

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第384號

原告 盧威仲

訴訟代理人 范翔智律師

被告 賴柏霖

訴訟代理人 曾柏鈞律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年12月13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：原告於民國111年12月間購入坐落新北市○○區○○段○○段000地號、3493建號，門牌號碼新北市○○區○○路0段000號10樓之房屋（下合稱系爭房地），並與被告就系爭房地簽立借名登記契約（下稱借名契約），約定被告出名擔任名義所有權人，然系爭房地仍為原告使用、收益，房屋貸款亦由原告繳納。嗣原告於112年11月24日收受以被告名義寄發之存證信函，表示撤銷借名契約，且系爭房地後續處理與原告無涉等語，方驚覺有異，乃向鈞院就系爭房地聲請假處分，並經核准在案。詎原告於繳納保證金前調閱系爭房地謄本，竟發現系爭房地於112年11月20日已出售予第三人，並完成過戶登記。依內政部不動產交易實價查詢資料所示，系爭房地之交易總價為780萬元，原告初估出賣系爭房地時，房屋貸款尚有550萬元，經抵扣後剩餘230萬元，爰依借名登記契約關係類推適用民法第544條及同法第266條第1項規定提起本訴等語，並聲明：(一)被告應給付原告230萬

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
02 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告前配偶李宜津（下逕稱其名）以訴外人李衡  
04 之名義購入系爭房地並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契  
05 約），嗣訴外人李衡因故拒絕出名，李宜津遂請求伊代其履  
06 行系爭契約，並借伊之名登記為所有權人。惟借名契約簽訂  
07 當日，李宜津稱夫妻簽約為同等效力，要求改以原告為借名  
08 人，伊信以為真。於系爭契約履約過程中，伊均聽命李宜津  
09 指示行事，買賣價金亦由李宜津支出，後伊於112年10月10  
10 日經李宜津指示將系爭房地以780萬元出售，上述過程原告  
11 均未參與，則該借名契約為通謀虛偽意思表示，應屬無效。  
12 縱認兩造無通謀虛偽意思表示，原告洵非系爭房地之實際所  
13 有權人，與伊間不存在任何法律關係，原告請求當無理由，  
14 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准免為宣告假執  
15 行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)兩造間就系爭借名登記契約有無通謀虛偽意思表示？

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證係指就爭訟事  
20 實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所  
21 舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主  
22 張為真正。又按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之  
23 財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允  
24 就該財產為出名登記之契約。出名者與借名者間是否有借名  
25 登記之意思表示合致，應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌  
26 交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之（最  
27 高法院112年度台上字第294號判決意旨參照）。又不動產登  
28 記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該  
29 借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字  
30 第1273號民事判決意旨參照）。再按所謂通謀虛偽意思表  
31 示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即相對

01 人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與  
02 為非真意之合意，始為相當。又通謀虛偽意思表示之行為係  
03 積極行為，非消極行為，故主張表意人與相對人間之法律行  
04 為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，應由  
05 主張者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律行為  
06 非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責（最高法院109年  
07 度台上字第1773號判決意旨參照）。末按解釋意思表示，應  
08 探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定  
09 有明文。是以解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以  
10 探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約  
11 當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本  
12 於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全  
13 盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據  
14 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第  
15 1421號判決意旨參照）。

16 2.原告主張其於111年12月間購入系爭房地，並與被告就系爭  
17 房地簽立借名登記契約，約定由被告出名擔任系爭房地之名  
18 義人，原告為系爭房屋之真正所有權人，且系爭房屋由原告  
19 使用收益，房屋貸款應由原告負責向銀行繳納，據其提出借  
20 名登記契約書、匯款明細、LINE對話內容截圖（見本院卷第  
21 15頁；第165至199頁）為證。惟為被告否認，並以前詞置  
22 辯。

### 23 3.經查：

24 (1)系爭房地於112年1月9日以買賣為原因登記為被告所有，嗣  
25 於112年10月10日出賣予第三人，並於112年11月20日辦理所  
26 有權移轉登記完畢之事實，有新北市樹林地政事務所113年2  
27 月22日函檢附之新北市地籍異動索引、系爭房地土地、建物  
28 第一類謄本在卷（見本院卷第45至49頁、第63至第69頁）可  
29 佐。再觀之原告提出兩造於111年12月10日訂立之借名登記  
30 契約書（下稱系爭借名登記契約）記載兩造約定原告將系爭  
31 房地登記於被告名義，僅屬借用名義，原告並非以贈與或其

01 他法律上原因，而將該不動產所有權與被告之意。足見系爭  
02 借名登記契約記載系爭房地之實際所有權人為原告，且由原  
03 告占有、管理系爭房地，所有權狀由原告持有其保管明確  
04 （見系爭借名登記契約第二條約定內容），有借名登記契約  
05 書附卷可稽（見本院卷第15頁）。惟依李宜津與被告間通話  
06 紀錄截圖記載：被告：「對了夏卡爾（即系爭房地）權狀是  
07 在仲偉那邊嗎」；李宜津回覆：「在我這」（見本院卷第11  
08 3頁），佐以原告起訴表示係於接到被告寄送之存證信函後  
09 聲請假處分時始知悉被告已將系爭房地出售並辦理所有權移  
10 轉登記完畢（見本院卷第12頁），足見原告並未持有系爭房  
11 地之所有權狀，且未占有、管理系爭不動產，則系爭借名登  
12 記契約書記載：「系爭房地之實際所有權人為甲方（以下均  
13 指原告），且由甲方占有、管理系爭房地，所有權狀由甲方  
14 持有及保管」等語，顯與事實不合。而原告未持有系爭房地  
15 所有權狀、未占有管理系爭房地，自難僅憑兩造簽訂之系爭  
16 借名登記契約認原告為系爭房地之真正所有人。

17 (2)又觀之被告提出之系爭房地買賣契約書，記載之承買人為李  
18 衡，亦有被告提出之不動產買賣契約書附卷可稽（見本院卷  
19 第83至88頁），則被告辯稱李宜津為系爭房地真正承買人，  
20 最初係以其弟李衡名義購買，其後辦理系爭房地所有權移轉  
21 登記時，因李衡不願意借名登記，始找被告幫忙，被告係受  
22 李宜津委任而簽訂系爭借名登記契約乙節，堪信為真。

23 (3)原告自陳對於購買系爭房地頭期款部分是李宜津給付，系爭  
24 房屋貸款都是李宜津交付被告給付部分不爭執（見本院卷第  
25 158頁），則觀之被告提出與李宜津間之對話截圖內容、及  
26 代書傳送之LINE截圖內容，系爭房地買賣價款、房屋貸款均  
27 由李宜津匯款給被告處理（見本院卷第95頁），李宜津並要  
28 求要記載「均一用印款李宜津」（見本院卷第95頁），且李  
29 宜津欲出售系爭房地時向被告表示：「這條錢賣掉後，扣除  
30 這幾個月我繳的貸款費要還我，剩餘的是你們的」、「我只  
31 拿所繳的貸款費」、「其他是留給你」（見本院卷第109

01 頁、第111頁），及被告向李宜津表示：「我們昨天已經簽  
02 好約要補權狀跟印鑑證明」，李宜津回傳：「我資料先幫你  
03 寄上去」（見本院卷第113頁），及被告傳送給李宜津：

04 「那我有個問題賣出去前夏卡爾的貸款這些支出誰付」，李  
05 宜津回覆：「貸款不是從頭到尾都是我在支付」（見本院卷  
06 第121頁），核與金鎂莉企業社設於中國信託銀行帳戶之轉  
07 帳交易紀錄、李宜津員工陳思蘋設於中國信託銀行帳戶之轉  
08 帳交易（見本院卷第97頁、第99頁）相符，可見李宜津固委  
09 任被告與原告簽訂系爭借名登記契約，惟李宜津實為系爭房  
10 地之真正所有人，保管系爭房地所有權狀，並繳納頭期款及  
11 房屋貸款，就系爭房地有處分權。被告辯以其係依李宜津指  
12 示與原告簽訂系爭借名登記契約，並非以原告為系爭房地之  
13 真正所有人而與被告簽訂系爭借名登記契約，與原告間簽立  
14 係爭借名登記契約係通謀虛偽意思表示，隱藏李宜津為真正  
15 所有人等語，尚堪採信。

16 4.原告雖主張購買系爭房地之際，因原告人軍中服役，還沒有  
17 拿到退休金，所以先由李宜津給付，被告跟李宜津比較熟，  
18 當然由李宜津與被告聯繫，原告與李宜津為配偶關係，當然  
19 由李宜津處理等語，並提出匯款資料為憑（見本院卷第165  
20 至199頁），然原告與李宜津既為同財共居之夫妻，其等個  
21 人之金融帳戶內相互流通，實屬人情之常，且夫妻間家庭收  
22 支之分擔，並非必然認定該款項為其所支付，故難以原告有  
23 匯款給李宜津，即認定原告與被告間借名登記契約無通謀虛  
24 偽意思表示而有真正借名登記關係存在。況觀之原告所提出  
25 之匯款金額與頭期款及房貸各期金額不符，實難以此認定系  
26 爭房地均由原告出資購買。再觀之原告提出之LINE對話內容  
27 截圖僅有李宜津轉傳代書通知買方服務費22.2萬元，及房屋  
28 價款1432.萬元需匯入履保證帳號中，並無原告為系爭房地  
29 買受人或原告委任李宜津代理處理買賣系爭房地事務之隻字  
30 片語（見本院卷第181至199頁），僅憑原告所提上開證據，  
31 不足以證明原告為系爭房地真正所有人，兩造間簽定系爭借

01 名登記契約非通謀虛偽意思表示，是其主張，並不可採。

02 5. 基上，兩造雖訂有系爭借名登記契約，惟被告係受李宜津委  
03 託而為系爭房地之出名人，且李宜津為系爭房地真正所有  
04 人，業經本院認定如前，則被告主張其係基於與李宜津之委  
05 任契約始與原告通謀訂立系爭借名登記契約，隱藏李宜津為  
06 真正所有權人，其為出名人等語，應堪採信。兩造通謀虛偽  
07 意思表示訂立系爭借名登記契約，則原告主張基於系爭借名  
08 登記契約，其為系爭土地真正所有人云云，自不足採。

09 (二)原告基於借名登記契約之法律關係，依民法第544條、第226  
10 條第1項規定，請求被告給付230萬元，為無理由：

11 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
12 賠償損害。民法第226條第1項定有明文。

13 2. 原告主張被告與112年11月20日未經原告同意將系爭房地出  
14 售予第三人並完成所有權移轉登記完畢，致系爭借名登記契  
15 約終止後應移轉登記予原告之系爭房地陷於給付不能，系爭  
16 房地交易總價為780萬元，扣除房屋貸款債務550萬元，剩餘  
17 價值為230萬元，依民法第544條、第226條第一項規定請求  
18 被告給付原告230萬元，為被告否認，並以前詞置辯。

19 3. 經查：

20 (1)系爭借名登記契約為兩造通謀虛偽意思表示而訂立，隱藏李  
21 宜津與被告間就系爭房地有借名登記契約存在。則李宜津指  
22 示被告出售系爭房地，亦有被告提出之李宜津與被告之對話  
23 截圖內容可資證明，系爭房地系李宜津寄送所有權狀與被告  
24 辦理所有權移轉登記與承買人亦有前述之李宜津與被告間之  
25 對話內容可資證明，則被告通謀虛偽與原告簽立系爭借名登  
26 記契約，並依李宜津間委任契約，依李宜津之指示，於112  
27 年10月10日將系爭房地出賣予第三人，並於112年11月20日  
28 辦理所有權移轉登記完畢，有李宜津與被告於112年1月18日  
29 及同年4月4日LINE對話紀錄截圖、李宜津與被告於112年3月  
30 8日及同年4月4日LINE對話紀錄截圖、李宜津與被告配偶張  
31 蕙苓於112年9月13日及同年10月26日LINE對話紀錄截圖、李

01 宜津與被告於112年10月10日及同年10月26日LINE對話紀錄  
02 截圖可資證明（見本院卷第95頁、第101至121頁、第151  
03 頁），系爭借名登記契約均由李宜津主導，李宜津為系爭房  
04 地之真正所有人，原告並無損害可言。又已如前述，兩造間  
05 就系爭房地訂立之系爭借名登記契約為通謀虛偽意思表示，  
06 原告無從類推適用民法之委任契約關係，換言之，被告將系  
07 爭房地依與李宜津間委任契約出售予第三人非給付不能，則  
08 原告主張被告無法於系爭借名登記契約終止後返還系爭房  
09 地，依民法第544條、民法第226條第1項之規定，應賠償原  
10 告損害230萬元，核屬無據，為無理由。

11 四、綜上所述，原告依系爭借名登記契約及民法第544條、第226  
12 條第1項之規定請求被告給付230萬元及自起訴狀繕本送達翌  
13 日起至清償日按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准  
14 許，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行聲請師所附麗，  
15 應併予駁回之。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查之聲  
17 請，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此  
18 敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

21 民事第一庭 法 官 朱慧真

22 以上正本係照原本作成

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

26 書記官 劉芷寧