臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第832號

原　　告　吳昀隆

000000000000000000

訴訟代理人　雲惠鈴律師

被　　告　翁郁婷

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李思漢律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115 年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。查原告起訴時聲明：㈠被告應將附表所示不動產（下就附表編號2 之建物稱系爭房屋，與附表編號1 之土地合稱系爭房地）所有權移轉登記予原告；㈡系爭房地辦理移轉登記所需支付之土地增值稅由被告負擔；㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院審訴卷第9 頁）。嗣於民國113 年10月23日提出民事變更訴之聲明狀，將移轉登記之請求列為先位聲明，不再請求被告負擔前揭土地增值稅，並追加備位聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）1,747,658 元，及自民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，另就先位、備位請求均聲請供擔保宣告假執行（見本院審訴卷第73頁）。復於114 年8 月21日提出民

事變更訴之聲明㈡狀，並於同日言詞辯論期日，將備位請求金額擴張為1,837,502 元，及其中1,747,658 元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，其餘89,844元自民事變更訴之聲明㈡狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院訴字卷一第27至28、35頁）。再於115年7 月7 日提出民事變更訴之聲明㈢暨爭點整理狀，並於同年月16日言詞辯論期日，將備位請求金額減縮為1,445,303元，利息則請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算（見本院訴字卷二第7 、99至100 頁）。核原告追加備位請求，與原訴均係基於其主張兩造就系爭房地有借名登記關係，及原告方面曾為取得、裝修及使用系爭房地支出相關款項之同一基礎事實，原請求之事實及證據資料得於追加之訴利用，無礙被告之防禦；其後備位請求金額之變動，則屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，被告於言詞辯論期日亦未就程序表示異議，揆諸前揭規定，均應准許。

二、原告主張：

㈠兩造原為男女朋友，自111 年間起交往並論及婚嫁，原擬購置房屋作為婚後新房。因原告居住之高雄市○○區○○○路000 巷00號5 樓之2 樓上即系爭房地，經原告之母即訴外人鍾秀梅向屋主即訴外人陳惠貞洽詢出售意願，陳惠貞考量兩家為多年鄰居，且原告係為結婚購屋，遂同意以398 萬元出售，書面買賣契約雖記載價金482 萬元，惟雙方實際議定之價金僅為398 萬元。而原告當時名下已有2 間不動產，為取得較有利之貸款成數、利率及稅負條件，乃於111 年12月底至112 年1 月初間，透過電話、文字訊息及在原告住處多次討論，與被告達成借名登記之合意，約定系爭房地之實際所有權人為原告，被告僅提供名義辦理買受、所有權登記及申辦貸款；房貸先自貸款帳戶內扣繳，不足時由被告通知原告補足；原告得隨時終止借名登記關係，或兩造分手後，被告應將系爭房地返還原告。兩造因而於112 年1 月14日以被告

為買受人，與陳惠貞簽訂不動產買賣契約，並於同年2 月14日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予被告。系爭房地之買賣係由原告及其家人主導洽談、議價，訂金30萬元則於112 年1 月1 日由原告、鍾秀梅及原告胞妹即訴外人吳姿宜各提出10萬元交付賣方；同年月7 日原告匯款60萬元至被告合作金庫帳戶，再由被告於同年2 月8 日匯付賣方，原告並於同日直接匯款17萬元予賣方，前開訂金及頭期款合計107 萬元，均係原告方面為取得系爭房地所提供之資金。至112 年1 月14日簽約時交付賣方之10萬元，則由被告支出，原告迄未返還，惟已表示願於房地移轉時一併結算。另原告及其家人為系爭房屋裝潢、購置家具及家電，支出計1,121,572 元，並由原告支付管理費31,416元、地政士費用40,739元、電費16,498元、水費3,992 元及113 、114 年度地價稅1,086 元，連同前揭訂金及頭期款107 萬元，合計投入2,285,303 元。

㈡系爭房屋購入後，係由原告及其家人規劃裝潢、購置家具家電及處理相關事務，原告並將水、電用戶名義變更為自己，嗣系爭房屋裝潢完成，原告於112 年8 月間與訴外人邵士峰洽談租賃，約定自同年9 月起，以每月5,000 元出租部分房間，並由邵士峰將租金直接匯入被告之臺灣銀行房貸扣繳帳戶用以繳納房貸，承租期間如有修繕事項，亦由邵士峰聯繫原告，再由吳姿宜安排處理，惟原告於休假返臺時，亦持續居住使用系爭房屋。至系爭房地所有權狀，原係存放於系爭房屋內，嗣遭被告於搬離時擅自攜走。被告曾因原告及其家人出資而配合地政士準備設定抵押權，親自於原證7 抵押權設定契約書簽名、用印並提供印鑑證明，足見被告知悉系爭房地係借用其名義登記，且原告家人之出資應受保障，縱抵押權最終未完成登記，亦不影響借名合意之成立。又被告於112 年5 月28日與邵士峰配偶黃俞綾之對話中，曾稱「真的只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」；同年6 月25日兩造討論分手時，被告復主動表示「反正我房子會還你

」（原證10、45），足見被告明知系爭房地內部利益歸原告所有，並有關係終了時返還房屋之認識。其後兩造於112 年11月間討論出售系爭房地予吳姿宜及其男友、出售價格、換購透天房屋及資金來源等事項，亦係由原告提出規劃，被告知情並配合。兩造於113 年3 月下旬分手後，原告即要求被告返還系爭房地，並於同年4 月22日提出以原貸款金額辦理移轉、承接貸款及返還被告已付款項之方案，被告亦曾回覆「好」，惟被告嗣後拒絕配合，原告乃於113 年8 月8 日委請律師寄發律師函，向被告表示終止借名登記契約，並請其辦理所有權移轉登記，被告於同年月9 日收受後仍未履行；兩造間之借名登記契約既已終止，被告即負有移轉返還系爭房地之義務，原告自得依借名登記法律關係類推適用民法第541 條第2 項，及依同法第179 條規定，擇一請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。

㈢倘認兩造間未成立借名登記契約，則被告既主張系爭房地為其自行購買所有，卻受有原告方面支付購屋款、裝潢、家具家電及相關持有費用所形成之財產利益，即欠缺法律上原因，應依不當得利規定返還。原告備位請求之金額，係以支付之訂金及頭期款107 萬元、裝潢及家具家電費用1,121,572 元、管理費31,416 元、地政士費用40,739元、電費16,498 元、水費3,992 元及地價稅1,086 元，合計2,285,303 元，扣除被告已匯予鍾秀梅之84萬元，計為1,445,303 元（依原告最後書狀之分類，該金額包括購屋款97萬元、裝潢餘款130,900 元、家具家電250,672 元，以及管理費、地政士費、水電費及地價稅等其他費用93,731元）；原告並主張前揭款項雖有部分先由鍾秀梅、吳姿宜支付，惟係其委託家人代為處理購屋及裝修事項，相關墊款均已由其償還或由其終局負擔。又被告於113 年6 月7 日之對話中，已承認原告方面曾支付訂金及頭期款，並表示「剩下的我再還你」，可見被告並非基於受贈而保有全部購屋款項。至裝潢部分，相關工程及材料已因附合成為系爭房屋之重要成分，應依民法第811

條、第816 條及不當得利規定返還其價額；被告既主張鍾秀梅係先行墊付裝潢款，亦應就必要費用負償還義務，原告並援引民法第546 條第1 項為其主張之依據。另家具家電目前仍存在於系爭房屋內，被告受有其使用及出租利益，不得逕以折舊否定其原始給付價值；其餘管理費、地政士費及水電稅費，則因原告代為支付，使被告免於支出而受有利益。原告並就不當得利之返還範圍援引民法第181 條、第182 條第2 項等規定，是被告應返還原告1,445,303 元及法定遲延利息。

㈣為此，爰依前開法律關係提起本件訴訟等語。先位聲明：1.被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告；2.願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：1.被告應給付原告1,445,303 元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠兩造原為男女朋友，被告因與原生家庭相處不睦，欲另購房屋供自己居住，原告知悉被告有購屋需求，乃介紹原告住處樓上即系爭房地予被告，系爭房地係由被告以買受人名義與陳惠貞簽訂買賣契約，並於112 年2 月14日取得所有權登記，被告自始即為房屋所有權人，非僅提供登記名義予原告使用；原告既主張兩造間有借名登記契約，自應就雙方曾就系爭房地之內部利益歸屬、管理使用、房貸負擔及關係終了後之處理方式達成意思表示合致負舉證責任，不能僅以原告及其家人曾提供部分購屋款、參與裝潢及事後管理等事實，即推認借名成立。又原告於起訴及歷次書狀中，對於借名合意之形成時間、方式、參與者及具體內容所述不一，迄最後言詞辯論期日前始稱兩造曾於111 年12月底至112 年1 月初間透過文字訊息及多次討論達成約定，卻未提出所稱文字訊息，且原告於購屋時已名下有房、借用被告名義申貸等動機，亦不能取代被告同意僅為出名人之證明。

㈡系爭房地實際成交價雖為398 萬元，書面契約則為配合申辦

較高成數貸款而記載482 萬元；系爭購屋貸款385 萬元，係由被告以自己名義向臺灣銀行申辦，並以系爭房地設定抵押權，被告對銀行單獨負擔清償義務及信用風險，房貸亦自其名下臺灣銀行帳戶按月扣繳，被告另於112 年1 月14日自合作金庫帳戶提領10萬元交付賣方作為簽約款，原告迄未返還，且被告自112 年9 月至115 年9 月間，由合作金庫薪資帳戶累計轉入臺灣銀行房貸帳戶365,000 元，扣除承租人匯入之租金155,000 元，至少仍以自有資金負擔210,000 元，顯非毫無實際經濟負擔之單純出名人。又臺灣銀行於112 年2 月24日撥付貸款後，其中335 萬元匯予陳惠貞，賣方因實際成交價與契約記載價金不同，經結算及扣除土地增值稅89,187元後，將450,813 元交付被告，被告連同其他現金存入合作金庫帳戶，合計476,000 元；原告雖主張該退款應歸其所有，並由被告代為保管，惟被告否認兩造有此約定。至被告於112 年3 月14日、4 月10日、4 月21日及6 月15日，分別匯款35萬元、21萬元、18萬元及10萬元予鍾秀梅，合計84萬元，其中前3 筆74萬元係依兩造約定，返還原告家人先行墊付之裝潢費用，最後10萬元則係返還吳姿宜先行墊付之訂金，而非承認系爭房地之實際所有權歸原告。

㈢系爭房地之所有權狀正本，係地政士於112 年2 月24日結清款項時，直接交付到場之被告，其後存放於被告娘家，曾由被告之母即訴外人葉一燕見及，迄今均由被告持有保管，從未存放於系爭房屋內，原告所稱被告搬離時擅自攜走，並非事實。至原證7 抵押權設定契約書，被告固不爭執其上簽名及印文為真正，惟當時係依地政士鍾松英之指示，為辦理不動產過戶、銀行貸款等程序而簽署並提供印鑑證明，並不知悉係為與吳姿宜成立抵押權設定契約，亦未曾就擔保債權之種類、數額及抵押權設定範圍達成合意；縱認被告確有提供抵押擔保之意思，亦僅涉及其是否以自己所有之不動產擔保原告家人之出資，與兩造是否成立借名登記契約，分屬不同法律關係，不能由抵押權設定文件反推借名合意。

㈣兩造交往期間，因相處及雙方家庭問題屢生爭執，被告於111 年12月間即曾向原告表達對結婚之疑慮，嗣於112 年11月間，原告雖提及結婚及求婚等事，被告仍未明確承諾與原告結婚，兩造間之對戒亦僅係交往期間之情感餽贈，不能據此認有婚約或借名合意。系爭房屋係被告基於自行居住需求而購買，於112 年5 、6 月間裝潢完成後即實際入住，至113 年3 月兩造分手後，為避免衝突而於同年4 月左右搬回娘家，被告於居住系爭房屋期間持有房屋鑰匙、參與裝潢項目及家具家電之討論，並以自己名義處理房屋相關費用。至承租人邵士峰夫妻，係因與兩造具有交情，且有居住需求，被告始同意將系爭房屋部分空房出租予其夫妻使用，並非將整戶房屋出租，亦非購屋時即以出租為目的；邵士峰夫妻與被告共同居住於系爭房屋內，租金由被告參與討論決定，並直接匯入其房貸帳戶，租賃期間之相關事務，亦由被告與邵士峰配偶黃俞綾聯繫處理，被告分手搬離後，曾要求原告遷出，並向承租人確認原告是否搬離。至原告所稱電子鎖指紋無法辨識被告，係原告未經被告同意逕行刪除，被告仍持有鑰匙，並知悉原有電子鎖密碼，不能據此認被告未曾居住或管理系爭房屋。

㈤原告所提出之112 年5 月28日、同年6 月25日及其後兩造間之通訊軟體對話，均應結合完整前後文及當時情境理解。被告於112 年5 月28日向黃俞綾表示「真的只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」，係因原告家人主導裝潢，被告雖為實際所有權人，意見卻未受尊重，因而以反諷語氣抱怨，並非承認自己僅為出名人；至同年6 月25日對原告所稱「反正我房子會還你」，亦係兩造討論分手、情緒激動時之言語，所謂返還可能涉及感情關係、財務清算、補償或其他原因，並未明示其所負之返還義務源於借名登記契約，不能僅由「還」字反推借名成立。又兩造於112 年11月間曾討論出售系爭房屋、換購透天房屋，被告於對話中亦曾就房屋成本、出售價格及其能否再次取得貸款表示意見，顯示雙方係

基於共同生活及換屋規劃討論，非被告單純接受原告之處分指示。至113 年4 月22日分手後之對話，原告提出「再跑一次買賣流程」、重新申貸及返還被告已付款項等方案，被告所回覆之「好」，僅係表示願意進一步與地政士討論移轉條件，並非同意無條件返還房屋，被告嗣於同年6 月7 日明確表示「房子我不賣給你」，更可見雙方當時討論者係重新買賣、貸款及過往款項之結算，而非履行既存借名登記契約，且原告先前就同一購屋及房屋歸屬爭議，對被告提出侵占、背信等刑事告訴，亦經臺灣高雄地方檢察署檢察官以114 年度偵字第19415 號為不起訴處分，再議復經臺灣高等檢察署高雄分署以114 年度上聲議字第1974號駁回確定。

㈥此外，系爭房地自取得後之相關費用，包括112 年度地價稅、契稅、印花稅、地政士費用、地政規費、部分水電費、112 年至115 年間之住宅火災及地震基本保險費，以及114 、115 年度房屋稅等，均有被告付款或以其名義繳納之資料，前揭費用實際由被告負擔，足見被告並非僅提供登記名義而未參與房屋事務。又被告於114 年9 月8 日，以系爭房地向臺灣銀行增貸65萬元，款項匯入其合作金庫帳戶後，雖曾有部分款項轉出，嗣已補回，迄最後言詞辯論時仍留存該帳戶，尚未用於房屋裝潢、家具或家電，被告係規劃待訴訟結束後再行整修及購置設備，此亦顯示其始終以所有權人地位管理、使用及規劃系爭房地。

㈦退步言之，縱認原告確曾支付部分購屋款、裝潢、家具家電、管理費或水電等費用，該等支出亦發生於兩造交往、共同規劃生活及使用系爭房屋期間，其給付原因可能係情感贈與、共同生活費用之分擔、對未來共同生活之資助，或基於實際使用房屋而支出之費用，並非當然欠缺法律上原因，不能僅因兩造嗣後分手，即溯及將交往期間之全部給付改認為不當得利。被告於113 年6 月7 日雖曾表示願意返還原告方面尚未返還之訂金及頭期款，亦僅係分手後基於情誼或道義所提出之清算或補償意思，並非承認原告有不當得利返還請求

權，且原告備位請求之各項支出，有部分係由鍾秀梅、吳姿宜實際支付，原告仍應證明其本人確有支付、償還或因此受有損害，不能將家人之支出全部視為自己之損害。至裝潢工程如已附合於系爭房屋，或家具家電已供兩造及承租人使用數年，亦不得逕以當初工程成本或新品購入價格認定被告目前所受之利益。縱其中部分給付應依不當得利規定返還，被告於受領時並不知欠缺法律上原因，應依民法第182 條第1項，以現存利益為返還範圍，並斟酌裝潢、家具家電之折舊、實際價值，以及原告共同居住使用期間已享有之利益；如無從精確區分雙方使用比例，至少應以共同使用各二分之一作為酌定原告已取得使用利益之參考，相關費用及原告實際使用利益，亦應於計算返還範圍時一併考量，是原告先位移轉登記及備位金錢請求，均無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院訴字卷㈡第100 至102 頁）：

㈠被告與陳惠貞於112 年1 月14日簽訂不動產買賣契約書，契約上記載買受人為被告、買賣價金為482 萬元；系爭房地嗣於112 年2 月14日以買賣為原因，移轉所有權登記於被告名下。

㈡系爭房地之實際成交價為398 萬元，契約所載482 萬元並非賣方實際取得之價款，陳惠貞亦證稱其實際取得之價金為398 萬元。

㈢原告與被告原為男女朋友，於購買系爭房地時仍在交往，嗣於113 年3 月下旬分手。

㈣系爭房地位於原告居住房屋即高雄市○○區○○○路000 巷00號5 樓之2 樓上。

㈤賣方於112 年1 月1 日及同年月14日共收受現金40萬元，其中112 年1 月1 日收受30萬元、同年月14日收受10萬元。

㈥原告於112 年1 月7 日匯款60萬元至被告合作金庫帳戶（至原告匯入之60萬元係代墊購屋款或屬贈與、資助等法律性質

，仍有爭執），被告於112 年2 月8 日再由該帳戶匯款60萬元予陳惠貞；原告另於同日匯款17萬元予陳惠貞，合計77萬元。

㈦被告以其個人名義向臺灣銀行申辦系爭房地貸款385 萬元，並以系爭房地設定抵押權予臺灣銀行，其中335 萬元於112 年2 月24日撥付予陳惠貞，貸款本息則由被告臺灣銀行帳戶，帳號：000000000000按月扣繳。

㈧被告於112 年2 月24日將現金476,000 元存入其合作金庫帳戶（至其中450,813 元是否係賣方因契約虛增價金或結算而返還，以及該款項之實質歸屬、預定用途，仍有爭執）。

㈨被告分別於112 年3 月14日、4 月10日、4 月21日及6 月15日匯款35萬元、21萬元、18萬元及10萬元予原告母親鍾秀梅，合計84萬元（至前3 筆74萬元係以何人所有之資金返還裝潢墊款，以及最後10萬元係被告負擔之頭期款、借款返還或其他性質，兩造仍有爭執）。

㈩系爭房地之所有權狀目前由被告持有（惟所有權狀於交屋後至兩造分手前，究係始終由被告保管，或曾存放於系爭房屋內而由原告實際控制，兩造仍有爭執）。

□原證7 所示抵押權設定文件上之被告簽名、印文係被告本人所為，惟系爭房地並未實際設定抵押權予原告胞妹吳姿宜（至被告是否同意以系爭房地為原告及其家人之出資設定抵押權、雙方是否已成立相關合意，仍有爭執）。

□系爭房屋嗣供邵士峰及其配偶居住，租金自112 年9 月起按月以5,000 元匯入被告臺灣銀行貸款帳戶，自112 年9 月起至115 年3 月止，匯入租金合計155,000元（惟租賃契約究係由原告或被告與承租人成立，兩造仍有爭執）。

□系爭房地之電費、水費用戶名義，嗣由陳惠貞變更為原告，原告曾繳納部分水、電費（至各期水電費之實際繳納人、金額及其法律上原因，仍有爭執）。

□相關單據及帳戶資料顯示，地政士費（含契稅、印花稅、地政規費）計31,879元；及112 年2 月至113 年2 月、113 年

2 月至114 年2 月、114 年2 月至115 年2 月、115 年2 月至116 年2 月之住宅火災及地政基本保險費用1844元、1844元、1844元、1844元；114 年及115 年房屋稅2531元、2494元，以上均是由被告名義繳納；112 年度地價稅由被告繳納，113 、114 年度地價稅由原告繳納。

□原告於113 年8 月8 日寄發律師函，向被告為終止借名登記關係及請求移轉系爭房地所有權之意思表示，被告於同年月9 日收受。

□原告曾就同一事實對被告提出侵占、背信等刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官以114 年度偵字第19415號為不起訴處分，原告聲請再議後，亦經臺灣高等檢察署高雄分署於114 年8 月21日以114 年度上聲議字第1974號駁回再議確定。

□被告於114 年9 月8 日向臺灣銀行增貸65萬元並於同日全額匯出。

□原告於購買系爭房地時名下已有其他不動產。

五、本院得心證之理由：

㈠借名登記合意認定標準：相容性、識別性、局部識別與整體評價（兼論出名人以自身信用取得財產及返還標的之識別）

1.待證之核心：雙方是否形成登記名義與內部財產利益分離之合意

⑴借名登記契約為債權契約，其所約定之財產管理、使用、收益、處分及返還等權利義務，原則上僅拘束借名人與出名人；出名人既登記為不動產所有權人，其於契約存續中對第三人所為之物權處分，仍屬有權處分，不因違反內部約定而異（最高法院106 年度第3 次民事庭會議決議、107 年度台上字第2096號判決參照）。是借名登記訴訟所應確認者，並非何人在經濟上較「像」所有權人，而係雙方是否曾就特定財產，形成一項使登記名義與內部財產利益歸屬分離之意思表示合致。主張借名之一方，依民事訴訟法第277 條前段，應就此一有利於己之主要事實負舉證責任；登記名義人縱不能

說明取得財產之資金來源或價金給付經過，亦不得據此即認借名主張為真實（最高法院113 年度台上字第2029號判決參照）。至出資、繳納貸款、保管權狀、使用收益、繳納稅捐及處分安排等事實，原則上均屬據以推認或反駁借名合意之間接事實，而非合意本身。

⑵借名合意之證明不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，足認一方出資取得財產並登記於他方名下後，仍持續行使財產權能並負擔相關義務者，非不得據以推理證明借名契約存在（最高法院106 年度台上字第1363號判決參照）。惟法院依已明瞭之事實推定應證事實，須該等事實與待證事實間，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，已足使法院確信待證事實為真實，始得為之，不得僅以推測之詞作為認定依據（民事訴訟法第222 條第1 項、第3 項、第282 條規定，最高法院111 年度台上字第216 號判決參照）。

2.最高法院兩項裁判要求及其調和

⑴近年最高法院就借名合意之事實認定，從兩個方向對事實審提出要求。其一，不得因若干客觀事實與借名相容，即逕行推認借名存在。出資、自始居住、保管權狀及繳納稅捐等情，固得作為推論借名之資料，然此僅係證明方法之一，非謂有此等事實即當然存在借名關係（最高法院111 年度台上字第383 號判決參照）；若由「借名者通常有此等事實」，逆推「有此等事實者即為借名」，即有肯定後件之邏輯謬誤，事實審應說明所憑間接事實與借名合意之間，究依何種經驗法則相連結（最高法院114 年度台上字第393 號判決參照）。其二，亦不得因各項間接事實均可能另有原因，即逐項排除其證明價值。以出資原因多端、當事人關係密切等理由，逐一否定各項間接事實而未綜合判斷，亦有割裂證據之疑慮（最高法院109 年度台上字第222 號判決參照）；僅憑登記名義人持有權狀之外觀及起訴前設定抵押權，即否定借名，亦有未洽（最高法院110 年度台上字第3227號判決參照）。

對於長期使用收益之事實，並應斟酌一般人維護自己財產權之經驗法則，通盤觀察相關證言及其他事證，不得未經整體評價即予排除（最高法院111 年度台上字第1163號判決參照）。

⑵上開兩項要求，一在防止推論跳躍，一在防止證據割裂，表面上方向相反，實則均指向間接證據如何連結借名合意之問題。本判決認為，二者得以前後相接之兩個評價層次加以調和，首先，就各項重要間接事實與待證合意間之推論，進行「局部識別」，檢驗所憑經驗法則是否足以區辨借名與其主要替代原因，以防止僅因事實相容即推認借名；其次，將全部有利、不利事實置於同一證據結構中為「整體評價」，檢驗各項事實是否相互補強、限制或矛盾，避免逐項孤立觀察。前者在於確認個別證據所能支持之推論及其強弱，後者則在於判斷全部證據綜合後是否足以形成確信，二者相互銜接，而非彼此取代；此亦屬民事訴訟法第222 條、第282 條所定自由心證及事實上推定方法之具體運用，並非另行創設借名登記契約之特別證明法則。

3.待證事實之具體化

最高法院114 年度台上字第393 號判決指出，主張借名登記契約者，應就其究於何時、何地、與何人、以何方式成立何種內容之約定負舉證責任。此一要求，應區分主張之具體化與事實之證明兩個層次，於前者，主張者應提出足以辨識契約當事人、標的、形成經過及核心內容之事實版本，使法院與對造得以確認其所主張者究係何種內部財產安排，並據以調查及攻防，僅陳稱「我出資」、「我一直使用」或逕稱「雙方有借名關係」，尚不足以取代借名合意之具體主張；於後者，則仍得依直接或間接證據綜合認定，並非要求各項時、地及對話內容均須有直接證據，亦非謂欠缺明確締約日期或書面契約，即不得認定默示或經逐步磋商而形成之借名合意。是以，主張者應提出可供驗證、亦可供反駁之契約成立版本；主張默示合意者，尤應指明何種交易安排、相互配合

或其他外部行為，足以客觀表明出名人知悉並允諾借名；法院則得依契約形成前後之客觀事證，認定雙方至遲於何時，已就何種核心內容達成意思表示合致，毋庸勉強確定無從查明之個別對話時間或場所。至當事人對自己有利事實所為之陳述，不能僅因其如此主張，即認已獲證明；其陳述如有前後歧異、誇大或與客觀事證不符，應斟酌歧異之性質、重要程度及有無合理說明，評價其憑信性。證人僅轉述主張者之說法者，原則上只能證明主張者曾為該項陳述，不能逕以證人轉述推認出名人亦有相同意思；惟證人親自見聞之交易行為、出名人所為表示或其他具體事實，仍應依其證明內容個別評價，不因證人與當事人具有一定關係，或部分證言源於轉述，即概予排除。

4.最低可識別結構

實務通常將借名登記描述為「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」，惟借名契約既屬無名契約，依契約自由原則，其具體內容得因當事人之目的及安排而異，借名人自行管理、使用、處分，宜理解為常見之履行樣態，不能認為借名人必須親自實施全部所有權能，始得成立借名；而出名人依內部約定負責出租、融資、繳稅，乃至居住使用借名財產者，亦非當然與借名關係不相容。基此，本判決以下列三個面向，作為識別借名與相鄰法律關係之分析框架，並非於契約成立要件之外另增獨立要件，亦非要求各面向均須分別具備直接證據：其一，出名安排，即雙方均知悉並同意由特定人取得或保有特定財產之登記名義，並應審究選擇該登記名義之原因及形成經過；其二，內部利益之歸屬，即雙方約定出名人並非單純為自己終局取得登記財產所涉全部利益，而係由借名人依約享有特定財產或權益之內部利益，如僅涉及部分權益，仍須辨明其範圍及性質，此一面向用以區別贈與、借貸、代墊、共同投資、清償或擔保等可能安排；其三，名義持有之內部拘束，即出名人取得登記名義後，就該財產

之管理、收益、處分、結算或返還等事項，是否依雙方約定而對借名人負有一定義務，而非得完全基於自己終局權利人之地位，排除他方所約定之權益。上開三個面向彼此關聯，重點均在於出名人是否知悉並接受登記名義與內部財產利益歸屬分離之安排。而出資、管理、收益等事實，固為推認此項合意之重要資料，但不能先以該等事實將一方認作實質權利人，再由此循環推認借名契約存在，真正須證明者，仍係雙方對內部利益安排之意思表示合致，並非僅有一方單方面期待自己享有財產利益。

5.間接證據之評價面向

⑴證明對象與推論層次：評價間接證據，應先確認其直接證明何項事實。支付價金首先證明資金來源，繳納貸款首先證明款項支付及債務履行情形，保管權狀首先證明文件控制，收取租金首先證明收益流向；至於由此等事實推至雙方對財產利益歸屬之約定，其間仍須依經驗法則檢驗，尤應區分「一方為財產支出或管理」與「他方知悉並同意該方享有約定之財產利益」，二者雖可能相互關聯，仍非同一待證命題。

⑵時間接近性：越接近契約形成過程而留下之客觀資料，通常越有助於重建當時之共同認識，惟應區分合意形成行為與既存合意之履行、驗證行為。登記後之行為，並不因發生時間較晚，即當然僅具次要證明力；出名人其後依他方指示處理財產、交付收益，或就財產歸屬及返還義務為具體表示者，均可能反映其對既存安排之認知而得回溯驗證原始合意。然此項推認仍須考量行為發生時之關係、目的及情境，不得將契約成立後新生之協商、讓與或清算意思，未經辨明即視為原始借名合意之內容。至單純沉默或知情而未異議，除依具體情事具有表示意思之意義外，原則上不得逕認默示允諾。

⑶合意指向性：借名登記既為雙方契約，法院應特別審究各項事實能否表明出名人亦知悉並接受內部安排。例如出名人對地政士、金融機構或其他第三人表示僅係出名，依他方指示處理重要財產事項，承認財產之處分利益應歸他方，或就返

還財產本身負有義務為具體表示等，均可能具有較高之合意指向性。但其證明力仍取決於表示內容、前後文及形成背景，不得僅憑個別字句即賦予確定之法律意義。借名案件常見之證明缺口，在於已證明主張者為財產做了什麼，卻未證明出名人知道什麼、同意什麼。

⑷客觀性及獨立性：銀行、稅務、地政及交易文件等資料，通常形成於訴訟之前，較少直接受訴訟攻防立場影響；訴訟後始製作之聲明，或當事人及利害關係人事後回憶之證述，則應注意記憶重構及事後合理化之可能。惟證據形成之客觀性，與其對借名合意之識別力，係屬二事；客觀資料可能僅證明與借名相容之資金往來，而利害關係人之證述亦可能涉及其親自見聞之重要合意形成行為，不宜僅依證據類型決定證明力。又證據來源不同，亦不當然表示所證事實在因果上相互獨立；多項事實若均源於「同一背景原因」，應注意其證明力有無重複計算之問題。

6.識別性：從相容性到競爭原因之比較

⑴民事訴訟法第222 條第3 項要求法院依論理及經驗法則判斷事實，而本判決所稱識別性審查，即將法院說明所憑經驗法則之要求，具體化為一個比較問題：某項已明瞭之事實，於借名成立時固可能存在，然於贈與、借貸、代墊、共同投資或其他財產安排下，是否亦同樣容易存在？相容性僅表示該事實在借名成立之情形下並不異常；識別性則進一步追問，該事實相較於其他主要可能原因，是否更能支持借名合意之存在。例如父母支付子女購屋價金，固與借名相容，卻亦常見於贈與，其單獨識別力有限；反之，登記名義人於取得財產時即向第三人明確表示僅係出名，或長期依他方指示處分財產，並將處分利益交付他方者，如無其他合理原因，通常較難以無條件贈與加以解釋，其識別力即相對較高。

⑵識別力並非某一證據類型之固定屬性，而係相對於特定待證命題、主要競爭原因及當事人關係而存在。在親屬、伴侶等具有高度信賴關係之人間，借名與其他財產安排均可能欠缺

書面，不能僅因未訂立書面契約即作不利推認；反之，如依交易規模、當事人關係、往來慣例及交易之複雜程度，通常可合理期待留下書面或其他客觀紀錄，卻全無相關資料，亦得斟酌其對主張憑信性之影響。識別力並可能因證據存在或不存在而呈現不同強度：某項事實存在時，可能僅微弱支持借名；惟依主張者所述之特定交易經過，該事實若不存在，反可能構成重要反證。此仍應視具體交易安排及證據形成之合理期待判斷，不得概括適用。

⑶抽象替代原因與具體競爭性解釋，應予區分。前者僅用以檢驗個別證據之識別力，法院不能因想到「也許是贈與」、「也許是借貸」，即要求主張者逐一排除所有想像上可能之法律關係。後者則係卷內已有一定事實基礎之另一事件版本，法院於整體評價時應予納入，檢驗各版本對全部重要事實之說明能力及所需附加假設。惟如欲將競爭性解釋積極認定為本案事實，仍須有相應訴訟資料支持，並應注意當事人之辯論及程序保障。又對造未能提出完整、可信之替代版本，固可能影響其抗辯之憑信性，仍不使原本僅具相容性之證據當然具有充分識別力。

⑷識別性審查係自由心證之分析方法，而非另一套證明度。本判決並非要求主張者排除一切合理懷疑，更非引進刑事訴訟之證明標準；欠缺卷內事實支持、純屬抽象想像之可能原因，不應僅因邏輯上尚有可能，即阻卻民事心證之形成。反之，亦不能僅因借名版本在若干事實上較為合理，即忽略仍有具體事證支持、足以動搖借名合意認定之競爭性解釋。最終仍應依全辯論意旨及調查證據之結果，判斷借名合意是否已達使法院確信其存在之證明程度；如經整體評價仍屬真偽不明，即應由負舉證責任之一方承擔其不利益。

7.舉證責任、真實完全陳述義務與反向評價

主張借名者之舉證責任，不因出名人不能充分證明自己取得財產之原因而轉換，但此亦不表示出名人對其親身參與、通常知悉或易於說明之重要交易事實，得不受任何證據評價而

一概抽象否認。民事訴訟法第195 條所定當事人真實及完全陳述之義務，與同法第277 條所定舉證責任分配，功能有別；當事人未為充分陳述，並不當然發生舉證責任轉換，法院仍應依同法第222 條第1 項斟酌全辯論意旨及調查證據之結果。是以，本判決所稱反向評價，應以主張借名者已提出具有積極證明價值之事證為前提，並以出名人對其親身參與之重要交易事實所為說明，是否與已明瞭之客觀事實存在難以合理解釋之矛盾，或其前後陳述是否有重大歧異，作為評價重點，此時法院得斟酌者，係該等陳述之憑信性及其對原有證據結構之影響，而非因出名人不能證明自己為真正權利人，即反推借名關係存在。出名人未能合理說明之情事，如與主張者已提出之積極證據具有具體關聯，固得列入整體評價，惟不能以此取代對借名合意之證明，更不得僅因對造之否認或抗辯不足採信，即逕認原告所主張之主要事實為真實。

8.本件特別須補充說明之事項

本件交易結構有其特殊性：系爭房地取得價金之主要部分，係由被告以自己名義向金融機構借貸支應；兩造於取得時為交往中之男女朋友並曾規劃共同生活；另有關於房屋名義、財產歸屬及返還之陳述，分別發生於交易完成後之交往期間、感情爭執及最終分手後之協商過程。前揭證據評價方法應用於此類交易，尚有下列三點須予說明。

⑴出名人以自身信用支應取得成本時之證明（「借名」與「借信用」）

①財產取得之資金來源及經濟負擔，原為判斷當事人內部財產安排之重要事實，惟如取得價金之主要部分，係由登記名義人以自己名義向金融機構借貸支應，且對外由其單獨負擔清償責任，則當事人所安排者，已不僅涉及登記名義之使用，亦涉及出名人之信用、貸款資格及對外債務風險。此時，不能僅以主張借名者支付部分自備款，或曾主導購屋交易，即推認其為財產內部利益之終局歸屬者；出名人對外承擔債務之事實，亦應納入評價。

②於此情形，識別之重點，除出名人是否知悉並接受自己雖對外承擔債務、對內卻非財產利益之終局歸屬者外，雙方對貸款最終經濟負擔之認識及安排，亦具有重要證明價值。例如約定由借名人負擔或補足各期本息，貸款帳戶內之款項由何人規劃及支配，借名關係終了時如何承接貸款、償還出名人已付款項，或如何使出名人免於繼續承擔債務風險等，均可作為判斷內部利益安排之資料，蓋一方以自己名義承擔數百萬元之長期債務，卻由他方終局享有財產利益，通常涉及相當之風險及成本分配，若雙方確有相關安排，其證明力自應受到重視。

③惟借名契約之成立，並不以雙方已就每期本息、貸款承接或關係終了後之清算方式作成完整、明確之約定為必要，尤其在具有親密或高度信賴關係之當事人間，亦可能僅先約定財產之名義與內部利益歸屬，而將具體清償或結算方式留待日後處理，故欠缺完整債務分配約定，固可能削弱借名版本之說明力，仍不得單獨據以否定借名合意，而應結合資金實際運用、貸款帳戶管理、雙方相關陳述及其他事證整體判斷。

④反之，登記名義人以自己名義申辦貸款，並由其帳戶扣繳本息乙節，本身亦不足以否定借名，倘借名目的正係利用出名人之貸款資格或較有利之融資條件，則出名人為借款人並由其帳戶扣款，於借名與自行購屋之安排下均屬可能，其單獨識別力有限。又應區分銀行撥貸資金用於取得財產、出名人個人資金實際支付本息，以及出名人對銀行持續負擔清償責任等不同事實，不能因貸款帳戶曾有其他資金挹注，即將出名人之對外債務風險視為不存在，亦不能因其負有貸款債務，即逕認財產內部利益終局歸其所有。至借名關係如經認定成立，出名人因處理借名事務所負擔之債務或支出之費用，得否類推適用民法第546 條請求代償、擔保或償還，應依具體約定及該條要件另行判斷，與借名合意是否成立，係屬不同層次。

⑵返還標的之指向（伴侶、準婚或一方家庭出資之情形）

①於伴侶、準備結婚或由一方家庭出資購屋之情形，借名最難與為共同生活而購置財產，並由一方或其家庭協助出資之安排區辨。後者之出資可能源於贈與、借貸、代墊、共同投資、以將來共同生活為目的之給付，或其他財產分擔安排；登記名義人於該等關係下，仍可能為財產利益之終局歸屬者，而雙方關係結束後所生者，則可能僅為出資返還或財務清算問題。借名登記則係雙方自始約定出名人不終局保有特定財產利益，契約終了後，原則上須依內部約定處理財產之返還或移轉。二者在購屋、居住、出資、裝修及共同生活規劃等外部表徵上，往往高度重疊，此等表徵之單獨識別力因而有限。

②二者較具識別意義之差異，在於雙方，尤其是出名人，對財產歸屬及關係終了後應處理之標的究有何種認識。出名人於紛爭發生前，即具體表示關係結束時應將財產本身返還他方者，通常較難僅以無償資助或共同生活費用分擔說明，對借名具有相當之識別力；反之，如雙方始終僅以返還出資、償還借款或補償費用為討論對象，則可能較符合其他財產安排。惟前揭區別並非絕對，因借名關係終了後，除財產移轉外，亦可能須處理貸款承接、返還出名人代墊款項及其他清算事項，而非借名關係之當事人，亦可能於分手後另行合意讓與財產。因此，不能僅因曾討論金錢清算即否定借名，亦不能僅因出名人使用「返還房屋」等語，即逕認其承認既存借名關係。

③返還標的之識別，仍應結合表示之時間、對象、完整前後文及其他交易事實，判斷其究係對原有財產安排之描述，抑或因關係變動而新生之讓與、補償或和解意思。至雙方於關係存續中共同居住、使用財產，乃至以「我們的家」相稱，均可能同時存在於借名與非借名關係；借名人自行使用並非借名之必要成立要件，出名人依約居住使用亦屬可能之內部安排，故此類共同生活事實，除有其他具體情節補強外，不能直接決定財產利益之內部歸屬。

⑶紛爭前後陳述之分層，及同一背景證據之獨立性

①當事人於交易形成及正常履行期間所為之陳述，通常較少受訴訟立場影響，有助於重建當時對財產安排之認識；紛爭顯在化後之陳述，則應注意情緒反應、事後合理化及協商策略之可能。惟時間先後並非證明力高低之唯一準則，尤其伴侶間之感情爭執，未必等同雙方已就財產權利發生法律上爭訟，當事人於爭執期間所為涉及財產歸屬之陳述，仍可能反映原有安排，如其內容在當時具體情境下確屬不利於陳述者之利益，並與其他客觀事證相互吻合，自得賦予相當證明力。

②惟判斷陳述是否不利於己，不能僅以其文字表面上涉及放棄或返還財產為據，尚須考量陳述者當時是否係為平息爭執、挽回關係、促成協商或達成其他目的，而為未必反映既存權利義務之表示，並應區分陳述是否確由本人作成、其具體文義與真實語境，以及該陳述對借名合意究具有多少證明力，不能因出名人不爭執訊息真正，即逕認其承認借名登記契約存在；反之，亦不得僅以陳述發生於感情爭執期間，即概括認為均屬情緒性言論而排除證明價值。至由當事人於紛爭期間未主張某事，即推論其原有內心認知，近於由沉默推認意思表示，除有特別情事外，僅宜作輔助評價。

③伴侶間之對話，常源於同一段感情或生活衝突，縱其時間、對象或用語不同，亦未必屬因果上相互獨立之證據。若數項陳述僅反覆呈現同一情緒、立場或協商策略，不能因次數較多，即機械累加其證明力；如其分別涉及財產取得原因、貸款負擔、內部利益歸屬及關係終了後之返還義務，且於不同時間及情境下呈現相互一致之具體內容，則仍可能具有相互補強之作用。法院應辨明各項證據之一致性究源於同一背景原因，抑或反映共同而持續之交易認識，並與形成原因較為獨立之證據，例如交易參與者親自見聞之事實、地政及金融資料、出名人於交易形成時所為之行為等參互評價，避免將同一事實或同一背景原因之證明力重複計算。

9.認定步驟

綜上，本判決就借名合意之認定，先特定當事人主張之契約當事人、標的、形成經過及內部安排；其次，依交易文件、金流及第三人親自見聞之事實，重建財產取得及融資過程；再就出名安排、內部利益歸屬及名義持有之拘束三個面向，檢驗重要間接事實之合意指向性，並區分與借名相容及相較於其他原因更能識別借名之證據；復將不利事實與具事實基礎之競爭性解釋納入，考察各項證據是否因同一背景而重複、能否相互補強，以及各版本對整體事實之說明能力；最後，依全辯論意旨及調查證據結果，判斷借名合意是否已達確信之程度，此係民事訴訟法第222 條、第282 條所定證據評價之具體運用，並不改變原告之舉證責任。至合意之成立與契約是否有效，仍應分層審究，本院114 年度重訴字第182 號判決曾就借名登記之類型及一般證明問題詳為說明，本件則因涉及伴侶間購屋及以出名人信用融資，尤須對財產歸屬、返還表示與貸款風險作具體檢驗。

㈡待證事實之特定與原告主張之證明範圍

1.原告最終主張之合意內容

⑴原告就借名登記契約之成立，於起訴前之律師函、起訴狀、補正狀及其後歷次書狀所述，並非完全一致，經本院於115 年9 月24日言詞辯論期日闡明後，原告確認其最終主張如115 年9 月23日民事綜合辯論意旨㈡狀所載，此外並無其他契約內容（見本院訴字卷㈡第265 頁）。依原告主張，兩造係於111 年12月底至112 年1 月初間，透過通話、文字訊息及在原告住處多次討論，達成如下約定：系爭房地之實際權利人為原告，被告僅提供名義辦理買受、所有權登記及申辦貸款；房屋貸款先自貸款帳戶內扣繳，金額不足時，由被告告知原告補足；原告得隨時終止借名登記關係，或兩造分手後，被告應將系爭房地返還原告（見本院訴字卷㈡第273 、275 頁），被告則否認兩造曾有上開約定。而原告上開主張已指明契約之當事人、標的、形成期間、方式及主要內容，倘其所述屬實，即可能成立登記名義與內部財產利益歸屬分離

之約定，並涉及出名安排、內部利益歸屬、名義持有之拘束及返還標的等事項，已達可供調查及攻防之具體程度；被告抗辯原告迄未具體指明合意於何時、何地、以何方式成立（見本院訴字卷㈡第191 頁），就原告最終主張之特定而言，尚非全然可採，惟原告是否確曾與被告為前揭討論、討論內容為何，及雙方是否因此達成意思表示合致，仍須依證據認定，不能以原告已將主張具體化，即認契約成立獲得證明。

⑵又原告所主張之契約內容是否具有一貫性，與該內容是否已獲證明，亦應分別檢驗，尤其本件原告歷次陳述有所歧異，不能僅因其始終主張系爭房地為自己購買，即認各項歧異均無關重要，亦不能因部分細節與事證不符，即當然否定其核心主張，仍應辨明各項歧異究涉及契約之成立及內容，抑或僅係交易經過、資金來源或其後履行之描述，再依其重要程度評價。

2.原告陳述之歧異與誇大

原告就合意之形成經過及相關交易事實，前後所述有若干出入，部分並與卷內事證不符，分述如下：

⑴合意之形成經過：原告起訴前委請律師寄發之律師函，稱係「經祥英地政士事務所之代書建議」，兩造共同決定將系爭房地借名登記於被告名下（本院審訴卷第33頁）；起訴狀則稱係於「辦理過戶登記時」，考量原告名下已有房地、貸款利率及稅金等因素，由兩造「共同決定」（見本院審訴卷第10頁）；迄本件辯論終結前，原告始具體稱係於111 年12月底至112 年1 月初間，以通話、文字訊息及在原告住處多次討論而達成合意。然而，證人即辦理本件買賣之地政士鍾松英證稱：伊於電話中告知原告，須符合首購條件始能貸得較高成數，原告表示名下已有房屋後，伊建議原告與家人討論以何人名義登記，原告始於簽約當日偕同被告到場，至兩造間有無借名登記之約定，伊並未聽聞，如有，伊會協助兩造撰寫借名登記契約書等語（見本院訴字卷㈠第135 、138 頁），可見鍾松英確曾就登記名義及融資條件提出建議，卻未

親自見聞兩造如何就內部財產利益歸屬達成約定，其證述固可證明被告名義進入交易之形成背景，尚不能直接證明兩造間已有借名合意，原告所稱締約期間之文字訊息，亦迄未提出。

⑵知悉借名之人：原告起訴時稱曾告知前屋主陳惠貞將借用被告名義登記（見本院審訴卷第12頁），補正狀並稱陳惠貞夫婦及鍾松英均知悉系爭房屋之實際所有權人為原告（見本院審訴卷第196 頁），然證人陳惠貞證稱：伊不知系爭房地將登記於被告名下，至簽約時始知買受人為被告，交易過程中亦未與兩造討論出資比例或借名登記之事（見本院訴字卷㈠第129 、131 頁），鍾松英則證述如前，是原告所稱上開第三人均知悉借名安排乙節，並未獲證實。惟陳惠貞、鍾松英就原告方面主導洽購、議價，以及被告於簽約時始參與交易等親自見聞之事實，仍具有獨立證明價值，不因其等未曾聽聞借名約定，即併予排除。

⑶出資之數額：原告起訴時稱訂金、簽約金及頭期款均由其承擔，其中簽約時交付40萬元（見本院審訴卷第10頁）；於偵查中更自陳頭期款出資147 萬元（見本院訴字卷㈠第109 頁臺灣高雄地方檢察署114 年度偵字第19415號不起訴處分書）。然112 年1 月14日簽約時，賣方實際收受者僅10萬元，且該款係被告支出，原告於最後書狀亦已承認（見本院訴字卷㈡第279 頁）；112 年1 月1 日交付之訂金30萬元，則係由原告、其母鍾秀梅及胞妹吳姿宜各出10萬元（參證人陳惠貞、吳姿宜之證述，見本院訴字卷㈠第129 、263 頁；另見本院訴字卷㈡第270 、301 頁）；112 年2 月8 日之77萬元，則係由被告帳戶轉付原告先前匯入之60萬元，及原告自行匯付之17萬元（詳後述㈢1.⑸）。是原告所稱147 萬元，與買賣契約記載之前三期款項合計數相同，卻與賣方實際收受30萬元、10萬元及77萬元，合計117 萬元之情形不符；而上開117 萬元中，原告本人實際提供者為87萬元，另20萬元係由其母、胞妹提供，10萬元則係由被告支出，原告將契約所

載金額概括稱為自己實際出資，確有未區分契約記載、實際交付及資金來源之問題。

⑷被告使用系爭房屋之情形：原告起訴時稱被告僅於兩造分手前在系爭房屋居住數日，未曾管理、使用系爭房屋（見本院審訴卷第13頁），惟被告持有系爭房屋鑰匙，為兩造所不爭執，兩造亦確認承租人邵士峰夫妻僅承租部分房間（見本院訴字卷㈡第267 頁），被告並主張自己於112 年5 、6 月至113 年4 月左右居住該屋，證人葉一燕亦證稱被告曾有一段時間在該處居住。至地政士鍾松英所證稱者，係其曾告知被告辦理戶籍遷入以申請自用住宅稅負優惠，尚不能僅據此認定戶籍實際遷入之日期及居住期間。上開資料雖不足確定被告居住之起迄及使用程度，然原告概稱被告僅居住數日、從未管理使用，顯未充分區分實際居住、持有鑰匙及參與房屋事務等情形，其陳述之精確性仍有疑義。

⑸原告對第三人之說法：證人邵士峰證稱：原告曾向伊表示系爭房屋將登記於被告名下，並由原告胞妹共同持有，至登記於被告名下之原因，則涉及被告與其家庭間之糾紛、原告欲投資及房屋距離原告住處甚近等因素（見本院訴字卷㈠第219 、220 頁），證人吳姿宜亦證稱：原告曾告知伊因亦有出資，伊名字將登記在房屋上（見本院訴字卷㈠第263 頁）。依上開證述內容，原告曾向不同第三人提及與其於本件最終主張不盡相同之權利安排，尤其吳姿宜是否亦將登記為所有權人，並非單純無關重要之交易細節，而涉及原告當時對房地權利配置之規劃，惟原告曾有其他登記構想，亦可能係交易形成過程中尚未確定或嗣後變更之安排，不能僅因最終登記結果與先前說法不同，即推認兩造不可能另行成立借名合意，仍應辨明該等陳述之時間、對象及內容，並與實際交易經過相互核對。

⑹貸款負擔之約定：原告起訴前之律師函稱，被告表示雙方未來為夫妻，可先行代墊房貸，待原告手頭寬裕時再行返還（見本院審訴卷第34頁）；起訴狀稱，兩造約定由被告先暫時

支出每月應繳之貸款，嗣後由原告返還（見本院審訴卷第10至11頁）；最終主張則稱，房貸先自貸款帳戶內扣繳，金額不足時由原告補足（見本院訴字卷㈡第275 頁）。三者均涉及原告最終承擔房貸之構想，但就被告是否須先以自有資金墊付、原告何時負償還義務，以及貸款帳戶既有資金如何運用等事項，描述並不相同，此非全然無關借名合意之周邊細節，蓋本件主要取得成本係由被告以自身信用向銀行借貸支應，兩造如何理解及分配該項債務負擔，對於識別內部財產利益歸屬具有重要意義。

⑺綜觀上開歧異，原告歷次陳述固有一項持續存在之核心主張，即系爭房地係由原告方面發動並主導購買，因原告名下已有房地及融資等考量，而以被告名義買受、登記及申貸，內部財產利益則約定歸於原告，關係終了時應移轉返還。惟原告就合意形成方式、部分出資金額、第三人是否知悉借名、財產權利配置及貸款負擔方式等重要事項，前後確有歧異，若干陳述並未獲客觀證據支持，甚或與已明瞭之事實不符，此等情形使原告對交易經過之描述有誇大有利情節，或以事後理解重新詮釋原始安排之疑慮，其陳述自不得不經檢驗即予採信。惟前揭歧異，仍須依其與待證合意之關聯及重要程度分別評價，不能逕將原告部分陳述不實，等同於其借名主張全部不實。另按當事人就有利於己之事實所為陳述，固屬待證之主張，並得列入全辯論意旨斟酌，惟經他造爭執而欠缺足以支持之其他事證時，尚不足單憑其陳述形成事實上之確信，本判決因而不以原告單方主張作為認定借名合意之充分依據，而著重於交易文件、資金流向、第三人親自見聞之事實及被告本人所為表示，檢驗其是否足以支持原告最終主張之契約版本；被告之陳述如有與客觀事證不符或前後歧異之處，亦應依相同標準評價，不能因原告負舉證責任，即免除對被告抗辯憑信性之審查。

3.轉述性證言之證明範圍

民事訴訟法就證人轉述他人陳述之證言，並無如刑事訴訟法

傳聞法則之一般性排除規定，其證明力仍應由法院依論理及經驗法則判斷，惟此類證言須區分其所能直接證明之事實與經由該事實所作之進一步推論。證人如親自聽聞當事人一方表示某項內容，其證述得直接證明該當事人曾有此項表示；至該表示內容是否真實，仍須結合表示之時間、情境、對象及其他證據判斷，不能僅因有證人轉述，即逕認其內容為真，尤其借名登記係雙方契約，一方於訴訟前曾向第三人表示「房屋是我的」、「只是登記在他人名下」，縱可作為判斷其當時認知及交易規劃之間接資料，仍不能逕據以證明出名人亦有相同認識並表示允諾。至證人就其親自參與、觀察之交易行為，或親自聽聞出名人所為表示而為證述者，則應就其具體內容及憑信性另行評價，不因與當事人具有親屬、朋友或其他關係，即概予排除。依此檢視本件證人所述如下：

⑴證人邵士峰就系爭房屋係原告購買、借名登記於被告名下、由原告胞妹共同持有及頭期款由原告出資等情，均陳明係聽聞原告所述；其初稱兩造於112 年7 、8 月間論及婚嫁，原告始將系爭房屋借名登記予被告，惟經被告訴訟代理人詢問後，復稱其只知原告當時談及房屋裝修，並不知確切購屋時點（見本院訴字卷㈠第219 、222 、223 頁）。系爭房地既早於112 年2 月14日即登記為被告所有，足見證人對原始購屋及登記時點之掌握並不明確，所稱共同持有，亦與原告於本件最終主張之登記安排不盡相符。證人吳姿宜就原告為實際所有權人、原告欲借用他人名義登記等情，亦主要係聽聞原告所述，其並曾認為自己亦將登記為所有權人（見本院訴字卷㈠第263 、264 、269 頁）。是上開證言關於借名合意及內部權利歸屬之部分，尚不能逕作為被告同意借名之直接證據，其所反映之原告當時認知及財產規劃，則得於與其他獨立事證相互印證時，斟酌其間接證明價值，惟邵士峰就承租事宜係由原告洽談、修繕時聯絡原告等親身經歷之事實，以及吳姿宜就訂金交付、裝潢、家具家電採購及付款等親自參與之事項，仍得於核對相關客觀資料後予以採酌；吳姿宜

為原告胞妹，且曾參與出資，固應注意其利害關係及陳述之形成背景，然不得僅因其具有親屬關係，即否定親自見聞事項之證明價值。

⑵被告聲請訊問之證人亦應依相同標準評價。證人黃秀慧就被告欲購屋之動機及用途，主要係轉述被告向其所為表示，其證稱被告因與父親爭執而欲自行購屋居住，並曾向被告建議詢問軍人優惠貸款（見本院訴字卷㈠第328 、330 頁），而依臺灣銀行三民分行115 年4 月16日三民授字第11500012291 號函，系爭貸款並非國軍人員優惠貸款方案（見本院訴字卷㈠第361 頁），固不足以認定被告確係依該方案評估並取得貸款，惟黃秀慧所述係其曾提出詢問優惠貸款之建議，並未表示親自參與被告最終申貸程序，不能僅因實際貸款方案不同，即否定被告曾向其表達購屋自住意願之事實；至被告是否確因家庭爭執而自行購買系爭房地，以及該項購屋意願是否排除借名合意，仍須結合其他事證判斷。另證人葉一燕為被告之母，就被告支付頭期款10萬元、裝潢費70餘萬元等情，陳明係聽聞被告所述，未親自見及相關付款紀錄（見本院訴字卷㈠第230 頁），自不能僅據其轉述即認各筆款項確由被告支付；證人周庭葳則就被告曾持照片及報價資料詢問裝潢材料與價格等親自見聞之事實為證述（見本院訴字卷㈠第334 、335 頁），足認被告曾參與裝潢事項之討論，惟仍不能單憑此項事實決定房屋內部利益之歸屬。另葉一燕所述曾於被告房間見及所有權狀正本乙節（見本院訴字卷㈠第230 頁），屬其親自見聞之事實，應與其轉述被告購屋及出資之內容區分，並於後述權狀保管及財產支配之評價中斟酌。

⑶又兩造於訴訟前向第三人所為陳述，例如原告於朋友聚會中向邵士峰說明購屋及登記安排，或被告向黃秀慧表示欲購屋自住，均可能反映各該當事人於表示當時對財產之認識或規劃，尚非全無證明價值，惟此類陳述原則上僅能直接反映表示者一方之認知，不能未經其他事證補強，即推認兩造已有意思表示合致，本判決因而將該等陳述置於各項交易證據及

競爭性解釋中整體評價，而不以任何一方對第三人之單方說法，直接作為借名合意成立或不成立之依據。

⑷至被告本人於通訊軟體中所為之陳述，則與他人轉述被告認知之證言不同，其中112 年5 月28日、同年6 月25日、113年4 月22日及同年6 月7 日等訊息，被告均不爭執係由其帳號所發送（見本院訴字卷㈡第195 、266 頁）；被證36之對話紀錄，亦係被告自行提出，上開資料得直接證明被告曾以相應文字為表示，但其是否反映被告對既存借名安排之認知，仍應區分訊息真正、文義及完整情境，並與其他事證參互評價，不能僅因訊息內容涉及返還房屋或登記名義，即逕認被告已承認借名契約存在，其具體證明力詳後述。

4.本件之證明範圍

依前揭最低可識別結構及本件交易之特徵，本件所應審究之事項如下：

⑴出名安排：系爭房地以被告為買賣契約之買受人及登記名義人，並由被告以自己名義向臺灣銀行申辦貸款，為兩造所不爭執，此等對外法律關係已明，所爭者乃兩造選擇被告為買受人及登記名義人之原因，以及被告是否知悉並同意其名義係為實現原告所主張之內部財產安排而使用，不能僅因被告對外取得買受人、所有權人及借款人之地位，即認借名安排已獲證明，亦不能單憑該等法律外觀即排除借名。

⑵內部利益之歸屬：被告是否於取得系爭房地時，即知悉並同意自己並非終局享有系爭房地全部財產利益之人，而係由原告依兩造約定享有該項利益，此為兩造爭執之核心。被告抗辯系爭房地為其自行購買、供自己居住，原告及其家人之出資係基於男女朋友關係所為之贈與或共同生活安排，即係就此一面向提出之競爭性解釋。法院應檢驗兩種說法各能解釋哪些已明瞭之事實，而非因其中一方之說法有疑義，即逕認另一方為真實。

⑶名義持有之拘束及返還標的：被告就系爭房地之管理、使用、收益及處分，是否依雙方內部約定而對原告負有一定義務

，尤其雙方於交易完成後、財產紛爭發生前及關係變動時，對房屋權利歸屬及日後應處理之標的，究係預設返還系爭房地本身，或僅返還原告方面之出資及其他款項，此等事實固具有識別價值，惟借名關係終了後亦可能伴隨貸款及出資結算，非借名關係之當事人亦可能另行協議移轉財產，仍須依陳述形成之時間、情境及內容判斷，不得單以曾有返還房屋或金錢結算之表示，即決定借名之有無。

⑷貸款最終負擔之分配：系爭房地取得成本之主要部分，係以被告名義向臺灣銀行借貸385 萬元支應（詳後述），被告既以自己名義對銀行承擔長期貸款債務及信用風險，兩造對該項債務之最終經濟負擔有何認識及安排，對於判斷被告是否同意不終局保有系爭房地利益具有重要證明價值。被告抗辯其既承擔數百萬元債務及信用風險，若僅為出名人，雙方理應就此有所安排（見本院訴字卷㈡第331 頁），此項經濟風險確應納入評價，惟借名契約之成立，不以雙方已就貸款承接、每期本息或最終清算作成完整約定為必要，其有無相關安排，及能否由貸款帳戶之資金規劃、款項支付、雙方對話及其他客觀行為推認，均屬檢驗內部利益歸屬之間接事實，而非借名成立之額外要件。又被告曾以自有資金支付部分購屋款及貸款本息，與原告主張之借名安排並非當然矛盾，惟亦不能因原告方面曾提供資金或協助繳款，即忽略被告對外持續負擔之債務，法院須區分實際付款人、資金運用之決定者、對銀行負債之人及雙方所預期之最終經濟負擔，並綜合評價。至被告因取得、持有系爭房地所負債務及已支出款項，得否於借名關係終了後類推適用民法第546 條第1 項、第2 項請求償還、代償或擔保，屬另一法律關係之清算問題，不宜與借名合意成立之證明混為一談。另就下列事項，雖可能具有一定間接證明價值，均非借名契約成立所不可欠缺之獨立要件，本判決不以其必須獲得個別證明作為認定借名合意之前提：

①合意形成之精確時間、場所及對話次數：此等事項有助於特

定並驗證契約形成經過，惟借名合意不以具體成立日期、場所或特定書面、文字訊息為必要，原告既未提出其所稱締約期間之文字訊息，尚不能僅憑其陳述認定雙方確曾以該等訊息達成合意，然此仍不排除法院依其他證據，認定雙方至遲於某一時點已形成特定內容之約定。

②原告得隨時終止之特別約定：借名登記契約原則上類推適用委任之規定，依民法第549 條第1 項，當事人原則上得隨時終止委任關係，故原告如係依該規定主張終止，並不以另行證明雙方曾明示約定得隨時終止為必要。至兩造是否另約定於分手時返還房屋，及本件終止意思表示是否已發生效力，仍應於借名合意經認定成立後，依具體事證及請求權基礎另予判斷。

③原告自行管理、使用、收益，或被告從未居住使用：借名人自行行使全部所有權能，並非借名契約之必要成立要件，出名人依約居住、管理或收益，亦非當然排除借名，惟雙方實際占有、管理、收益及使用財產之情形，仍可能反映原有內部安排而屬重要間接事實，故兩造就被告實際居住期間、承租人邵士峰夫妻與何人共同居住等所生爭執，雖未必均須精確認定全部日數或生活細節，對於足以影響財產支配及管理權限判斷之事實，仍應依卷證斟酌。

④兩造是否論及婚嫁或已有婚約：兩造就此爭執甚烈，惟婚約是否成立並非認定借名合意之必要前提，雙方曾規劃結婚或共同生活，固可能解釋何以由原告及其家人投入資金，亦可能構成原告信賴被告而借用名義之背景，不能直接推得或否定借名，尤其原告主張系爭房地係作為婚後新房，此一事實本身仍與不同財產安排相容，包括由被告終局取得、原告方面協助出資，或由原告享有內部利益而借用被告名義，其證明意義應於後述競爭性解釋中整體評價，無須為認定借名而先行確定兩造是否已成立法律上之婚約。

⑤借用被告名義之動機：原告所稱名下已有房地，以及貸款成數、利率、稅負等考量，主要係說明何以選擇被告為登記及

貸款名義人之間接事實，而非借名合意之全部內容；縱出名動機已獲證明，仍須進一步確認被告是否知悉並接受內部利益分離之安排，至該項安排是否涉及違反強制、禁止規定或公序良俗，則屬契約效力之判斷，詳後述。

5.審查之基準時點

⑴被告抗辯原告應以購屋前或購屋當時之意思表示及客觀事實，證明借名合意存在，不能以購屋完成數月甚至一年後之片段對話，事後填補契約成立之證明（見本院訴字卷㈡第329頁）。就本件原告所主張之契約形成時點而言，此項抗辯應予重視，系爭買賣契約係於112 年1 月14日以被告為買受人簽訂，其後由鍾松英陪同被告前往臺灣銀行三民分行辦理貸款申請，被告於該行之存款帳戶並於同年月16日開立（見本院訴字卷㈠第135 、367 頁），是以被告為買受人及貸款申請人之對外安排，於簽約時已具體形成，原告所主張之借名合意，則係於簽約前之111 年12月底至112 年1 月初達成。因此，本件應依原告所主張之契約形成過程，審究兩造是否於112 年1 月14日簽約前，或至遲於該日簽約時，已就系爭房地之登記名義與內部財產利益歸屬達成合意，此係本件待證事實之時間範圍，並非僅因被告於該日簽約，即得認定借名合意至遲當日成立。至兩造是否於登記完成後始另行形成新的內部財產安排，與原告所主張之原始借名合意有所不同，本判決不逕以其取代原告已特定之契約成立版本。

⑵惟待證事實之發生時點，與用以證明該事實之證據形成時點，應予區分，借名合意縱於購屋時形成，其證明資料仍不以同時形成者為限，登記後之行為或陳述如能反映雙方對既存內部財產安排之認知，並與原始交易經過相互吻合，即可能作為回溯推認先前合意之間接證據。最高法院認一方出資取得財產並登記於他方名下後，仍持續行使財產權能並負擔義務者，得據以推理證明借名契約存在（最高法院106 年度台上字第1363號判決），亦係從財產取得後之履行狀態，回溯推認原有契約關係，是被告所稱「倒果為因」之疑慮，應於

個別證據之識別性及整體評價中檢驗，不能僅因陳述或行為發生於登記之後，即一概否定其證明價值。惟事後表示亦可能源於新生之讓與、補償、分手後財務清算或情緒反應，法院應檢驗其相較於其他具有事實基礎之原因，究竟能在何種程度上支持先前已有借名合意之推認，尤其出名人於交往期間或紛爭發生時所為涉及財產歸屬之陳述，固不得因其時間較晚而排除，亦不能僅以其文義與借名相容，即認足以證明原始約定。

⑶原告主張合意係於111 年12月底至112 年1 月初間形成。本判決以112 年1 月14日簽約時作為檢驗原始借名合意是否已存在之基準，係依原告最終主張及卷內交易形成時序，界定應予證明之事實範圍，並未另行引入不同之契約成立原因，且本院已於115 年9 月24日言詞辯論期日，就原告所主張之成立期間、方式及主要內容向兩造闡明，被告並明確否認雙方均已有表示意見及提出證據之機會，故以下如依間接事證推認簽約時已存在借名合意，仍須具體說明推論依據，而不得僅以成立時點已經闡明、兩造無其他證據聲請調查，即視為借名合意已獲證明。

6.綜上，本件所應證明之核心事實為：兩造是否於112 年1 月14日以被告名義簽訂系爭買賣契約前，或至遲於該日簽約時，已合意由被告擔任系爭房地之名義買受人、登記所有權人及銀行借款人，而系爭房地之內部財產利益依約歸屬原告，被告之名義持有並受該項內部安排拘束，於借名關係終了後，原告得請求被告移轉返還系爭房地。至雙方對銀行貸款及其他取得成本之最終經濟負擔如何安排，固屬識別上開合意之重要事實，仍非須另外獨立證明之契約成立要件。本件欠缺直接記載兩造於原告所稱期間達成借名合意之書面或通訊紀錄，證人亦未親自見聞雙方就借名核心內容達成意思表示合致之完整過程，故本院須依已明瞭之間接事實，回溯判斷原始合意是否存在。鑑於原告部分陳述有前述歧異及誇大之疑慮，尤其注意區分原告單方認知、第三人轉述原告之內

容，以及能夠獨立反映被告認知與交易安排之證據。本判決以下主要檢驗：⑴買賣契約、地籍資料及臺灣銀行函覆之貸款、存款明細等交易與金融資料；⑵證人陳惠貞、鍾松英就其親自參與、見聞之交易形成過程所為證述；⑶被告本人之通訊軟體對話紀錄，以及其簽署之抵押權設定契約書（見本院審訴卷第39至44頁，即原證7 ）。至兩造親友及其他證人就親自見聞之出資、裝潢、出租、修繕、使用及權狀保管等事實，亦於與其他事證核對後予以斟酌，上開證據各自之證明範圍及識別力，仍應依前述標準個別檢驗，再行整體評價，不能預先認為任一證據來源具有決定性地位。以下先依客觀交易資料及證人親自見聞之事實，重建系爭房地取得、融資與資金流向之經過，再就借名合意之三個面向，分別審究各項事證所具有之證明力。

㈢購屋交易、融資安排及資金流向之重建

本段依兩造不爭執之事項、系爭買賣契約、地籍資料、臺灣銀行三民分行函附之貸款及存款交易明細、合作金庫帳戶資料，以及兩造通訊軟體對話紀錄等證據，重建系爭房地之交易形成、融資及款項運用經過。惟應先區分資金之直接來源、帳戶間之移轉、款項之實際用途，以及當事人間就該等資金所負擔之債務或享有之利益，不能僅因款項由特定人之帳戶匯出，即認其終局由該人負擔，亦不能因款項源自銀行貸款，即忽略借款人對銀行所負之清償責任。以下先確認各項客觀事實及其直接證明之事項，至其對借名合意之識別力，則於後述三個面向及整體評價中審究。

1.交易之形成

⑴系爭房地原為陳惠貞所有，位於原告居住房屋之樓上，111年底，原告之母鍾秀梅以原告將結婚為由，向陳惠貞夫婦洽詢出售意願，其後議價主要由原告及其母、胞妹與陳惠貞之夫進行，被告未參與前開議價過程（參證人陳惠貞、吳姿宜之證述，見本院訴字卷㈠第128 至129 、262 至263 頁）；被告於偵查中亦稱其當初有購屋意願，係原告知悉樓上房屋

欲出售而告知其事（參前揭不起訴處分書，見本院訴字卷㈠第107 頁）；而112 年1 月1 日，由原告、鍾秀梅及吳姿宜各提出10萬元，合計30萬元現金交付賣方作為訂金（參證人陳惠貞及吳姿宜證述，見本院訴字卷㈠第129 、263 頁）。

⑵原告於簽約前與地政士鍾松英聯繫，表示希望貸得買賣價金8 成，且利率越低越好，鍾松英告以須符合首購條件始較有可能取得較高貸款成數及優惠利率，原告表示名下已有房屋後，鍾松英遂建議原告與家人討論以何人名義登記，原告乃於簽約當日偕同被告到場（參證人鍾松英之證述，見本院訴字卷㈠第135 頁），而原告購屋當時名下已有其他不動產，為兩造所不爭執（參不爭執事項□）；至兩造是否因此約定以被告為出名人、內部財產利益仍歸原告，鍾松英並未親自見聞其合意形成經過，應與前揭融資及登記名義建議區分。

⑶112 年1 月4 日，被告於兩造IG對話中傳送貼文後稱「那我們房間可以考慮這個」，原告回覆「好」；翌日，原告向被告表示「房子貸款我要寫高」、「這樣比較好貸」，被告回覆「嗯」（見本院訴字卷㈡第37頁）。上開對話發生於簽約前，顯示兩造當時已共同討論系爭房屋之空間規劃及貸款事項，並由原告提出提高貸款相關金額之構想；至所謂「寫高」究係指買賣契約價金、貸款申請金額或其他申貸事項，仍應與實際契約及貸款資料核對，不能單憑該段文字認定其具體內容。同年月7 日，原告匯款60萬元至被告合作金庫帳戶（參不爭執事項㈥）。

⑷112 年1 月14日，被告以買受人名義與陳惠貞簽訂系爭買賣契約，契約記載價金482 萬元，分四期給付：同年月1 日訂金30萬元、同年月14日簽約款40萬元、同年2 月8 日頭期款77萬元，以及貸款核撥後之尾款335 萬元（見本院審訴卷第25至28頁）。惟兩造均不爭執實際成交價為398 萬元，且簽約當日賣方實際收受者僅10萬元，而非契約所載40萬元；該10萬元係由被告自合作金庫帳戶提領，原告亦已承認其未返還該筆款項予被告（參不爭執事項㈡、㈤；另參原告民事綜

合辯論意旨㈡狀，見本院訴字卷㈡第279 頁），故契約記載之簽約款與實際支付金額相差30萬元，契約所載總價與雙方承認之實際成交價則相差84萬元。就契約所載前二期款項與實際給付不同之原因，被告訴訟代理人陳稱係因前屋主陳惠貞表示如此對於事後申請貸款較為有利（見本院訴字卷㈠第29頁）；證人鍾松英則證稱，本件買賣契約之成交金額及付款條件，係由原告與陳惠貞之夫商談後告知，其依雙方談妥之條件撰寫契約，陳惠貞及被告僅出面簽約（見本院訴字卷㈠第135 至137 頁）。綜合前揭⑶之對話及上開陳述，契約所載價金高於實際成交價，係配合申辦貸款所為之記載，而契約條件則係由原告與賣方商定。

⑸112 年2 月8 日，被告自合作金庫帳戶匯款60萬元、原告另匯款17萬元予陳惠貞，合計77萬元（參不爭執事項㈥），其中被告帳戶匯出之60萬元，與原告於同年1 月7 日匯入該帳戶之同額款項，依兩造不爭執事項及交易明細，可認係由原告提供，再經被告帳戶轉付賣方。同年2 月14日，系爭房地以買賣為原因移轉登記予被告，同日並設定最高限額抵押權予臺灣銀行，最高限額為462 萬元，擔保債權確定期日為142 年2 月7 日（見本院審訴卷第151 至157 頁）。

⑹112 年2 月24日，臺灣銀行將購屋貸款385 萬元撥入被告於該行之帳戶，同日自該帳戶匯付陳惠貞335 萬元，另扣除開辦查詢費2,300 元及住宅火險保費1,844 元；該帳戶於同年1 月16日已有存款6,000 元，故上開款項收支後之餘額為501,856 元（計算式：6,000元＋3,850,000元－3,350,000元－2,300 元－1,844 元），其中貸款撥入後未直接支付賣方之金額為50萬元，扣除前揭費用後為495,856元，不宜將帳戶全部餘額均視為貸款資金（參不爭執事項㈦，另見本院審訴卷第325 頁）。

⑺依地政士鍾松英所列結算表，有「賣方付買方450,813元」之記載，其數額係由書面價金與實際成交價差額54萬元，扣除土地增值稅89,187元而得（見本院審訴卷第317 頁）。鍾

松英證稱，該表係原告及賣方事先委請其依雙方之意思製作，至結算當日款項如何實際交付，伊並不清楚（見本院訴字卷㈠第136 、138 頁）。被告於112 年2 月24日以現金476,000元存入合作金庫帳戶（參不爭執事項㈧，另見本院訴字卷㈠第169 頁），並稱其中450,813 元係陳惠貞之夫當日交付，其餘約26,000元係隨身現金（見本院訴字卷㈠第466頁），惟按其陳述合計應為476,813元，與實際存款相差813元。原告雖亦主張賣方已將450,813元交予被告代收，然兩造對該現金存款之實際來源及利益歸屬仍有爭執；證人陳惠貞復稱不記得有無交付該款，亦不知其夫是否交付（見本院訴字卷㈠第130頁），是結算表所列應退數額及被告同日現金存入476,000元，固均有資料可證，惟該存款中是否確包含450,813 元及款項應歸何人，尚不能僅以金額接近認定。

⑻依臺灣銀行三民分行函覆，上開385 萬元係以系爭房地為擔保之購屋貸款，無連帶保證人，亦非國軍人員貸款方案（見本院訴字卷㈠第361 頁），其存款明細自112 年8 月起之部分扣款，載有「政院補貼一碼」、「本行補貼半碼」等交易摘要（見本院訴字卷㈠第369 至383 頁），惟僅憑該等文字，尚不足確認貸款究屬何項特定方案、補貼之法源、資格及法律效果，不宜將有補貼摘要逕認定為被告必然符合或違反相關優惠資格。其對借名契約效力之影響，詳後述㈦。

2.取得成本之資金來源及買賣結算

⑴依前揭交易經過，買方向賣方實際交付之款項，分別為訂金30萬元、簽約款10萬元、頭期款77萬元及貸款撥付之尾款335 萬元，合計452 萬元，較兩造不爭執之實際成交價398 萬元多出54萬元。依地政士結算表，該54萬元中89,187元列為土地增值稅，另450,813元記載為「賣方付買方」。倘該450,813元已依表實際退付，則買方一方之結算淨支出為4,069,187元（計算式：4,520,000元－450,813元），其中398萬元相當於實際成交價，另89,187元為結算時列扣之稅款。惟結算表所載與款項是否實際交付、由何人收受及終局負擔，

仍非同一事實，前揭淨額係依結算表所作之計算，尚不能逕以之認定各方最終財產負擔，土地增值稅之法定納稅義務及契約約定，亦須分別判斷。

⑵就買方向賣方支付之452 萬元，其直接資金來源可確認如下：①原告方面提供107 萬元，包括112 年1 月1 日原告、鍾秀梅、吳姿宜各出10萬元，合計30萬元；同年月7 日原告匯入被告合作金庫帳戶、嗣於同年2 月8 日轉付賣方之60萬元，以及原告同日直接匯付賣方之17萬元。②被告於112 年1 月14日自合作金庫帳戶提領並支應簽約款10萬元。③其餘335 萬元，係由臺灣銀行於112 年2 月24日撥付之貸款，經被告帳戶匯付賣方。上開款項合計452 萬元，與賣方實際收受金額相符，其中原告方面所提供之107 萬元，包含原告母親及胞妹各10萬元，故僅能先認定係原告方面之資金投入，其等出資是否均係受原告委託先行墊付，並已由原告償還，涉及原告與其家人間之內部關係，不能僅因均出於原告方面，即不加區分地認定全部為原告本人之自有資金。至被告所提領之10萬元，依現有資料可認係由被告帳戶支出，原告既承認未予返還，應將此項實際資金負擔納入評價。

⑶前揭452 萬元係向賣方交付之毛額，結算表另列應由賣方支付買方450,813 元，倘依該表作淨額分配，將450,813 元沖減銀行支付之335 萬元，與沖減原告方面及被告先前提供之款項，均可使帳面收支平衡，惟不同歸屬方式涉及不同之假設，並無當然應採其中一種之理由；況該款實際交付、收受及內部歸屬仍有前述疑義。因此，本判決僅認定銀行貸款確有335 萬元直接支付賣方、原告方面曾提供107 萬元、被告自其帳戶支出10萬元，及結算表載有應退450,813元之安排；至其餘資金終局歸屬及買賣淨支出，不能僅由毛額收支或結算表逕行確定，亦無須為判斷借名合意，勉強計算各方固定之財產權益比例。

⑷臺灣銀行核貸385 萬元，其中335 萬元直接支付賣方，其餘50萬元留存貸款帳戶；結算表另載賣方應付買方450,813元

。此二筆金額形成原因不同：前者確係貸款撥付後未支付賣方之資金，後者則係尚須核對實際交付及收受之結算安排；不得將其合計950,813 元一概稱為「超額貸款」，更不得逕認皆屬任何一方之自有資金。至貸款帳戶原有6,000元及扣收費用，亦應分別計算，已如前述。

3.貸款撥付及買賣結算後款項之運用

⑴被告於112 年3 月14日、4 月10日、4 月21日及6 月15日，分別匯款35萬元、21萬元、18萬元及10萬元予鍾秀梅，合計84萬元，其中前3 筆合計74萬元，係用於處理原告家人先行墊付之系爭房屋裝潢費用，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈨，另見本院訴字卷㈡第147 頁）；至其究係被告以自己資金負擔裝潢費，或僅依雙方原有財務安排，以購屋融資及結算款項返還墊款，仍有爭議；最後一筆10萬元之給付原因，則由兩造分別主張為返還吳姿宜墊付之訂金，或返還先前賣方退款之一部。

⑵就匯款帳戶而言，112 年3 月14日35萬元及6 月15日10萬元係由被告合作金庫帳戶匯出，該帳戶於同年2 月24日曾存入476,000 元現金，兩造雖均就其中可能包含賣方結算退款450,813 元提出說法，惟來源及利益歸屬尚未完全明瞭。至同年4 月10日21萬元及4 月21日18萬元，則係由臺灣銀行房貸帳戶匯出，該行交易明細於4 月21日記載支出180,030元，較匯款本金18萬元多30元，尚不能將差額逕認裝潢費，而臺灣銀行帳戶於貸款撥入後至前揭兩筆款項匯出時，未見其他足以取代貸款撥款餘額之大額資金存入，故該兩筆合計39萬元主要由貸款撥付後留存之帳戶資金支應。至合作金庫帳戶匯出之35萬元，雖與同年2 月24日現金存款具有時間及金額關聯，仍不能未經核對即認為全由賣方退款或銀行貸款支應，故前揭74萬元可認係由被告名義帳戶匯出，其各筆直接帳戶來源得以辨明，惟終局財產負擔及給付原因，仍須結合其他事證判斷。

⑶被告自行提出之112 年3 月至6 月間LINE對話紀錄（見本院

訴字卷㈡第171 至183 頁，以下所引出自第179 頁）中，原告表示「我也知道超標」、「我身上還有10多萬」、「不夠多少跟我說」，被告則計算「920,000－740,000＝180,000」，並以所餘18萬元扣除三期房貸本息，得出137,403 元，另稱「台銀原本的50萬剩這樣」、「剩下42萬在我合庫帳戶」、「我合庫有七萬是貸款要拿來付裝潢的」等語。此等對話顯示，兩造當時曾就裝潢支出、貸款帳戶及合作金庫帳戶之可用款項，以及後續本息扣繳進行計算，並非完全未曾討論資金如何運用，惟對話所稱92萬元、42萬元、18萬元等數額，應依其前後文及實際帳戶餘額理解，不能僅因數字與貸款餘額或賣方退款接近，即認各該款項全部具有單一、確定之來源，尤其被告以不同帳戶之款項一併核算，可能反映其對購屋及裝潢資金之整體規劃，卻尚不足直接證明各筆款項之終局所有或債務負擔均歸原告。至原告表示願於不足時再提供資金，亦可證明其曾參與後續財務安排，但是否足以反映原始借名合意，仍待結合其他事證評價。

⑷關於112 年6 月15日之10萬元，被告主張係返還吳姿宜先行墊付之訂金，原告則稱係返還賣方結算退款之一部。被證36對話另有被告所稱「反正還有225,856要付」、「我明後天會匯10萬，還要再125,856」，及原告所稱「裝潢我付完了」、「家電我都用完了」等語，然此等金額與個別費用之完整對應關係，依現有資料尚難確定，是該10萬元之給付究係清償原告方面墊款、交付代收款項，或基於其他結算原因，不能單憑匯款及對話數額確定，本件既已確認相關帳戶收支，無須為使每筆款項均能相互勾稽，勉強採取任一方之法律定性。

4.交往期間貸款本息之扣繳及其他費用

⑴系爭385 萬元購屋貸款之本息，自112 年3 月24日起按月由被告臺灣銀行帳戶扣繳，依交易明細所示（見本院訴字卷㈠第367 頁），同年3 月24日、4 月24日各扣繳14,039元，5 月至8 月每期扣繳14,279元，前6 期合計85,194元。於該段

期間，臺灣銀行帳戶除原有存款、貸款撥款餘額及零星存款利息等外，未見另由被告合作金庫薪資帳戶轉入款項支應本息，故前6 期本息主要係由貸款撥入後留存帳戶之款項扣繳，惟因該帳戶於貸款撥入前已有存款6,000 元，且貸款撥入後亦曾支出裝潢款及相關費用，仍應將「由該帳戶原有餘額扣繳」，與「全部以銀行貸款資金負擔」加以區分。

⑵自112 年9 月起，承租人邵士峰夫妻按月匯入租金5,000 元至上開臺灣銀行帳戶，系爭租賃最初係由原告接洽，為被告所不爭執（見本院訴字卷㈡第105 頁），依臺灣銀行交易明細（見本院訴字卷㈠第369 至371 頁），自112 年3 月24日起至113 年3 月25日止，兩造最終分手前後之貸款帳戶共扣繳13期本息，合計181,836元，其中前6 期為85,194 元，其後7 期各13,806元，合計96,642元。

⑶就前揭期間之資金流向觀察，除貸款撥付後帳戶留存之款項外，自112 年9 月至113 年3 月間，承租人按月匯入之租金合計35,000元；112 年9 月1 日另有自被告合作金庫帳戶轉入之30,000元；同年11月28日則有以「代發款項」名義、備註「行政院發」存入之30,000元，後一款項之具體性質，尚不能僅由帳戶交易摘要確定，亦不能未經查明，即逕認屬被告薪資或原告提供之資金。至113 年3 月25日扣繳房貸後，該帳戶餘額為23,853元（見本院訴字卷㈠第371 頁），是交往期間之貸款本息，確有相當部分係由購屋貸款撥付後之帳戶餘額及承租人租金支應，並有合作金庫帳戶轉入及其他款項存入，被告並非自貸款開始時起，即須逐期自合作金庫薪資帳戶轉入相當於全部本息之款項，其稱自貸款開始後即持續自合作金庫薪資帳戶匯款支應本息（見本院訴字卷㈡第193 頁），若係指貸款開始後每期均由薪資帳戶支付，與前述前6 期之交易明細即有不符，惟被告對銀行持續負有貸款清償責任，且其合作金庫帳戶確曾轉入款項，此與房貸帳戶部分期間以原有餘額或租金支應本息係不同層次之事實，不能因其未逐月以薪資支付全部本息，即認其未承擔貸款經濟風

險，同樣不能因本息自被告名義之帳戶扣繳，即認全部款項均由被告自有薪資或存款負擔。

⑷被告另主張自112 年9 月至115 年9 月間，其自合作金庫薪資帳戶累計匯入臺灣銀行房貸帳戶365,000 元，扣除承租人租金155,000 元後，至少自行負擔210,000 元（見本院訴字卷㈡第193 頁），惟若前揭365,000 元係指合作金庫帳戶轉入臺灣銀行之款項，而155,000元租金係由承租人另行直接匯入臺灣銀行帳戶，二者即屬不同入帳來源，不能逕將租金自合作金庫轉入總額扣除。至合作金庫帳戶所轉入之款項，是否均來自被告薪資或原有存款，抑或尚包含先前留存之其他購屋結算資金，亦不能僅由帳戶間匯款事實直接確定。此外，被告所稱365,000 元之統計期間延伸至115 年9 月，其中多數款項係兩造113 年3 月分手後陸續轉入，若欲以之推認購屋時之內部財產安排，仍須依不同時期區分，故本判決不逕以被告所列365,000 元減除租金後之210,000 元，認定其全部自有資金投入數額，亦不僅以交往期間合作金庫帳戶轉入金額較少，即認被告對銀行貸款未負任何經濟負擔。

⑸其他費用方面，112 年7 月至113 年7 月間之管理費24,024元係由原告繳納，為被告所承認，惟被告主張係原告基於情侶關係所為資助（見本院訴字卷㈠第151 頁），113 、114 年度地價稅係由原告繳納；112 年度地價稅、114 、115 年度房屋稅及住宅火險保費，則有以被告名義繳納之資料。系爭房屋之水、電用戶名義，嗣由陳惠貞變更為原告，惟稅費、管理費及水電費之付款人、名義人與依法或依約終局負擔之人未必完全一致，相關支出究出於所有權人管理、借名關係履行或共同生活費用分擔，仍須結合其他事實判斷。

⑹裝潢、家具及家電方面，系爭房屋之裝潢主要由原告之母、胞妹聯繫廠商、監工及先行墊付款項，家具、家電亦有相當部分由吳姿宜代為採購並付款，其後與原告結算（參證人吳姿宜之證述，見本院訴字卷㈠第262 至273 頁；另參原證17至28，見本院審訴卷第201 至227 頁）；被告亦曾參與裝潢

項目、材料及報價之討論，有被證36及證人周庭葳之證述可參（見本院訴字卷㈡第171 頁，本院訴字卷㈠第334 至336 頁）。是雙方及原告家人均曾參與房屋裝修相關事項，惟其參與之方式、程度及實際支出各有不同；至各筆裝潢、家具家電費用之數額及實際付款人，除與前述融資及款項流向有關者外，尚無須為先位借名合意之判斷逐筆確定；若先位請求不成立，則應於備位不當得利請求中另行審究，不宜於此預先認定全部費用均由原告終局負擔。

⑺被告於114 年9 月8 日以系爭房地向臺灣銀行增貸65萬元，並於同日將該款匯出（參不爭執事項□），又被告表示款項目前留存合作金庫帳戶，因本件訴訟尚未終了，故未實際用於系爭房屋裝潢或購置家具家電（見本院訴字卷㈡第268 頁）。此項增貸發生於原告113 年8 月8 日寄發終止借名關係之律師函並於翌日送達被告之後，既非原始購屋融資之一部，亦無證據顯示其已用於原先裝潢或家具家電支出，不能逕將該65萬元認為被告於借名關係形成時投入之資金，惟其增加被告對銀行之債務，並涉及系爭房地之抵押擔保範圍，與原始借名合意是否成立及關係終了後如何處理權利負擔，仍應分別評價。

5.從而，依上開客觀交易及金流重建，本件本件交易之結構具有下列特徵：

⑴取得價金主要藉由被告名義之銀行融資完成。系爭房地實際成交價398 萬元，買方依結算後淨支付4,069,187 元，臺灣銀行則以被告為借款人核貸385 萬元，其中335 萬元直接支付賣方；貸款385 萬元約為契約記載價金482 萬元之8 成，相當於實際成交價398 萬元之96.7%，上開貸款對外由被告單獨負擔清償責任，並以系爭房地設定最高限額抵押權擔保。原告方面雖曾提供107 萬元作為購屋資金，被告亦曾自其帳戶支出10萬元，但因賣方另退還450,813 元，其內部利益歸屬尚有爭執，故不能僅依各方初始資金投入及銀行融資之毛額，即計算並確定財產利益之終局歸屬比例。

⑵融資條件及登記名義之規劃，與原告有高度關聯。原告於簽約前即向地政士提出較高貸款成數及較低利率之需求，因其名下已有其他房屋，遂由地政士建議討論以他人名義登記，原告並於簽約前向被告提及提高貸款相關金額，而實際買賣契約所載價金482 萬元，亦高於雙方承認之成交價398 萬元，是原告並非僅於購屋完成後提供資金之人，而係在登記名義及融資安排形成前，即已參與主要交易規劃，惟此等事實直接證明其參與及主導交易之程度，尚不能單獨證明被告已同意不終局享有系爭房地利益。

⑶貸款撥付後之帳戶餘額及買賣結算款項，曾成為兩造討論裝潢與本息扣繳之資金背景。臺灣銀行核貸後未直接匯付賣方之50萬元留存房貸帳戶，賣方結算表另載應退450,813元，被告合作金庫帳戶則於同日有476,000元現金存入，其組成仍有爭執，被告其後以不同帳戶匯款74萬元處理裝潢墊款，並就裝潢支出、可用帳戶餘額及後續房貸與原告核算，交往期間本息亦有相當部分由房貸帳戶既有餘額及出租收益支應。此顯示兩造在購屋、裝潢及貸款財務方面並非各自獨立，卻尚不能由此直接確定相關資金之終局所有或貸款債務應由何人負擔。

⑷被告實際承擔貸款債務，亦曾投入部分資金及參與房屋事務。被告為385 萬元銀行貸款之債務人，並以系爭房地設定抵押權，其對外負擔不因貸款帳戶曾有其他資金挹注而消失，被告亦曾支出簽約款10萬元、自合作金庫帳戶轉入款項支應房貸，並參與裝潢及承租人事務，是本件不能將被告描述為對購屋及房屋事務完全不知悉、亦未負擔任何成本之單純掛名者，但借名契約本不以出名人全無出資、管理或使用為必要，前述事實究足以支持被告自購之主張，抑或仍與借名安排相容，應依其對內部利益歸屬之識別力判斷。

⑸因此，本件金流所能直接證明者，係購屋交易如何形成、銀行融資如何取得、各方曾提供何筆資金，以及貸款撥付、賣方退款、裝潢費與本息扣繳之實際流向；至於出名人是否知

悉並接受自己不終局保有系爭房地利益、雙方對貸款最終經濟負擔有何認識，以及關係終了時應返還房地本身或僅為出資清算，尚非僅憑上述交易資料即可確定。故以下即以前揭三個最低可識別面向，結合交易形成時之行為、被告本人之陳述及其後財產處理方式，進一步檢驗借名合意是否存在。

㈣借名合意三項最低可識別結構之證據評價

1.評價之前提

⑴比較之對象：被告主張系爭房地係其自行購買供居住使用，原告方面之出資則係基於男女朋友關係所為之贈與（下稱「自購贈與說」）。此外，卷內亦有另一解釋之事實基礎，即兩造為將來共同生活而購置系爭房地，由原告方面協助出資、參與裝潢及管理，惟財產終局歸屬被告，原告方面之出資則依其給付原因，可能發生返還或清算問題（下稱「共同置產說」）。後者雖非被告始終明確主張之完整法律構成，然被告於書狀中曾以「兩造共同購屋」描述系爭交易（見本院訴字卷㈡第149 頁第6 行），原告亦主張系爭房屋係供兩造婚後共同生活使用，故此一解釋並非欠缺事實基礎之抽象假設，惟所謂共同置產，於此僅係指雙方共同參與購屋及生活規劃，尚非認定兩造成立共有或共同投資契約。又即使原告方面之出資非屬贈與，仍可能出於借貸、代墊或其他財務安排，不能僅因贈與說不足採信，即認借名成立。本段就各項事證，分別檢驗其對借名之證明力，以及對前揭競爭性解釋之識別程度；各版本之整體比較，則於後述㈥為之。

⑵對話紀錄之使用：原告陳稱已更換手機，無從提出原始載具或全部完整對話；被告則爭執原告所提部分截圖之前後文完整性。本院曾命兩造就相關對話之形成、保存及完整性為說明，被告亦持有相關對話之另一端，並自行提出被證20、21、32、36等資料，而本判決就原告所提對話，僅以其真正已獲確認或不爭執之部分作為評價基礎，並合併審酌兩造所提出之相關前後文；被告雖稱部分訊息遭截取，惟就本判決以下所引用之具體語句，尚未提出足以確認其原始文字另有不

同之資料，至其前後文是否完整，以及所引用語句究應如何理解，仍應與訊息真正分別判斷，故本判決不因欠缺全部原始紀錄即概予排除已確認真正之訊息，亦不以任何單一片段或個別用語作為認定借名合意之唯一依據。

2.面向一：出名安排及其形成原因

⑴系爭房地以被告名義買受、登記並申辦貸款，為兩造所不爭執（前揭㈢1.），所應檢驗者，乃被告之名義何以進入本件交易，以及雙方是否知悉並接受該項出名安排。依證人陳惠貞之證述，系爭房地原係由原告之母以原告將結婚為由洽詢出售，嗣後由原告及其家人與賣方商議價格，被告未參與前開議價過程（見本院訴字卷㈠第128 至129 頁）。證人鍾松英則證稱，原告原欲取得較高貸款成數及較優惠利率，因其名下已有房屋，無法依所預期之首購條件辦理，鍾松英遂建議原告與家人討論以何人名義登記，原告始於簽約當日偕同被告到場（見本院訴字卷㈠第135 頁）。被告於偵查中亦自陳其原有購屋意願，係原告知悉樓上房屋欲出售而告知其事（見本院訴字卷㈠第107 頁）。另於112 年1 月5 日簽約前，原告向被告表示「房子貸款我要寫高」、「這樣比較好貸」，被告回覆「嗯」（見本院訴字卷㈡第37頁）。

⑵上開證據之來源，包括實際參與交易之第三人及簽約前兩造對話，其所反映之事實又分別涉及購屋發動、議價、登記名義之選擇及融資規劃，並非單純出於原告訴訟中之主張，尤其陳惠貞、鍾松英所證述者，係其等親自參與或見聞之交易經過，具有相當證明力，由此可認，系爭房地之洽購及融資規劃，原係由原告方面主導，被告之買受人及登記名義，則與原告既有不動產及其所追求之融資條件具有密切關聯，此與一般由買受人自行選定標的、議價並規劃融資之交易經過，確有不同。

⑶惟前揭事實尚不能直接證明被告僅為原告出名，蓋被告雖未參與原始議價，仍可能經原告介紹而決定自行購買，原告因熟悉賣方、居住地點鄰近或擬與被告共同生活，亦可能協助

被告洽購及申貸，被告於112 年1 月4 日稱「那我們房間可以考慮這個」，復於翌日回應原告提高貸款相關金額之構想，固可認其知悉並參與房屋及融資規劃，惟單憑「嗯」之回覆，尚不足認被告已就財產內部利益歸屬表示允諾，且原告主導交易與被告終局取得房屋，並非邏輯上不能並存，故此等證據雖可說明出名安排之形成原因，仍須其他事證補強其借名性質。

⑷又被告於111 年12月間曾向原告表示「我跟我爸大吵」、「我很想搬家」、「想找地方住了」（見本院訴字卷㈡第155 頁）；證人黃秀慧則證稱，被告曾向其表示因與父親起爭執而想買房子搬出居住，並向其詢問購屋及貸款事項（見本院訴字卷㈠第328 頁）。前者顯示被告當時有尋求其他居住空間之需要，尚未及於購屋之具體規劃；後者則係被告向第三人所述之購屋意願，上開證據固不能證明被告確曾獨立決定本件買賣之標的、價金及融資條件，亦不能因實際貸款並非國軍人員優惠方案，即否定被告曾有自行購屋之意願，是被告確有尋求其他居住空間之需要，應予採認。惟此項需要僅能說明其何以願意取得或居住系爭房屋，並不能直接說明財產之終局歸屬，借名出名人亦可能依雙方安排居住於借名財產，二者並不相斥。

⑸綜合而言，本面向已可認定系爭房地之購買係由原告方面發動、主導，選擇被告為買受人及登記名義人，與原告之融資需求具有相當關聯，此項證據削弱被告完全獨立洽購、取得系爭房地之版本，對出名安排之工具性具有相當證明力；惟對於「被告是否同意自己不終局享有財產利益」，尚不能單獨得出結論，尤其共同生活期間由一方主導購屋，而以具有較有利貸款條件之他方為買受人亦屬可能之安排，本面向於借名與共同置產說之間，仍有待其他證據進一步區辨。

3.面向二：內部利益之歸屬及返還標的

⑴112 年5 月28日向承租人配偶所為之陳述

①被告於112 年5 月28日與邵士峰之配偶黃俞綾之LINE對話中

，因系爭房屋裝潢事項抱怨其意見未受尊重，稱「裡面啊，除了牆壁顏色是我要的……那裡面沒一個是我的意思」；經黃俞綾詢問兩造有無溝通，被告答以「真的只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」，並稱「6 月我要提分手了」。上開對話有原告自黃俞綾處取得之截圖（見本院審訴卷第53頁）及被告自行提出之對話資料（見本院審訴卷第389至391 頁）可參，被告亦不爭執相關訊息係其帳號所發送。

②此項證據與一般由原告出資或管理之事實不同，係登記名義人本人對第三人所為之陳述，且距系爭房地取得僅約3 個月，形成於本件訴訟及兩造就所有權歸屬發生正式爭執之前，而其文字所述「用我的名字買房」係指向登記名義之使用，「那是他的房子不是我的」則涉及財產之內部歸屬；若依通常文義理解，確與借名登記中名義與內部利益歸屬分離之安排相符，並非僅係原告單方認為房屋屬己之陳述。

③惟被告抗辯此係裝潢爭執中之情緒性反諷，意在抱怨自己雖為登記所有權人及貸款債務人，卻無法決定房屋裝潢內容，並非承認借名關係云云。依完整對話情境，被告確因裝潢事項未依其意見而不滿，並已表示有意分手，其所稱「不是我的」，亦可能係對自己未受尊重之情緒性表達，此一解釋並非全無依據，尤其當事人即使認為房屋為自己所有，仍可能因實際使用及裝潢決策受他人主導而以反語表達不滿，不能僅因其未說「明明是我的房子」即排除此種可能。

④然而，情緒性語境與陳述是否反映既存交易認識，仍屬二事，被告不僅表示裝潢未依其意思，並進一步以「用我的名字買房」、「他的房子」描述房屋取得及歸屬，此等用語在通常理解上，具有超出單純抱怨裝潢之內容；若其原意僅係表達自己為所有人卻遭他人排除決策，則何以採用明確區分登記名義與房屋歸屬之語句，仍須結合其他客觀事證解釋。是本判決不逕將該語視為被告承認借名契約，亦不僅因其發生於感情爭執期間即認全無證明力，就個別證據而言，其對借名合意具有相當之正向識別力，但仍須其他事證補強。

⑵112 年6 月25日之對話

①兩造於112 年6 月25日之IG對話中討論感情關係及分手（見本院訴字卷㈡第39至43頁），被告先表示原告將來仍可能遇到適合之人，其後稱「經濟很重要沒錯，下一個可能不會像你直接能拿一套房說我們一起住，可是我就想要一個會很在乎我呵護我的另一伴」，並接續表示「反正我房子會還你」（見本院訴字卷㈡第41頁），被告不爭執前揭訊息係由其帳號發送，亦不爭執其中「房子」係指系爭房屋（見本院訴字卷㈡第266 頁）。

②此一表示發生於系爭房地登記後約4 個月，兩造尚未於113 年3 月最終分手，亦未發生本件所有權返還訴訟，惟兩造當時確正因感情問題爭執並討論分手，故不能將其概括視為全無利益衝突或情緒影響之平常陳述，其證明價值仍應從完整語境及表示內容加以判斷。

③就發話者而言，上開IG截圖顯示「經濟很重要沒錯，下一個可能不會像你直接能拿一套房說我們一起住」，以及其後「反正我房子會還你」均係被告一方所發送，被告稱前一句係原告所言並以原告先宣示房屋、被告始負氣回應作為解釋（見本院訴字卷㈠第203 至205 頁），其所述發話者及前後關係，與截圖顯示之內容不符，自不能逕採。惟被告對發話者之說明有誤，並不當然證明其所稱情緒性回應亦屬虛偽，仍須回歸該段對話之實質內容。

④就語意而言，被告所稱「下一個可能不會像你直接能拿一套房說我們一起住」，係以原告為能提供系爭房屋供雙方共同居住之人，其後接續表示將返還房屋，所指又係財產本身，而非原告曾支付之特定金額。前一句單獨觀察，可能只是肯認原告對共同生活具有較高經濟貢獻，未必涉及所有權歸屬，但與緊接之返還表示合併觀察，則顯示被告當時至少認知原告對系爭房屋具有某種足以使其於關係結束時要求返還房屋本身之權益，而非僅有一般共同居住之期待。

⑤依自購贈與說或共同置產說，被告於分手時原無當然返還房

屋本身之義務，其主動表示返還房屋，須另以讓與、補償或清算等新生之意思說明；依借名說，被告既同意以自己名義取得房屋而內部利益歸於原告，則於關係終了時表示返還房屋本身，與該安排具有直接關聯。當事人即使自認為所有權人，仍可能因感情關係或對方曾有重大出資而表示讓與房屋，故該表示於其他版本下尚非全無可能，不能僅因被告使用「還」字，即認其他法律關係均無從說明；惟此項比較並非以借名成立為前提解釋「還」字，再由該字反推借名，而係就已確認之陳述，檢驗各具有事實基礎之事件版本對其所具有之說明能力及所需附加假設，其整體比較詳後述㈥4.，被告所稱循環論證之疑慮，尚不能據以否定該證據之價值。

⑥又被告所稱返還房屋，未提及貸款如何清償、是否返還被告已付款項，亦未表明係履行何一既存義務，尤其系爭房屋以被告名義申辦385 萬元貸款，其如真有返還房屋之意，尚涉及對外債務及抵押擔保如何處理，故不得由此進一步推認被告當時已與原告約定由原告承擔全部貸款，更不得以借名契約類推適用民法第546 條之法律效果，反過來證明原始借名合意存在。

⑦綜合而言，此一對話之證明力，除在於被告曾使用「還」字外，更在於其先將原告描述為得提供系爭房屋供共同居住之人，繼而以返還房屋本身作為關係結束時之處理方式，相較於單純出資、使用或管理之事實，對被告本人如何理解房屋權利歸屬，具有較直接之證明作用，本判決認其對借名合意具有較高之正向識別力，惟因陳述發生於感情爭執期間，仍可能具有新生讓與、補償或清算之意思，尚不足僅憑此項證據即確信原始借名合意存在。

⑶其他交往期間之陳述

①被告於被證36所示對話中，曾稱「如果你們有給我那是我的家的感覺，我會這樣嗎」、「她們認知為那是你家、你們的家」等語（本院訴字卷㈡第177 頁）；又於112 年11月1 日稱「從頭到尾用我的名字買，我的名字貸款，我在付貸款」

，並提及裝潢及相關支出決策未獲尊重（見本院訴字卷㈡第51頁）。上開對話顯示，被告確實認知原告及其家人高度參與系爭房屋之裝潢及費用處理，並對自己雖負擔貸款、卻未能充分參與決策有所不滿。

②就借名而言，出名人雖對外為所有權人及銀行債務人，對內仍可能因借名約定而受到一定拘束，故被告所稱「用我的名字買」、「我的名字貸款」並不當然排除借名，惟同樣不能忽略，被告於此係以自己負擔貸款及應有參與決策之地位，主張其對房屋事務應受尊重，此等陳述亦可能反映被告自認為房屋所有人，而非僅承受名義及債務之出名人，尤其被告以其對原告所稱「我的家」、「我跟你的家」，對照原告家人所認知之「你家、你們的家」，一方面顯示被告於交往期間係以系爭房屋為自己及兩造共同生活之居所，另一方面亦顯示被告知悉原告家人係以之為原告之家；而「要住的是我們」、「錢花我們的」等用語，則具有共同生活及共同財務規劃之意義，此等用語於借名與非借名安排下均可能存在，其識別力有限。本判決不將此等對話逕行解釋為被告承認其僅有登記名義，亦不因被告強調自己負擔貸款，即推認房屋內部利益必然歸其所有，其證明力應與前揭5 月28日、6 月25日陳述及客觀金流相互核對。

⑷113 年6 月7 日之訊息

①兩造分手並就房屋處理發生爭執後，被告於113 年6 月7 日表示「從四月你說找代書談房子的事情到現在，我說好，本來是想聽你跟代書要講什麼條件」、「我思考很久了」、「經過三年的相處付出，以及我也三十幾了，之後我可能不會買新的房子，房子我不賣給你」，另稱「之前頭款你出了77萬，訂金的部分你出10萬、你媽10萬、你妹10萬，你妹的10萬我已經還了，剩下的我再還你」（見本院訴字卷㈡第73頁），被告不爭執此等訊息之真正（見本院訴字卷㈡第268 頁）。

②被告於此承認原告及其家人曾提供購屋資金，並表示願返還

尚未清償之款項，對於其於訴訟中主張原告方面所有出資均屬無償贈與，確有不利影響，惟其返還表示亦可能係基於借款、代墊或分手後之財產清算，不能僅因贈與說與此有所扞格即推認借名成立，尤其被告所稱「房子我不賣給你」，已明確表達拒絕將房屋移轉予原告，並以自己有無必要再購屋、交往期間付出及未來居住需求等因素作為考量是否移轉之理由，此項表示與其112 年6 月25日所稱返還房屋，確有不同。

③然而，前揭不同陳述分別發生於交往中之分手討論及最終分手後之財產爭執，形成背景不同，不能僅以後者取代前者，亦不得將前者視為必然較接近真實，被告於紛爭後改以返還出資及拒絕出售房屋作為處理方式，可能反映其原有財產認識，亦可能係因關係變動而調整處理立場，其究屬何者，仍應回溯檢驗原始交易及交往期間之其他事證，不能僅依陳述時間先後即決定證明力。是被告113 年6 月7 日之訊息，一方面削弱原告方面出資全屬贈與之說法，另一方面亦明確呈現被告於紛爭後以自己有權決定是否讓與房屋之立場進行協商，其對借名與其他財產安排均有一定證明作用，應於後述整體評價中與112 年5 月28日及6 月25日之陳述參互斟酌，不宜僅擇取其中有利於特定結論之部分。

4.面向三：名義持有之內部拘束

⑴抵押權設定契約書及被告之說明

①證人鍾松英證稱簽約當日，原告之母表示購屋款項係由其家人支出，並詢問如何獲得保障，鍾松英遂建議辦理抵押權設定，交屋及支付尾款時並曾告知被告將戶籍遷入系爭房屋後，申請印鑑證明供辦理抵押設定使用，其後被告持印鑑前往鍾松英住處，在其面前親自於抵押權設定契約書簽名，並由鍾松英當面用印，嗣因抵押金額尚待房屋裝潢完成後結算，故未立即辦理登記（見本院訴字卷㈠第134 、136 頁）。而原證7 （見本院審訴卷第39至44頁）所使用者係民間借款抵押設定文件，並非臺灣銀行設定抵押權之公版（見本院訴字

卷㈠第139 頁），被告對原證7 上簽名、印文之真正並不爭執（見本院訴字卷㈡第266 頁）。

②被告就此文件之說明，前後確有變化，其先爭執原證7 之形式真正，嗣確認簽名、用印係其本人所為，改稱係依地政士指示，為辦理不動產過戶及銀行貸款等相關程序而簽署，並不知悉係為原告家人設定抵押權（見本院訴字卷㈡第103 、267 頁），然臺灣銀行之最高限額抵押權早於112 年2 月14日即已設定登記，貸款亦於同年月24日撥付完畢，原證7 則係地政士依原告家人要求準備之民間抵押權設定文件，與銀行貸款文件之用途及形式不同，被告既依地政士指示申請印鑑證明並親自到場簽名，卻稱全然不知該文件與原告家人出資之保障有關，其說明與客觀時序及證人所述，確有難以相合之處。

③惟被告曾簽署抵押權設定文件，與其是否已明確同意就特定債權設定內容確定之抵押權，仍應區分，原證7 所涉擔保金額等事項尚未結算，抵押權亦未完成登記，不能僅憑簽名、用印，即認被告已就全部擔保債權、範圍及條件達成完整合意；證人鍾松英雖認為被告知情且同意，亦應以其親自見聞之申請印鑑證明、到場簽名及用印等具體行為，檢驗其判斷所能支持之範圍。是依現有事證，較可認定者，乃被告曾配合辦理準備以系爭房地保障原告家人出資之相關文件，而非已實際設定抵押權，或已接受原告方面所有財產處分指示。

④至被告此項配合行為之識別力，亦須作正、反兩面評價。一方面，被告既已登記為所有權人，仍配合準備以系爭房地為原告家人之出資提供擔保，顯示原告家人之出資未必係毫無返還期待之單純贈與，對自購贈與說具有一定反向證明作用；另一方面，抵押權本係為擔保債權而設，即使被告係真正買受人，因向原告家人借款或接受其代墊購屋、裝潢費用，而同意以房地提供擔保，亦符合通常交易經驗。鍾松英並明確證稱，建議設定抵押權係因原告及其家人有出資，欲使其等獲得保障，並非因其聽聞兩造成立借名契約，故原證7 對

於原告家人出資具有受保障之期待，識別力較高；對於被告是否同意房地內部利益終局歸屬原告，則仍有相當限制。

⑤又原證7 所附紙條（見本院訴字卷㈠第275 頁），被告否認其上簽名真正（見本院訴字卷㈠第265 頁），原告未再提出足以證明其真正之資料，本判決不以該紙條作為認定基礎。證人吳姿宜則證稱，其係於兩造爭執後始見及原證7 ，並不清楚原先設定抵押權之具體安排，亦未親自與被告磋商擔保內容。此等情形雖不影響被告確曾於原證7 相關文件簽名、用印之認定，仍使原證7 究竟欲擔保何項具體債權、設定範圍及當事人當時之完整合意，無法僅由該文件直接確定。

⑥綜合而言，原證7 顯示被告取得登記後，仍曾配合原告方面為保障其家人出資而準備設定房地負擔，此對借名安排之存在具有一定補強價值，但其亦能由借貸或代墊款項之擔保安排合理說明，不能單憑此項配合行為，即認被告之名義持有全面受原告指示拘束。至被告對其簽署文件之說明與客觀事證不符部分，得依前揭㈠7.納入其陳述憑信性之評價，惟仍不得以被告不能合理解釋文件用途，取代原告對借名合意之證明。

⑵112 年5 月28日之租務指示

①被告於112 年5 月28日與黃俞綾之對話中，詢問「吳昀隆有跟你們聊什麼時候開始租了嗎」，並稱「那你們再跟他要鑰匙，請他準備磁扣吧」；黃俞綾表示可協助整理打掃時，被告則答以「我知道哦，不過找他吧」（見本院審訴卷第53頁）。證人邵士峰亦就親身經歷證稱，系爭房屋之承租事宜係由原告洽談，承租期間遇有修繕問題，亦聯絡原告處理（見本院訴字卷㈠第219、220 頁）。

②此等證據形成於正式財產紛爭之前，其中被告係直接對預定承租人表示如何接洽出租、取得鑰匙及處理相關事項，並非原告對自己管理行為之單方描述，具有相當客觀性。由此可認，原告不僅曾協助房屋裝潢，亦實際參與出租之接洽及交屋安排，被告對此知悉，且於承租人詢問相關事項時，主動

指示其向原告聯繫，其後修繕事項亦由原告處理，足見原告在房屋出租及管理上具有實際參與及一定決定作用。

③惟上開事實尚不能直接認定出租時間、租金及全部承租條件均由原告單獨決定，兩造於最後言詞辯論已確認邵士峰夫妻僅承租部分房間，被告並主張自己亦曾在系爭房屋居住、持有鑰匙及參與租金討論，租金則匯入被告名義之臺灣銀行房貸帳戶，故被告並非全然排除於出租及使用之外；此於男女朋友規劃共同生活之情形，由與承租人熟識之一方負責接洽、交付鑰匙及處理修繕，而由登記名義人收取租金以支付房貸，亦非異常安排，不能僅因原告實際管理，即推認被告已同意其為內部財產利益之歸屬者。

④然而，系爭房屋之租賃係由原告先行接洽，被告亦知悉並配合將承租人導向原告，而出租收益則按月匯入被告房貸帳戶支應貸款，與前揭原告主導融資及房屋財務規劃之情形，可以相互參照，此一證據所增加者，不僅係原告曾管理房屋之事實，更在於被告知悉並配合該等管理安排，其對借名合意具有一定補強作用，惟於借名與共同生活財務分工之間，識別力仍屬有限。

⑤另兩造分手並發生財產爭執後，被告於113 年6 月9 日自行與黃俞綾洽談後續租賃事宜，並表示房屋不再出售予原告，及調整管理費、水電費負擔方式（見本院審訴卷第407 頁），其處理方式與先前由原告接洽、管理之情形有所不同，此固可能反映兩造分手後被告開始自行行使所有權人之權能，惟亦可能僅因原有共同生活及管理分工不再維持，而由登記名義人接手處理，不能僅以管理方式前後變化，即推認先前必然存在借名關係。

⑶112 年11月5 日之出售規劃

①兩造於112 年10月31日至11月1 日間，仍曾討論結婚及雙方家人餐敘等事項，同年11月5 日，原告就未來購買透天房屋之計畫，表示「第一我的龜山那間要賣掉，第二我們現在這間要給〔原告胞妹〕她男朋友買」，並提及「要賣原價」、

「因為稅的問題」等語；被告則詢問「可是我再貸款會過嗎」，並稱「因為我貸8 成，385 萬」、「而且要我負擔得起啊」，其後又稱「我們這間差不多花5 百萬啊」、「因為我一定會想要至少花到多少賣多少」、「但我們至少要收到500 萬」；最後，被告詢問「你比較傾向賣給你妹她們，我們換透天齁」，原告回答「是」（見本院訴字卷㈡第45至60頁），被告並未否認相關對話真正，僅爭執原告所為之解釋。

②此一對話明確涉及系爭房屋之出售對象、預期價格及換購其他不動產之規劃，被告稱雙方僅在討論未來購買第二間房屋，與系爭房地無關，尚未完整反映對話內容，尤其出售系爭房屋之構想係由原告提出，並與原告出售自己名下其他不動產之計畫相互連結，顯示原告不僅參與系爭房屋之取得、裝潢及出租，對其後處分亦具有相當之規劃及發言地位。

③惟原告提出出售構想，與被告對內負有依原告指示處分之義務，仍屬二事，被告於同一對話中，亦明確考量自己能否再取得貸款、負擔後續債務，並以「我們」計算既有房屋之取得及裝潢成本，表示至少須收取500 萬元，始符合其預期，此等陳述顯示被告並非毫無參與出售條件之形成，亦非單純被動接受原告所定價格，尤其兩造當時仍討論結婚及換屋，共同處理既有住所、規劃未來財務，本可能係基於共同生活之安排。

④因此，此項對話足以證明原告對系爭房地之出售及換屋規劃具有實際參與及主導作用，而被告知悉並共同討論，惟對於被告是否因既存借名契約而負有配合處分之義務，尚不足單獨形成確信，其與借名安排固屬相容，亦可由共同生活及共同財務規劃說明，識別力應屬有限，惟結合原始購屋係由原告主導之事實，仍得作為原告持續參與財產取得及處分規劃之補強資料。

⑷113 年4 月22日之房屋移轉協商

①兩造分手後，原告於113 年4 月22日向被告表示「我們這禮拜找時間去找代書把房子處理一下」，被告詢問「那你想怎

麼處理」，原告答以「再跑一次買賣流程」、「當初貸多少，我一模一樣的價位貸過去，這樣你前面的錢都可以順便還你」，並表示將詢問地政士是否有空，被告回覆「好」，原告另稱「不過頭期款的部分我這邊要麻煩妳一下，我會匯一筆過去，但事後要麻煩你再回匯給我」（見本院審訴卷第51頁，見本院訴字卷㈡第311 頁）。

②此項對話發生於兩造最終分手後，且被告所稱「好」，係於原告表示將詢問地政士時間後所為，被告嗣於113 年6 月7日亦稱其當時同意前往地政士處，是想進一步了解原告及地政士擬提出之條件，故不能僅憑該項回覆，即認被告已同意移轉房屋，更不能認為其承認既存借名返還義務，被告於當時詢問「那你想怎麼處理」，亦顯示雙方尚須討論具體處理方式。

③惟原告所提出者，並非單純以市場價格重新買受房屋之方案，而係以原貸款金額作為移轉時之融資及計價基礎，並計畫返還被告已支出之款項，另就頭期款提出匯入後再行回匯之安排，此等內容與通常依市場價格買賣房屋之交易確有不同，亦與借名關係終了後須處理財產移轉、銀行債務及出名人已付款項之情形相容。然其亦可能係兩造分手後，考量原告曾有相當出資、被告仍負貸款債務，而另行提出之協商方案，不能僅因計價方式不同於一般市場交易，即認其實質必然為履行既存借名契約。

④至原告所稱辦理「買賣」，並不當然排除借名關係，出名人既為登記所有權人，借名關係終了後仍須經其配合辦理物權移轉，雙方如因稅費、銀行融資或登記程序之考量，而討論以特定登記原因處理，所用法律形式尚不能直接決定其原有內部關係；反之，亦不能僅因借名返還可能以買賣形式辦理，即將雙方明確使用之買賣及價金協商用語，全部解釋為既存借名義務之履行，其法律性質仍須結合先前已存在之財產安排判斷。

⑤因此，113 年4 月22日之對話，得證明原告曾提出以貸款承

接、返還被告已付款項等方式，處理系爭房屋移轉，被告亦曾表示願進一步討論，嗣後始明確拒絕，其內容與借名關係終了後之清算具有相容性，惟因發生於最終分手後，且方案主要由原告提出，被告尚未明確接受，故對於原始借名合意之識別力有限，僅宜作為其他證據之補充驗證。

5.貸款最終經濟負擔之安排

依前揭㈠8.⑴，系爭房地取得價金之主要部分，係由被告以自身信用向臺灣銀行借貸支應，其對外負擔385 萬元之長期債務，為本件必須正面評價之重要事實，所應檢驗者，乃雙方對該項債務及貸款資金運用，究有何種共同認識，並由此判斷被告是否知悉並接受自己不終局享有系爭房地之財產利益；惟借名契約之成立，並不以雙方已就貸款本金、各期本息及關係終了後之代償方式作成完整約定為必要。

⑴交易形成時之安排：原告於簽約前即提出提高貸款相關金額之構想，並由其向地政士洽詢貸款成數及利率；被告則配合以自己名義買受房屋及申貸。此等事實顯示原告對融資形成具有重要作用，被告亦知悉原告參與規劃，惟尚不能僅憑此即認貸款之終局經濟負擔全由原告承受。

⑵交往期間之實際運作：依前揭㈢3.、4.所述，臺灣銀行核貸後留存之帳戶資金及賣方結算退款，曾分別進入裝潢費與貸款本息之計算，被告亦曾就相關帳戶餘額、裝潢支出及後續扣款方式與原告核算，原告並表示「不夠多少跟我說」（見本院訴字卷㈡第179 頁）；承租人嗣後按月將租金匯入被告房貸帳戶支應貸款，原告則參與出租安排。此等事實足認雙方在交往期間曾共同規劃並運用購屋融資及房屋收益，原告並非與被告貸款毫無關聯之第三人，惟貸款帳戶曾有資金餘額及租金挹注，與被告是否對內不負最終債務，仍屬二事，不能因此認定被告未投入自有資金，或其對銀行所負債務風險不存在。

⑶被告之認知：前揭112 年5 月28日及6 月25日之陳述，顯示被告曾以原告為系爭房屋利益歸屬或得提供房屋之人，並有

返還房屋之表示，此等陳述如經認定反映既存借名安排，則被告於知悉自己負擔銀行貸款之情況下，仍接受財產內部利益歸於原告，應可由雙方相關陳述及實際財務運作相互印證，惟此一推論須以前述陳述確係反映既存安排為前提，不能僅因被告表示返還房屋，即進一步假定其已與原告約定全部貸款均由原告清償，再以該項假定補強借名合意。

⑷紛爭後之協商：原告於113 年4 月22日提出承接貸款、返還被告已付款項之方案，與借名關係終了後之清算相容，惟係分手後由原告提出，被告尚未明確接受，僅得作為觀察原告如何理解貸款負擔之資料，尚不能逕認兩造於112 年1 月即已有相同約定（前揭4.⑷）。

⑸借名關係成立後，出名人因處理借名事務所負之必要債務，得否類推適用民法第546 條第2 項請求代償或提出擔保，係借名關係成立後之效果問題（後述㈧3.⑶），不能反過來以該條可能適用，推認雙方原有借名合意或已約定貸款之終局負擔。

⑹綜合而言，原告對購屋融資之形成、後續資金運用及本息扣繳安排，均具有相當參與及影響，被告則以自己名義承擔銀行貸款，並確有部分資金投入。上開事實顯示雙方就購屋財務並非完全各自獨立，對原告所稱借名安排具有一定補強作用，但其亦可能出於交往期間之共同生活財務規劃，尚不足單獨證明被告已同意貸款終局由原告負擔，或自己不終局享有系爭房地利益，是否存在此項內部認識，仍須以前述被告本人對房屋歸屬之陳述及其他事證為中心，進行整體評價。

6.小結：

⑴就出名安排而言，系爭房地之洽購、議價及融資規劃，主要由原告方面發動並主導，選擇被告為買受人及登記名義人，與原告名下已有其他房地及其融資需求具有密切關聯。此對被告完全獨立洽購之版本不利，並支持出名安排具有工具性之推認，惟共同生活期間由一方主導購屋、以他方名義取得財產，亦非不可能，尚不足單憑此認定借名。

⑵就內部利益歸屬而言，被告112 年5 月28日及6 月25日之陳述，均係被告本人於訴訟前所為、涉及房屋名義及權利歸屬之表示，具有較直接之合意指向性，其中6 月25日之表示指向返還房屋本身，識別力較高；惟二者均發生於感情爭執背景下，並非因果上完全獨立，仍可能出於情緒反應或新生之財產處理意思，須與其他事證結合判斷。

⑶就名義持有之拘束而言，被告曾配合準備以系爭房地保障原告家人出資之抵押設定文件，並知悉、配合原告接洽出租及處理修繕，原告亦持續參與出售及換屋規劃，顯示被告並非始終獨立處理房屋事務；惟原證7 亦可能源於借貸或代墊之擔保，租務及出售規劃亦可能出於共同生活之分工，被告復曾參與裝潢、收取租金、負擔貸款及討論出售價格，尚不能由此即認被告對內負有依原告指示處分房屋之義務。

⑷就貸款負擔而言，取得成本主要以被告信用支應，確為重要之反向考量；原告對融資形成、帳戶資金運用及本息扣繳之參與，固可補強其版本，仍不能取代被告對內部財產利益安排之允諾。被告113 年6 月7 日表示返還原告方面出資，固削弱其贈與之主張，卻亦符合借款、代墊或分手後清算之解釋。

⑸是本段局部識別之結果，原告所主張之借名安排已有相當積極證據支持，尤其被告本人之陳述並非由出資、管理等事實反推而得，惟各項有利證據各有其證明範圍及替代解釋，尚須與後述不利事實相互衡量，並於㈥比較各事件版本之說明能力，始能判斷是否已達使本判決確信之程度。

㈤不利事實與被告抗辯之評價

被告除前述已論及之抗辯外，另主張其以自己名義承擔銀行貸款、支付購屋及持有費用，並持有所有權狀、居住使用及管理系爭房屋，卷內亦有若干與原告所稱借名安排不盡一致之事實。依前揭㈠2.⑵之說明，某項事實與借名相容，固不因其存在即當然排除借名，惟其如對其他財產安排具有較高識別力，或使借名版本須增加其他假設始能獲得合理說明，

仍應納入整體評價。本判決因此不僅審究被告抗辯能否單獨否定借名，亦檢驗各項不利事實對前揭三個面向之推認具有何種影響，分述如下。

1.登記之推定、舉證責任及借名之定義

被告援引民法第759 條之1 第1 項及最高法院相關裁判，主張不動產登記名義人為所有權人乃常態事實，主張借名者應就借名合意負舉證責任，不能僅由付款、管理或使用等事實反推借名；又借名登記契約之成立，須雙方就財產仍由借名人管理、使用及處分等事項達成意思表示合致云云。按民法第759 條之1 第1 項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，本件系爭房地既登記為被告所有，且原告並未主張該項所有權登記本身無效，則被告為物權法上之所有權人，並無疑義；惟借名登記契約係當事人間關於登記名義與內部財產利益歸屬之債權約定，出名人縱為登記所有權人，仍可能依內部契約對借名人負有返還或移轉義務，故上開物權登記之推定，與兩造間是否另有借名登記契約，並非互相排斥之命題，不能僅憑登記名義即否定借名合意。至被告所稱原告應負舉證責任，及不得僅憑出資、管理、使用等間接事實逕認借名成立，本判決均予採認，並已依前揭㈠所述方法檢驗。又借名人自行管理、使用及處分財產，係借名登記常見之履行樣態，並非雙方必須約定由借名人親自實施全部所有權能，始得成立借名，出名人依約管理、出租或使用財產，亦非當然排除借名，惟此不表示管理、使用及處分等事實於借名合意之證明全無重要性，其究由何人決定、實際執行及享有收益，仍應依具體內部安排評價，故被告關於借名成立標準之抗辯，於強調舉證責任及不得由客觀外觀逕行反推合意之範圍內，應予採納，至其將借名人親自管理、使用及處分視為不可欠缺之成立要件，則尚非可採。

2.貸款以被告名義申辦、扣繳及被告實際支付之款項

被告抗辯系爭385 萬元貸款係由其本人申辦，並自其臺灣銀行帳戶按月扣繳，自112 年9 月至115 年9 月，其自合作金

庫帳戶累計匯入房貸帳戶365,000 元，扣除租金後至少自行負擔210,000 元；此外，尚支付簽約款10萬元及裝潢款74萬元云云：

⑴系爭貸款既以被告名義申辦，且無連帶保證人，被告即為對銀行負有385 萬元本金及約定利息清償義務之債務人，此項對外債務不因原告曾參與融資規劃、貸款帳戶留有撥款餘額，或承租人將租金匯入該帳戶而消滅，被告確實承擔長期清償責任、利率變動及信用風險，為本件重要之不利於原告事實，原告如主張被告僅提供名義而不終局享有財產利益，自須以其他事證說明被告何以願意承擔此項負擔。

⑵惟本件原告所主張之借名安排，正係利用被告之名義及融資條件取得系爭房地，於此類交易，以出名人名義申辦貸款、設定抵押權，並由其帳戶扣繳本息，本即為完成該融資安排所可能發生之結果；因此，上開法律外觀固可支持被告自行購屋之說法，卻不能單獨排除借名，其識別力仍須結合雙方對貸款資金之運用、負擔方式及財產內部利益歸屬之認知判斷。

⑶就裝潢款74萬元而言，被告確曾於112 年3 月14日、4 月10日及4 月21日，分別自其名義帳戶匯款35萬元、21萬元及18萬元予鍾秀梅，用以處理原告家人先行墊付之裝潢費用，惟依前揭㈢3.所述，其中39萬元係由臺灣銀行貸款撥付後留存之帳戶資金支付，另35萬元則由曾收受賣方結算退款之合作金庫帳戶支付，後者是否全由賣方退款支應，及退款之內部歸屬為何，尚有爭議，故可確認者，係被告曾經由自己帳戶支付74萬元，且該等款項與購屋融資及結算後之資金具有相當關聯，不能僅因款項由其帳戶匯出，即認全部均由被告原有薪資或存款負擔，亦不能反向認定全部均屬原告所有之資金。

⑷就房貸本息而言，交往期間之本息，相當部分係由貸款撥付後之帳戶餘額及承租人租金支應，被告所稱自行負擔210,000 元，其計算方式亦有將不同入帳來源相互扣減之問題，均

如前揭㈢4.所述，惟合作金庫帳戶轉入款確曾供本息扣繳，此一事實不因其資金來源尚有爭議而受影響。

⑸又被告所列365,000 元之期間延伸至115 年9 月，其中相當部分係兩造於113 年3 月分手後，甚或原告於同年8 月為終止借名關係之意思表示後，始陸續轉入，被告既仍為銀行貸款債務人，無論雙方原有何種內部約定，為避免遲延清償、影響信用或使抵押物遭受執行，均有繼續繳納本息之必要，故其於關係破裂後持續繳款，尚不能單獨推認原始借名合意不存在。惟其持續以自身名義處理貸款並投入部分款項，亦顯示被告對房屋及其融資並非毫無經濟參與，仍應作為反向事實納入評價。

⑹至被告於112 年1 月14日支付之簽約款10萬元，原告已承認被告曾自行支出，並未證明其於當時或其後已予返還，此項事實應予採認，被告其後如有以自有資金支付房貸或其他必要費用，亦應依實際證據認定。原告於113 年4 月22日曾提出返還被告已付款項及承接貸款之協商方案，固與借名關係終了後之清算可能相容，仍不能因此認定雙方原始即有相同約定，或被告所有支出均已獲償還。至被告就其支出或所負債務，於借名關係終了後得否請求償還、代償或擔保，屬另一清算問題（後述㈧3.⑶），與前述付款事實之證明價值無涉。

⑺綜上，被告確有對外承擔貸款債務、支付簽約款及其他房屋相關費用之事實，對於原告所稱被告僅提供名義而不負擔任何經濟成本之簡化敘述具有反證作用。惟本件所應判斷者，並非被告是否完全未曾出資，而係雙方對財產之終局利益歸屬有何約定，上述事實雖須於整體評價中給予相當權重，仍不能單獨決定借名合意之存否。

3.所有權狀之持有

系爭房地之所有權狀正本目前由被告持有，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈩），交屋後至兩造分手前之保管情形，則有爭議。證人鍾松英證稱，112 年2 月24日結清買賣價金時

，買方僅被告在場，其即將權狀交付被告（見本院訴字卷㈠第275 頁）；證人葉一燕亦證稱，於112 年5 、6 月間曾在被告位於娘家之房間見及系爭房地所有權狀正本（見本院訴字卷㈠第230 頁）。上開證言分別涉及權狀交付及其後存放情形，且為證人親自見聞，彼此可以相互印證，足以支持被告於交屋後即持有、保管權狀之主張。原告則稱權狀原係存放於系爭房屋內，被告於搬離時擅自攜走，並以原證7 相關文件附有權狀影本作為依據。惟持有權狀影本，與曾占有或持續保管權狀正本，並非同一事實，影本可能源自申辦登記或準備抵押設定文件時之複製，不能僅憑有影本，即推認權狀正本曾由原告保管，原告就權狀曾由其實際控制，及被告嗣後擅自取走等情，尚欠缺足以推翻前揭證言之事證，難予採信。然而，權狀交付被告，亦與其為登記買受人及交屋當日唯一到場之買方有關，即使雙方另有借名安排，地政士仍可能依通常交易程序將權狀交付登記名義人，兩造於當時又具有親密關係，約定由出名人保管權狀，亦非全然不合常情，故此一事實固可證明被告實際掌握重要權利文件，並對原告所稱由其全面控制房地之版本形成反證，尚不能僅憑權狀由出名人持有，即否定借名關係（最高法院110 年度台上字第3227號判決參照）。是被告持有權狀之事實，於本件具有一定之反向證明力，應與其貸款負擔、居住使用及其他財產管理行為綜合評價，而非因借名契約理論上容許出名人保管權狀，即認其全無識別價值。

4.稅費及相關支出之繳納

依相關單據及兩造陳述，系爭房地取得時之地政士費用、契稅、印花稅及地政規費，係以被告為買受人及權利人辦理；112 年度地價稅由被告繳納，113 、114 年度地價稅則由原告繳納；114 、115 年度房屋稅及住宅火災、地震基本保險費用，亦以被告名義繳納（參不爭執事項□）。就取得時之費用，證人鍾松英證稱交屋時係由被告出面交付，惟其亦表示先前曾預收部分款項，不能確認全部資金之最初提供者

（見本院訴字卷㈠第139 頁），是應區分被告出面付款、單據以被告名義製作，與費用是否終局由被告自有資金負擔。至地價稅、房屋稅等持有費用，依法以登記所有權人名義核課，單憑繳款名義不足以識別內部財產歸屬。惟實際由何人提供資金、是否持續負擔，仍可能反映雙方之經濟責任安排，本件取得初期已有被告出面支付相關費用及繳納稅捐之事實，應納入有利於被告之評價，原告其後亦曾繳納地價稅及管理費，則顯示其並未退出房屋持有費用之負擔；至兩造分手後各自繳納之稅費，可能係為維護各自主張之權益，對原始合意之識別作用相對有限。是本判決不以稅費繳納名義或單筆付款作為認定借名之主要依據，僅將雙方於不同時期之費用負擔，與其他管理、使用及收益事實合併斟酌。

5.被告之居住及使用情形

被告抗辯其自112 年5 、6 月間裝潢完成後，即實際居住系爭房屋，至113 年4 月左右始搬離，並持有系爭房屋鑰匙，兩造於交往期間亦曾共同居住使用（見本院訴字卷㈡第193 、267 、335 頁）。被告持有鑰匙及邵士峰夫妻僅承租部分房間，兩造並無爭執；證人葉一燕亦證稱被告曾有一段期間在系爭房屋居住，與被告主張具有相當關聯。至證人鍾松英僅證稱曾告知被告將戶籍遷入，以便申請自用住宅相關稅務優惠及辦理印鑑證明（見本院訴字卷㈠第136 頁），若欠缺戶籍登記資料，仍不得以該項指示逕認遷入之事實或日期。上開證據足以說明被告確有使用房屋及一定程度之控制，原告概稱被告僅居住數日、未曾管理使用，難以遽採，惟精確入住、搬離日期及各空間使用程度，尚非借名合意所必須逐一確認，兩造當時為交往中之男女朋友，不論房屋終局歸何人，均可能共同居住，被告之居住事實可支持其購屋自住之說法，卻不足單獨區辨內部財產安排；被告於112 年6 月25日表示「反正我房子會還你」時，依其自述仍居住該屋，兩者並存亦無必然矛盾，應於後述㈥一併衡量。

6.租金流向、分手後出租管理及原告遷離之要求

被告抗辯承租人自112 年9 月起即將租金匯入被告臺灣銀行帳戶，租賃期間亦曾由被告與黃俞綾討論租金及其他承租事項；兩造分手後，被告即要求原告搬離，並向承租人確認原告是否已遷離，足見被告始為系爭房屋之實際管理及處分者；被告並質疑，倘原告為房屋之真正權利人，何以仍須與被告協商移轉登記或重新買受云云。

⑴承租人按月將租金5,000 元匯入被告臺灣銀行房貸帳戶，係兩造不爭執之事實，且該等款項確曾成為支應貸款本息之資金來源，此顯示出租收益實際進入被告名義帳戶，對於被告掌握房屋收益及貸款管理具有一定證明價值，惟該帳戶本即為系爭房地之房貸扣繳帳戶，而原告亦參與出租及融資安排，故租金匯入被告帳戶，亦可能僅係雙方選定之付款方式，尚不能直接決定其對內收益歸屬。

⑵就租賃關係之形成，證人邵士峰證稱，最初係由原告與其洽談承租及租金，並約定租金匯入被告帳戶支應房貸；其遇有修繕問題亦與原告聯繫；被告對於最初由原告接洽，並不爭執，業如前述，惟兩造既為交往中之男女朋友，且被告為登記所有權人，原告代表其洽談租賃，亦可能係基於共同生活分工或授權，不能僅因原告先行接洽，即認租賃契約必然由原告以自己名義成立，租賃契約之當事人、實際管理者及租金最終歸屬，仍須分別判斷，不能由單一事實概括推論。

⑶被證21、29、30及37等對話紀錄，主要形成於113 年6 月以後，顯示兩造分手並就房屋歸屬發生爭執後，被告逐漸直接與黃俞綾討論後續租賃、管理費及水電費負擔，並要求原告搬離、確認其是否遷出。證人邵士峰亦證稱，因其夫妻於分手後知悉系爭房地僅登記於被告名下，為避免租賃及費用爭議，始改與被告接洽（見本院訴字卷㈠第224 頁）。由此可見，被告於紛爭發生後確有實際行使房屋管理及控制權能之行為，且承租人亦因登記名義而調整聯繫對象，此非僅屬被告訴訟中之單方主張，應予納入評價。

⑷惟被告為登記所有權人，即使雙方原有借名契約，其對外仍

具有所有權人之法律地位，並能實際管理房屋或向占有人提出遷離要求，故其於分手後自行處理租賃及要求原告搬離，固可支持被告主張自己享有完整權利之版本，亦可能係原有內部關係破裂後，出名人改以登記名義排除借名人管理，不能僅因被告有能力為此等行為，即認先前借名合意不存在；反之，亦不能在尚未確定借名關係成立前，即將全部行為定性為出名人違反返還義務或排除借名人權利。

⑸至原告於分手後與被告協商移轉登記，亦非當然承認自己欠缺借名返還請求權，借名契約縱經認定成立，出名人仍為登記所有權人，借名人欲取得物權，仍須藉由出名人協同辦理所有權移轉登記，惟原告於113 年4 月22日提出重新辦理買賣、貸款及結算之方案，是否係為履行既存借名關係，或分手後另行協商取得被告名下房屋，仍須以前述原始合意之證明為基礎，不能僅因協商為辦理過戶所必需，即逕採借名之解釋。

⑹綜上，原告於交往期間實際參與出租及修繕，被告則收取進入房貸帳戶之租金，並於分手後直接處理租賃、要求原告搬離，此顯示雙方對房屋管理及收益均有相當程度之參與，且管理方式隨感情關係變動而改變。上開事實對借名與共同生活財務分工均有一定相容性，尚不能僅由何人收租或何時改由被告管理，決定原始借名合意之有無。

7.114 年9 月8 日之增貸

被告於114 年9 月8 日以系爭房地向臺灣銀行增貸65萬元，並於同日將款項匯出，為兩造所不爭執，被告稱其規劃重新裝潢及購置家具家電，該款目前留存合作金庫帳戶，尚未實際使用，已如前述。而此項增貸發生於兩造分手、原告為終止借名關係之意思表示及本件訴訟繫屬之後，與112 年1 月原始購屋及融資安排已有相當時間間隔，被告自行以系爭房地設定或增加擔保而取得融資，顯示其仍以登記所有權人及借款人之地位，對外行使財產權能，並承擔相應債務，此於被告自購之版本下，可以自然說明，惟借名契約縱經成立，

出名人對外仍為所有權人，其於契約存續中或終止後依登記名義處分、設定負擔，亦非法律上不可能，尤其本件增貸時兩造已因所有權歸屬發生訴訟，其行為對於原始合意之識別力，應與交易形成及正常交往期間之證據區分。故本判決不以被告增貸，即認借名合意不可能存在，亦不將增貸當然視為被告惡意處分借名財產，其是否違反雙方內部義務，以及增貸是否由既有抵押權擔保，均須另依具體契約及授信資料判斷；原告於本件既未就增貸另行請求塗銷抵押權或損害賠償，即非本件所須判斷之事項（詳後述㈧3.）。

8.刑事不起訴處分

原告就同一購屋及房屋歸屬爭議，對被告提出侵占、背信等刑事告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官以114 年度偵字第19415 號為不起訴處分，原告聲請再議，亦經臺灣高等檢察署高雄分署以114 年度上聲議字第1974號駁回確定（參不爭執事項□）。惟刑事不起訴處分係檢察官就被告有無犯罪嫌疑，依刑事構成要件及刑事證據法則所為判斷，對民事法院認定當事人間之債權契約是否成立，並無拘束力；該處分書認被告既為登記所有權人，縱存在借名登記，其處分自己名下不動產仍可能屬有權處分，而與侵占罪所要求之他人之物有別，係刑事構成要件之判斷，尚不能據此推認借名合意不存在。至處分書另認原告未能提出充分證據證明借名關係存在，則係檢察官依其偵查時所掌握之證據，就是否足以追訴犯罪所為之判斷，並不當然表示民事訴訟中不能依已調查之直接、間接證據認定借名契約成立。惟檢察官於偵查中所調查之客觀交易資料、當事人陳述及其前後歧異，仍得由本院獨立評價，本判決已就原告於偵查中所稱出資147 萬元，與實際付款情形不符等事項，於前揭㈡2.⑶予以評價，而不以不起訴處分之結論作為借名合意存否之依據。

9.原告家人參與裝潢及共同居住之事實

被告抗辯男女朋友交往期間共同討論裝潢，由一方家人協助聯繫廠商、監工或先行墊付款項，均屬常見，不能因原告家

人高度參與裝潢，即認房屋內部利益必然歸原告所有云云。此項抗辯，就單獨證據之識別力而言，應予採認，蓋兩造當時為交往中之男女朋友，並曾討論共同居住及未來生活安排，原告之母、胞妹基於親屬關係、居住地點鄰近或對原告未來生活之期待而協助裝潢及購置家具家電，並非與被告終局取得房屋之安排不能並存；原告於休假時居住系爭房屋，亦可能係情侶共同生活之結果，不能逕認其係以所有權人地位占有使用，尤應注意，被告亦曾參與裝潢項目、材料、價格及房屋使用之討論，並非對房屋事務全然不聞不問，惟原告家人參與裝潢及出資，仍可證明其等對系爭房屋確有相當經濟投入，原告及其家人如何與被告分配裝潢決策、費用及其後管理事項，亦得作為內部財產安排之間接資料，所應避免者，乃僅以原告家人出資、管理或原告曾居住，即反推其必為內部財產利益歸屬者。本判決於前揭㈣之評價，並非僅憑上述事實即認借名成立，而係另行檢驗被告本人涉及房屋名義及財產歸屬之陳述，及其與其他交易事證之相互關聯，故被告此部分抗辯，足以限制出資、裝潢及共同居住等事實之單獨證明力，惟仍須與全部證據一併評價。

10.原告依民事訴訟法第345 條第1 項之主張

原告主張被告既曾提出部分對話紀錄，足見其保存兩造間之完整對話，如經法院曉諭後無正當理由拒不提出，請依民事訴訟法第345 條第1 項，認原告所主張兩造間有借名登記契約之事實為真實（見本院訴字卷㈡第285 頁）。按聲明書證係使用他造所執之文書者，應依民事訴訟法第342 條表明應命提出之文書、應證事實、文書內容、為他造所執之事由及其提出義務之原因，經法院認應證事實重要且聲請正當，依同法第343 條以裁定命其提出，而他造無正當理由不從提出文書之命者，法院始得依同法第345 條第1 項，審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實，並應於裁判前令當事人有辯論之機會（同條第2 項）；此於文書外之物件具有與文書相同效用者，依同法第363 條第1 項準

用之。查原告未具體特定被告尚持有何項應提出而未提出之對話紀錄、其內容及依其應證之具體事實，亦未釋明被告確實持有完整紀錄並負有提出義務；本院於言詞辯論期日詢問兩造能否提出對話之完整內容，係為釐清已提出證據之脈絡，並非依第343 條所為之提出命令，自無從認被告違反提出命令，而生第345 條第1 項所定之效果，況原告自己亦因更換手機而無法提出全部原始對話，被告能提出部分對話，亦不當然表示其仍保存雙方全部之原始資料。至兩造提出之截圖是否完整、有無選擇性提出而影響證據憑信性，仍得依民事訴訟法第222 條第1 項斟酌全辯論意旨評價，惟本判決並不以被告未提出完整對話作為推認借名成立之補強，是原告請求逕依第345 條第1 項認借名合意為真實，尚無從採納。

11.綜合上述，被告以自己名義承擔385 萬元銀行貸款及信用風險、以自有資金支付簽約款、持有所有權狀正本、實際參與居住及裝潢，並於兩造分手後自行處理租賃、要求原告遷離及辦理增貸等情，足認被告不僅具有登記名義，亦實際參與系爭房地之取得、使用、管理及融資，對於原告將被告描述為全然未曾出資、管理之單純掛名者，具有相當反證作用，並使原告方面出資、管理、使用及裝潢等間接事實之單獨識別力受到限制。然而，借名契約之出名人本得依內部約定負擔貸款、保管權狀、使用或管理財產，契約關係破裂後亦可能本於登記名義拒絕配合移轉，故上開事實與被告自購或共同置產之版本固屬相容，尚不能僅因其存在即排除借名；反之，亦不能因借名在法律上容許出名人為此等行為，即將其反向證明力全數排除。另被告113 年6 月7 日表示返還原告方面出資，及其曾配合準備抵押權設定文件等情，使原告出資全屬無償贈與之說法受到質疑，惟贈與說不足採信，並不等於借名合意已獲證明，是以下即將全部有利、不利事實置於同一結構中，比較各事件版本之說明能力，判斷原告是否已就借名合意之存在完成舉證。

㈥競爭性解釋及整體證據評價：借名合意是否已獲證明

1.比較之範圍

本件應證明者，係兩造於112 年1 月14日簽約時，是否已約定由被告取得對外之買受人、所有權人及借款人地位，而房地之內部財產利益終局歸屬原告，被告於借名關係終了後負有移轉義務。被告主張自己購屋，原告方面之出資係基於交往所為之贈與（自購贈與說）；卷內另可建構出兩造為共同生活而規劃購屋，原告方面協助出資及處理事務，被告則終局取得房地，出資另依贈與、借貸或代墊等原因結算之版本（共同置產說）。後者並非已經認定之另項契約，而係為檢驗原告證明力所納入之具事實基礎競爭解釋，且二說並非在所有細節上互斥，其共同點均在於被告非單純出名人。比較之目的，不是要求被告證明另一完整法律關係，亦不是以其他版本有疑義取代原告舉證，而係檢驗已經證明之關鍵事實，能否共同指向原告所稱原始借名合意。

2.非借名版本之實質說明力

⑴兩造當時為交往中之男女朋友，原告方面向陳惠貞洽購時，以原告將結婚、供年輕人居住為由；被告購屋前亦因與父親爭執而有遷出居住之需要，並曾向證人黃秀慧詢問購屋、貸款事宜。被告於112 年1 月4 日所稱「那我們房間可以考慮這個」，以及其後稱「我的家」、「我跟你的家」、「要住的是我們」等語，均顯示其對系爭房屋有共同生活之期待，並非全無購屋或居住意願（前揭㈣2.、3.）。

⑵被告以自己名義向銀行借款385 萬元，單獨承擔貸款本息及信用風險，曾支付簽約款10萬元、保管權狀，並參與裝潢、居住及出租事宜。112 年11月5 日討論出售系爭房屋及換購透天時，被告要求至少收回約500 萬元，並考量能否再次貸款、未來負擔是否足以承受。此等陳述不宜僅以「情侶常用我們」即完全排除其反向證明力，因其至少表明被告對房屋成本、處分價額及金融風險具有實際關切，與其為終局取得人之版本相容（前揭㈢4.、㈣4.⑶及㈤）。

⑶原證7 係因原告家人出資而準備之擔保文件，亦可由借貸或

代墊等原因解釋；被告於113 年6 月7 日表示願返還尚未清償之出資，則與分手後就購屋款項清算之安排相符。由此可見，非借名版本並非僅因被告否認而存在，而係有其客觀交易、貸款、居住及對話基礎。本件若僅有原告主導洽購、家人出資、辦理裝潢及原告曾使用房屋等事證，尚不足認定借名合意。

⑷惟自購贈與說若以原告方面之各項給付均屬無償贈與為前提，尚難完整解釋被告配合準備以房地擔保原告家人出資之文件，以及其後明言願返還原告方面尚未清償款項。被告於分手後基於情誼自願返還，並非全無可能，但至少顯示原先各筆出資未必均屬無條件贈與，原告方面之資金究係何種法律關係，仍須另為判斷，是自購贈與說之完整性較弱，而最須認真比較者，乃允許原告方面有應返還出資、卻由被告終局取得房屋之共同置產說。

3.足以區辨各版本之關鍵事實

⑴交易形成時，由原告之母以原告結婚購屋為由洽詢，議價、成交金額及付款條件主要由原告方面與賣方之夫商定；原告因名下已有房地，向鍾松英表示希望取得較有利之貸款條件，經其建議討論登記名義後，原告始於簽約日偕被告到場；另原告於簽約前向被告表示「房子貸款我要寫高」、「這樣比較好貸」，被告回覆「嗯」，其後書面價金確高於實際成交價，核貸金額約為書面價金8 成（前揭㈢1.、㈣2.）。此組事實來自交易參與者親自見聞之證言及簽約前對話，證明由原告發動、主導交易及融資，被告之名義選擇與原告融資需求高度相關，惟尚不能單憑此組事實確認內部利益歸屬。

⑵買賣及融資後，原告方面曾提供購屋資金107 萬元，被告支付10萬元，銀行以被告名義核貸385 萬元，另有結算表所列退款、被告帳戶同日現金存入及後續裝潢款匯出等情；兩造曾就貸款帳戶餘額、裝潢費及本息扣繳共同核算，原告表示「不夠多少跟我說」，並由原告接洽之承租人按月將租金匯入被告房貸帳戶，惟結算款項是否確實進入被告帳戶、款項

終局歸屬及貸款本金應由何人負擔，仍有前述疑義（前揭㈢2.至4.）。此組資料證明原告實際參與且影響財務運作，而非與被告房屋貸款無關之第三人，但亦與伴侶間共同置產分工相容。

⑶被告於112 年5 月28日對黃俞綾表示「真的只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」，並於同一對話，就出租時點、鑰匙及磁扣等事務，請其與原告聯繫。此係登記名義人本人於取得登記後約3 個月向第三人所為涉及名義與權利歸屬之陳述，與僅由原告方面自稱為實質所有人者不同（前揭㈣3.⑴、4.⑵）。

⑷被告於112 年6 月25日與原告討論分手時，先稱「下一個可能不會像你直接能拿一套房說我們一起住」，隨後表示「反正我房子會還你」。兩句均係被告發話，其所稱房子亦指系爭房屋，其後於113 年6 月7 日最終分手、發生房屋爭議時，被告則改稱「房子我不賣給你」，並表示願返還原告方面尚未清償之款項。上開前後表示之事實均已確認，但其究係描述既存財產安排、感情爭執之反語或新生清算意思，仍須推論（前揭㈣3.）。

⑸被告另曾簽署原證7 擬為原告家人出資提供保障之抵押設定文件，並於交往期間與原告討論系爭房屋出售對象、價金與換屋，其參與準備抵押擔保及出售磋商均有卷證可認，惟前者亦可能擔保借貸、代墊，後者亦可能係共同生活財務規劃，故於本件主要作為驗證，而非單獨決定借名之證據（前揭㈣4.）。

4.核心爭點：被告於紛爭前的兩項表示，是否足以反映原始財產安排

⑴112 年5 月28日之表示

①被告所稱「真的只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」，其語意至少包含兩個相連的命題：對外係以被告之名義買房，對內則將房屋歸屬於原告。此非單純「原告有幫忙買房」或「原告家人出很多錢」等描述，而與借名之核心差

異直接相接。表示發生於登記後約3 個月，對象為預定承租人之配偶，並非在訴訟中為取得有利結果而作成，其後被告請該第三人就出租及鑰匙事項聯繫原告，亦顯示當時並非全以自己名義獨立對外處理房屋事務。

②但上開表示係在被告不滿裝潢未依其意思之對話中發生，是被告抗辯係以反語表達自己名義上是買受人、實際卻無法作主，並非無據；證人邵士峰亦曾提及被告爭吵時以「不是她的房子」等語抱怨裝潢，此足使情緒性解釋具有一定事實基礎。倘僅有本次言語，自不宜因其字面符合借名，即認被告已承認原始契約，尤其被告仍負擔貸款並參與裝潢、居住，惟情緒性表達可能誇張其權利受忽略之程度，未必當然表示其中關於取得方式及權利歸屬之說明完全反於本意，被告在抱怨個別裝潢項目時，所選用者不僅係「這房子不像我的家」，而係「只是用我的名字買房」，其內容特別指向原始取得原因，要將整句解為純粹反語，仍須說明其何以恰以登記名義與房屋歸屬之分離為表達方式。

③此處之評價，關鍵不在反語是否在抽象上可能，而在於該反語解釋能否與交易形成經過相互吻合，原告於被告成為買受人之前即與賣方談妥條件，為自己所受融資限制另行考慮登記名義，並在簽約前向被告提出貸款價金之規劃，均有獨立於此段爭吵之證據可證，被告所言「用我的名字買房」，正與上開客觀安排同向，並非訴訟後始由原告編造之說法。因此，本項表示雖有情緒背景，仍具有超出一般共同生活爭執之識別價值，但其效力仍不足獨立完成借名證明。

⑵112 年6 月25日之表示

①「下一個可能不會像你直接能拿一套房說我們一起住」與「反正我房子會還你」，在同一對話中由被告接續發出。前一句係肯認原告能提供房屋供二人共同居住，單獨觀察不能確定所有權歸屬，惟緊接之「還」字，既以原告為接受房屋之人，且標的係系爭房屋本身，而非原告方面支付之出資額，與單純受贈款項、共同分擔生活費後僅清算金錢之安排，已

有明顯差別。被告所稱前一句係原告先發話、被告因遭原告炫示房屋而負氣回應，與卷附截圖顯示之發話者不符，此一具體辯解無從採納（前揭㈣3.⑵）。

②惟兩造當時正討論分手，被告亦可能出於平息爭執、挽回關係或對原告出資之感念，而一時表示願將房屋讓與原告；該表示未明言借名、未約定如何清償385 萬元銀行貸款或返還被告已付款項，不能逕認已證明原始借名合意，更不能反向援引借名成立後民法第546 條之可能清算效果，作為證明原始合意之依據，此等限制，本判決均予計入。

③然而，共同置產說如認被告本為房屋終局取得人，則上開表示不僅係承認原告幫忙或願意返還墊款，而係由仍負銀行債務之買受人，在無原告要求移轉或當場協議對價之對話中，主動將主要財產之返還列為分手時之處理方式，即使一時情緒下作成此表示並非不可想像，仍須有另行移轉或無償讓與之意思方能解釋其標的與用語，但卷附對話並未出現價金、貸款承接或其他移轉條件之磋商。此處並非要求情侶於爭吵時必須詳定法律條款，亦不能因未議條件即斷定別無新生讓與意思，只是當該表示與5 月28日先前對第三人所述「只是用我的名字買房，那是他的房子」一併觀察，其較自然的連貫理解，係被告當時已有房屋內部歸屬原告之認識，故在關係可能結束時以「還」而非「賣」、「給」描述後續移轉。

⑶兩項表示之共同背景與差異

兩項對話皆發生於被告已有分手念頭、雙方感情不睦之期間，不能當作彼此完全獨立的兩次自認，亦不能因出現兩次即機械增加證明力，然5 月28日係被告對第三人抱怨裝潢，同時將租務指向原告，6 月25日則係直接對原告討論關係去留，並未談及裝潢，卻由被告主動提出將房屋返還原告，其情緒背景相近，所描述之具體權利關係卻有相互銜接之處：前者區分登記名義與房屋歸屬，後者指向關係終了時應處理之財產本身。共同置產說可分別以反諷與分手時新生讓與意思說明，兩種解釋並非邏輯上不能並存，惟同時採取時，須將

前者關於原始取得方式之用語視為與本意相反，而將後者關於返還房屋之用語視為對原有所有權無影響的新意；相較之下，借名說毋庸變更兩段語句之通常文義，即可將其與原告方面主導、為融資而選擇被告名義之交易經過連結，而法院之取捨，係就全部事證所支持之推論強弱而為，不是以各替代原因缺乏被告直接證明，即令原告勝訴。

⑷後續行為與不利證據之檢驗

①被告於112 年11月5 日估計房屋成本約500 萬元，並要求售價至少相當、考量自己是否有能力再申貸，係非借名版本的重要支持事實，不能略而不論，此對話顯示被告重視其投入、負債及未來居住安排，若其原為終局所有權人，自可解釋為主張自己之出售利益。惟即使有借名安排，被告仍為銀行債務人，並曾支出簽約款、負擔部分費用，若房屋出售與另購新居相連結，其要求價金足以支應既有成本、債務及換屋規劃，亦非不合情理；原告提出出售對象，被告則參與定價與貸款計算，此事本身並不能確認任一方有獨占處分利益之權利，本判決因此不將112 年11月之規劃視為借名已獲明確履行之證據，亦不以之足以推翻前述兩項關於原有歸屬及返還之表示。

②至被告於113 年6 月7 日表示「房子我不賣給你」，並願返還原告方面尚未償還之購屋款，依其語意，確已明白以自己有權決定是否讓與之立場處理房屋，不能僅因發生於紛爭後，即否定其陳述證明力。然該表示係在兩造最終分手、原告於同年4 月提出移轉及貸款結算方案後作成，被告並以多年相處付出、年齡及未來購屋需要作為不願讓與之理由，此可理解為被告原即自認房屋歸己、嗣後堅持其權利，亦可理解為原有借名或財務安排破裂後，登記名義人因生活需要轉而拒絕移轉，單憑此一後續立場，尚不能倒推簽約時之合意。原告於113 年4 月提出以原貸款額重新辦理移轉，亦可能係分手後另行買賣，故本判決僅將該等對話作為驗證，不以被告當時回覆「好」認定已有移轉承諾。

③原證7 抵押設定文件、原告接洽出租與後續修繕、被告持有權狀及居住使用等事實，亦各有不同解釋，其作用在於確認原告方面之出資確非單純提供款項而全不介入房屋管理，被告對此知悉並曾配合，但此等事實仍可能出於借貸擔保、交往分工，不能藉以取代被告本人關於財產歸屬之表示。上開不利事實經逐一納入後，仍未使借名版本必須對原始交易或112 年5 、6 月之語句採取相反之解釋。

5.借名版本如何連結全部事實及處理貸款風險

⑴借名說所能提出之連貫過程為：原告方面原先發動、議定購屋交易，因原告名下已有不動產而希望利用被告名義及信用取得較有利融資；被告於簽約前已知悉原告規劃提高書面價金以利貸款，嗣以自己名義買受、登記、申貸，對外真實成為所有權人及借款人；原告方面提供部分購屋款，貸款及結算資金則由雙方共同運用並用以支應裝潢、扣繳本息，原告並安排出租及處理修繕，被告對上述方式知悉並配合；在財產權利紛爭尚未發生前，被告以自己的言語區分登記名義與房屋歸屬，且在討論分手時以返還房屋本身為處理方向。此等事實如合併觀察，所形成者不僅係「原告出錢、原告管理」，而包括被告對原告何以使用其名義、房屋內部歸何人及關係終了如何處理之認識，此為本件得由間接證據推認雙方合意，而非僅認定原告單方期待之核心。

⑵本件最難以借名說解釋者，仍係被告為取得房地而對銀行承擔385 萬元長期債務及信用風險，且卷內未能證明兩造在簽約時已就本金清償、分手後貸款承接或被告免責作成完整約定，此項反向事實具有實際重量，不得僅以出名人可類推適用民法第546 條請求代償，即當作風險已獲解決。惟原告於簽約前主導融資設計，貸款撥付後帳戶曾留有足以扣繳初期本息之資金，後續並安排以出租收益挹注，被告就帳戶餘額與原告核算，原告亦表示不足由其補足，是被告並非在自己全然不知財務安排之情況下被動承擔貸款，其接受以自己名義對外負債，而由雙方按既有資金及往後收入處理本息，在

當時交往並規劃共同居住之信賴關係下，尚不違背通常經驗，此僅說明其何以可能接受借名，不等於已證明原告將終局負擔每筆本金、利息及風險；借名合意是否存在，仍以前述原始交易及被告本人對歸屬、返還之陳述為判斷依據。

⑶同理，被告支付簽約款10萬元、保管所有權狀、居住、參與裝潢與租賃，以及分手後繼續還款、增貸，皆確屬對借名主張不利之事實。然前數項與其為銀行借款人、登記名義人及共同生活者之地位密切相關，其後續還款與增貸，則發生於兩造關係破裂及已有權利爭議之後，此等事實足以說明被告確有實際參與和經濟風險，尚不足使其112 年5 、6 月就房屋名義、內部歸屬及返還之表示變成全無證明力；反之，本判決亦未將其經濟參與或財產控制概括排除，而係承認兩造就貸款及其他費用仍可能另有清算問題。

6.證據群之獨立性與證明分工

⑴交易形成之證據（陳惠貞、鍾松英親自見聞之洽購、議價、融資建議及買受名義形成）、金融及款項資料（契約、銀行明細、被證36之核算），與被告本人112 年5 月28日、6 月25日所發送之訊息，在來源與形成情境上有所不同。前二類資料均圍繞同一購屋、融資決策，不能因有數名證人、多份帳目即重複計算；後二段對話則同受感情不睦之背景影響，亦不能視為完全獨立之兩次承認。

⑵各組證據之作用有別：交易及金融資料首先證明原告主導交易、被告名義與融資目的之關聯，卻不能單獨指明內部利益歸屬；被告本人之陳述直接涉及名義與歸屬及返還標的，卻有情緒反諷、分手時新生安排之可能；原證7 、出租及出售規劃則僅補強兩造曾有財務及管理聯繫。前二組使被告在112 年5 月28日所稱「只是用我的名字買房」有客觀交易基礎；被告兩段陳述則使前述原告主導交易不再僅止於與借名相容之背景事實，而係可連結至被告對內部利益歸屬之認知，此一補強關係，始為本判決整體心證之來源，而非由數項各自相容之證據機械累加。

⑶水電用戶名義變更、原告繳納部分管理費與稅費、電子鎖由原告購置、原告休假時居住及原告家人參與裝潢等事實，於伴侶共同生活下均非異常，不作為主要識別依據；被告持有權狀、居住使用及支付部分款項等相反事實，亦已正面列入評價，不因借名在法律上允許此等行為即視為毫無重量（前揭㈤）。

7.結論：原始借名合意之認定

⑴本件足以形成確信之關鍵，並非原告方面出資較多或管理較積極，亦非被告於分手時曾說過一個「還」字，而係三項層次不同之事證得以連結：第一，原告在買受人名義確定前即主導購屋及融資安排，選擇被告名義與原告希望取得較有利貸款具有密切關聯；第二，後續由兩造共同核算房貸及裝潢資金，原告參與出租管理，被告知悉並配合，與原告並非僅作無償贈與而完全退出房屋事務之情形不同；第三，最具識別力者，仍係被告於訴訟前、取得登記後不久，對第三人稱「只是用我的名字買房，那是他的房子不是我的」，於討論分手時又主動表示房屋將「還」予原告，兩者分別指向原始名義安排與關係終了後應處理之標的。原始交易資料與被告本人陳述相互銜接，已不僅證明原告自己如何理解房屋，而足推認被告亦知悉並接受房屋名義與內部財產利益分離之安排。

⑵共同置產說確可說明原告方面主導交易、出資受擔保、被告承擔貸款及參與房屋事務，亦可從感情爭執解釋5 月28日之反語，從分手時之情緒或感念解釋6 月25日之讓與表示，並非毫無事實基礎。然而，此說若欲維持被告自始即為終局取得人之主張，須在原告為自己融資需求選擇被告名義的交易背景下，同時將被告關於「只是用我的名字買房」之取得原因說明解為純粹反語，並將其對原告所稱「房子會還你」解為當時新生之讓與意向，且均不能反映其當時對房屋歸屬之認識。上開解釋各有其情境基礎，合併衡量後仍較難說明被告何以在不同對象、不同話題下，接續以名義、房屋歸屬及

返還本身描述同一財產關係；反之，借名版本能與原始交易形成、資金運作及被告陳述之通常文義相互吻合。被告113年6 月7 日拒絕出售並主張清算出資，固係重要反向事實，然形成於財產爭議已明顯化之後，仍不足依之確定112 年1月之原始約定，此係在承認競爭解釋具有合理基礎後所作之證明力取捨，而非要求被告證明自己不是出名人。

⑶被告對銀行負有385 萬元清償責任、支付部分款項及持有權狀等事實，確使借名版本承受較高之說明負擔，原告就出資及締約經過之陳述，亦有前揭歧異，不可不察。惟因原告之融資規劃、兩造實際財務運作及被告本人表示，已形成相互參照之證據結構，前述反向事實尚不足使原始借名合意陷於真偽不明，依全辯論意旨及調查證據結果，本判決因而確信兩造於購屋時已有由被告對外取得買受及登記名義、對內房地利益歸於原告之合意，被告於借名關係終了時，負有依該內部約定將房地移轉返還原告之義務；本判決未以被告抗辯不合理即認原告勝訴，亦未要求原告排除所有抽象上可能之解釋，判斷之重點在於經證明之積極事證整體上是否足以支持其主張，已如前述。

⑷至成立時點，原告所稱111 年12月底至112 年1 月初間特定文字訊息及對話，並無直接紀錄可證，但其於112 年1 月14日簽約前已與地政士討論融資及登記名義、向被告提出貸款價金構想，被告嗣以自己名義簽約、申貸，而被告於112 年5 月28日之「只是用我的名字買房」，則明確回指原始取得方式，並非另述登記後才成立之新約定，6 月25日之返還表示亦與此相符，卷內尚無足認兩造於簽約後另行新創一項內部歸屬安排之資料。綜合前揭事證，應認兩造至遲於112 年1 月14日簽約時，已就被告為名義買受人、所有權人及借款人，內部財產利益歸原告、借名關係終了後應移轉返還房地等核心內容達成合意；至銀行貸款本金、各期本息及關係終了後如何免除被告債務風險，未能證明兩造在簽約時已有完整清算約定，亦不能單由可能類推適用民法第546 條之法律

效果，反推其已另有明示合意，相關權利義務仍應另依具體約定及法律要件判斷（詳後述㈧），原告所稱締約期間之特定訊息、第三人均知悉借名等細節未獲證明，亦不影響上開由其他事證推認之核心合意。

㈦借名登記契約之效力

1.審查之必要及方法

⑴被告雖未主張系爭借名登記契約無效，惟法律行為是否違反強制或禁止規定，或有背於公共秩序、善良風俗，涉及民法第71條、第72條之適用，法院仍應依已經辯論之事實及卷內事證審酌。依前揭認定，兩造以被告名義購屋及申辦貸款，與原告名下已有房地、希望取得較高貸款成數及較有利之融資條件有關（前揭㈥7.）；系爭買賣契約記載價金482 萬元，亦高於兩造不爭執之實際成交價398 萬元，且與申辦貸款之安排有所關聯（前揭㈢1.、5.），是借名合意既經認定成立，仍有必要審究上開安排是否具有足使其無效之事由。

⑵按借名登記契約既屬債權契約，原則上應依契約自由及私法自治原則承認其效力，惟其具體內容或目的如違反強制、禁止規定，或有背於公共秩序、善良風俗，自仍應依民法第71條、第72條判斷。此項效力審查，應先確認所涉及之具體規範及其目的，辨明該規範所禁止之行為、規範對象與預定法律效果，再審究當事人間之借名約定是否違反該規範，以及使借名契約歸於無效，是否為實現其規範目的所必要，不能僅因借名安排可能具有節稅、融資便利或迴避資格限制之動機即概括認定無效，亦不能因相關規範另有行政、金融監理或刑事上之效果，即一律排除其對私法契約效力之影響。

⑶民法第71條所定違反強制或禁止規定之無效效果，仍須以法律行為確有違反相關規定為前提，同條但書所稱其規定不以之為無效者不在此限，亦應依具體規範之目的及性質判斷。至同法第72條，則應審究法律行為之內容或其所欲實現之目的，是否已達違背公共秩序或善良風俗之程度，當事人單純追求較有利之貸款或稅負條件，與雙方共同以不實交易資料

、虛偽資格或其他方法取得法律所不容許之利益，仍有區別；後者倘已涉及重大公共利益之侵害，自不能僅以私人契約自由為由，逕予肯認其效力。

⑷最高法院84年度台上字第1083號判決曾指出，借名登記縱係為節稅及迴避土地政策，能否即認其給付係因不法原因而為之，尚非無斟酌之餘地。該判決所論固主要涉及民法第180條第4 款不法原因給付之適用，不能逕據以認定所有涉及節稅或政策限制之借名契約均屬有效，惟其要求依具體情形辨明違法性，不得僅因借名具有迴避法律之可能，即概括否定其法律效果，仍足供本件效力審查參考。

2.本件相關交易安排與契約效力之評價

⑴以被告名義取得較有利融資條件及利息補貼

①依證人鍾松英之證述，原告因名下已有房地，無法依其原先期待之首購條件取得較高成數及較優惠利率，始經建議另議登記名義；被告嗣以自己名義買受系爭房地，並向臺灣銀行申辦385 萬元購屋貸款（前揭㈢1.、㈣2.）。該行交易明細自112 年8 月起之部分扣款，有「政院補貼一碼」、「本行補貼半碼」等摘要，此等摘要與政府及銀行之利息減收措施可能有關，惟尚不足直接確認貸款種類、補貼法源、核貸與補貼資格及限制。

②系爭貸款於112 年2 月核撥，卷內臺灣銀行函覆及交易明細，尚未具體特定核貸當時適用何項優惠方案及資格，亦未證明被告是否不符相關資格，或銀行核貸時知悉何種內部交易安排。原告名下已有房地，固影響其以本人名義申貸可能取得之條件，惟本件申貸人為被告，被告自身及其家庭是否符合特定貸款規定，仍須依該方案認定；而借名之內部利益歸屬、申貸時所提出資料之真實性、貸款用途及嗣後補貼資格，亦屬有別之問題。

③兩造選擇被告為買受人及借款人，與原告尋求有利融資之目的密切相關，若因此以不實資料影響銀行授信，或以不符資格方式領取公共補貼，均非無法律疑義。惟法院不能僅因有

借名及上述交易摘要，即認特定資格規範已受違反，亦不能忽略本件另有書面價金高於實際成交價之客觀情形，逕稱授信過程全無不實之可能，此部分必須區分已證明之借名與價金記載、尚未查明之特定貸款資格及銀行實際取得資料。

④兩造之借名契約，所約定者係房地之內部利益歸屬，被告與臺灣銀行間之貸款契約及其補貼，則有各自之權利義務，倘特定授信或補貼規定遭違反，銀行、主管機關仍得依授信契約與適用法規處理，包括追償或調整授信條件等，是本判決認定借名有效，既不能使違反規範之貸款當然合法，亦不拘束銀行、主管機關之認定。至相關資格條件是否具有民法第71條所稱法律上強制或禁止性質，以及其規範目的是否進一步否定兩造之內部借名約定，仍須視具體法源及違反態樣而定，卷內既未證明兩造違反何項以借名契約無效為效果之具體規範，尚不能僅由融資動機即認民法第71條應予適用。

⑤至民法第72條，仍須注意以虛增價金、冒用資格等方法影響金融機構授信或取得公共給付，如係當事人共同目的且情節重大，可能已逾一般利用他人信用之交易便利，而涉及公共秩序之評價。惟依本件已證事實，固足認兩造知悉並參與提高書面價金以爭取貸款之安排，仍未查明銀行實際受領何項申貸資料、其核貸是否受不實價金影響、有無不符資格領取特定公共補貼等情，尤須區分提高買賣價金之申貸手段與借名本身之內容：即使買受人未借名，亦可能採取同一不實價金安排；借名契約之成立及履行，亦非在法律上必然以不實申貸為前提。就現有已明瞭之行為程度，尚不足逕認兩造間約定內部財產歸屬之契約本身，已因其共同目的或不可分割之履行內容而違反公序良俗，此不涉及對申貸資料或行為合法性之肯認。

⑥就法律經濟分析而言，否定借名契約效力與制裁不當融資，並不必然具有相同作用，無效可能使名義人保有財產，同時使實際出資人須另循返還或清算途徑主張權利，其效果之輕重與違規取得之貸款利益未必相稱，也未必能直接回復銀行

或公共補貼所受之影響；相對而言，依授信契約及補貼規範調整授信、追償利益或究責，較能對應具體違反行為。惟此非謂維持借名契約效力必然更能預防違法，亦不表示有其他制裁即不能認無效，本判決僅以此說明，不得未經辨明具體規範及違反情節，即將借名契約無效作為概括處置方式。

⑵買賣契約價金之記載

①系爭買賣契約所載價金為482 萬元，兩造不爭執實際成交價則為398 萬元，二者相差84萬元；臺灣銀行核貸385 萬元，約為書面價金之8 成，原告於簽約前並曾向被告表示「房子貸款我要寫高」、「這樣比較好貸」，被告訴訟代理人亦陳稱契約記載金額與實際給付不同，係因前屋主表示如此對於申辦貸款較為有利（前揭㈢1.⑶、⑷），是契約價金記載與融資條件之間具有相當關聯，不能視為與本件交易毫無關係之偶然差異。

②書面價金高於實際成交價，以及原告在簽約前所稱「寫高」，已足認價金記載係為取得較有利融資所作之安排，不能將其視為單純筆誤，但買賣當事人間之實際價金、向銀行提出之申貸資料及不動產成交價格之申報，仍各有其法律效果。書面價金與實際約定不同，是否構成民法第87條之通謀虛偽意思表示，須區分表面價金約定與雙方真意所欲之實際交易，銀行是否因不實價金受欺罔、因此核貸或提高成數，亦非僅憑書面價金與核貸數額相近即可認定。就借名契約本身而言，提高書面價金之行為雖與本件融資安排關係密切，卻非借名之必要成立或履行內容，自購者亦可能為相同安排；若其違法，應依相關規範審究各該法律關係之效果，並進一步判斷違法目的是否已使借名契約本身無效，尚不得未經上述判斷，即以書面價金不實逕認全部內部借名約定無效。

⑶稅負之考量

原告稱借用被告名義亦有稅負考量，證人鍾松英並證稱曾請被告遷入戶籍，以供申請自用住宅相關稅務優惠之用；兩造於112 年11月5 日討論未來出售時，亦曾提及稅負（前揭㈣

4.），惟證人之指示，尚不能單獨證明被告確已辦理戶籍遷入或實際不符自用住宅優惠資格。又稅負規劃與違法逃漏稅捐，仍非同一事實，是否涉及不實申報及所生效果，應由相關稅法及具體申報事證判斷；借名契約本身並不使稅捐優惠當然合法，亦不能僅因有節稅動機即一概認為無效（最高法院84年度台上字第1083號判決意旨參照）。本件既無足認雙方以借名約定作為逃漏特定稅捐不可分割手段之證據，此一動機尚不足作為否定借名契約效力之理由。

⑷其他可能之無效原因

原告購屋當時名下已有其他不動產，並以自己名義登記，依本件已調查之事證，尚無從認定兩造借名安排係為隱匿原告財產、規避強制執行或詐害特定債權人，亦未見其他足認定其內容或目的違反強制、禁止規定或公序良俗之具體事實。

3.綜上，借名登記之私法效力仍須依契約內容、共同目的及具體被違反規範決定，本件確有利用被告名義及信用取得購屋融資、書面價金高於實際成交價等情形，其授信及稅務合法性並非全無疑義，惟卷內尚不足認定兩造間約定房地名義與內部利益歸屬分離之契約，本身違反足使其無效之特定強制、禁止規定，或已達背於公共秩序、善良風俗之程度，故尚難依民法第71條、第72條認其無效。本項判斷僅及於兩造借名契約之私法效力，不對買賣價金記載、申貸資料、利息補貼及稅務申報之合法性預為認定，銀行與主管機關仍得依各該契約及法規行使權利，本判決亦不使既有貸款、抵押權或公法上之法律關係變更、消滅。

㈧借名登記契約之終止、返還義務及請求權基礎

1.借名登記契約之終止

⑴按借名登記契約，係一方委託他方以其名義登記財產，他方允為出名之契約，其成立側重於當事人間之信任關係，性質上與委任契約類似，於其契約內容不違反強制、禁止規定或公序良俗之情形，應類推適用民法委任之相關規定。而依民法第549 條第1 項，委任契約之任何一方，原則上均得隨時

終止。

⑵經查，原告於113 年8 月8 日委請律師寄發律師函，向被告表示終止兩造間之借名登記關係，被告於同年月9 日收受（參不爭執事項□），依民法第95條第1 項，非對話之意思表示，以通知達到相對人時發生效力，是原告上開終止之意思表示，已於113 年8 月9 日到達被告，兩造間就系爭房地之借名登記契約，應於該日終止。

⑶兩造固於113 年3 月間分手，原告並曾於同年4 月22日向被告提出處理系爭房地移轉事宜之方案，惟男女朋友關係之結束，並不當然使借名登記契約終止；至原告同年4 月間之表示，究係終止既存借名契約，抑或僅係提出房屋移轉及財務清算之協商方案，亦非全無疑義，然原告既已於113 年8 月9 日為明確之終止意思表示，且該表示已到達被告，則借名關係至遲於該日終止，應可認定，自無庸再就前揭分手及協商行為是否具有終止效力為判斷。

2.返還義務及請求權基礎

⑴按受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541 條第2 項定有明文。借名登記契約既為債權契約，出名人於借名關係存續期間仍為登記財產之所有權人，借名人於受移轉登記前，尚非該財產之所有權人；借名關係終止後，借名人得類推適用民法第541 條第2 項，或依同法第179 條規定，請求出名人將其為借名人取得之不動產所有權移轉登記於己（最高法院113 年度台上字第1018號判決參照）。

⑵本件被告係依兩造間之借名登記契約，以自己名義與陳惠貞簽訂系爭買賣契約，並以買賣為原因取得系爭房地之所有權登記，已如前述，是被告取得系爭房地所有權，雖係基於其與出賣人間之買賣契約，對外亦為系爭房地之所有權人，惟依兩造間之借名安排，該項權利係由被告以自己名義為原告取得，與民法第541 條第2 項所定受任人以自己名義為委任人取得權利之情形相當，而兩造間之借名登記契約既已於11

3 年8 月9 日終止，被告即負有將系爭房地所有權移轉登記予原告之義務。

⑶原告就先位聲明，依借名登記法律關係類推適用民法第541條第2 項，及依同法第179 條規定，請求擇一為有利之判決，本判決既認原告類推適用民法第541 條第2 項，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許，則其另依民法第179 條所為之同一給付請求，即無庸再予審究。

3.系爭房地之抵押權負擔及兩造間之清算

⑴系爭房地於112 年2 月14日設定最高限額462 萬元之抵押權予臺灣銀行以擔保相關貸款債權，被告嗣於114 年9 月8 日復以系爭房地申辦增貸65萬元，已如前揭㈢1.⑸、4.⑺所述。按不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第867 條定有明文，是系爭房地雖設定抵押權，仍不妨礙被告依借名契約終了後之返還義務，將所有權移轉登記予原告；原告因移轉登記取得所有權後，仍應受原已存在之抵押權拘束，該抵押權不因所有權移轉而消滅。

⑵惟不動產所有權之移轉，與以被告為借款人之銀行貸款債務是否移轉，係屬二事，本件被告以自己名義向臺灣銀行申辦貸款，其對銀行所負之契約債務，不因本判決命其將系爭房地所有權移轉予原告，即當然由原告承擔或使被告免責，臺灣銀行之債權及抵押權，亦不因本判決而受影響。至114 年9 月8 日增貸65萬元是否由原有最高限額抵押權擔保，以及該項增貸是否違反兩造間之內部約定，均應依相關授信、擔保關係及借名契約之具體內容判斷，原告於本件未就增貸另為塗銷抵押權、損害賠償或其他給付請求，自無庸就其效力及所生責任另為判斷。

⑶又借名關係終止後，出名人因處理借名事務所支出之費用，或以自己名義所負擔之必要債務，得否類推適用民法第546條第1 項、第2 項，請求借名人償還、代為清償或提出相當

擔保，仍應依雙方具體約定、費用及債務之性質與相關法律要件判斷。本件被告固曾主張其支付部分購屋款、房貸本息及裝潢費用，並以對外承擔貸款債務及信用風險作為否認借名合意之理由，惟其並未就前揭支出或債務對原告提出給付請求，亦未以該等事項為同時履行抗辯，是前揭支出、債務及其他內部清算關係，除作為借名合意存否之證據而經本判決評價者外，其是否另生請求權及其範圍，均非本件裁判之對象，本判決不予預斷。

六、綜上所述，兩造間就系爭房地成立借名登記契約，該契約並無前揭無效事由，且業經原告於113 年8 月9 日合法終止，原告類推適用民法第541 條第2 項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。原告就先位聲明所為之請求既有理由，其以先位之訴無理由為條件所提起之備位金錢請求，即無庸審究。

七、按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130 條第1 項定有明文。本件係命被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，性質上屬命為一定意思表示之給付判決，依前揭規定，須於判決確定時始視為被告已為移轉登記所需之意思表示，不得藉宣告假執行使其效力提前發生，故原告就先位請求所為假執行之聲請，於法未合，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第四庭　法　官　王宗羿

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　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　許丘辰

附表：

編號	土地地號、建物建號	權利範圍
1	高雄市○○區○○○段○○○○○段000 地號土地	10000分之147
2	高雄市○○區○○○段○○○○○段0000○號建物（含同段同小段7694建號共有部分，權利範圍10000分之179 ；門牌號碼：高雄市○○區○○○路000巷00號6 樓之2 ）	全部