

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第401號

原告 黃璟恆
訴訟代理人 張復鈞律師
被告 張宸甄（原名：張詠瑄）

訴訟代理人 呂秋遠律師
複代理人 蕭維冠律師
簡宇晨律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年9月13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：兩造為配偶關係，原告於民國000年0月間借用被告之名義，向訴外人蘇莉萍購買臺北市○○區○○○○○段000地號土地（面積：219.00平方公尺，權利範圍10,000分之122）及坐落其上同段3218號建物（面積：23.30平方公尺，權利範圍1分之1，門牌號碼：臺北市○○區○○○路000○0號5樓之4，下稱系爭不動產），並於同年月24日將系爭不動產移轉登記為被告所有。惟系爭不動產之買賣價金係由原告向玉山銀行貸款付清，且系爭不動產亦由原告出租予他人收取租金，足證原告自行管理系爭不動產而為使用收益，兩造間有借名登記契約存在。爰以起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、第549條第1項、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等語，並聲明：(一)被告應將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有。(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

01 二、被告則以：兩造因婚姻期間頻生爭執，原告為穩固婚姻關
02 係，且慰勞被告生兒育女之辛勞，遂出資購買系爭不動產贈
03 與被告作為保障，兩造從未成立借名登記契約，原告應就兩
04 造間有借名登記契約存在盡舉證責任等語，資為抗辯。並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 三、經查，被告為系爭不動產登記之所有權人，系爭不動產之買
07 賣價金新臺幣830萬元係由原告於110年5月19日向玉山銀行
08 貸款，匯至原告之台新銀行帳戶，並於110年5月20日全額支
09 付。又系爭不動產現出租予他人，租賃契約係以被告名義為
10 之，租金之匯款帳戶為原告名下玉山銀行帳號000000000000
11 0號之帳戶等情，有系爭不動產之不動產買賣契約書、土地
12 所有權買賣移轉契約書暨建築改良物所有權買賣移轉契約
13 書、臺北市大安地政事務所110北松字第011672號土地所有
14 權狀、臺北市大安地政事務所110北松字第007179號建物所
15 有權狀、原告玉山銀行帳號0000000000000號之帳戶交易明
16 細、原告台新銀行帳號00000000000000號之帳戶交易明細及
17 系爭不動產房屋租賃契約各1份在卷可佐（見本院簡易庭113
18 年度北司補字第879號卷第31至49頁、第51至57頁、第59
19 頁、第61頁、第65頁、第83至85頁、本院卷第87至101
20 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

21 四、得心證之理由：

22 原告主張雙方就系爭不動產成立借名登記契約，並終止該契
23 約，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告等情，為
24 被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：兩造之
25 間有無就系爭不動產合意成立借名登記契約？

26 (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，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。再所謂借名登記契約，
28 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
29 自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
30 約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始
31 能成立借名登記契約。而不動產為登記名義人所有屬常態事

01 實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就
02 該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事
03 證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上
04 字第511號判決要旨參照）。從而，原告既主張雙方係口頭
05 達成借名登記之意思表示合致，而成立借名登記契約，故將
06 系爭不動產借名登記在被告名下，被告並非系爭不動產之實
07 際所有權人等情，既為被告所否認，揆諸前開說明，自應由
08 原告就借名登記法律關係存在之利己事實，負舉證責任。

09 (二)原告主張系爭不動產之買賣事宜、價金支付均由其處理及提
10 供，雖為兩造所不爭執，惟購買不動產之出面交涉人、出資
11 來源為何，與當事人間是否有意要成立借名登記之委任契
12 約，兩者並無絕對關聯性，且不動產之取得對價若非由登記
13 名義人全數支付者，其所涉原因多端，或為財務規劃與財產
14 管理之便利而為之、或係出於情感因素而為之扶養費或贈
15 與、財產預先分配等關係，不一而足，亦屬現時一般社會交
16 易行為所常見，是衡諸兩造為夫妻關係，自不當然僅有成立
17 借名登記委任契約之唯一可能性而已，尚難逕以被告無工
18 作，並無充足資力可供購買不動產等情，而認兩造間就系爭
19 不動產即當然存有借名登記之委任關係。

20 (三)原告又以系爭不動產係由其管理使用收益等情，作為兩造間
21 就系爭不動產存有借名登記關係之事證。然查：

22 1.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
23 證據以供證明，雖非不得由何人出資、何人管理使用收益等
24 客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非能以該客觀事
25 實之存在，即謂當然存有借名登記關係。

26 2.觀諸證人周宜璇即系爭不動產買賣之仲介於審理中具結證
27 稱：原告對其稱係為投資目的而買受系爭不動產。系爭不動
28 產之買賣乃至於後續產權移轉完畢後尋找租客、出租過程中
29 修繕問題、租金調漲等問題均係與原告聯繫，相關費用亦係
30 向原告請求。至於系爭不動產登記在被告名下係出於原告資
31 金與稅務規劃，因為原告名下已經有數棟不動產，惟兩造間

01 私下有無簽訂借名登記契約或私下有何約定，其並不清楚。
02 其從未與被告直接聯繫，其只有在看屋、簽約、交屋時有與
03 被告碰面，而系爭不動產交屋時，因兩造都在，其便將鑰匙
04 交給兩造。伊經手原告之房屋買賣約4至5次，除了系爭不動
05 產外，原告購入房屋後均係登記在原告自己名下等語（見本
06 院卷第156至160頁）。是系爭不動產之交易事宜，後續價金
07 之支付或是出租條件之洽談，雖均由原告與證人周宜璇聯
08 繫，然系爭不動產係登記在被告名下，且被告對系爭不動產
09 交易並非全未參與，在看屋、簽約、交屋等不動產交易之重
10 要節點亦均有在場，況交屋時，證人周宜璇見兩造均在場，
11 而將系爭不動產的鑰匙交付予兩造，並非僅向原告為交付，
12 難以從其交易外觀認定系爭不動產之實質所有人確為原告。
13 況外人本就難以完全洞悉夫妻間之財稅務規劃或是不動產配
14 置計畫。夫妻間欲如何安排財稅務規劃，經營家庭生活，本
15 就為夫妻之私事，社會上夫妻共同買受之房屋，協議僅登記
16 在夫或妻一方名下之情形，或房屋登記在一方名下，卻均由
17 另一方支付價金或貸款之情形亦所在多有。夫妻間為如此安
18 排之原因更是不一而足，可能係基於核貸及賦稅考量、贈
19 與、共同生活之信任、他方對家庭生活之付出、法律保障之
20 配偶關係、感謝配偶對家庭之協力貢獻、單純愛護配偶、兩
21 情相悅之給付、生計分擔之考量或家庭生活費用分擔之約定
22 種種原因，非必然出於借名登記契約。是以，自無法單憑外
23 人片面之詞，遽以系爭不動產交易及管理使用收益事宜係由
24 原告負責之外觀，而認定實質上由原告所有，雙方應有成立
25 借名登記契約之合意。是證人周宜璇之上開證詞僅能證明系
26 爭不動產之買賣及出租事宜由其與原告聯絡，尚無法證明兩
27 造間確有借名登記契約存在。

28 3.復觀之證人江秀蘭即被告之母親亦於審理中具結證稱：系爭
29 不動產是登記在被告名下，而由原告出錢購買，其有聽被告
30 說是原告買給她的，110年母親節時，原告有跟其說媽媽我
31 有買房子給被告，被告辛苦了，我有買一個房子給他，我會

01 好好照顧他等語（見本院卷第153頁）。質之被告於系爭不
02 動產買賣過程中，曾於其社群網站Instagram中貼文「揪我
03 看房我要晉升包租婆了嗎」、「努力當包租婆、謝謝寶貝湊
04 成這筆交易，我要往夢想更邁進了」等語，且於110年5月9
05 日貼文中有系爭不動產買賣契約書之照片，復於110年6月3
06 日臉書貼文「最終目標有個小套房、感恩今年老公陪伴我完
07 成最後一個目標」等語（見本院卷第133、139、143至145、
08 147頁），足見被告抗辯系爭不動產係因原告為慰勞其生兒
09 育女之辛勞及保障婚姻而贈與，應屬可採。又原告並非首次
10 進行不動產交易，其前未曾將名下不動產與他人成立借名登
11 記契約並登記在他人名下的習慣，且購買系爭不動產時，兩
12 造業已結縷近4載，足認原告係出於對配偶之愛護及為家庭
13 生活付出之感念，而將系爭不動產贈與被告，並登記為被告
14 所有。

15 4.從而，原告未能就雙方係於何時、何地達成借名登記之意思
16 表示合致，舉證以實其說，是原告主張其為系爭不動產之借
17 名人，並請求被告返還系爭不動產，核屬無據。

18 五、綜上所述，原告依民法第263條準用第259條、第179條之規
19 定及借名登記法律關係，終止借名登記契約並請求被告將系
20 爭不動產所有權移轉登記於原告名下，為無理由，應予駁
21 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失其依據，應
22 併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

27 民事第二庭 法官 賴秋萍

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

