

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第248號

原告 陳振源

訴訟代理人 賴佳郁律師

被告 莊思琪

上列當事人間請求返還借名登記等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造前為同居之男女朋友，於民國112年間分手。兩造於交往期間，由原告出資購買位於桃園市○○區○○段000○號（權利範圍1/1，門牌號碼：桃園市○○區○○路○段000巷00號5樓）之洺錫好事多社區房屋，暨坐落於桃園市○○區○○段000地號（權利範圍1039/100000）、桃園市○○區○○段00000地號（權利範圍1039/100000）、桃園市○○區○○段000地號（權利範圍1039/100000）土地（以下合稱系爭不動產），作為預定日後兩造同居之處所。

(二)因當時兩造無法公開雙方交往之男女朋友關係，故兩造達成協議，由原告出資購買系爭不動產，被告則擔任系爭不動產之買受人，並登記為系爭不動產之所有權人，嗣兩造於111年9月15日與訴外人李奕緯簽立系爭不動產之買賣契約時，即由被告擔任買賣契約之買受人，約定買賣之總價金為新臺幣（下同）8,880,000元，而頭期款及履約保證費用總計880,000元、代書費用2,000元、契稅44,000元、價金分期之第

01 二期費用880,030元、銀行對保費用780元、火災保險費用及  
02 手續費5,000元等，皆由原告以現金直接支付，或以其名下  
03 中國信託商業銀行帳戶轉帳之方式支付，原告自簽立系爭不  
04 動產買賣契約時起，已支付多筆買賣價金、不動產交易所需  
05 之稅金、規費等相關費用，原告當為系爭不動產之所有權  
06 人。

07 (三)原告除支出系爭不動產買賣契約簽約時所需之費用外，系爭  
08 不動產每月之貸款金額為2萬多元，原告亦於111年12月4  
09 日、111年12月6日，分別轉帳3筆50,000元之金額（總計15  
10 0,000元），至被告所有之房貸扣繳銀行帳戶（帳號0000000  
11 0000號），藉以扣繳系爭不動產之半年房貸費用，足認原告  
12 為系爭不動產之所有權人，否則原告有何必要持續繳納該房  
13 屋之貸款費用？且除買賣價金、不動產交易所需之稅金、規  
14 費等相關費用外，原告尚有支出購買家具、家電等費用，以  
15 及裝設家電之師傅工資，更可認原告為系爭不動產之所有權  
16 人。

17 (四)然兩造於112年4月間，因故心生嫌隙，被告竟更換系爭不動  
18 產之電子鎖，導致原告無法進入上開房屋內，更以屋主之名  
19 義，請求該社區之管理委員會將原告退出社區群組，並將原  
20 告所持有之社區門禁磁扣、車輛管制條碼等，均取消使用權  
21 限，導致原告無法進入上開房屋內。故以起訴狀作為終止兩  
22 造間借名登記關係之意思表示，並請求被告返還原告所有之  
23 系爭不動產。為此，爰依民法第541條、第549條第1項之規  
24 定提起訴訟，並聲明：1.被告應將如附表所示之土地及建物  
25 所有權返還予原告，並辦妥移轉登記事宜；2.願供擔保，請  
26 准宣告假執行。

## 27 二、被告則以：

28 (一)原告購買系爭不動產當作伊之生日禮物，該房屋是原告贈與  
29 予伊，房屋內之家具、電器，都是原告攜同伊一起購買，目  
30 前係伊居住於該房屋內，舉凡貸款、水電、瓦斯費及管理費  
31 用等款項，均由伊繳納。

01 (二)該房屋係原告贈送予伊，伊曾向原告稱不要替伊購買房屋，  
02 原告回稱替伊購買房屋係其願望，兩造並未存有借名登記關  
03 係，係兩造分手後，原告始稱其係系爭不動產之所有權人等  
04 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、經查：

06 被告於111年11月2日，以買賣為登記原因，登記為附表所示  
07 系爭不動產之所有權人，有土地登記公務用謄本、土地建物  
08 查詢資料在卷可佐（本院卷第47-57、285-286頁），就此部  
09 分事實，首堪認定。而原告主張附表所示之系爭不動產係其  
10 出資購買，僅係借用被告之名義登記為所有權人，為被告所  
11 否認，並以前詞置辯。故，兩造間之爭點厥為：(一)附表所示  
12 之系爭不動產是否係由原告出資購買，並借名登記於被告名  
13 下？(二)原告請求被告應將附表所示系爭不動產之所有權移轉  
14 登記予原告，有無理由？

15 四、本院之判斷：

16 (一)附表所示之系爭不動產是否係由原告出資購買，並借名登記  
17 於被告名下？

18 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民  
19 法第759條之1第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之  
20 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段  
21 亦規定甚明。又按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己  
22 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他  
23 方允就該財產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有  
24 借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。當事  
25 人主張借名登記契約者，應就該借名登記之事實負舉證責  
26 任。負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件  
27 事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間  
28 接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以  
29 推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信  
30 待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作  
31 為認定之依據，否則即屬違背證據法則。又民事訴訟如係由

01 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
02 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實  
03 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請  
04 求（最高法院109年台上字第123號民事判決意旨參照）。

05 查：原告主張附表所示系爭不動產為其出資購買，其為實際  
06 所有權人，僅係借名登記在被告名下，既為被告所否認，揆  
07 諸前揭規定，自應由原告就該借名登記之事實，負舉證之責  
08 任。

## 09 2.經查：

10 (1)原告雖提出匯款申請書、存款交易明細、客戶消費明細表、  
11 中國信託商業銀行2023年3月份信用卡帳單、收據等件（本  
12 院卷第15-37頁），欲證明係由原告實際出資購買系爭不動  
13 產，然不動產之出資人是否即為實際所有權人，並非毫無  
14 疑義，且依原告所述，兩造原為交往中之男女朋友關係，衡  
15 諸社會常情，不乏交往中之男女一方出資購入後，將不動產  
16 贈與對方，並直接登記在對方名下之情形，尚難謂出資人必  
17 為實際所有權人，是以，縱使原告提出上開交易明細，仍應  
18 提出客觀事證證明其與被告間就系爭不動產有借名登記契約  
19 之法律關係存在，然原告除提出上開單據外，別無其他客觀  
20 事證佐證兩造間就系爭不動產存有借名登記之法律關係。

21 (2)再者，依被告所提出與原告間之通訊軟體Line對話紀錄截圖  
22 所示（本院卷第99-135、235-277頁），原告向被告表示「1  
23 10/10/16老婆您生日的時候許過的願望，希望明年可以達成  
24 買房的願望，妳老公我為了這個願望，想盡辦法東省西擠，  
25 努力工作打拼，終於存好頭期款費用，可以為妳達成這個願  
26 望，只要妳確定要買26號5樓，我就會把她買下來，名字歸  
27 你，我可以不要！」（本院卷第99頁）、「老婆，反正要花  
28 多少都沒關係，只要是你要的，我會想盡辦法處理，因為我  
29 的就是妳的！錢不好賺，但用在值得的地方就好，多花的  
30 錢，以後我們再賺回來就好！總之妳決定，頭期我都備便  
31 了！」（本院卷第101頁），且當被告向原告稱「我不要你

01 幫我買房」，原告則回覆被告「老婆～～這是我想完成的心  
02 願，請妳一定要讓我實現！拜託妳了！」（本院卷第103、2  
03 45頁），俟系爭不動產於111年11月2日移轉所有權登記予被  
04 告所有後，原告於112年3月12日仍傳送「妳的願望要買房，  
05 我有覺悟未來可以一起走下去，所以我將我的積蓄全部壓在  
06 房子裡，甚至當妳的貸款擔保人，房子寫妳的名字，後面的  
07 房貸也是我在付，我用這個房子賭我們的美好未來...」，  
08 於112年4月11日原告又傳送「我去死可以吧！房子給妳」等  
09 訊息予被告（本院卷第105頁），綜觀上開對話紀錄內容，  
10 原告持續向被告表示欲替被告完成購買房屋之心願，當系爭  
11 不動產移轉所有權登記予被告後，原告亦係向被告稱「房子  
12 寫妳的名字」，倘若兩造間就系爭不動產乃成立借名登記法  
13 律關係，原告豈會一再向被告強調欲完成被告之心願，換言  
14 之，果若兩造間就系爭不動產確成立借名登記之法律關係，  
15 原告自為系爭不動產之所有權人，此與原告希冀達成被告買  
16 房之願望，又有何關連性？遑論當被告向原告稱不要替其買  
17 房時，原告自行向被告表示替被告買房是其欲完成之心願等  
18 語，上開對話紀錄內容，在在顯示原告自行向被告表示欲替  
19 被告購買房屋，且遍查上開對話紀錄內容，均無從認定兩造  
20 間就系爭不動產存有借名登記之法律關係存在，被告辯稱係  
21 原告自願替其購買系爭不動產乙節，尚非無據。

22 (3)原告雖提出兩造於112年4月27日之通訊軟體Line對話紀錄截  
23 圖（本院卷第201頁），該對話紀錄中，原告向被告表示  
24 「借名契約基本上應該不會有太大的問題，妳說無效的應該  
25 是房屋租賃這部分吧！要如何改可以說，討論完我再打出  
26 來」，被告則回覆原告「借名契約行規是給借貸人4成，結  
27 案完4萬」，嗣原告又向被告稱「我買房不是要投資，是要  
28 買我們的家」，上開對話紀錄中，原告雖向被告稱「借名契  
29 約基本上應該不會有太大的問題」，然被告乃回應原告有關  
30 借名人應給予出名人報酬之成數等語，倘若兩造間就系爭不  
31 動產確有達成借名登記之合意，兩造在討論借名登記之契約

01 內容時，應當會確認出名人究竟有無領取報酬，豈會在系爭  
02 不動產已移轉所有權登記予被告後，間隔半年始再討論借名  
03 人應給予出名人多少之報酬？況依原告所提出之借名契約  
04 （本院卷第181-182頁），該契約書未有兩造之簽名用印，  
05 僅單純以電腦繕打契約之內容，當無從以上開未經兩造簽署  
06 之契約書，遽認兩造有達成該契約內容之合意，是以，原告  
07 雖提出上開對話紀錄截圖與借名契約書，然觀諸上開通訊軟  
08 體Line對話紀錄之前後文義，乃原告自行向被告稱「借名契  
09 約基本上應該不會有太大的問題...」等語，被告並未附和  
10 原告，且該份借名登記契約書，又無兩造之簽名用印，無從  
11 認兩造有達成該書面借名契約之協議，原告所提出之上開事  
12 證，均無從證明兩造就系爭不動產確有達成借名契約之合  
13 意。

14 (4)末以，原告雖又主張被告所提出之對話紀錄內容，至多係兩  
15 造交往期間之甜言蜜語，無從以此認定原告係無償贈與系爭  
16 不動產予被告等語，然誠如前述，原告應證明系爭不動產乃  
17 原告借用被告名義登記之財產，惟原告均未提出事證以實  
18 其說，況依被告提出之上開通訊軟體Line對話紀錄，原告確  
19 實一再向被告稱欲替被告達成買房之願望，且當系爭不動產  
20 移轉登記所有權予被告後，原告亦係向被告稱「妳的願望要  
21 買房」，原告自始均未向被告提及兩造就系爭不動產存有借  
22 名登記之法律關係，難認原告主張之借名登記法律關係存  
23 在。

24 (二)從而，原告既無法證明其與被告間，就系爭不動產存有借名  
25 登記之法律關係，原告又未能說明其與被告間就系爭不動產  
26 存有其他委任關係，則原告主張依民法第541條、第549條第  
27 1項之規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原  
28 告，自為無理由。

29 五、綜上所述，原告主張依民法第541條、第549條第1項之規  
30 定，請求被告將附表所示系爭不動產之所有權移轉登記予原  
31 告，然原告既未能舉證證明兩造間就系爭不動產存有借名登

01 記之法律關係，原告之請求自為無理由，應予駁回。原告之  
02 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
04 決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

07 民事第三庭 法官 潘曉萱

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

12 書記官 陳佩伶

13 附表

14

編號	項目名稱	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000地號土地	447.68	1039/100000
	桃園市○○區○○段00000地號土地	447.69	1039/100000
	桃園市○○區○○段000地號土地	2237.53	1039/100000
2	桃園市○○區○○段000○號建物 門牌號碼：桃園市○○區○○路○段000 巷00號5樓	78.19	1/1