臺灣新北地方法院民事判決

115年度重訴字第151號

原　　告　甲某
訴訟代理人　葉韋良律師
　　陳郁芳律師
被　　告　乙某
訴訟代理人　黃盈舜律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年8月5日登記結婚，目前婚姻關係存續中。原告於112年9月間出售其婚前購買的門牌號碼台北市○○區○○○路0段000巷000弄000號9樓10建物及坐落土地（下稱○○房地；扣除相關稅費後，於112年11月16日匯入新臺幣〈下同〉1064萬416元至原告帳戶。原告隨將其中1000萬元轉做定期存款。），欲以所得價金購置新房產。但礙於政府打房政策，原告已另持有其他不動產及考量貸款額度等，原告遂與被告合意成立借名登記契約。即兩造約定由原告出資，借用被告名義向訴外人華○建設股份有限公司（下稱華○公司）購買「新○○路」建案A5棟2樓預售屋（即坐落新北市○○區○○段00地號土地〈應有部分62/10000，下稱系爭土地〉及其上同段290建號門牌號碼新北市○○區○○街000號2樓建物〈權利範圍1/1，下稱系爭房屋〉〈下合稱系爭不動產〉）。原告隨於113年1月2日以被告名義與華○公司簽署房地預定買賣契約書（下稱原證2契約），買賣價金1543萬元則由原告依序於㈠112年12月3日以信用卡支付買賣訂金10萬元。㈡113年1月2日自原告帳戶匯

款簽約金145萬元至華○公司帳戶（嗣將前述出售○○房地所得價款1000萬元定存解約，供付後續價金。）。㈢113年2月26日原告帳戶匯款工程期款（基礎版完成）77萬元至華○公司帳戶。㈣113年8月19日自原告帳戶匯款工程期款（七樓底板完成）76萬元至華○公司帳戶。㈤餘款則向原告任職中國信託商業銀行申請貸款1234萬元（其中299萬元係原告員工貸款優惠專案額度；935萬元則係申辦一般房屋貸款），其中原告員工優惠專案額度部分，係由原告薪轉帳戶扣款。一般房貸部分，則由原告按月匯款至被告房貸帳戶（被告於115年3月31日離家後，員工優惠專案額度部分，仍係由原告薪轉帳戶扣款，一般房貸部分，則因原告先前所匯金額足支付至4月份房貸，故未再匯款，5、6月房貸亦已分別於115年6月1日及7月9日各匯1萬8700元，即被告離家後，原告仍有持續繳納房貸。）。另貸款差額價金1萬元及代收款11萬8274元，合計12萬8274元，則由原告於114年11月7日匯款1萬元、1萬8274元、10萬元支付。又於建案完成興建後，已將系爭不動產於114年10月29日辦妥移轉登記為被告所有，相關買賣契約及所有權狀均由原告保管，相關稅費、管理費亦由原告繳納。詎被告突於115年3月31日離家出走，並取走系爭不動產所有權狀等重要文件，自此未再連絡，且原本約定由被告繳納門牌號碼新北市○○區○○街00號11樓之5建物及坐落土地（下稱○○房地）之貸款，被告亦拒絕再支付。經原告查訪後發現，被告與外遇對象於台北市○○區租屋同居，更令原告難過的是，其等於111年間即有婚外情，為此原告對其外遇對象提告侵害配偶之身分法益，經法院判決該外遇對象應賠償原告30萬元。因被告一再背叛兩造婚姻，且離家並攜走系爭不動產所有權狀，兩造間已無信任基礎，系爭借名登記契約關係已無存在必要，爰以起訴狀繕本送達終止系爭借名登記契約關係，並類推適用民法第541條第2項或第179條規定（選擇合併關係）提起本訴，請求被告應將系爭不動產移轉登記返還予原告。

㈡併為聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

二、被告抗辯：

㈠兩造於109年8月5日結婚後，被告善盡家庭共同生活協力，即按月或依被告要求，由被告台北富邦銀行帳戶匯入固定或不固定金額至原告台北富邦銀行帳戶或原告中國信託銀行帳戶，至115年4月10日止，共匯款45筆金額計954萬4791元，做為兩造共同生活費用及投資理財使用。兩造婚後為覓同居新房，一起至雙北看屋，最後選定南勢角捷運旁，購入門牌號碼新北市○○區○○街00號11樓之5房屋及坐落土地（即○○房地）。此次購屋由被告主導看房，選定後第1筆款也是由被告刷卡18萬元，原告刷卡15萬元支付，隨後自109年12月20日起至111年6月20日止，每2個月應支付款項（每次9萬6000元）也是由被告支付，被告付清○○房地款項後至113年2月交屋期間，租屋費用也是由被告支付。因原告婚前購買○○房地，出售後足以償還被告所支付○○房地款項，被告遂同意將○○房地登記為原告所有。詎○○房地出售後，原告又提議，可將○○房地價金與被告提供被告銀行帳戶之資金再投入購買婚後第2筆房產作為投資。被告本期望○○房地出售價金可用來償還○○房地之房貸，以降低每月財務負擔，但因原告一再央求，被告遂同意，於是自112年中兩造又開始共同前往雙北各地看屋。被告因此又於111年11月至112年2月陸續轉帳400多萬元至原告銀行帳戶。最後兩造於112年11月簽約購買系爭不動產，因兩造婚後所購買第1筆○○房地（大部分價金由被告支付）但登記在原告名下，故第2筆系爭不動產，經兩造協議登記於被告名下。原告曾提議兩造就系爭不動產簽署借名登記契約，然被告認與實際狀況不符，未加贊同。原告旋打消念頭，並向被告表達被告所提供資金（數百萬元）用來作為系爭不動產頭期款。詎兩造感情此後轉趨惡化，因原告婚後動輒對被告言語羞辱及肢體暴力，被告為保護己身安全，於115年3月31日離開兩人共同居住○○房地後分居迄今，並向法院聲請保護令等，被告此

舉完全激怒原告，原告先於115年4月間提起侵害配偶身分法益之訴，復於同年5月初另對被告提起侵占刑事告訴，再於115年6月間對被告提起本訴。在原告連續激烈報復行後，被告深感兩造婚姻已到盡頭，故向法院聲請離婚調解。承前，兩造間就系爭不動產並無成立借名登記契約合意，系爭不動產購入資金非由原告單方支出，原告亦曾向被告表示，被告出資數百萬做為系爭不動產頭期款。況原告提出其名下中國信託銀行帳戶，有多筆自被告富邦銀行帳戶所匯入資金；系爭不動產貸款之房貸帳戶，也有多筆係自被告富邦銀行帳戶轉帳而來；且只要前述房貸帳戶通知餘額不足被告即會繳納，均足證系爭不動產房貸是被告繳納。遑論，實際出資者是否即實際所有權人，非無疑義。如本件兩造婚後所購買第1筆○○房地係由被告出資，則第2筆系爭不動產購買部分資金縱或由原告支出，原因亦多端。或出於贈與、買賣、共同投資、經營家庭生活之協助等而為，尚難執此推謂即存借名登記契約關係。另兩造是夫妻關係系爭不動產所有權狀原放置於兩造共同居住○○房地，屬自然之情，不能執此推謂系爭不動產所有權狀即由原告保管。本件原告所舉證據，既不足證明兩造間就系爭不動產有借名登記契約關係存在，則原告提起本訴，自無理由。

㈡併為答辯聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告提出原證1至27書證形式為真正。被告提出被證2至13書證形式為真正。

㈡兩造於109年8月5日登記結婚，目前婚姻關係存續中。○○房地係兩造婚後購買，交屋後兩造即共同居住於○○房地，迄115年3月31日被告離家之日止。

㈢原告於112年9月間出售其婚前購買的○○房地，扣除相關稅費後，於112年11月16日所得價金1064萬416元匯至原告中國信託銀行帳戶。原告隨於同日將其中1000萬元轉做定期存款（詳本院卷第129至131頁），後於113年1月2日將定存解約

（詳本院卷第137頁）。

㈣113年1月2日被告以其名義與華○公司簽署房地買賣約書向華○公司購買「新○○路」建案A5棟2樓預售屋（即系爭不動產）。系爭不動產買賣價金1543萬元，經原告於112年12月3日以信用卡支付訂金10萬元（詳本院卷第133至135頁）；113年1月2日自原告中國信託帳戶匯款簽約金145萬元至華○公司帳戶（詳本院卷第137頁）；113年2月26日自原告中國信託帳戶匯款工程期款（基礎版完成）77萬元至華○公司帳戶（詳本院卷第137頁）；113年8月19日自原告中國信託帳戶匯款工程期款（七樓底板完成）76萬元至華○公司帳戶（詳本院卷第139頁）；餘款則係向原告任職中國信託商業銀行申請貸款1234萬元（其中299萬元係原告員工貸款優惠專案額度；935萬元則係申辦一般房屋貸款）；另貸款差額價金1萬元及代收款11萬8274元，合計12萬8274元，則由原告於114年11月7日匯款1萬元、1萬8274元、10萬元支付（詳本院卷第141頁、第277頁）。該建案完成興建後，已於114年10月29日將系爭不動產移轉登記為被告所有（詳本院卷第127至128頁）等情。

㈤原告自114年9月15日起以LINE聯繫並諮詢律師，原告於諮詢時以系爭不動產為原告出資（來源出售○○房地），借名登記給被告等由，委請律師草擬協議書、遺囑等，經律師於114年11月4日將其草擬文書傳送給原告（詳本院卷第323至334頁），前述協議書、遺囑被告並未同意簽署。

㈥原告於115年1月9日在被告傳送「誇張的部分是說幾百萬現金放在你那裡，我只是想要把…」LINE留言下回覆稱：你好像忘了幾百萬的資金（我還沒有準確的對賬完畢）倘若無誤那不就是你拿來說要當○○的頭款嗎？沒關係我今天就要把帳對完。那裡還有要還你的資金？你好像忘了你說不想簽：借名登記…（詳本院卷第235至237頁）。

四、按稱「借名登記」者，謂當事人約定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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號裁判旨參照）。次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同法第282條規定參照）。此時原不負舉證責任之被告，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第281條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第三人間；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正（最高法院103年度台上字第1637號裁判意旨參照）。本件原告主張：兩造就系爭不動產成立借名登記契約關係，故系爭不動產才登記於被告名下一節，為被告所否認，應由原告就前述利己事實，負舉證之責。

㈠關此部分，固據原告提出原證2契約及系爭不動產付款明細（詳原證2、3）、系爭不動產登記謄本（詳原證4）、○○房地交易結算明細表（詳原證5）、收款證明單及信用卡簽單（詳原證6）、原告中國信託銀行帳戶交易明細（詳原證7、8）、台新銀行信用卡帳單（詳原證9）、兩造間LINE對話截圖（詳原證10）、系爭不動產交屋結算明細（詳原證12）、○○房地買賣契約書（詳原證13）、原告與律師間LINE對話截圖及律師依原告需求草擬協議書及遺囑（詳原證15至18）、原告與系爭不動產社區管理中心LINE對話截圖（詳

原證19）、原告與仲介LINE對話截圖（詳原證20）、原告存摺明細（詳原證21）、原告信用卡帳單（詳原證22、25）、系爭不動產水費查詢結果（詳原證23）、系爭不動產電費帳單歷史資訊及電費通知明細（詳原證24）、原告存摺交易明細（詳原證26）為證。惟查：

⑴由原告提出前述原證2至4，僅能證明系爭不動產買賣契約是以被告名義簽署，並於114年10月29日以買賣為原因登記為被告所有，並不足證明登記之原因即基於兩造間借名登記契約之合意。

⑵由原告提出原證5至9及12、13、19至26，則僅能證明系爭不動產之訂金10萬元、簽約金145萬元、工程期款77萬元及76萬元、貸款1234萬元之分期款、及貸款不足餘額1萬元及代收款11萬8274元，是由原告以信用卡支付或自其中國信託銀行帳戶轉帳支付；原告於112年9月20日出售其婚前購買○○房地，於112年11月16取得交易所得1064萬416元係轉入原告中國信託帳戶；系爭房屋之房屋稅、水費、電費及瓦斯費係由原告以信用卡支付，115年5月3日之管理費係自原告中國信託銀行帳戶支付；系爭不動產之交屋、後續裝潢及出租事宜，係由原告與系爭不動產社區管理中心或房仲連繫出租相關處理事宜。然

①系爭不動產既兩造婚姻關係存續間購買，又非全額以原告婚前購買○○房地出售之價金支付價款；參酌原告雖否認被證1形式之真正，惟比對原告提出原證7、8交易明細結果，可悉被告至少有於113年9月6日、114年11月12日、同年12月15日、115年1月9日、同年2月9日、同年3月12日及同年4月10日各轉帳如被告提出附表所示款項（詳本院卷第209頁）至原告中國信託銀行帳戶；及原告自承兩造婚後所購買第1筆○○房地，係登記於原告名下，但房貸是由被告繳納，兩造互有匯款至對方帳戶等情，經本院調查結果，認單由前述書證之提出，至多僅能證明系爭不動產之出資，大多由原告支付，且僅

部分以婚前個人財產支付，其餘則以婚後所得支付。尚難證明，被告並未支付分文。

②又系爭不動產形式上既屬兩造（夫妻）婚後取得共同財產，關於系爭不動產之交屋、裝潢、出租、相關稅費之繳納等，本屬夫妻間日常家務處理範疇，尚不足推謂原告就系爭不動產對被告有排他的管理、占有及使用之事實。

⑶至原告提出原證15至18，乃其於系爭不動產移轉登記前後與律師間LINE對話截圖及律師依原告需求草擬協議書及遺囑。兩造既不爭執前述草擬之協議書及遺囑，嗣未經被告同意簽署。佐以原告既於系爭不動產移轉登記前之114年9月15日即開始與律師聯繫，在兩造尚未就律師草擬之協議簽名前，系爭不動產仍先於114年10月29日移轉登記至被告名下等情，前述書證之提出自不足佐系爭不動產於114年10月29日移轉登記至被告名下係基於兩造間借名登記契約之合意而為。遑論，本件由被告提出兩造間LINE對話截圖（詳被證3，即原告於115年1月9日在被告傳送「誇張的部分是說幾百萬現金放在你那裡，我只是想要把…」LINE留言下回覆稱：你好像忘了幾百萬的資金〈我還沒有準確的對賬完畢〉倘若無誤那不就是你拿來說要當○○的頭款嗎？沒關係我今天就要把帳對完。那裡還有要還你的資金？你好像忘了你說不想簽：借名登記…。）可悉，被告交付原告的幾百萬資金究用充作何用，延至115年1月9日止，兩造間非無爭執（實則，延至本件訴訟言詞辯論終結前，兩造仍有爭執。）。LINE截圖提及「你好像忘了你說不想簽：借名登記」，應指前述原告委託律師草擬文書，遭被告拒簽署。參酌由原告回應「那裡還有要還你的資金？」，可推謂原告似亦認同肇於被告交付給原告之款項要充作系爭不動產頭期款，故原告認其並無結算歸還義務。基此，由被告提出兩造間LINE對話截圖反足佐被告抗辯：兩造婚後同居共財，其等間之資產流動原因未止一

端，無從逕以其等婚後共同取得資產之出資來源係由何人帳戶轉出，推謂何人即屬實際出資者，或基於何原因出資等語，非無可採。

㈡此外，原告未再提出其餘證據證明兩造間就系爭不動產確有成立借名登記契約之合意，經本院調查結果認，原告主張：兩造就系爭不動產已成立借名登記契約關係，故系爭不動產才登記於被告名下一節，難信屬實。

五、綜上所述，原告既不能證明系爭借名登記契約關係存在，則原告以系爭借名登記契約關係已經原告合法終止為由，類推適用民法第541條第2項及依民法第179條規定提起本訴，請求被告應將系爭不動產移轉登記返還予原告，自無理由，應予駁回。

六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

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　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第七庭　　法　官　黃信滿

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　　9　　月　　17　　日

書記官　黃頌棻