

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第106號

原告 黃鈺祐

訴訟代理人 朱奕縈律師

被告 陳鈺純

訴訟代理人 魏上青律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國113年10月24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

一、原告主張：

(一)兩造於民國112年2月間交往為男、女朋友關係，嗣雙方有意共同生活，原告於同年5月間購買臺中市○○區○○段0000○○號建物（門牌：臺中市○○區○○路000巷00號15樓之3，另共有同段12建號權利範圍1萬分之13、同段43建號權利範圍1萬分之64之附屬建物陽臺）、同段36建號建物權利範圍153分之1（門牌：臺中市○○區○○路000巷0號地下樓，另共有同段12建號建物1萬分之1884）及所坐落之臺中市○○區○○段000地號土地權利範圍10萬分之167（下合稱系爭不動產），並支付頭期款新臺幣（下同）213萬元，然被告希望原告能借用被告名義，作為感情保障，原告斯時對被告用情至深，遂合意將原告購買之系爭不動產登記於被告名下，並以被告名義，向合作金庫商業銀行（下稱合作金庫）申辦房屋貸款557萬元。兩造在系爭不動產共同生活至112年11月22日，於該日因故發生爭吵，被告取走原告手機，將原告反鎖於屋外，刪除原告手機裡所有對話紀錄，並將原放置在屋內之系爭不動產所有權狀撕毀後離去，從此未返回系爭不動產居住，原告則持續居住在系爭不動產。因雙方感情無法繼

續，原告向被告主張終止兩造間借名登記契約，被告應將系爭不動產返還原告。被告原同意原告，表示願協同至代書處辦理相關手續，嗣後卻拖延拒不返還，復於113年1月起，逕行變更水、電、瓦斯費之繳款方式，改由被告之帳戶扣款，為原告繳納水、電、瓦斯費，顯係預為訴訟上主張使用。

(二)系爭不動產自112年7月起迄今之房屋貸款，均係從原告之國泰世華商業銀行（下稱國泰世華）帳戶，按月存入1萬3,000元至被告之合作金庫帳戶（帳號00000000000000號，下稱房貸還款帳戶）供銀行扣款；系爭不動產內之家電用品、室內軟裝、社區管理費及起訴前之電費、瓦斯費、水費，均由原告所支付，更徵原告為系爭不動產之實質所有權人及管理使用人。且由原告提出之對話紀錄中，被告數次主動向地政士甲○○詢問系爭不動產過戶簽約事宜、原告向被告要求將系爭不動產過戶回來，或者由被告直接買下、被告哥哥主動提到借名登記、被告父親提到要求原告負擔相關費用、取回被告當初簽立之本票等內容，及地政士甲○○之證述，足資說明兩造間成立借名登記契約，且原告並無贈與系爭不動產與被告之意。被告於訴訟中提出之系爭不動產所有權狀為112年12月28日另向地政機關申請補發。原告否認曾向被告表示要以借名登記方式，將系爭不動產移轉登記至原告名下，地政士甲○○亦未曾傳送「借名登記版本」之契約予被告。

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

二、被告則以：

(一)原告因熱烈愛慕被告，於112年6月間將系爭不動產贈與被告，兩造並無借名登記契約存在，系爭不動產之買賣契約及所有權狀正本均由被告持有，地價稅亦由被告繳納，顯見被告確為系爭不動產之實際所有人。嗣兩造於112年11月22日發生爭吵，原告於兩造分手後不願履行贈與系爭不動產予被告之約定，以道德綁架、情緒勒索之方式要求被告將系爭不

01 動產移轉登記至其名下，被告起初因不願再與原告有瓜葛，
02 故與原告商討要以何方式移轉系爭不動產所有權，原告提議
03 以「借名登記」方式移轉所有權予原告，意指「借原告之名
04 將系爭不動產移轉登記至原告名下，但系爭不動產原先之貸
05 款依然維持由被告擔任債務人，原告擔任連帶保證人」，並
06 請代書甲○○擬一份載明雙方欲以借名登記方式移轉系爭不
07 動產之合約。後因被告不願以借名登記方式處理，希望可改
08 為將系爭不動產贈與原告，前開合約才修改為原告所提出之
09 原證16、17之版本。

10 (二)原告迄未能提出兩造間於系爭不動產購買時存有借名登記約
11 定之證據。原告所提出其與被告、被告父親、被告哥哥間之
12 對話紀錄，內容均未提及兩造先前存有借名登記約定之情
13 形。依證人甲○○之證述可知，關於借名登記之說法均為原
14 告於系爭不動產購買後片面之詞，被告未曾提及兩造間存有
15 借名登記約定，顯見系爭不動產確實係原告贈與被告。且依
16 兩造間之贈與協議，系爭不動產之房屋貸款應由原告給付，
17 然被告擔心原告反悔未繳納房貸，將致系爭不動產遭拍賣，
18 故被告於兩造爭訟後定期匯款至房貸還款帳戶。至原告於本
19 件訴訟期間持續繳納系爭不動產房貸，僅為其訴訟策略，無
20 從作為認定其為系爭不動產實際所有人之依據。因兩造交往
21 期間共同居住且關係緊密，相關生活開銷未明確區分清算，
22 系爭不動產之家電、窗簾、社區管理費及水電、瓦斯費係由
23 原告支付。兩造感情破裂後，原告占用系爭不動產不願搬
24 離，且長期騷擾被告，被告擔心若以強烈手段驅趕原告，將
25 導致原告激烈反應危及安全，故原告目前仍暫時居住於系爭
26 不動產內，然被告希望盡量與原告劃清關係，而自113年1月
27 起將系爭不動產水電、瓦斯費設定為自被告帳戶扣款，由被
28 告繳納等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷第251頁，並由本院依卷證資料
30 作文字調整）：

31 (一)兩造前於112年2月間交往，為男、女朋友關係。

01 (二)原告於112年5月間，支出頭期款213萬元購買臺中市○○區
02 ○○段0000○號建物（門牌：臺中市○○區○○路000巷00
03 號15樓之3，另共有同段12建號權利範圍1萬分之13、同段43
04 建號權利範圍1萬分之64之附屬建物陽臺）、同段36建號建
05 物權利範圍153分之1（門牌：臺中市○○區○○路000巷0號
06 地下樓，另共有同段12建號建物1萬分之1884）及所坐落之
07 臺中市○○區○○段000地號土地權利範圍10萬分之167（合
08 稱系爭不動產），系爭不動產於112年6月7日登記為被告所
09 有（見本院卷第23至33、103至109頁建物及土地登記謄
10 本），並以被告名義向銀行貸款，但由原告繳納貸款（見本
11 院卷第114頁）。

12 (三)購入系爭不動產後，兩造一同居住在系爭不動產，共同生活
13 至112年11月22日止（見本院卷第118頁）。系爭不動產內之
14 家電、窗簾、社區管理費，及112年間之每月電費、瓦斯
15 費、水費均由原告支付（見本院卷第180頁）。

16 四、得心證之理由：

17 (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
18 法第759條之1第1項定有明文。又「借名登記」契約云者，
19 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
20 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。
21 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
22 委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
23 者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任
24 之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一
25 種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登
26 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
27 登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立，尚不能僅
28 因一方出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產
29 成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多
30 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。
31 負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事

實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之（最高法院100年度台上字第1972號、109年度台上字第123號、111年度台上字第216號判決意旨參照）。

(二)原告主張兩造前為男、女朋友關係，原告於112年5月間購買系爭不動產，並支出頭期款213萬元，系爭不動產於112年6月7日登記為被告所有，並以被告名義向合作金庫貸款，但由原告按月將款項匯入房貸還款帳戶內繳納貸款；購入系爭不動產後，兩造一同居住在系爭不動產，共同生活至112年1月22日止，系爭不動產內之家電、窗簾、社區管理費，及112年間之每月電費、瓦斯費、水費均由原告支付；自113年1月起系爭不動產之電費、瓦斯費、水費則為被告支付等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第180、251、280頁），並有建物及土地登記謄本（見本院卷第23至33、103至109頁）、原告國泰世華商業銀行帳戶交易明細及對帳單、匯出匯款憑證、APP轉帳紀錄、購買窗簾收據、管理費收費憑證（見本院卷第35至71頁）在卷可稽，堪先認定。

(三)原告主張兩造就系爭不動產成立借名登記契約，由被告為出名登記之情，為被告所否認，並以前詞置辯，自應由原告就兩造間成立借名登記契約負舉證責任。經查：

1.原告主張購買系爭不動產之頭期款、房屋貸款，及系爭不動產內之家電、窗簾、社區管理費、112年間之每月電費、瓦斯費、水費等，均係由其支付乙節，故為被告所不爭執。惟購買不動產之出資來源為何，與當事人間是否有意要成立借名登記之委任契約，兩者並無絕對關聯性，不動產之取得對價若非由登記名義人支付者，其所涉原因多端，或為財務規劃與財產管理之便利而為之、借名登記、脫法行為等關係，或係出於經濟考量而為之借款、合資等關係，或係出於情感因素而為之贈與、財產預先分配等關係，不一而足，且屬現

01 時一般社會交易行為所常見，不能單憑系爭不動產之頭期款
02 及兩造交往期間之房屋貸款係由原告支付，即認兩造間就系
03 爭不動產存有借名登記關係。且原告購入系爭不動產後，係
04 與被告共同居住在系爭不動產內，系爭不動產既為兩造共同
05 生活居住之處所，原告為經營自己與伴侶共同生活所需而支
06 出上開費用，尚與常情無違，無從以此即認原告為系爭不動
07 產之實際管理使用權人。

08 2.依兩造於分手後之通訊軟體LINE對話紀錄所示（見本院卷第
09 73至75、166至171、218至220頁），固可見被告曾同意將系
10 爭不動產所有權移轉登記予原告，惟兩造原為男女朋友關
11 係，於兩造分手後，被告基於過往情誼或為避免再生糾葛，
12 同意將原告於交往期間贈與之財產返還原告，亦屬情理之
13 常，尚難以被告曾同意將系爭不動產返還原告，即遽認兩造
14 就系爭不動產存在借名登記關係。且綜觀兩造對話聯繫之過
15 程，均未曾提及系爭不動產實際上為原告所有，僅係借用被
16 告名義出名登記等語，其間兩造所提及「借名登記」乙事，
17 僅係於兩造協商如何將系爭不動產所有權移轉予原告時，被
18 告表示：「過戶的事 我想用贈與方式」、「這樣我覺得比
19 較保障我的權益呢」、「我說了 借名登記 我不想呢」，原
20 告則回稱：「用買賣合約」、「借名登記是不需要頭期款」
21 等語，可見兩造之所以提及「借名登記」，僅為原告之提
22 議，被告就此並不同意，自無從以兩造間上開對話內容推認
23 兩造就系爭不動產存在借名登記契約。

24 3.再觀諸原告分別與被告之哥哥、被告之父親之通訊軟體LINE
25 對話紀錄截圖（見本院卷第172至174、176至177、216
26 頁），雙方於對話時亦均未提及系爭不動產係原告借名登記
27 於被告名下之情。且參以原告曾向被告之哥哥表示：「我都
28 說了 開始我房子可以毫無保留的買她的名字了 幾百萬我都
29 花下去了 結束時二三十萬我也不會搞什麼事 我只希望鈺純
30 好好的……」等語（見本院卷第216頁）；被告之父親則向
31 原告表示：「您們的事情我不道，用平常心去好好談。愛一

01 個藝品時，再多少錢，也買下去。愛一個人時，不管發多少
02 錢也發下去。人您睡也睡了，干也干了，玩夜玩了，說翻臉
03 就翻臉……」等語（見本院卷第177頁），可見原告在兩造
04 交往期間，因感情熱烈，願意為被告花錢，願意支出數百萬
05 元購買房屋「毫無保留」登記為被告所有，顯然並非只是借
06 用被告名義為系爭不動產之登記名義人，原告是在兩造感情
07 生變後才「翻臉」反悔。至原告與被告之哥哥對話時，被告
08 哥哥雖曾提及「借名登記」等語，惟綜觀該對話之前後文為
09 被告哥哥表示：「那換我問你？如果貸款沒過……這借名登
10 記所衍生的問題呢？」，原告則回稱：「第四 她執著於借
11 名登記的字眼 這是買賣合約上頭寫的 用意是不要拿出頭期
12 款跟銀行借貸 用贈與的話是用公告價賣出 房子虧額很大
13 六年後有個四百萬免稅 但還是虧很多 麻煩詢問一下用贈與
14 為什麼房子價格會虧損 而且要綁著六年」等語（見本院卷
15 第173至174頁），可見此部分對話係雙方討論將系爭不動產
16 所有權移轉予原告之方式，被告哥哥對原告主張以「借名登
17 記」方式將系爭不動產移轉登記至其名下乙節可能衍生之問
18 題，提出質疑，並非表示系爭不動產原本是原告借名登記在
19 被告名下，且由原告之回答亦可知被告並不同意以「借名登
20 記」之方式移轉所有權，是由原告分別與被告哥哥、被告父
21 親聯絡之對話紀錄，亦均無從證明兩造間就系爭不動產存在
22 借名登記關係。

- 23 4.關於兩造購入系爭不動產，及兩造分手後協商系爭不動產所
24 有權移轉事宜之過程，據證人即地政士甲○○於本院審理時
25 證稱：我因系爭不動產之買賣認識兩造，簽約時兩造一起到
26 場，由被告與賣方簽約，並擔任房屋貸款借款人，原告則為
27 保證人，簽約後之付款是由原告支付，簽約後至交屋前，原
28 告向我提過系爭不動產要登記在被告名下，但沒有講原因，
29 沒有提到兩造間有借名登記契約，原告有說到登記完成後，
30 能否作預告登記或雙方借名登記的協議書，但後來都沒有執
31 行，也沒有再提這件事，原告提及此事時被告不在場，被告

也沒有跟我提過；112年11月間原告與我聯絡說房子要過戶回來，原告私下以LINE通話詢問我可否主張借名登記之返還，我告訴原告過戶沒有借名登記的原因，我當時依原告的意思幫兩造擬買賣合約書，原告並未向我解釋兩造關於系爭不動產的關係，原告說錢都是他出的，被告同意要把不動產移轉給原告，被告並未向我表示兩造就系爭不動產有借名登記契約等語（見本院卷第253至頁）。由上開證人證述可知，被告於原告購買系爭不動產時，即已參與買賣之過程，當時原告雖曾向證人甲○○詢問借名登記事宜，但其後並未執行，自難認斯時兩造有就系爭不動產為借名登記之合意；嗣因兩造感情生變，原告請證人甲○○處理將系爭不動產所有權移轉為其所有之事宜時，亦僅原告單方詢問可否以返還借名登記財產之方式，將系爭不動產移轉登記為其所有，是除原告個人陳述外，並無其他證據佐證兩造就系爭不動產存有借名登記關係，自無從以證人甲○○之證述而為有利於原告之認定。

5. 且系爭不動產之所有權買賣移轉契約書之原本係由被告保管持有中，並由被告繳納系爭不動產之地價稅等情，有該所有權買賣移轉契約書、112年地價稅繳款書在卷可稽（見本院卷第192至198、123至125頁，被告當庭提出原本核對後發還），再參以原告陳稱系爭不動產之所有權狀係於兩造爭吵時遭被告撕毀等語（見本院卷第227頁），可見系爭不動產之所有權狀、移轉契約書等重要文件，均非由原告自己保管持有，自難認系爭不動產僅係借名登記於被告名下，而仍由原告自己管理、使用、處分。至兩造分手後，原告雖繼續住在系爭不動產內，並持續匯款至系爭不動產之房貸帳戶。惟觀諸兩造間之對話紀錄可知（見本院卷第166至170頁），於兩造分手後，因原告情緒不佳，屢有對被告惡言相向之情形，被告並不願意與原告聯絡，且兩造目前因本案訴訟中，被告為避免再發生衝突，暫時任由原告居住在系爭不動產內，尚與常情無違。況兩造分手後，被告已自行匯款至系爭

01 不動產之房貸還款帳戶內，以供銀行扣繳貸款，可見被告亦
02 擔心若原告於兩造分手後不願再履行交往期間之承諾，未繼
03 續繳納房屋貸款，可能導致其所有之系爭不動產遭銀行實行
04 抵押權取償。從而，尚無從以原告仍居住在系爭不動產內，
05 或持續繳納系爭不動產之房屋貸款，即推認原告為系爭不動
06 產之實際所有權人。

07 6.綜上，原告主張系爭不動產為其所有，而借名登記於被告名
08 下乙節，並未能提出足夠之證據使本院確信其主張之事實為
09 真實，自難憑採。從而，原告主張其已終止借名登記契約，
10 而類推適用民法第541條第2項或依民法第179條規定，請求
11 被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，均屬無據，不應
12 准許。

13 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項或依民法第
14 179條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原
15 告，為無理由，應予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論駁，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
21 民事第二庭 法 官 李宜娟

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
26 書記官 李嘯靜