

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第28號

上訴人 藍心彤

訴訟代理人 陳秋汝律師

陳欽煌律師

吳哲華律師

被上訴人 林金鈴

訴訟代理人 陳松甫律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年1月23日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第714號第一審判決提起上訴，本院於114年4月23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、上訴人起訴主張：伊於民國106年9月間買受坐落高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段0000建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下合稱系爭房地），並於106年10月12日辦畢所有權移轉登記。嗣伊姪女即被上訴人適有租賃房屋需求，伊乃自106年10月起，將系爭房地出租被上訴人，兩造約定被上訴人應於每月月中支付租金，每月租金為新臺幣（下同）45,000元，被上訴人起初均按月將租金存至伊所有設於上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海商銀）帳號0000000000000000號帳戶（下稱上訴人貸款帳戶）內。詎被上訴人突然於110年11月13日寄發律師函予伊佯稱其為系爭房地之實際所有權人，兩造間就系爭房地為借名登記關係，限期命伊返還系爭房地。伊遂於110年12月22日寄發律師函予被上訴人，並基於兩造間已無信賴關係，及系爭房地欲收回自住等由，通知上開租賃關係於111年1月31日終

01 止，請求其騰空搬離系爭房地。然其迄未搬離，乃再以起訴
02 狀繕本送達，重申終止租約之意，並先位訴請其騰空遷讓返
03 還系爭房地。惟若認兩造就系爭房地成立借名登記關係，系
04 爭房地真正所有權人為被上訴人，伊亦得請求其返還伊為系
05 爭房地所支出房貸本金1,250萬元、利息758,265元、房貸本
06 金16萬元、利息9,703元，頭期款、契稅、代書費合計1,32
07 0,986元、地價稅41,620元、房屋稅74,234元、保險費9,534
08 元，共14,877,342元等情。爰先位依民法第767條第1項規
09 定，備位則類推適用民法第546條規定及第179條規定，先位
10 聲明：(一)被上訴人應將系爭房地騰空遷讓返還予上訴人。(二)
11 願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被上訴人應給付
12 上訴人14,877,342元，及自追加備位訴之聲明狀繕本送達翌
13 日起，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
14 行。另對被上訴人之反訴則以：系爭房地之頭期款122萬30
15 元為伊出資，伊於110年間已清償系爭房地全部房貸，且系
16 爭房地之權狀、保固書均由伊保管中，伊係將系爭房地出租
17 予被上訴人，否認兩造間有借名登記契約存在，被上訴人之
18 反訴主張無理由等語，資為抗辯。

19 二、被上訴人則以：上訴人為其舅媽，其於106年9月間以1,688
20 萬元（裝潢折價300萬元，實際支付1,388萬元）購入系爭房
21 地；而為便於向銀行辦理貸款，經兩造商議，並徵得上訴人
22 同意後，將系爭房地借名登記於上訴人名下，俾利就購買系
23 爭房地價金中之1,266萬元，以上訴人名義向上海銀行貸
24 款。又購買系爭房地時，均由其與和樂建設股份有限公司
25 （下稱和樂建設公司）之銷售人員洽談並議定，嗣由其父母
26 陪同上訴人簽定系爭房地買賣契約。再者，購買系爭房地之
27 頭期款項（含訂金、簽約金及預付之稅負、規費等）共計12
28 8萬元，係於簽立買賣契約後，其交付現金予訴外人郭蕙
29 慈，由郭蕙慈以出名人即上訴人名義轉匯至和樂建設公司京
30 城銀行之帳戶（下稱建設公司帳戶）內，足認其為系爭房地
31 之實際購買者及所有人，僅借名登記於上訴人名下。故上訴

01 人請求其遷讓返還系爭房地，自屬無稽。至上訴人備位請求
02 繳納之貸款本息，應先扣除其前已繳納之貸款本息計2,873,
03 600元，並應扣除頭期款、契稅、代書費用及其支付之房屋
04 稅、地價稅等相關費用等語，資為抗辯。另反訴主張：其購
05 入系爭房地後，以出名人即上訴人名義，向銀行貸款，頭期
06 款128萬元係其繳納；又自106年11月起，每月存入45,000元
07 至上訴人貸款帳戶繳付貸款；而為擔保按月清償貸款本息，
08 乃將權狀交付上訴人。嗣於107年9月間，因上訴人不願意再
09 為出名人，兩造本約定於108年11月辦理系爭房地所有權移
10 轉事宜，惟上訴人無故取消。嗣於110年間，因應房地稅制
11 變更，其欲再辦理系爭房地所有權移轉登記，詎上訴人拒不
12 辦理，且於110年8月16日寄發存證信函自稱為系爭房地所有
13 人，其乃於同年11月13日發律師函，終止兩造間之借名登記
14 契約，請求上訴人辦理所有權移轉登記等語，爰依民法第17
15 9條、第541條第1、2項、第767條第1項前段規定，擇一請求
16 為有利判決。並聲明：上訴人應將系爭房地所有權移轉登記
17 予被上訴人。

18 三、原審判決被上訴人應給付上訴人10,656,587元，及自112年5
19 月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並附條件准、
20 免為假執行之宣告，及駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲
21 請。另判決上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴
22 人。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，先位上訴聲明：
23 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
24 人應將系爭房地騰空遷讓返還予上訴人。(三)上開廢棄部分，
25 被上訴人於第一審之反訴請求駁回。(四)上開聲明(二)部分，願
26 供擔保，請准宣告假執行。備位上訴聲明：(一)原判決不利於
27 上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴
28 人4,220,755元，及自112年5月3日起至清償日止，按年息
29 5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人
30 答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服
31 而告確定）。

01 四、兩造不爭執事項如下：

02 (一)系爭房地於106 年10月12日以買賣為登記原因（原因發生日
03 期：106年9月29日）登記為上訴人所有，上訴人為被上訴人
04 舅媽，自購買起迄今，系爭房地均為被上訴人占有使用中，
05 其內裝潢、家具、冷氣均為被上訴人所出資裝設。

06 (二)系爭房地價金1,388萬元，頭期款為128萬元。

07 (三)系爭房地以上訴人名義向上海商銀貸款1,266萬元，均匯入
08 建設公司帳戶中，每月繳納貸款約40,000-45,000元。

09 (四)被上訴人每月如原審卷第419-422 頁附表匯款至上訴人名義
10 開設之上海商銀房貸清償貸款帳戶即上訴人貸款帳戶，共匯
11 款2,873,600 元。

12 (五)郭蕙慈於106 年9 月27日匯款128萬元至和樂建設公司帳戶
13 內。

14 (六)上訴人繳納系爭房地房貸開辦費3,000元、貸款本金1,250萬
15 元、利息758,265元、貸款本金16萬元、利息9,703元、106-
16 110 年保險費9,534元，上訴人於110 年11月清償向上海銀
17 行申貸之剩餘貸款完畢。

18 (七)系爭房地移轉時所應繳納之契稅為66,618 元、代書費34,36
19 8 元，107-111年度地價稅41,620 元，107年-112年度房屋
20 稅74,234 元。

21 (八)反訴原證11之LINE對話為林秋燕與上訴人之對話，反訴原證
22 12之LINE對話為兩造之對話。

23 五、兩造爭執事項為：(一)兩造間就系爭房地是否存在借名契約？
24 被上訴人係基於何法律關係占用系爭房地？(二)上訴人依民法
25 第767條第1項規定，主張終止租賃契約，先位請求被上訴人
26 將系爭房地騰空遷讓返還予上訴人，有無理由？(三)若兩造間
27 存在借名登記契約，被上訴人是否受有金錢上之利益，上訴
28 人依民法第179條規定，及類推適用民法第546條規定，備位
29 請求被上訴人應再給付上訴人4,220,755元本息，有無理
30 由？(四)被上訴人主張已終止借名登記契約，請求上訴人移轉
31 系爭房地所有權登記予伊，有無理由？茲就兩造爭點及本院

得心證理由分述如下：

(一)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義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。本件上訴人經登記為系爭房地所有權人，有系爭房地登記謄本在卷可稽（見原審審訴卷第51-53頁），此為兩造所不爭。又上訴人以兩造間就租賃關係已終止，請求被上訴人騰空返還房地，惟被上訴人則否認兩造間為租賃關係，並主張系爭房地係其購買，因貸款不易，上訴人為其舅媽，且有薪資證明，較為容易貸款，經取得上訴人同意而借名登記於上訴人名下，以上訴人名義向銀行貸款給付價金等語置辯。則依前揭說明，即應由被上訴人就其所主張兩造間對系爭房地存有借名關係，被上訴人為實際所有權人，得為占有及管理使用系爭房地之事實，負舉證責任。經查：

- 1.被上訴人就其所陳係系爭房地之實際所有權人，並借名在上訴人名下，兩造間存有借名登記關係之事實，除提出其已繳納系爭房地頭期款之卷附匯款資料外，並提出按月繳納系爭房地貸款本息，並存入上訴人貸款帳戶供銀行扣款（詳下述），且引用和樂建設公司就系爭房地銷售之人員龐如邑於另案刑案（即被上訴人因系爭房地糾紛而被訴涉犯侵占之臺灣橋頭地方檢察署111年度偵字第3917號案件，下稱系爭刑案）證述，及證人郭如蕙、林秋燕等人於原審之證述為據。

而依龐如邑於系爭刑案警詢時證稱：一開始是被上訴人父母（林隆興、李貴玉）來接待中心看房，由被上訴人父親簽訂單並下定金10萬元，被上訴人父母當時有表示要給女兒即被上訴人做美髮店使用，他們很喜歡房子，過幾天就帶著被上訴人到銷售中心跟我們談價錢，並說家中無人符合貸款條件，所以要用舅媽的名義簽約，簽約當天有被上訴人父母、舅舅、舅媽即上訴人到場，全程是被上訴人父母跟我溝通，再由上訴人與我簽訂契約，交屋後由被上訴人裝潢做美髮店使用等語（見系爭刑案偵卷第53-57頁），並參諸龐如邑與兩造並無親屬或利害關係，其陳述要無偏袒任何一方之必要，且其證述，核與其於106年8月24日收受被上訴人由父親林隆興下訂而出具之收款證明單，其上記載客戶為林金鈴（藍心彤）乙情，及和樂建設公司向系爭刑案提供之說明書載稱：據當時現場銷售人員回報，106年8月24日由林金鈴、父親林隆興及母親（李貴玉，誤載為李慧蘭）一起至該建案看屋議價，當場交付訂金10萬現金，言明房屋要給女兒林金鈴開美髮院。於106年9月24日簽約時，帶藍心彤一併過來，說明林金鈴因貸款條件不足，要登記在藍心彤名下，當時因未帶簽約金，由藍心彤簽發本票00000000壹佰萬元作為簽約金匯款的抵押，待106年9月27日匯入128萬元（包含簽約金、用印款及代收款）後，該本票由林父林隆興於106年9月28日領回作廢，…裝潢期款300萬元因買方居住設計需求放棄裝潢，雙方簽訂裝潢工程拋棄協議書確認等情（見同上偵卷第81、99頁）均相合，堪信其證述屬實。並由龐如邑上開證述，與證人即被上訴人胞姐林秋燕於原審證稱：當初是我爸媽先看到蓋新房子，叫我跟被上訴人去看，看完有跟銷售小姐談，後來第2次跟父母一起去看，看完下訂10萬元，由爸爸跟龐小姐下定等情相合（見原審卷第430頁），且兩造亦不爭執系爭房地原價為1,688萬元，購買時之實際價金13,880,000元及頭期款為128萬元等情，足見被上訴人所陳稱：自始即由其與父母看中系爭房地，父親先下定繳納定金，其和

01 父母與建設公司銷售人員龐如邑洽購並議價後，其放棄裝潢
02 而折讓，以1,388萬元購入系爭房地，並借名登記於上訴人
03 名下，上訴人僅在簽約時出現等情，與前揭證人之證述及卷
04 證資料相符，信屬真實。是上訴人主張：系爭房地係其自行
05 購買，事後適逢被上訴人有租屋需求，始將系爭房地出租予
06 被上訴人云云，既與前開證人證述、繳交定金情形迥異，並
07 與如下繳納頭期款之情節未符，而乏所據，其所述自難憑
08 採。

09 2.其次，兩造不爭執已繳交系爭房地頭期款128萬元予和樂建
10 設公司。上訴人雖主張係其與配偶即訴外人李宗憲提領款項
11 1,220,030元後，交付被上訴人繳交頭期款云云。惟此為被
12 上訴人所否認，而陳稱頭期款係其繳納等前詞置辯，並以其
13 弟媳郭蕙慈於原審之證述，及提出郭蕙慈於106年9月27日匯
14 款128萬元至和樂建設公司帳戶，以支付系爭房地頭期款之
15 匯款申請書為佐（見原審卷第69頁）。而依證人郭蕙慈於原
16 審證稱：被上訴人之前好像有幫人家擔保過，故伊彰銀帳戶
17 （下稱系爭帳戶）借被上訴人使用。這筆錢是她向朋友許啟
18 進借的，請許啟進匯入系爭帳戶，又因為她那天沒有空，委
19 託伊自系爭帳戶提款繳納房地頭期款。伊就從系爭帳戶提
20 款，並匯款128萬元給和樂建設公司。當時伊婆婆有幫被上
21 訴人看房字，伊知道這是被上訴人買系爭房地之頭期款。匯
22 款單寫上訴人名字，是因為那時有說借上訴人名義買房子，
23 銀行就叫伊寫上訴人的名字。被上訴人當時也問伊可不可以
24 借名，但伊當時沒有薪資轉帳跟工作證明等語（見原審卷第
25 198-201頁）；並佐以郭蕙慈提出系爭帳戶存摺影本上，確
26 可見106年9月26日有由許啟進匯入200萬元之款項，嗣於106
27 年9月27日提領128萬元之紀錄，並將之匯款至和樂建設公司
28 等情（見原審卷第219、339、317頁），復有彰化商業銀行
29 左營分行函覆資料、許啟進之106年9月間交易明細及匯款單
30 （見原審卷第325、335、337、339頁）可佐，且互核相合，
31 上訴人亦表示對此金流紀錄無意見（見原審卷第353頁），

足見郭蕙慈之證述情節，與系爭帳戶提領情形，及將提領現金128萬元，匯入和樂建設公司供作被上訴人給付頭期款之情形相合，且與前開證人龐如邑、林秋燕證述購入系爭房地情節大致相合；並與證人即被上訴人之友人許啓進證述：被上訴人跟我及老婆交情不錯。106年間，被上訴人跟我老婆說她要買房子，想要跟我們借錢，我們願意用房子借貸200萬元給她。原審卷內凱基銀行函文所載帳戶是貸款新開帳戶，貸款目的為借給被上訴人。是在106年9月26日從凱基銀行帳戶匯200萬元到郭蕙慈系爭帳戶，被上訴人指定我將借款匯給郭蕙慈的，被上訴人每月都會匯款還款等情（見本院卷第133-135頁）亦大致相符，且上訴人於原審即表示對上開金流紀錄無意見（見原審卷第353頁），自堪信郭蕙慈、許啓進之證述，均與事實相符。準此，足認系爭房地之頭期款，確為被上訴人向許啓進借貸後，以上開提領現金方式，委由郭蕙慈為其支付頭期款予和樂建設公司；自不因被上訴人囿於借名登記關係，而由郭蕙慈以上訴人名義匯款至和樂建設公司，即認為係上訴人支付頭期款至明。

- 3.上訴人雖陳稱：頭期款乃係其先辦理信用貸款90萬元後，經銀行匯入897,112元，其自106年9月間，與配偶即訴外人李宗憲陸續自2人帳戶，提領現金共1,220,030元，供作繳交頭期款之用云云，並提出2人存摺明細，及108年11月間兩造之家人與聖南宮主委洪振明光碟對話錄影光碟為證（見原審卷第111-127頁、原審卷第449頁）。惟觀諸上訴人先前在系爭刑案時，原陳稱其有在被上訴人美容院給現金127萬元繳頭期款等語（見警卷第11頁、他卷第62頁），嗣又於本件訴訟為前開陳詞，二者顯有不同，已難信其所述屬實。其次，上訴人於本院為前開陳詞所提出佐證之存摺明細，僅可看出其與配偶有自106年9月9日、同月11日、18日多次提領20,000或20,005元等款項（見原審卷第109-127頁），然提領時間離簽約及交付頭期款之日，相距2、3週以上，2人提領後，亦未見現金之流向，且未有證據證明已交付被上訴人或郭蕙

01 慈，復與郭蕙慈證述交付頭期款之情節未符，難認係為供繳
02 付大額整數之頭期款所用。此外，若上訴人領款係供支付頭
03 期款之用，竟未攜帶到場繳付予銷售人員，反而簽立100萬
04 元本票交予和樂建設公司人員，作為日後給付頭期款之擔
05 保；嗣在郭蕙慈提領系爭帳戶中之被上訴人款項並將提領現
06 金匯付和樂建設公司後，和樂建設公司始將該本票交還被上
07 訴人之父親，有和樂建設公司前開說明書可稽，基此情形益
08 徵上訴人與配偶提領之款項，與頭期款支付無涉，上訴人復
09 無法進一步證明其主張屬實，自難採信。至上訴人提出上開
10 108年11月間之兩造家人與聖南宮主委洪振明光碟對話內
11 容，經本院勘驗結果，其中兩造不爭執身著白色衣服為聖南
12 宮主委洪振明（見本院卷第194、201頁）陳稱：不過我先，
13 中間我先跟你說喔，「你」是不是有「欠」她（指上訴人）
14 一筆貸款？林秋燕稱：你說阿姪（台語舅媽）貸出來的那
15 個…是指頭先那貸款嗎？洪振明稱：那條信用貸款。林秋燕
16 稱：…有，…等語（見本院卷第197頁）。是依此前後對話
17 內容，堪認林秋燕自承有積欠上訴人信用貸款欠款，並非提
18 及信用貸款為供作系爭房地頭期款。故上訴人主張該信用貸
19 款是供支付頭期款之用云云，難認可採。反觀被上訴人辯
20 稱：此係林秋燕向上訴人借貸信用貸款之對話，林秋燕嗣每
21 月匯入約16,800元至上訴人帳戶清償欠款，當時係上訴人要
22 求將與宮廟有關土地、林秋燕貸款及返還系爭房地等事項網
23 綁處理，然該信用貸款與頭期款支付無關，並提出林秋燕自
24 106年12月起至110年11月間跨行轉帳予上訴人以清償欠款之
25 交易明細供參（見本院卷第245至287頁）。本院審酌被上訴人
26 所陳及提出資料，核與本院勘驗結果較為相符，自屬有據。
27 而上訴人主張被上訴人或以頭期款係其向許啟進借款後，匯
28 至郭蕙慈帳戶，或稱向親友借貸後交付現金予郭蕙慈，前後
29 說詞不一；且被上訴人每月匯款與上訴人，係利用9個不同
30 金融帳戶為之，顯見擅長以不同金融帳戶製作金流紀錄，是
31 無法以郭蕙慈之證述，證明頭期款非來自上訴人提領款項；

又108年11月間之兩造家人協商之錄影畫面，已提及信用貸款係交付頭期款，可證明上訴人前開主張自2帳戶提領122萬030元，交予被上訴人支付頭期款屬實云云，核均與卷證資料未合，要難採信。

4.系爭房地以上訴人名義向上海商銀貸款1,266萬元，均匯入和樂建設公司帳戶中，每月繳納貸款約40,000-45,000元，被上訴人每月並如原審卷第419-422頁附表匯款至上訴人名義開設之上訴人貸款帳戶，共匯款2,873,600元乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)）。上訴人雖主張上開匯款，均為兩造間成立系爭房地租賃契約之租金，惟為被上訴人所否認，是上訴人自應就兩造間存有租賃契約之事實，負舉證責任。而查，上訴人雖主張被上訴人係以每月45,000元承租系爭房地云云，然其自承兩造間並無書面之租賃契約；又由證人即被上訴人之鄰居陳沐昀於原審證稱：附近租金行情是3萬元到35,000元，我租一整棟，因後面有加一塊10來坪倉庫，所以租到3萬5，八卦寮那邊都大概這個行情等語（見原審卷第427-429頁），且因陳沐昀租賃之房屋，與系爭房地為同一建商同一批所建築，屋齡、樣式、位置等條件均相仿，並與被上訴人提出同建商出售之同樣式鄰屋之租賃契約之租金3萬5,000元情形相合（見原審卷第187頁），足見其證述當地之租賃價格，較上訴人提出其他房屋租金價格較足資參考（見原審卷第207-217頁），堪認當地之租金僅約在35,000元。並衡酌兩造為親屬，若系爭房地係其購買，倘欲出租予所稱資力不佳之晚輩即被上訴人使用，豈會以高於一般行情價格出租之理。則上訴人主張被上訴人願以上開租金承租系爭房地云云，既逾當地行情，且乏所據，自無足採。復參以系爭房地購買後，即由被上訴人作為美髮工作室占有、使用，未見上訴人使用系爭房地並維護、修繕，亦難認其確為系爭房地所有權人。則上訴人片面主張係其購入系爭房地，將房屋出租予被上訴人，被上訴人每月匯款45,000元為租金云云，自難信為真實。

01 5.反觀被上訴人每月所匯至上訴人貸款帳戶44,000元或45,000
02 元等不定金額，則與系爭房地每月應繳房貸40,000-45,000
03 元不等金額大致相當，此有卷附上訴人貸款帳戶扣款之情形
04 可佐。復參酌上訴人於107年間傳送LINE訊息向被上訴人陳
05 稱：「這是去年地價稅我有打圈圈」、「我的是打圈的金額
06 是6,661元」、「妳只要給我的即可」等語（見原審卷第417
07 頁），核與出名人在收受地價稅稅單後，即應向借名人即實
08 際所有人請求應支付地價稅之常情相合。又參酌林秋燕於原
09 審證稱：當初房地合一稅時間過後，上訴人說不想當借名登
10 記人，叫我們趕快過戶給我弟妹李昀臻，…本來也講好時間
11 了，但她對於登記時間說要改期，後來就不再接我的LINE
12 跟電話等語（見原審卷第430、431頁），核與卷附林秋燕與
13 上訴人之LINE對話記錄中，上訴人稱：「應該不用到11
14 月」、「應該是這個月辦理才對喔」、「10月12日滿2
15 年」、「既然人已找到我們就趕快處理了。」林秋燕稱：
16 「好我再約小臻找一天10/13過後橋一天你也有空的時間，
17 我們一起出來辦理，到時候再麻煩舅媽了。」、「舅媽要麻
18 煩你準備賣方妳的資料」等情（見原審卷第189-193頁）大
19 致相合。是由上開事證，足以佐證兩造間就系爭房地確有借
20 名登記關係，方為上開對話情形；且此情亦與前開證人龐如
21 邑、郭蕙慈等人證述兩造合意以借用上訴人名義登記而購入
22 系爭房地並申辦貸款等情，及被上訴人父、母於系爭刑案警
23 詢時證述兩造當時口頭約定借名登記並達成合意等情均相符
24 （見偵卷第29-37頁）。故被上訴人抗辯上訴人係其舅媽，
25 且有薪資，便於向銀行貸款，是經兩造口頭商議並徵得上訴
26 人同意，乃將系爭房地借名登記於上訴人名下，以上訴人名
27 義向銀行貸款，被上訴人為系爭房地之實際購買者及所有
28 人，上訴人係出名人，兩造已達成借名登記之合意，被上訴
29 人並非繳納租金予上訴人等語，應屬可信。而上訴人主張其
30 為實際所有權人云云，兩造為租賃關係，被上訴人未舉證兩
31 造就系爭房地達成借名登記合意云云，則與前開卷證及證述

01 未合，而無足採。

02 6.綜上，依前開事證，足認系爭房地為被上訴人所購買，兩造
03 間並達成借名登記之合意，故將系爭房地借名登記在上訴人
04 名下，堪以認定。而上訴人主張其係實際所有權人，其在購
05 買系爭房地後，與被上訴人成立租賃關係等節，則無證據以
06 實其說，並無足採。是上訴人依民法第767條第1項規定，請
07 求被上訴人應自系爭房地遷讓騰空，將系爭房地返還予上訴
08 人云云，即屬無據。

09 (二)按借名契約屬無名契約，著重兩造間之信任關係，性質與委
10 任契約類同，應類推適用委任關係之規定；又接受任人因處
11 理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支
12 出時起之利息，同法第546條第1項亦有明文。承上，兩造間
13 就系爭房地間存有借名登記關係，是上訴人備位主張得類推
14 適用民法第546條第1項規定，請求返還借名登記期間，其因
15 系爭房地所支出之費用等語，自屬有據。而查：

16 1.上訴人出名為系爭房地之所有權人，並因此出名申辦房屋貸
17 款，其支出之房貸開辦費3,000元，房貸利息758,265元、9,
18 703元，本金12,500,000元、160,000元，保險費9,534元，
19 有上訴人提出之相關單據在卷可稽（見原審卷第129-139、2
20 45、261-265頁），並為被上訴人所不爭執，是上開費用，
21 上訴人請求被上訴人償還，應屬有據；惟被上訴人每月亦匯
22 款進入上訴人償貸帳戶償還房貸，共匯款2,873,600元，亦
23 為上訴人所不爭執，是上開貸款費用應扣除被上訴人上開已
24 償還部分，始為上訴人得請求之金額，故上訴人就此部分得
25 請求10,566,902元（3,000+12,500,000+758,265+160,000+
26 9,703+9,534-2,873,600=10,566,902），堪予認定，逾此
27 以外之金額，則屬無據。

28 2.又系爭房地頭期款部分，係經被上訴人委託郭蕙慈匯款128
29 萬元予和樂建設公司，已如前述；又上訴人所稱其向大眾商
30 業銀行信用貸款90萬元及提領相關金額云云，均不能證明其
31 曾經將上開款項交付被上訴人等情，亦如前述，是上訴人向

01 被上訴人請求122萬元頭期款部分（見原審卷第243頁編號6
02 之備註），要無理由，不能准許。

03 3.系爭房地買賣時所支出之契稅為66,618元、代書費34,368元
04 一情，為兩造所不爭執，而被上訴人辯稱：當初購買系爭房
05 屋時有給龐如邑定金10萬元，加上貸款貸下來1,266萬元，
06 我匯頭期款128萬元，多給建商6萬元，扣除雜費後，龐如邑
07 才把剩下的款項退給我等語（見原審卷第460頁），且龐如
08 邑有收受被上訴人給付之10萬元定金一事，業經龐如邑在警
09 詢陳述甚明，並為上訴人所不爭執；則系爭房地價金1,388
10 萬元，扣除1,266萬元貸款及匯付128萬元頭期款後，確實多
11 6萬元（ $1266+128-1388=6$ ），是上訴人所主張之契稅66,61
12 8元、代書費34,368元，合計100,986元，確實已在被上訴人
13 上開定金10萬元及溢付價金6萬元扣除後尚有餘額，故被上
14 訴人辯稱：此等代書費及契約均為其所支出，並由定金及溢
15 價扣除等語，即屬有據，應可採信。故上訴人此部分請求，
16 則乏所據，不能准許。

17 4.系爭房地107-111年度地價稅41,620元，107-112年度房屋稅
18 74,234元，業經上訴人提出相關繳納證明書在卷可參（見原
19 審卷第273-294頁），而被上訴人辯稱：此為其所繳納等
20 語，故應由被上訴人就繳納之事實負舉證責任。然觀諸被上
21 訴人僅能提出108、109年度房屋稅單13,164元、13,005元之
22 收據（見原審卷第65、67頁），其雖另提出上訴人以LINE向
23 其催討繳納107年度地價稅之對話記錄（見原審卷第417
24 頁），惟上訴人否認事後有收到被上訴人之款項。又上開對
25 話僅見兩造確認該繳納之金額多少，並未見被上訴人確已交
26 付款項之對話及證明，是除上開108、109年度房屋稅之外，
27 因被上訴人對於其他年度之稅款未能提出其繳納之相關證
28 明，難認上開稅款為被上訴人所支付，則上訴人請求89,685
29 元（ $41,620+74,234-13,164-13,005=89,685$ ），要屬有
30 據，逾此範圍之請求，則不能准許。

31 5.綜上，上訴人類推適用民法第546條第1項規定，請求被上訴

01 人償還因系爭房地支出之費用為10,656,587元（10,566,902
02 +89,685=10,656,587），應予准許，逾此範圍之請求，原
03 審認上訴人之請求係屬無據，不應准許，而上訴人對原審上
04 開計算之金額亦無爭執（見本院卷第148頁），故上訴人得
05 請求之費用為10,656,587元，自堪認定。

06 (三)再按借名契約屬無名契約，著重兩造間之信任關係，性質與
07 委任契約類同，應類推適用委任關係終止、消滅之規定；又
08 按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條
09 第1項定有明文。承上所述，系爭房地為被上訴人所購買，
10 並借名登記在上訴人名下，因被上訴人已依法終止兩造間之
11 借名登記契約，有被上訴人提出之律師函及反訴狀可佐（見
12 原審卷第28、74頁），故被上訴人依民法第179條、第541條
13 第2項等規定，請求上訴人返還系爭房地，並辦理所有權移
14 轉登記予被上訴人，自屬有據。

15 六、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第767條第1項規定，請求
16 被上訴人應將系爭房地騰空返還予上訴人，為無理由，應予
17 駁回。又備位之訴係類推適用民法第546條第1項規定，請求
18 被上訴人應給付上訴人10,656,587元，及自追加備位訴之聲
19 明狀繕本送達翌日即112年5月3日（見原審卷第483頁）起，
20 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之
21 請求，為無理由，應予駁回。另被上訴人反訴請求上訴人依
22 民法第179條、第541條第2項等規定，應將系爭房地所有權
23 移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上訴人
24 上開備位請求應准許部分，判決被上訴人應如數給付，並附
25 條件准、免為假執行之宣告，而上訴人之請求不應准許部
26 分，判決上訴人敗訴，並駁回其假執行之聲請，並就被上訴
27 人反訴部分為勝訴之判決，經核於法均無不合，上訴意旨求
28 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明
29 確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經審酌後認並不影響判決結
30 果，爰不一一贅論，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 114 年 5 月 7 日

民事第四庭

審判長法官 洪能超

法官 李珮妤

法官 楊淑珍

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 114 年 5 月 7 日

書記官 李佳旻

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。