

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第86號

原告 馮輝龍
訴訟代理人 彭成桂律師
林鼎鈞律師

上列 一人

複代理人 黃宗正律師
被告 蔡慧玲
訴訟代理人 林志豪律師
複代理人 劉北芳律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國108年7月25日言詞辯論終結，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95年2月9日與前妻離婚，考量離婚不久且原告身為建設公司負責人，如購買其他建設公司之建案恐遭非議，乃於民國95年4月17日委由當時與原告交往之被告，向訴外人連億建設股份有限公司（下稱連億公司）購買如附表所示之房地（下稱系爭房地），並於同年月20日簽訂系爭房地之買賣契約，契約價金總計新臺幣（下同）2,150萬元，支付方式係由被告先行開立支票，原告再將票款匯入被告帳戶，系爭房地於交付後，原告並委由訴外人集邁設計工程有限公司、連億公司、辰林設計實業有限公司及泰陽石材有限公司裝潢系爭房地，嗣於96年4月23日另購入之停車位編號1，並採相同之借名登記方式處理。嗣兩造於100年7月4日完成結婚登記，後因被告提起離婚訴訟並搬離系爭房地，且對原告及其前妻子女訴請搬離系爭房地，已然違背兩造前開借名登記約定，故以起訴狀繕本為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、第259條、第263條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予伊等語。並

01 聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

02 二、被告則以：原告於95年2月9日與前妻離婚後，為追求被告
03 並由被告代為照顧兩名未成年子女，故陸續贈與現金共計1,
04 202萬元予被告，被告再以原告贈與之現金作為購買系爭房
05 地之一部分價款，系爭房地買賣價金加上交屋結算費用共計
06 2,181萬9,067元，連同96年4月23日購入之停車位編號1
07 價金135萬元，總計2,318萬7,058元，均為被告所支付，
08 與原告無涉，並無借名登記關係存在。另被告為購買系爭房
09 地，向永豐銀行辦理房屋貸款，所借得800萬元本息均由被
10 告繳納，且所有權狀正本亦由被告保管，停車位並由被告出
11 租收取租金，系爭房地之房屋稅、地價稅、水費、電費、電
12 話費、瓦斯費、有線電視費用及管理費，亦均由被告繳納。
13 原告主張借名登記，即應就其主張負舉證責任。並聲明：原
14 告之訴駁回。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)經查，兩造原為夫妻關係，並育有1女，嗣於108年4月19
17 日經法院調解離婚；兩造前於95年4月20日交往期間，由被
18 告以其名義，向連億公司購買系爭房地，契約價金為2,150
19 萬元，並於同年6月6日以買賣為原因，登記為被告所有；
20 再於96年4月23日，以被告之名義，向連億公司以135萬元
21 購買編號1之停車位並登記為被告所有等情，為兩造所不爭
22 執，並有土地、房屋買賣合約書、車位買賣契約書、建物及
23 土地登記謄本、戶籍謄本在卷可據（見本院桃司調卷第13、
24 33-70頁、本院卷一第12-16、75-77頁），堪信為真實。

25 (二)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 」，民事訴訟法第277條前段定有明文。另民事訴訟如係由
27 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
29 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
30 。再按借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
31 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產

為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。又借名登記者，出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。原告主張系爭房地係由其出資購買，僅借名登記在被告名下等語，為被告所否認，揆諸前揭規定與說明，自應由原告就系爭房地確係由其出資購買而為其個人財產，且其與被告間有達成借名登記契約意思表示合致等有利於己之事實，負舉證之責。

(三)原告主張系爭房地為其出資購買，並借名登記在被告名下云云。惟查：

- 1.原告曾於95年4月25日匯款293萬元、95年5月3日匯款144萬元、95年5月19日匯款204萬元、95年5月30日匯款561萬元，共計匯款1,202萬元至被告中國國際商業銀大稻埕分行帳戶（下稱中國商銀大稻埕分行帳戶），用以支付被告購買系爭房地之價金乙節，固據原告提出匯款單為證（見本院桃司調卷第16、17、18、20、22頁），並為被告所不爭執（見本院卷一第63頁），然系爭房地之買賣價金既為2,150萬元，足見購買系爭房地之資金來源實質上並非全為原告自有資金。又原告雖主張曾於95年6月1日匯款150萬元至被告中國商銀大稻埕分行帳戶支付系爭買賣價金，另於104年11月2日匯款1,000萬元至被告永豐銀行北桃園分行帳戶清償系爭房地貸款云云，然為被告所否認。經查，被告中國商銀大稻埕分行雖於95年6月1日確有存入150萬元，有上開帳戶之客戶存款明細表可佐（見本院桃司調卷第23頁），然上開150萬元係由被告自其永豐銀行北桃園分行網路轉帳至被告中國商銀大稻埕分行帳戶，有永豐商銀108年4月8日函暨存摺存款歷史往來明細查詢一覽表在卷可佐（見本院卷

二第288、308頁），原告主張上開150萬元匯款為原告所有資金，並無實據，難以採信。又原告固於104年11月2日匯款1,000萬元予被告，然上開匯款所清償之房屋貸款並非被告購買系爭房屋時之貸款，而係被告取得系爭房地所有權後，因原告經營之宏總開發股份有限公司（下稱宏總公司）及宏蕎建設股份有限公司（下稱宏蕎公司）有資金需求，以被告名義向永豐銀行借款2,090萬元，並以系爭房地作為抵押物，再由原告於104年11月2日匯款1,000萬元清償該筆借款，此為兩造所不爭執（見本院卷二第17頁及背面、40-42頁），足見原告前揭1,000萬元匯款，並非用於購買系爭房地之用。是以，原告用以支付購買系爭房地而匯款被告之金額共計僅為1,202萬元（此部分被告抗辯係原告所贈與），原告主張購買系爭房地之價款均由其所支付云云，難以採信。

2. 原告另主張購買系爭房地之貸款雖以被告帳戶支付，但實際上被告繳納貸款金額係由原告提供云云。惟被告為繳付系爭房地價款而向永豐銀行（前為建華銀行）借款800萬元且歷次繳納貸款之方式係自被告之帳戶扣款乙節，有消費借貸契約及永豐銀行往來明細在卷可佐（見本院卷一第80-81、115-166頁），而原告雖主張被告自95年起分別任職原告經營公司之財務長，原告之薪資、獎金及紅利常由被告代為領取以支付包含系爭房貸費用等相關生活支出，並提出由訴外人甲○○製作之被告領取薪資表格為證（見本院卷二第190-192頁）。然縱認被告確有領取前揭薪資表格所示之原告薪資、獎金及紅利，惟參諸兩造自95年起即同居於系爭房地，有關家庭生活費用及子女扶養費之支出，本應由兩造分擔，被告縱將前揭收入部分用於支付購買系爭房地之貸款，亦有可能係基於兩造就家庭生活費用分擔之約定，並無從以此推認兩造於購買系爭房地時即有借名登記之合意。原告復主張被告以系爭房地抵押並辦理第2次貸款2,090萬元，借得款項供原告經營宏總公司及宏蕎公司使用，並由原告支付上開

01 貸款本金及利息，可知系爭房地為原告所購買云云，並提出
02 不動產借款約定書為證（見本院卷二第22-24頁）。惟查，
03 被告辦理前揭2,090萬元貸款時，已與原告結婚，堪認當時
04 兩造感情融洽且關係密切，被告以其所有系爭房地向銀行借
05 款供原告經營之公司使用，與常情無悖，且借得之資金實際
06 既係供原告經營之公司使用，由原告或其經營之公司負擔貸
07 款本金及利息之繳納亦屬合理，不足以此即認系爭房地之使
08 用、收益權限為原告所享有，進而推認兩造間就系爭房地有
09 借名登記之合意。

10 3.原告另主張其委由集邁設計工程有限公司、連億公司、辰林
11 設計實業有限公司及泰陽石材有限公司裝潢系爭房地，並以
12 前揭公司開立之估價單、報價單及匯款單為證（見本院桃司
13 調卷第25-32頁），然系爭房地既為兩造所共同居住之地，
14 原告縱有支付部分設計裝潢費用，僅能認其確有分擔共同生
15 活之費用，尚難據此即可推認兩造就系爭房地有借名登記之
16 合意。況且，被告購買系爭房地後，確有將編號215號停車
17 位以自己名義出租他人，並繳納歷年地價稅、房屋稅、管理
18 費、水電費、天然氣費、電話費、網路費、有線電視費之事
19 實、此有租賃契約書、地價稅收據、房屋稅收據、管理費收
20 據憑單、電費通知及收據、水費收據、天然氣收據、中華電
21 信費用收據、有線電視費用收據在卷可佐（本院卷一第84-8
22 5頁背面、第168-171、173-178、180-195、197-206、
23 208-219、221-230、231-249、251-261頁），足證被告
24 就系爭房地確有使用、收益之權限，與單純出名登記為所有
25 權人之情形不同。

26 4.原告雖提出被告於106年2月17日與委任律師林志豪配偶蔣
27 娟娟之錄音譯文（見本院卷二第30-31頁），並以此證明被
28 告於本件抗辯不實。然依原告所提前揭譯文內容，僅係訴外
29 人蔣娟娟告知被告於訴訟中應抗辯原告係將系爭房地送給被
30 告，並無被告表示系爭房地實為借名登記之內容，上開錄音
31 譯文不足以證明兩造間就系爭房地存有借名登記之合意。

01 5.原告復主張被告於另案（即本院107年度訴字第124號遷讓
02 房屋事件）起訴狀曾主張購買系爭房地之資金為原告於94年
03 8月24日匯入被告帳戶之1,000萬元及自籌款，與被告於本
04 件訴訟所稱購買系爭房地之資金來源矛盾云云。然查，被告
05 雖曾於另案主張其購買系爭房地之資金來源包括原告於94年
06 8月24日轉帳存入被告帳戶之1,000萬元，然被告於另案中
07 （業經本院裁定停止訴訟）亦主張前揭1,000萬元為原告贈
08 與被告之金錢，被告得自由支配、處分，可知被告就其購買
09 系爭房地之資金來源，不論於另案及本案，均係主張部分資
10 金來源係由原告所贈與之資金，僅係就原告贈與之資金中哪
11 部分用以購買系爭房地乙節有所出入，再參諸兩造於94年及
12 95年間之資金流動有多筆遭稅捐機關認定為贈與，此有財政
13 部北區國稅局贈與稅繳清證明書、94年度贈與稅繳款書、94
14 年度贈與稅復查決定應補稅額更正註銷單、財政部北區國稅
15 局桃園分局102年1月2日北區國稅桃園營字第1020200049
16 號書函、贈與稅應稅案件核定通知書、裁處書在卷可證（見
17 本院卷二第108-120頁），可知兩造間資金往來頻繁，被告
18 於本件訴訟中將購買系爭房地資金來源重為整理並提出答辯
19 ，其內容縱與另案起訴狀內容有所出入，亦非全不可取，且
20 不論被告抗辯事實是否有所疵累，原告仍應就兩造間有借名
21 登記之合意負有舉證責任，不能僅因被告於本案抗辯事實與
22 另案有所差異，即認原告主張兩造就系爭房地有借名登記之
23 合意要屬真實。

24 6.證人即豐華廣告銷售經理乙○○於本院證稱：原告當時是擔
25 任新理想廣告公司之副總，要求跟現場主管談這個案子，所
26 以就由我跟原告談本案房屋之價錢，成交後原告有特別交代
27 因為新理想廣告與中悅建設有特殊關係，要求我們成交時要
28 保密，不得透露原告有買這棟房子之訊息，……從95年4月
29 15日付訂金到4月20日簽約，每次談事情都是原告與被告一
30 起至現場，……因為原告是新理想廣告之資深人員，所以都
31 是原告本人來洽商決定的，他要買的樓層是要保留的，後來

賣給他的樓層跟價格都是比較優惠的，……車位原本只能購買二個位置，銷售到一段落後有剩餘車位時才可加買，買的時候原告與被告同時一起來談買車位之事情，……原告沒有主動提到借名登記之事情，我們也不會問客戶間的關係或資金來源等語（見本院卷第271-273頁），可知原告於購買系爭房地時雖有參與締約過程，但證人乙○○並不知悉兩造間是否有借名登記之約定，而衡諸原告從事之事業亦與不動產買賣相關，就房屋買賣有一定專業知識及人脈，由其出面洽談購屋事宜應可取得較為優惠條件，且系爭房屋既係為供作兩造同居之用，原告積極參與締約過程，無可厚非，然尚無從據此認定被告是基於借名登記之合意而出名締約並登記為系爭房地之所有權人。

7. 綜上，原告所為舉證，均不足使本院形成兩造間就系爭房地確有成立借名登記契約之確切心證，原告係負舉證責任之一方，其舉證責任未盡，自應受不利之認定。是原告主張以起訴狀作為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、第259條、第263條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記，即屬無據。

四、綜上所述，原告主張終止兩造間之借名登記契約，並依民法第179條、第259條、第263條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 8 月 16 日
民事第一庭 法官 郭俊德

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 108 年 8 月 19 日

附表

土地：							
編 號	土 地 坐 落				面 積 平方公尺	權 利 範 圍	卷 證 位 置
	縣 市○	鄉鎮市區○	段	地號			
1	桃園市	桃園區	新埔	309	5461.00	56/10000	本院卷一第12頁
建物：							
編 號	建 號	基 地 坐 落	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍	卷 證 位 置
		建 物 門 牌		總面積	附屬建物		
1	6538	桃園市桃園區新埔段309地號	鋼筋混 凝土造 25層	189.60	陽台：29.13 雨遮：7.92	1/1	本院卷一第14頁
		桃園市桃園區中正路1306號23樓					
備註：含共有部分同段6614建號，9744.71平方公尺，權利範圍56/10000、同段6615建號，13828.14平方公尺，權利範圍759/100000（含停車位編號1、108、215號，權利範圍均為198/100000）							