

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第800號

01
02
03 原 告 王家和
04 訴訟代理人 陳偉展律師
05 被 告 黃愛蘋
06 0000000000000000
07 訴訟代理人 康皓智律師
08 複代理 人 李妍緹律師
09 王琦翔律師

10 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年2月6
11 日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告起訴主張：兩造前於民國101年12月1日結婚，於112年7
17 月17日調解離婚成立。原告於91年10月9日因繼承取得坐落
18 高雄市○○區○○段0000000地號土地及其上同段0000建號
19 建物(門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號，權利範圍
20 均為全部，下合稱系爭房地)，並以系爭房地為擔保，陸續
21 向訴外人合作金庫商業銀行(下稱合庫銀行)九如分行於98年
22 11月19日借款新臺幣(下同)1,487,200元(下稱第一筆抵押貸
23 款)、於99年5月28日借款839,600元(下稱第二筆抵押貸
24 款)，惟原告欲於101年間再以系爭房地增貸以支應兩造結婚
25 相關費用時，因銀行不予核貸，遂與被告商議將系爭房地以
26 買賣為登記原因借名登記於被告名下，並於101年5月22日完
27 成所有權移轉登記，由被告提供名義以系爭房地為擔保向合
28 庫銀行五甲分行借款3,400,000元(下稱第三筆抵押貸款)，
29 所貸得款項用於清償第一、二筆抵押貸款及原告名下門牌號
30 碼高雄市○○區○○街0巷0號建物之部分貸款後，餘款用於
31 兩造結婚之開銷，並約定第三筆抵押貸款債務由原告負責清

01 償。嗣被告於111年11月14日以系爭房地為擔保向元大商業
02 銀行(下稱元大銀行)借款7,170,000元(下稱第四筆抵押貸
03 款)，其中970,000元係用於清償第三筆抵押貸款餘額，其餘
04 6,200,000元則於111年11月17日匯入被告所申辦房貸帳戶
05 內，被告於111年11月23日臨櫃自房貸帳戶領取現金700,000
06 元，餘額5,498,451元則全數轉出至被告玉山銀行帳戶，同
07 日再將所領得上開700,000元現金交付原告，於隔日(24日)
08 再自其玉山銀行帳戶匯款4,000,000元予原告，其餘約1,50
09 0,000元則由被告自行保留運用。兩造就該第四筆抵押貸款
10 係按上開取得款項比例，各自負擔清償本息，亦即原告就取
11 得之5,670,000元(計算式：970000+0000000=0000000)，
12 按月轉帳匯款繳付本息28,000元，被告就取得之1,500,000
13 元，按月轉帳匯款繳付本息7,588元。是以，被告固以買賣
14 為登記原因登記為系爭房地所有權人，惟其並無交付價金，
15 系爭房地實為原告所有，且由原告管理、使用，並繳付相關
16 稅賦及貸款，兩造間就系爭房地確有借名登記關係存在，茲
17 原告以本件民事起訴狀繕本送達被告作為終止兩造間借名登
18 記契約之意思表示，而被告於收受該起訴狀繕本後即負有將
19 系爭房地移轉登記予原告之義務，爰依民法第549條第1項、
20 第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：
21 被告應將系爭房地移轉登記予原告。

22 二、被告則以：兩造間就系爭房地並無借名登記契約存在。實
23 則，兩造為男女朋友關係時，原告為使雙方有達成連理之可
24 能，承諾欲將系爭房地贈與伊，此有於兩造婚姻關係存續間
25 伊曾向原告表示：「婚前也說隔壁房子給我(即被告)，跟你
26 (即原告)媽和孀孀，大嫂都說房子(即系爭房地)是給我
27 的」，原告回覆：「黃愛蘋你先搞清楚，那間房子不是給你
28 的不然給誰」之LINE對話紀錄可資證明，況原告於101年間
29 時，名下尚有其他不動產，何須僅因以系爭房地增貸未獲審
30 核通過，即將系爭房地借名登記予伊？另原告主張系爭房地
31 之稅賦、貸款均由其繳納，並為管理、使用，然其提出之相

01 關繳款單據均係寄至伊之娘家，況事實上，該等費用均是伊
02 所繳納，原告上開主張所言均與事實不符，且其片面主張兩
03 造間就系爭房地有借名登記關係存在，並未見其舉證以實其
04 說，自難認有據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
06 項如下：

07 (一)兩造於101年12月1日結婚，112年7月17日調解離婚。

08 (二)系爭房地係原告於91年10月9日因繼承而取得。

09 (三)原告曾於98年11月19日、99年5月28日以系爭房地向合庫銀
10 行九如分行抵押貸款1,487,200元、839,600元(即第一、二
11 筆抵押貸款)。

12 (四)原告於101年5月22日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記予
13 被告，被告於同日以系爭房地為抵押，向合庫銀行五甲分行
14 貸款3,400,000元(即第三筆抵押貸款)，所得款項部分用於
15 清償第一、二筆抵押貸款。

16 (五)被告於111年11月14日以系爭房地為抵押，向元大銀行貸款
17 7,170,000元(即第四筆抵押貸款)，所得款項部分用於清償
18 第三筆抵押貸款餘額970,000元，餘額6,200,000元於111年1
19 1月17日匯入被告所申辦房貸帳戶內。

20 (六)被告於111年11月23日臨櫃自房貸帳戶領取現金700,000元，
21 並將帳戶餘額5,498,451元全數轉出至被告玉山銀行帳戶。

22 (七)被告於111年11月23日將所領得上開700,000元現金交付原
23 告，於隔日(24日)再自玉山銀行帳戶匯款4,000,000元給原
24 告，所餘貸款約1,500,000元則由被告自行保留運用。

25 (八)就第四筆抵押貸款之還款方式，原則上係原告按月轉帳匯款
26 28,000元、被告按月轉帳匯款7,588元入房貸帳戶，由貸款
27 銀行自行扣取。兩造迄今仍以同樣模式清償貸款。

28 (九)原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記契約，並以民事起
29 訴狀之送達為終止契約意思表示，民事起訴狀於113年4月3
30 日寄存於被告戶籍地，於113年4月13日發生送達效力。

31 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

01 業經終止，被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無
02 理由？

03 五、本院之判斷：

04 (一)本件兩造於101年12月1日結婚，業於112年7月17日調解離
05 婚。原告於91年10月9日因分割繼承取得系爭房地所有權，
06 先後於98年11月19日、99年5月28日以系爭房地為擔保，向
07 合庫銀行九如分行貸得第一、二筆抵押貸款。嗣原告於101
08 年5月22日將系爭房地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予
09 被告，被告於同日以系爭房地為擔保向合庫銀行五甲分行貸
10 得第三筆抵押貸款，所貸得款項部分並用以清償第一、二筆
11 貸款。原告又於111年11月14日以系爭房地向元大銀行抵押
12 貸得第四筆抵押貸款，其中970,000元用以清償原告第三筆
13 貸款餘額，被告另再提領、匯款共4,700,000元予原告，原
14 告、被告分別就第四筆抵押貸款中之5,670,000元、1,500,0
15 00元各自清償貸款本息。又原告以民事起訴狀之送達為終止
16 兩造間借名登記契約之意思表示，該書狀於113年4月13日發
17 生送達效力等情，為兩造所不爭執，並有系爭房地登記第二
18 類謄本及異動索引、合庫銀行歷史交易明細查詢結果、系爭
19 房地地籍圖謄本、平面圖、登記公務用謄本及異動索引、被
20 告戶籍謄本(見審訴卷第17至34、35至36、73至95、109
21 頁)、元大銀行客戶往來交易明細、原告合庫銀行存摺內頁
22 明細、原告合庫銀行授信戶結案資料查詢單(見本院卷第67
23 至72、233、235頁)在卷足稽，足認實在。

24 (二)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方(借名者)經他
25 方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
26 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
27 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
28 表示合致，始能成立借名登記關係。再者，不動產登記當事
29 人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登
30 記關係之事實負舉證責任(最高法院111年度台上字第1273號
31 民事判決意旨參照)。次按民事訴訟如係由原告主張權利

01 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
02 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
03 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主
04 張兩造間就系爭房地存在借名登記法律關係，為被告所否
05 認，則依上說明，應由原告就成立借名登記契約之事實負舉
06 證責任。經查：

- 07 1. 借名登記契約之借名人借用出名人名義以登記本人所有財
08 產，必出於特定動機或目的，常見者如節省稅捐、規避法律
09 上資格限制、隱匿財產、迴避債權人追討、借名周轉等，本
10 件原告就為何要借用被告名義乙節，係陳稱：101年間，兩
11 造已論及婚嫁，原告欲以系爭房地增貸以支應相關費用，惟
12 經合庫銀行審核未通過，係因原告截至101年總貸款金額約6
13 00萬元(包括系爭房地有2筆個人貸款約234萬元、高雄市○
14 ○區○○街0巷0號房地1筆個人貸款195萬元、○○街0巷0號
15 房地1筆聯名貸款182萬元)，4筆貸款每月應償還本息達3.5
16 萬元以上，而原告當時年收入約30萬元，為此無法增貸，又
17 時間緊迫故與被告協商以借名登記方式貸款等語，並提出合
18 庫銀行授信戶結案資料查詢單為佐(見本院卷第215至217、2
19 35頁)，其中關於系爭房地、○○街0巷0號房地之貸款為被
20 告所不爭執，但關於○○街0巷0號房地之貸款，被告辯稱：
21 該筆貸款當時為共有人吳秀燕所借貸，原告僅為保人身分等
22 語，並提出合庫銀行存款憑條、吳秀燕與原告建物所有權狀
23 為證(見本院卷第323至325頁)，而依前開存款憑條所示，係
24 有款項存入吳秀燕合庫銀行帳戶，其存入帳號與該筆貸款之
25 貸款帳號相同，可見該筆貸款確是以吳秀燕名義洽借，則原
26 告上開所稱：該筆貸款亦為其本人貸款而須負擔貸款本息等
27 語，尚非無疑，職是，原告是否於其時因信用過度擴張、每
28 月須負擔高額貸款本息，導致以系爭房地增貸時銀行審核後
29 不願放貸，亦非無疑。又原告於101年時，名下除系爭房
30 地、○○街0巷0號、0號房地之不動產外，尚有坐落屏東縣
31 ○○鄉○○○地○○○號碼高雄市○○區○○路

01 000巷000號房地，此參上開建物所有權狀、卷附原告101至1
02 02年度全國財產稅總歸戶財產查詢清單即明(見本院卷第29
03 至32頁)，即原告尚有其他財產得以抵押貸款，並非當然必
04 須以系爭房地增貸不可，從而，原告上揭所述須向被告借名
05 登記之緣由，尚難採信。

06 2. 原告主張系爭房地移轉登記後，仍由其為使用、收益、處分
07 等語，亦為被告所否認。經查：

08 (1)原告主張系爭房地之地價稅、房屋稅向來由其繳交，並據提
09 出各年度繳款書收據為證(見審訴卷第37至59頁)，惟被告予
10 以否認，辯稱稅費均是由其繳納等語。查系爭房地之房屋稅
11 繳款書寄送地址為系爭房屋所在地址，而地價稅繳款書則是
12 寄往被告○○娘家地址，且兩造婚後同住於高雄市○○區○
13 ○○路000巷000號建物，此為原告陳明在卷(見本院卷第41
14 頁)，且為被告所未否認，原告提出該等繳款書收據，只能
15 證明文書資料目前在其持有中，然未能遽認稅款均是由其所
16 繳交，況兩造結婚後共同生活於上址，夫妻就日常家務可互
17 為代理，家計開銷亦共同分擔，縱認稅款由原告繳納，但可
18 能出於贈與、代償、家務分配或其他法律原因，尚非可概認
19 係因就系爭房地有借名登記契約存在。

20 (2)原告又主張系爭房地自98年起即出租他人，租賃契約以原告
21 名義與房客簽訂，租賃相關事宜諸如租金收取、房屋修繕亦
22 由其負責，以此為系爭房地由其管理使用之陳述，除提出房
23 屋租賃契約書共4份為證(見本院卷第85至121頁)，復有證人
24 即承租房客龔新智到院證稱：我從100年起迄今租住系爭房
25 地，租約一年一換，每月租金4,600元，我知道房屋所有權
26 人是原告，因從我入住後，遇到交租金及修繕都是找原告，
27 且我承租時的出租人也是原告，租金是以現金或匯款方式，
28 如匯款也是匯入原告帳戶，換約時，也是原告出面和我簽
29 約。我有見過被告，沒有接觸，只是知道有被告這個人，因
30 兩造之前同住○○巷000號，出入時會碰到，我沒聽任何人
31 說過屋主其實是被告，被告也未曾跟我收過租金，另原告會

01 來抄錄電錶，電費我也是付給原告，從未見過被告來抄錶等
02 語(見本院卷第259至265頁)，惟原告所舉上開事證，固可證
03 明系爭房地對外出租事務一應由原告負責，但不能遽為認定
04 系爭房地所有權關係之憑斷，蓋前開租賃契約書所示承租人
05 吳祖涵自99年年始、龔新智自100年始即承租居住，其時系
06 爭房地所有權尚未變更，原告自任出租人乃理所當然，殆至
07 所有權移轉後，兩造就此房屋出租對外事宜，商議由熟稔其
08 事之原告繼續負責其事，尚無悖於情理，此情由被告於婚姻
09 存續期間，就系爭房屋及原告名下其他房屋亦有協助處理內
10 部事務，有被告提出其所製作之抄錶紀錄excel檔、水電費
11 繳款單據、訂購需用物品資料、房屋鐵捲門修繕照片等在卷
12 為憑(見本院卷第143、279、281至286、287至295、299
13 頁)，益見得證。

14 (3)原告又主張：原告欲出售系爭房地，於111年8月18日委託永
15 慶不動產出售，可見系爭房地係由原告管領使用等語，並提
16 出永慶不動產委託書資料維護頁面、一般委託銷售契約書及
17 其與仲介人員LINE對話為證(見本院卷第355至357、359至36
18 3、365至373頁)，然亦為被告所否認。惟查系爭房地出售須
19 被告同意，此觀上開一般委託銷售契約書上委託人是被告親
20 自簽名，原告則僅在代理人欄位簽名即明，故憑上開資料僅
21 能認定系爭房地曾有出售計畫，並由原告負責與仲介人員接
22 洽處理。又於委託銷售之前，兩造就被告得否探視小孩而有
23 爭執，被告為此於111年8月12日以LINE訊息向原告表示：
24 「不用看小孩，房子也可以不用賣了」等語，而原告旋回覆
25 「妳試看看」、「妳不用上班」、「要鬧大一點」等訊息，
26 原告復於111年8月14日逕自傳送永慶不動產五甲捷運加盟店
27 之網頁地圖資料予被告，復又傳送訊息向被告稱：「你要看
28 他們就來門口等」等語，又因111年8月15日被告未到場，原
29 告又傳送：「妳出不出現」之訊息，被告未予回覆，原告連
30 續撥打語音電話10餘通予被告，再向被告傳送：「你們公司
31 血汗我幫妳」之訊息，此有兩造LINE對話紀錄在卷可稽(見

01 本院卷第307頁)，則被告辯稱：會簽署上開銷售契約書，係
02 因原告強迫等語，尚非無憑，故原告首揭主張，核不足採。

03 (4)原告再主張：因系爭房地銷售不如預期，兩造才再協議由被
04 告於111年11月14日以系爭房地向元大銀行抵押借款717萬元
05 (即第四次抵押貸款)，先代原告清償第三次抵押貸款餘額97
06 萬元後，餘款由原告分得470萬元，被告分得150萬元，並各
07 自負責清償貸款本息，足見系爭房地為原告管理使用等語，
08 被告雖不否認有向元大銀行貸款及就貸得金額為如上分配使
09 用，惟否認原告因此就對系爭房地有管理關係，並以上詞置
10 辯。經查，有用錢需要之人向有親誼之親朋請託，約定由親
11 朋以其名下財產向金融機構抵押貸款後，轉借供需用人運
12 用，且約定由需用人向金融機構清償貸款本息作為還款方式
13 之資金籌措模式，於民間資金周轉管道並非罕見，故有此情
14 形，尚非可逕認為有借名登記法律關係存在。次查，原告於
15 111年11月底以元大銀行清償97萬元貸款及獲分配470萬元，
16 須自行償付前開金額本息，原告隨即又於同年12月20日以名
17 下自強一路119巷101號房地向台新國際商業銀行抵押借款，
18 此有建物登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷第315頁)，據
19 此事證，應可推認原告當時有鉅額資金需求，而依上說明，
20 原告因資金不足，請求被告以系爭房地抵押貸款後再行轉
21 借，原告自行負擔轉借部分之本息，即非無可能。

22 (5)又若系爭房地確屬原告所有，僅借用被告名義登記，兩造均
23 明知其情，衡情原告當可隨時請求被告返還，惟原告就此陳
24 稱：因貸款尚未清償完畢，所以遲未請求被告過戶返還。被
25 告是我老婆，婚姻存續中，真的講不出來要她返還，怕夫妻
26 失和，所以我才要賣掉，以賣掉方式取回我的權利等語(見
27 本院卷第209頁)，原告上開關於為何不即早請求返還系爭房
28 地之解釋，核與常情未符，其所述怕夫妻失和予以賣屋方式
29 保護權益，亦與卷內事證所呈現實情有違，已如上敘明。又
30 原告就為何貸款中150萬元要分配給被告乙節，陳稱：150萬
31 元是我十多年前投資金額的十分之一，我是以1500萬元去創

01 業，我們雙方在提離婚，被告認為我結婚後對她不好，我就是
02 是留150萬元讓她去清償，讓她感受一下欠債的感覺，她的
03 感覺乘以十倍就是我的痛苦。這150萬元是我自己決定的，
04 我也有跟被告溝通過，她也有質疑這些貸款為何她不能分一
05 半，我有跟她說因為房子是我的。這次717萬元貸款是被告
06 要求的，112年我本來打算賣掉房子，被告覺得房子是她的
07 保障不希望我賣掉，後來有人打電話詢問被告是否要增貸，
08 她覺得可行就詢問我的意見，我也同意等語(見本院卷第205
09 頁)。然而，若系爭房地原屬原告所有，則原告要出售或為
10 其他處分，聽任其便，且111年8月簽訂銷售契約書之前，兩
11 造感情早已不睦，亦是原告強力要求出賣系爭房地，此由卷
12 附兩造LINE對話紀錄(即本院卷第307頁)即可得證，則於兩
13 造感情破裂情況下，被告認為房產為其保障而希求不賣，原
14 告應會置之不理，反之可見應是系爭房地被告有處分權能，
15 原告始須顧及其意見，而選擇增貸之籌資方法，此觀兩造11
16 1年9月14、20日之LINE對話紀錄(見本院卷第380頁)，亦足
17 得證。又原告上開關於其讓被告取得150萬元貸款，目的是
18 要給被告感同身受當初原告投資的痛苦之說詞，誠屬匪夷所
19 思，無可採信。

20 (6)綜上所述，本件原告所舉事證，無從認定其對於系爭房地有
21 使用、收益及管理權能，其主張系爭房地係借名登記於被告
22 名下，已為終止契約而請求被告返還，尚屬無據。

23 3. 又兩造前於日常生活爭執中，被告向原告表示：「婚前也是
24 說隔壁房子給我 跟你媽和孀孀 大嫂都說房子是給我的」等
25 語，而原告回覆：「黃愛蘋你先搞清楚」、「那間房子不是
26 給你的不然給誰你不知道法律上是什麼」、「我把鬧鐘房子
27 給你按照法律上來講就是你的就算我掛了我的小孩我媽都拿
28 不到」、「如果你這樣子想他就是一種保障」等語，有兩造
29 111年8月13日LINE對話紀錄在卷足稽(見本院卷第376頁)，
30 由對話內容足以確認原告明確知悉系爭房地是無償給與被告
31 無訛。又原告就系爭房地出租事務，亦曾向被告表示：「讓

01 你去處理看看我應該讓那個中風的繼續躺在你的房子等到他
02 高血壓糖尿病飯實在裡面發臭氾濫的時候」、「他已經沒有
03 辦法自由行到整個人只能躺在房間不吃飯不吃藥等死」、
04 「送到養護中心的時候血壓已經飆高到兩百多」、「就讓他
05 死在你的房子，你想一下你要怎麼處理」、「你不要告訴我是
06 叫我處理喔就像你說的我現在跟你的關係是怎樣」等語，
07 而被告回覆：「他跟你簽約 你說呢」等語，有兩造111年6
08 月9日之LINE對話紀錄附卷可參(見本院卷第23、376頁)，由
09 兩造對話內容，益足見系爭房地應為被告所有，惟是由原告
10 負責處理對外出租相關事宜，否則系爭房地如屬原告實質所
11 有，也是由原告出租，則關於租客事務本即應由原告負責處
12 理，何至於說是被告房子及如原告未處理，被告要如何之話
13 語，是益證兩造間不存在借名登記法律關係。

14 六、據上所述，本件原告依民法第549條第1項、第767條第1項、
15 第179條規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原
16 告，為無理由，應予駁回。

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

20 八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
23 民事第五庭 法 官 楊境碩

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
28 書記官 陳鈺甯