

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第217號

原告 曾耀德

訴訟代理人 廖經晟律師

邱敏維律師

複代理人 黃郁元律師

被告 吳依珮

訴訟代理人 賴文萍律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國103年間，因兩造感情穩定而有互許終身想法，故而開始尋找婚後共同居住處所，因考量被告任職於臺灣菸酒股份有限公司，具有公務員身分，貸款有優惠利率，且考量婚假、蜜月期間等時間點，故兩造於103年2月間以口頭方式作成借名登記之約定，由原告出資購買附表所示不動產(下稱系爭房地)，並借用被告名義登記，該屋頭期款、規費及服務費用合計約新臺幣(下同)800萬元，為原告出資，房屋貸款等費用亦係由原告匯款至被告帳戶扣款繳付，後續約200萬元之裝潢款亦為原告給付，且系爭房地之建物、土地所有權狀及買賣契約亦由原告保管，系爭房地之全部為原告借名登記之財產，兩造間有借名登記之法律關係存在。嗣被告向原告提起協議離婚，卻將系爭房地據為己有，原告僅得以本件起訴狀之送達，作為終止借名登記之意思表示。兩造間之借名登記契約既經終止，原告爰依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被告將

01 系爭房地所有權移轉登記予原告，並僅先就系爭房地1/2應  
02 有部分為請求等語。並聲明：被告應將系爭房地權利範圍2  
03 分之1（即附表「請求移轉權利」欄）移轉登記予原告。

04 二、被告則答辯：兩造於103年間因交往多時，原告為讓被告同  
05 意與其組織家庭，故主動向被告提議應買房置產，並贈與被  
06 告。嗣原告為履行贈與系爭房地之承諾，自親友中湊款，並  
07 於購屋期間再三向被告回報購屋款項進度，甚為贈與之稅務  
08 規劃，並且除匯款予被告外，亦匯款至被告妹妹帳戶，被告  
09 則係親自與出賣人簽立系爭房地之買賣契約及開立本票，並  
10 向臺灣銀行辦理系爭房地貸款，嗣後並向中國信託銀行進行  
11 房貸轉貸事宜，嗣雙方於104年6月3日辦理結婚登記。被告  
12 身為公教人員所得之房屋貸款利率條件，與借名登記理由無  
13 關，況被告亦有每月匯款至名下臺灣銀行及中國信託銀行之  
14 帳戶分擔包含房貸在內之家用開銷，然此僅屬家庭生活費用  
15 方式之約定，與兩造間是否存有借名登記契約無涉。又系爭  
16 房地之土地、房屋權狀原保管於兩造共同住所書房內，為原  
17 告未經被告同意取走，原告並非保管者，且夫妻間家庭收支  
18 之分擔及財產處置之分工，本屬日常家務代理之範圍，並因  
19 生活空間密切重疊，由夫妻一方持有雙方財產重要文件，比  
20 比皆是，尚難認持有他方之重要文件即為該財產之所有權  
21 人，原告主張權狀即得表彰其權利，亦屬無據。系爭房地為  
22 被告所有，原告未能證明兩造就系爭房地存在借名登記契約  
23 等語。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 系爭房地於103年2月間以被告出名為買受人，並登記為被告  
26 所有，有系爭房地之建物、土地所有權狀及不動產買賣契約  
27 在卷可按(北司調卷第17至67頁)，復為兩造所不爭執。至原  
28 告主張兩造間於103年2月間就系爭房地間成立借名登記契約  
29 等語，為被告所否認，並抗辯：系爭房地為原告所贈與等  
30 語。經查：

31 (一)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當

01 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  
02 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於  
03 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差  
04 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦  
05 予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，  
06 應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原  
07 因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事  
08 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方  
09 式，成立該約定內容之借名登記契約。又法院以涵攝為核心  
10 之事實認定過程，得以邏輯三段論法為表示，即以某特定經  
11 驗法則（含論理法則）為大前提，已明瞭或經認定之具體間  
12 接事實為小前提，於該間接事實與待證之法律要件事實（包  
13 括主要事實、直接事實或間接事實）間，依該特定經驗法則  
14 足以推認二者之因果關係存在時，即可獲得結論，而據以認  
15 定待證法律要件事實存在。且於推理過程須避免邏輯謬誤，  
16 例如三段論邏輯謬誤、命題邏輯謬誤（肯定後件、否定前  
17 件、肯定選言、否定聯言等謬誤）皆屬之。其中肯定後件謬  
18 誤之基本結構為：倘命題P為真，則命題Q亦為真；但觀察Q  
19 為真時，即錯誤推斷P為真。蓋此種推理忽視導致Q為真之其  
20 他因素，故不能確定P必為真（最高法院114年度台上字第393  
21 號判決意旨參照）。

22 (二)就兩造間之借名登記契約具體如何成立，原告係主張：於10  
23 3年2月7日，兩造與中信房屋約定隔天要去看系爭房地，2月  
24 8日當天賞屋後認為該房地環境、學區都不錯，距離原告父  
25 母家很近，所以預計購入該屋，當日晚上回居所和平東路房  
26 地有討論到頭期款及貸款問題，當時就是兩造協議借用被告  
27 名義申請公務員貸款等語（本院卷第113至114頁）。查依原  
28 告上開所主張當時協議以被告名義申請公務員貸款等語，然  
29 「以被告名義申請貸款」，並不等於兩造間有成立「借名登  
30 記契約」之合意，借名登記契約係指一方將自己之財產以他  
31 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 產出名為登記之契約，已如上述，即借名人保有財產之所有  
02 權，他方僅為單純財產之出名名義人。依原告上開所主張協  
03 議內容，僅當時因考量貸款利率故協議由被告為貸款申請  
04 人，並非兩造有協議系爭房地之所有權人為「原告」，而被  
05 告僅擔任登記名義人而就系爭房地並無任何權利。是本件依  
06 原告所主張所謂成立「借名登記契約」之「具體事實」，已  
07 難認為兩造間有何借名登記契約之存在。

08 (三)原告主張系爭房地之頭期款及購買時之規費、仲介費等，後  
09 續之貸款及裝潢費用，均係由原告支付，可證系爭房地為原  
10 告所有。然衡諸一般社會經驗，伴侶、配偶間就他人名下之  
11 不動產出資，本可能因贈與、家庭生活費用分擔、伴侶彼此  
12 間之承諾保障等諸多緣由，故有出資一事（即上開命題  
13 Q），尚不能即推論借名登記契約（即命題P）之存在。本件10  
14 3年間被告登記為系爭房地之所有權人時，兩造雖尚未辦理  
15 結婚登記，然二人交往已久，係因擬結婚而購置系爭房地，  
16 為原告陳述：「兩造於103年間，因兩造感情穩定而有互許  
17 終身想法，故而開始尋找婚後共同居住處所」，及被告陳述  
18 在卷（北司調卷第8頁，本院卷第35頁），是縱原告支出系  
19 爭房地之相關款項或房貸等，並無從以之推論兩造間有借名  
20 登記契約之存在。

21 (四)證人即系爭房地買賣當時不動產仲介徐顥真固到庭證述：簽  
22 約時代書會確認整個簽約流程，系爭房地說用被告名義登  
23 記。當時有提到利率大概落在2.2%到1.8%，好像說用被告  
24 名義去貸款，因為公司關係，利率會比較好，就說用被告名  
25 義去貸款等語（本院卷第134頁），惟關於以被告為房地登  
26 記名義人及考量被告之貸款利率較優惠以被告為貸款人，並  
27 非即代表兩造間就系爭房地有借名登記契約之存在，誠如前  
28 述，原告所應證明者為兩造間有成立借名登記之合意，原告  
29 以當時有考量被告可貸得利率故協議以被告為貸款名義人乙  
30 事，即認為故兩造間有成立就「系爭房地原告為實質所有權  
31 人、被告僅為出名之名義人之借名登記契約」之合意，實有

01 誤會。

02 (五)原告主張依兩造對話錄音及譯文，可證兩造間就系爭房地有  
03 借名登記契約。查上開錄音及譯文內容為：「原告：然後因  
04 為蜜月跟婚假還有利率的關係，所有才用你名字買的。不是  
05 嗎？你現在變成說這東西就是我的。你記不記得？」、「被  
06 告：法律就是這樣子」、「原告：你記不記得？」、「被  
07 告：法律就是這樣子」、「原告：我們因為蜜月，蜜月在六  
08 月，宴客在十月，然後你有軍公教利息」、「(被告靜  
09 默)」、「原告：不是嗎？」、「被告：所以我和平東路沒  
10 有跟你拿很多阿」、「原告：對阿，不然我用我自己名義買  
11 就好了阿，不是嗎？」、「被告：是阿，但是現在事實就是  
12 變成這樣子了阿」(北司調卷第79至80頁)，其中被告並無肯  
13 認兩造就系爭房地當初有「借名登記」之合意存在，更係反  
14 駁原告主張與法律不符，一再表示就系爭房地其有權利。是  
15 上開對話已無從認定兩造間就系爭房地有借名登記契約之存  
16 在。況且，對話當時兩造已感情不睦準備離婚，為兩造陳明  
17 在卷(北司調卷第8頁，本院卷第39頁)，其等對話各自之  
18 動機、意圖，及是否有要與對方在電話中仔細爭辯、逐一論  
19 駁均有多種可能，原告持以上開對話作為證明當時有借名登  
20 記合意之存在，尚無可採。

21 (六)原告主張系爭房地之權狀及買賣契約均由其保管，可證其為  
22 真正權利人等語，經被告辯以原告係私自從屋內取走上開文  
23 件，原告並非保管人等語。經查，被告前於113年11月25日  
24 曾以無法找到系爭房地之建物、土地權狀為由詢問原告文件  
25 在何處，經原告回復「我不知道」，被告嗣再質問原告是否  
26 私下取走，並因此對原告提出侵占等刑事告訴，有兩造通訊  
27 軟體對話紀錄、臺灣臺北地方檢察署刑事傳票可按(本院卷  
28 第81至83頁)。又衡諸兩造為配偶，原先同居於系爭房地  
29 內，生活空間重疊，兩造本得輕易自行取得存放於屋內之書  
30 類文件，是並無從以原告現持有系爭房地之權狀及買賣契約  
31 而推論原告為系爭房地之真正權利人，更無由此認為兩造間

01 有借名登記契約之存在。

02 (七)另依被告所提出之103年2月11日系爭房地買賣契約簽訂後，  
03 兩造103年2月19日對話紀錄，被告向原告表示去國稅局辦了  
04 財產清單，原告則表示被告名下無資產，並詢問被告機車不  
05 算財產？被告回以名下很窮，及機車並沒有被算入名下財  
06 產，原告則回以：「哈哈，身家清白阿」，被告：「兩袖清  
07 風啊，哈哈」，原告：「沒差啊，我買給你」，被告：「你  
08 又要買給我，你月光族耶」，原告：「我說房子啦，你名下  
09 要有房子啦」、被告：「即將有，以後沒錢只好開口跟未婚  
10 夫要」，原告：「我全給你啦」（本院卷第47至48頁），則  
11 自上開系爭房地購買當時關於系爭房地之對話紀錄之脈絡觀  
12 之，原告向被告表示房子係伊買給被告，被告名下將有房子  
13 等語，更難認為兩造於103年2月間時，有協議成立「原告為  
14 系爭房地之實質所有權人，由原告管理、使用、處分，被告  
15 則僅為房地出名人而無實質權利」之借名登記契約。

16 四、綜上所述，原告並未舉證證明兩造就系爭房地有借名登記契  
17 約存在，則原告依民法第179條、第541條第2項規定，請求  
18 被告將系爭房地2分之1應有部分（即附表「請求移轉權利」  
19 欄所示）移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
21 判決結果不生影響，爰不一一論列。

22 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

24 民事第七庭 法官 黃愛真

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日內向本院提出上訴狀。如  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

29 書記官 林姿儀

30 附表：

31

編號	種類	不動產標示	權利範圍	原告請求移轉權利

(續上頁)

01

1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	1104分之31	2208分之31
2	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (門牌號碼：臺北市○○區○○街00 0巷00弄0號0樓)	全部	2分之1