭房屋會是以贈與的方式給被告嗎？）沒有提及是贈與。（在你的認知來說，房屋的所有權移轉登記給被告，也是原告換一個人出名？）是。」（本院卷第304-311頁）依其證述，系爭房地移轉登記給被告僅是由被告出名而已，原告並未提及贈與被告，至於系爭房地移轉登記給被告之原因，丙○○之上開證述及原告於另案刑事偵查中均稱：是考量丙○○另於北部有購屋計畫，其名下之系爭房地將影響房貸金額及利率，所以與被告商討借名登記等語，然原告於另案刑事偵查中卻又稱：因為被告是伊女朋友，當時被告住屏東，伊住台北，擔心被告舟車勞頓，故將丙○○名下系爭房地借名登記在被告名下，讓被告在高雄有地方居住等語（本

院卷第263頁），是關於系爭房地移轉登記至被告名下之動機，證人所述已與原告上開所稱有所差異。而系爭房地原所有權人為原告，移轉登記之辦理事宜均由丙○○交付資料給原告處理，故丙○○對於系爭房地移轉登記給被告究是出於借名登記或贈與，僅是憑原告告知之印象，而應無明確之認知。是以，從丙○○之上開證述，本院仍難以認定兩造間就系爭房地存在借名登記契約。

2. 被告於110年8月16日以系爭房地向永豐商業銀行貸款00000000元，並設定以被告為債務人、設定義務人，擔保債權總金額22,680,000元之最高限額抵押權等情，兩造均不爭執，該等事實，堪認屬實。對此，原告另提出代被告繳納上開房貸之匯款資料，又提出房屋稅繳款書、水電瓦斯費之繳款資料及大樓管理費繳費資料（審重訴卷第50-149頁），以證明系爭房地雖移轉登記至被告名下，然原告才是實際所有權人，系爭房地僅是借名登記至被告名下。然而，原告自承兩造交往期間為104年間至112年5月，是於兩造交往期間，雙方有一定之情感基礎，相互照顧或提供一定之金錢支持乃人之常情，在此基礎上，原告為被告繳納上開費用或稅捐，亦屬合理，尚難憑上開繳費或繳稅資料即認定原告仍為系爭房地之所有權人。

3. 原告自承兩造交往期間為104年間至112年5月，被告則提出兩造於交往期間因已論及婚嫁而拍攝之婚紗照（本院卷第181-189頁），可證兩造於交往期間（包含系爭房地於110年8月16日過戶至被告名下時）感情深厚，是被告辯稱：原告當時有贈與系爭房地給伊之動機等語，尚符合常情。被告另辯稱：原告於110年9月8日被告之生日宴會已明確在眾人面前向伊表示，要將系爭房地贈與伊，並將系爭房地之謄本等資料放入黑色資料夾交與伊，作為致贈系爭房地之儀式等語，對此，證人即兩造之共同友人甲○○於本院審理時證述：「（有無參加110年9月8日被告的生日宴會？）有。（是否知悉原告在生日宴會當天有無把1

01 個黑色文件夾交給被告？）有，我在場有看到。（提示本
02 院卷二第7頁、卷三第111頁，這是否為原告交付黑色文件
03 夾給被告的情形？）是。（是否知悉原告交給被告的黑色
04 文件夾裡面有什麼東西？）兩造之前準備要結婚，原告有
05 講到要準備把房子過戶給被告，至於原告當天交給被告的
06 黑色文件夾裡面有什麼東西，我沒有看到，我也沒有將黑
07 色文件夾打開來看。（原告說準備要把房子過戶給被告，
08 是什麼房子？）是在高雄美術館那邊的房子，至於建案名
09 稱及門牌號碼，我不清楚。（原告說要過戶給被告是什麼
10 意思？）兩造當時因為要結婚，原告說要把房子過戶給被
11 告，應該就是要把房子當作給被告的結婚禮物。（證人為
12 何會知道兩造準備結婚，原告準備把房子過戶給被告？）
13 原告在生日宴會前就有曾經跟我提過準備與被告結婚，要
14 把房子當作結婚禮物過戶給被告。但我不確定生日宴會當
15 天原告交付給被告的黑色文件夾是不是就是這件事，我只
16 是覺得黑色文件夾有可能是之前談到房子要過戶的事情，
17 不過生日宴會當天從開始到結束，我都沒有打開黑色文件
18 夾看過，宴會結束後，大家就各自離開，也沒有再聊到黑
19 色文件夾到底是什麼。」（本院卷第144-146頁）另證人
20 即被告之女兒乙○○於本院審理時證述：「（有無參加11
21 0年9月8日被告的生日宴會？）有，是被告邀請我參加。
22 （是否知悉原告在生日當天有無把1個黑色文件夾交給被
23 告？）有，我有看到。（提示本院卷二第7頁、卷三第111
24 頁，這是否為原告交付黑色文件夾給被告的情形？）是。
25 （是否知悉原告交付給被告的黑色文件夾裡面有什麼東
26 西？）知道，裡面有土地權狀及美術館房子的資料，因為
27 在生日宴會的時候，原告在唱完生日歌之後就把黑色文件
28 夾拿出來，當著大家的面打開，並向被告說老婆，這是美
29 術館房子的所有資料，已經過戶給妳了，這就是妳今年的
30 生日禮物，送給妳了。我有當場見聞此事。（被告收下黑
31 色文件夾時，有無說什麼？）她說謝謝老公送給我的生日

01 禮物。（證人為何還記得110年的事情？）我與被告在8
02 年前就已經住在美術館房子迄今，我與被告都很喜歡這棟
03 房子，所以當原告說要把這棟房子送給被告當生日禮物
04 時，我與被告都很高興，因此我印象很深刻。（原告把黑
05 色文件夾交給被告時，在場的其他人有何反應？）他們都
06 在歡呼，然後恭喜被告收到這麼好的生日禮物。（當庭播
07 放本院卷二第9頁生日宴會影片，請證人說明影片顯示的
08 情形為何？）當時唱完生日快樂歌後，原告就從身後的手
09 提袋裡面拿出1個黑色文件夾打開，跟大家展示，並向被
10 告說老婆，這是美術館所有的資料都已經全部處理過戶完
11 成了，這就是妳今年的生日禮物，送給妳了，之後大家知
12 道原來被告的生日禮物是這棟房子後，就開始歡呼了，今
13 日到場證人甲○○就跑去搶，說這棟房子是他的，大家就
14 在那邊嬉鬧、玩鬧。（所以這個影片之前，原告就有展示
15 給大家看，說這是要送給被告的生日禮物，這個影片是之
16 後的事情？）是，從影片一開始可以看到黑色文件夾是打
17 開的狀態。（當時兩造有無計畫要結婚？）有，因為當時
18 兩造感情很好，就我印象中，原告在107年就向被告求
19 婚，兩造也拍了婚紗照，感情一直都還算不錯，110年被
20 告生日時，原告就將美術館房子當成生日禮物送給被告。
21 （提示被告今日庭呈黑色文件夾，有無看過黑色文件夾及
22 裡面的資料？）有，我在000年0月0日生日宴會當天看到
23 的黑色文件夾就是這一個，生日宴會後被告將這個黑色文
24 件夾放在保險箱裡面，被告有1、2次有拿出來看，我也
25 有一起看。另外，原告在000年0月0日生日宴會結束後，
26 與兩造一同回美術館的房子，原告有從被告手中拿走這個
27 黑色文件夾，然後跟我說這棟房子真的過戶給被告了。」
28 上開證述所指之黑色資料夾經本院當庭勘驗結果為：
29 「一、黑色文件夾內確實有放置漢唐地政士事務所的淺綠
30 色資料夾。該淺綠色資料夾內有買賣契約書1份，其內容
31 與本院卷一第459至467頁之不動產買賣契約書相同；另

有以訂書針裝訂之收據1本，與本院卷一第468至476頁之文件相同；此外，尚有以迴紋針夾起之貸款資料、稅費繳款書、土地所有權買賣移轉契約書及第一銀行出具之抵押權塗銷同意書，與本院卷一第477至494頁、卷二第5頁之文件相同。二、黑色文件夾內除有上開資料外，另有本件房地第一類登記謄本、土地及建物所有權狀、使用執照、遠見御琚停車證、無放射性污染證明書、遠見御琚住戶規約、天然瓦斯配管裝置證明書、遠見御琚視聽室使用管理辦法、慶聯有線電視傳單、地價稅自用住宅用地申請書，如被證10至36。」（本院卷第107頁）上開證述及勘驗結果均指向，兩造於系爭房地於110年8月16日過戶至被告名下時，原告即欲準備與被告結婚，將系爭房地過戶至被告名下時，即有贈與系爭房地給被告之意思合致，並於110年9月8日被告生日宴會時，將系爭房地之謄本及交屋資料等重要文件放置於上開黑色資料夾，在眾好友面前，交與被告，作為將系爭房地贈與被告之儀式，足認原告已將系爭房地贈與被告，被告經贈與後，已是系爭房地之所有權人。被告另提出其所持有之系爭房地謄本、交屋物品點交明細、系爭房屋之公社設施使用管理辦法及繳納水電瓦斯費用、稅捐、房貸等之相關資料（審重訴卷第333-476頁），該等資料一般均為房地所有人持有保管及繳納，被告所提上開資料更可佐證其確實為系爭房地之所有權人。

4. 原告雖稱：系爭買賣契約約定之用印款4,400,000元、完稅款2,450,000元均係由原告先給付予被告，再由被告給付予丙○○，即原告於110年6月4日自台北富邦商業銀行帳戶（帳號：000000000000）匯款2,200,000元至被告之母即訴外人蔡碧蘭之屏東海豐郵局帳戶（帳號：000000000000000）、匯款2,200,000元至被告之父即訴外人陳國豐之屏東海豐郵局帳戶（帳號：0000000000000000），原告另提領現金2,450,000元交付被告，至於尾款18,900,000元雖由

被告於110年8月16日轉貸至訴外人永豐商業銀行，然轉貸後每期貸款均由原告繳納等語。然原告既有意贈與系爭房地與被告，原告自當代被告辦理相關以買賣為原因之過戶程序及繳納房貸，原告上開匯款及現金交付行為均為履行其贈與契約之方式。

5. 綜上，本件原告所舉事證，無從認定其對於系爭房地有所有權，其主張系爭房地係借名登記於被告名下，已為終止契約而請求被告返還，尚屬無據。

六、據上所述，本件原告依民法第541條第2項、第179條、第767條第1項等規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘明。

八、結論：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 114 年 5 月 2 日
民事第一庭 法 官 郭任昇

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 114 年 5 月 2 日
書記官 林宜璋

附表：

編號	土地或建物	權利範圍	登記名義人
1	高雄市○○區○○段00000○號建物 (門牌：美術東五路112號9樓)	全部	丁○○
2	高雄市○○區○○段00000○號建物(共有部分，含停車位編號15、13之1，權利範圍各1000分之37)	10000分之184	丁○○
3	高雄市○○區○○段000地號土地	10000分之176	丁○○

(續上頁)

01

4	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	10000分之176	丁○○
---	----------------------	------------	-----