

贈與與借名登記

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2019-01-12 10:38

如果在買房時甲方將房子登記在乙方的名下，離婚後卻說當初只是借名登記，要求返還借民登記物，但乙方卻認為是贈與，堅持不返還。請問甲方要如何提出當時只是借名登記的證據？



陳琦妍（認證法律人）

讚：1 留言：0

2023-11-30 12:07

借名登記的舉證責任

借名登記是將自己的財產借別人的名字來登記，出名人只是形式上所有人，實質所有權人依然是向他人借名字的人（即「借名人」），由借名人管理、使用、處分財產^[1]。

不過這種情形很容易發生糾紛，如果主張自己是不動產的實際所有權人，權狀上登記的人只是出名的人，被出名人否認的話，就要由借名人提出證據，來證明這是借名登記關係，自己才是不動產的所有權人^[2]。

可以提出的證據

實務上遇到的借名登記糾紛，往往是沒有確切證據的（沒有白紙黑字寫下彼此成立借名契約的真意，只是口頭約定），因此，當事人多半只能提出間接證據由法院來判斷是否可信^[3]，例如：實際使用房屋者為何人？主要繳款（地價稅、水電費、房貸等）者為何人？當初購買者為何人？等等^[4]。

關於借名登記的舉證，可以參考以下文章：楊舒婷（2023），〈[出資買房掛在他人名下，卻被對方私自轉賣，有什麼補救方法？（二）——借名登記的訴訟中，由誰來負舉證責任？](#)〉。

延伸閱讀：

陳麗雯、劉庭恩（2022），〈[登記為房屋所有權人就一定是真正所有權人嗎？什麼是借名登記？](#)〉。

楊舒婷（2023），〈[出資買房掛在他人名下，卻被對方私自轉賣，有什麼補救方法？（一）——什麼是借名登記？](#)〉。

- [1] 最高法院99年度台上字第1662號民事判決：「按稱『借名登記』者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，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，……。」
- [2] 最高法院105年台上字第822號民事判決：「被上訴人（編按：這邊指的就是借名人）主張乙筆土地於九十五年六月二十一日借名登記為甲○○（編按：這邊指的就是出名人）所有云云，為甲○○所否認，自應由被上訴人就此借名登記之事實，負舉證之責。」
最高法院107年台上字第1393號民事判決：「本件上訴人（編按：這邊指的就是借名人）主張其與被上訴人、甲○○（編按：這邊的被上訴人和甲○○指的就是出名人）間就乙○○公司股份有借名登記契約，既為被上訴人所否認，依上說明，上訴人應先就該借名登記契約之事實負舉證責任。」）
- [3] 最高法院109年度台上字第222號民事判決：「證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。」
- [4] 最高法院110年度台上字第3227號民事判決：「甲○○主張買受系爭不動產之價金，悉由其出資，並繳納房屋稅及地價稅，倘屬實在，則其雖未能提出兩造間就系爭不動產有借名登記關係存在之直接證據，惟依兩造不爭執事項(五)、(六)4.所述，光復路房地買賣契約書記載買方乙○○，……房屋裝潢款59萬元全由甲○○支付，另甲○○亦代理乙○○（房地登記名義人）並支出律師費，以訴訟方式追討中山路車位……，似見甲○○以不動產仲介投資為業，由妻乙○○擔任會計，並參與收取租金及作帳，甲○○將光復路房地規劃作為套房，出面處理買賣、裝潢、出租、委託代管及維修等事宜；又稽諸乙○○於系爭手稿記載車位收入，兩造間Line對話截圖亦顯示乙○○作帳供甲○○核對……等間接事實及證據，是否不足以推認甲○○主張系爭不動產為其所有，僅係借名登記予乙○○，仍由其保有管理、使用及處分權之待證事實為真正？能否僅以乙○○持有系爭不動產所有權狀之外觀、於甲○○提起本件訴訟前不久始設定系爭抵押權貸款，即認兩造間就系爭不動產無借名登記關係存在？非無進一步調查審認之必要。」

► 借名登記，舉證責任，證據，借名人，出名人
