

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第191號

上訴人 朱瑋晟

訴訟代理人 黃俊嘉律師

陳秉宏律師

被上訴人 陳慧君

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

被上訴人 陳姿茜

訴訟代理人 黃泰翔律師

蕭意霖律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣高雄地方法院111年度訴字第973號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴依民法第541條第2項、第179條規定，求為被上訴人陳慧君應將後述之系爭甲房地所有權移轉登記予伊、被上訴人陳姿茜應將如後述之系爭乙房地所有權移轉登記予伊，嗣於本院追加合資法律關係，備位請求陳慧君、陳姿茜各應將系爭甲房地、乙房地之所有權應有部分百分之五十六移轉登記予伊，雖為被上訴人所不同意。然上訴人起訴及追加之訴主張之基礎事實，均係本於兩造間就系爭甲房地、乙房地間究係單純借名登記或共同出資之事實，佐以兩造於原審亦各自提出系爭房地之價金、裝潢費用等支出資料攻防，即起訴與追加之訴之證據具共通性，得於本院使用，本於紛爭一次性解決，因認合於民事訴訟法第446條第1項、第255

01 條第1項第2款規定，應予准許。

02 二、上訴人主張：伊與陳慧君前為男女朋友，被上訴人則為姊妹
03 關係，訴外人朱穎晟為伊胞弟。伊於民國109年4月23日與訴
04 外人樹藤建設有限公司（下稱樹藤公司）簽訂房地預定買賣
05 契約書（下稱系爭甲契約），購買坐落高雄市○○區○○段
06 00○○地號土地（應有部分10萬分之398）及其上同段0000建
07 號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號5樓建物（下稱系爭
08 甲房地），自109年4月23日起至109年8月10日繳納合計新臺
09 幣（下同）91萬元予樹藤公司，因與陳慧君交往前已購置房
10 產，無法再享低利貸款，乃將甲房地借名登記於陳慧君名
11 下，並供陳慧君居住，但約定陳慧君需繳納房貸抵充租金，
12 及提供1間房間供伊使用。嗣伊複製上開模式，由朱穎晟於1
13 09年5月4日與樹藤公司簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭
14 乙契約），購買坐落高雄市○○區○○段00○○地號土地
15 （應有部分10萬分之319）及同段0000建號即門牌號碼高雄
16 市○○區○○路000號4樓建物（下稱系爭乙房地），並由伊
17 於110年1月16日前繳交頭期款68萬元予樹藤公司，因朱穎晟
18 未能申請低利貸款，乃由伊與陳姿茜約定將系爭乙房地借名
19 登記於其名下，報酬10萬元，該房地貸款則由伊以系爭乙房
20 地出租之租金收入繳付。然被上訴人卻否認與伊間存有借名
21 登記關係，伊已以存證信函各向被上訴人終止借名登記關
22 係，自得請求被上訴人各將系爭甲房地、乙房地所有權移轉
23 登記予伊，為此爰依民法第541條第2項、第179條之規定提
24 起本訴等語。並聲明：(一)陳慧君應將系爭甲房地所有權移轉
25 登記予上訴人。(二)陳姿茜應將系爭乙房地所有權移轉登記予
26 上訴人。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並
27 追加合資法律關係，先位聲明：(一)原判決廢棄。(二)陳慧君應
28 將系爭甲房地所有權移轉登記為其所有。(三)陳姿茜應將系爭
29 乙房地所有權移轉登記為其所有。第一備位聲明：(一)原判決
30 廢棄。(二)陳慧君應將系爭甲房地應有部分百分五十六（即原
31 所有權之百分之五十六）移轉登記為其所有。(三)陳姿茜應將

01 系爭乙房地所有權移轉登記為其所有。第二備位聲明：(一)陳
02 慧君應將系爭甲房地應有部分百分五十六（即原所有權之百
03 分之五十六）移轉登記為其所有。(二)陳姿茜應將系爭乙房地
04 所有權應有部分百分之五十（即原所有權之百分之五十）移
05 轉登記為其所有。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
06 回。

07 三、陳慧君則以：否認系爭甲房地、系爭乙房地為上訴人借名登
08 記於伊及陳姿茜名下，伊購買系爭甲房地、乙房地，擔心同
09 時申請兩件房貸，不易獲准，乃於當時男友即上訴人建議下
10 將系爭乙房地借名登記於其胞弟朱穎晟名下，因朱穎晟信用
11 有瑕疵無法順利貸款，故將乙房地借名登記於陳姿茜名下，
12 該屋之訂金、簽約款及6期工程款均為伊繳納，其餘款項則
13 由陳姿茜貸款繳付，每月貸款亦由伊交付現金或轉帳予陳姿
14 茜繳付，系爭乙房地之地價稅、房屋稅、裝修工程款都是伊
15 給付，買後由伊出租收取租金，足見系爭乙房地為伊借名登
16 記於陳姿茜名下與上訴人無關。因當時工作繁忙，才委由上
17 訴人代為與樹藤公司簽訂系爭甲契約、墊付10萬元訂金及21
18 萬元簽約金，嗣伊與上訴人於109年6月24日至建設公司簽立
19 甲房地讓渡書，於翌日刷卡繳付第一、二期工程款21萬元、
20 19萬元，並依上訴人之要求繳付第三期工程款20萬元予樹藤
21 公司，其餘價金則由伊貸款繳付，並按期清償貸款，系爭甲
22 房地之房屋稅、地價稅、裝修工程款及家電設備都是由伊支
23 付，足見系爭甲房地為伊所有，而非上訴人借名登記於伊名
24 下等語，資為抗辯。

25 四、陳姿茜則以：乙房地是因陳慧君已購置系爭甲房地，無法以
26 首次購屋方式辦理低利貸款，才借名登記於伊名下，該房地
27 之購買訂金、簽約款、數期工程款及裝潢款項均是陳慧君支
28 付，其餘價金則是由伊向彰化銀行貸款支付，各期房屋貸款
29 則由乙房地之承租人將租金交由租賃管理公司轉匯至陳慧君
30 帳戶後，再轉交予伊繳納，嗣因租賃管理公司受上訴人恫
31 嚇，才暫時將租金扣留未轉匯至陳慧君帳戶，伊為維護自己

01 信用，僅得自行繳納貸款，更無上訴人所稱給付10萬元作為
02 借名登記報酬之事，上訴人不得請求伊移轉登記系爭乙房地
03 所有權等語，資為抗辯。

04 五、兩造爭點及不爭執事項：

05 (一)上訴人與陳慧君前為男女朋友，被上訴人為姊妹關係，朱穎
06 晟為上訴人胞弟。

07 (二)上訴人於109年4月23日與樹藤公司簽訂系爭甲契約，契約書
08 載明約定由上訴人以1,004萬元購買系爭甲房地，並繳納訂
09 金10萬元、簽約金21萬元。

10 (三)上訴人於109年6月24日與陳慧君簽訂讓渡書（下稱系爭甲讓
11 渡書），載明將系爭甲契約所有權利義務讓渡予陳慧君。

12 (四)系爭甲房地嗣登記於陳慧君名下，由其貸款繳付其餘房地價
13 金，並負責按月清償貸款。

14 (五)系爭甲房地是由陳慧君與和億室內裝修設計有限公司（下稱
15 和億公司）簽約，委由和億公司裝潢，並由陳慧君匯款支付
16 裝潢費用。

17 (六)朱穎晟於109年5月4日與樹藤公司簽訂系爭乙契約，契約書
18 載明由朱穎晟以743萬元購買系爭乙房地。

19 (七)朱穎晟於109年11月12日與陳姿茜簽訂讓渡書（下稱系爭乙
20 讓渡書），載明將系爭乙契約所有權利義務讓渡予陳姿茜。

21 (八)系爭乙房地之訂金、簽約款及6期工程款合計63萬元由陳慧
22 君刷卡或自帳戶內提領、匯款予樹藤公司支付。

23 (九)系爭乙房地嗣登記於陳姿茜名下，由其貸款繳付其餘房地價
24 金。

25 (十)系爭乙房地是由陳慧君與和億公司簽約，委由和億公司裝
26 潢，並由其匯款支付裝潢費用。

27 (十一)系爭乙房地出租後向房客收取之租金匯入陳慧君帳戶內。

28 六、兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

29 (一)上訴人依借名登記（類推適用民法第541條第2項）及民法第
30 179條不當得利規定，請求陳慧君應將系爭甲房地所有權移
31 轉登記於其名下，是否有理由？

01 1. 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
02 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
03 出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
04 表示合致，始能成立借名登記契約，即除當事人另有約定外
05 ，出名人僅負出名義務。而不動產登記當事人名義之法律關
06 係原因多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負
07 舉證責任，上訴人主張兩造間就系爭甲房地、乙房地存在借
08 名登記關係，為被上訴人否認，依舉證責任分配法則，上訴
09 人自應就該借名登記關係存在之有利於己事實，負舉證責任
10 ，倘未能舉證，縱令被上訴人抗辯尚有疵累，亦應駁回上訴
11 人之訴。

12 2. 上訴人主張系爭甲房地係其以1,004 萬元向樹藤公司簽訂甲
13 契約，訂金10萬元、簽約金21萬元為其支出等情乙節，已提
14 出甲契約書為證（內含付款明細表），且為陳慧君所不爭（
15 參不爭執事項(二)），堪信為真。又上訴人主張系爭甲房地為
16 其所購買，並借名登記於陳慧君名下云云，則為陳慧君否認
17 並提出其與上訴人LINE對話截圖（原審卷(一)第207頁）及存
18 摺（同卷第209頁）為證。經查：

19 (1)依上開對話，僅上訴人於109年9 月15日向陳慧君陳稱：
20 「你上次10萬還沒給我」，但未敘明原因，無從認定上訴人
21 所稱10萬元是否即為訂金10萬元，另陳慧君存摺雖於109年9
22 月16日自該帳戶提款626,900 元，但無從證明提領之現金是
23 用以清償上訴人墊付之10萬元訂金、21萬元簽約金。陳慧君
24 又提出109年6月24日其與上訴人簽訂之系爭甲讓渡書，主張
25 讓渡書載明上訴人將系爭甲契約所有權利義務讓渡予伊，且
26 系爭甲房地已登記於伊名下，並由伊貸款繳付房地價金，及
27 負責按月清償貸款，足認甲房地是伊委託上訴人代理簽約云
28 云。查上訴人與陳慧君簽訂甲房地讓渡書、房地已登記於陳
29 慧君名下、並由陳慧君貸款繳付價金、按月清償房貸，另甲
30 房地開工款、第一期款是由陳慧君刷卡支付等情，均為上訴
31 人不爭執，且有信用卡交易明細表可憑（原審卷一第201至2

03頁、第209頁），堪信屬實。上訴人雖提出其存摺，主張於109年6月23日提領404,250元（原審卷一第303至305頁），證明已清償陳慧君支付之開工款、第一期款，為陳慧君否認，且無從憑此認定上訴人所為係清償該開工款等。再參以兩造時為男女朋友，彼此金流互通甚為頻繁，且未能逐筆指出各筆進出金額之具體原因，並上訴人簽立甲房地讓渡書後，又由陳慧君負責繳納房貸，上訴人亦未舉證嗣後已清償房貸，佐以其等既知簽訂甲房地讓渡書以杜爭端，卻未於讓渡書內記載借名登記等旨，或另行以簽訂借名契約方式為之以明權益等情，自不能僅因當初是以上訴人名義與樹藤公司締結甲房地買賣契約，即認其為甲房地所有人，而與陳慧君成立借名登記關係。

(2)承前所述，除當事人另有約定外，借名登記之出名人僅負出名義務，如當事人主張除借名外，另有其他約定，就此事實應負舉證責任。查借名登記房屋是由實際出資者（所有人）占有、使用、管理、收益為原則，系爭甲房地由陳慧君居住，為上訴人所不爭（原審審訴卷第13頁），甲房地既由陳慧君居住使用，上訴人主張該房地為其借名登記於陳慧君名下，即非無疑。上訴人雖主張是因二人約定由陳慧君向伊承租使用，陳慧君則以繳納貸款抵充租金，但另提供1間房間予伊使用云云，然為陳慧君否認，而陳慧君除負責繳納甲房地房貸外，前已另繳付甲契約之開工款、第一期款，即甲房地除部分自付款外，均是陳慧君負擔，如陳慧君有居住需求，又負擔甲房地多數買賣價金（含房貸），卻由上訴人取得所有權，實與常情不符。縱陳慧君確將一房間提供予上訴人使用，以其與上訴人時為交往中男女朋友特殊關係，其提供自己一間房間予上訴人使用，亦合常情，何況上訴人如為甲房地之單獨所有權人，其僅將該部分房間保留不出租予陳慧君即可，何須由陳慧君承租全部甲屋後，再經陳慧君同意提供其中一間房間供伊使用，此亦與常情有違，是難認系爭甲房地是上訴人借名登記陳慧君名下。

01 (3)就甲房地之管理使用，該屋是由陳慧君與和億公司簽訂裝潢
02 契約，並由陳慧君匯款支付裝潢費用，為兩造所不爭執。上
03 訴人雖主張樹藤公司於109年12月9日至000年0月間將預收代
04 收款扣除相關支出後退款至陳慧君帳戶，經其指示陳慧君將
05 其中70萬元交付和億公司負責人即方鐘億以清償裝潢費用云
06 云，惟上訴人就陳慧君經其指示，將之用以繳納裝潢費用乙
07 情未能舉證以實其說，自難採信，上訴人雖聲請函詢樹藤公
08 司系爭甲房地之退款金額，然此與陳慧君是否將之清償裝潢
09 費用並無必然關聯，即無調查必要。況甲房地若為上訴人所
10 有，陳慧君僅為單純出名人，上訴人迄未舉證其另與陳慧君
11 就甲房屋之裝潢成立委任契約，且陳慧君自無以自己名義簽
12 訂該屋裝潢契約之必要（按：上訴人主張因男女朋友而委由
13 陳慧君簽訂契約業經陳慧君否認）。又上訴人主張甲房地裝
14 潢過程都由其與方鐘億聯繫乙節，雖提出LINE對話截圖可參
15 （原審卷(二)第269至343頁），然依證人方鐘億於原審證述陳
16 慧君是其妹婿的親戚，裝修契約是其與陳慧君洽談簽約，之
17 後施工過程及驗收則多是由上訴人出面，陳慧君比較少出
18 面，因為被告陳慧君工作忙碌，因此不太有時間與其確認裝
19 潢事項，乃要求其找上訴人確認等語（原審卷(三)第22至31
20 頁）。證人方鐘億為實際裝潢系爭甲房地、乙房地之設計公
21 司負責人，對於裝潢洽談、施工、驗收及工程款給付過程知
22 悉甚詳，其上開證述內容，應可採信。則陳慧君簽訂裝潢契
23 約於前，上訴人縱於系爭甲房地、系爭乙房地裝潢施工過程
24 及驗收時出面處理相關事宜，亦係經陳慧君所委託，復經證
25 人於上開證述時證述甚明，堪認陳慧君對系爭甲房地、乙房
26 地裝潢有決定權，僅於裝潢過程中因故委任上訴人接洽，此
27 部分裝潢事宜之委任，上訴人無須負其他責任，自與陳慧君
28 簽訂契約者需負責給付裝潢費之義務者不同。再者，甲房地
29 家電是由上訴人與家電廠商聯繫，並匯款支付價金，雖有LI
30 NE對話截圖、存摺內頁影本可查（見原審卷(一)第521至527
31 頁）。惟承前所述，陳慧君實際負擔系爭甲房地之購買價

01 金、裝潢費用，該屋購買後又實際管理使用，參以上訴人與
02 陳慧君時為男女朋友，陳慧君或基於彼此情誼甚或共同投
03 資，而將家電採購委由交往中之上訴人為之，自有可能，不
04 能以此逕認系爭甲房地為上訴人所買受而借名登記於陳慧君
05 名下。

06 (4)上訴人雖提出其與陳慧君110年5月29日LINE對話截圖，主張
07 其對甲房地有出租權利之管理權，足認該房地為其所有等語
08 （原審卷(二)第135至141頁）。查上訴人與陳慧君因討論承租
09 人租金及水電瓦斯費用繳費等不正常，陳慧君才表示會另找
10 正常之承租人承租，服務之租賃管理人員蕭宥勝處理不當，
11 而對上訴人表示：「我很討厭你動不動就說要告」等語，上
12 訴人傳送：「我說有種他來告我，不是本人要告他」、「還
13 有你最好不要動不動說不是我的名字」，陳慧君則稱：「我
14 告訴過你，他去告了，沒有人有時間幫你跑法院」，上訴人
15 ：「用你們的名字沒有比較屌，我做了嗎」，陳慧君回以；
16 「好啊，那你轉回去你的名字啊」等，足見其所討論者為
17 出租予他人之房屋，而非陳慧君居住之甲房地。何況若當時
18 討論之房屋為上訴人所有，上訴人又有意見，陳慧君怎須再
19 自己找承租人。

20 (5)又依上訴人予陳慧君111年1月3日LINE訊息，上訴人傳送：
21 人頭10萬、看妳們要拿去買車還是什麼就不用跟我說了，自
22 己決定、還是要分多少給她（指陳姿茜）等語，陳慧君回以
23 ：那你當初說的差額要補給我的機車錢呢？現在又沒有了，
24 是什麼意思後，上訴人傳送：你自己決定，照你剛剛講的，
25 你沒特別跟她講我借她人頭要給她10萬、如果要這樣，我人
26 頭就沒有要給她10萬，我就給妳機車錢5萬+5萬，意思一樣
27 等語，陳慧君方回以：你借用人家的名字，卻什麼都沒有、
28 你知道現在通膨嗎等語，上訴人再傳：通膨怪我？房子漲價
29 要不要也怪我一下？，陳慧君再回以：「所以你這樣說，我
30 幹嘛平轉房子給你」，有LINE對話截圖可證（原審卷(二)第48
31 7至488頁），既非直接稱你借用「我」的名字，而稱借用人

01 家（第三人稱）名字，堪認二人此部分對話所稱房地非指系
02 爭甲房地。至陳慧君稱其無須將房子平轉予上訴人，僅在強
03 調縱有借名登記允予補償，於房地漲價卻未補償，出名人並
04 無平白移轉返還出名登記房地之意，此由陳慧君111年1月5
05 日、10日所稱：你這樣玩，要保障幫你的這些人都願意繼續
06 幫你，都要想好退路，並房市那麼好，買賣件，不會賺錢，
07 政府查核，不會覺得很奇怪，被抽查到，如果因借名要補
08 稅，你要補嗎？」等語，復有LINE對話截圖可憑（原審卷(二)
09 第501至507頁），足見陳慧君上開對話即令為真，亦是指乙
10 房地，而非向上訴人承認系爭甲房地為其借名登記於陳慧君
11 名下。

12 (6)證人施倚忻雖原審證述甲房地是其銷售成功之物件，乙房地
13 是上訴人貸款不過時，曾詢問其解決方式，而系爭甲房地、
14 乙房地之買賣契約買方原分別為上訴人、朱穎晟，但因貸款
15 沒有過，因此才分別簽訂讓渡書予被告陳慧君、陳姿茜，甲
16 房地買受人為上訴人，繳款收據是匯款單，上訴人未曾向其
17 表示系爭甲房地、乙房地是何人出資，但稱費用都是其支出
18 ，沒有提到女方，其未過問系爭甲房地、乙房地之實際購買
19 人為何人等語（原審卷(三)第11至21頁），則證人既未向上訴
20 人確認出資買受甲房地者為誰，佐以前述甲房地自付款部分
21 是陳慧君刷卡支付，證人施倚忻所證不足為有利於上訴人之
22 認定。上訴人所為舉證不足證明甲房地為其單獨出資購買，
23 而借名登記於陳慧君名下，陳慧君本於甲讓渡書登記為甲房
24 地所有人，自有法律上原因，則上訴人對於陳慧君並無不當
25 得利返還請求權可資行使。

26 (7)綜上所述，本院以上訴人與陳慧君為男女朋友，上訴人簽訂
27 甲讓渡書，陳慧君支出價金、繳納房貸、居住等事實綜合認
28 定，不排除其二人共同投資甲房地可能，均如前述。惟上訴
29 人主張其方為甲房地單獨所有人，本於借名登記法律關係類
30 推適用委任關係、不當得利法律關係，先位請求陳慧君應將
31 甲房地所有權移轉予伊，為不應准許。

01 (二)上訴人追加合資關係，備位請求陳慧君應將甲房地所有權應
02 有部分百分之五十六移轉登記予伊（含第一、第二備位聲
03 明），有無理由？

04 1. 上訴人雖主張縱認甲房地非伊所有，但陳慧君於高雄地檢署
05 111年度偵續字209、210號侵占案件自承甲房地為其等一起
06 合資，至其另稱大部分出資都是她支出，僅是其嗣後應否返
07 還陳慧君價金問題，伊已終止借名登記，陳慧君應將甲房地
08 所有權應有部分百分之五十六移轉登記予伊等語，為陳慧君
09 否認。

10 2. 按合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約；合資契
11 約係雙方共同出資完成一定目的之契約，合資雖非民法有名
12 契約，然其與合夥不同者，在於當事人締約目的是否經營共
13 同事業，此外幾無不同，是除有違合資之性質外，自得類推
14 適用合夥規定。經查，陳慧君於上開偵續案件供述當初其等
15 是要合資買甲房地，上訴人亦於該次供述陳稱：「是」等語
16 ，業經調閱偵續卷屬實，兩造亦未爭執，核其二人供述真意
17 ，並非各自買受甲房地所有權之部分應有部分，而係就甲房
18 地所有權全部一同買受，且未見兩造各自明確表示當初約定
19 共同投資時之各出資額、所占甲房地之比例為何，則兩造是
20 否已成立合資關係，尚非無疑。縱認合資，甲房地已為合資
21 之公同共有財產，則於合資關係消滅即結算（如為退資）或
22 解散清算前，類推適用民法第698條、第699條規定，上訴人
23 尚不得請求返還其出資額或甲房地應有比例之財產，而上訴
24 人並未舉證合資業經結算或清算完畢，則其據以為第一、第
25 二備位聲明，求為陳慧君應將甲房地所有權應有部分百分之
26 五十六（按：本件上訴人經本院闡明後，主張本院如認合資
27 關係存在，該關係存在於上訴人與「合資」之間，然詢明聲
28 明是否調整更正，表示仍引用原第二備位聲明，本院卷第18
29 7頁）移轉登記予伊，即非正當。

30 3. 至上訴人雖以其支付甲房地之價金等執為其對甲房地之出資
31 額；所占出資為百分之五十六比例，然此出資額與合資所占

01 比例應以當事人合資契約成立（或合意變更合資內容）時之
02 約定為準，尚與各出資人實際提交資金額無必然關係，此亦
03 為上訴人113年1月3日訴之變更聲明狀所主張（本院卷第178
04 頁），何況陳慧君就此亦有爭執，此部分不能執為有利上訴
05 人之認定。

06 (三)上訴人依借名登記（類推適用民法第541條第2項）及民法第
07 179條不當得利規定，請求陳姿茜應將系爭乙房地所有權移
08 轉登記予伊，是否有理由？

09 1. 上訴人主張系爭乙房地，為其委由借名朱穎晟與樹藤公司簽
10 訂買賣契約，因朱穎晟未能申請低利房貸，其另與陳姿茜成
11 立借名登記，由陳姿茜與朱穎晟簽訂乙房地讓渡書等情，雖
12 據其提出乙房地買賣契約書、其與陳姿茜之對話錄音及存證
13 信函等為證（原審審訴卷第149至281頁），然為被上訴人以
14 上開情詞否認。

15 2. 查朱穎晟於109年5月4日與樹藤公司簽訂系爭乙契約，約定
16 由朱穎晟以743萬元購買乙房地，嗣朱穎晟於109年11月12日
17 與陳姿茜簽訂乙讓渡書，將系爭乙契約所有權利義務讓渡予
18 陳姿茜，且系爭乙屋之訂金、簽約款及6期工程款合計63萬
19 元由陳慧君刷卡或自帳戶內提領、匯款予樹藤公司支付，嗣
20 乙房地登記於陳姿茜名下，由陳姿茜貸款繳付其餘房地價金
21 等節，為兩造所不爭執。上訴人主張其業於109年10月13日
22 匯款70萬元予陳慧君，託其繳交乙房地之預收代收款68萬元
23 云云，然陳慧君辯以該匯款係上訴人清償向其借款等語否
24 認。查依上訴人匯款金額與所主張預收代收款金額已有不
25 符，參以上訴人與陳慧君為男女朋友親密關係，並上訴人與
26 陳慧君就甲房地價金均為部分給付，上訴人於107年6月1日
27 因向陳慧君借款簽訂借款契約，有借貸契約可查（原審卷(二)
28 第83頁），上訴人與陳慧君間金錢往來複雜之互通金流，即
29 無從依其二人各筆匯入、匯出之金額相同、或日期緊密關
30 連，逐筆勾稽、比對等情形，不能認該款項即是上訴人委託
31 陳慧君繳交乙房地之預收代收款。又乙契約書雖原由上訴人

01 之弟朱穎晟與樹藤公司所簽訂，然嗣已簽訂乙讓渡書，將乙
02 契約之權利義務讓與陳姿茜，佐以乙契約之訂金、簽約款及
03 6期工程款合計63萬元是由陳慧君支付，再由陳姿茜貸款繳
04 付自付款以外價金，尤難僅以乙契約為朱穎晟所簽訂，即認
05 乙房地為上訴人獨自出資購買，借名登記於陳姿茜名下。

- 06 3. 依陳姿茜與上訴人電話對話，上訴人陳稱：「可是，你是我
07 借名登記的人」時，回以「嗯」，上訴人表示：「對啊，為
08 什麼？為什麼是他（指陳慧君）的房子？好，來，沒關係，
09 我今天，我跟他說為期1年，好，因為那個時候我弟弟的貸
10 款出問題，我跟他說1年以後，我就過戶回來我弟弟的名
11 下，我也不讓你，因為用...」等語時，回以：「對，當初
12 你也是這樣跟我說的啊」，但陳姿茜於對話開頭已經提及：
13 「我不知道你們，我覺得你們現在只是一個，一個想要扣
14 扣，一個只是想要房子，然後其實你們兩個協調好，我都可以
15 配合你們，去做辦理過戶的事情，就像當初我配合你們，
16 去幫你們做貸款的事情」，有錄音譯文及錄音光碟可參（原
17 審審訴字卷第271至279頁），足見陳姿茜顯然不認為系爭乙
18 房地是上訴人一人所有。參以上訴人於陳姿茜問及：「那你們
19 現在四樓跟五樓的房屋，是怎麼算啊？」，上訴人回以：
20 「對，阿茜我跟你講，那個時候我的，那時候我是想說，好
21 啊，四樓一人一半，五樓也一人一半，那他後面跟我吵，我
22 跟你講，我不知道是不是潘姐在後面教他啦，沒關係啊，我
23 就跟你說啦，他在後面，到後面就跟我吵，那我說好，不然
24 這樣子，我吃一點虧，四樓我的，五樓你的，這樣兩清吧？
25 夠清楚了吧」等語，有前述錄音譯文及錄音光碟可參（審訴
26 卷第271至279頁），依上訴人與陳姿茜二人後段對話，陳姿
27 茜認為乙房地為陳慧君所有或上訴人與陳慧君共同出資買
28 受，其不能因上訴人一人請求即將乙房地所有權移轉登記予
29 上訴人甚明。再者，如依陳慧君與上訴人前開111 年1月3日
30 LINE對話，上訴人傳送：「人頭10萬、看妳們要拿去買車還
31 是什麼就不用跟我說了，自己決定、還是要分多少給她（指

01 陳姿茜)」等語，陳慧君回以：「那你當初說的差額要補給
02 我的機車錢呢？現在又沒有了，是什麼意思」，上訴人傳
03 送：「你自己決定，照你剛剛講的，你沒特別跟她講我借她
04 人頭要給她10萬、如果要這樣，我人頭就沒有要給她10萬，
05 我就給妳機車錢5萬+5萬，意思一樣」等語。亦可見陳姿茜
06 當初所以出名登記為乙房地所有人，係由陳慧君出面而非上
07 訴人直接與陳姿茜締結借名登記契約，上訴人才說你剛剛講
08 的，你沒特別跟她講我借她人頭要給她10萬、如果要這樣，
09 我人頭就沒有要給她10萬等語，則除上訴人另行舉證是其委
10 任陳慧君並授與代理權與陳姿茜代為借名登記意思表示外，
11 乙房地借名登記亦不存在於上訴人與陳姿茜之間，上訴人即
12 無從據以終止乙房地借名契約，類推適用民法第541條第2項
13 規定，請求陳姿茜應將系爭乙房地所有權移轉登記予伊。且
14 上訴人與陳姿茜就乙房地所有權既不存在借名登記關係，陳
15 姿茜非無法律上原因而登記為乙房地所有人，且未致上訴人
16 受有損害，上訴人對之亦無不當得利返還請求權可資行使，
17 上訴人依民法第179條不當得利規定，請求陳姿茜應將系爭
18 乙房地所有權全部移轉登記予伊，亦非正當。

- 19 4. 乙房地是由陳慧君與和億公司簽約，委由和億公司裝潢，並
20 由陳慧君匯款支付裝潢費用一節，為兩造所不爭執。而上訴
21 人雖主張樹藤公司於110年1月30日將預收代收款扣除相關支
22 出後退款551,130元至陳姿茜帳戶後，其將該退款提供陳姿
23 茜繳納各月房貸、裝潢費用及家電費、房屋稅云云，並舉系
24 爭乙房地交屋資料收執表（原審審訴卷第147頁）、陳慧君
25 之郵局存摺（原審訴卷(一)第149至150頁）、被上訴人間之LI
26 NE通訊對話截圖（原審訴卷(一)第151頁）為證。惟乙房地交
27 屋資料收執表僅足證明乙房地係由上訴人代理陳姿茜辦理交
28 屋，另陳慧君之郵局存摺及被上訴人間之LINE通訊對話截
29 圖，僅得知悉陳姿茜將樹藤公司之退款551,130元中之541,1
30 30元匯款予陳慧君，尚難認該筆退款是上訴人所有，而以該
31 款支付乙房地之裝潢費用。又乙房地裝潢過程雖都由上訴人

與方鐘億聯繫，有LINE對話截圖可參（原審訴卷(二)第269至343頁），然承上開六、(一)(3)所述，上訴人於乙房地裝潢施工過程及驗收時出面處理相關事宜，但陳慧君亦為裝潢簽約人，其二人當時關係，陳慧君對乙房地裝潢有決定權，且乙房地如為上訴人單獨所有，陳慧君無須負擔裝潢費用等，故上訴人主張系爭乙房地為其一人借名登記於陳姿茜名下，亦非可採。

5. 上訴人雖提出其與租賃管理人員蕭宥勝之LINE對話截圖（見訴字卷(二)第391至482頁），足知系爭乙房地之出租事宜均是由上訴人與證人蕭宥勝聯繫。查證人蕭宥勝於原審證述一開始其是找陳慧君洽商系爭乙房地出租事宜，陳慧君表示上訴人為其合夥人，因此將上訴人拉進群組，後續出租事宜都是由上訴人與其商談等語（原審卷(三)第32至41頁），以證人蕭宥勝為與上訴人、陳慧君接洽乙房地出租事宜之人，對於系爭乙房地出租過程應知悉甚詳，與兩造間又無密切之利害關係，其證述應可採信。再佐以上訴人與陳慧君於110年10月29日討論承租人租金及水電瓦斯費用繳費不正常時，陳慧君向上訴人表示會另找正常之承租人承租，因其認為蕭宥勝處理不當，有LINE對話截圖可參（原審卷(二)第135至141頁），足見上訴人與陳慧君有可能是共同出資購買乙房地，而非上訴人一人所有，並由陳慧君出面與陳姿茜締結借名登記契約，已如前述。何況上訴人並未舉證系爭乙房地借名登記契約係存在於伊與陳姿茜之間，亦如前述，縱上訴人提出系爭乙房地之契稅、房屋稅及地價稅繳款證明、火災險保單、樹藤公司開立之發票明細、繳息清單，亦不足為有利於上訴人之認定。

(四)上訴人主張縱認陳慧君與上訴人就乙房地成立合資關係，亦得依借名登記（類推適用民法第541條第2項）及民法第179條不當得利規定，請求陳姿茜應將系爭乙房地所有權應有部分百分之五十移轉登記予伊，是否有理由？

承前所述，系爭乙房地即令為上訴人與陳慧君共同購買，然

01 上訴人並未就各人出資額、所佔比例舉證，合資是否存在尚
02 非無疑，即令成立，上訴人亦未主張及舉證該合資關係消滅
03 ，且經結算或清算，及乙房地是其委由陳慧君代理與陳姿茜
04 簽訂借名登記契約，其對陳姿茜無借名登記返還請求權，且
05 陳姿茜與陳慧君成立借名登記契約而登記為乙房地所有人，
06 有法律上原因，上訴人對陳姿茜亦無不當得利返還請求權，
07 其備位聲明求為陳姿茜應將系爭乙房地所有權應有部分百分
08 之五十移轉登記予伊，亦無理由。

09 七、綜上所述，上訴人先位依借名登記、不當得利法律關係，請
10 求被上訴人應分別將甲房地、乙房地所有權移轉登記予伊，
11 為無理由，原審為上訴人敗訴判決，並無不合。上訴人提起
12 上訴主張原判決違誤，求予廢棄改判為無理由，應駁回其上
13 訴。另上訴人於本院追加合資法律關係，而為備位請求，亦
14 無理由，爰併駁回其追加之訴。本件為判決基礎之事實已明
15 ，兩造其餘攻擊防禦方法，於訴訟結果不生影響，故不逐一
16 論述，併此敘明。

17 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
18 449條第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

20 民事第二庭

21 審判長法 官 黃國川

22 法 官 黃宏欽

23 法 官 陳宛榆

24 以上正本證明與原本無異。

25 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，其
26 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
27 （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
28 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
29 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

31 書記官 吳新貞

01 附註：
02 民事訴訟法第466條之1：
03 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
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
05 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
06 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
07 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
08 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。