臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第52號

上　訴　人　鍾秉峰

000000000000000000

被 上訴 人　蔡文正

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔡偉銘

上列當事人間請求返還房地所有權事件，上訴人對於中華民國111年6月24日臺灣臺東地方法院109年度訴字第137號第一審判決提起上訴，本院於112年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前於民國76年間因與配偶協議離婚，為免發生財產糾紛，遂與伊胞姊即上訴人之母蔡秀梅協議，將伊因繼承取得如附表所示之不動產（以下稱系爭不動產），及○○縣○○市○○○○○○段000000地號土地（權利範圍全部）、其上門牌號碼同市○○路000巷00號之房屋（權利範圍6分之1，以下合稱○○路房地），與○○段000地號土地（權利範圍10分之1，重測前為○○段000-0地號土地，以下稱○○段土地），以贈與為原因，借名登記移轉為蔡秀梅所有。伊與蔡秀梅間就上開不動產之借名登記委託關係雖僅口頭約定，多年來均由伊處分收益上開不動產之租金、保證金及買賣價金，並負擔相關稅賦及費用，蔡秀梅亦承諾願隨時返還登記予伊，上訴人就此知之甚詳，並於蔡秀梅死亡後，將出售○○路房地及○○段土地之價金交付予伊。伊與蔡秀梅間就系爭不動產之借名登記委託關係因受託人蔡秀梅死亡而消滅，上訴人依法本應返還系爭不動產，然屢經被上訴人

催討，上訴人仍拒絕返還，爰類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊。並聲明：上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人。

二、上訴人則以：被上訴人前為免遭請求分配夫妻剩餘財產及給付贍養費，而將包含系爭不動產在內之不動產贈與蔡秀梅並辦妥所有權移轉登記，因而所生稅賦及相關費用均由蔡秀梅繳納，且系爭不動產歷年之房屋稅及地價稅係先後由蔡秀梅及伊繳納，伊並於蔡秀梅死亡後保管系爭不動產之所有權狀。系爭不動產係被上訴人繼承而來，與夫妻剩餘財產分配無涉，被上訴人自不能以不了解法律而掩蓋欠缺借名登記之動機。蔡秀梅生前多次告知系爭不動產、○○路房地及○○段土地均為被上訴人所贈與，從未提及其與被上訴人間之借名登記關係。而伊為報答早年受被上訴人照顧之恩情，遂將出售○○路房地及○○段土地所得之價金交予被上訴人充當其養老金，被上訴人此前未曾請求返還系爭不動產，被上訴人主張與蔡秀梅間借名登記契約亦無任何書面契約可證，顯見其與蔡秀梅間就系爭不動產並無借名登記之委託關係。至系爭不動產中000號房屋之租金收入，係由訴外人即被上訴人二哥、伊二舅蔡文山代表全體共有人與承租人簽約取得租金，再依各共有人之應有部分統籌分配，伊雖就000號房屋80至101年間之租金所得均由被上訴人領取使用乙情並無異議，然此屬於附帶贈與，000號房屋之租金收入自109年4月份起係由蔡文山直接匯入伊於中華郵政股份有限公司（以下稱郵局）之帳戶，可見伊對於000號房屋租金有自由管理、使用、處分之權限等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造於原審不爭執之事項（原審卷三第131至135頁）：

㈠被上訴人為蔡秀梅胞弟，上訴人為蔡秀梅之子，兩造間為舅

甥之親屬關係。蔡秀梅於000年0月00日死亡。

㈡被上訴人於76年10月1日分別將系爭不動產、○○路房地及○○段土地，以贈與為原因，移轉登記予蔡秀梅。

㈢上訴人於100年9月27日，以分割繼承為原因，登記為系爭不動產共有人之一，其應有部分包含系爭不動產在內，分別為000號房屋、000地號土地及000地號土地各為360分之14，000-0地號土地為6000分之234。

㈣000號房屋自83年3月28日起出租台灣屈臣氏個人用品商店股份有限公司（以下稱屈臣氏公司），租金收入按季收取，由蔡文山負責統籌核算分配，並有手寫帳簿紀錄。於89年5月5日至100年7月8日期間，蔡文山將記載為「文進、文正、文清」應分得租金收入，匯至訴外人即被上訴人三哥、上訴人三舅蔡文進於郵局之帳戶內，蔡秀梅並在帳簿上逐筆簽名；蔡秀梅於100年8月23日死亡後，於100年10月6日至101年10月8日期間，蔡文山將記載為「文進、文正、文清」應分得租金收入，匯至蔡文進之郵局帳戶內。蔡文山自100年10月6日起，於上開帳簿增列上訴人姓名及其郵局帳戶資料，上訴人並於同日領有新台幣（下同）17,060元。

㈤蔡文山自109年4月起將依上開㈢所載上訴人應有部分比例，將175號房屋租金收入匯至上訴人之郵局帳戶，上訴人分別於109年4月5日、7月5日領有39,400元、39,760元。

㈥蔡文山及訴外人劉啟聰、周尚明、張國治代表000號房屋共有人全體，於109年2月26日與屈臣氏公司簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自109年4月1日起至115年3月31日止，共計6年。

五、本院之判斷

㈠證人蔡文山於原審審理時具結證稱：被上訴人協議離婚時怕有財產糾紛，被分走財產，將名下所有財產借名登記於蔡秀梅名下，亦即假過戶但所有人仍係被上訴人，蔡秀梅曾親口確認係借名登記關係，兩造及蔡秀梅均未講過是贈與關係，其與被上訴人及蔡秀梅等6人共同繼承取得000號房屋之租

金，由伊收取後分配，共分成6份，76年至89年間匯給被上訴人1份，89年以後因蔡文進生病，生活發生困境，89年至102年間該份租金依被上訴人指示匯給蔡文進，102年至109年3月間才再匯給被上訴人，上訴人繼承自蔡秀梅所應分得那份租金，並在上訴人同意下一併匯給被上訴人，102年至109年3月間被上訴人共領有2份租金，蔡秀梅從76年間至死亡前沒有領過被上訴人那份租金，均經蔡秀梅簽收領取自己那份租金，83年3月屈臣氏公司開始承租所付押金，由被上訴人及蔡秀梅各領取1份；○○段土地也是伊父親遺產，由包含被上訴人在內之兒子5人繼承，蔡秀梅沒有繼承，於76年間因被上訴人借名登記，蔡秀梅才取得應有部分，之後由伊出賣○○段土地，當時在上訴人名下部分有經上訴人交付印鑑辦理，匯給被上訴人應分得價金1,750,000元，上訴人沒有異議，上訴人知道被上訴人是所有人，也認為錢應該給被上訴人，沒有講說是基於被上訴人恩情關係等語明確（見原審卷二第7-13頁）。

㈡依蔡文山關於分配000號房屋租金收入之手寫帳簿紀錄，早自76年1月23日起至蔡秀梅於000年0月00日死亡前之100年7月8日止，逐筆記載「每人分配」金額若干，並均經蔡秀梅簽名確認（此前尚有未載年份之12月10日「每人分配」金額若干紀錄1筆，亦經蔡秀梅簽名確認），而上開紀錄並無系爭不動產於76年10月1日移轉登記予蔡秀梅後，增加蔡秀梅受租金分配比例情形，且於蔡秀梅死亡後分配予上訴人繼承自蔡秀梅所得租金比例亦無不同（見原審卷二第38-55頁），堪認被上訴人於系爭不動產移轉登記予蔡秀梅後，對於000號房屋租金所得仍有自行管理、使用及處分權限，且未因蔡秀梅死亡而有變化。核諸上開經蔡秀梅簽名確認之多年手寫帳簿紀錄，前揭蔡文山證述即應屬可信。

㈢再者，證人即上訴人胞姊鍾惠鈞於原審審理時到庭證稱：109年8月17日通話錄音譯文、通訊軟體LINE對話紀錄確為其與被上訴人訴訟代理人蔡偉銘之通話內容等語（見原審卷三第

137-138頁）。而參諸上揭通話錄音譯文、通訊軟體LINE對話紀錄可知（見原審卷二第141-167頁、第175-177頁），鍾惠鈞表示當初係借伊母親名字登記，蔡秀梅曾向伊說過，伊也知道等語，其間對話雖不無蔡偉銘先行提及被上訴人與蔡秀梅間就系爭不動產可能存在借名登記關係相關情形，惟鍾惠鈞並非僅止於被動配合回應知道與否或附和重複蔡偉銘所述，尚有進一步主動說明其所瞭解情形、補充資訊細節並給予個人評價，甚至在蔡偉銘指責上訴人時為上訴人圓場，並表明將與上訴人溝通協調，而非積極否認系爭不動產存在借名登記關係，核與前揭蔡文山證述及手寫帳簿紀錄若合符節，是被上訴人主張與蔡秀梅間就系爭不動產存在借名登記關係，應堪認定。至上訴人雖提出其自101年起繳納系爭不動產房屋稅及地價稅相關單據，並保管系爭不動產所有權狀，惟系爭不動產既登記在蔡秀梅、上訴人名下，則上訴人持有相關單據，並不違常。況房屋稅、地價稅納稅義務人，並非必為房屋土地真正所有人，繳納房屋稅等之收據，亦非當然足為房屋土地所有權真正之證明。從而，上訴人以持有系爭不動產稅捐收據，用以證明其即係真正所有權人，進而否認借名登記之存在，尚不足採。且當時本應分配上訴人租金份額，曾一度經上訴人同意由被上訴人領取，兩造間所顯現之融洽氣氛與溝通互動關係，雙方對於如何繳納系爭不動產房屋稅及地價稅，經兩造口頭磋商約定亦不違常情，上訴人對於所辯蔡秀梅生前係由蔡秀梅繳納系爭不動產房屋稅及地價稅，未能確實舉證以實其說，尚不足以形成有力反證，證明被上訴人與蔡秀梅間就系爭不動產並無借名登記關係存在。

㈣雖事後上訴人與鍾惠鈞間通訊軟體LINE對話紀錄內容，鍾惠鈞表示前開與蔡偉銘通話內容及對話紀錄不完整、有被刪減，因為怕被被上訴人罵才為部分不實陳述等語（見原審卷二第83頁），但卻未見具體指摘刪減內容及不實部分為何。又證人鍾惠鈞於原審審理時證稱：關於借名登記部分，從來

沒有聽過，當時蔡偉銘之母一直打電話拜託他幫被上訴人，沒有提到借名登記的事，也沒有告訴他要這樣說，此外沒有受到其他人拜託，但因為怕被上訴人找麻煩、會打他才會配合，與蔡偉銘通話時沒有什麼情緒、很自然，當時沒有想這麼多，所以就這樣講出來，借名登記可能是當時在看電視隨口所說，蔡偉銘於111年4月23日下午3時10分許共打了3次電話給他，最後一通有接到，恐嚇他說如果沒有老實講就要告偽證等語（見原審卷三第136-144頁），與其前開與蔡偉銘通話內容及對話紀錄可見主動說明而非單純配合蔡偉銘陳述情形已有不同。縱其受有來自親戚外在壓力，仍無從合理解釋何以當時能在無他人具體指示配合內容情形下，隨口自然陳述甚至補充相關資訊細節，遑論鍾惠鈞對於所稱受有外在壓力，未能陳明與其前開通話內容及對話紀錄有何因果關係，甚至似有將蔡偉銘事後來電解為其當時害怕來源。再衡以鍾惠鈞與上訴人為姊弟，出於一時迴護上訴人之情而改變說詞非無可能，實無從僅以其事後空泛否認當時所述內容及存有明顯瑕疵證述，遽予推翻前開與蔡偉銘通話內容及對話紀錄可信性，而採為有利上訴人之判斷基礎。

㈤又上訴人不否認客觀上○○路房地及○○段土地出賣所得價金均交由被上訴人自行運用，雖爭執主觀上目的係為回報被上訴人恩情，但依兩造間於109年3月26日通訊軟體LINE對話紀錄，上訴人表示「但你是否想過，我幫你『守住』了臺東房子、土地……」、「我幫你『守住』房子、土地，老實的簽字讓你賣掉，賣金全數你都拿走」（見原審卷一第21-22頁、卷三第108-109頁），不無反映被上訴人始為○○路房地及○○段土地所有人情形，被上訴人主張○○路房地及○○段土地亦係借名登記於蔡秀梅名下等語，諒非子虛，益徵與○○路房地及○○段土地同時移轉登記予蔡秀梅之系爭不動產，在被上訴人與蔡秀梅間存在借名登記關係，亦堪認定。

㈥上訴人雖抗辯：系爭不動產、○○路房地及○○段土地辦理

移轉登記時所生稅款及相關費用均由蔡秀梅繳納，且本件未見有借名登記之私契等語。然所提土地、建築改良物贈與所有權移轉契約書，為向地政事務所辦理移轉登記時所用，即屬向來所稱公契，與契約當事人間實際約定所憑私契，有不同約定內容可能性存在，遑論被上訴人既主張與蔡秀梅間實為借名登記關係，且當時亦有避免因被上訴人離婚產生財產糾紛之目的，在公契及繳費收據上均記載為法定繳納義務人即受贈人繳納所生稅款及相關費用，以免節外生枝，反而無法達成以贈與之形式外觀，包裝實為借名登記關係之目的，難謂有何不符一般人行事心理可言，自無從當然僅憑此即逕認被上訴人與蔡秀梅間屬贈與而非借名登記關係。又上訴人既不否認被上訴人將其名下財產移轉登記予蔡秀梅，係為規避與前妻離婚時可能發生之財產糾紛，無論其所為移轉登記措施對於規避財產糾紛是否必要，亦難想像被上訴人本此動機有何必要將其名下財產全數贈與他人必要，上訴人上揭抗辯自不足採。至上訴人復抗辯：自109年4月起關於175號房屋租金收入，依其應有部分比例受分配，由蔡文山直接匯入其郵局帳戶，且此係經蔡文山主動為之，並由其自行決定是否匯給被上訴人等語，惟證人蔡文山於原審審理時證述此係於109年3月間應上訴人要求之情明確（見原審卷二第8頁），且由上訴人與蔡文山之通訊軟體LINE對話紀錄內容可知，蔡文山表示產權有疑義，有關於被上訴人部分之租金，是否在法院判決前由其保管，或向法院提存，上訴人則一再回應表示其土地持分為14/360，並表示若蔡文山未按時依持分匯款予上訴人時，蔡文山將有刑法第342條背信罪之責等語（見本院卷第56頁），是上訴人前揭抗辯，並不足為上訴人有利之認定。

㈦按借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質與委任關係類似，應類推適用民法第550條規定，除契約另有訂定或因契約事務之性質不能消滅者，因當事人一方死亡而消滅。此際借名者或其繼承人自可依借名契

約消滅後之借名標的物返還請求權請求出名者或其繼承人返還該標的物（最高法院104年度台上字第1399號民事裁判意旨參照）。查被上訴人與蔡秀梅間就系爭不動產存在借名登記關係，揆諸上開判決意旨，本件系爭不動產借名登記契約，因蔡秀梅死亡而消滅，且上訴人繼承取得系爭不動產，被上訴人依借名登記關係消滅後返還請求權，請求上訴人返還系爭不動產，即屬有據。

六、綜上所述，被上訴人與蔡秀梅間就系爭不動產存在借名登記關係，已因蔡秀梅死亡而消滅，上訴人因繼承取得系爭不動產，自應負返還責任。從而，被上訴人依借名登記關係消滅後返還請求權之法律關係，請求上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就此部分判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨求為廢棄改判，自無理由，其上訴應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本案判決結果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　3　　日

民事庭審判長法　官 張宏節

法　官 廖曉萍

法　官 林恒祺

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　蔣若芸

附表：

編號	不動產標示	權利範圍	備註
1	○○縣○○市○○段0000○號建物	7/360	坐落於編

（續上頁）

	即門牌號碼○○縣○○市○○路000號房屋		號2、3之土地上
2	○○縣○○市○○段000地號土地	7/360	
3	○○縣○○市○○段000地號土地	7/360	
4	○○縣○○市○○段00000地號土地	117/6000	