

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1545號

原告 簡筱蓉

訴訟代理人 陳育仁律師

被告 簡嫫馥

訴訟代理人 王素玲律師

上列當事人間請求不動產移轉登記事件，本院於民國114年8月13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

壹、原告主張：

一、原告為被告之胞姐，緣兩造之父簡深池於民國100年間建議兩造共同購買臺中市○○區○○段000000地號土地及其上東湖段2530建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷0弄0號，下合稱系爭房屋），即兩造應有部分各2分之1，惟當時被告年僅22歲，尚在大學就讀，並無資力亦不願購買，原告與吳憲昌（當時為原告男朋友，現為配偶）討論後，即在下訂系爭房屋之翌日（100年10月9日）堂妹簡恬文喜宴上，兩造口頭約定系爭房屋借名登記，即系爭房屋應有部分2分之1借名登記在被告名下，價金由原告全額支付，被告僅為出名人（下稱系爭借名登記契約）。其後即在簡深池主導下，以總價新臺幣（下同）570萬元購入系爭房屋，並向大里區農會辦理房屋貸款（借款金額450萬元，被告擔任連帶保證人，簡深池擔任一般保證人）。因被告僅為出名人，房屋之頭期款、交屋款及貸款均由原告支付，被告分文未付，爰以起訴狀繕本之送達為終止系爭借名登記契約之意思表示，則原告自得類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房屋之所有權2分之1移轉登記予原告。

二、並聲明：被告應將系爭房屋（權利範圍2分之1）之所有權移

01 轉登記予原告。

02 貳、被告則以：被告並無不要系爭房屋，也無與原告約定系爭借
03 名登記契約，被告亦有支付房屋貸款共計39萬元（由簡深池
04 贈與，簡深池親自至農會以現金存入），負擔系爭房屋裝潢
05 及家具費用約200萬元（由簡深池贈與支付）。系爭房屋之
06 管理費及稅金亦由被告支付等語。並聲明如主文所示。

07 參、本院之判斷：

08 一、兩造與簡深池一同看過系爭房屋，兩造即於100年10月8日與
09 懷洛宇建設股份有限公司就系爭房屋簽立訂購房屋預約單
10 （記載系爭房地總價金585萬元，訂金10萬元、簽約金30萬
11 元、工程期款85萬元、交屋款10萬元、銀行貸款450萬
12 元），同年月20日簽立買賣契約，同年月28日登記（登記原
13 因：買賣）為所有權人，應有部分各2分之1。原告向大里區
14 農會辦理貸款設定最高限額抵押權540萬元之債務，實際借
15 款金額為450萬元，撥入原告所開立於大里區農會之帳戶，
16 被告擔任連帶保證人，簡深池則擔任一般保證人。系爭房屋
17 之訂金、簽約金、工程期款、交屋款均由原告支付。系爭房
18 屋管理費及稅金非原告支付。系爭房屋增修部分（陽台遮雨
19 棚、加蓋神明廳等）費用由簡深池負擔支付，家具由簡深池
20 購買等節，為兩造所不爭執（卷第458、459頁），堪信屬
21 實。

22 二、兩造就系爭房屋是否成立系爭借名登記契約？

23 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又民事訴訟如係由原
25 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
26 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
27 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
28 求。又當事人所負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之
29 程度，始得謂已盡其舉證責任，故如未達於使法院得有確信
30 之程度，其不利益應由負舉證責任之人負擔。次按借名登記
31 契約，係指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。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。另在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，雖非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，且須合於論理、經驗及證據法則（最高法院111年度台上字第1273號、111年度台上字第383號判決意旨參照）。

(二)原告主張兩造就系爭房屋有系爭借名登記契約一節，為被告所否認。經查：

- 1.證人吳憲昌於本院證稱：系爭房屋下定的當天晚上原告打電話通知伊，她告訴伊那一天下午她跟妹妹去大里看了一間房子，她很衝動的就下定，回到家她爸爸就要求她跟妹妹兩個聯名一起買這間房子。但是後來她妹私下跟她說，她是學生沒有任何收入，根本沒錢也不願意買這個房子但是她又不敢跟爸爸講，因為爸爸在家裡比較強勢，伊當時是金融業的，伊對金融跟法律常識有一點了解，就建議她全額負責買這間房子，但是請妹妹借名登記，因為當初約好隔天是她堂妹結婚的日子，那一天伊有參與喜宴，在喜宴上剛好中間一個環節是在敬酒，桌上剛好剩兩造及伊，三個人就在那裡趁機討論這件事情，然後因為被告不願意出錢，有明確跟被告說「借妳的名字登記，錢全部我們出，以後妳再把這個房子還我們就好」，妹妹想說她不用出半毛錢，於是她就同意等語（卷第182至184頁），並有兩造及證人參加堂妹簡恬文100

01 年10月9日喜宴之照片在卷可佐（卷第255至261頁）。依證
02 人吳憲昌所陳，其從事金融業，知悉法律，若真有借名登記
03 之事，原告請被告書立借名登記之書據屬輕而易舉之事，甚
04 可能有借名登記之相關通訊往來資料，然長期以來，並無隻
05 字有關借名登記之訊息，更無何書面字據，衡以證人與原告
06 為配偶關係，自無從僅以證人吳憲昌之證述，即認定兩造確
07 有口頭約定系爭借名登記契約之事。

08 2.依證人所述，若兩造確有口頭約定「借妳的名字登記，錢全
09 部我們出，以後妳再把這個房子還我們就好」，被告自無負
10 擔系爭房屋價金及其他相關費用（稅金、管理費、裝潢、家
11 具等）之可能。然查，被告抗辯系爭房屋之房貸其有負擔39
12 萬元，由簡深池親自拿現金至大里區農會存入（於100年11
13 月14日現金存入10萬元、101年1月3日現金存入6萬元、101
14 年2月8日現金存入8萬元、101年6月6日現金存入5萬元、101
15 年8月30日現金存入10萬元），是簡深池贈與其，其並非分
16 文未付等節，業據證人簡深池於本院證述在卷（卷第160至1
17 62頁），且互核一致，原告亦不爭執非其至大里區農會存入
18 （卷第458頁），足認上開39萬元確為簡深池至大里區農會
19 存入。原告雖主張上開存入之現金39萬元，係其利用休假拿
20 現金給被告，資金來源為其，然為被告所否認（卷第458
21 頁），亦與證人簡深池所證不符，更與原告均以匯款方式繳
22 納貸款之習慣有別，原告就此節並未舉證以實其說，自難採
23 信。從而，原告雖負擔系爭房屋頭期款等款項，然被告仍有
24 支付房貸費用39萬元（由簡深池贈與並由簡深池親自至大里
25 農會存入），此與證人所證兩造約定「借妳的名字登記，錢
26 全部我們出，以後妳再把這個房子還我們就好」等情，顯然
27 不符。

28 3.此外，被告抗辯系爭房屋之增修（如陽台遮雨棚、加蓋神明
29 廳）、家具費用亦由簡深池支付贈與等節，業據證人簡深池
30 於本院證述在卷（卷第162至163頁），且互核一致，堪信屬
31 實。則倘被告僅為出名人，何以要負擔39萬元房貸費用及系

01 爭房屋之增修、家具費用，實與常情不符。縱若如原告所主
02 張此口頭借名約定為了不讓簡深池擔心而不敢告知，然兩造
03 仍可私下結算費用及歸還，不讓簡深池知悉即可，然豈會迄
04 今原告均無主動歸還39萬元等費用之舉動，被告亦從未要求
05 原告歸還，益徵被告非僅為系爭房屋出名人。

06 4.從而，證人吳憲昌雖證述兩造口頭約定系爭借名登記契約，
07 然有前揭不符常情之處，其證詞自難為採。證人之證詞既難
08 採信，且依上說明，不足以原告支付大部分房屋價金之事
09 實，即推論兩造存有借名登記之契約。此外，原告復無提出
10 其他證據以實其說，此部分主張自非可採。

11 (三)原告所提事證既無法證明所主張之系爭借名登記契約存在，
12 即無從類推適用民法之委任契約關係，故原告主張類推適用
13 民法第541條第2項規定，向被告終止系爭借名登記契約，請
14 求被告將系爭房屋（權利範圍2分之1）之所有權移轉登記予
15 原告，即屬無據。

16 三、綜上所述，原告依終止借名登記契約之法律關係，類推適用
17 民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房屋（權利範圍2
18 分之1）之所有權移轉登記予原告，難認有據，為無理由，
19 應予駁回。

20 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

22 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

24 民事第二庭 法 官 顏銀秋

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
27 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
28 費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

30 書記官 賴恩慧