

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1127號

01  
02  
03 原 告 蔡佳哲  
04 訴訟代理人 鄭皓軒律師  
05 複代理人 曾耀德律師  
06 鄭博晉律師  
07 訴訟代理人 劉映雪律師  
08 被 告 楊晏寧  
09 訴訟代理人 邵華律師

10 上列當事人間返還借名登記物事件，本院於民國114年10月13日  
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予原告。  
14 訴訟費用由被告負擔。  
15 原告假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 一、原告主張：兩造於民國107至112年間為男女朋友，期間打算  
18 攜手共度人生，乃約定由伊借用被告名義購買房地產供日後生  
19 活使用。嗣兩造於110年8月3日與訴外人黃建榮簽訂不動產  
20 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以總價新臺幣(下  
21 同)780萬元購買如附表一所示不動產（下合稱系爭房地，分  
22 則逕稱系爭土地、系爭房屋），且於同年9月11日將如附表  
23 二所示不動產所有權移轉登記至被告名下。然兩造其後感情  
24 生變分手，被告搬離系爭房屋，就系爭房地成立之借名登記  
25 契約（下稱系爭借名契約）即無繼續存在必要，爰類推適用  
26 民法第541條第2項規定，及伊終止系爭借名契約後，依同法  
27 第179條規定，請求被告將如附表二所示不動產所有權移轉  
28 登記予伊，並聲明：(一)被告應將如附表二所示不動產所有權  
29 移轉登記予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告抗辯：兩造購買系爭房地係基於感情關係與共同生活所  
31 需，約定將購得之系爭房地所有權平均登記於兩造名下，由

01 原告負責償還購屋貸款，伊負擔兩造共同生活費用與相關開  
02 銷，伊遂於兩造共同生活期間支出房屋稅、地價稅、有線電  
03 視費用、水電費及日常生活開銷，並轉帳予原告供其繳納4  
04 期購屋貸款，兩造間就系爭房地未有借名登記關係，原告不  
05 得請求伊就如附表二所示不動產所有權為移轉登記，並聲  
06 明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第215頁，並依判決格式修正  
08 補充或刪減文句）：

09 (一)兩造於107至112年間為男女朋友。

10 (二)兩造交往期間原打算攜手共度人生，遂為日後同居之婚姻生  
11 活，於110年8月3日共同以買受人名義與黃建榮簽訂系爭買  
12 賣契約，約定以總價780萬元購買系爭房地，並於同年9月11  
13 日辦理所有權移轉登記，由兩造平均取得系爭房地所有權。

14 (三)兩造於111年4月1日至112年7月8日在系爭房屋共同居住。

15 四、本院之判斷：

16 (一)兩造間就如附表二所示不動產有借名登記關係：

17 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他  
18 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財  
19 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  
20 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強  
21 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效  
22 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上  
23 字第76號判決參照）。又主張有借名委任關係存在事實之當  
24 事人，須就此項利己事實為證明。其已就上揭利己之待證事  
25 實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事  
26 實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為  
27 必要（民事訴訟法第282條規定參照）。此時原不負舉證責  
28 任之對造，即應就與上開事實不能併存之他項事實，為相當  
29 於本證（等同於同法第281條所稱之「反證」）之舉證活動  
30 而予以推翻（最高法院109年度台上字第3102號判決參  
31 照）。

01 2.查原告主張購買系爭房地之簽約款、完稅款、尾款、規費、  
02 履保費及貸款均係其支付，業據提出不動產買賣價金履約保  
03 證專戶收支明細暨點交確認書、存款交易明細、放款帳戶還  
04 款交易明細為憑（見本院卷第52至60頁），且為被告所不爭  
05 執，堪信為真實。又觀諸被告搬離系爭房屋後寄送予原告之  
06 電子郵件中，於①112年12月17日表明：「今年11月的地價  
07 稅，我沒有收到帳單，因為房子還沒有處理，我的戶籍還沒  
08 有遷移，照理說帳單應該是寄到你那裡…。當初房子買兩個  
09 人的名字，就是想說你付房子的貸款，我這邊支付生活上的  
10 開銷。現在你說要處理房子過戶，那你也應該要還我交往這  
11 五年來，所有吃喝玩樂，你自己享用的部份，還有同居後家  
12 裡所有日用品…。房子你要回去，你認為你只需要負擔房子  
13 的過戶費用與稅金嗎？而這五年來，我所付出的你覺得你不  
14 需要補償我嗎？你拿回了房子，那我得到了什麼？…你也應該  
15 償還我過去付出去，你所享用的部分。看是要怎麼算，我們  
16 可以再來討論。」（見本院卷第106頁）。②112年12月26日  
17 表明：「…你說下個月開始要處理房子，而如前封郵件提及  
18 的補償費用，我希望在處理房子前先拿到補償費用…。」（  
19 見本院卷第114頁）。③113年1月22日表明：「…我才住一  
20 年就搬離了，那些東西留在你那，都是你在用，而且也都是  
21 能用很久的非消耗品…我所要求補償的是我當初投入在這間  
22 房子裡用的錢…所以我現在所要求賠償的金額只是同居的部  
23 分…收到你的匯款後，就可以辦過戶，既然已經分開了，該  
24 處理的就盡快處理。」（見本院卷第116至118頁）。④113  
25 年1月29日表明：「…你也不用擔心我先拿到錢了，房子卻  
26 不還你。我從頭到尾只是要拿回我的錢，我對房子一點興趣  
27 也沒有…金額請匯足NTD328,934…。我也要先了解一下代書  
28 建議用什麼方式過給你…補償金額的部分…你可以放100個  
29 心，我不可能拿回錢卻不還你房子…。」（見本院卷第120  
30 頁）。⑤113年2月1日表明：「…不應該用一手交錢一手交  
31 貨的說法，這房子並非買賣，這筆錢也不是我跟你多要的，

01 這筆錢是你過去使用的…。」等語(見本院卷第122頁)，可  
02 知被告與原告分手而搬離系爭房屋後，對於原告欲處理系爭  
03 房地及請求其為所有權移轉登記部分均無意見，且未就所有  
04 權移轉登記部分為相應之款項請求，僅要求原告給付兩造同  
05 居期間其支出之花費，而如附表二所示不動產於原告起訴時  
06 之交易價格高達402萬5,371元(見本院卷第168頁)，被告要  
07 求原告給付之款項僅30餘萬元，故倘如附表二所示不動產確  
08 為被告所有，衡情斷無不向原告索取相當於該不動產價格款  
09 項之可能，則原告主張系爭房地為其所有，就如附表二所示  
10 不動產係與被告約定借名登記予其名下，應屬有據。

11 3.被告雖以前詞置辯，並提出兩造同居期間支出費用明細表、  
12 繳納系爭房屋之房屋稅與裝修費、系爭土地之地價稅、水  
13 費、電費、瓦斯費、有線電視費之交易明細、轉帳予原告繳  
14 納房貸之交易紀錄為佐(見本院卷第196、222至280頁)。  
15 然依上開2.被告於電子郵件所述及被告轉帳予原告款項之說  
16 明(見本院卷第276頁)，可知上開費用係兩造同居期間之生  
17 活支出，或被告因原告經濟狀況不佳，匯款予原告繳納房貸  
18 之用，與系爭房地借名登記與否無涉，被告所辯，委無足  
19 取。

20 (二)原告得請求被告將如附表二所示不動產所有權移轉登記予原  
21 告：

22 接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委  
23 任人，民法第541條第2項定有明文。本件如附表二所示不動  
24 產係原告購買後借名登記在被告名下，已如前述，則原告類  
25 推適用民法第541條第2項規定，請求被告將如附表二所示不  
26 動產所有權移轉登記予原告，於法有據。

27 五、綜上所述，原告依借名登記法律關係，類推適用民法第541  
28 條第2項規定，請求被告將如附表二所示不動產所有權移轉  
29 登記予原告，為有理由，應予准許。至原告另援引民法第17  
30 9條規定，請求法院為同一之判決，屬訴之客觀重疊合併，  
31 縱經審酌無更為有利於原告之判斷，無庸再予論究。

01 六、未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  
02 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債  
03 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。而  
04 持有判令應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執  
05 行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，此觀土  
06 地登記規則第18條、第26條第2項之規定自明，執行法院對  
07 此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無  
08 開始強制執程序之必要（最高法院49年台上字第1225號判  
09 決參照）。本件係命被告為移轉不動產所有權意思表示之判  
10 決，依上開規定及說明，視為自判決確定時，被告已為意思  
11 表示，如許宣告假執行，將使意思表示之效力提前發生，與  
12 前揭規定不合，自應駁回原告假執行之聲請。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法、所提與請求  
14 調查之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不  
15 予論列、調查，附此敘明。

16 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日  
19 民事第一庭 法 官 林昌義

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日  
25 書記官 周苡彤

26 附表一：  
27

土地標示							
編 號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	北投區	新民	二	278	738.00	80分之1
2	臺北市	北投區	新民	二	278-1	1.00	80分之1

建物標示						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平 方公尺）		權利範圍
				樓層面 積合 計	附屬 建物 用途	
1	2028 7	臺北市○○ 區○○段○ ○段000地 號、臺北市 ○○區○○ 段○○段000 00地號  ----- 臺北市○○ 區○○路00 號3樓之3	鋼筋混 凝土 造、7 層	3層：4 0.71	陽 台： 4.68	全部
	備註	共有部分： 臺北市○○區○○段○○段00000○號，面積69.38平方公尺，權利範圍10分之1。				

02 附表二：

土地標示							
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺北市	北投區	新民	二	278	738.00	160分之1
2	臺北市	北投區	新民	二	278-1	1.00	160分之1

建物標示						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平 方公尺）		權利範圍
				樓層面 積合 計	附屬 建物 用途	
1	2028 7	臺北市○○ 區○○段○ ○段000地 號、臺北市 ○○區○○ 段○○段000 00地號  ----- 臺北市○○ 區○○路00 號3樓之3	鋼筋混 凝土 造、7 層	3層：4 0.71	陽 台： 4.68	1/2
	備註	共有部分： 臺北市○○區○○段○○段00000○號，面積69.38平方公尺，權利範圍10分之1。				