

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第818號

原告 郭台榮

訴訟代理人 古宏彬律師

複代理人 吳仁華律師

楊素盆律師

被告 武名中

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 林奇賢律師

上列當事人間返還借名登記物事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為被告母親，原告於96年1月20日借用被告及長子翁武彬名義與建商竣業建築股份有限公司(下稱竣業公司)簽訂買賣契約，購買「座落新北市○○區○○段00000地號(權利範圍22分之1)及新北市○○區○○段00000地號(權利範圍22分之1)之土地，及其新北市○○區○○段○○○○號建物(權利範圍全部)即門牌號碼為新北市○○區○○路000○○號之房屋，及新北市○○區○○段地000○○號(權利範圍22分之1)停車位編號地下一層39(權利範圍10000分之87)停車位編號地下一層40(權利範圍10000分之87)」(下稱系爭不動產)，系爭不動產原以被告及長子翁武彬名義登記，但翁武彬在國外工作，銀行用印及對保均不方便，故於96年5月23日出具同意書改以被告一人名義登記，之後以被告名義向銀行辦理貸款，原告全程參與，且擔任貸款連帶保證人，系爭不動產於96年7月18日交屋結算，原告出面與建商點交，原告為保障權益，於99年10月1日在系爭不動產上設定20,000,000元

最高限額抵押權。

(二)原告於96年購買系爭不動產時，被告才剛出社會工作，每月薪資約5-6萬元，無能力支付頭期款及每月5萬元房貸，頭期款及每月房屋貸款均是由原告支付，且原告為減少房貸利息支出，亦會至銀行提前清償本金，就原告支付系爭不動產頭期款、提前清償貸款及支付貸款之情形，整理如下：

(1)系爭不動產頭期款係由原告支付：不動產總價1460萬元，銀行貸款1168萬元，頭款292萬元係原告支付，明細及金流：

	時間	金額	支付方式
1	96.1.14	100,000元	原告刷卡
2	96.1.26	1,310,000元	原告支票
3	96.1.26	780,000元	原告支票
4	96.2.5	360,000元	原告從第一銀行帳戶(帳號000000000000)轉帳到被告帳戶，再由被告匯款
5	96.3.28	260,000元	原告從第一銀行帳戶領現金支付
6	96.3.28	110,000元	原告以現金支付

(2)原告提前清償貸款本金之金流：原告有時會提前清償本金，因以前遺產稅高達50%，有保存現金在保險箱習慣，想要節稅然後身邊有現金也安心，所以原告有些款項是從保險箱拿現金支付，被告合作金庫銀行(帳號0000-000-000000)交易明細，原告整理提前清償本金期間，在其他帳戶提領款項金流彙整如下：

	提前時間	提前金額	原告金流	
1	960719	1,400,000	960614提100,000 000000提990,000	原告第一銀行雙園分行000000000000 帳號提領現金
2	960726	100,000	960711提195,000	一銀

3	960730	200,000	960717提159,711	一銀
4	960910	90,000	960910提200,000	一銀
5	960928	100,000	960910提200,000	一銀
6	970114	160,000	970103提84,000 000000提56,000	一銀
7	970213	150,000	970130提34,000 000000提74,500	一銀
8	970429	100,000		現金
9	970627	100,000		現金
10	980114	100,000		現金
11	981027	60,000		現金
12	0000000	200,000	0000000提222,025	原告郵局帳號 0000000000 000000帳戶
13	0000000	900,000	翁武彬匯888,000 原告匯75,000	被證6，編號 331、332
14	0000000	500,000	0000000提950,000	一銀
15	0000000	400,000	0000000提950,000	一銀
16	0000000	400,000		現金

被告主張編號13翁武彬匯款888,000元係其投資收入，惟其提出被證10是家族信件群組中翁武彬跟原告回復賣股票的所得分配，翁武彬為儒鴻公司員工，其參與員工認股，股款由翁武彬出資50萬元，原告出資270萬元，共計320萬元，被告未出資分文，不可能有投資收入。

(3)原告支付貸款之金流：

①台北市○○街00巷000號2樓房租為原告所有，係原告請房客（江顯華、江顯成）匯款至被告帳戶。

②依被告提出被證6合作金庫帳號0000000000000000帳戶資料，整理原告支付明細，共計7,546,888元，因被證6資料只到112年4月6日，故一併提出112年4月6日後原告匯款到被告前開

01 帳戶之匯款單。

02 ③原告依被告指示匯款到被告其他帳戶，共計1,803,966元。

03 ④被告稱105年6月6日清償房貸32,550元係由其帳戶扣款，惟
04 由被證六前一筆交易明細編號339，就是原告匯款75,000元
05 之紀錄，顯見該筆房貸係由原告匯款清償。

06 ⑤被告稱其離家後於群組表示，房貸一個月是25,000元，要求
07 原告每月支付25,000元房錢，原告回覆會自己去繳納房貸，
08 故原告持續支付房貸迄今，此亦可證被告認知房貸應係由原
09 告支付，被告並非實際所有權人。又被告稱原告直到112年2
10 月2日尚不知系爭房貸之扣款帳戶，惟原告請房客匯款、親
11 自匯款、現金存款至系爭房貸之扣款帳戶已整理如原證16，
12 並無不知扣款帳戶為何之情事。

13 ⑥大埔街二樓房租(江顯華匯款)為原告所有，原告為大埔街二
14 樓房屋之所有權人，係原告請房客匯款至被告帳戶。

15 (三)系爭不動產價金均由原告支付，房屋及土地權狀正本亦由原
16 告保管，系爭不動產交屋後原告即裝潢房屋並居住迄今，且
17 期間原告尚有出租房屋予他人並收取租金，系爭不動產之房
18 屋稅及地價稅亦係原告繳納，或給被告現金去繳納，被告離
19 家時有帶走部分但原告仍有保存部分稅單，足證原告確為系
20 爭不動產之實際所有權人。

21 (四)原告並未贈與系爭不動產或任何金錢與被告，被告於112年1
22 月31日與原告發生爭吵後離家，原告被氣到頭疼痛異常，走
23 路一直往左偏，左手左腳無力，原告至台大醫院掛急診，醫
24 生說原告有小中風狀況，醫生聽聞原告狀況幫原告轉介至臨
25 床心理中心自費心理諮詢，詎料，被告仍繼續忤逆原告，傳
26 訊息表示要去做房子二胎，讓原告只有空殼子，原告決定收
27 回借名登記之系爭不動產，故以本件起訴狀繕本送達被告作
28 為終止借名登記契約之意思表示，並請求被告將系爭不動產
29 所有權移轉登記予原告。

30 (五)主張借名登記的證據：

31 ①系爭不動產頭期款係由原告支付(原證4、11)、原告提前清

01 償貸款本金(原證5、14、15)、原告繳付貸款(原證5、16、1
02 7)。

03 ②原告持有系爭不動產權狀正本(原證3)。

04 ③原告於系爭不動產上設定20,000,000元之最高限額抵押權
05 (原證9)。

06 ④原告支付房屋稅及地價稅(原證18)。

07 ⑤購入系爭房屋後，原告僱工裝潢、支付房屋水電瓦斯等一切
08 費用並居住迄今。

09 (六)原告否認贈與金錢或系爭不動產予被告。

10 (七)被告稱系爭不動產是因為與配偶於99年開始協議離婚，擔心
11 離婚剩餘財產分配，才會設定抵押予原告，惟被告係於99年
12 4月19日結婚，102年12月11日離婚，系爭抵押權係於99年10
13 月1日登記，被告才剛結婚，不可能就預料到往後會離婚，
14 況系爭不動產係於96年借名登記於被告名下，非屬婚後財
15 產，亦無須擔心離婚後剩餘財產分配問題。

16 (八)被證2第11頁line對話紀錄，原告傳訊「武名中長沙街/大埔
17 街2樓/中和的房子是我個人的財產，你私自取走我的購買資
18 料請立刻歸還」，被告據以主張原告主張之3處房地不含系
19 爭房地，惟原告傳前開訊息之原因，是因為被告離家後，原
20 告找不到此3處房地的購買資料，才會傳訊息詢問被告，系
21 爭房地的買賣資料如買賣契約、頭款支付資料及權狀正本均
22 在原告手中，並無遺失，所以未詢問系爭房地資料，並非表
23 示原告僅有訊息上的3筆房地。

24 (九)否認被告於96年購屋時年薪有100-250萬元，被告96年剛出
25 社會工作，其收入扣除收活費用後，無法支付每月約50,000
26 元之貸款。

27 (十)否認被告稱原告無故侵入其3樓住處竊取文件，實際上是相
28 反，被告離家時竊取原告文件，甚至將原告其他房屋的資料
29 也一起帶走。

30 □被告稱其離家後於群組表示，房貸一個月是25,000元，要求
31 原告每月支付25,000元房錢，原告回覆會自己去繳納房貸，

01 故原告持續支付房貸迄今，此亦可證被告認知房貸應係由原
02 告支付，被告並非實際所有權人。又被告稱原告直到112年2
03 月2日尚不知系爭房貸之扣款帳戶，惟原告請房客匯款、親
04 自匯款、現金存款至系爭房貸之扣款帳戶已整理如原證16，
05 並無不知扣款帳戶為何之情事。

06 □為此以起訴狀繕本送達作為終止兩造間借名登記契約，並依
07 民法第179條規定請求被告返還系爭不動產，並聲明：

08 (1)被告應將坐落新北市○○區○○段00000地號(權利範圍22分
09 之1)及新北市○○區○○段00000地號(權利範圍22分之1)之
10 土地，及其新北市○○區○○段○○○○號建物(權利範圍全
11 部，即門牌號碼為新北市○○區○○路000○○號之房屋)，
12 及新北市○○區○○段○○○○號(權利範圍22分之1)停車位
13 編號地下一層39(權利範圍10000分之87)、停車位編號地下
14 一層40(權利範圍10000分之87)之所有權移轉登記予原告。

15 (2)並願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯意旨略以：

17 (一)被告為系爭不動產所有權人，兩造並無借名登記合意，系爭
18 不動產均由被告自己為管理使用收益，且房屋貸款火險保費
19 房屋稅地價稅均由被告負擔：

20 (1)按主張借名登記之原告須先舉證證明當事人間有借名登記之
21 意思表示合致，若原告先不能舉證出名人與借名人間於何時
22 何地以何方式就借名登記契約達成合意，即應駁回原告之請
23 求，且原告縱有任何出資，亦不足以證明借名登記之合意，
24 若其未舉證證明「其與受登記者間確實有令出資者保有財產
25 實質所有權之意思合致」，即應認定借名登記關係不存在。

26 (2)本件被告與其胞兄翁武彬原於96年1月20日分別向系爭不動
27 產建物建商竣業公司及基地所有人陳淑敏共以1460萬元買受
28 系爭不動產，約定被告及翁武彬分別取得系爭不動產應有部
29 分3分之2及3分之1，嗣因翁武彬不願負擔貸款，遂於96年5
30 月23日簽訂同意書，約定就系爭買賣契約一切權利義務均移
31 轉予被告承擔，並由被告取得系爭不動產全部所有權，故被

告於96年6月1日買受取得系爭不動產全部所有權。

(3)被告於96年6月交屋即居住於系爭不動產三樓，另同意原告及被告養父武盛德(即原告配偶，於104年間過世)居住二樓，嗣於112年2月間兩造發生爭執，被告憤而離家，原告於112年4月佯稱兩造間就系爭不動產存在借名登記關係，故本件係因原告情緒勒索及報復被告，始佯稱有借名登記合意提起本件訴訟。

(二)系爭不動產之管理使用收益權均為被告所有，顯見被告為系爭不動產真正所有人：

(1)兩造發生衝突、被告離開系爭不動產後，被告於112年1月31日在原告被告及被告胞兄翁武彬組成之名稱為「家人」之Line群組向原告表示：「因為我要搬出去住，化成路這邊的房貸一個月是25000，請你支付給我一個月25000的房錢」、「我給你帳號，麻煩你去繳」，要求原告每月給付25,000元作為使用系爭不動產之對價，原告並以「我會自己去繳化成路的房貸」、「我們已經達成協議」等語同意被告要求，即可證實兩造均認知系爭不動產管理使用收益權均為被告所有，原告因此須給付使用對價，否則若為原告所有又何需因使用而答應給付對價？原告自斯時迄今均持續依兩造約定給付被告每月25,000元房租。

(2)原告雖辯稱：被告於離家後要求原告按月繳納25,000元係因被告認知房貸應由原告支付、被告並非實際所有人等語，然原告始終無法回應為何被告要求「請你支付給我一個月25000的房錢」後，原告係以「我們已經達成協議」回復，實則依照對話已可證實原告按月給付被告25,000元，並非基於所有權人身分而給付，而係向系爭不動產真正所有人即被告租賃系爭不動產而給付之「租金」。

(三)原證3、5、18號之「所有權狀正本」、「被告名下合作金庫銀行帳戶存摺正本」、「房屋稅及地價稅繳款書」原為被告單獨持有管領，被告因爭執離家後，原告才侵入被告房間取得，不得因其取得該文書而認定借名登記關係存在：

- 01 (1)按因同住之家屬極易取得其他家屬之文件，尚不得因同住之
02 一方持有他方名下不動產所有權狀、稅費繳納資料或帳戶資
03 料即認定借名關係存在。而該文件於112年2月前自始係由被
04 告持有管領，於112年2月離家時放置三樓被告房間。而原告
05 竟於被告離家後侵入被告房間取得該文件，被告發現後立即
06 於群組表明「峻業登峰是我的房子，任何人不許做變動，沒
07 經過我同意的，全部都是違法」、「我只是不配合你，被迫
08 搬走，你居然擅自沒收我的權狀和保險箱」、「你自己先偷
09 拿我的化成路房屋權狀還有保險箱鑰匙，你作賊喊抓賊啊，
10 偷偷摸摸拿走我的東西，還懷疑我拿你的，請你歸還」、
11 「你拿走我的化成路權狀和保險箱鑰匙是不對的」等語要求
12 原告返還，並重申系爭不動產為被告所有，原告無權保有系
13 爭不動產所有權狀及系爭合作金庫帳戶存摺等文件；而遭被
14 告以未經同意擅自取走被告所有系爭不動產權狀斥責後，原
15 告也聲明「長沙街/大埔街2樓/中和的房子是我個人的財
16 產」等語，亦即陳明位於長沙街、大埔街2樓、中和之房屋
17 (以上非系爭不動產)為原告所有並要求被告交付相關文件，
18 由此足見原告上述所稱所有不動產中，並不包含系爭不動
19 產，且原告及訴外人翁武彬對於被告前段所示言論「均無異
20 議」，可證實原告稱「其保管系爭不動產之所有權狀、被告
21 之系爭合作金庫帳戶存摺、房屋稅及地價稅繳款書」等語，
22 均屬不實。
- 23 (2)原告雖辯稱「係因系爭不動產所有權狀本即由原告保管，所
24 以才沒有於對話中另外向被告主張」等語，然此僅為原告臨
25 訟牽強辯解，因由其等於被證2號之言論，兩造當時就各自
26 所有不動產為激烈爭執，並互相要求返還各自所有不動產之
27 相關文件，若系爭不動產為原告所有(假設語氣，被告否
28 認)，原告豈有對於被告多次斥責，卻未曾爭執表示異議，
29 而系爭不動產買賣契約最初簽約者之翁武彬，又豈可能沒有
30 任何反應異議，可證實原告所辯違反經驗法則，足見原告及
31 翁武彬係因不爭執系爭不動產為被告所有，始無任何異議。

01 (3)且同住家人間持有他人所有權狀、房屋稅及地價稅繳款書或
02 帳戶資料並主張借名登記存在卻遭駁回之案件所在多有，蓋
03 同住家人間本可輕易取得他人之文件，實務因此認為尚不得
04 因同住之一方持有他方名下不動產所有權狀、稅費繳納資料
05 或帳戶資料即認定借名關係存在，顯見原告並未舉證證明兩
06 造間存在任何借名登記之合意。

07 (四)系爭不動產之房屋貸款火險保費房屋稅地價稅係被告負擔，
08 並由被告合作金庫帳戶扣繳，且原告直到112年2月2日，仍
09 未知悉房貸扣繳帳戶，可證實兩造並無借名登記合意：

10 (1)原告係基於贈與而資助被告給付購買系爭不動產頭期款，並
11 非基於借名登記關係而出資，此亦符合臺灣現今社會常見
12 「父母基於贈與之意而就子女購屋之頭期款出資」之情形。

13 (2)系爭不動產房屋貸款係由被告向合作金庫銀行申貸，於系爭
14 不動產交屋前，被告更於96年3月10日簽發本票予建商竣業
15 建築公司，以擔保系爭不動產之價金債務。

16 (3)原告於112年2月2日前匯款至合作金庫帳戶款項，均非用於
17 給付房屋貸款，此由原告於112年2月2日，尚不知房貸扣繳
18 帳戶及每月扣款日等情，即可證實，故原告主張其持續給付
19 房屋貸款並非真實：

20 □附表2、2-1號大埔街1樓房屋係被告所有，於102-105年間，
21 原告每月將35,000~40,000元匯款至被告合作金庫帳戶之款
22 項，均係用於給付大埔街1樓租金，並非給付房屋貸款：

23 ①被告於95年12月15日取得門牌號碼臺北市○○區○○街00巷
24 000號1樓房屋所有權，而大埔街1樓房屋坐落基地原為被告
25 養父武盛德(即原告配偶)所有，被告於104年11月因武盛德
26 過世後繼承取得坐落基地。

27 ②於102年8月19日，武盛德欲將大埔街1樓房屋出租並將租金
28 贈與被告，為避免被告所得稅額增加，遂以原告名義出租訴
29 外人林資育(租金每月37,000元，租期102年9月24日至105年
30 9月25日，由原告帳戶受領租金)，武盛德並要求原告每月須
31 將租金匯款予被告，又自102年迄今大埔街一樓房屋承租人

01 林資育、顏瑩瑩，目前顏瑩瑩仍按月給付租金至被告台北富
02 邦銀行蘆洲分行帳戶，可證大埔街一樓房租為被告所有。

03 ③而原告非大埔街一樓房屋所有權人，亦無法說明大埔街一樓
04 房租最終均係匯款至被告帳戶，原告更於112年1月31日向被
05 告表示「一樓的房錢麻煩通知房客直接匯款到你的帳號」，
06 原告稱「105年以前之大埔街一樓房租均為原告所有」顯非
07 真實。

08 ④因此，於102-105年間原告每月將35,000或40,000元匯款至
09 被告合作金庫帳戶，均係用以給付大埔街1樓房屋租金，並
10 非用於給付房屋貸款，此觀該期間每期應償還貸款金額約為
11 44,000至46,000元而高於原告匯款數額，且給付期間也與系
12 爭房屋貸款期間不同，即可證實。

13 □附表2、2-1號之大埔街二樓房租(江顯華、江顯成匯款至被
14 告合作金庫帳戶)亦為被告所有，原告稱「全部之大埔街二
15 樓房租均為原告所有」均非真實：

16 ①被告養父武盛德於69年取得大埔街二樓房屋所有權，於96年
17 起先後出租予江顯華、江顯成等人，武盛德及兩造已約定大
18 埔街二樓房租收入均由被告取得，故96年至106年期間大埔
19 街二樓房租均係匯入被告名下系爭合作金庫帳戶。

20 ②原告係於104年繼承取得大埔街二樓，雖其佯稱「大埔街二
21 樓房租均為原告所有」，卻無法說明為何「96年至106年期
22 間大埔街二樓房租均係匯入被告名下系爭合作金庫帳戶」，
23 故被告附表2-1號之大埔街二樓房租亦為被告所有，原告稱
24 「全部之大埔街二樓房租均為原告所有」等語，均非真實。

25 □原告迄至112年2月2日均不知悉房貸扣繳帳戶、每月何日扣
26 款為何，豈有借名人連房貸扣繳帳戶均不知悉之可能？可證
27 兩造間絕無借名登記關係，原告雖宣稱曾將款項匯款至系爭
28 合作金庫帳戶「用以支付系爭不動產之貸款」，然而依照系
29 爭群組對話紀錄，被告與原告發生爭執、離家後要求原告給
30 付每月25,000予被告作為使用系爭不動產之對價，嗣於112
31 年2月1日被告為了與原告就與本案無涉之款項對帳，而傳送

01 「與系爭不動產或系爭合作金庫帳戶毫無關連之匯款明細」
02 至系爭群組，然而原告竟詢問被告「這是化成路房貸的戶頭
03 嗎？每月幾號繳款日？」，原告甚至於112年2月2日欲依被
04 告指示給付25,000元至合作金庫帳戶之時，竟「匯錯」到被
05 告名下其他合作金庫銀行帳戶，顯見原告直到112年2月2日
06 就系爭不動產之房貸扣繳帳戶為何均一無所知，可證實原告
07 於112年2月2日前匯款至系爭合作金庫帳戶款項，均非用於
08 給付系爭不動產之房屋貸款，否則身為真正所有權人之原告
09 豈有連房貸扣繳帳戶、每月何日扣款均一無所知之可能？可
10 證實原告非系爭不動產所有人。

11 (4)綜上所述，系爭不動產之房屋貸款均為被告所繳納，此有附
12 表2、2-1號及被證6號可稽。

13 (五)兩造為減少被告之婚後財產，始於99年於系爭不動產設定最
14 高限額抵押權，且並未擔保任何法律關係所生債權，最高限
15 額抵押權設定不足以證明借名登記合意存在：

16 (1)被告與其前妻陳冰慧約於99年開始協議離婚，被告考量離婚
17 後可能衍生夫妻剩餘財產分配訴訟，為減少被告之婚後財產
18 始於99年兩造商議由原告就被告名下之三件不動產均設定最
19 高限額抵押權，並非基於借名登記關係而為之，被告稱「兩
20 造係為保障原告權益而設立最高限額抵押權」並非真實，遑
21 論抵押權之設定亦無法證實兩造間存在借名登記之合意。

22 (2)原告稱「被告於99年間結婚，不可能剛結婚就開始協議離
23 婚」，惟此僅為原告作為非婚姻關係當事人恣意之臆測，現
24 代社會中結婚後才知悉夫妻個性、觀念不合、不適合共營婚
25 姻關係之情形所在多有，原告所辯顯非可採。

26 (3)若兩造於購買系爭不動產時即成立借名登記關係(假設語，
27 被告否認)，亦應於被告96年取得所有權後立即設定抵押
28 權，而非於多年後才設定抵押權，故最高限額抵押權之設定
29 亦不足以證明兩造間於取得系爭不動產所有權之始即存在借
30 名登記之合意，原告之主張顯非真實。

31 (4)綜上所述，兩造就系爭不動產並無借名登記之合意，原告就

兩造係於何時何地以何種方式達成借名登記契約之意思表示合致，均無從舉證說明，故原告借名登記之主張顯非真實，實則被告即為系爭不動產之真正所有人。

(六)又金錢往來之原因多端，或為贈與、借貸、支應家庭生活費用、清償債務…皆為可能原因，非必出於借名登記契約，出資與否與借名登記之合意係屬二事，原告既然無法證明兩造間存在任何借名登記之意思表示合致，即應認定兩造間並無借名登記關係並駁回原告之訴。惟被告仍就系爭不動產價金繳納情形說明如下：

(1)原告準備書(五)狀第2-3頁提前還款表編號1-16「原告金流」欄，均與系爭不動產貸款本金無任何關聯，被告否認系爭提前還款表「提前還款金額」欄所載本金係由原告清償：

①提前還款表編號1、8、9、10、11、16中原告宣稱以「現金」還款共107萬元(310,000+100,000*3+60,000+400,000)部分，原告均未舉證說明，被告否認之。且原告提領現金抑或轉帳匯款之原因用途多端，故原告提領現金或轉帳匯款不僅不足以證實原告是否有提前清償貸款之事實，更無法證明兩造間借名登記之合意。

②提前還款表之多項「提前還款時間」欄與「原告金流欄之提款或匯款時間」相距甚遠，甚至有提款時間與還款時間相差長達4個月之情形，系爭提前還款表之「還款金額」亦與「提款或匯款之金額」有所齟齬，原告提款或匯款之目的顯非用於提前償還系爭房屋之貸款。

③此外，提前還款表編號13即105年3月9日翁武彬匯款888,000元部分，實係被告賣出股票之投資收入，並非用於給付系爭不動產貸款，此有被證10之105年3月8日電子郵件可資證實；原告雖佯稱「被證10號之員工認股事宜僅有原告及翁武彬參與、被告未出資分文」等語，惟自被證11號所示匯款單即可知悉被告曾於105年2月2日由自己名下富邦銀行帳戶匯款64萬元投資款至翁武彬所任職之儒鴻企業股份有限公司之帳戶作為出資，原告所言不實，遑論888,000元之款項係由

01 翁武彬匯款而非原告匯款，原告竟連「翁武彬匯款予武名中
02 之投資收入」均佯稱係其提前清償房貸之款項，原告所言之
03 可信性顯屬低落，其主張自非可採。

04 (七)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
05 供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)經查，原告主張上開事實，業據其提出戶籍謄本、買賣契約
08 書、土地及建物所有權狀、原告支付頭款單據、被告合作金
09 庫銀行帳戶影本、台大醫院診斷證明書、台大醫院預約單、
10 LINE對話紀錄、土地及建物登記第三類謄本、內政部不動產
11 交易實價查詢、買賣價金拆款表、刷卡單、支票影本、匯款
12 單、第一銀行存摺影本、交屋結算清單、合作金庫銀行放款
13 收入傳票、放款繳款存根、原告第一銀行雙園分行帳戶交易
14 明細、原告郵局帳戶交易明細、原告支付合作金庫銀行帳號
15 貸款明細及匯款單、原告匯款至被告其他帳戶明細及匯款
16 單、房屋稅及地價稅繳款書等文件為證(112年度北司補字第
17 1458號卷第19-97、113-131頁，本院卷第97-109、157-15
18 9、223-281、329-351頁)；被告則否認原告之主張，而以前
19 詞茲為抗辯，並提出被告承擔翁武彬就系爭房地買賣契約權
20 利義務之同意書、LINE群組對話紀錄、系爭房地房屋貸款借
21 款契約書、被告於96年3月10日簽發之本票影本、大埔街1樓
22 土地及建物所有權狀、大埔街1樓房屋租賃契約、合作金庫
23 帳戶歷史交易明細、被告台北富邦蘆洲分行帳戶存摺節本、
24 被告台新銀行帳戶交易明細、翁武彬106年3月9日電子郵件、
25 被告出資購買股票匯款單等文件為證(本院卷第53-81、
26 115-145、191-195、305、391-393頁)；是本件所應審究者
27 為：系爭不動產之實際所有權人為何？原告主張兩造間就系
28 爭不動產存在借名登記關係，並以起訴狀作為終止借名登記
29 關係之意思表示，有無理由？原告以借名登記契約終止為
30 由，依不當得利規定請求被告返還系爭不動產，有無理由？
31 以下分別論述之。

01 (二)就系爭不動產實際所有權人與借名登記之關係部分：

02 (1)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
03 義登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為出名
04 登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
05 及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定
06 其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘
07 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
08 約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法
09 院99年度台上字第1662號)。又借名登記者，既是當事人約
10 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
11 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。惟土地登記名義
12 人即為土地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義
13 人非土地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記
14 者，自應就何時何地與何人以何方式及有無為借名之要約承
15 諾與意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實
16 負舉證責任(最高法院96年度台上字第2329號)。次按主張有
17 借名委任關係存在事實之一方，於他方未自認下，須就此項
18 利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已
19 盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任。又就上開
20 利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以
21 推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明
22 該待證事實為必要(民事訴訟法第282條)。此時原不負舉證
23 責任之他方，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當
24 於本證(等同民事訴訟法第281條反證)之舉證活動而予以推
25 翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第三人間；亦
26 可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成
27 確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復
28 至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之一方自應再為舉
29 證，否則該待證事實尚難認為真正(最高法院103年度台上字
30 第1637號)。

31 (2)經查，依照系爭不動產登記謄本記載，被告係於96年6月1日

01 以買賣為登記原因登記為所有權人(登記原因發生日期為96
02 年5月25日)，有土地及建物登記第三類謄本在卷可按(112年
03 度北司補字第1458號卷第113-127頁)，且兩造就不動產登記
04 謄本之記載均不予爭執，自堪信為真實；而本件原告主張：
05 其於96年1月20日借用被告及長子翁武彬名義購買系爭不動
06 產，復於於96年5月23日翁武彬出具同意書改以被告一人名
07 義登記，且系爭不動產價金均由原告支付，房屋及土地權狀
08 正本亦由原告保管，系爭不動產交屋後原告即裝潢房屋並居
09 住迄今，原告確為系爭不動產之實際所有權人，並以本件起
10 訴狀繕本送達被告作為終止借名登記契約之意思表示，並請
11 求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告等語，而為被告
12 否認，則即應由原告就主張兩造間存在借名登記關係之有利
13 事實負擔舉證責任，可以確定，則被告主張：原告主張借名
14 登記則須先舉證證明當事人間有借名登記之意思表示合致，
15 若原告先不能舉證出名人與借名人間於何時何地以何方式就
16 借名登記契約達成合意，即應認定借名登記關係不存在等
17 語，即非無據，應可採信。

18 (三)就兩造間LINE群組對話內容而認定有無借名登記關係：

19 (1)雙方於LINE群組之對話紀錄略以：「(被告)因為我要搬出去
20 住，化成路這邊的房貸一個月是25,000，請你支付給我一個
21 月25,000的房錢，所以大埔街二樓的房錢我以後不會再給你
22 一萬了。你同意，我就在二月底以前搬走，小孩的費用你可
23 以不用出，但是你也不用去陪小孩了，我會自己去探視小
24 孩。不行給錢，那我就繼續住化成路，你可以把我當空
25 氣」、「(原告)大埔街2樓是我的房子/我會自己去繳化成路
26 的房貸，1樓的房錢麻煩通知房客直接匯款到你的帳號(被
27 告)好，我給你帳號，麻煩你去繳」、「(被告)我同意，請
28 直接跟一樓房客換貨，我們已經達成協議」、「(原告)麻煩
29 你依照約定二月底搬出去，化成路的房貸我會繳」、「(原
30 告)小名早上出門時夾帶了金莊悅泉9/12樓，二兄弟共有的
31 權狀/購買資料出去了」、「(被告)你先把我的峻業權狀拿

走，保險箱也拿走」、「(原告)那二間是二兄弟共同持有，且設定給我了，任何未經當時人同意的更改均屬偽造文書」、「(被告)峻業登峰是我的房子，任何人不許做變動，沒經過我同意的，全部都是違法。你當初的設定也是違法的，那是我信任你，沒想到你居然這樣對付你兒子，別忘記我隨時可以取消…我只是不配合你，被迫搬走，你居然擅自沒收我的權狀和保險箱，這些都是我的資產，你無權扣押和變動」、「(原告)武名中長沙街/大埔街2樓/中和的房子是我個人的財產，你私自取走我的購買資料請立刻歸還」、「(被告)長沙街在你自己那邊，中和也在你那邊，大埔街二樓也在你那邊」、「(原告)102/2/3早上發現購買的資料檔案夾被你私自拿走了，檔案夾被你清空了。(被告)沒有」、「(被告)你自己先偷拿我的化成路房屋權狀還有保險箱鑰匙…偷偷摸摸拿走我的東西，還懷疑我拿你的，很抱歉，我只拿走屬於我的」、「(原告)長沙街郭台榮/與建商的合約，金流都在郭台榮不知情下被你私自拿走，這是不正確的做法」、「(被告)我沒有拿，但是你拿走我的化成路權狀和保險箱鑰匙是不對的」、「(被告)我們是家人，沒必要搞成諜對諜，是我的我會據理力爭，不是我的我也不會去要，我高中畢業後就沒拿過家裡一分錢，大學也都是靠我自己做家教和領獎學金來支付。整件事情是媽媽先偷我的權狀和鑰匙在先，這兩天我根本不想回家也沒回家，我自己花錢住飯店，有家歸不得，自掏腰包。這個家讓我感受不到一點溫暖，她只是利用我來看小孩，我為了要讓她心安高興能看到孫子，我去打了一場官司，搞得我自己要負擔教養費，這些我本來都不需要支付的，畢竟我放棄了監護權。現在我只要不照她的意思，她就情緒勒索我，我們分家吧，各過各的生活」等語，有LINE群組對話紀錄在卷可按(本院卷第58-71頁)，兩造對此部分亦不予爭執，堪予確定。

(2)上揭對話紀錄雖均為雙方就系爭不動產以及「長沙街/大埔街2樓/中和」3筆不動產間事項，互相指責對方取走不動產

01 資料，但是，兩造於該對話紀錄脈絡，顯有本質上之差異：

02 ①審酌對話中「(被告)因為我要搬出去住，化成路這邊的房貸
03 一個月是25,000，請你支付給我一個月25,000的房錢，所以
04 大埔街二樓的房錢我以後不會再給你一萬了。你同意，我就
05 在二月底以前搬走…」、「(原告)大埔街2樓是我的房子/我
06 會自己去繳化成路的房貸，1樓的房錢麻煩通知房客直接匯
07 款到你的帳號」、「(被告)好，我給你帳號，麻煩你去
08 繳」、「(被告)我同意，請直接跟一樓房客換貨，我們已經
09 達成協議」、「(原告)麻煩你依照約定二月底搬出去，化成
10 路的房貸我會繳」之部分，足見兩造就系爭不動產與3筆不
11 動產之間，係有不同稱謂與對應方式，而若均為原告不動
12 產，原告於陳述「大埔街2樓是我的房子」之時，應會表明
13 系爭不動產亦為其所有，但原告並未為此陳述，因此，被告
14 主張系爭不動產為其所有，即非無據。

15 ②而且，倘若系爭不動產為原告所有，則被告主張其為系爭不
16 動產所有權人，並要求於其遷出系爭不動產後，原告應支付
17 系爭不動產之租金25,000元，並以之作為貸款費用，原告乃
18 同意於被告於2月底遷出後，其將繳納貸款等語，但是，原
19 告卻未主張其為所有權人之立場，更未主張其為不動產所有
20 權人，不需要支付租金，顯然與常理相違背；其次，若系爭
21 不動產為原告所有，原告繳納貸款之事，即與被告是否居住
22 該址毫無關連，但原告卻反而與被告達成「(原告)麻煩你依
23 照約定二月底搬出去，化成路的房貸我會繳」之協議，顯與
24 常情不符，則原告是否為系爭不動產之實際所有權人，並與
25 被告間存在借名登記關係，即非無疑，而係以被告主張其為
26 系爭不動產所有權人，更堪採據，應可確定。

27 ③另審酌「(原告)小名早上出門時夾帶了金莊悅泉9/12樓，二
28 兄弟共有的權狀/購買資料出去了」、「(被告)你先把我的
29 峻業權狀拿走，保險箱也拿走」、「(原告)那二間是二兄弟
30 共同持有，且設定給我了，任何未經當時人同意的更改均屬
31 偽造文書」、「(被告)峻業登峰是我的房子，任何人不許做

01 變動，沒經過我同意的，全部都是違法。你當初的設定也是
02 違法的，那是我信任你，沒想到你居然這樣對付你兒子，別
03 忘記我隨時可以取消…我只是不配合你，被迫搬走，你居然
04 擅自沒收我的權狀和保險箱，這些都是我的資產，你無權扣
05 押和變動」之對話內容，原告並未表示系爭不動產係為其所
06 有，而係陳稱「那二間是二兄弟共同持有，且設定給我了」
07 等語，而對話中原告主張其僅為設定抵押權之權利人，而非
08 所有權人，則其於本件訴訟主張為系爭不動產之所有權人，
09 即非無疑。

- 10 ④又審酌「(原告)武名中長沙街/大埔街2樓/中和的房子是我
11 個人的財產，你私自取走我的購買資料請立刻歸還」、
12 「(被告)長沙街在你自己那邊，中和也在你那邊，大埔街二
13 樓也在你那邊」、「(原告)102/2/3早上發現購買的資料檔
14 案夾被你私自拿走了，檔案夾被你清空了。(被告)沒有」、
15 「(被告)你自己先偷拿我的化成路房屋權狀還有保險箱鑰
16 匙…偷偷摸摸拿走我的東西，還懷疑我拿你的，很抱歉，我
17 只拿走屬於我的」、「(原告)長沙街郭台榮/與建商的合
18 約，金流都在郭台榮不知情下被你私自拿走，這是不正確的
19 做法」、「(被告)我沒有拿，但是你拿走我的化成路權狀和
20 保險箱鑰匙是不對的」之對話內容，亦足認原告主張其所有
21 者為3筆不動產，並未包括系爭不動產，亦足作為認定，而
22 原告就此雖以：該對話係要索討文件，而因系爭不動產文件
23 均在原告處，因此對話中並未將此部分列入對話內容中，而
24 不是因為非屬原告所有之不動產等語，然而，兩造間於此之
25 前之對話中，原告並未陳明其為系爭不動產之所有權人，而
26 僅陳稱「那二間是二兄弟共同持有，且設定給我了」等語，
27 已如前述，而原告就此部分之對話，與前述對話之立論一
28 致，則原告對話中，僅僅陳明擁有3筆不動產權利，並未陳
29 明擁有系爭不動產權利，已堪認定；況且，被告於原告主張
30 擁有3筆不動產權利後，先後陳稱「(被告)你自己先偷拿我
31 的化成路房屋權狀還有保險箱鑰匙…」、「(被告)我沒有拿

(按指長沙街合約)，但是你拿走我的化成路權狀和保險箱鑰匙是不對的」等語，但是原告並未就此部分為爭執或駁斥，顯然與常理相違背，是原告上揭主張，顯不足採。

(3)因此，綜合兩造對話內容，就原告擁有3筆不動產、被告擁有系爭不動產之立場，兩造間並未提出不同立場之對話論述，而且，就被告主張其為所有權人之對話時，原告更未曾提出任何爭執或駁斥，因此，原告於本件訴訟才主張其為系爭不動產所有權人，雙方有借名登記法律關係存在，即非無疑，不足採信。

(四)就兩造間共同生活之母子關係(被告已搬離)而認定有無借名登記關係：

(1)衡諸現今社會，為避免鉅額遺產稅或避免繼承紛爭，父母於生前預為財產規劃將財產預先分配，出資者於生前仍統籌該財產之管理處分收益，多所常見，因此，父母出資為子女購買不動產，並以子女名義簽訂買賣契約，或指定登記子女為所有權人之情形，均所在多有，有時係因父母有一定積蓄，負責出頭期款，貸款則由子女負責繳納，某一方面可能出於父母節稅考量、遺產規劃、生前贈與，或可能出於避免孩子日後亂花錢、讓子女按月按期繳納房貸，或出於強迫子女儲蓄之思考，或出於疼愛子女等原因，屢見不鮮，不一而足，非可一概視為父母子女間存在借名登記關係。於此之際，若父母有支付部分頭期款，其原因與動機多元，難逕認出資購買系爭不動產而為真正權利人，不得僅以父母單純出資、支付貸款或有裝潢房屋等事實推認父母子女間存有借名登記關係。況且，金錢往來之原因多端，或為贈與、借貸、支應家庭生活費用、清償債務等皆為可能原因，非必出於借名登記契約，父母將款項匯款至子女帳戶亦符合一般家庭親子間對於財產管理收益之常情，因此，出資購買不動產與否與借名登記合意係屬二事，尚難執此遽認其等間確有借名登記關係存在，亦可確定。

(2)其次，就原告主張借名登記關係部分，其係以系爭不動產頭

期款係由原告支付、原告提前清償貸款本金、繳付貸款、支付房屋稅及地價稅、僱工裝潢、支付房屋水電瓦斯等費用，以及持有系爭不動產權狀正本等語以為主張，並提出匯款單據、買賣價金拆款表、被告合作金庫存款存摺及交易明細、原告第一銀行雙園分行帳戶交易明細、原告郵局帳戶交易明細、原告匯款至被告帳戶交易明細、房屋稅及地價稅繳款書等文件以為佐證，但是：

- ①就兩造間帳戶交易往來明細，雙方自96年起以迄112年間有多筆交易，惟此部分交易目的為何，尚乏其據，而以雙方多年來同居母子關係，衡諸常情亦有可能為贈與、支付生活費用、借貸、墊付款項等原因，自無從以雙方存有帳戶往來之金錢交易事實，即謂該部分匯款之目的即為給付系爭不動產之房貸、裝潢等費用，自可確定。
- ②原告提出其第一銀行及郵局帳戶交易明細作為其支付系爭不動產頭期款及各期分期款項之佐證，惟上開交易明細記載金額與系爭不動產頭期款及各期分期款項金額不同，則系爭不動產頭期款及各期分期款項是否為原告支出，亦非無疑。
- ③原告雖稱其有保存現金在保險箱習慣，因此有些款項是從保險箱拿現金支付等語，但是，被告就此部分已有爭執，即應由原告提出證據以為佐證，然原告就此部分並未提出證據以為佐證，自無從僅以原告陳述，即為其主張有據之認定。
- ④況且，兩造數十年來均共同居住於系爭不動產，對於取得稅捐單據、家用水電費用憑單及裝潢單據並非難事，自亦無從以原告現持有稅捐、家用水電費用及裝潢等單據為由，即謂原告為系爭不動產實際所有權人，且縱使費用均為原告支付，然其是否因為血緣親屬而為負擔、體恤共居家人、或為無因管理、或受被告委任繳納費用等原因而為支付，均為常見，而原告並未提出其支付上開費用之佐證，亦未提出其支付目的與借名登記間具有牽連關係之依據，自難以其持有上揭單據即遽以認定其確實支付上開費用以及有借名登記之關係，自無從逕認其為系爭不動產真正權利人，而與被告間存

在借名登記關係，亦可確定。

(3)再者，縱使原告確曾出資購買系爭不動產，並支付頭期款及分期款項或房屋裝潢費用，然依本件兩造數十年間均共同居住在系爭不動產、雙方間於LINE群組對話之情形，以及系爭不動產登記為被告所有，長沙街、大埔街2樓、中和等3筆不動產登記為被告與翁武彬共有等情形以觀，足認係將系爭不動產預先規劃與分配，而直接登記歸於被告所有，可以確定；況縱使認為原告曾給付系爭不動產之頭期款項及分期款項或房屋裝潢費用，但是就其給付之原因為何，究為贈與、財產規劃或其他原因，並未見原告提出證據以為佐證，自無從認為其所主張：乃因基於借名登記契約或所有人身分而為給付，更無從僅以原告單純出資之事實推認兩造間就系爭不動產存有借名登記關係，均可確定；是故，原告既然未提出其他證據證明兩造間存在任何借名登記之意思表示合致，則其主張兩造間有借名登記關係存在，即非有據，亦可確定。

(五)就原告主張系爭不動產上設定20,000,000元之最高限額抵押權，足以證明與被告間存在借名登記關係部分：

(1)查兩造固然於99年10月1日於系爭不動產上設定2000萬元最高限額抵押權，擔保被告對原告在抵押權設定期間(擔保債權為124年9月28日)內所生借款、票據、保證所生債務，而原告雖然就此部分主張乃係因為保障權益，始為設定最高限額抵押權，但是，被告質疑略以：若以原告主張，依一般常情理應在系爭不動產於96年5月25日登記為被告所有時，即應隨同設定最高限額抵押權，而非遲至99年10月1日始為之等語，即與常理相符，應堪採據；因此，原告以系爭不動產設定20,000,000元最高限額抵押權，主張其為系爭不動產實際所有權人，並與被告間存在借名登記關係等語，即非有據，亦足確定。

(2)其次，最高限額抵押權係提供其不動產為擔保，就抵押權人對債務人一定範圍內之債權，而在抵押權確定日期屆至，或有債權未清償時，抵押權人得以聲請拍賣抵押物取償，民法

第881條之1第1項定有明文，其目的係以擔保債權，並非擔保借名登記關係，次就原告「為保障權益，始為設定最高限額抵押權」主張以觀，必須雙方在最高限額抵押權存續期間所生之債權債務，始受最高限額抵押權之保障，且最高限額抵押權所擔保債權，以由一定法律關係所生債權或基於票據所生權利為限，亦為民法第881條之1第2項所明定，若雙方間未有債權債務關係，則最高限額抵押權即無從發生其擔保之效果，抵押權人亦無從實行抵押權；而本件原告並未提出其對被告究有何項債權存在之證據以為佐據，更未提出借名登記關係之證據，設定抵押權即無任何保障，更無從以此作為借名登記關係存在之證明；因此，即便原告主張雙方係合意於99年10月1日設定2000萬元之最高限額抵押權屬實，對被告而言亦無從發生以系爭不動產為擔保債務之效果，就原告而言，亦無從聲請拍賣抵押物即系爭不動產取償，是即與借名登記關係並無牽連關係存在，可以確定；是原告以系爭不動產設定2000萬元之最高限額抵押權，主張其與被告間存有借名登記關係等語，亦非有據，足堪確定。

(3)再者，設定最高限額抵押權之目的既為擔保存續期間所發生之債權債務關係，即與兩造間就系爭不動產是否有借名登記關係並無交集，自無從以雙方曾設定最高限額抵押權，即逕謂有借名登記關係存在，自無從為有利原告之認定，是故，原告此部分之主張，自非可採，亦足以確定。

五、綜上所述，原告主張兩造間就系爭不動產存在借名登記關係，並以起訴狀作為終止借名登記關係之意思表示，復以借名登記契約終止為由，依不當得利規定請求被告返還系爭不動產等，均無理由，應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併予駁回之。

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，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判

01 決如主文。
02 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
03 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
08 書記官 陳亭諭