

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第57號

原告 黃富聰

訴訟代理人 黃顯皓律師

複代理人 鄭翔致律師（於民國113年10月23日解除委任）

被告 程秀瑩

訴訟代理人 李岳洋律師

聶瑞毅律師

林蔡承律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國90年9月30日結婚，原告於92年間購置門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號之房地（下稱三峽43號房地）之際，被告以保留原告公教首購優惠額度與利率為由，要求登記於其名下，惟三峽43號房地實際所有權人為原告。嗣原告於99年4月間購置如附表所示之不動產（下稱系爭房地），購屋事宜由原告全權處理，不動產買賣契約書亦係以原告名義簽訂之，被告並未參與，惟因被告再以保留原告公教首購優惠額度與利率為由要求登記於其名下，與原告成立借名登記契約。被告於離婚訴訟自承系爭房地非由原告贈與，系爭房地買賣價金新臺幣（下同）10,700,000元，定金、頭期款、房屋貸款與房屋稅金均由原告給付，系爭房地所有權狀由原告保管，被告僅為系爭房地之出名，原告為真正所有權人。原告以本件起訴狀繕本送達被告為終止借名登記契約之意思表示，爰依民法第767條、第5

29條類推適用民法第541條第2項、第179條規定提起本訴，
擇一請求為有利判決等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：購買三峽43號房地乃被告以現金支付簽約金50,000元，頭期款中之450,000元及420,000元亦係由被告繳納，非如原告所述由其支付。再者，系爭房地簽約金係被告以現金100,000元及簽發面額200,000元支票支付，用印款2,100,000元則係以被告保單解約金1,030,000元及以三峽43號房地向銀行借貸1,500,000元所湊得後支付，非如原告所述全部由其繳納。購置三峽43號房地及系爭房地，或有部分款項確係由原告所支付，然此亦係兩造間基於夫妻關係，互為分擔家庭開銷所生結果，無從推論出兩造具有借名登記之合意。就系爭房地買賣之初，被告亦曾前往看房，並非毫無參與，僅因服務單位考核嚴格，不便請假匯款，且假日亦需照顧年幼子女，從而於99年4月6日授權原告處理交屋事宜，此亦非代表雙方即有借名登記合意。原告所稱「為保有首購優惠利率及額度」而將系爭房地登記被告名下云云，乃其單方面之說法，且所謂首購優惠貸款之利率資格，乃原告為「借名登記原因關係」而為穿鑿附會之說。又系爭房地權狀原先均係收納於被告床頭之保險櫃，原告基於不明動機逕自取走，並非由原告保管。三峽43號房地及系爭房地均為兩造為經營婚姻生活共同打拚所得，絕非原告所稱係由其單獨購置，且如兩造間確有借名登記關係，原告就先前向被告所提裁判離婚訴訟中，應無不予主張之理，然原告卻未提出，顯與常理相違背，尤其兩造與兩名未成年子女目前仍居住於系爭房地，非如原告所稱係由其單獨管理使用收益，顯見兩造間並非具有借名登記關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造間不爭執事項：兩造於90年9月30日結婚，婚後育有2名未成年子女，兩造與其二名未成年子女現均居住於系爭房地。

四、得心證之理由：

01 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任」，民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。次按民事訴
03 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
04 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
05 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
06 告之請求（最高法院42年台上字第4225號判例意旨參照）。
07 又按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經
08 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以
09 他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己
10 管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意
11 思 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事
12 人名 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名
13 登記關 係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第12
14 73號判決要旨參照）。末按主張有借名委任關係存在事實之
15 原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就
16 其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277
17 條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第163
18 7號判決意旨參照）。原告主張被告就系爭房地所有權與原
19 告間存有系爭借名契約乙情，既為被告否認，自應由原告就
20 其將系爭房地所有權借用被告名義登記，而存有系爭借名契
21 約之事實負舉證之責。經查：

- 22 1.證人甲○○雖證稱：伊有幫原告及訴外人廖羽庭辦理三峽區
23 學成路272 號21樓之1 之房地買賣，伊是合法的不動產經紀
24 人，看房子的時候有看過被告一次，但其餘從頭到尾都是跟
25 原告，直到成交、簽約也是。一開始說所有的移轉登記申請
26 書都要寫原告，簽約的時候有關於期款如何支付，契約上都是
27 代書當場跟原告討論，伊也在場，契約上都寫的很清楚。
28 都已經辦理過戶了，通常都很快，一個月就可以處理好，但
29 伊發現這件辦得很慢，就詢問代書，代書說要換名字。伊印
30 象中是跟首次貸款利率有差有關。好像是他們認為還要再
31 買，換名字會比較有利，但伊也不好意思問的很仔細，伊只

01 知道要換名字。換名字之後，是太太的名字就是太太的。最
02 後登記名義人是太太，因為所有權狀要當面交給原被告，伊
03 當時有問他們為何要換名字，當時說要換名字時，有點到再
04 買第二戶、大一點的房子的時候要再享用那個利率。當時原
05 告說已經跟太太講好了，伊就覺得是私事不好再問下去。他
06 們應該自己有討論過等語（見本院卷一第477至480頁），足
07 見證人並未見聞兩造間就系爭房地有借名登記契約之意思表
08 示合致之情形，自不能以證人聽聞當時說要換名字時，有點
09 到再買第二戶、大一點的房子的時候要再享用那個利率等
10 語，逕認兩造間有就系爭房地合意成立借名登記契約。

11 2.又原告主張曾於92年10月間購置三峽43號房地時，被告亦以
12 保留原告首購優惠額度與利率之理由，要求原告將三峽43號
13 房地登記於被告名下，而本件情形亦屬相同事由，系爭產房
14 地原告本欲登記予原告名下，因被告稱未來原告若再有買屋
15 需求，再向銀行貸款時即能取得較優之借款條件等語，要求
16 原告將系爭房地單獨登記於被告名下，原告因兩造為夫妻關
17 係，基於對被告之信任跟購屋優惠，乃按照被告要求，將系
18 爭房地登記於被告名下云云，顯見兩造間係為婚姻關係存續
19 中之家庭購屋理財如何規劃而協商，非可逕認兩造間有借名
20 登記契約之合意。而夫妻間對家庭收支之分擔、財產處置之
21 分工，本為夫妻間互負家務代理之一環，且夫妻婚姻關係存
22 續期間，約定以夫或妻為不動產登記所有權人，原因諸多，
23 舉凡夫妻間之財產規劃、因夫妻情誼而為之贈與、夫妻間互
24 易、買賣等均有可能，否則家中主要經濟來源之一方支付買
25 賣價金，即可認定非主要經濟來源之一方，取得不動產登
26 記，必為另一方所為借名登記，亦有悖常情。況被告辯以：
27 系爭房地簽約金被告係以100,000元現金及簽發200,000元支
28 票支付，用印款2,100,000元則係以被告保單解約金1,030,0
29 00元及以系爭三峽43號房地向銀行借貸1,500,000元所湊得
30 後支付，非如原告所述由其單獨繳納，業據其提出華南商業
31 銀行存款取款憑條、轉帳收入傳票、富邦人壽保單契約、富

01 邦人壽房屋貸款契約書各件影本為憑，（見本院卷一第501
02 至510頁），則被告抗辯三峽43號房屋及系爭房地均為兩造
03 為經營婚姻生活共同打拚所得，雖於購置三峽43號房地及系
04 爭房地之際，或有部分款項確係由原告所支付，然此亦係兩
05 造間基於夫妻關係，互為分擔家庭開銷所生結果非原告所稱
06 係由其單獨購置，尚堪採信。是以，縱系爭房地買賣價金大
07 部分由原告繳納，系爭房地於買受後系爭房地稅捐、水電
08 費、瓦斯費、管理費、有線電視租用費，及因銀行貸款而需
09 之產險保險費均由原告繳納（見本院卷一第35頁、257至317
10 頁、第319至343頁、第347
11 至443頁），亦難認原告為系爭房地真正所有人。

12 3.另原告主張系爭房地權狀由原告保管，原告為真正所有權人
13 云云，惟為被告否認，並辯以所有權原均係收納於被告床頭
14 之保險櫃，原告逕自取走非由原告所保管等語。查：兩造原
15 為共同生活之夫妻，兩造與兩名未成年子女居住於系爭房
16 地，所有權狀置放在家中，遭原告逕自取走，亦不悖常情，
17 被告辯稱非原告保管等語，亦非無據，亦不能以原告現持有
18 權狀遽以認定兩造間有借名登記契約之合意。

19 4.據上，經逐一審酌原告所提出之舉證，無法使本院產生兩造
20 存有借名登記之心證。此外，原告復未提出其他積極證據，
21 足以證明兩造就系爭房地存在借名登記契約，原告主張其與
22 被告就系爭房地所有權存在借名登記契約云云，洵非可採。

23 (二)從而，原告以本件起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表
24 示，並類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房
25 地所有權移轉登記予原告，自屬無據。

26 五、綜上所述，原告依借名登記法律關係，並以經終止該借名登
27 記，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地
28 所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既
29 經駁回，假執行之聲請，並予駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 11 月 8 日
民事第一庭 法官 朱慧真

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 113 年 11 月 11 日
書記官 劉芷寧

附表：

編號	土地坐落				面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	三峽區	大學段 一小段	158	10,014.5	31/10000

編號	建號	基地坐落	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌號碼	樓層	附屬建物	
2	37 85	新北市○○區○○段○○段000地號	21層:128.23	陽台：9.76 雨遮：2.00	全部
		新北市○○區○○路000號21樓之1			
		共有部分：			
		新北市○○區○○段○○段0000○號（面積：6,044.53平方公尺，權利範圍30/10000） 新北市○○區○○段○○段0000○號（面積：1,480.07平方公尺，權利範圍157/10000） 新北市○○區○○段○○段0000○號（面積：5,052.79平方公尺，權利範圍3332/600000）：含停車位編號148（權利範圍1666/600000）、停車位編號149（權利範圍1666/600000） 新北市○○區○○段○○段0000○號（面積：1,336.18平方公尺，權利範圍16/10000） 新北市○○區○○段○○段0000○號（面積：11.566.27平方公尺，權利範圍2362/600000）：含停車位編號148（權利範圍1178/600000）、停車位編號149（權利範圍1178/600000）			

