臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第28號

上　訴　人　陳青年

訴訟代理人　湯文章律師

被上訴人　　陳黃素玉

訴訟代理人　石繼志律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於民國112年7月4日臺灣臺東地方法院111年度訴字第45號第一審判決提起上訴，本院於112年12月4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、上訴人主張：伊於民國76年間出資新臺幣（下同）110萬元向訴外人林參天購買臺東縣○○鄉○○○段0000○0000地號土地（下合稱A地）及其上同段000建號建物（下稱A屋，A地及A屋下合稱A房地），並於76年4月17日將A房地以買賣為原因借名登記在伊母親即被上訴人名下，伊自該時起即居住A房地迄今，因現已無借名登記必要，爰以起訴狀繕本送達被上訴人為終止上開借名登記契約意思表示，並依民法179條或類推適用民法第541條規定，擇一求為：被上訴人應將A房地所有權移轉登記予伊之判決。

二、被上訴人則以：否認有上述借名登記契約存在，A房地為伊以郵局匯款方式付款購得。上訴人於71年間退伍後工作不穩定，至73年間分發至法務部調查局臺東縣調查站（下稱臺東調查站）後，始有穩定收入，當時除須扶養2名子女外，更於74年5月9日出資40萬元及向中國國際商業銀行（下稱中國商銀）貸款80萬元等購買高雄市○○區○○路000巷00弄00號房屋（下稱B房地），已無出資購買A房地之經濟能力等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，聲明：原

判決廢棄及判如上開聲明所示；被上訴人則答辯：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第68至70頁，並為文字適當修正）：

㈠被上訴人與林參天於76年4月1日簽立如原審卷第13頁之土地建築改良物買賣所有權移轉契約（下稱系爭買賣契約）書，其上記載林參天為出賣人，被上訴人為買受人，林參天將A房地出賣與被上訴人。價款交付方法為A房地所有權移轉登記完竣後一次付清。不動產交付日期為76年4月20日，他項權利情形為由雙方約定權利人即被上訴人處理。上開買賣實際交易買賣價金為110萬元。A房地之上開交易及過戶事宜，均係由被上訴人交付相關文件、印鑑予上訴人辦理。A房地所有權因而於76年4月17日以買賣為原因移轉登記為被上訴人所有。

㈡被上訴人子女有上訴人、陳莉鈞、陳莉莉（後改名為林莉莉）、陳青蓉。

㈢上訴人於71年10月退伍後，曾至國信租賃股份有限公司（下稱國信公司）任職，嗣於74年6月經調查局受訓期滿分發至臺東縣調查站任職。

㈣B房地為上訴人於74年5月間所購買，上訴人並於74年6月25日以B房地為抵押品，設定80萬元之抵押權予中國商銀，該抵押權於76年11月4日因清償而塗銷。

㈤上訴人與前任配偶蘇美心感情不睦，於76年初即爭執欲離婚，雙方嗣於76年7月10日離婚。上訴人與現任配偶林麗芳於98年9月14日結婚迄今。

㈥自77年起A房地之地價稅及房屋稅均由上訴人繳納。77年起至111年間之B房地之地價稅及房屋稅則由被上訴人繳納。

㈦上訴人自76年間起即居住於A房地迄今。被上訴人自74年間起居住於B房地。

㈧臺東縣臺東地政事務所93年11月9日核發之A地所有權狀及96年3月26日核發之A屋所有權狀，現為上訴人持有。臺東縣臺

東地政事務所109年2月15日核發之A房地所有權狀則為被上訴人持有。

五、本院之判斷：

㈠兩造間就A房地並不存在借名登記關係：

1.按出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號判決意旨參照）。又認定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，必於訟爭事實有相當之證明力，不能以單純論理為臆測之根據，而就訟爭事實為推認判斷（最高法院109年度台上字第739號判決意旨參照）。

2.上訴人固主張其退伍後曾在國信公司任職並獲發數百萬獎金，嗣再至臺東縣調查站任職而有穩定收入，上開A房地買賣價金確實為其支付等語，然就其有支付A房地價金部分並未提出任何證據證明之。查系爭買賣契約書及當次移轉土地建物登記謄本（見原審卷第13至17頁）已記載A房地之買受人為被上訴人，客觀上應可推論被上訴人為A房地適法之所有權人。再者，證人即上訴人之前妻蘇美心到庭證稱不知道上訴人有買A房地之事情（見原審卷第159至160頁）、證人即上訴人配偶林麗芳則證述不知道A房地是誰付錢買的（見原審卷第363至364頁）、證人即上訴人胞妹陳青蓉亦結稱A房地買賣價金為被上訴人所付（見原審卷第298頁），均無法證明A房地確為上訴人出資購買之事實。

3.至上訴人另謂當初為避免與蘇美心離婚時而生夫妻剩餘財產分配請求之故，始將A房地借名登記予被上訴人。其於A房地買受後即居住迄今，並長期繳納房屋及地價稅，且所有權狀亦為其保管，可證兩造間存有借名登記關係。然依上開不爭執事項㈡、㈣、㈥、㈦所示內容可知，兩造為母子，B房地由上訴人部分出資並登記於其名下而為被上訴人居住使用；A房地則登記於被上訴人名下並由上訴人居住使用。且實際

居住者各自繳納所居住房地相關稅捐，已持續長達30多年之久，再參以上訴人曾保管A房地所有權狀之事實，可徵兩造應係出於親子關係之互信基礎而約定各自管理實際居住房地相關事務，較為合理。兩造雖各自管理A、B房地，並負擔對造應納之稅捐，甚至持有他造房地所有權狀，仍不改房地登記所有之事實，無法以此反推A房地即為上訴人出資購置。況且，上訴人於76年7月10日即與蘇美心離婚，上訴人上開所述為避免蘇美心取得夫妻剩餘財產分配差額始為借名登記之原因已消失，上訴人歷時30餘年卻未終止借名登記契約請求移轉登記A房地所有權，遲至111年1月26日始起訴請求移轉（見原審卷第7頁起訴狀上法院收文章戳），與常情不符，故上訴人上開所述，並不足採。

4. 末就上訴人所稱郵局於79年4月始試辦轉帳匯款業務，被上訴人抗辯76年間以郵局匯款方式支付上開買賣價金，與事實不符。然上開買賣迄今已隔30餘年，就價金給付方式為何，實有可能因年代已久而發生記憶錯誤之情，又縱使被上訴人所陳有誤，惟當事人就其提出之事實應為真實及完全之陳述，當事人違反時亦不因此而生舉證責任倒置或舉證責任轉換效果（最高法院106年度台上字第1225號判決意旨參照），本件仍應由主張借名登記之上訴人先就該法律關係存在之事實負舉證之責，自不得以被上訴人所述有誤即認上訴人即就上開借名登記主張已為舉證，是上訴人上開所述，亦難認有憑。

5. 據上，本院審酌上開事證，並無法認定兩造間就A房地有借名登記關係存在。

㈡上訴人不得請求被上訴人為A房地所有權移轉登記：

查兩造間就A房地並未存在借名登記法律關係，上訴人自無從終止，故其主張依民法179條或類推適用民法第541條規定，請求被上訴人為A房地所有權移轉登記，並無理由。

六、綜上所述，上訴人依上開規定，請求上訴人將A房地所有權移轉登記予己，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之

判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，本件應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　25　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　12　　月　　25　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。