

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第216號

上訴人 陳俊宏
訴訟代理人 方浩鍵律師
黃鼎軒律師
被上訴人 王玉修
訴訟代理人 王仁聰律師
田崧甫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年6月29日臺灣高雄地方法院112年度訴字第263號第一審判決提起上訴，本院於112年11月22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：伊於民國104年間買受坐落高雄市○○區○○段000○○00地號土地及其上同段2151建號即門牌號碼同區鳳仁路1之57號建物（下合稱系爭房地），並逕借名登記在次子即訴外人陳柏宏名下，嗣陳柏宏於106年間即將洗腎恐有不測，經與兩造協議，乃改將系爭房地借名登記於長子即上訴人名下（下稱系爭借名登記）。後因上訴人作為令伊寒心，遂於111年9月16日函知上訴人終止系爭借名登記關係，爰類推適用民法第541條第2項、第470條第2項及第179條等規定提起本件訴訟，聲明上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。

二、上訴人則以：伊係因陳柏宏贈與而受讓系爭房地，且亦由伊清償房貸，否認兩造間有借名登記關係存在等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭房地於104年3月4日以買賣為原因，由訴外人黃新枝移
03 轉所有權登記予被上訴人之次子陳柏宏，陳柏宏再於106年5
04 月26日以買賣為原因，移轉所有權登記予被上訴人之長子即
05 上訴人。

06 (二)被上訴人於111年9月16日寄發存證信函予上訴人向之表示終
07 止系爭借名登記關係，並經其收受。

08 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

09 (一)系爭房地是否係被上訴人借名登記於上訴人名下？

10 按稱借名登記者，為當事人約定一方將自己之財產以他方名
11 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方就該財產允為
12 出名登記之契約。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之
13 一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義
14 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
15 名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。又不動
16 產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就
17 該借名登記之事實負舉證責任。被上訴人主張系爭房地係伊
18 借名登記予上訴人，為上訴人否認，依上說明，應由被上訴
19 人就系爭借名登記之事實負舉證責任。經查：

20 (1)系爭房地係被上訴人於104年間向訴外人黃新枝買受，並逕
21 登記於陳柏宏名下，嗣於106年5月26日以買賣為原因，由陳
22 柏宏移轉登記予上訴人，為兩造所不爭執，並有土地暨建物
23 登記謄本、地籍異動索引、中信房屋不動產買賣契約書、房
24 屋交易安全契約書、房地產標的現況說明書、房屋買賣契約
25 書暨不動產買賣契約書可稽（原審雄司調卷第33至43頁、訴
26 字卷第163至194頁）。

27 (2)證人陳柏宏證稱：「從小到大都是被上訴人負責支配房屋買
28 賣及所有權，系爭房地只是借名登記在我名下，上訴人名下
29 也有（十全二路110號房地及台南安定區土地），都是被上
30 訴人在處理，因被上訴人不要自己名下太多房地，都會互相
31 分配給我與上訴人，只是借名登記而已，我名下的每一筆都

01 是。我去高醫就診發現腎越來越不好，怕有不測，我太太當
02 時也有偷竊公司金錢行為，被上訴人才說要先把系爭房地登
03 記到上訴人名下，等我病情穩定後再登記回來。該登記都是
04 被上訴人辦理，我們只負責簽名，要用房子做何事、應用資
05 金也都是被上訴人處理，我和上訴人只負責簽名」等語（原
06 審訴字卷第358至360頁）。而證人雖為被上訴人之子，惟與
07 上訴人亦為至親，尚無刻意偏袒被上訴人之虞，且渠等間有
08 關財產之關係本非外人所得見聞，其間親誼，未書立書證亦
09 在情理，而證人為被上訴人簽約買受系爭房地所指名登記之
10 人，並為上訴人之前手，就登記於其名下之緣由及再移轉登
11 記予上訴人之原因自當明悉，並為聞見待證事實且親歷之不
12 可替代證據方法。

13 (3)而核上訴人雖稱陳柏宏係贈與系爭房地云云，惟如其主張台
14 南市○○區○○段0000○○○0000○地○○0000○地號5筆
15 土地係被上訴人「贈與」（本院卷第157頁），則在證人與
16 上訴人各均有因被上訴人安排而登記為諸不動產所有權人且
17 各有家庭之情下，如無特殊原因，衡情為弟之證人應不可能
18 將已登記於己名下之高價財產「贈與」其兄長者（本院卷第
19 55頁），且系爭房地於移轉登記後，如上訴人所承，仍繼續
20 由被上訴人登記為負責人（100萬出資）、陳柏宏為股東（2
21 00萬出資）的東大螺絲有限公司而非為其所經營之羚元企業
22 有限公司（下稱羚元公司，見原審訴字卷第157至160頁公司
23 變更登記表）占有使用，且其所有權狀亦仍為被上訴人持
24 有（本院卷第55、153頁），系爭房地之房屋稅復由被上訴
25 人所繳納，有繳納證明書足佐（原審雄司調卷第59頁、訴字
26 卷第215至219頁），凡此使用及負擔俱與上訴人於移轉後為
27 真正所有權人之情不合，上訴人所稱有違於常情，可認證人
28 所述為符事實而可採。

29 (4)上訴人固辯以系爭房地於過戶後之房貸本息俱為其所繳納及
30 結清云云，並提出其所有房貸還款專戶即高雄市第三信用合
31 作社三民分社（下稱三信合作社）存摺往來明細查詢為證

(本院卷第61頁)。惟上訴人於原審已自承：「去三信合作社辦理貸款都是被上訴人與陳柏宏負責的，我只負責簽名，不是我負擔的貸款，貸款清償事宜都是被上訴人在處理，我不清楚清償情形」等語（原審訴字卷第355頁），其再翻異前詞，已有臨訟杜撰之嫌，且系爭房地於三信合作社之房貸本息，均係由羚元公司所有合作金庫0000000000000000號帳戶所轉入，有合作金庫存摺明細可稽（本院卷第91至109頁），而被上訴人於貸款償還期間之106年6月26日109年10月7日則為羚元公司之負責人，有公司變更登記表足參（原審訴字卷第157、235頁），其稱房貸本息為其所繳納尚屬有據；另系爭房地於109年10月7日結清房貸之6,850,510元係由被上訴人「代理」上訴人出售、於前以贈與為原因登記於上訴人名下的1220土地所得價金而來，有土地所有權贈與移轉契約書、不動產買賣契約書可稽（本院卷第129至142頁），參之證人陳柏宏上開證述，暨上訴人自陳受匯該土地買賣價金並轉入三信合作社帳戶清償之其所有合作金庫銀行00000000000000號帳戶存摺及名下所有房產權狀均為被上訴人所持有（本院卷第145至147、153頁）及前揭原審陳述等情，應認被上訴人所稱此結清款係其以借名土地出售所得而清償等語為可採。則上訴人所辯系爭房地房貸係其清償云云尚不足取。

(5)綜上，系爭房地於移轉登記後之各項負擔既均仍為被上訴人負責，且亦由之為管理使用，併證人陳柏宏之證述，應認此確為被上訴人借名登記於陳柏宏名下後，經三方協議而再借名並逕指示移轉登記予上訴人，係符事實，而上訴人於被上訴人為相當之舉證後既未提出適切之反證，被上訴人主張堪屬有據。

(二)被上訴人主張系爭借名契約業已終止，請求上訴人返還系爭房地，有無理由？

按借名登記契約準用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，得終止時而不終止，並非其借

01 名登記關係當然消滅，必待借名登記關係消滅後，始得請求
02 返還借名登記財產，故借名登記當事人任何一方得隨時終
03 止，且出名人應於借名登記關係消滅後返還標的物於借名
04 人。系爭房地係被上訴人借名登記於上訴人名下，已認定如
05 前，而被上訴人已於111年9月16日寄發存證信函表示終止與
06 上訴人間之系爭借名登記關係，並經上訴人收受，為兩造所
07 不爭執，依上開說明，系爭借名登記契約既準用委任之規定
08 而得隨時終止，兩造間之借名關係自己於上開存證信函送達
09 時即已合法終止自明。則被上訴人於借名登記關係消滅後，
10 基於終止系爭借名契約後之返還請求權，請求上訴人移轉系
11 爭房地之所有權登記，於法自屬有據。

12 六、綜上所述，被上訴人依借名契約終止後之返還請求權請求上
13 訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，為屬正當，
14 應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
15 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
16 又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐
18 一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

21 民事第二庭

22 審判長法 官 黃國川

23 法 官 陳宛榆

24 法 官 黃宏欽

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。