

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？

文:楊舒婷 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2023-09-08

本文

所謂「借名登記」^[1]這種「真正的所有人把自己的財產登記在別人名下」的行為，會導致形式上和實質上的所有權被割裂而歸屬在不同人身上，也因此很容易發生糾紛，例如，出名人瞞著借名人，擅自將借名登記的財產出賣、移轉給第三人。

在我國司法實務上確實常常出現與借名登記有關的訴訟，但就像前面所說的，在借名登記的關係下，真正的所有人和形式上所有人^[2]不同，此時應該要由誰來證明誰是真正的所有人呢？是由借名人（實質上的所有人）舉證證明確實有借名登記關係存在，或是由出名人（形式上的所有人）舉證證明自己才是真正的所有人，其實借名關係不存在呢？

一、舉證責任的基本原則

當我們要向他人主張權利時，要先證明自己有這個權利存在，而在民事訴訟中，民事訴訟法^[3]有明文規定舉證責任如何分配的基本原則：一方當事人要主張對自己有利的事實時，就必須要由他來負起舉證責任^[4]。

實務見解^[5]也指出：在請求履行債務的訴訟中（例如：返還借款、給付買賣價金等），除非被告自認^[6]原告所主張的債權確實存在，否則就應該先由原告就自己主張的事實，負舉證責任。等原告證明自己所主張的事項為真實後，如果被告還要就原告所主張的事項繼續抗辯，才會轉由被告來負證明的責任^[7]。

換句話說，當原告（主張自己有權利存在之人）向法院起訴請求被告履行債務時，除非被告承認，否則原告就要先舉證證明兩造間有債權債務關係存在，並且要等原告的舉證確定為真實之後，被告才有再舉證抗辯的責任。

舉個例子來說明，當X起訴請求Y返還100萬元的借款，被告的Y不必急著舉證否認，因為X是主張對自己有利的事實，必須要由X先負舉證責任。此時X拿出雙方在半年前簽的借款契約書，法院經確認後認為雙方間確實有借款約定，如此一來，假若Y要繼續抗辯（例如：已經清償借款、X會免除^[8]Y的債務等），那麼舉證責任就會移轉到Y身上，Y必須舉證證明自己的抗辯屬實。

二、借名登記的舉證責任

在借名登記訴訟中，大多數都是借名人向出名人提起訴訟，主張雙方間存在借名登記關係，而請求出名人返還

本應屬於借名人的財產。通常在這個時候，出名人都會否認，所以，根據前述舉證責任的基本原則，因為借名人主張自己才是真正的所有人，所以就「借名登記關係存在」的事實對他有利，必須要由借名人舉證證明^[9]。

三、可以提出哪些證據？

實務上所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，法院多半只能從間接證據來判斷^[10]，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^[11]。

四、案例說明

以系列文章（一）的案例來說，A把豪宅借名登記在B的名下，如果A起訴請求B將房子移轉登記給自己，A就要先負舉證責任，例如，提出2人當初簽立的書面契約、對話紀錄或錄音，或是自己有實際、長期使用豪宅的資料等，來證明借名登記關係存在，當A完成舉證後，才會換B要舉證證明借名登記契約不存在。

註腳

[1] 系列文章可見：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？](#)》。

[2] 如權狀上所載的所有人，一般人看到都會認為「這個人的名字在權狀上，就是經過登記的所有人」。

[3] [民事訴訟法第277條](#)：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」

[4] 這也是為什麼會有「舉證之所在，敗訴之所在」這句話，因為當我們在法律上有義務要提出證據證明對自己有利的事實，卻無法提出時，就有很大機率會敗訴。

[5] [最高法院43年台上字第377號民事判例](#)裁判要旨：「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」

[6] [民事訴訟法第279條](#)第1項：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」

[民事訴訟法第280條](#)：「

I 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。

II 當事人對於他造主張之事實，為不知或不記憶之陳述者，應否視同自認，由法院審酌情形斷定之。

III 當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第一項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限。」

[7] 就像網球、羽球對打一樣，是有來有往的。

[8] 民法第343條：「債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅。」

[9] 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。」）

[10]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。」

[11]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。」

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？》。

張學昌（2023），《什麼是民事訴訟的「當事人進行主義」？認識打官司的重要規則》。

標籤

借名登記，舉證責任，民事訴訟法，出名人，借名人