

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第278號

上訴人 陳柏曄（原名陳為彬、陳嘉修）

訴訟代理人 朱世璋律師

被上訴人 黃矜蓁（原名黃霈妮，即黃燕秋之承當訴訟人）

訴訟代理人 蔡秋聰律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於民國112年8月16日臺灣高雄地方法院112年度訴字第298號第一審判決提起上訴，本院於114年1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。

原判決主文第一項更正為：上訴人應將如原判決附表所示之不動產所有權移轉登記予被上訴人。

事實及理由

- 一、被上訴人與原審原告黃燕秋於民國112年12月1日就如原判決附表所示不動產（下稱系爭房地）簽訂不動產所有權移轉權利讓與契約書，並經公證，嗣於113年1月11日聲請裁定許其承當訴訟等情，有公證書暨不動產所有權移轉權利讓與契約書、送達證書為證（本院卷一頁283至291），並有被上訴人提出伊向聲請人借款之借據為憑（本院卷二頁371至391）。上訴人雖表明不同意，惟經本院於113年7月10日裁定准由被上訴人為黃燕秋之承當訴訟人確定（本院卷二頁375至376、381、383、387），先予敘明。
- 二、被上訴人主張：黃燕秋於84年4月24日購買系爭房地，借用其夫即訴外人蔡崇志名義登記為所有權人，無償將系爭房地供給其姊即訴外人黃宥總（原名黃美齒）及家人居住使用。

01 嗣黃燕秋因經營事業不善，為免系爭房地遭執行，乃於86年
02 9月25日改借用其所營公司員工即訴外人楊筱松名義登記為
03 所有權人，後因楊筱松要離職，遂於91年3月18日改借用黃
04 宥鏞之子即上訴人名義登記為所有權人。黃燕秋收執保管系
05 爭房地所有權狀正本，且繳納系爭房地之地價稅、房貸，尚
06 於103年11月26日以系爭房地設定抵押向彰化銀行借款。黃
07 宥鏞於111年7月11日與黃燕秋談話時，承認系爭房地係由黃
08 燕秋借用上訴人名義登記（談話內容如原判決附件勘驗筆錄
09 所示）。黃燕秋於111年8月29日向上訴人為終止借名登記之
10 意思表示，但上訴人迄仍拒絕移轉登記。為此，依民法第54
11 1條2項、第549條第1項及第767條第1項規定，提起本件訴訟
12 等情。並於原審聲明求為命上訴人應將系爭房地所有權移轉
13 登記予黃燕秋之判決。

14 三、上訴人則以：黃宥鏞自85年起擔任黃燕秋夫妻經營3家公司
15 之人頭董事，因連帶保證公司向銀行之借款，負債新臺幣（
16 下同）273,221,000元，遭債權人聲請強制執行黃宥鏞所有
17 高雄市○○區○○路00巷0號2樓房地，黃燕秋夫妻為感念
18 黃宥鏞之恩惠，乃於91年2、3月間，由伊父即訴外人陳坤山
19 出面與黃燕秋夫妻協商，將蔡崇志購入之系爭房地作價900
20 萬元回饋黃宥鏞及讓售登記予伊，並由伊及家人居住、管理
21 使用迄今，水電費及地價稅均由伊繳納，伊曾於101年7月間
22 花費鉅資整修系爭房地，雙方並無借名登記關係存在。至系
23 爭房地於103年11月26日設定最高限額抵押權，係因黃燕秋
24 向伊佯稱需用資金，始同意交予所有權狀正本以設定抵押，
25 黃燕秋事後竟拒絕返還。而黃燕秋執有系爭房地地價稅收據
26 正本，係因繳款單據寄至黃燕秋住所地，但實際上仍由伊繳
27 付。又黃燕秋提出之錄音，係非法竊錄取得，經過剪接拼湊
28 組合，而非原始檔，應無證據能力，況錄音中黃宥鏞僅於黃
29 燕秋表示其為系爭房地「以前」之所有權人乙事無異議，並
30 無承認借名關係存在云云，資為抗辯。

31 四、原審為黃燕秋勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：

01 (一)原判決廢棄；(二)黃燕秋在第一審之訴駁回。被上訴人則答
02 辯聲明：上訴駁回。

03 五、兩造間之不爭執事項：

04 (一)黃燕秋之夫為蔡崇志；黃燕秋之姊為黃宥鏇；黃宥鏇之子為
05 上訴人；上訴人之父（即黃宥鏇之前配偶）為陳坤山（於98
06 年5月16日死亡）。

07 (二)系爭房地之登記所有權人李謝玉霞於84年4月24日以買賣為
08 原因移轉登記予蔡崇志；蔡崇志於86年9月25日以買賣為原
09 因移轉登記予楊筱松；楊筱松於91年3月18日以買賣為原因
10 移轉登記予上訴人。

11 (三)黃燕秋於111年8月29日向上訴人送達「終止系爭房地借名登
12 記關係」之意思表示。

13 (四)系爭房地自84年4月起由黃宥鏇一家人居住、管理迄今並繳
14 納相關之水電費用。

15 (五)系爭房地僅須繳納地價稅，並無房屋稅。

16 六、爭點：

17 (一)黃燕秋是否為系爭房地之所有權人？系爭房地所有權於84年
18 4月間移轉登記予蔡崇志，是否為黃燕秋借用蔡崇志名義所
19 為之登記？

20 (二)系爭房地所有權於86年9月間移轉登記予楊筱松，是否為黃
21 燕秋借用楊筱松名義所為之登記？抑或係蔡崇志借用楊筱松
22 名義所為之登記？

23 (三)系爭房地所有權於91年3月間移轉登記予上訴人，是否為黃
24 燕秋借用上訴人名義所為之登記？抑或由上訴人取得所有權
25 以抵償黃宥鏇因黃燕秋夫妻經營公司欠債而負連帶保證責任
26 之債權？

27 (四)黃燕秋以原證1存證信函送達為終止兩造間就系爭房地所有
28 權所為借名登記關係之意思表示，是否合法？

29 七、本院判斷：

30 (一)黃燕秋是否為系爭房地之所有權人？系爭房地所有權於84年
31 4月間移轉登記予蔡崇志，是否為黃燕秋借用蔡崇志名義所

01 為之登記？

- 02 1.黃燕秋主張其為系爭房地之所有權人乙節，為上訴人所否
03 認。查被上訴人之母黃宥鏞於111年10月12日偵訊證稱：
04 系爭房地是黃燕秋出錢買的等語〔訴卷一頁357之臺灣高
05 雄地方檢察署（下稱雄檢）111年度他字第7976號訊問筆
06 錄〕；又黃宥鏞與黃燕秋談話時，對於黃燕秋表示系爭房
07 地為其所有，上訴人卻有拒絕返還系爭房地登記名義之不
08 當行為，應將系爭房地移轉登記予黃燕秋等語，非但毫無
09 異議，且數次表示肯認黃燕秋說法等情，業據原審勘驗屬
10 實（訴卷二頁29之112年8月2日言詞辯論筆錄第7頁，如原
11 判決附件勘驗筆錄編號1至24、31至37、62至68所示）。
- 12 2.參以，認識黃燕秋與黃宥鏞之黃家蓁於111年10月26日偵
13 訊證稱：系爭房地是黃燕秋的，只要是住在○○街的人，
14 大概都知道是黃燕秋提供黃宥鏞免費居住的。認識黃宥鏞
15 後，聽她提過，是她妹妹黃燕秋提供給她免費住的，109
16 年黃燕秋公司沒營業，黃宥鏞才說系爭房地是黃燕秋後來
17 借她兒子的名字去登記的等語（訴卷一頁270至271之雄檢
18 上開案件訊問筆錄）；暨楊筱松具狀陳稱：黃燕秋於86年
19 9月25日將系爭房地借名登記予其名下等語（訴卷一頁29
20 之答辯狀第2頁）；暨居住○○街鄰居舒容驊證稱：我認
21 識黃燕秋、黃宥鏞，黃燕秋買下系爭房地後，借給黃宥鏞
22 一家居住，沒有收取租金，黃宥鏞於85年間搬來時，就聽
23 黃宥鏞說的，101或102年間房屋整修時，聽黃宥鏞說是黃
24 燕秋出錢的，黃宥鏞說沒有錢處理，我有詢問負責施工的
25 葉先生，是25、27號兩家一起整修，沒看過周佳彥或其工
26 班整修，不認識周佳彥等語（本院卷二頁184至189）；暨
27 黃燕秋之夫蔡崇志證稱：黃燕秋向李謝玉霞付款購買系爭
28 房地，我們是夫妻，所以就登記在我名下，貸款債務人是
29 我，每月貸款是黃燕秋繳納；我們家人付購買系爭房地之
30 資金，我跟我太太付的；嗣於86年9月25日因公司財產規
31 劃，改借用楊筱松名義登記，貸款仍由黃燕秋繳納，後因

01 楊筱松要離職，我與黃燕秋小孩還在美國，且系爭房地借
02 給黃宥鏞一家居住，乃於91年3月18日改借名登記在上訴
03 人名下，權狀都在黃燕秋手上，地價稅、房屋稅（後來無
04 殘值，沒課徵）、房貸都是由黃燕秋繳納，黃燕秋有好幾
05 間房子，黃宥鏞生活困難，才無償提供借給黃宥鏞一家居
06 住等語（訴卷卷一頁291至295）。

07 3.輔以，觀諸依職權調查系爭房地之異動索引查詢資料，系
08 爭房地係於102年5月28日因上訴人更名而申請補給所有權
09 狀（審訴卷頁20、25），核與黃燕秋主張因得知上訴人改
10 名，請求上訴人提供戶籍謄本後，交予翰林地政士事務所
11 謝淑美申辦更名登記乙事，業據提出核屬相符之系爭房地
12 所有權狀（發狀日期與前開異動索引一致，雄司調卷頁27
13 至28）、翰林地政士事務所歸還紀錄（本院卷二頁447）
14 等，應堪認定。而上訴人所提出系爭房地之所有權狀卻係
15 於109年9月17日發狀（審訴卷頁67至69、訴卷一頁87至89
16 ），辯稱：系爭房地係其父陳坤山於91年2、3月間洽購，
17 原登記其舊名陳嘉修，權狀由其持有，嗣申請更名一直由
18 其持有權狀云云（訴卷一頁54之112年3月24日答辯(二)狀第
19 4頁），益徵上訴人所持系爭房地所有權狀之發狀理由，
20 顯非因其更名之故（審訴卷頁21、26），其此部分所辯，
21 要無可取。至上訴人被訴竊佔等案件之刑事第一審判決雖
22 認：上訴人提出91年3月18日發狀之系爭房地所有權狀影
23 本，可知系爭房地於91年間移轉登記予上訴人之初，所有
24 權狀確由上訴人保管，此與借名登記通常由實際所有人保
25 管所有權狀之情節不符云云（本院卷三頁26之原審法院11
26 2年度易字第90號刑事判決第10頁第21至27行），迺上訴
27 人係提出91年3月18日發狀以其舊名陳嘉修登記之所有權
28 狀影本，並非正本，殊難遽認上訴人於91年間系爭房地所
29 有權移轉登記之初，即已保管所有權狀之情事。況黃燕秋
30 因得知上訴人改名，請求上訴人提供戶籍謄本後，交予翰
31 林地政士事務所謝淑美申辦更名登記，受領102年5月28日

01 發狀之所有權狀，仍由黃燕秋持有保管等情，已如前述，
02 是故該刑事判決所敘理由，洵難為有利於上訴人之事實認
03 定。

04 4. 尤以，系爭房地於103年11月26日，因擔保黃燕秋之子即
05 蔡鎮宇經營冠田木業有限公司（本院卷二頁21之變更登記
06 表）申貸債權，設定擔保債權總金額900萬元之最高限額
07 抵押權予彰化商業銀行股份有限公司（審訴卷頁13至16之
08 依職權調查系爭房地之土地建物查詢資料、同卷頁21、26
09 之異動索引查詢資料），供蔡鎮宇籌資週轉，有上訴人不
10 爭執之擔保物提供第三人貸款承認書及抵押權設定契約書
11 附卷足憑（本院卷一頁417至420），而黃宥鏞於111年10
12 月12日偵訊卻證稱：黃燕秋拿房子去借錢，上訴人並未去
13 銀行簽名，但是他們就是可以借到錢云云（訴卷一頁358
14 之雄檢前開案件訊問筆錄）。顯見上訴人於91年間系爭房
15 地所有權移轉登記之初如已取得所有權，縱認黃燕秋或蔡
16 鎮宇如何佯稱公司營運困難，亦與上訴人無關，應無憑黃
17 燕秋或蔡鎮宇說詞，即率予提供系爭房地設定擔保債權總
18 金額900萬元之最高限額抵押權之理。益徵黃燕秋為系爭
19 房地之所有權人，僅因系爭房地借名登記於上訴人名下，
20 始請求上訴人配合貸款銀行簽名對保而已。

21 5. 另黃燕秋提出系爭房地於101年起至108年之地價稅繳納收
22 據（雄司調卷頁19至26）、被上訴人提出系爭房地於92年
23 起至94年、96、98至108年地價稅繳款書（本院卷二頁493
24 至507）等為證，以證明其為系爭房地之所有權人，並繳
25 納地價稅之事實。

26 6. 綜覈上述，足徵黃燕秋係於84年4月間向系爭房地前手李
27 謝玉霞買受系爭房地，登記在其夫蔡崇志名下，並繳交地
28 價稅、償還房貸本息；復將系爭房地無償提供給黃宥鏞一
29 家居住等各情，黃燕秋確為系爭房地之所有權人，洵堪認
30 定。

31 (二)系爭房地所有權於86年9月間移轉登記予楊筱松，是否為黃

01 燕秋借用楊筱松名義所為之登記？抑或係蔡崇志借用楊筱松
02 名義所為之登記？

03 系爭房地既係由黃燕秋買受後登記在其夫蔡崇志名下，其為
04 系爭房地之所有權人，已如前述，且楊筱松亦具狀自承：黃
05 燕秋於86年9月25日將系爭房地借名登記予其名下等語，詳
06 如前述，則系爭房地所有權於86年9月間移轉登記予楊筱松
07 乙事，乃黃燕秋借用楊筱松名義所為之移轉登記。

08 (三)系爭房地所有權於91年3月間移轉登記予上訴人，是否為黃
09 燕秋借用上訴人名義所為之登記？抑或由上訴人取得所有權
10 以抵償黃宥鏞因黃燕秋夫妻經營公司欠債而負連帶保證責任
11 之債權？

12 1.黃燕秋主張：系爭房地所有權於91年3月間移轉登記予上
13 訴人，係因其與上訴人成立借名登記之法律關係等語，為
14 上訴人否認。然系爭房地既係由黃燕秋買受後登記在其夫
15 蔡崇志名下，復無償提供給黃宥鏞一家居住；再於86年9
16 月25日向其經營公司員工楊筱松借名，移轉登記所有權予
17 楊筱松名下等情，已如前述。且黃燕秋於109年9月17日上
18 訴人重行申請發給系爭房地所有權狀前，均執有系爭房地
19 之所有權狀，並繳交地價稅、償還房貸本息，詳如前述；
20 上訴人之母黃宥鏞亦表示系爭房地是黃燕秋出錢買的，並
21 當面肯認黃燕秋所指系爭房地為其所有，上訴人卻有拒絕
22 返還系爭房地登記名義之不當行為，應將系爭房地移轉登
23 記予黃燕秋等情，亦如前述，足認黃燕秋與上訴人間就系
24 爭房地存在借名登記之法律關係。

25 2.上訴人抗辯：因黃宥鏞擔任黃燕秋夫妻經營公司之人頭董
26 事，連帶保證公司向銀行之借款，負債273,221,000元，
27 遭公司債權人聲請強制執行黃宥鏞所有高雄市○○區○○
28 ○路00巷0號2樓房地，黃燕秋夫妻為補償、感念黃宥鏞，
29 由其父陳坤山於91年2、3月間出面與黃燕秋夫妻協商，將
30 系爭房地作價900萬元回饋、讓售予上訴人云云，為黃燕
31 秋、被上訴人所否認。然上訴人此抗辯，核與其舉109年

01 重行申請發給系爭房地所有權狀所為抗辯：系爭房地係其
02 父陳坤山於91年2、3月間洽購，原登記其舊名陳嘉修，所
03 有權狀由其持有，嗣申請更名後一直由其持有權狀云云（
04 訴卷一頁54之112年3月24日答辯(二)狀第4頁）迥異，殊有
05 疑義。復以，上訴人就其此抗辯由其父陳坤山出面協商，
06 黃燕秋夫妻為感念、回饋黃宥鏗而移轉登記系爭房地予上
07 訴人之利己事實，除黃宥鏗證詞外，並未提出其他積極證
08 據以佐其說，若果有此事，則黃宥鏗與黃燕秋談話時，為
09 何不提出予以反駁？故上訴人此部分所辯，非能採信。

10 3.上訴人辯稱：黃燕秋所提出與黃宥鏗談話錄音，係非法竊
11 錄，經過剪接拼湊組合，無證據能力云云。經原審當場勘
12 驗錄音內容及手機，黃宥鏗當時之對話係基於自由意思，
13 未有受誘導、詐欺、脅迫；且錄音之背景音連續，並無剪
14 接或變造，核與黃燕秋所提之譯文內容相符等情，有112
15 年8月2日言詞辯論筆錄第1至7頁在卷可稽（訴卷二頁23至
16 29）。且細繹談話錄音內容，黃燕秋係因上訴人違反借名
17 登記約定，不願返還系爭房地所有權，為保障其合法權利
18 之目的，始與黃宥鏗談論如何解決系爭房地之問題，並非
19 單純竊錄他人間談話，核無不法目的。是故上訴人此部分
20 所辯，洵無所據。

21 4.而上訴人抗辯：黃燕秋持有地價稅繳款書，係因郵遞黃燕
22 秋○○街0○○號住所地，再通知其繳款或由黃燕秋代繳後
23 告知其轉給云云（審訴卷頁43至44之112年1月19日答辯狀
24 第5至6頁），並未舉證以實其說，為無可採。上訴人復辯
25 稱：其於93年6月21日將戶籍遷入高雄市○○區○○街0○
26 0號，其會至該址拿取地價稅繳款書，系爭房地之地價稅
27 是由其繳納云云（本院卷一頁242），亦為黃燕秋與被上
28 訴人否認。惟上訴人此部分所辯，非但未舉證證明之，且
29 與其前抗辯內容大不相同，實無可採。

30 5.上訴人又辯稱：系爭房地過戶予其名下，其於101年7月間
31 出資增建系爭房地，可見其取得系爭房地所有權云云，然

01 黃燕秋、被上訴人則主張：系爭房地是由黃燕秋出資與鄰
02 房共同整修、加蓋等語。上訴人雖舉證人周佳彥證稱：當
03 時向上訴人承攬系爭房地加蓋之改建工程，工程費用200
04 多萬元，但沒有一併承攬鄰房的改建工程；其沒有成立公
05 司行號、沒有報稅，現也無與當時工人聯絡；專業為工程
06 管理，曾在晉欣營造公司擔任工地主任7年，離職很久，
07 忘記101年間承包工程時是不是在晉欣營造公司工作云云
08 （訴卷一頁287至290），但據上訴人提出之改建契約記載
09 合約總價2,744,000元，分6期現金支付（審訴卷頁101、1
10 14），承攬人僅有工程管理專業之周佳彥竟無成立任何公
11 司行號、沒有報稅，也無法聯絡當時施作工人，其證述情
12 節實有可疑。另黃燕秋就其主張提出系爭房地與鄰房外觀
13 照片（訴卷一頁353），足徵系爭房地2、3樓之外牆磁磚
14 顏色、種類、大小皆與鄰房一致；窗臺、冷氣孔位置兩兩
15 對稱；4樓加蓋外牆、女兒牆及屋頂亦大致對稱，並有前
16 開證人舒容驊證詞可據，顯見周佳彥並非系爭房地於101
17 年間整建加蓋之承攬人甚明。是故上訴人提出改建契約等
18 資料及周佳彥證詞，不能證明其此部分所辯之情事。

19 6.至上訴人聲請訊問證人黃秀川、姚士琳，分別為黃宥鏞與
20 黃燕秋之弟、弟媳，均為黃燕秋夫妻或其經營公司之受害
21 人，黃秀川曾經借支票給黃燕秋夫妻及其經營公司，姚士
22 琳之夫黃建華則借款給黃燕秋夫妻及其經營公司，或擔任
23 債務之連帶保證人，知道黃宥鏞因擔任黃燕秋夫妻公司連
24 帶保證人而背負債務，且被查封拍賣三民區自由一路的房
25 地，但不清楚黃燕秋如何補償黃宥鏞，也不知道系爭房地
26 後來是否增建；知道系爭房地給黃宥鏞一家住，並且過戶
27 在上訴人名下，但不知道過戶原因等語（本院卷一頁442
28 至449）。經核渠等證述內容，不能為上訴人有利事實之
29 認定。

30 (四)職是之故，黃燕秋與上訴人間就系爭房地所有權確實存在借
31 名登記之法律關係，則黃燕秋以原證1存證信函送達為終止

01 兩造間就系爭房地所有權所為借名登記關係之意思表示，並
02 於111年8月29日送達，為兩造所不爭執，已如前述，自發生
03 終止兩造間就系爭房地所有權之借名登記法律關係效力，上
04 訴人應將系爭房地所有權移轉登記予黃燕秋。

05 八、綜上所述，黃燕秋與上訴人間於91年3月間就系爭房地所有
06 權成立借名登記法律關係，而黃燕秋已於111年8月29日向上
07 訴人為終止系爭房地借名登記關係之意思表示。從而，黃燕
08 秋依民法第767條第1項規定，請求上訴人應將系爭房地所有
09 權移轉登記予黃燕秋，為有理由，應予准許。原審判命上訴
10 人應將系爭房地所有權移轉登記予黃燕秋，並無不當。上訴
11 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回
12 其上訴。另本件上訴後，黃燕秋與被上訴人簽約讓與系爭房
13 地所有權請求權予被上訴人，並由被上訴人聲請裁定許其承
14 當訴訟，悉如前述，故原判決第1項應更正為如主文第3項所
15 示。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及
16 卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，
17 均毋庸再予一一論述，附此敘明。

18 據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

20 民事第一庭

21 審判長法官 蘇姿月

22 法官 劉傑民

23 法官 劉定安

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）。

28 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
29 條文規定辦理。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

01

02 附註：

03 民事訴訟法第466條之1：

04 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
05 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 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
07 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
08 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。