

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第534號

原告 劉彥佑

訴訟代理人 陳世川律師

被告 郭柔辰

訴訟代理人 方文獻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年8月25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：其於民國107年1月26日出資向訴外人宏台企業股份有限公司（下稱宏台公司）、宏忠建設開發股份有限公司（下稱宏忠公司）購入如附表所示之不動產（下合稱系爭不動產），並借名登記於其配偶即被告名下，系爭不動產之貸款及持有期間之房屋稅、地價稅、瓦斯費、水電費等均係由原告支付。嗣兩造因感情不睦而分居，被告竟將系爭不動產權狀、稅單等資料攜離。其已對被告為終止借名契約關係之意思表示。詎被告竟將系爭不動產以新臺幣（下同）990萬元出售給訴外人黃于凌，所得價金於清償積欠銀行剩餘之貸款742萬0,018元後尚餘247萬9,982元。被告於借名登記關係終止後，不能依約返還系爭不動產給原告，原告得依民法第226條第1項規定請求損害賠償。又被告出售系爭不動產乃侵害原告之所有權，其亦得依民法第184條第1項前段請求賠償，故依上述規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告247萬9,982元，及自111年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭不動產係原告贈與給被告，並非借名登記。況原告當初僅給付頭期款，當初係以其名義貸得749萬元給

01 付價金，亦係由其分期繳納結清等語，資為抗辯，並聲明：

02 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利益
03 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、本件經法院會同兩造整理並簡化爭點如下（見本院卷一第46
05 5至466頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

06 （一）不爭執事項：

07 1. 原告於107年1月26日與宏台公司簽訂土地預定買賣合約書
08 （見本院卷一第25至47頁）；另與宏忠公司簽訂房屋預定
09 買賣合約書（見本院卷一第49至179頁），由原告以407萬
10 元向宏台公司購買如附表編號1所示土地；以407萬元向宏
11 忠公司購買坐如附表編號2所示之建物（含共有部分）應
12 有部分全部），其中頭期款93萬元（見本院卷一第43、10
13 1、265頁）係由原告支付（見本院卷一第438頁），自110
14 年5月起之分期付款則由被告繳納（見本院卷一第438、48
15 5至486頁）。

16 2. 兩造於109年8月31日簽訂讓渡書（被證3），由原告將其
17 與宏台公司所訂立之土地買賣之一切權利義務（包含變更
18 追加減帳）均由被告承受。

19 3. 原告以起訴狀繕本送達被告作為終止兩造借名登記關係之
20 意思表示，該書狀於110年10月15日送達被告（見本院卷
21 一第205頁，被告對於兩造間有無借名登記則有爭議）。

22 4. 被告分別於110年1月22日、109年12月28日及110年1月6日
23 簽訂被證4之借款契約書共3份（見本院卷一第343至365
24 頁），向訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新
25 光商銀）借款650萬元、19萬元、80萬元。

26 5. 系爭不動產於110年1月18日以109年12月22日成立之買賣
27 為原因移轉登記給被告。同日被告另設定總金額780萬元
28 之最高限額抵押權給新光商銀、債務人為被告（見本院卷
29 一第237至243頁）。

30 6. 被告於110年10月20日將系爭不動產以990萬元出售給黃于
31 凌（見本院卷一第439至455頁），並於110年11月22日移

01 轉登記完畢。所得價金中742萬0,018元用以償還系爭不動
02 產貸款。

03 (二) 爭點：

- 04 1. 系爭不動產係否基於借名登記關係而於110年1月18日移轉
05 登記給被告？
- 06 2. 就110年2月到4月係由何人清償貸款？
- 07 3. 原告以被告無法履行返還借名物為由，依民法第226條第1
08 項請求被告賠償247萬9,982元本息，或以被告侵害原告所
09 有權為由，依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償24
10 7萬9,982元本息（二者擇一），有無理由（如原告主張有
11 理由，兩造同意遲延利息自111年1月13日（即民事訴之聲
12 明更正狀送達翌日）起算（見本院卷一第438頁）？

13 四、本院的判斷：

14 (一) 所謂借名登記，指當事人約定一方將自己之財產以他方名
15 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
16 為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之
17 意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當
18 事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就
19 該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字
20 第1833號判決看法相同）。我國不動產物權採取登記制
21 度，不動產登記名義人通常即為所有人，實為社會之通
22 念，故於訴訟上主張不動產登記名義人非實際所有人而屬
23 借名登記者（即本件原告），應就其與出名人（即被告）
24 於何時、何地、以何方式為借名之要約、承諾，及意思表
25 示之合致等攸關係爭借名登記契約成立要件之事實，負舉
26 證之責，且應證明至使法院確信其主張系爭借名登記契約
27 存在之程度，始得謂已盡其舉證責任。

28 (二) 原告無法證明系爭不動產係借名登記於被告名下：

- 29 1. 原告主張系爭不動產係其出資購買，僅借名登記於被告名
30 下乙節，被告則辯稱原告係贈與系爭不動產等語，根據上
31 述說明，應由原告就其主張舉證以實其說。系爭不動產雖

01 為原告向宏台公司、宏忠公司購入，且頭期款係由原告所
02 支付（見不爭執事項1.）。然兩造於109年8月31日簽訂讓
03 渡書，由原告將其與宏台公司所訂立之土地買賣之一切權
04 利義務（見不爭執事項2.），嗣後亦係以被告之名義向新
05 光商銀貸款給付款項並設定最高限額抵押權（見不爭執事
06 項5.），則被告辯稱系爭不動產係經原告贈與，尚非全然
07 無稽，故原告主張兩造間為借名登記，並非無疑。

08 2. 至原告雖提出其與被告間以通訊軟體「LINE」對話擷圖畫
09 面主張兩造為借名登記云云（見本院卷一第473至477
10 頁），但依上述對話內容可知，原告雖表示「全部都是借
11 名登記 妳也沒資格異動」等語，但被告係回稱「你要
12 來，你就來」、「無聊」、「再來亂」、「試試看」等
13 語，尚難認被告有承認系爭不動產為借名登記之情。又被
14 告曾詢問原告「仲介問北屯的房子要不要賣」等語，然兩
15 造既為夫妻，處分不動產衡情亦非小事，被告縱詢問身為
16 配偶之原告，亦難憑此即認定被告僅為借名之人。至被告
17 雖曾陳稱「貸款也是你說的，房子我不要買我名字，你就
18 用逼的說要離婚！！這就是你做事的態度」等語，然未見
19 其完整對話，亦無從判斷是否即係指系爭不動產。況原告
20 亦回稱：「賣了就算了，妳認為是妳的也算了」等語，本
21 院實無從憑此為有利於原告之認定。況依原告最初提出兩
22 造間以「LINE」之對話擷圖（見本院卷一第191頁），被
23 告係明確表示「劉先生 我們已經進入司法程序，所謂購
24 屋、購車並非借名登記而是夫妻剩餘財產分配的問題」等
25 語，本院綜合上情，認無從以原告提出兩造間以「LINE」
26 對話內容認定原告主張借名登記一事為真正。

27 3. 原告又以被告申設之新光商銀帳戶（帳號詳卷，下稱系爭
28 帳戶）內之款項均係其轉帳存入，而系爭不動產於110年5
29 月前之銀行貸款均係透過該帳戶繳納，足見其方為系爭不
30 動產之實質所有權人云云。然本件既不能排除原告將系爭
31 不動產贈與給被告之可能，縱原告確有支付貸款，亦無從

憑此認定原告主張為真。更何況，依被告提出系爭帳戶存摺影本所示，上述帳戶於110年1月20日銀行貸款650萬元入帳前，固有1月8日及14日註記「裕融」匯入之款項59萬6,500元、1萬0,610元，然均於匯入後數日內悉數提領，系爭帳戶僅餘1,014元。嗣銀行於同年月20日放款隨即全數用以代償債務，另銀行於當日放款19萬元，隨即用以清償18萬9,690元債務；銀行又於同日放款80萬元，嗣於同年月25日現金支出64萬元。其後，系爭帳戶陸續有提領款項，裕融企業股份有限公司（下稱裕融公司）於1月27日匯入39萬6,500元，然至同年2月17日前僅餘20元，其後於同年2月19日跨行存入2萬9,985元、1,985元後，方足以清償該期之貸款本息。同年3、4月之貸款本息亦係由跨行存款或自動櫃員機存款繳納（見本院卷一第369至373頁），是裕融公司匯入之款項於清償貸款前均遭提領一空，並無原告所稱係以裕融公司匯入款項支付110年2至4月貸款之情形。原告就此請求通知裕融公司業務人員王亮予到庭作證（見本院卷一第536頁），亦無必要。本院亦無從憑此認定原告有清償110年2至4月之貸款。此外，佐以原告自承被告離家後，其有要求被告應將所有權狀等物交回，否則其就不再繼續支付貸款等語（見本院卷二第8頁）可知，因系爭不動產已設定抵押權給新光商銀，若未能如期繳納貸款，新光商銀為滿足其債權，得依法聲請拍賣系爭不動產，倘系爭不動產果為原告所有，豈有表明不願繳納貸款而坐令其違約之理？反觀被告自110年5月後至系爭不動產出售給黃于凌並如數償還對新光商銀之貸款前，仍按期清償貸款給新光商銀（見不爭執事項1.），若系爭不動產僅係借名登記於被告名下，原告自承兩造感情已然生變之情形下，被告豈有仍繼續為原告繳納貸款之理？故原告主張更有可疑。

4. 原告又以系爭不動產之房屋稅、地價稅、瓦斯費、水電費均係由其繳納，足見其方為系爭不動產之實質所有權人云

云，然並未提出相關單據，反而係由被告提出系爭不動產之水費通知單、電費繳費憑證、天然氣費用繳費通知單、社區管理費收費憑單等件為證（見本院卷一第375至391頁），原告並未舉證係其支出相關費用，所述已難採信。原告雖又主張系爭不動產所有權狀、房屋稅、地價稅、瓦斯費、水電費帳單均於被告離家時攜走，故無從以收據持有人即認為系爭不動產之所有權人云云。經查，兩造本為同財共居之配偶關係，本院確無從僅憑系爭不動產所有權狀、房屋稅及地價稅繳款書、瓦斯費、水電費之收據由何人持有，即認定何人對於系爭不動產有實質管理、收益、處分之權限，則本院自亦無從以此而對應負舉證責任之原告為有利之認定。

5. 原告復以當初購買系爭不動產均係由其出面與銷售人員洽談、負責裝潢、參與系爭不動產所在社區之區分所有權人會議，足見兩造間為借名登記云云，固提出其與銷售人員、建商人員間以「LINE」之對話擷圖、社區區分所有權人會議紀錄為佐（見本院卷一第271至315頁），但原告出面洽購系爭不動產後，最終登記為被告所有之原因眾多，均如前述，本件縱係原告出面洽談系爭不動產之買賣，被告既抗辯兩造間為贈與，本院仍無從遽認原告主張為真。

（三）原告既未能舉證證明系爭不動產係借名登記於被告，則其依民法第226條第1項或第184條第1項規定，請求被告賠償247萬9,982元，自均屬無據。

五、結論：

綜上所述，原告未能證明系爭不動產係借名登記於被告名下，故其依民法第226條第1項或第184條第1項前段規定，請求被告給付247萬9,982元，及自111年1月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失去根據，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 15 日

民事第五庭 法 官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 111 年 9 月 15 日

書記官 張宏賓

【附表】

土地部分							
編號	坐落					土地面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺中市	北屯區	松竹段		24	1,296	十萬分之一五五七

建物部分							
編 號	建號	基地坐落	建築式樣主要 建築材料及房	建物面積 (平方公尺)		權利 範圍	
2	4061	建物門牌	屋層數	樓 層 面 積	附 屬 建 物 用 途		
		臺中市○○區○○段0 0地號		集合住宅、鋼 筋混凝土造、 12層	第11層 48.18	陽台：4.7	全部
		臺中市○○區○○路0 段000號11樓之6					
	備考	共有部分： 松竹段4066建號，面積3,324.23平方公尺，權利範圍十萬分之一 九七七（含停車位編號39號，權利範圍十萬分之一二二四）					