

臺灣新竹地方法院民事判決

106年度重訴字第93號

原告 林均衡
訴訟代理人 王彩又律師
蔡麗雯律師

被告 林惠珍
訴訟代理人 許桂挺律師
複代理人 黃捷琳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年1月31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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）734萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國107年4月2日具狀變更其聲明第一項為：被告應給付原告6,847,919元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第255頁），核屬單純減縮應受判決事項之聲明，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）兩造原為交往多年男女朋友，為兩人將來共同生活考量，於99年間以總價1,390萬元購置訴外人岱嵐建設有限公司（下稱岱嵐公司）所興建、位於新竹縣竹北市○○段之「三十二品」A棟12樓預售屋1戶（下稱系爭房屋），並協議由原告負責2成自備款即278萬元，交屋後之裝潢費用由被告負責，日

01 後應繳之貸款本息則由兩人共同分擔。惟考量申辦房屋貸款
02 之便利性及較能說服被告父母認為原告係能夠託付終身之人
03 等因素，原告乃同意由被告出面與岱嵐公司簽訂不動產預售
04 買賣契約，並於完工後以被告名義辦理所有權移轉登記，訂
05 金10萬元係由原告原本購買同一建設公司「48章」建案退訂
06 後之訂金支付；在簽約當場，係由原告交付中國信託銀行58
07 萬元支票予岱嵐公司作為購買系爭房屋之簽約金，再於99年
08 6月24日依岱嵐公司指示分別將房屋款15萬元、土地款17萬
09 元匯至指定帳戶。嗣於100年農曆過年前，原告出售先前所
10 購買的太睿觀建案C1-02預售屋一戶（該太睿觀預售屋實際
11 上為原告出資，惟借用被告之名義購買），將所得價金252
12 萬6,526元逕行存入被告於中國信託銀行開立之000000000000
13 00000號帳戶內，作為支付系爭房屋及座落基地預售買賣各
14 期價款之用；迨系爭房屋完工後，原告再於100年7月25日將
15 7萬元轉入被告中國信託銀行000000000000000000帳戶中以繳
16 納管路費。嗣於100年8月間，兩造以被告名義向土地銀行申
17 辦房屋貸款，以貸得之1,112萬元繳清買賣價金，岱嵐公司
18 亦依兩造之指示，將系爭房屋（竹北市○○段○○○○○號、門
19 牌號碼新竹縣○○市○○○街○○號12樓）及坐落基地（同段
20 711地號土地應有部分10000分之424），以買賣為原因，於
21 100年9月13日辦畢所有權移轉登記予被告，即原告就系爭房
22 屋與坐落基地（下稱系爭房地）應有部分2分之1係借名登記
23 於被告名下。又原告為繳納房貸分期款，已於100年10月及
24 11月間分別交付現金6萬元及20萬元予被告，並自101年4月
25 至8月按月將相當於每月應繳納貸息之金額匯至被告於土地
26 銀行之000000000000號房貸扣款帳戶內，以便償還貸款，總
27 計已繳納貸息39萬5,000元。系爭房地既為兩造共同購買，
28 依民法第817條第2項推定為均等，原告並將應有部分2分之1
29 借名登記在被告名下，豈料兩造嗣因爭執而分手，經原告多
30 次聯絡商討系爭房地所有權事宜，被告均置之不理，甚於
31 104年10月16日未經原告同意，即將系爭房地以2,288萬元出

售並移轉所有權予第三人，原告乃於106年4月17日寄發新竹英明街郵局第000167號存證信函，終止兩造借名登記契約，並經被告於同年月18日收受，兩造借名登記關係終止後，被告本應負擔移轉系爭房地2分之1所有權予原告之義務，惟因被告已將系爭房地所有權移轉登記予他人而陷於給付不能，被告自應對原告負損害賠償責任，而系爭房地之貸款係於104年11月20日以918萬4,162元結清，則原告自得依民法第226條第1項規定，請求被告賠償其所受之損害684萬7,919元【計算式：（被告出賣系爭房地價格22,880,000元－貸款餘額約9,184,162元）÷ 2＝6,847,919元】。

(二)被告雖抗辯其為系爭房地之唯一所有權人，原告出資之款項皆係無償贈與被告，否認兩造間有借名登記之法律關係存在等情。然被告未支付購買系爭房地之自備款分毫，實不符合常情，再由被告寄發之電子郵件內容，被告特地向原告母親解釋房地以其名義購買，只是要讓被告父母安心而已，且一再表示「我沒有要閃避處理房子的問題」、「我有絕對的誠意要處理房子的事」，倘如被告所辯系爭房地係原告贈與被告購屋價金、由被告單獨購買，被告大可向原告母親表明是原告自願無償贈與予伊，何須向原告母親表示系爭房地只是借用其名義購買？又何須急於否認有算計原告、占原告便宜？被告復抗辯太睿觀C1-02之預售屋係其所購買，出售太睿觀預售屋所得價金252萬6,526元係買方匯入其帳戶，並非原告購買系爭房地之出資，且被告尚有繳納系爭房地自101年10月至104年10月止共計3年、每月5萬7,000元、共205萬2,000元之銀行貸款，及支付系爭房屋裝潢費用191萬1,490元等情。然查，太睿觀預售屋於尚未完工前即轉售予第三人，轉售前所需支付之價金均係由原告支付予建商，總計原告已支付太睿觀預售屋簽約金、開工款、自備款共171萬2,800元，被告全未就太睿觀預售屋支付任何價金，足見太睿觀之預售屋確為原告個人所購買，僅係借用被告名義簽約而已，且尚未完工即已將權利轉售第三人，原告出售太睿觀預售屋所

01 得價金252萬6,526元既係由買方存入被告中國信託帳戶，用
02 以支付系爭房地自備款及後續款項，被告亦未能提出有支付
03 系爭房地自備款之證據資料，顯見系爭房地之自備款係由原
04 告支付。又系爭房地出售前已繳納的房貸總額為271萬5,335
05 元，扣除原告總計就系爭房地已支付貸款之金額140萬1,526
06 元後，被告至多僅實際支付131萬3,809元之貸款金額，至被
07 告所提裝修單據皆僅為報價單，且其中被證6報價單之日期
08 為2017/8/15，則其是否實際支付此等款項，亦有疑問，反
09 觀原告就系爭房地所支付之金額高達為425萬1,526元（即貸
10 款140萬1,526元+278萬元自備款+7萬元工程管路費），且
11 原告非極其富有之人，衡情不可能僅因男女朋友關係即無償
12 為被告支付數百萬元之房屋價款，是被告稱系爭房地為其個
13 人所購買，原告係自願無償為其支付系爭房地價款，進而否
14 認兩造間有借名登記契約等情，顯屬無稽。

15 (三)並聲明：被告應給付原告6,847,919元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供
17 擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)原告主張系爭房地係以1,390萬元購買，兩造協議由原告負
20 責二成自備款即278萬元，其餘1,112萬元價金以銀行貸款支
21 付，由兩造共同負擔銀行貸款等情，惟原告實際支出者僅有
22 58萬元簽約金、15萬元房屋款、17萬元土地款、7萬元管路
23 費、及101年4月至9月之房貸共39萬5,000元，至原告主張有
24 交付現金6萬元、20萬元予被告用以支付貸款乙事，被告否
25 認之；原告所稱自備款係以出售太睿觀預售屋之價金支付一
26 節，然太睿觀預售屋係由被告購買，出售後價金亦由買方直
27 接匯入被告帳戶，原告當時並無任何異議，原告不應將此部
28 分金額納入其對系爭房地之支出。而兩造分手後，自101年
29 10月起至104年10月被告出售系爭房地止，共計3年期間之銀
30 行房貸，計約205萬2,000元均由被告繳納，並無原告所稱與
31 被告共同分擔貸款之事實，被告為裝修系爭房屋另支出水電

01 、泥作、鐵件工程費用20萬1,850元、裝潢家具費用19萬7,
02 600元、廚房設備費用17萬7,960元、冷氣空調費用22萬7,
03 600元、貼磚工資4萬8,980元、其他整體裝修費用126萬2,
04 400元，共計為191萬1,490元，其餘電器、沙發、裝飾佈置
05 等費用尚不包含在內；於兩造於交往期間，原告因男女朋友
06 關係無償為被告支出購買系爭房地之費用，包含簽約金餘款
07 8萬元（應扣除被告已歸還其母之50萬元）、房屋期款15萬
08 元及土地期款17萬元、管路費7萬元、房貸39萬5,000元，合
09 計僅有86萬5,000元，而被告就系爭房地至少已支出396萬3,
10 490元（即房貸205萬2,000元＋裝修費191萬1,490元），此
11 與原告所稱兩造約定由其負擔兩成自備款278萬元、被告負
12 擔裝潢費用，貸款本息由兩造共同分擔等情，並不相符，縱
13 兩造間於交往期間有約定共同居住生活費用之分擔方式，惟
14 依原告所稱兩造商議內容，僅包含將來共同生活所購房屋商
15 議如何分擔購屋及裝潢費用，並未就系爭房地所有權歸屬有
16 何約定，難謂兩造已針對原告將其系爭房地應有部分2分之1
17 借用被告名義登記一節達成意思合致，不足證明兩造間就系
18 爭房地所有權之歸屬有何借名登記之約定。

19 (二)實則，兩造原為男女朋友，曾論及婚嫁，因被告擅長不動產
20 投資，於購買系爭房地前已另購買三間房地，欲以其中之一
21 為兩人共同生活之用，被告初見系爭房地預售時心甚喜愛，
22 惟因自己已背負三間房屋之期款及房貸，資金壓力龐大，遲
23 未出手購買，原告慨然表示願意幫忙分擔購買系爭房地之價
24 金，供兩人未來生活使用，而慫恿被告購買，當時兩人尚處
25 濃情蜜意，實無一語提及原告就其分擔之費用亦有應有部分
26 、惟借名登記於被告名下之事。迨至100年12月間，原告之
27 母得知原告就系爭房地有分擔費用及貸款後，即強烈要求系
28 爭房地應登記為原告所有，否則應將系爭房地出售並歸還原
29 告已付出之款項，當時被告雖向原告母親表示願意將系爭房
30 地出售後、歸還原告所支出之款項並與原告分手，其後因原
31 告求懇，兩造並未分手，原告亦隱瞞其母為被告繳付101年4

01 月至9月之房貸，從未要求被告將系爭房地所有權應有部分2
02 分之1移轉登記予原告，甚至在被告因工作及裝潢壓力頻生
03 怨言時，原告尚有向被告表示：「房子住不起這麼好就賣了
04 ，把賺的錢拿去做你想做的生意」等語，可知原告根本認為
05 系爭房地為被告所有、被告得自由處分系爭房地，顯見兩造
06 並無借名登記之合意。雖兩造其後終仍因理念不合而分手，
07 兩造分手後，原告卻要求被告履行對原告之母前述100年12
08 月間之承諾，將系爭房地出售並歸還原告付出之款項，在得
09 知被告已出售系爭房地後，即改稱其有系爭房地2分之1產權
10 ，要求被告將出售所得與其均分，然倘原告就系爭房地確實
11 有2分之1產權、僅借名登記於被告名下，原告何以於兩造分
12 手後對其所稱應分擔之房貸無所聞問，更任令被告就系爭房
13 地自為管理、使用、處分？是原告主張其就系爭房地有2分
14 之1產權、僅借名登記於被告名下等情，並無理由。

15 (三)為此答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
16 准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)被告於99年間與岱嵐公司簽約購買新竹縣竹北市○○段「三
19 十二品」A棟12樓房屋及坐落基地（門牌號碼新竹縣○○市
20 ○○○街○○號12樓，即系爭房地），總價為1,390萬元，系
21 爭房地於100年9月13日登記於被告名下。

22 (二)原告有支付系爭房地之訂金10萬元，於99年4月20日開立支
23 票支付簽約款58萬元、於99年6月24日匯款15萬元、17萬元
24 至岱嵐公司指定帳戶。

25 (三)原告有於100年7月25日匯款7萬元至被告中國信託帳戶，用
26 以支付系爭房地之工程管路費。

27 (四)原告有於100年12月25日、26日匯款5萬8,000元至被告土地
28 銀行帳戶；於101年4月2日匯款5萬元至被告土地銀行帳戶；
29 於101年4月26日匯款5萬8,000元至被告土地銀行帳戶；於
30 101年5月28日匯款5萬8,000元至被告土地銀行帳戶；於101
31 年6月28日匯款5萬7,000元至被告土地銀行帳戶；於101年7

01 月28日匯款5萬7,000元至被告土地銀行帳戶；於101年8月28
02 日匯款5萬7,000元至被告土地銀行帳戶，上開款項均用以繳
03 納系爭房地之銀行貸款。

04 (五)系爭房地有以被告為名義，於100年7月23日向土地銀行新竹
05 分行貸款1,112萬元，於100年9月19日撥款，該貸款於104年
06 11月20日以918萬4,162元結清。

07 (六)被告已將系爭房地以價金2,288萬元出售他人，並於104年11
08 月17日移轉登記至他人名下。

09 (七)以被告名義於98年9月21日購買之太睿觀C1-02預售屋，至
10 100年1月31日解約為止，已繳納價金173萬2,800元。原告有
11 向建商繳交價金共171萬2,800元。

12 (八)太睿觀預售屋出售後之價金252萬6,526元有於100年2月1日
13 存入被告中國信託帳戶內。

14 (九)原告有於106年4月17日寄送存證信函予被告，表示終止兩造
15 就系爭房地之借名登記契約，經被告於106年4月18日收受。

16 四、得心證之理由：

17 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
18 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
19 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
20 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
21 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
22 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
23 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
24 法委任之相關規定（最高法院98年台上字第990號、99年台
25 上字第1662號判決意旨參照）；然而借名登記既為契約之一
26 種，須當事人互相表示意思一致，始能成立（同院102年台
27 上字第1233號判決要旨參照）。次按主張有借名委任關係存
28 在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至
29 使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟
30 法第277條前段規定之舉證行為責任（同院103年台上字第
31 1637號判決要旨參照）；若原告先不能舉證，縱被告就其抗

01 辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
02 請求。本件原告主張兩造間就被告名下系爭房地存在借名登
03 記契約，詎被告未經伊之同意，擅自出售系爭房地，致被告
04 返還系爭房地應有部分2分之1之義務陷於給付不能，爰終止
05 兩造借名登記契約，並請求被告賠償其所受損害等情，為被
06 告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，自應由原告
07 對於兩造間就系爭房地已成立借名登記契約之有利事實，先
08 負舉證之責，如原告不能舉證，縱被告就其抗辯事實不能舉
09 證，或其所舉證據尚有疵累，仍不得逕認原告依此主張所為
10 之請求為有理由。

11 (二)原告主張被告於99年間與岱嵐公司簽約購買系爭房地，總價
12 為1,390萬元，系爭房地於100年9月13日登記於被告名下，
13 買賣雙方約定該1,390萬元買賣價金，其中1,112萬元係向銀
14 行貸款支付，而自備款278萬元部分，其中訂金10萬元係由
15 原告以其購買同一建設公司「48章」建案預售屋退訂後，將
16 該建案之訂金轉為系爭房屋之訂金；簽約金58萬元，係由原
17 告於99年4月20日開立同額支票支付；開工款15萬元、17萬
18 元，係由原告於99年6月24日匯至岱嵐公司指定帳戶，而以
19 被告名義於100年7月23日向土地銀行新竹分行貸得之款項1,
20 112萬元係於100年9月19日撥款、於104年11月20日以918萬4
21 ,162元結清，期間為支付該銀行貸款本息，原告有於100年
22 12月25日匯款3萬元、同年月26日匯款2萬8,000元、於101年
23 4月2日匯款5萬元、於101年4月26日匯款5萬8,000元、於101
24 年5月28日匯款5萬8,000元、於101年6月28日匯款5萬7,000
25 元、於101年7月28日匯款5萬7,000元、於101年8月28日匯款
26 5萬7,000元至被告土地銀行帳戶，總計已為系爭房地繳交銀
27 行貸款本息39萬5,000元，且原告有於100年7月25日匯款7萬
28 元至被告中國信託帳戶，用以支付系爭房地之工程管路費等
29 事實，有中國信託新臺幣存提款交易憑證、匯款申請書、原
30 告中國信託帳戶交易明細、系爭房地地籍異動索引、臺灣土
31 地銀行新竹分行107年2月1日新放字第1075000437號函暨所

01 附貸款及繳款資料等為附卷可稽（見本院卷第13至22頁、第
02 151至154頁），上情且為被告所不爭執，則購買系爭房地之
03 訂金10萬元、簽約金58萬元、開工款32萬元、工程管路費7
04 萬元確實為原告所支付，且原告於101年4月至101年8月期間
05 ，確實有按月繳納銀行貸款本息共計39萬5,000元等事實，
06 洵堪認定。

07 (三)原告復主張除上開貸款1,112萬元以外之自備款278萬元，扣
08 除其已支付之上開訂金10萬元、簽約金58萬元、開工款32萬
09 元後，其餘自備款178萬元部分，係由原告出資購買之太睿
10 觀預售屋出售他人所得價金252萬6,526元，其中178萬元用
11 以支付剩餘自備款，其餘74萬6,526萬元則供被告用以支付
12 銀行貸款本息，且除上開39萬5,000元外，原告尚有於100年
13 10月24日、100年11月25日分別交付6萬元、20萬元現金予被
14 告，亦係用以支付銀行貸款本息等情，被告則抗辯其並未收
15 受來自原告之6萬元、20萬元現金，且太睿觀預售屋係以其
16 名義出資購買，出售太睿觀預售屋之價金係由買方直接將
17 252萬6,526萬元匯至其中國信託帳戶，與系爭房地價金支付
18 無關等語。經查，被告有以其名義向太睿建設股份有限公司
19 於98年9月21日購買太睿觀C1-02預售屋，至100年1月31日解
20 約為止，已繳納價金173萬2,800元，原告有向建商繳交價金
21 共171萬2,800元；而該太睿觀預售屋出售後所得價金252萬6
22 ,526元，係於100年2月1日存入被告中國信託帳戶內等情，
23 有兩造中國信託帳戶交易明細、太睿建設股份有限公司107
24 年3月22日睿業字第107032201號函暨所附買賣契約書在卷可
25 參（見本院卷第64至73頁、第91至93頁、第177至253頁），
26 雖足認太睿觀預售屋係由原告實際出資購買、登記於被告名
27 下，且出售後所得價金係由被告所取得，惟經本院向岱嵐公
28 司函調購買系爭房地之買賣契約及繳款資料，岱嵐公司函覆
29 上開資料均未留存，無法提供本院參考，有岱嵐公司107年5
30 月11日倫107第0000000000號函可參（見本院卷第261頁），
31 無從得知購買系爭房地自備款之繳款日期、金額為何，而出

01 售太睿觀預售屋所得價金252萬6,526萬元於100年2月1日匯
02 至被告中國信託帳戶後，已與被告帳戶內原有之金錢混同，
03 由上開被告中國信託帳戶交易明細，亦無從勾稽該252萬6,
04 526萬元是否確實有用以支付購買系爭房地之剩餘自備款178
05 萬元及繳納土地銀行貸款74萬6,526萬元，是由卷附證據資
06 料，僅足認定以被告名義購買太睿觀預售屋之價金係由原告
07 提供、被告並未實際出資，出售太睿觀預售屋之全部價金卻
08 皆由被告取得，惟此僅屬原告得否請求被告返還該部分價金
09 之問題，仍無足證明原告確實有提供上開252萬6,526萬元用
10 以支付購買系爭房地買賣價金之意，難認上開金額確實為原
11 告就購買系爭房地之出資。至原告主張其尚有於100年10月
12 24日、100年11月25日分別交付6萬元、20萬元現金予被告，
13 用以支付銀行貸款本息等情，為被告所否認，原告就此復未
14 能提出任何證據為其憑佐，亦非可採。

15 (四)承上所述，以被告名義購買系爭房地之訂金10萬元、簽約金
16 58萬元、開工款32萬元、工程管路費7萬元確實為原告所出
17 資；而為繳付系爭房地價款，以被告名義向土地銀行申辦之
18 貸款，經土地銀行於100年9月19日核貸1,112萬元，應按借
19 款期限20年按月攤還，每月應繳納之本息約4、5萬餘元，有
20 上開貸款申辦及繳息資料可參（見本院卷第151至154頁），
21 而原告於100年12月、101年4至8月間，有負責繳納7期之銀
22 行貸款本息（每月5萬7,000元、5萬8,000元、5萬元不等）
23 ，總計已繳納39萬5,000元之貸款，兩造於101年9月分手後
24 ，始由被告按月繼續繳納銀行貸款本息，迨至被告於104年
25 11月間將系爭房地以2,288萬元價金出售並移轉登記予他人
26 後，於104年11月20日以918萬4,162元結清該銀行貸款本息
27 ，亦足認原告於兩造分手前確實有負責繳納購買系爭房地之
28 銀行貸款本息，則原告主張其於兩造分手前確實有分擔購買
29 系爭房地之價金及繳納貸款本息等情，應屬有據，惟原告就
30 購買系爭房地所為出資之原因究係出於贈與，抑或與被告間
31 有約定由原告取得系爭房地2分之1所有權、僅借名登記於被

告名下，或有其他法律關係存在，非可一概而論，尚需綜合其他事證據以判斷，不得僅憑原告就系爭房地有部分出資之事實，即認兩造間就系爭房地確實存有借名登記關係存在，仍應由原告就兩造間確實已有協議系爭房地所有權各擁有2分之1所有權、原告產權部分借用被告名義登記之事提出其他證據，以盡其舉證之責。經查：

- 1、系爭房地購買並登記於被告名下後，因原告母親對於原告有負擔購屋價金、所有權卻由被告取得一事有意見，曾於100年間前往被告公司就此詢問被告，其後被告有於100年12月30日寄送電子郵件予原告之弟林志衡，請其將該封電子郵件轉交予原告母親，其內容略以：「沒想到第一次長輩見面是這種局面，真的很丟臉，當初不顧我父母反對下我堅持要跟均衡交往，我的出發點很簡單，也許你不認同，房子要買我名字..我只是要讓我父母安心，讓他們知道均衡會照顧我，我不會步上我兩個姐姐失敗婚姻的後塵」、「如果沒想到將來，我何必用心付出呢？如果真的要算計均衡，我就直接拿他的錢去買名牌享受奢華，錢花完了還不留痕跡，何必要買房子呢？難道1,400萬均衡是全部付清了嗎？當初支票匯進我戶頭也只有想說後面要付的錢還很多，裝潢家電的錢也是我要付的，房貸他先付，先辛苦兩年等套房賣了400多萬再去繳貸款，就會比較輕鬆，我哪裡占便宜啊？」、「我沒有要閃避處理房子的問題，設計師已經請了，錢付了，還有現場工人已經施工中，要繼續還是中斷不用處理嗎？你們口中都只有房子的增值，你們只在乎付出去的錢，因為均衡口袋也只剩這些了，這是你護子心切，我能理解...」、「因為一切已經結束了，都放下了，也沒有反駁的必要，我有絕對的誠意要處理房子的事，因為已經沒有任何情感的牽扯，只剩下金錢數字，如果你們害怕吃虧，請尋求法律途徑告我吧...」等語，有該封電子郵件可參（見本院卷第23至24頁），則由被告上開電子郵件內容，其主要目的在於向原告母親解釋，系爭房屋之裝潢費係由被告負擔、房貸先由原告負擔

01 ，等其居住之套房出售後、價金亦可用於支付貸款，其並未
02 在金錢方面佔原告之便宜，至於系爭房地所有權登記於被告
03 名下，係為了讓其父母安心，全未提及兩造於99年間購買系
04 爭房地時曾經約定各有一半所有權、原告部分借名登記於被
05 告名下之事，尚難據此認定兩造間曾經就系爭房地達成借名
06 登記之合意。

07 2、原告雖主張被告上開電子郵件內容提及「我沒有要閃避處理
08 房子的問題」、「我有絕對的誠意要處理房子的事」，代表
09 被告承諾將系爭房地借用其名義登記之應有部分2分之1返還
10 原告等情，被告則抗辯其所指「處理房子的事」，係應原告
11 母親要求將系爭房地出售後，將原告已支出之價金歸還原告
12 ，與借名登記無關等語。經查，證人即原告之母許玄里於本
13 院言詞辯論期日到庭證稱：兩造交往時間我不是很清楚，是
14 在買三十二品房子後分手的，就是因為買房子事情跟裝潢
15 的事情吵架，所以分手，他們看了三十二品的房子喜歡，想
16 說婚後要住，原告跟我說三十二品房子的價金跟裝潢費都是
17 原告要出，被告都沒有出錢，在買三十二品房子之前他們有
18 買一間比較小的房子，是原告出錢，當時說是結婚要用，我
19 看了權狀後說不喜歡隔局，他們才賣掉，之後換成三十二品
20 。99年間被告來我家時，我有看到契約書，看到是被告的名
21 字，就問她房子的錢是我兒子出的，為何登記被告的名字，
22 被告說因為姊姊婚姻有狀況，所以登記她的名字讓父母安心
23 ，我有跟被告說權狀拿到的時候至少要登記兩個人的名字，
24 被告說阿姨我知道，她說她會處理。100年時他們因為房子
25 跟裝潢的事情吵架，被告沒有把房子名義登記回來，我叫我
26 兒子帶我去被告公司找被告，叫被告把房子名字改回來，全
27 部登記回我兒子的名義，我說既然你們兩人不合，就登記回
28 我兒子的名字，被告說她沒有要占這個房子的錢，講這些事
29 情的時候我兒子在旁邊，我兒子沒有講話，就是安靜聽我說
30 。被告電子郵件是我去她公司找她之後被告寫的，電子郵件
31 提到的房子就是三十二品，電子郵件提到裝潢錢女方付、房

01 貸男方付，這是被告自己講的，被告說的套房是她自己住的
02 套房，意思是要把她現在住的套房賣掉，幫我兒子繳三十二
03 品的貸款，她說有誠意要處理房子的事情，就是會把房子還
04 給我們等語（見本院卷第284至288頁），雖證稱早在99年以
05 被告名義簽立系爭房地之買賣契約書時，被告即曾向證人表
06 示會將系爭房地所有權登記為兩造共有，證人於100年間至
07 被告公司找被告，係為要求被告履行其上開承諾等語，然由
08 被告上開電子郵件所載：「沒想到第一次長輩見面是這種局
09 面，真的很丟臉」，可知證人於100年間前往被告公司，係
10 兩人間初次見面，衡以被告於100年12月30日寄送上開電子
11 郵件予證人當時，並無法預見日後會衍生本件訴訟，實無必
12 要於該封電子郵件刻意偽稱公司一事係證人與被告間初次見
13 面，該部分陳述應屬可信，則證人所稱在100年間前往被告
14 公司前，被告於99年間即有至其家中，向證人表示系爭房地
15 會登記為兩造共有一情是否屬實，已非無疑；而由證人上開
16 證述內容，被告於99年有承諾系爭房地會登記為兩造應有部
17 分各2分之1，證人於100年間前往被告公司當時，卻係要求
18 被告將系爭房地全部所有權移轉登記至原告一人名下，倘兩
19 造間僅就系爭房地原告應有部分2分之1存有借名登記契約，
20 證人有何理由要求被告將系爭房地所有權全部移轉登記至原
21 告名下？此與原告本件主張亦有扞格。再者，由被告上開電
22 子郵件之文字脈絡，被告係向證人表示：「我沒有要閃避處
23 理房子的問題，設計師已請了，錢付了，還有現場工人已經
24 施工中，要繼續還是要中斷不用處理嗎？」等語，核其真意
25 ，應係打算將系爭房屋出售後歸還原告支付之價金，始需處
26 理房屋裝潢至一半之問題，此與被告所辯該封電子郵件所指
27 「處理房子的問題」，係指出售系爭房屋後歸還原告已支出
28 之價金，而非將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予
29 原告一節，較為相符，是仍不得僅以被告於該封電子郵件稱
30 「有誠意處理房子的問題」，即認被告曾經承諾將系爭房地
31 應有部分2分之1移轉登記予原告，自亦不足據此推論兩造間

於99年間曾就系爭房地存有借名登記之合意存在。

3、再查，原告母親於100年間前往被告公司洽談系爭房地之事後，兩造並未立即分手，原告仍有於101年4至9月繼續繳納土地銀行之貸款本息；由兩造當時LINE對話內容，被告表示希望分手時，原告尚有一再挽回，並未要求被告將系爭房地應有部分2分之1移轉登記予其名下，甚至有向被告表示：「我不是說妳不要做，房子住不起這麼好就賣了，把賺的錢拿去做妳想要的生意，難道就沒有對妳體貼嗎」等語，有兩造間LINE對話記錄可參（見本院卷第137至141頁），直至兩造終於101年9月間分手後，原告即未再繼續繳納系爭房地銀行貸款本息，可知原告當時並未以系爭房地之共有人自居，反而認為被告可自由處分系爭房地，否則何以於兩造分手後，原告即未再繼續繳納系爭房地之銀行貸款本息，亦未積極要求被告將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予原告？則由原告上開舉措，應認於兩造交往期間，因有意以系爭房地為婚後共同居住之處所，曾協議兩人如何分擔購屋之價金、貸款本息、裝潢費用，且將系爭房地所有權登記於被告名下，惟未曾言明原告就系爭房地亦擁有2分之1所有權、僅借名登記於被告名下，無論被告是否應將原告就系爭房地所投入之資金返還原告，此與兩造間是否就系爭房地所有權之歸屬達成借名登記之合意，仍屬有間，原告就兩造間確實就系爭房地所有權有借名登記契約存在，復未能提出其他證據以實其說，則其主張終止兩造借名登記契約，並請求被告就返還系爭房地應有部分2分之1予原告之義務，負給付不能之損害賠償責任，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告所提證據資料，僅足證明其有為系爭房地支出部分價金及繳納銀行貸款本息，無論被告是否應返還原告所支出之該部分金額，仍不足證明於購買系爭房地當時，兩造間曾就系爭房地所有權之歸屬達成借名登記之合意，是原告主張終止借名登記關係後，被告就其應返還系爭房地應有部分2分之1部分，應對原告負給付不能之損害賠償責任，難

01 謂有據。從而，原告訴請被告給付684萬7,919元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
03 ，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
04 聲請亦失所依據，爰併駁回之。

05 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均
06 與本案判決結果無影響，爰不一一予以審酌，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 108 年 2 月 27 日

09 民事第一庭 法官 林宗穎

10 本件正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 2 月 27 日

14 書記官 黃伊婕