

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第210號

原告 謝碧菁
訴訟代理人 羅閔逸律師
田美娟律師
被告 謝憶箬
訴訟代理人 呂宜桓律師
秦睿昀律師
李佳穎律師
陳廷瑋律師

上列當事人間請求返還借名登記事件，本院於民國114年5月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國102年認識，為朋友關係。原告於104年底購買如
附表所示之土地及建物（建案名稱為聯聚方庭大廈，下合稱
系爭不動產），總價金為新臺幣（下同）1億1,100萬元，因
原告名下不動產眾多，原告為節稅及向銀行貸款較高成數，
將系爭不動產借名登記在被告名下，原告於104年11月27日
至105年3月24日間共匯款5,460萬元至被告帳戶，用以支付
系爭不動產之買賣價金5,100萬元及代書費、稅費、仲介費
等。系爭不動產於105年3月29日移轉登記為被告所有，但所
有權狀正本均由原告持有保管，高雄銀行係亦基於與原告之
往來關係，始同意原告以「被告」為借款人核貸6,000萬元
房屋貸款，且系爭不動產之房屋貸款及利息、地價稅、房屋
稅、水電費、管理費、保險費均由原告負責，房屋貸款每月
均由原告公司會計按月自原告帳戶匯款或提領現金存入被告
之高雄銀行帳號000000000000號帳戶（下稱被告高雄銀行帳

01 戶)扣款，並製作原告「個人私帳轉帳傳票」，被告高雄銀
02 行帳戶之存摺、印章亦由原告保管。

03 (二)系爭不動產登記在被告名下之前三年，被告全年收入僅數
04 千、數萬元，且證人邱于珊認識被告時，被告尚在租屋，在
05 原告公司幫忙、無其他工作，足證被告毫無資力購買價值上
06 億之系爭不動產、清償每月3、40萬元房貸及支付高達7、80
07 0萬元裝潢費。瓏昇建設股份有限公司（下稱瓏昇公司）、
08 多芬建設股份有限公司（下稱多芬公司）、新地王管理顧問
09 有限公司（下稱新地王公司）為原告獨資公司，兩造並無合
10 夥關係，且房屋貸款係自原告個人帳戶出帳，並非公司帳，
11 故系爭不動產係原告個人購買，與上開公司無關。證人賴佳
12 君並未參與系爭不動產之買賣及貸款過程，其證言內容多為
13 個人臆測，並受僱於被告，有偏頗之高度可能，且原告公司
14 之建案銷售均委託代銷公司，並無由內部職員銷售，兩造亦
15 未約定給付銷售獎金或分潤。多芬慕夏、多芬米蘭建案之第
16 1戶成交時間分別為107年3月及同年8月，又截至105年3月24
17 日以前，臺中梅菲爾莊園建案僅有2戶成交紀錄，故原告於1
18 04年11月27日起至105年3月24日間匯款至被告帳戶之5460萬
19 元無可能是被告銷售房屋之分潤，況原告係每月固定轉帳至
20 被告高雄銀行帳戶用以支付房貸，惟原告並非每月均有建案
21 在銷售，更無可能每月均有成交。又原告於106年12月底即
22 加入通訊軟體LINE群組「方庭/保和35B」（下稱系爭裝修
23 群組），幾乎全程參與系爭不動產之裝修討論，從對話紀錄
24 內容可以看出原告均以自己居住及喜好參與設計討論，非僅
25 提供部分意見，且裝潢費由原告公司支付，討論群組成員亦
26 包含原告公司員工，足證系爭不動產絕非被告個人資產；至
27 證人邱于珊所述有關係爭不動產係「謝憶箴的房子」之證
28 詞，係單方面聽聞被告陳述。原告在系爭不動產放置眾多個
29 人多年收藏之琉璃，並非要贈與被告入厝禮。原告於112年
30 初要求被告返還系爭不動產，被告於112年2月22日表示同
31 意，請原告聯絡代書並提醒原告注意房地合一稅之問題，詎

01 被告嗣後反悔，原告乃於112年3月15日以律師函為終止借名
02 登記契約之意思表示。

03 (三)爰類推適用民法第541條第2項或民法第179條規定，提起本
04 件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記
05 予原告。

06 二、被告則以：

07 (一)原告對於兩造間就系爭不動產究竟於何時、何地達成借名登
08 記合意之事實，未舉證以實其說。系爭不動產係被告親自議
09 價，於104年11月23日與證人陳蕙蕊簽約購買，買賣過程陳
10 蕙蕊均未見過原告，顯見原告並未與陳蕙蕊就系爭不動產成
11 立買賣契約。被告與陳蕙蕊簽訂買賣契約後，即於105年2月
12 2日簽發本票予賣家楊金漢即陳蕙蕊之老闆以供擔保支付系
13 爭不動產價金。據證人賴佳君證述可知，原告匯款予被告，
14 係因兩造協商由原告支付系爭不動產之部分價金，以抵銷被
15 告協助出售原告公司之房屋所獲分潤，款項係自原告公司帳
16 戶先轉帳至原告帳戶，再由原告轉帳予被告，顯見原告非基
17 於系爭房屋所有權人之地位給付貸款。另被告有大量投資收
18 入或現金所得或經營公司所得，國稅局綜合所得稅各類所得
19 資料清單不能完全體現被告收入。兩造因合資經營瓏昇公
20 司、多芬公司、新地王公司，並以臺中市西屯區市○路000
21 號15樓之8房屋作為辦公室共同使用，系爭不動產之權狀及
22 相關收據、稅單等資料放置於被告辦公室內保管，原證1、2
23 權狀及原證4、5稅單及收據等資料係原告擅自從辦公室取
24 出。嗣兩造自112年3月起關係破裂，系爭不動產之房屋貸
25 款、住火險、管理費、地價稅、房屋稅等均皆為被告自行繳
26 納，倘原告確為真正所有權人，被告又何須於雙方關係破裂
27 後自行負擔前開費用？至原證6對話紀錄乃原告斷章取義，
28 實際上係因當時兩造拆夥，被告曾要求原告要給付1.6億
29 元，始同意過戶系爭不動產，非無條件返還。

30 (二)被告於106年間覓得室內設計師邱于珊後，成立系爭裝修群
31 組以利溝通，系爭不動產內規劃被告子女房間，及依被告信

01 仰設置佛堂，裝修工程及圖說之設計、配置都是按照被告及
02 其子女需求規劃，費用亦由被告支付；反觀原告是中途被邀
03 請加入，且沒有設計或保留原告房間。兩造因當時感情融
04 洽，原告表示要贈與被告大型琉璃、轉經輪作為入厝禮，被
05 告才將原告拉入系爭裝修群組，讓原告與邱于珊溝通安置事
06 宜；原告並曾於臉書張貼琉璃安裝於系爭不動產之照片，並
07 稱：「想到幫朋友設計的會所完成 真是超級開心法喜 完成
08 第三個佛堂」等語，可知原告係以朋友立場恭賀被告的「會
09 所」落成。嗣被告於107年8月、9月間裝潢完工後搬入系爭
10 不動產，隔年原告稱無適宜居住地可住，因兩造關係良好始
11 收留原告暫時借住並設籍。證人曹玉蕙、何幸枝之證述均僅
12 係聽聞原告陳述，惟渠等並未親身聞見兩造間就系爭不動產
13 達成借名登記意思表示合致之過程；至證人王志誠至多僅能
14 證明被告曾向其訂購琉璃藝術品，而由其協助運送至系爭不
15 動產內擺放等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第216至218頁）：

17 (一)臺中市○○區○○段00地號土地（權利範圍0000000分之114
18 69）及其上同段1646建號（權利範圍全部）、1653建號（權
19 利範圍0000000分之12193）、1654建號（權利範圍0000000
20 分之9974）建物（門牌號碼：臺中市西屯區市○路00號35樓
21 之3，建案名稱為聯聚方庭大廈）（合稱系爭不動產），於1
22 05年3月29日以買賣為原因登記為被告所有，並以被告名義
23 向高雄銀行臺中分行申辦房屋貸款，及設定擔保債權總額72
24 00萬元之最高限額抵押權予高雄銀行（見本院卷一第83至12
25 3頁土地、建物登記謄本）。

26 (二)原告於104年11月27日至105年3月21日有匯款共4160萬元至
27 被告之玉山商業銀行員林分行帳號00000000000000號帳戶，
28 及於105年3月24日存款1300萬元至被告之高雄銀行帳號0000
29 00000000號帳戶（即被告高雄銀行帳戶），共計5460萬元，
30 用以支付系爭不動產房屋貸款以外之買賣價金、代書費、稅
31 費及仲介費（見本院卷二第33至45頁存摺交易明細、匯款回

條、存款存入憑條)；原告於105年5月13日至112年2月10日間分別存款至被告高雄銀行帳戶內，以繳納系爭不動產之房屋貸款，明細詳原證11（見本院卷一第249至451頁金流表、轉帳傳票、存款存入憑條、存摺影本）。

(三)系爭不動產之房屋係於106年至107年間由邱于珊設計師負責設計裝修，裝修費用以原告公司之支票支付。關於系爭不動產之裝修事宜有成立通訊軟體LINE群組「方庭/保和35B」討論，群組成員包含邱于珊、兩造、被告子女、原告擔任負責人之公司員工2人，其中使用暱稱「明倫」之人為原告、暱稱「謝小姐」為被告（見本院卷三系爭裝修群組對話紀錄截圖及文字列印資料）。

(四)被告及其子女曾居住在系爭不動產（見本院卷一第243頁）。

(五)原告曾居住在系爭不動產，於111年7月4日至112年5月31日係設籍於臺中市西屯區市○路00號35樓之3。

(六)系爭不動產之所有權狀正本、109年房屋稅繳款書、105年、106年地價稅繳款書、112年住宅火災及地震保險單、107年7月、9月、108年5月、7月、9月、109年1月、3月、111年5月、11月管理費繳費收據、105年9月、107年1月、108年1月、109年3月至11月電費繳款單現由原告持有（見本院卷一第21至23、33至53、200頁）

(七)原告會使用暱稱「明倫」，被告會使用暱稱「靜如」。

四、法院之判斷：

(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。又「借名登記」契約云者，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。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一

種，仍須於雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。然意思表示是否合致，所探求者為客觀上得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之。證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，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，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院100年度台上字第1972號、110年度台上字第3227號、112年度台上字第186號判決意旨參照）。

(二)原告主張系爭不動產實際上為伊所購買，而借名登記在被告名下之情，為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。經查：

- 1.原告於104年11月27日至105年3月21日間匯款4160萬元至被告之玉山商業銀行員林分行帳號00000000000000號帳戶，及於105年3月24日存款1300萬元至被告高雄銀行帳戶，共計5460萬元，用以支付系爭不動產房屋貸款以外之買賣價金、代書費、稅費及仲介費；且原告於105年5月13日至112年2月10日間分別存款或匯款至被告高雄銀行帳戶內，以繳納系爭不動產之房屋貸款，明細詳原證11等事實，為兩造所不爭執，並有原告帳戶之存摺交易明細、匯款回條、被告高雄銀行帳戶存款存入憑條（見本院卷二第33至45頁），及原告製作之金流表、原告之個人私帳轉帳傳票、存摺封面及內頁影本、存款存入憑條、匯款單據為憑（見本院卷一第247至451頁），足認在112年2月以前，系爭不動產之買賣價金、購屋相關費用及房屋貸款，均係由原告所支付。
- 2.關於原告購入系爭不動產，而借用被告名義登記為所有權人之情，據證人柯幸枝於本院審理時證稱：我於105年間在多芬公司與瓏昇公司擔任會計，當時上開公司實際負責人為原告，原告是總經理也是董事長；被告是原告的好友，一開始

01 時常煮東西來公司給原告吃，後來原告表示被告要在公司幫
02 忙，原告安排被告擔任經理，負責在接待中心接待客人，在
03 我作帳上，我沒有看到被告對多芬公司、瓏昇公司有入股金
04 的事情；關於系爭不動產，原告簽約回來時，有把合約拿給
05 我，要我處理後面的期款與貸款事宜，我打電話到高雄銀行
06 詢問貸款成數，銀行人員表示原告名下太多房子，貸款成數
07 較低，我建議原告由其他人擔任借款人，原告擔任保證人，
08 後來原告表示要過戶給被告，我當時很驚訝，有詢問原告，
09 原告回答：「沒關係，權狀在我們這裡，利息、管理費都我
10 們在繳，應該不會有問題」，系爭不動產房貸是從原告帳戶
11 轉帳到被告高雄銀行帳戶，高雄銀行再從被告帳戶扣款，當
12 時被告供房貸扣款的高雄銀行帳戶的存摺、印章都在公司這
13 裡，帳戶是由原告保管，我們付利息要刷簿子才向原告拿帳
14 戶，每期都要從原告帳戶轉帳到被告帳戶，原告帳戶有很多
15 本，我們看原告那個帳戶有錢，我們就寫申請單請原告蓋
16 章，原告確認可以轉帳後，我就請出納填寫取款條給原告蓋
17 章，出納再去跑銀行；我們有區分個人與公司傳票，本院卷
18 一第251頁是原告個人收支的傳票，該轉帳傳票上總經理欄
19 位簽名「謝」是原告的筆跡，科目名稱「銀行存款-(乙)#19
20 5898寐私帳」的「寐」是被告，我們當時是為了區分為被告
21 的個人戶，摘要欄「5/15貸款息資金配置由高銀#6513(菁)
22 轉入」，是指我們從原告的高雄銀行末四碼6513的帳戶轉帳
23 到該傳票所指帳戶，轉入「寐私帳」的貸款息就是系爭不動
24 產於高雄銀行的貸款；沒有聽說原告要把系爭不動產送給被
25 告，系爭不動產權狀是放在原告辦公室的保險箱；我於107
26 年8月離職，系爭不動產每月貸款還款業務交接給賴佳君，
27 我有跟他說明前述貸款還款方式及流程等語（見本院卷二第
28 71至78頁），經核證人柯幸枝所述與前開原告個人私帳轉帳
29 傳票之記載確屬相符。且證人曹玉蕙於本院審理時亦證稱：
30 我於105年間在高雄銀行擔任經理，多芬公司是我們銀行的
31 客戶，105年農曆年我到多芬公司拜訪，原告是董事長兼總

01 經理，當時原告說他買了市政路的房子，就是在我們銀行辦
02 理房屋貸款，系爭不動產辦理房屋貸款是由原告拿書面資料
03 給我們，貸款申請書及購屋買賣契約影本是由原告提供，貸
04 款條件都是原告與我們洽談及決定是否接受，我們當時認為
05 被告所得不足以購買系爭房屋，又要貸款6000萬元，銀行考
06 慮日後還款能力，因為原告說房子是他的，所以我們找原告
07 擔任房屋貸款的一般保證人，房子的保險及每月繳款我們都
08 是通知原告，原告表示因為他不動產很多，為了節稅，所以
09 才用被告名義買，原告跟我說他是找被告當人頭等語（見本
10 院卷二第68至71頁）。證人柯幸枝於107年間即已離職未受
11 僱於原告，證人曹玉蕙則於113年間因調職而與原告公司無
12 往來關係，其等與本件糾紛均無利害關係，應無甘冒偽證重
13 責飾詞迴護原告之虞，是證人柯幸柯、曹玉蕙上開證述應堪
14 採信。

- 15 3.被告雖辯稱：因伊曾協助原告公司出售房屋，而未獲得分
16 潤，原告即與伊協商由其支付系爭不動產之部分價金以抵銷
17 伊協助出售原告公司房屋所獲之分潤云云。證人賴佳君亦於
18 本院審理時證稱：我於106年5月至112年3月間在多芬公司任
19 職，擔任財務部副理兼管管理部，公司、原告、被告房款的
20 貸款息都是由公司配置，財務部統一在每月月初做貸款息配
21 置，包含系爭不動產，系爭不動產的貸款息是先從公司帳戶
22 轉錢到原告帳戶，再從原告帳戶轉到被告帳戶，因為原告請
23 被告到公司合夥經營，公司臺中豪宅及嘉義市、大林鎮的建
24 案是被告主導賣出，他們會有分潤，分潤是他們自己講好如
25 何拆，但公司沒有給被告薪水或獎金，因為早期被告沒有公
26 司股份，公司的錢不能直接轉到被告帳戶；系爭不動產就我的
27 認知，前面是原告幫忙，因為被告沒有分潤，用分潤來抵
28 掉，他們開會時有說系爭不動產已經沖抵完等語（見本院卷
29 二第78至84頁）。惟系爭不動產係於104年11月至105年3月
30 間購入，而證人賴佳君於106年5月間始至多芬公司任職，並
31 未參與系爭不動產之購買及貸款過程，對兩造於購入系爭不

動產時，是否有借名登記之約定，顯然並非清楚。且系爭不動產於112年2月以前之買賣價金、購屋相關費用及房屋貸款，均係由原告所支付，業如前述，與被告所辯兩造協商由原告支付系爭不動產「部分價金」以抵銷被告協助出售原告公司房屋所獲之分潤云云，明顯不符。再參以匯入或存入被告高雄銀行帳戶用以支付系爭不動產房屋貸款之款項，均係自原告個人帳戶出帳，再以製作原告「個人私帳轉帳傳票」之方式記錄，此有105年5月至112年2月間之個人私帳轉帳傳票及原告帳戶存摺影本為憑（見本院卷一第251至449頁），可見關於由原告帳戶轉入被告高雄銀行帳戶以支付系爭不動產之房屋貸款部分，係屬原告之「個人私帳」，乃原告個人資產之處理紀錄，與公司資產無關，至原告個人帳戶中之款項係如何取得，是否有支用公司款項之情形，則為原告個人與公司間之問題，尚難認上開轉入被告高雄銀行帳戶之款項係以被告協助公司售屋之分潤扣抵。且若兩造曾約定被告可因協助公司售屋取得分潤，本可由公司以支付傭金或報酬等方式將款項交與被告，與被告是否已取得公司股份並無關聯，並無先將公司資金轉入原告帳戶，再由原告帳戶轉入被告帳戶之必要。再者，被告縱因協助銷售公司房屋可分得部分利潤，該分潤亦應係依其銷售狀況逐筆計算累積，實無可能於104年至105年間購入系爭不動產時，即可預期被告將取得高額售屋分潤，並可以該分潤金額支付系爭不動產高達1億餘之價金；況被告或證人賴佳君均未具體表示被告究因協助公司售屋而可取得之分潤比例或金額為何，是被告辯稱系爭不動產價金係以被告應得之公司售屋分潤支付云云，不足採信。

4. 被告雖另辯稱：系爭不動產係由伊與賣家楊金漢之員工陳蕙蕊議價、簽約，並於106年間覓得室內設計師邱于珊，依被告與其子女之需求規劃裝修，費用亦由被告支付云云，否認兩造就系爭不動產有借名登記關係。且證人即系爭不動產原屋主之特助陳蕙蕊於本院審理時證稱：系爭不動產係由被告

01 與我洽談買賣事宜，並與被告簽約等語（見本院卷二第138
02 至141頁）。證人邱于珊亦於本院審理時證稱：被告向我表
03 示他有房子要規劃，我們以LINE聯絡，事後他有邀請原告一
04 起進來討論，房子規劃是被告子女各1間房間及被告的主臥
05 室，沒有討論到原告要一起同住，有時被告會詢問原告對空
06 間有無想法或意見，原告就會提供他的意見，我還是會徵求
07 被告做最後決定，我主要是向被告負責，主要使用是被告與
08 其子女，我聽被告說原告會贈送被告琉璃作入厝禮品，被告
09 告訴我系爭不動產是他的房子等語（見本院卷二第130至138
10 頁）。惟原告自104年11月27日起即將購買系爭不動產之價
11 金及相關購屋費用匯予被告，迄112年2月以前，系爭不動產
12 之買賣價金及房屋貸款均係由原告支付之情，業如前述，可
13 見實際出資購買系爭不動產之人為原告，參以兩造均陳稱兩
14 造於104年間感情甚佳，原告因信任被告而委託被告出面代
15 為看屋、簽約，又同意將其購入之系爭不動產暫時提供予被
16 告及其子女居住使用，尚與常情無違。且依證人邱于珊所
17 證，系爭不動產之裝修費用係由原告公司簽發支票支付，被
18 告辯稱係由伊支付費用云云，顯有不實。再依兩造與證人邱
19 于珊間之系爭裝修群組對話紀錄截圖及文字檔所示（見本院
20 卷三第5至355、357至540頁），被告係於106年12月14日同
21 時邀請邱于珊與原告加入系爭裝修群組，邱于珊與原告並均
22 同時同意加入，並非被告與邱于珊成立群組溝通之後，再邀
23 請原告加入；且細觀系爭裝修群組中之對話內容，關於系爭
24 不動產之房間部分，固均係依被告及其子女之使用需求決定
25 如何裝修，惟關於其餘公共空間如佛堂部分，多係由原告直
26 接決定，原告並會直接寄送其修改或選定之圖面予邱于珊
27 （見本院卷三第33至39、53至62、86至91、95至99、105至1
28 06、158、168、180、193、200至206、209、223、242至24
29 4、252至253、280至292頁），並未見邱于珊就原告決定之
30 事項再徵詢被告，而由被告作最後決定之情形，可見原告對
31 於系爭不動產之裝修顯然亦有決定之權限，最後亦係由原告

01 獨資經營之公司開立支票以支付裝修費用。再依原告提出之
02 系爭不動產管理費繳費收據所載，系爭不動產於107年5月至
03 9月、108年5月至9月、109年1月至3月之管理費均係由原告
04 簽發其台新國際商業銀行逢甲分行之支票支付（見本院卷一
05 第38至44頁），若系爭不動產確係被告所有，並由被告自行
06 居住使用，被告即應自行按月繳納大樓管理費，豈有由原告
07 簽發支票繳納管理費之理？又證人即琉璃工坊臺中新光三越
08 門市之員工王志誠於本院審理時證稱：我於107年間運送原
09 告向我們公司購買的作品至聯聚方庭大樓，原告跟我說這是
10 他住的地方，有供佛，也有邀請我可以去他們那裡坐坐等語
11 （見本院卷第128至129頁），可見系爭不動產除由被告居住
12 使用外，原告亦自認系爭不動產為其住所，並邀請證人王志
13 誠可前往坐坐。綜上足認原告購入系爭不動產後，僅係暫將
14 系爭不動產提供予被告與其子女居住使用，原告仍自居為系
15 爭不動產之實際所有人，並無將系爭不動產贈與被告之意，
16 原告始會參與決定系爭不動產公共空間部分之裝修，並由原
17 告以其個人或其獨資經營之公司簽發支票支付管理費及裝修
18 費用。

- 19 5.此外，參以原告請求被告移轉系爭不動產所有權後，證人賴
20 佳君於112年2月22日向原告轉達被告意思時，係稱：「靜如
21 姐在問，她想約你當面談交接的事。她說她只想把那些房產
22 過戶『還』給你，要跟你談後續交接的事…」等語，此有
23 原告與賴佳君之通訊軟體LINE截圖為憑（見本院卷一第55、
24 194頁），被告亦自承上開陳述係討論將系爭不動產移轉予
25 原告之事（見本院卷一第165頁），賴佳君於對話中既提及
26 被告將系爭不動產「還」給原告之事，可見系爭不動產之實
27 際所有人確實為原告。被告雖辯稱被告當時係要求原告給付
28 被告1.6億元，始同意將系爭不動產移轉予原告，並提出兩
29 造談話之譯文為憑（見本院卷一第189至190頁）。惟依該譯
30 文內容，被告係向原告表示：原告給伊1億6，伊全部房產都
31 給原告等語，然若系爭不動產確係被告所有，在兩造決裂且

01 原告財務狀況不佳之情況下，實無再付款向被告購入被告所
02 有之系爭不動產之理，況且證人賴佳君在上開LINE對話中轉
03 述被告意思係使用「還」之用語，可見被告於該譯文中之陳
04 述應係要求原告另外給付伊1.6億元，以解決兩造之財產糾
05 紛後，被告始同意將其出名登記之系爭不動產返還予原告。
06 至被告另辯稱自從與原告翻臉後，即由被告自行繳納房貸、
07 住火險、管理費、地價稅、房屋稅等語，並提出其存摺影本
08 及繳款單據為憑（見本院卷二第238至244頁），惟原告於11
09 2年2月間即要求被告返還系爭不動產，而遭被告拒絕，可見
10 兩造自斯時起就系爭不動產之所有權歸屬已有爭執，被告為
11 主張自己為系爭不動產之實際所有人，將之據為己有，因而
12 自行繳納系爭不動產之房屋貸款及相關費用，尚與常情無
13 違，尚無從以此即認兩造間就系爭不動產並無借名登記關
14 係。

15 6.綜合系爭不動產自購屋時起迄112年2月間之買賣價金及相關
16 費用均係由原告支付，並由原告經營之公司會計為原告製作
17 「個人私帳轉帳傳票」紀錄每月房屋貸款繳款情形，及證人
18 柯幸枝、曹玉蕙所證原告出資購入系爭不動產後借用被告名
19 義登記為所有權人，而由原告自行保管系爭不動產之所有權
20 狀及被告高雄銀行帳戶存摺、印章等情，堪認系爭不動產雖
21 登記為被告所有，被告亦居住在系爭不動產，惟實際上仍係
22 由原告自己管理、處分系爭不動產，原告亦會使用系爭不動
23 產，是原告主張兩造就系爭不動產成立借名登記契約，其係
24 借用被告名義登記為系爭不動產所有權人之情，應屬可採。

25 (三)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己
26 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第54
27 9條第1項、第541條第2項分別定有明文。上開規定應類推適
28 用於借名登記契約。承前所述，原告購入系爭不動產後，係
29 借用被告名義，將系爭不動產所有權登記於被告名下，與被
30 告就系爭不動產借名登記契約，而原告主張伊於112年年初
31 已要求被告返還系爭不動產予原告之情，有證人賴佳君於11

2年2月22日轉達被告意思之LINE對話截圖可佐（見本院卷一第55頁），可見原告於斯時已向被告表示終止系爭不動產之借名登記契約之意，兩造間之借名登記契約即已終止。從而，原告主張類推適用民法第541條第2項規定，依終止借名登記契約後之權利返還請求權，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，即屬有據。原告雖同時主張民法第179條規定為請求權基礎，並請求法院擇一為其有利之判決，然本院既認原告類推適用民法第541條第2項規定之請求為有理由，其依民法第179條規定所為請求，即無庸再行審酌。

五、綜上所述，原告依類推適用民法第541條第2項之規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 7 月 10 日
民事第二庭 法官 李宜娟

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 7 月 10 日
書記官 李愛靜

附表：

土地部分		
編號	土地地號	權利範圍
1	臺中市○○區○○段00地號	0000000分之11469

建物部分（門牌號碼：臺中市西屯區市○路00號35樓之3）		
編號	建物建號	權利範圍

(續上頁)

01

1	臺中市○○區○○段0000○號	全部
2	同上段1653建號	0000000分之12193
3	同上段1654建號	0000000分之9974