

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第175號

原告 龔俊豪

訴訟代理人 陳美娜律師

被告 黃巧君

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月21日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國（下同）108年5月20日結婚，為使子女出生時能有一個安穩的生活環境，於被告懷有第一胎期間，兩造即決定於109年3月28日購買新竹市○○段00000地號土地及其上之4197建號建物（以下合稱系爭房地），並先行登記於被告名下，計劃待兩造子女成年後再行過戶。系爭房地雖登記於被告名下，並以被告之名義申辦系爭房地之房屋貸款，惟原告之母親、父親為系爭房地之購置及後續裝潢等費用分別前後陸續贈與原告新臺幣（下同）246萬元、220萬元，且原告擔當系爭房地房貸之連帶保證人，該房貸之還款、乃至於相關稅賦等均由原告單獨負擔，系爭房地之所有權狀亦自始均由原告持有保管，復以原告於系爭房地過戶後即居住於系爭房地內，被告卻長期與兩造所生長女居住於臺南等情，應足認原告始為系爭房地之實質所有權人。被告嗣於112年9月1日向原告坦承其於兩造婚姻存續期間與訴外人發生多次性行為、兩造之次子實為其與訴外人所生等情，且於113年5月18日向警局謊稱其遭原告家暴，並有於其臉書公布不實訊息，並打電話騷擾原告之主管及友人等諸多荒唐行徑，致使兩造現已緣盡情滅、訴請離婚在案。而今系爭房地當已無再借名登記於被告名下之必要，原告即向被告提出終止借名登記契約之意思表示，豈料被告竟拒絕將系爭房地返

還登記予原告，原告迫於無奈，爰依借名登記之法律關係提起本訴，並聲明：被告應將座落於新竹市○○段00000地號土地（權利範圍：100000分之278）、其上同小段4312建號建物即門牌號碼新竹市○區○○路0號（權利範圍：100093分之208）、其上同小段4197建號建物即門牌號碼新竹市○區○○路00號2樓房屋（權利範圍：全部）等不動產所有權均移轉登記予原告；原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：兩造斯時就系爭房地購置之目的，確係為求在此安身立命、共同撫育兩造子女長大成人之用，惟兩造就系爭房地之購置款及後續裝潢、傢電費用等，乃至於兩造於婚後另購置二間現登記於原告名下之房產，均互有出資，顯見兩造就系爭房地並無借名登記契約存在。至原告所指其父母贈與被告之款項，是否係作為原告上開出資之用，被告不得而知，惟被告雖屬經濟弱勢，惟亦有工作收入，除就系爭房地購置款已先後匯出合計109萬元外，餘亦由以被告所申辦之房屋貸款800萬元匯付，且約定由被告所有之中信帳戶（下稱系爭帳戶）定期償還房貸。至原告於本件起訴前，雖曾有定期匯款給被告之情事，亦係其給付被告及兩造所生長女所需生活費之用，與系爭房地之房貸還款無涉。復以系爭房地交屋後，原告係因其自身工作所需而先行入住，被告嗣於112年9月3日亦已正式入住，並無原告所稱未曾居住使用之情事。又被告於原告所提兩造對話紀錄中「暫住」用語，係因被告主觀上認定系爭房地為兩造共同出資即均有權使用，而被告於兩造婚姻破裂後尚未就系爭房地使用另行協商前即單獨使用，方有以「暫住」之用語，並非代表認定只有原告對系爭房地有處分權限等語置辯。並聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。而借名登記契約，一旦承認其效力，將在標的物上創設實質所有權的法律地位，從而造

成分裂所有權，既與民法第765條所採整體所有權的概念抵觸，違背一物一權原則，也違背民法第757條明文規定的物權法定原則，更會導致封建地權復活、束縛土地資本並妨礙其在自由市場流通的後果；況借名人負擔買受不動產的價金，並且將標的物不動產登記為出名人所有，因給付價金而減少責任財產，並使借名人的債權人無從對該不動產聲請強制執行，卻又能假借實質所有權人的地位支配該不動產，借名登記顯屬隱匿責任財產、惡意脫免債務的手段，違背公序良俗，依民法第71條、第72條規定，屬無效法律行為。從另一個角度來說，土地登記，公示公信，而借名登記契約的目的，就是透過債權契約，在土地登記簿上的所有權人之外，創造出土地登記簿上不會出現的、所謂的實質所有權人。假使法律選擇保障所謂的實質所有權人，社會上交易往來的關係人，在閱覽土地登記簿之餘，還要煩惱不動產上面還有沒有實質所有權人，這無異於架空土地登記制度；實質所有權人不值得保護，因為借名登記就是欺騙法律、欺騙土地登記制度，違背公序良俗及強制規定，無效。是以，原告主張之借名登記契約既屬無效，亦無從終止並請求返還系爭房地所有權，原告請求無理由，應予駁回。又原告雖提出系爭房地之買賣契約書、所有權狀及相關稅務繳款書、原告存摺內頁明細、原告父親之匯款單、申辦系爭房地之貸款資料、被告臉書貼文截圖、兩造次子與訴外人之血緣鑑定報告書等件之影本，及兩造對話錄音檔光碟及錄音譯文佐證，惟被告否認其間就系爭房地有借名登記法律關係存在，並以前詞置辯。

(二)、原告雖據所提系爭房地買賣契約書上載明由原告攜回審閱，主張系爭房地之買賣過程均由其進行協商，並提上開資料佐證兩造間就系爭房地確存有借名登記法律關係等情，惟經本院細觀系爭房地買賣契約書可知，被告多處親簽於系爭房地買賣契約書上，縱原告為最終審閱契約之人，亦無足表徵系爭房地全部買賣過程均僅由原告出面協商。況兩造斯時係為即將出世之子女共謀全家安身立命之處，當會各盡其能就系

01 爭房地相關事項詳為查核，本院自難僅據此認定原告係以為
02 自己購置財產之意圖審閱系爭房地買賣契約書至明。

03 (三)、原告復以其父母前有因系爭房地而贈與、資助被告相當款
04 項，且以其擔當系爭房地房貸之連帶保證人、前有定期匯款
05 給被告等情，主張系爭房地之購置款均由其獨立出資云云。
06 惟系爭房地之房貸借款人為被告，且由被告所有系爭帳戶定
07 期還款等情，此有原告所提系爭房地買賣契約書及被告所提
08 系爭帳戶存款交易明細在卷可稽（見本院卷第33、73-104
09 頁），且為兩造所不爭執，應認為真實，則原告主張系爭房
10 地購置款均由其獨立出資乙節，已屬有疑。本院復細觀原告
11 所提存摺內頁明細自行匡選之細項，多記載為現金存入，是
12 究為何人所存入、存入之原因與用途為何，實均難以查證。
13 本院復審酌兩造斯時為夫妻關係，就日常家務互為代理，家
14 庭生活費用依法應依兩造經濟能力、家事勞動等情互為分
15 擔，而原告自陳系爭房地購置後，僅由被告攜同兩造所生長
16 女居住於臺南而未與原告共居等情，是縱原告前有定期匯付
17 被告相當金額，亦無足據此認定原告係就系爭房地房貸出資
18 還款。原告復於起訴狀自承，原告父母對被告之匯款為原告
19 父母個人贈與或資助被告之款項，是縱嗣經被告作為系爭房
20 地價金之一部而為給付，亦顯非源於原告個人財產之支出，
21 綜上足認系爭房地並非原告獨立出資購置甚明。

22 (四)、原告雖主張斯時係預為兩造所生子女購置系爭房地，係暫借
23 名登記於被告名下，惟迄未提出任何兩造斯時就系爭房地存
24 有借名登記契約之合意證明。本院復細觀原告所提兩造對話
25 紀錄（見本院卷第47-53頁）：

26 1.原告：「…我想說貸款的部分的話，也不要讓你有經濟壓
27 力…」、「我是覺得，我一樣，反正不要讓你，你說你現在
28 還在準備找工作嘛」等語，可知原告亦認定系爭房地房貸應
29 由被告自行負責還款，始擔心被告一時無力繳納而關心詢
30 問，足認原告亦未認定系爭房地為其所有，應由其負責償還
31 系爭房地之購置款。

01 2.原告：「因為當初我們房子登記的時候，買的時候是，當初
02 是說要給女兒的嘛」、「…應該是這樣講現在房子現在也扣
03 你的貸款，那，當我之前都是用轉帳的給你這樣子，我想說
04 後續你就…反正我們當初就是協議好要給女兒的嘛，那女兒
05 這邊我會照顧好，那房子登記在我這邊的話，由我這邊扣，
06 那你先暫住在那邊…」，被告：「沒關係啦，先不用，沒關
07 係」，原告：「對啊，所以我們那時候是協議好就是說要買
08 給女兒的啊，給她有一個家的感覺啊」，被告：「對啊，所
09 以，所以房子登記在你名下跟我名下，我們就是一個家
10 啊」，原告：「好啊，不然我就，反正6月份我還是，我會，
11 還是會轉帳給你、讓你去扣款…後續看房子的部分，你就登
12 記回來給我跟甯甯這樣子」，被告即回以：「沒有沒有，沒
13 有同意說因為你付這個月我就要登記回來」等情，可知縱經
14 原告數度試探誘導性詢問，並直接請求被告將系爭房地移轉
15 登記，均為被告明確拒絕，且原告亦數度明確向被告表明，
16 系爭房地係兩造為子女所購置，顯見兩造實未曾有過「原告
17 所有系爭房地借名登記於被告之下」的合意至明。

18 (五)、原告復於當庭表示系爭房地係原告於兩造剛結婚之際，為應
19 允被告要求之安全感，迫於無奈始答應被告只要兩造婚姻持
20 續，即可將系爭房地借名登記於被告名下，日後再給孩子，
21 係先假裝要給被告，實際上不是要給她等語，此有114年1月
22 21日言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第109頁）。而若原
23 告上開陳述為真，則無論原告斯時內心想法為何，原告應已
24 向被告表示現下確將系爭房地之所有權歸屬被告所有，否則
25 自難滿足被告向其索求之安全感，則兩造於斯時又何來存有
26 借名登記合意之可能？是原告上開陳述，實更足佐證原告所
27 稱兩造就系爭房地存有借名登記契約之合意乙節，礙難採
28 信。

29 四、綜上所述，原告既無從證明借名登記契約存在，且借名登記
30 本即屬無效法律行為，故原告請求被告將系爭房地移轉登記
31 於原告，為無理由，應予駁回。原告雖稱系爭房地全部購置

款均為自己實質出資，而聲請調查被告108年5月20日至109年3月1日之存款往來明細，以查確被告就系爭房地購置款並無任何出資之證據。然查本院認為原告聲請上開期間為兩造新婚至被告懷有第一胎期間，就日常家務互為代理、生活費用互為分擔，且預期雙方生命正緊密交織、共謀未來之際，金錢往來當可預期，而匯款原因本屬多元，縱原告或原告家庭成員於上開期間匯款被告，亦難佐證係給付系爭房地之購置款至明。況兩造自始即無借名登記契約之合意，已如前述，是原告聲請調查證據，並請求再開辯論，本院認為並無必要，併予敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
民事第一庭法 官 黃致毅

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 114 年 2 月 21 日
書 記 官 魏翊洳