

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第174號

原告 謝見春

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

被告 林蓁

訴訟代理人 黃勝文律師

複代理人 黃啟倫律師

周于新律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，於民國113年12月13日  
辯論終結，本院判決如下：

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：原告於民國107年5月間購買桃園市○○區○○段  
00地號土地（權利範圍10000分之57，下稱系爭土地）及其  
上同段136建號建物（權利範圍全部，門牌號碼：桃園市○  
○區○○○街000號5樓，共有部分：同段142建號【權利範  
圍100000分之573】）（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系  
爭房地），並因故借名登記在被告名下。系爭房地係由原告  
出資購買，並實質上管理使用，買賣契約及所有權狀亦係由  
原告保管，原告方為系爭房地之實質所有權人，今因被告無  
意配合處分系爭房地，原告無必要再將系爭房地借名登記於  
被告名下，爰以本件起訴狀繕本之送達為終止借名登記契約  
之意思表示，借名登記關係既經終止，被告自應將系爭房地  
所有權移轉登記予原告。爰類推適用民法第541條第2項或同  
法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將其所  
有門牌號碼桃園市○○區○○○街000號5樓房地所有權【即  
桃園市○○區○○段000○號建物（權利範圍：全部）、同

01 段142建號建物（權利範圍：100000分之573），及其所坐落  
02 同段39地號土地（權利範圍：10000分之57）】移轉登記予  
03 原告。

04 二、被告則以：兩造為男女朋友關係，已同居15年以上。原告於  
05 107年2月間得知被告有自行購屋之想法後，主動表示願意提  
06 供金錢資助被告，原告於107年3月22日、同年9月25日各匯  
07 款新臺幣（下同）200萬元予被告，均係其為取悅被告，資  
08 助被告購買系爭房地所為之贈與行為。系爭房地係被告親  
09 自、單獨與賣方簽立買賣契約，且被告於107年5月購買系爭  
10 房地後，均與原告共同居住在系爭房屋，系爭房地之買賣契  
11 約、所有權狀均放置在系爭房屋內，由被告保管，相關稅  
12 捐、管理費亦係由被告繳納，且被告因資金需求，於111年3  
13 月23日復以系爭房地向銀行辦理370萬元之房屋增貸，以上  
14 均足徵被告就系爭房地具有管理、使用、處分權限，此與一  
15 般借名登記關係之出名人，僅擔任不動產登記名義人，對不  
16 動產無管理、使用、處分權限之情形相悖，顯見兩造間並無  
17 借名登記關係甚明等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
18 回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第135、136、276頁）：

20 (一)兩造前為男女朋友關係，同居關係達15年以上，於112年1月  
21 中旬結束同居關係。

22 (二)原告分別於107年3月22日、9月25日各匯款200萬元予被  
23 告。

24 (三)被告於107年5月6日委託台慶不動產加盟店仲介購買系爭房  
25 地，並簽立服務費用證明。

26 (四)系爭房地於107年5月29日以買賣為原因，登記於被告名下。

27 (五)兩造自107年5月間購買系爭房地時起至112年1月中旬止，均  
28 同居在系爭房屋內。

29 (六)被告於111年3月23日以系爭房地向銀行辦理370萬元之房屋  
30 增貸。

31 (七)系爭土地權狀字號107蘆資地字第015133號所有權狀，及系

01 爭房屋107年蘆資建字第003699號所有權狀（下合稱系爭權  
02 狀）原放置在系爭房屋內，原告於112年1月20日取走系爭權  
03 狀，被告於112年1月20日以原告侵占系爭權狀為由，向警局  
04 備案，並於112年1月30日申請重新發給系爭房地所有權狀。

05 四、本院之判斷：

06 (一)兩造就系爭房地是否存有借名登記契約？

07 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他  
08 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財  
09 產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之  
10 意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事  
11 人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借  
12 名登記之事實負舉證責任（最高法院102年台上字第1833號  
13 裁判意旨參照）。原告主張其為系爭房地之真正所有權人，  
14 僅借用被告名義為登記等語，既為被告所否認，揆諸前揭說  
15 明，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

16 2.經查，兩造原為男女朋友關係，曾同居達15年以上，為兩造  
17 所不爭執，是兩造間顯然存有相當緊密深厚情誼。又購買不  
18 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  
19 之委任契約，兩者並無絕對關聯性，且不動產之取得對價若  
20 非由登記名義人全數支付者，其所涉原因多端，或為財務規  
21 劃與財產管理之便利而為之、或係出於情感因素而為之扶養  
22 費或贈與、財產預先分配等關係，不一而足，亦屬現時一般  
23 社會交易行為所常見，衡諸兩造間之長期交往情誼、情感關  
24 係，自不當然僅有成立借名登記委任契約之唯一可能性而  
25 已，尚難逕以原告提供系爭房地頭期款及部分貸款之資金來  
26 源，即認兩造間就系爭房地當然存有借名登記之法律關係。

27 3.原告雖提出系爭權狀原本，欲證明兩造間就系爭房地存有借  
28 名登記關係。然查，系爭房屋自107年5月起即由兩造共同居  
29 住，系爭權狀亦係放置在系爭房屋內，原告於112年1月20日  
30 自行取走系爭權狀，被告發現後於同日報警處理，並於112  
31 年1月30日申請重新發給系爭房地所有權狀等情，為兩造所

01 不爭執，可見系爭權狀原本係放置在兩造共同居住之系爭房  
02 屋內，且原告係在未知會被告之情形下，擅自將之攜離，自  
03 難徒以原告於本件訴訟中提出系爭權狀原本，遽認系爭房地  
04 購入後，房地所有權狀均係由原告單獨保管、持有。

05 4.再被告抗辯系爭房地之貸款、稅捐及社區管理費等相關費用  
06 均係由被告繳納，且被告曾因資金需求，於111年3月23日以  
07 系爭房地向銀行辦理370萬元之房屋增貸，由此可見系爭房  
08 地之真實所有權人確為被告，並提出房屋稅繳款書、地價稅  
09 繳款書、社區管理費收據、元大銀行綜合存款存摺等件為證  
10 （本院卷第63至67頁、第255至271頁）。原告雖主張系爭房  
11 地貸款、稅捐及社區管理費等均係由其每月提供予被告之2  
12 萬元現金繳付，惟此為被告所否認，原告復未能就上開事實  
13 舉證以實其說，則原告此部分之主張，難認可採。更何況原  
14 告一再陳稱被告於兩造交往期間無固定收入，不足以繳納系  
15 爭房地相關開銷等語（本院卷第93、115頁），則原告之資  
16 力情況應較被告為佳，顯係兩造同居共同生活中之經濟主  
17 力，是系爭房地之費用負擔縱非全由被告以一己之力單獨為  
18 之，惟此乃因系爭房地係供作兩造整體生活使用之結果，就  
19 其衍生之必要開銷本應共同協力負擔，並得依工作收入、經  
20 濟狀況為調整及分配，衡情兩造基於事實上夫妻情感關係長  
21 期共同生活，而協議由原告分擔大部分生活金錢開銷，尚與  
22 常情無違，自不能僅以上情即認系爭房地為原告實質所有，  
23 或推認兩造間就系爭房地有借名登記合意之情。此外，原告  
24 對於系爭房地於111年3月23日經被告向元大銀行辦理增貸，  
25 增貸所得金額370萬元係由被告管理、使用乙節不爭執（本  
26 院卷第276頁），亦堪認系爭房地確非僅由原告個人單獨占  
27 有管理、使用、處分，核與借名登記契約關係之成立，需由  
28 借名人自己管理、使用、處分財產，出名人就該財產僅單純  
29 出名而未實際管理使用之要件，顯然未合。

30 5.原告雖另舉其友人即證人葉永田之證詞為憑。惟查，證人葉  
31 永田固證稱：「原告在6年前賣屋，身上有500多萬現金，找

01 我想要買房子跟女朋友住，預算在6、700萬元，我就幫他  
02 找，他說只要被告去看，原告很忙，後來經過我仲介，他就  
03 看上這間房屋，就透過我們公司大竹永慶簽買賣契約，資金  
04 是原告給被告的，因為被告沒有工作。」等語（本院卷第17  
05 8、179頁），然葉永田另證稱：原告說要拿500萬元買房子  
06 給他女朋友住，所以指示我去找房子，當時看屋的都是被  
07 告，我有打給原告確認，原告說被告看了喜歡，原告沒什麼  
08 意見，我才跟被告簽約，（買賣契約）簽約的是被告本人，  
09 我只知道被告當時沒有錢，錢是原告出的，至於是否借名登  
10 記我無從確認等語（本院卷第178至181頁）。可見系爭房地  
11 之看屋、評估、購買決定及買賣契約之簽訂，均係由被告單  
12 獨為之，被告方為系爭房屋之實際購買人，至於原告雖有提  
13 供購置系爭房地之部分資金，惟此尚不足認定兩造間有借名  
14 登記關係存在，已詳述如前，再兩造就系爭房地是否果有達  
15 成借名登記之共識，葉永田並未在場見聞，也未曾直接詢問  
16 過原告關於系爭房地之實質權利歸屬問題，則其前開證詞自  
17 難採為有利於原告之認定。

18 6.據上，依原告所舉事證，尚不足證明兩造就系爭房地有借名  
19 登記之意思表示合致，且系爭房地係由原告管理、使用、處  
20 分，則其主張兩造間存有借名登記契約云云，即屬無據。

21 (二)原告主張終止借名登記關係，並類推適用民法第541第2項、  
22 第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原  
23 告，是否有據？

24 原告主張兩造就系爭房地存有借名登記關係，既不可採，則  
25 其主張終止借名登記關係，並類推適用民法第541第2項或第  
26 179條規定，請求被告移轉登記系爭房地所有權，自不足  
27 取。

28 五、從而，原告主張其已終止兩造間之借名登記契約，並類推適  
29 用民法第541條第2項或依同法第179條規定，請求被告將系  
30 爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，不應准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

05 民事第一庭 法官 劉佩宜

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

10 書記官 黃忠文