

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第41號

上訴人 楊宏瑜（原名劉楊宏瑜）

訴訟代理人 楊富強律師

利美利律師

林石猛律師

張宗琦律師

被上訴人 劉陳樂娘

訴訟代理人 林靜如律師

鄭瑞崙律師

梁家惠律師

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2月23日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第202號第一審判決提起上訴，本院於113年1月9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：兩造為婆媳關係，被上訴人於民國000年0月間以總價新臺幣（下同）4,600萬元向訴外人黃福盛購買附表所示不動產（華人滙建案A1棟12樓。下稱系爭房地）之預售屋權利，因上訴人為首次購屋，可享有貸款利率、稅捐優惠，兩造協議由上訴人出名登記為房地所有權人，被上訴人負責房地買賣價金、貸款、介紹人傭金、稅捐、保險、管理費等費用，及系爭房地管理、處分事宜。被上訴人於103年4月30日偕同上訴人至銷售中心，由上訴人與黃福盛簽訂系爭房地讓渡書（下稱系爭讓渡書），並在華人滙建案完工後，於104年12月16日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，系爭房地預定買賣契約書、讓渡書等文件正本皆由被上訴人持有保管及繳納稅捐、保險費等款項，被上訴

01 人已先後給付黃福盛價金782萬元、清償105年1月至109年8
02 月房地貸款共1,500萬3,550元、支付房仲傭金43萬元，並以
03 其持有之上訴人所有合作金庫商業銀行鼓山分行帳號000000
04 0000000號帳戶（下稱系爭589帳戶）存摺、印鑑作為資金進
05 出使用帳戶。詎上訴人與被上訴人之子劉陽慶感情不睦，於
06 000年0月間搬離夫妻共同居住處所後，上訴人竟掛失589帳
07 戶及印鑑、詢問理財專員貸款還款事宜，企圖自行支付剩餘
08 貸款侵吞房地。爰以起訴狀繕本送達上訴人為終止兩造間借
09 名登記契約之意思表示，並類推適用民法第549條第1項、第
10 541條第2項，或依第179條、第767條第1項前段、中段規
11 定，擇一為勝訴判決。聲明：(一)上訴人應將系爭房地所有權
12 移轉登記予被上訴人；(二)願供擔保請准宣告假執行。

13 二、上訴人則以：上訴人與劉陽慶於95年6月14日結婚後，陸續
14 生下4名未成年子女，相較於劉陽慶長期慣性外遇，生活豪
15 奢，且有收藏名車、名錶、高爾夫球具、雪茄等行為，上訴
16 人全心全意照顧4名未成年子女，深得公婆疼愛，因被上訴
17 人家族經濟十分優渥，對媳婦、孫子都非常慷慨，長期購買
18 各式金融產品饋贈上訴人；被上訴人為使上訴人能擔任全職
19 母親以專心照顧4名未成年子女，被上訴人不但幫忙支付孫
20 子的學費，亦有購買保險、基金，及將系爭房地贈與上訴
21 人，做為答謝上訴人之用；另上訴人與4名未成年子女係居
22 住於劉陽慶胞弟名下房地，考量子女就讀學區問題，被上訴
23 人才購買系爭房地贈與上訴人，且系爭房地買賣等文件係由
24 上訴人保管，並非由被上訴人持有保管，稅捐等費用亦由上
25 訴人繳納，589帳戶係由上訴人持有使用，僅偶爾交由被上
26 訴人使用。000年0月間，上訴人與子女網球教練討論事情，
27 因而乘坐教練之車輛，竟遭被上訴人、劉陽慶誣陷與該教練
28 有外遇，被上訴人、劉陽慶將上訴人趕出家門，上訴人匆忙
29 離家，未及帶走日常使用之589帳戶，故而辦理印鑑變更，
30 被上訴人為達經濟制裁上訴人之目的，未續繳房貸，上訴人
31 才詢問房貸還款事項，兩造間就系爭房地係存在贈與契約，

01 而非借名登記契約等語，資為抗辯。

02 三、原審判決命上訴人應將系爭房地移轉登記予被上訴人，並駁
03 回被上訴人假執行之聲請。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)
04 原判決主文第一項部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在
05 第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

06 四、兩造不爭執事項：

07 (一)上訴人與被上訴人之子劉陽慶於95年6月14日結婚後，育有4
08 名未成年子女，兩造為婆媳關係。上訴人對劉陽慶提起離婚
09 訴訟，現由臺灣高雄少年及家事法院以110年度婚字第372號
10 審理中。

11 (二)本件坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000
12 0分之448）暨其上同段6647、6746建號建物（含地下停車
13 位）、門牌號碼：高雄市○○區○○路000號12樓房屋及地
14 下3樓340、341號車位（即系爭房地）原為訴外人黃福盛所
15 有，被上訴人於103年4月30日向黃福盛購買其所有系爭房地
16 「房屋土地預定買賣契約」（俗稱紅單），買賣價金4,600
17 萬元，仲介費46萬元，並由上訴人於103年4年30日與黃福盛
18 簽立讓渡書。

19 (三)系爭房地於104年12月16日以買賣為原因登記為上訴人所
20 有。

21 (四)被上訴人於103年4月24日委託劉映辰匯款782萬元予黃福
22 盛，此筆款項由被上訴人支付。

23 (五)系爭房地因興富發公司有出借款項，給予被上訴人915萬元
24 無息貸款優惠，並就系爭房地設定擔保債權總額1,918萬元
25 之最高限額抵押權。被上訴人自105年1月至107年12月按月
26 將款項存入上訴人合庫銀行鼓山分行00000000000000號甲存
27 帳戶，供兌現當期支票清償借款。此部分借款已清償完畢，
28 經興富發公司於108年4月8日開立債務清償證明。

29 (六)系爭房地向合庫銀行貸款2,760萬元，被上訴人自105年1月
30 起至000年0月間存入款項至上訴人所有系爭589帳戶內，償
31 還系爭房地房貸本息，共64期，金額共1,500萬3,550元。

01 (七)系爭房地之買賣價金由被上訴人給付，至109年9月僅餘1,00
02 0餘萬元合庫銀行貸款未清償，自該月起迄今由上訴人繳納
03 本息中。

04 (八)系爭房地於110年3月前，由興富發公司吸收管理費，110年3
05 月2日迄今由被上訴人繳納管理費。

06 (九)系爭房地於104年12月16日登記為上訴人所有後，該房地之
07 房屋稅、房屋火災保險、水費、電費、管理費迄今均由被上
08 訴人繳納。109年至111年度地價稅由上訴人繳納，其餘年度
09 地價稅是被上訴人繳納。

10 (十)系爭房地登記上訴人為所有權人後，上訴人、被上訴人及劉
11 陽慶均未入住該屋，該屋目前仍為毛坯屋。

12 (十一)被上訴人以起訴狀為終止借名登記之意思表示，上訴人於11
13 0年6月21日收受起訴狀繕本。

14 (十二)劉陽慶前對上訴人提出告訴，主張上訴人未經其配偶劉陽慶
15 同意，拍攝劉陽慶手機內訊息，經臺灣高雄地方檢察署檢察
16 官認上訴人涉犯妨害秘密罪嫌提起公訴，經原法院刑事庭以
17 111年易字第219號判決上訴人無罪。

18 (十三)系爭房地於105年1月交屋時，建商將被證25所示所有權狀等
19 資料（見原審卷三第97頁）交付上訴人保管，000年0月間上
20 訴人將該等資料交付被上訴人，由被上訴人持有迄今。至於
21 系爭房地買賣契約、讓渡書、償還興富發貸款之清償證明、
22 他項權利證明書等資料則自始即由被上訴人持有迄今。

23 五、本件爭點：

24 (一)兩造間就系爭房地有無借名登記契約存在？

25 (二)被上訴人請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記於其名下，
26 有無理由？

27 六、本院判斷：

28 (一)兩造間就系爭房地有無借名登記契約存在？

29 1.按不動產借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產借
30 用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約。至該
31 不動產之管理、使用、收益若何，悉依當事人之約定，非必

01 一定由借名人為之。而證明借名登記契約成立之證據資料，
02 不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經
03 驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實
04 ，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契
05 約（最高法院110年度台上字第1323號判決意旨參照）。又
06 借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關
07 係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客
08 觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以
09 證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在（最高法院
10 107年度台上字第521號判決意旨參照）。

11 2.上訴人主張系爭房地為被上訴人贈與，否認兩造間有借名登
12 記契約存在，然系爭房地自購買後，即由被上訴人給付黃福
13 盛房地價金782萬元、清償興富發公司915萬元借款、清償10
14 5年1月至109年8月房地貸款共1,500萬3,550元、支付房仲傭
15 金43萬元，且系爭房地於104年12月16日登記為上訴人所有
16 後，該房地之房屋稅、房屋火災保險、水費、電費、管理費
17 迄今均由被上訴人繳納，109年度以前之地價稅亦由被上訴
18 人繳納，此為兩造所不爭執，堪認兩造於109年9月發生爭執
19 感情不睦前，俱由被上訴人支付買賣價金及各種費用，及至
20 109年9月後，始由上訴人繳納合庫銀行房貸及地價稅，惟房
21 屋稅、房屋火災保險、水費、電費、管理費仍均由被上訴人
22 繳納，未曾中斷，足認系爭房地確由被上訴人出資購置。上
23 訴人雖主張：被上訴人如為房地真正權利人，必如期清償貸
24 款，且可以匯入方式轉入帳戶供扣款，被上訴人停止繳納房
25 貸，證明房地真正所有權人為上訴人等語。然依上訴人提出
26 其與合庫銀行行員吳冠蓁於109年10月20日之LINE之對話紀
27 錄，吳冠蓁於斯時告知上訴人：「…今天董娘要來繳房貸，
28 但是因為存摺跟印章都掛失補發過，所以沒辦法繳了」（見
29 原審卷一187頁），及證人合庫銀行行員陳翌愷證稱：系爭5
30 89帳戶是被上訴人使用，我有建議是否要再開一個戶頭只針
31 對系爭房地扣款，被上訴人說這樣存摺太多不好管理，所以

繼續用這個戶頭。自104年以來，被上訴人月初會來轉錢，每月會來一次至二次，每次來轉帳都會把這個帳戶的存摺、印章給我處理。如果被上訴人出國，就會把印章存摺交給上訴人，上訴人就會跟我聯絡，把存摺或相關資料拿給我就離開等語（見原審卷二第33至35頁），足見被上訴人慣於以臨櫃方式辦理還款事宜，於兩造發生爭執後仍有前往續繳房貸，因上訴人掛失補發存摺、印章而無法辦理，且589帳戶既為系爭房地貸款扣款帳戶，被上訴人原即負責處理清償房貸事宜，其持有存摺、印章亦未悖於常情，與上訴人稱其另以網路銀行、提款卡使用該帳戶無涉，況兩造自000年0月間感情不睦，被上訴人因上訴人掛失589帳戶補發存摺、印章心生不悅，嗣後並有諸多訴訟，兩造交惡爭執甚烈，自難以被上訴人其後未續繳納房貸、上訴人於兩造發生爭執後繳納部分房貸或地價稅，逕認上訴人為系爭房地真正所有權人。

3. 證人即興富發公司銷售經理林志龍證稱：A1棟12樓讓渡書是我承辦的，103年4月29日被上訴人打電話給我要再加購一間華人滙，說要買黃福盛那間，約明天辦理讓渡，我說這間價格不低，你年紀較大，因為貸款的問題，要找何人登記，隔天被上訴人說要找她媳婦登記。這是我第一次見到上訴人，上訴人簽完讓渡書就走了，後續手續是我和被上訴人辦的。因為被上訴人先前華人滙已買兩間了，又加買這間，因為貸款和年紀有關係，當時銀行不願意貸款給58歲以上的人，所以我們會問要找何人登記。寫A1棟12樓讓渡書的過程，被上訴人沒有說要送，只說叫上訴人要來登記，上訴人當天都沒說話。我和被上訴人接觸，聽過被上訴人買A1棟12樓是要投資，當時被上訴人他們是一個社團，都在投資我們公司的房子，被上訴人跟我說要買幾間來投資。他們這群投資客是我們公司VIP，我們都會固定餐敘，他們會說要投資用，要我們幫忙賣等語（見原審卷二第26至28頁），證人即被上訴人姪女陳玲尊證稱：我們咖啡社會討論如何理財，被上訴人有跟我說有買華人滙房子，是投資用，房子登記何人名下我不

知道。被上訴人購買華人滙房子全部都是投資的，因為我們咖啡社成員如果知道有什麼建案，就會互相詢問要不要投資，我們一般就是做投資用，不會去問對方買房子的用途，就是純粹投資才會互通訊息等語（見原審卷三第247、249頁），其二人就被上訴人與所屬咖啡社成員投資購買華人滙建案房屋等節一致，且林志龍係就其與被上訴人購買系爭房地之接觸過程及見聞為證，難認所證有何不實之處，其所為證言應可採信，堪認被上訴人一次購買多戶高價住宅，因銀行放貸之年齡限制，而有使用他人名義登記之需求。

4. 證人即被上訴人之女劉映辰亦證稱：被上訴人投資時，通常被上訴人要用我們名字的時候，她會先說她有興趣什麼東西，像房子或保險，被上訴人會說想買在我的名字下，在我看來，買在我名字下，我認為還是被上訴人的，因為我不會去動，例如我想要住這個房子，我還是會問過被上訴人。我不會問被上訴人為何要用我名字，因為我們家的人都知道被上訴人是這樣，被上訴人就是掌管家中財務，所以被上訴人說了算。我知道被上訴人會借上訴人的名字買房子或保險，為何會借我不清楚，但被上訴人會借家中的人名字去投資，我哥哥的名字也有，被上訴人有用我的名字買一間華人滙房子，她說朋友說要投資哪裡哪裡，說她蠻喜歡這個房子，就有跟我說可否買在我名下，我就說隨便，被上訴人沒有說這棟華人滙送我。我一開始就知道華人滙是投資用的，我沒有問過可否住，也沒有去住的意思等語（見原審卷三卷第242至244頁），已說明被上訴人掌管家中財務大權，慣於以子女名義購置不動產投資，確有詢問劉映辰投資購買華人滙房屋一事，與林志龍、陳玲尊所證相符，況華人滙建案為知名建案，被上訴人經濟優渥，與友人互通訊息購買同一建案房屋，並一次購買多戶，依現有稅務徵收方式，自無可能全數登記於被上訴人一人名下，被上訴人以親屬名義購買多筆不動產，甚且將來轉售投資賺取差價，於現今社會屢見不鮮，劉映辰所證合於常情可採，互核林志龍、劉映辰前揭證言，

01 被上訴人抗辯因投資而購買系爭房地，堪以採信。

02 5.上訴人雖主張：被上訴人購買系爭房地時，上訴人配偶劉陽
03 慶名下有不動產，上訴人無法適用首購優惠貸款利率，被上
04 訴人稱因上訴人有首購優惠利率貸款而借名登記系爭房地，
05 並不可採等語，並提出公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠
06 貸款原則、合庫銀行放款相關貸款及保證資料查詢單為據
07 （見原審卷一第185、235頁）。被上訴人則辯稱：書狀所指
08 首購優惠係指合庫銀行給予名下無不動產首購族群之房屋優
09 惠貸款條件，並非上開青年安心成家購屋優惠貸款等語。經
10 查，系爭房地貸款詳情，業據證人陳翌愷證述：被上訴人買
11 系爭房地是找我辦房貸，上訴人之前有用他兒子和女兒名字
12 買，所以這次用上訴人名字買，她說上訴人名下沒有不動
13 產，所以用上訴人名字買，我有跟被上訴人提起如果首購成
14 數、利率比較優惠，也有跟被上訴人提說這間是高價宅，所
15 以成數和利率會受限。合庫有推出首購方案，我們是依個人
16 看，如果夫妻一人沒有不動產（指該屋沒有向銀行貸款），
17 可以用首購利率，以本件因為上訴人沒有不動產，所以可
18 以適用，但因是高價宅，還是要受高價宅限制。被上訴人提
19 到的首購優惠是指合庫銀行的首購優惠，名下無不動產，或
20 名下不動產為向銀行借款都可以適用，是以有無跟銀行借款
21 來推斷。被上訴人比較年長，用她的名字貸款年限會受限，
22 所以被上訴人就用上訴人名字買，而且銀行也會審查償還來
23 源。政府的青年安心首購優惠要夫妻兩人都沒有不動產，而
24 且上限為800萬，所以我沒有跟被上訴人提到這個方案，因
25 為劉陽慶可能有一些不動產，所以不適用此優惠等語明確
26 （見原審卷二第30至32頁），已就被上訴人所指首購優惠詳
27 加說明，上訴人前揭主張並無可採。至上訴人另稱：合庫銀
28 行係以被上訴人資力審定是否放貸及貸款條件，與上訴人無
29 關，且系爭房地為高價宅，合庫銀行給予高成數貸款額度，
30 又未要求保證人，並無借用上訴人名義之必要等語，然依林
31 志龍、陳翌愷前揭證言可知，被上訴人因年齡受有貸款限

01 制，林志龍並已告知被上訴人應另尋其他登記名義人，且合
02 庫銀行以被上訴人資力審定貸款額度，與系爭房地由被上訴
03 人出資購買並無扞格，另銀行法於100年間增訂第12條之1明
04 定銀行辦理自用住宅放款及消費性放款，不得要求借款人提
05 供連帶保證人，已取得足額擔保時，不得要求借款人提供保
06 證人，尚難以上訴人此部分主張為其有利認定。

07 6.上訴人雖主張：讓渡書登載之受讓人，始為系爭房地真正所
08 有權人，華人滙之住戶通訊錄、區分所有權人會議出席費簽
09 收表，均登記上訴人名義，足認上訴人為真正所有權人。又
10 上訴人有實質管理系爭房地，曾帶小孩使用公設，如游泳
11 池、舉辦慶生活動、在華人滙會議室主持小組討論及講座，
12 討論裝潢事宜，可知上訴人就系爭房地具有支配、決定權限
13 等語，並提出華人滙A1棟住戶通訊錄、110年區分所有權人
14 會議出席費簽收表（見原審卷一第193、195頁）、活動照片
15 及公告課程時地、與設計師之LINE對話紀錄（見原審卷一第
16 197至213頁）、與友人討論至華人滙使用游泳池、課程之LI
17 NE對話紀錄為據（見本院卷第281至293頁）。惟查：

18 (1)系爭房地自交屋迄今無人進住，迄今仍為毛胚屋，兩造並無
19 爭執，上訴人為系爭房地登記之所有權人，管理保全公司以
20 此製作住戶通訊錄，自符常情，且前開住戶通訊錄仍有記載
21 聯絡人劉媽媽及其電話，而公寓大廈召開區分所有權人會
22 議，本應通知區分所有權人，凡此均難以據此推認上訴人為
23 系爭房地真正之所有權人。又被上訴人擬於系爭房地建造完
24 成後登記上訴人名下、以上訴人名義辦理房屋貸款，其以上
25 訴人名義簽立讓渡書，並未悖於常理，況讓渡書上並非僅有
26 上訴人個人資料，仍一併填載被上訴人之聯絡地址及手機號
27 碼（見原審卷一第523頁），系爭房地買賣契約、讓渡書、
28 償還興富發貸款之清償證明、他項權利證明書等資料，自始
29 由被上訴人持有迄今，為兩造所不爭執，證人林志龍並已說
30 明以上訴人名義簽立讓渡書及登記為房地所有權人之緣由如
31 前述，自難單憑讓渡書上記載之承受人為上訴人，認定其為

01 系爭房地真正所有權人。

02 (2)上訴人主張其有支配、決定系爭房地權限，然證人林志龍證
03 稱：房屋過戶後被上訴人有打了三、四次要我去幫忙處理房
04 子的問題，比如陽台的樹死了，紗窗關不緊等語（見原審卷
05 二第26至28頁），可徵被上訴人有管理指示維護系爭房地之
06 情形。證人即房屋仲介趙晉毅亦證稱：我只認識被上訴人，
07 不認識上訴人，系爭房地是被上訴人委託我出售，被上訴人
08 跟我說華人滙她買了三間要做投資，說有房子要賣叫我過
09 去，被上訴人當時一次委託賣A1棟12樓、16樓、20樓三戶。
10 系爭房地委託時間、出售底價等出售細節，都是找被上訴人
11 談，我只見過上訴人一次，被上訴人叫上訴人過來簽委託
12 書。上訴人沒有說過這房子是她的、是她委託被上訴人出
13 賣，我都是跟被上訴人接洽，被上訴人把這三個房子賣掉，
14 說是投資，之前介紹我認識被上訴人的人也是投資。實際委
15 託銷售的人不是登記所有權人，都是聯絡被上訴人，上訴人
16 沒有跟我提過她不要住這個房子，我跟上訴人幾乎沒有說過
17 話等語（見原審卷二第38至40頁），與林志龍、陳玲尊、劉
18 映辰證稱被上訴人係因投資購買華人滙房地一致，且系爭房
19 地出售事宜實際係由被上訴人處理，上訴人未曾參與或與趙
20 晉毅聯繫洽談，難認系爭房地係由上訴人決意出售。又系爭
21 房地登記於上訴人名下，其既為登記業主，前往登記使用華
22 人滙游泳池、會議室等公設，並非就系爭房地本身有何管
23 理、使用或處分之情形，且系爭房地迄今仍為毛胚屋，未曾
24 裝潢，上訴人與設計師間之LINE對話紀錄，係在討論滲水重
25 新更換壁紙，上訴人於該對話紀錄亦稱不會搬去華人滙（見
26 原審卷一第209至213頁），對話內容顯非討論系爭房地之裝
27 潢事宜，上訴人所提前揭照片、對話紀錄，並不足以認定就
28 系爭房地有實際支配、管理權限。

29 7.上訴人另稱：被上訴人當時購買3戶予3名子女，係因劉陽慶
30 外遇，為安撫上訴人不要追究此事而贈與系爭房地，如係借
31 名登記，為何不退被上訴人這戶，而是退劉陽慶那戶。被上

01 訴人於房價低迷之際出售系爭房地，非正常投資行為，足認
02 兩造無借名登記關係，系爭房地為被上訴人對上訴人之贈
03 與，在上訴人家人決定不入住後，才會不顧房價低落，立即
04 將之積極出售等語。查被上訴人於102年5月30日以劉陽旻、
05 劉映辰名義分別購買華人滙建案A1棟20樓、16樓，有房屋土
06 地預定買賣契約書可參（見原審卷一第217至223頁），被上
07 訴人復稱另向友人以劉陽慶名義購買紅單，過戶登記時，被
08 上訴人考量該戶位於7樓，相較系爭房地為12樓，及上開2戶
09 為20、16樓，樓層較低，持有意願不高，在辦理過戶前退
10 訂，該戶未成功過戶等語（見原審卷一第287頁），及稱：
11 當初是說4間，後來發現無法負擔，我就把其中1間紅單退
12 掉，所以剩下2間等語（見原審卷三第258頁），而華人滙為
13 高價宅，被上訴人一己之力購買4戶，其以樓層高低價值、
14 資力、經濟負擔考量，而退訂位於7樓以劉陽慶名義購買之
15 預售屋，所述並未悖於常理，況被上訴人本可自行決定購買
16 或退訂之標的，復無其他事證可認被上訴人係因劉陽慶外遇
17 而以系爭房地補償上訴人之事實，不能以退訂7樓預售屋認
18 定系爭房地為贈與。又被上訴人係委託房仲出售華人滙3戶
19 房屋，且迄今尚未售出，經證人趙晉毅證述明確（見原審卷
20 二第38、40頁），足見被上訴人並非僅出售系爭房地，亦無
21 賠售予第三人之情形，且不動產出售原因原即多端不一，難
22 認上訴人前揭主張真實可採。

23 8.上訴人復稱：曾與劉陽慶以討論是否入住系爭房地及空間規
24 劃、上訴人戶籍遷移、處分等內容，足見系爭房地係贈與上
25 訴人供上訴人與配偶、子女共同居住等語，並提出104年7月
26 22日、104年9月1日、108年5月30日對話紀錄為據（見原審
27 卷一第81、83、85頁）。然上訴人於原審陳稱：系爭房地10
28 5年1月交屋，上訴人長子於00年00月0日出生，當時有學區
29 問題，如果回歸103年4月買紅單時，並不是小孩學區的問題，
30 而是因劉陽慶外遇要安撫上訴人才贈送等語（見原審卷
31 三第238頁），已徵系爭房地購置時與學區尚無關連。又前

01 開104年7月、9月對話紀錄距103年4月向黃福盛購買系爭房
02 地權利已有1年數月，且鄰近系爭房地交屋時間，被上訴人
03 購買系爭房地後，本有權決定使用方式，縱其嗣後曾因上訴
04 人一家有換屋、學區等需求，而擬提供上訴人一家人居住，
05 亦無從據此認定被上訴人係將系爭房地贈與上訴人所有。另
06 觀諸108年5月30日對話紀錄前後文，係上訴人與劉陽慶討論
07 附近商場設立情形，劉陽慶僅稱華人滙以後有機會賣了，並
08 無上訴人將因此獲利、賺取價差或其他得認定系爭房地為上
09 訴人所有或其有權處分房地之內容，且系爭房地買賣契約、
10 讓渡書、償還興富發貸款之清償證明、他項權利證明書等資
11 料則自始即由被上訴人持有迄今，系爭房地於105年1月交屋
12 時，建商雖曾將被證25所示土地、房屋所有權狀、車位使用
13 權利證明書、使用執照、產權移轉相關憑證、本票、印章、
14 售後服務卡及售後服務流程說明、發票、分期還款契約（見
15 原審卷三第97頁），交付上訴人保管，然上訴人於000年0月
16 間將該等資料交付被上訴人，由被上訴人持有迄今，未曾向
17 被上訴人取回保管，亦難認上訴人得行使前開資料自行決定
18 處分系爭房地，上訴人所提前開對話紀錄自不足為有利上訴
19 人之認定。

20 9.上訴人主張系爭房地係被上訴人因劉陽慶外遇而贈與上訴
21 人，並另援引其與友人吳瓊華於000年0月間之LINE對話紀
22 錄、吳瓊華及保姆張鐙勻於原審證述、友人甲○○出具之陳
23 述書、甲○○及上訴人之父楊仲侯於本院所為證述為據。然
24 查：

25 (1)甲○○出具之陳述書固記載確實聽聞被上訴人與其配偶劉清
26 良公開說明在華人滙買了四間房要給三名小孩與上訴人等內
27 容（見原審卷二第119頁），被上訴人已否認該陳述書之形
28 式、實質內容真正，其內容為甲○○於法院外之陳述，自難
29 採本案判斷基礎。又甲○○雖於本院證述：我買華人滙房子
30 是因為被上訴人說在那邊定了4戶，上訴人跟小孩也會住在
31 這邊，我不在臺灣時，上訴人可以幫我看房子。家族聚會時

01 被上訴人說要買房子給上訴人住，我的理解就是送給她，被
02 上訴人沒有說是借用上訴人名字登記等語（見本院卷第358
03 至359、361、362頁），然被上訴人購屋縱願提供予上訴人
04 一家人居住，並非即可認定與上訴人間存在贈與關係，甲○
05 ○個人推測已難作為贈與之依據。又經被上訴人詢問何以於
06 聚會中提及系爭房地、其理解為贈與有無再向被上訴人確認
07 等節，甲○○證稱：聊天的時候，被上訴人真正說我買來送
08 給她是沒有，但是被上訴人有跟我說「我買了4戶，宏瑜跟
09 小孩都可以過來住」，所以在我的認知就是送給上訴人。我
10 沒有確認過房子最後到底是送出去還是要投資。我跟我先生
11 當時覺得很羨慕，吃飯的時候我們有說被上訴人夫妻真的對
12 上訴人夫妻太好，我先生跟陽慶開玩笑說這樣子可以少奮鬥
13 二十年，這麼好的爸媽，還買這麼高級的房子給你們等語
14 （見本院卷第362、363、367、371頁），依其所證，至多僅
15 能認定被上訴人購買之系爭房地可供上訴人夫妻與4子居
16 住，被上訴人未曾表明係將系爭房地贈與上訴人，自無從以
17 甲○○之證言認定兩造就系爭房地存在贈與關係。

18 (2)證人吳瓊華雖於原審證述關於劉陽慶外遇、與訴外人陳巧文
19 出國之情節，然其亦證稱未親眼見到劉陽慶與陳巧文曖昧行
20 為，無法確定其等有無具體侵害配偶權的事情，並未驗證確
21 定過有一起出國的事等語（見原審卷二第182至185頁），且
22 劉陽慶有無外遇與兩造就系爭房地是否存在借名登記契約並
23 無必然關係，不足以吳瓊華所證認定被上訴人有因劉陽慶外
24 遇而贈與系爭房地予上訴人之事實。又觀諸上訴人提出其與
25 吳瓊華於103年3月2日、3月3日、3月12日、3月14日、3月16
26 日之LINE對話紀錄內容（見原審卷二第255至287頁），上訴
27 人固有與吳瓊華討論劉陽慶外遇、被上訴人向其表示會觀察
28 劉陽慶及被上訴人與其談話內容，然並無被上訴人表示因劉
29 陽慶外遇而決定贈與系爭房地補償上訴人之內容，上訴人與
30 吳瓊華交情匪淺，倘有贈與系爭房地一事，自無可能不告知
31 吳瓊華，前開對話紀錄亦不足為有利上訴人之認定。至上訴

01 人另提出臺灣高雄地方檢察署110年偵字21677號起訴書（劉
02 陽慶告訴上訴人妨害秘密）、上訴人於該案偵查中所為供述
03 （見原審卷一第415至418、427至429頁），主張因劉陽慶慣
04 性外遇，被上訴人有贈與系爭房地動機云云，然此部分資料
05 並不足以證明系爭房地經被上訴人贈與上訴人之事實，自無
06 可取。

07 (3)證人張鐙勻證稱：我在104年10月至107年2月是上訴人家的
08 保母。105年1月有一次我跟被上訴人、被上訴人朋友一群人
09 去嘉義玩，被上訴人和友人一起買華人滙房屋，被上訴人朋
10 友有告訴我他們有成立一個咖啡社，被上訴人有買一間華人
11 滙房子給上訴人，被上訴人說對，有買一間房子給上訴人和
12 她的兩個兒子，說這是以後要給他們住的。當時被上訴人很
13 開心，就是想要知道她對她媳婦非常好。回來高雄後，被上
14 訴人拿土產給我，告訴我說以後要搬去華人滙住，我跟被上
15 訴人說你對你媳婦真好，被上訴人說因為上訴人幫我生了四
16 個金孫，後來被上訴人說看的之後認為不太適合去住，不像
17 裕誠路的房子格局比較方正等語（見原審卷二第187至191
18 頁），然此與證人劉映辰證稱華人滙房屋係借用其與家人名
19 義登記不同，且與證人陳玲尊證述：105年1月2日我有參加
20 嘉義旅遊活動，同行之人有被上訴人夫妻、上訴人及3名小
21 孩，我和先生、叔叔嬸嬸，基本上都是家人，還有一、兩個
22 朋友，及另一對夫妻，也是咖啡社的。我們聊天的內容主要
23 是小孩，不會聊到投資、參與的社交圈的事情，當天我們團
24 體活動，下車我都和被上訴人在一起，我沒聽到被上訴人說
25 有買華人滙送媳婦等語（見原審卷三第247至250頁），亦未
26 相符，張鐙勻前揭證言已難逕採。又被上訴人與咖啡社友人
27 投資購買華人滙房屋，如前所述，其友人因知悉被上訴人將
28 其中一戶登記於上訴人名下，縱有詢問被上訴人是否有買一
29 間華人滙房子給上訴人時，經被上訴人回覆有買給上訴人及
30 上訴人2個兒子，以後要給他們住之情形，依張鐙勻、陳玲
31 尊證言，可知參加前開嘉義旅遊活動之人為兩造家人、友

01 人、小孩等，人數非少，張鐙勻並證稱：被上訴人就是想要
02 知道她對她媳婦非常好等語，自無法排除被上訴人在親戚與
03 外人面前為展現婆媳和睦而未坦言僅係借名登記，況父母購
04 買不動產擬供子女居住，並非即可代表與登記名義人存在贈
05 與關係，依張鐙勻所證被上訴人係稱要買給上訴人及上訴人
06 2個兒子以供其等居住，已難認其真意係贈與上訴人所有，
07 反與甲○○所為被上訴人說要給上訴人及孩子住之證言較為
08 相符。又被上訴人所購買之華人滙房屋3戶，均已委託出
09 售，與張鐙勻所證購屋均供子女居住一節不符，自難以張鐙
10 勻前揭證言認定系爭房地業經被上訴人贈與上訴人、上訴人
11 為真正所有權人。復觀諸上訴人所提張鐙勻與其雇主新高橋
12 媳婦間之LINE對話訊息（見原審卷二第289至291頁），雖提
13 及被上訴人都在外面到處說她買房子（華人滙）給上訴人、
14 但現在都說沒有這回事，被上訴人真的很厲害，手段真的很
15 可怕，到處都可以告人等內容，然此均為張鐙勻傳送予新高
16 橋媳婦之片面主觀陳述，亦難據此為有利上訴人之認定。

17 (4)證人楊仲侯於本院雖證稱：我有參加扶輪社，跟劉清良是社
18 友，咖啡社是扶輪社的次級團體，是上流社會，社友有很多
19 人買華人滙房子。我跟劉清良是扶輪社社友，有一次我跟親
20 家劉清良聚餐，劉清良跟我講他在華人滙買了三間，後來又
21 買一間是給上訴人的。後續咖啡社、扶輪社一些社友來跟我
22 道喜，說我好命結到這個親家慷慨大方，還買房子送我女
23 兒。我跟親家講這個話，親家母（即被上訴人）應該不知
24 道，被上訴人有在現場，但距離相當遠等語（本院卷第31
25 0、313至314、316頁），被上訴人詢問：「你剛剛說你只有
26 聽劉清良說送房子這件事，但你沒有聽陳樂娘親口說」，其
27 證稱：沒有，因為劉清良跟我還會聊天，還會講他公司的
28 事情等語（見本院卷第318頁），然此究非聽聞被上訴人所為
29 表示。又經上訴人訴訟代理人詢問在扶輪社以外場合有無聽
30 「劉清良」或「被上訴人」提到過贈送房子的事，其先稱：
31 有，其他扶輪社的次級團體叫咖啡社，咖啡社裡面有很多人

買華人滙的建案等語（見本院卷第320頁），並未說明係劉清良或被上訴人提及，經訴訟代理人再次詢問，其則改稱：被上訴人在家庭聚會曾經提到過，聚會時劉清良也有講過，因為家庭聚會更無拘無束了等語（見本院卷第321頁），與原證述未聽聞被上訴人親口表示一節不符，訴訟代理人請其具體描述家族聚會時劉清良及被上訴人如何表示，其僅證稱：他們講都是輕描淡寫，說華人滙買四間，一間是要給乙○○的，輕描淡寫等語（見本院卷第322頁），然張鐙勻係證述被上訴人稱「有買一間房子給上訴人和她的兩個兒子，以後要給他們住的」，甲○○則證稱家族聚會時係聽聞被上訴人說「買了4戶，可以給上訴人跟小孩住」，均無法認定係將房地所有權贈與上訴人，如前所述，被上訴人於家庭聚會時是否已向楊仲侯具體表明係將系爭房地贈與上訴人，尚非無疑，自難逕以楊仲侯上開證言認定被上訴人為贈與上訴人而購置系爭房地。本院復審酌詢問楊仲侯關於劉清良或被上訴人有無在咖啡社提到贈送房子給上訴人一節，其證稱：有講（見本院卷第321頁）。本院進一步詢問係何人告知，其則證稱：咖啡社大概像那個ANDY（見本院卷第321頁），所答與劉清良、被上訴人無涉，被上訴人或劉清良顯未在咖啡社對其談及贈與系爭房地一事，及楊仲侯證述：被上訴人行事風格有名，做事細膩有條不紊，不會有疏漏的地方，今天這個訴訟案件，竟然沒有附借名登記的委任書，我覺得非常奇怪等語（見本院卷第315頁），係其個人主觀意見，非屬親見親聞之過往事實，均可見證人刻意為有利上訴人之證述，而有偏頗之情，本院依楊仲侯證述過程及考量上開各情，認楊仲侯之證言不足採信，無從證明上訴人所為贈與之主張為真。

10. 綜上所述，兩造雖未就借名登記簽立書面契約，惟依前開說明，足認被上訴人係以投資為由向建商購買系爭房地，由其出資、聯繫及決定買賣、出售事宜，登記何人名下亦由被上訴人決定，上訴人僅配合出名登記、簽立讓渡書、銷售委託

書，堪認被上訴人就系爭房地有管理、處分權限。本件復無被上訴人係因劉陽慶外遇決定贈與系爭房地予上訴人之事證，被上訴人購買系爭房地後是否因上訴人一家人有換屋或學區需求，而欲提供其等居住，亦不足使本院認定系爭房地係贈與上訴人，且上訴人所執其餘因贈與取得之主張均無可採，經認定如前，是被上訴人主張系爭房地係借名登記上訴人名下，自屬有據。

(二)被上訴人請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記於其名下，有無理由？

1.按借名登記契約乃無名契約，該契約著重者係兩造間之信任關係，核其性質與委任契約雷同，得類推適用委任關係終止、消滅之規定。又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第263條準用第258條第1項、第541條第2項分別定有明文。查系爭房地係被上訴人借名登記於上訴人名下，已如上述，則依前揭規定，被上訴人得隨時向上訴人終止借名登記契約。被上訴人以起訴狀繕本送達上訴人作為終止借名登記契約之意思表示，上訴人於110年6月21日收受起訴狀繕本（見原審雄司調卷第399頁），足認兩造間之借名登記契約業已終止而消滅，上訴人即負有返還系爭房地予被上訴人之義務。是被上訴人依民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，即屬有據，應予准許。

2.被上訴人依前揭規定請求上訴人返還系爭房地既有理由，其另依第179條或第767條第1項前段、中段規定，為同一聲明之請求，即無庸再行審酌。

七、綜上所述，被上訴人依民法第549條第1項、第541條第2項規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 蔣志宗

法 官 周佳佩

以上正本證明與原本無異。

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
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
（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，並依附註條文規定辦理。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 113 年 2 月 20 日

書記官 蔡佳君

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。

附表：

門牌號碼	高雄市○○區○○路000號12樓。
土地地號	高雄市○○區○○段○○地號（權利範圍448/100000）。
建物建號	高雄市○○區○○段○○○○號（權利範圍1/1） 及同段第6746建號（權利範圍435/100000）。

