

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第43號

上訴人 陳慧蓉

訴訟代理人 柯彩燕律師

林畊甫律師

被上訴人 楊炎勳

訴訟代理人 陳樹村律師

吳妮靜律師

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1月6日臺灣高雄地方法院111年度訴字第276號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7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：被上訴人於民國74年間出資購買坐落高雄市○○區○○○段○○○段0000○00地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上同段1953建號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號建物（權利範圍全部，下稱系爭房屋，以下與系爭土地合稱系爭房地）。嗣被上訴人向訴外人臺灣中小企業銀行（下稱臺灣中小企銀）貸款將屆期且不得再延長，被上訴人乃欲以該房地向其他銀行貸款以清償前揭貸款，考量訴外人即被上訴人之子楊恒碩（原名楊清堯）信用有瑕疵，貸款條件較差，乃與楊恒碩當時配偶即上訴人（兩人後於107年7月10日離婚，有戶籍資料附原審證物袋）討論後，雙方合意將房地借名登記於上訴人名下，並於民國101年1月19日以買賣為原因移轉登記所有權予上訴人（下稱系爭借名登記契約）。被上訴人嗣於110年7月13日委由律師發函通知上訴人終止借名登記契約，請求上訴人出面洽談相關事宜，上訴人置之不理，爰類推適用民法第541條第2項、民

01 法第179條規定，提起本訴。聲明求為命上訴人應將系爭房
02 地之所有權移轉登記予被上訴人之判決。

03 二、上訴人則以：被上訴人積欠諸多債務，於101年1月間欲出售
04 系爭房地，然考量訴外人即被上訴人配偶楊秀霞將無處可
05 住，遂詢問上訴人是否願意購買，上訴人同意後，兩造於10
06 1年1月19日成立買賣契約，約定上訴人以新臺幣（下同）25
07 0萬元購買，上訴人於101年2月9日匯款250萬元買賣價金予
08 被上訴人，兩造並無借名登記（於本院審理時不再抗辯兩造
09 就房地另存有讓與擔保，雖抗辯兩造尚有消費借貸關係，然
10 稱與本案無關，本院卷一第94至95頁）等語，資為抗辯。

11 三、原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明
12 為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
13 人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事項：

15 (一)被上訴人於74年間出資購買系爭房地，為原所有權人。

16 (二)被上訴人本身因有諸多債務問題，常有債務無法按期清償之
17 情形，於買受上該房地後，分於91年9月18日、97年11月7日
18 遭他人查封。

19 (三)被上訴人於101年1月19日以買賣為登記原因，將房地所有權
20 移轉登記予上訴人。

21 (四)上訴人於101年2月7日以上該房地向高雄市鳳山區農會（下
22 稱鳳山區農會）借款250萬元（下稱系爭250萬元貸款），並
23 設定第一順位最高限額抵押權予鳳山區農會，約定擔保債權
24 總金額300萬元，並於同年2月10日匯款250萬元予被上訴
25 人。

26 (五)上訴人於101年2月10日匯款250萬元予被上訴人後，被上訴
27 人於同日將該筆250萬元匯入其擔任負責人之佳美塑膠有限
28 公司（下稱佳美公司）於臺灣中小企銀所申辦帳戶內，該行
29 並於同年月20日以該存款抵銷佳美公司之貸款債務。

30 (六)上訴人於102年6月間以房地所有權狀遺失為由，向鳳山地政
31 事務所申請補發。

01 (七)上訴人於103年間再以前開房地為擔保向鳳山區農會借款100
02 萬元（下稱系爭100萬元貸款），並於同年8月20日設定第二
03 順位最高限額抵押權予鳳山區農會，約定擔保債權總金額12
04 0萬元。

05 (八)系爭250萬元、100萬元貸款，每期均自上訴人開設之鳳山區
06 農會000000000000000號、戶名甲○○之帳戶（下稱系爭鳳山
07 區農會帳戶）扣款繳納。其中，被上訴人或被上訴人之子曾
08 將上訴人民事答辯狀附表二（下稱附表二，原審卷一第207-
09 1頁）所示金額共53萬0061元匯入該帳戶，供繳納貸款之
10 用。

11 (九)原審卷一第207頁附表一所示日期及金額，係自上訴人所有
12 華南商業銀行南高雄分行0000000000000號帳戶（下稱上訴人
13 華南銀行帳戶）匯款予被上訴人。

14 (十)系爭房地之水電費由被上訴人或楊秀霞所繳納。

15 (十一)被上訴人於110年7月13日委請律師寄發律師函與上訴人，為
16 終止兩造間借名登記契約之意思表示，該律師函於110年7月
17 14日送達與上訴人。

18 (十二)上訴人於102年5月15日以系爭房地所有權遺失為由，向高雄
19 市地政局鳳山地政事務所（下稱鳳山地政所）申請補發，涉
20 犯使公務員登載不實罪，經被上訴人提起告訴，嗣經臺灣高
21 雄地方檢察署（下稱高雄地檢）以111年度調偵字第523號案
22 件提起公訴，原法院112年度易字第156號刑事判決處拘役25
23 日，得易科罰金確定（下稱系爭刑案）。

24 五、本件之爭點：

25 (一)被上訴人是否為訟爭房地之所有權人，並借名登記予上訴人
26 名下？

27 (二)被上訴人主張終止系爭借名登記契約，請求上訴人移轉房地
28 所有權，是否有據？

29 六、本院得心證之理由：

30 (一)按「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
31 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產

01 為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任
02 關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律
03 上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同
04 視，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最
05 高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。從而，借名
06 登記乃當事人間並無移轉所有權之意思，由委託者將其不動
07 產所有權登記於被借名者名下，而該不動產之管理、使用、
08 處分權仍屬本人，並不屬於被借名者。是所謂「借名登
09 記」，係指當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）
10 同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登
11 記為所有人或其他權利人，但無使他方取得實質所有權或其
12 他權利之意思，即謂將自己的財產以他人名義登記，而由自
13 己自行管理、使用、處分，並無使出名者取得實質所有權或
14 其他權利之意思。借名登記契約須當事人雙方，就屬於一方
15 「現在或將來」之財產，以他方之名義，登記為所有人或其
16 他權利人，相互意思表示一致，其契約始為成立。

17 (二)次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。
18 又土地登記名義人即為土地所有人，參酌土地法第43條之規
19 定，此為社會通念之常態事實。反之，土地登記名義人，非
20 土地實際所有人，則為社會變態之事實。被上訴人主張其於
21 101年1月19日與上訴人成立借名登記契約，將房地所有權移
22 轉登記於上訴人名下，既為上訴人否認，並辯稱兩造就上開
23 房地係成立買賣契約，並由上訴人以系爭250萬元貸款支付
24 買賣價金等情，則被上訴人自應就前揭變態事實即有利於己
25 之事實舉證證明之。又證明借名登記契約成立之證據資料，
26 不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經
27 驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事
28 實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記
29 契約（最高法院112年度台上字第894號、第2292號判決意旨
30 參照）。此時原不負舉證責任之對造，即應就與上開事實不
31 能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第281 條所

01 稱之「反證」)之舉證活動而予以推翻(最高法院109年度
02 台上字第3102號判決意旨參照)。經查：

- 03 1.證人即辦理房地過戶及後續向鳳山區農會貸款250萬元相關
04 事宜之代書洪福清於原審、系爭刑案審理中先後證稱：我在
05 101年前就認識被上訴人，不認識上訴人，是被上訴人委託
06 我辦理房地過戶，被上訴人跟我說要過戶給上訴人，因為被
07 上訴人有貸款250萬元，過戶給上訴人後，要用上訴人名義
08 去貸款250萬元還被上訴人原來貸款，用買賣為原因登記是
09 要省增值稅，如果用贈與的話，無法適用自用住宅稅率，增
10 值稅會繳納比較多，我辦理過戶登記後再用上訴人名義去辦
11 理貸款，貸款核下來後，就由鳳山區農會處理，後續我沒有
12 再插手。我在整個辦理過戶的過程，沒有看過上訴人，也不
13 認識上訴人，兩造沒有在我那裡簽立買賣契約。因為買賣要
14 雙方合意，真正的買賣我都會簽立買賣契約及價金的支付方
15 式。整個案件都是被上訴人委任我的，我當時有確認被上訴
16 人意思是要贈與房地與上訴人…(被上訴人有親自跟你說過
17 系爭房地是要贈與給上訴人?)被上訴人委任我辦理過戶給
18 媳婦只可能是買賣或是贈與，只有這兩個原因才可以辦理過
19 戶。被上訴人有講說要我辦理過戶給上訴人，我跟被上訴人
20 商量是要用買賣或是贈與，贈與要繳費4、50萬元的增值
21 稅，買賣的話只要繳納10幾萬元。(所謂的辦理過戶只有買
22 賣或贈與，是指去地政事務所辦理登記的原因?並非指兩造
23 實際的法律關係為何?)對的，被上訴人要給上訴人的話，
24 就是買賣或是贈與擇一辦理。(是否知悉兩造之間過戶的實
25 際法律關係為何?)我不知道(原審卷一第257至263頁)，
26 兩造並無實際買賣價金的流動，上訴人並無支付價款，兩造
27 就系爭房地未簽訂買賣契約，被上訴人是純粹將房地過到上
28 訴人名下，這應該算是借名登記，因為沒有買賣還有報贈與
29 稅，我之所以用買賣去登記是為了要省土地增值稅等語(偵
30 查卷第56頁，原審刑事卷第229頁、第231至232頁)。依洪
31 福清證述內容，可認上訴人並非如登記謄本所載係因兩造間

買賣契約法律關係而登記為房地所有權人，被上訴人將房地登記於上訴人名下，其目的係欲以上訴人名義向鳳山區農會申辦貸款，以償還被上訴人原來貸款，上訴人僅為系爭房地之單純出名人，被上訴人為借名人。至於洪福清雖稱被上訴人係將房地贈與上訴人，然此證述除悖於兩造所主張房地移轉登記原因係基於借名或買賣法律關係，並無包括贈與外，且細譯洪福清陳證辦理房地移轉登記原因僅為買賣或贈與，兩者擇一，復稱兩造既無實際買賣關係存在，則應屬借名等語明確，顯無法僅憑前開證述，認定兩造間就系爭房地係存在贈與法律關係。

2. 兩造對於被上訴人存有諸多債務，系爭房地曾於91年9月18日、97年11月7日遭債權人查封，上訴人於101年1月19日登記為房地所有權人後，即於101年2月7日以房地向鳳山區農會辦理抵押借款250萬元，鳳山區農會於101年2月10日核撥貸款250萬元後，當日由楊恒碩以原名楊清堯（戶籍資料附原審證物袋）為匯款人，將該250萬元匯入被上訴人擔任負責人之佳美公司於臺灣中小企銀帳戶內，該行並於同日抵銷佳美公司貸款債務等情，為兩造所不爭執，有匯款單足稽（審訴卷第29頁）。上訴人雖辯稱其係以房地向鳳山農會貸得250萬元，再由楊恒碩匯予被上訴人，作為買賣價金支付云云。然參諸楊恒碩於原審、刑案證稱：匯款單是我填寫的，要清償佳美公司對臺企銀之250萬元欠款，大概在103年間被上訴人請我跟上訴人討論，是否可以借用上訴人名字去辦理貸款來清償被上訴人中小企銀貸款，因為上訴人條件比較好，上訴人同意，後續我們就進行貸款相關事宜，銀行說房地是上訴人名字才可以貸款，所以將房地登記給上訴人並辦理貸款（原審卷一第266至267頁、第269頁，原審刑事卷第133至135頁、第147至148頁）。楊恒碩陳證內容經核與洪福清相符，勾稽渠等證述內容，明確認定被上訴人主導系爭房地登記於上訴人名下相關事宜，移轉過戶係欲以上訴人之名辦理抵押貸款，以清償臺灣中小企業銀行未償債務。

01 3.又按借名登記，係指將自己的財產以他人名義登記，而由自
02 己自行管理、使用、處分。依前開不爭執事項(一)、(十)所載，
03 上揭房地雖於101年1月19日移轉登記予上訴人，然仍由被上
04 訴人、楊秀霞繼續占有使用房地迄今，水、電錶申請人分為
05 被上訴人、楊秀霞，水電費均係由被上訴人或楊秀霞所繳納
06 等情，為上訴人所不爭執，並有繳費收據供參（原審卷一第
07 291至442頁）。再房地所有權雖移轉登記為上訴人所有，然
08 原所有權狀仍由被上訴人保管持有中，房屋稅亦為被上訴人
09 繳納，復經被上訴人於原審審理當庭提出權狀原本（原審卷
10 一第232頁）及房屋稅繳款收據（原審審訴卷第35頁），上
11 訴人雖辯稱有繳納相關稅費，但就此並無提出舉證證明。又
12 上訴人於102年5月15日明知房地所有權狀於被上訴人保管
13 中，竟以權狀遺失為由，向鳳山地政申請補發，經系爭刑案
14 認定上訴人涉犯使公務員登載不實罪，判處有罪確定，復為
15 兩造所不爭執（本院卷二第318頁）。可見系爭房地以買賣
16 為原因登記在上訴人名下後，仍然由被上訴人繼續為實際使
17 用收益及負擔應由納稅義務人即所有權人繳納之相關稅賦。
18 被上訴人持有房地所有權狀原本，核與借名登記物之所有權
19 狀及相關過戶文件通常均由借名人持有，以免借名登記物遭
20 出名人擅自處分之常態，洵屬相符。

21 4.再以訟爭房地抵押借貸之250萬元、100萬元貸款本息，均按
22 月計期自上訴人於鳳山區農會帳戶扣款繳納，其中被上訴人
23 或被上訴人之子曾將上訴人民事答辯狀附表二（下稱附表
24 二，原審卷一第207-1頁）所示金額共53萬0061元匯入該帳
25 戶，供繳納貸款之用，業經原審將之列為不爭執事項（原審
26 卷二第75至76），上訴人於本院審理時雖抗辯其於原審即已
27 否認為由，撤銷該自認（本院卷一第93頁），然觀諸原審係
28 於111年11月22日言詞辯論期日始就不爭執事項進行協商，
29 將前開事實列為不爭執事項後，於當日辯論終結，有原審言
30 詞辯論筆錄可稽（原審卷二第71至76頁）；且按自認之撤
31 銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同

01 意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明文，上訴
02 人就前開撤銷自認部分，未經被上訴人同意，且未能證明與
03 事實不符，自不生撤銷效力。是本院依鳳山區農會所函覆上
04 訴人帳戶自101年2月9日開戶至113年1月9日之存、放款交易
05 明細資料及存款憑條等資料（本院卷二第7至241頁），及被
06 上訴人所提出活期存款收入傳票、支票存根（原審審訴卷第
07 41至58頁，原審卷一第287至289頁，本院卷一第389頁），
08 並依被上訴人聲請調取以上訴人帳戶所提示相關金融機關支
09 票往來資料（本院卷一第297至298頁、第309至354頁，本院
10 卷二第245至246頁、第249至280頁），暨參諸上訴人前開自
11 認及於刑案審理所自承其於離婚前後，鳳山區農會曾向其
12 催繳貸款，惟其自106年2月23日後，即未再繳付系爭貸款之
13 本金與利息（原審刑事卷第277頁、第279頁、第280頁）等
14 節，認定下列款項係由被上訴人或訴外人即被上訴人之子楊
15 士賢、楊恒碩或以匯款或以臨櫃存款方式清償貸款，該清償
16 與上訴人無涉：

- 17 (1)101年3月6日（1萬3000元）、5月8日（1萬3000元）、6月
18 5日（1萬3000元）、12月10日（1萬3000元）。
- 19 (2)102年4月9日（3600元，該筆加楊恒碩另以上訴人之名所
20 存入客票之9400元，係用以扣抵貸款本息1萬2278元）、5
21 月13日（1萬3000元）。
- 22 (3)103年6月9日（1萬4000元）、7月10日（1萬5000元）、10
23 月15日（1萬3000元）、11月14日（1萬2000元）。
- 24 (4)105年7月某日存款1萬4000元、105年某月6日存款8000
25 元、8月17日（1萬5000元）、8月30日（1萬5000元）、9
26 月9日（6萬元，其中部分作為扣抵貸款本息1萬2650元、1
27 萬2650元、1萬2650元）。
- 28 (5)106年2月9日（2萬元），106年2月23日未償本金餘額為19
29 6萬5072元（本院卷二第70頁），其後均由被上訴人或楊
30 士賢匯款或以佳美公司所收之客票存入（本院卷二第27至
31 65頁），截至113年1月18日止，未償本金餘額為112萬164

6元（本院卷二第75頁）。

(6)依上訴人之遠東商業銀行帳戶交易往來明細（本院卷一第285至294頁），雖可認定上訴人於101年11月9日、12月10日、102年1月8日、102年7月5日、103年1月6日、4月8日、9月12日、11月28日以ATM提款機提領現金，然經逐一核對上訴人鳳山區農會帳戶明細後，僅其中101年11月9日（1萬3000元）、12月10日（1萬3000元）及103年9月12日（1萬元）有相同數額款項存入，其餘領款數額與匯入金額不一，而上訴人於刑案審理亦自承鳳山區農會帳戶101年12月10日所示款項1萬3000元非由其存入，充其量僅可認定上訴人所繳付金額為2萬3000元。

(7)是就系爭房地貸款繳納情形所為調查證據結果，上訴人以房地抵押所借貸之250萬元、100萬元貸款本息，幾由被上訴人、楊恒碩、楊士賢等人所繳納，與上訴人無關，苟上訴人確因與被上訴人間之買賣法律關係而為房地所有人，且買賣價金係以該房地前揭抵押貸款所支付，被上訴人焉有可能出面繳納貸款本息，衡此自與常情相悖，反而符合由借名人即實際所有權人清償因以該房地貸款所衍生債務之特性，上訴人辯稱其以貸款作為取得房地之對價云云，委無可取。

(三)綜上各情參互以觀，上開房地雖以買賣為原因移轉登記為上訴人所有，被上訴人主張係因欲以上訴人名義向鳳山區農會申辦貸款，以償還被上訴人原來貸款，方借名登記於上訴人名下，縱未能提出兩造間有簽署借名登記契約之直接證據，惟依被上訴人提出之前開間接證據，綜合其他情狀，可以認定被上訴人已為相當程度之舉證，符合借名登記後由借名人自己管理使用之特性，訟爭房地之真正權利歸屬者應為被上訴人，上訴人並非實際權利人，被上訴人主張兩造間為借名登記關係，即非無據，應可採信。上訴人雖否認被上訴人所主張之借名登記事實，所提出之抗辯事項無非係以：「被上訴人確有向上訴人借款，依不爭執事項(九)所示，上訴人曾交

01 付81萬7370元與被上訴人，上訴人所交付款項為消費借
02 貸」、「上訴人於101年間每月薪資已逾7萬元，且自101年
03 間即有支付貸款之事實」、「上訴人於102年為楊恒碩支付
04 購買鳳山市○○街000號9樓房地之頭期款，而將系爭房地增
05 貸，暨上訴人與楊恒碩離婚，楊恒碩與被上訴人均未曾表示
06 系爭房地係借名登記」、「被上訴人將楊恒碩應負擔未成年
07 子女扶養費交付上訴人，並非負擔貸款」云云，然就貸款係
08 由何人繳納，業經本院認定如前，至於上訴人與被上訴人就
09 不爭執事項(九)所示款項是否為借款，均與本案無涉，遑論上
10 訴人於本院審理時明確陳述係買賣，以貸款250萬元支付；
11 另上訴人所指上訴人增貸、被上訴人未曾表示系爭房地係借
12 名登記，及楊恒碩匯款乃係負擔未成年子女扶養費等節，經
13 核所提出舉證為前開文雅路房地登記謄本、買賣登記及抵押
14 權設定資料（本院卷二第443至521頁），就該抗辯事實所為
15 舉證尚有不足，無從推翻被上訴人所為之前揭舉證。

16 (四)按「借名登記」，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
17 係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上
18 所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同
19 視，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最
20 高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。次按當事人
21 之任何一方，得隨時終止委任契約，為民法第549條第1項明
22 文，且類推適用於借名登記契約。兩造間就系爭房地既已成
23 立借名登記契約，已如前述，嗣被上訴人於110年7月13日委
24 請律師寄發律師函與上訴人，作為終止借名登記契約意思表
25 示之通知，並經上訴人於111年7月14日收受（不爭執事項(十)
26 ），揆諸前揭規定，應認兩造間借名登記契約已於111年2月
27 10日合法終止，上訴人仍為系爭房地之登記名義人，乃無法
28 律上之原因而受有利益，使被上訴人受有損害，被上訴人自
29 得依民法第179條規定，請求上訴人返還其利益。

30 七、綜上所述，兩造間就本件爭議房地確已成立借名登記關係，
31 經被上訴人終止前開借名登記契約後，被上訴人本於終止借

01 名登記契約後回復登記之不當得利法律關係，請求上訴人應
02 將系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有，應予准許。原
03 審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判
04 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

05 八、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

10 民事第三庭

11 審判長法 官 許明進

12 法 官 蔣志宗

13 法 官 張維君

14 以上正本證明與原本無異。

15 上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
16 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
17 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
18 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
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

21 書記官 黃璽儒

22 附註：

23 民事訴訟法第466條之1：

24 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
25 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 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
27 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
28 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

29 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。