臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1394號

原　　告　陳琮崴（原名陳立倫）

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　高宏文律師

複　代理人　黃曉妍律師

　　李宥寬律師

被　　告　黃紫夏

訴訟代理人　蘇家宏律師

　　周依潔律師

　　鐘博裕律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月27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、原告主張：伊與訴外人陳岱佐均為被告之子，於民國104年間，被告為購買門牌號碼臺北市○○區○○路000號3樓房屋、車位及其基地(下合稱系爭房屋）以贈與陳岱佐，遂與伊達成借名登記之合意，約定以伊名義購置系爭房屋並辦理貸款等事宜，被告則應於2年內清償系爭房屋貸款至餘新臺幣(下同）500萬元，所餘500萬元貸款應由陳岱佐清償，伊於2年後應移轉系爭房屋所有權予陳岱佐。伊已依約以其名義購買系爭房屋，於104年7月28日登記為系爭房屋所有權人，並由被告擔任保證人，以伊名義向中國信託商業銀行（下稱中信銀行）貸款1,800萬元，再加上伊自己所出，而付清系爭房屋價金共2,510萬元，嗣後更為被告及陳岱佐代付系爭房屋之裝潢、傢俱等費用共196萬3,916元及管理費共5萬4,360元。詎被告始終未依約給付系爭房屋貸款，經伊促

請被告履約未果，伊無法承擔繳付貸款壓力，僅得於106年9月9日以2,150萬元出售系爭房屋，因而受有360萬元之損失。為此，爰基於兩造間之借名登記關係，類推適用民法第546條第3項規定，請求被告賠償伊因處理借名登記事務所受系爭房屋買賣價差360萬元、代付系爭房屋裝潢、傢俱費用196萬3,916元及管理費5萬4,360元，共計561萬8,276元之損害及利息等語。並聲明：㈠被告應給付原告561萬8,276元，及自106年9月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告前曾要求伊分產，更主動建議伊購買系爭房屋贈與陳岱佐，並將伊名下詔安街房屋贈與原告，甚自行提出協議書(下稱系爭協議書）要求伊與陳岱佐簽名，然伊實無如此分配財產之意，遂拒絕簽立該協議書。嗣原告因看好系爭房屋之投資價值，便自行簽約出資購買系爭房屋，而自原告購買系爭房屋起至該屋再出售之期間，原告均實際居住在系爭房屋，又系爭房屋傢具、裝潢亦均係由原告挑選，並以其名義訂購、付款，可見系爭房屋係原告為自住及投資所購，兩造就系爭房屋實無借名登記約定存在，系爭房屋之買賣價差、裝潢費、傢俱費及管理費均不應向伊請求等語，資為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院訴卷第78至79頁）

㈠於104年間，原告與訴外人江○○就系爭房屋簽立買賣契約。

㈡於104年7月28日以買賣為登記原因，將系爭房屋所有權移轉登記於原告名下，嗣於106年10月12日以買賣為登記原因，將系爭房屋所有權移轉登記予訴外人楊○○。

㈢兩造未簽立系爭協議書。

㈣於104年7月29日，以原告為借款人，被告為保證人，而向中信銀行貸款1,800萬元。

四、本院得心證之理由

㈠按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他

方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又房地登記名義人即為房地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非房地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記者，自應就何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實負舉證責任。原告主張兩造間就系爭房屋成立借名登記約定等節，為被告所否認，自應由原告就借名登記約定存在之事實，負舉證責任。

㈡原告自承：系爭房屋於104年購入價金2,510萬元，其中754萬9,790元係由其支付，其餘1,755萬0,210元則係以其向中信銀行貸款所得之1,800萬元支付，被告絲毫未給付系爭房屋價金，又系爭房屋自104年購入後至106年出售前，均係由其居住，系爭房屋之裝潢、傢俱及管理費亦均係由其支付，另系爭房屋於106年出售所得之價金均係由其取得，其中部分價金已用以清償上開中信銀行貸款等語(見本院訴卷第79頁、第102至103頁）。又系爭房屋裝潢、傢俱之相關單據，其上客戶名稱記載原告之名等情，此有理想家室內裝修有限公司估價單、詩肯股份有限公司銷貨單、訂單可證(見本院北司補卷第55頁、第57至59頁）。可見系爭房屋最初係由原告締約出資購買，亦均係由原告實際居住使用，相關裝潢、傢俱及管理費均係由原告支付，系爭房屋後續出售所得之價金亦由原告取得，全然未見被告有出資、管理、使用、處分系爭房屋之情形，此均顯與前揭借名登記之定義未符，難認兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在。

㈢原告固稱：兩造雖未實際簽署系爭協議書，但已就協議書內容達成合意，系爭房屋之買賣契約、所有權狀正本均由被告強行保管，被告之兄黃克敏幾乎每月皆匯3萬元至原告貸款繳息帳戶，用以繳納系爭房屋貸款利息，又被告居於實質主

導地位，深度介入銀行貸款談判及地政塗銷流程，且被告因其造成原告本件500萬元之重大虧損而親口致歉，另依原告104年間之家庭、財務狀況，若非因與被告之借名登記約定，豈會平白無故掏空全部身家去購買大戶型之系爭房屋，上情可證兩造確有借名登記約定之存在云云。然查：

1.系爭協議書未經兩造簽署乙節，為兩造所不爭執，則系爭協議書自無從證明兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在。

2.被告否認其有保管系爭房屋買賣契約、所有權狀正本乙事，則就此有利於原告之事實，自應由原告負舉證責任。原告固提出兩造間對話記錄為佐證，然依該對話記錄內容，可見原告先傳送「9/9號簽約(別忘記）房仲會先在10：00到民和街買方會在11：00到」、「還是我今天先找您拿那兩張 看您」訊息予被告，被告則回以「那三張我明天早上會拿過來」，原告復回以「好的」(見本院北司補卷第43頁）。上開對話內容提及之「兩張」、「三張」，其意不清，是否係指系爭房屋買賣契約、所有權狀正本，實難認定，要無從僅憑上開語意不明之對話內容遽認系爭房屋買賣契約、所有權狀正本係由被告所保管，自難認兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在。

3.被告之兄黃克敏於附表一所示時間，匯款如附表一所示金額至原告申設之中信銀行末三碼為301號帳戶(完整帳號詳卷，下稱中信帳戶），此有中信銀行帳戶交易明細可證(見本院訴卷第45至57頁）。又原告自稱：中信帳戶為其貸款繳息帳戶，黃克敏所匯的款項都是在繳系爭房屋的貸款利息等語(見本院訴卷第36頁、第102頁），堪認中信帳戶交易明細所載於附表一所示時間，扣繳如附表一所示金額之「繳放款」，應即為中信銀行每月扣繳之系爭房屋貸款利息。經互核黃克敏匯款之時間、金額及中信銀行扣繳貸款利息之時間、金額，可見黃克敏所匯款項顯多於貸款利息，再細觀中信帳戶交易明細，該帳戶存入款項多來自於黃克敏所匯，但其所匯款項除部分扣繳系爭房屋貸款利息，部分則係以現金

領出(見本院訴卷第45至57頁），足見黃克敏所匯款項並非全數作為繳納系爭房屋貸款所用，亦有供原告個人使用，倘黃克敏所匯款項均係被告為自己購買系爭房屋所用，則何以系爭房屋之專款會流於原告個人使用，是被告辯稱：係因原告不斷回老家要錢，其心疼原告之經濟壓力，也擔憂原告無法繳付貸款，其身為貸款之保證人需負保證責任，才商議兄長黃克敏協助原告等語，非全無所據。況縱黃克敏所匯款全數用於繳納系爭房屋貸款利息，至多僅能證明黃克敏曾協助原告負擔貸款，尚不足證明兩造存有借名登記約定，是以，要難以黃克敏匯款至中信帳戶之事實，認定兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在。

4.被告否認其有居於實質主導地位，而深度介入銀行貸款談判及地政塗銷流程乙事，則就此有利於原告之事實，自應由原告負舉證責任。原告固提出如附表二編號1至3所示內容之兩造對話記錄為佐證，然依附表二編號1至2所示對話內容，僅可見被告向原告提出與銀行協商之建議意見，而依原告回應之內容，顯見原告並非全然聽從被告之建議，又依附表二編號3所示對話內容，僅可見被告向原告提醒辦理塗銷之流程、地點，尚難據此認定被告就系爭房屋處理實質主導地位。是以，附表二編號1至3之對話內容，均無法證明被告居於實質主導地位而深度介入銀行貸款談判、地政塗銷流程乙事，原告稱被告就系爭房屋居於實質主導地位云云，尚無可採。

5.原告固提出如附表二編號4所示內容之兩造對話記錄，欲證明被告因其造成原告本件受有500萬元之重大虧損而親口致歉乙事。然依附表二編號4所示對話內容，其中原告所陳「我現在虧500萬」之詞是否確係指其因本件借名登記約定所受之損害，從對話之前後內容，顯無法辨認，又該對話中，全然未見被告明確承認係因其將系爭房屋借名登記在原告名下，致原告虧損500萬元之內容，要不能僅因被告對原告所為涵義不清之「我現在虧500萬」及其他情緒發洩之

詞，回以「對不起」之訊息，即認被告已承認借名登記之事。原告稱被告已就本件借名登記致原告受有500萬元虧損之事道歉，可證明兩造間存有借名登記約定云云，難認可採。

6.選擇購買何戶型、何面積之房屋，本即因人而異，並無單身者必然不會選擇購買大戶型房屋之定論，又將大部分手中積蓄一次投入購買房屋者，亦非少數，要難僅以原告於104年時尚為單身之家庭狀況，且將其手上積蓄投入購買系爭房屋等情，即據認原告購買系爭房屋係因與被告之借名登記約定所為，原告主張本件有借名登記約定存在云云，洵無可採。

㈣從而，原告本件所提之事證，均不足以證明兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在，原告復未能提出其他事證，本院自無從認定兩造就系爭房屋確有借名登記約定存在，則原告主張基於借名登記約定，請求被告賠償561萬8,276元及法定利息，於法無據，不應准許。

五、綜上所述，原告主張兩造就系爭房屋有借名登記關係存在，其類推適用民法第546條第3項規定，請求被告賠償其因處理借名登記事務所受損害561萬8,276元及法定利息云云，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所附麗，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　吳旻靜

以上正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　藍琪

附表一

編號	黃克敏匯款		中信銀行繳放款	
1	匯款日期	匯款金額	扣款日期	扣款金額
2	104年10月12日	3萬元	104年10月29日	2萬7,429元
3	104年11月9日	3萬元	104年11月30日	2萬7,365元
4	104年12月8日	3萬元	104年12月29日	2萬6,453元
5	105年1月12日	3萬元	105年1月29日	2萬7,094元
6	105年2月16日	3萬元	105年3月1日	2萬6,295元
7	105年3月14日	3萬元	105年3月29日	2萬4,598元
8	105年4月18日	3萬元	105年4月29日	2萬6,137元
9	105年5月9日	3萬元	105年5月30日	2萬4,263元
10	105年6月13日	3萬元	105年6月29日	2萬5,072元
11	105年7月11日	3萬元	105年7月29日	2萬3,895元
12	105年8月2日	3萬元	105年8月29日	2萬3,054元
13	105年9月10日	3萬元	105年9月29日	2萬3,054元
14	105年10月12日	3萬元	105年10月31日	2萬2,310元
15	105年11月8日	3萬元	105年11月29日	2萬3,054元
16	105年12月12日	3萬元	105年12月29日	2萬2,310元
17	106年1月11日	3萬元	106年2月2日	2萬3,054元
18	106年2月10日	3萬元	106年3月1日	2萬2,310元
19	106年3月7日	3萬元	106年3月29日	2萬1,566元
20	106年4月5日	3萬元	106年5月2日	2萬3,054元
21	106年5月8日	3萬元	106年5月31日	2萬2,310元
22	106年6月8日	3萬元	106年6月29日	2萬3,054元
23	106年7月4日	3萬元	106年7月31日	2萬2,310元
24	106年7月26日	9萬3,000元	106年8月29日	2萬2,361元
25	106年7月28日	10萬元	106年9月29日	2萬2,259元
26	106年10月16日	1萬元		

附表二

編號	對話內容	卷證出處
1	被告：「銀行襄理的價錢講到五六十萬 你說你還要照顧你老爸的癌症 請他讓你能過關 少講自己的身體」 原告：「這個我沒辦法控制　多少錢　去年我就已經借了80萬　　這個您很清楚」	見本院訴卷第59頁
2	原告：「能和去年一樣就不錯了 去年原本要還100萬～93	見本院訴卷

	萬」、「不然您趕緊打電話給吳襄理」、「早上說50-60　現在又說30 我怎麼做事」 被告：「本來貸款就是可以還兩年到三年利息去年80 被多A」、「30再加15不就是快50了」 原告：「一年的期限當初您有簽」、「我已經很盡力」、「而且錢放在銀行」、「別人也騙不走」	第61至63頁
3	被告：「你明天跟代書去銀行塗銷之後 拿了塗銷證明到萬華的戶政大樓 在八樓 地政科去塗銷這樣就全部完好」、「你兩床頭要換一件衣服，起來上廁所的時候要套一下才不會感冒 明天雁涵會跟你一起去辦事吧 辦好通知我一下」 原告：「不是明天」	見本院訴卷第67頁
4	被告：「吃寒的水果下去會傷到腸胃 所以香蕉要吃飽飯吃 那芭樂就可以飯前吃」 原告：「好的」「我沒什麼休息 人生很痛苦也很累 只想好好休息」、「別再講什麼三叔的事」、「我現虧500萬」、「過的不好」、「難道還要過著每天吵架的生活嗎？」、「我已經過的很不開心也很慘」、「我每都過的很痛苦 請妳瞭解 如果妳什麼都看不到的話」 被告：「對不起 對不起」	見本院訴卷第71頁