

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第201號

上訴人 陳麗玉
訴訟代理人 黃渝鈞律師
劉家榮律師
陳映璇律師
陳富絹律師

被上訴人 李格豪
訴訟代理人 張倍豪律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，上訴人對於中華民國113年6月6日臺灣高雄地方法院112年度訴字第478號第一審判決提起上訴，本院於114年1月14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：上訴人為其養母，附表所示不動產（下以編號稱之，合稱系爭不動產）均為伊所有。伊將不動產所有權狀正本放在臺東縣○○鄉○○村○○路00號上訴人住處，上訴人未經伊同意，擅將該所有權狀正本（下稱系爭權狀）據為己有，經多次請求返還未獲置理，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟。聲明：(一)上訴人應將系爭權狀返還被上訴人；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：編號1、2不動產（下稱○○房地）係上訴人出資購買，原本登記在上訴人名下，嗣因擔任配偶即被上訴人之父李連芳之農會借款連帶保證人，為免名下財產遭查封，遂徵得被上訴人同意後，將○○房地借名登記在被上訴人名下，該房地實為上訴人所有。編號3至9不動產中，編號3、4、5房地為上訴人單獨出資購買，編號6、7、8、9土地則係上訴人與訴外人黎岳洋、鄭惠珮、宋謙玉及1位李先生合資購買，惟編號3、4、6、7、8、9土地均為農地，上

01 訴人與其他出資人均無自耕農身分，因而將之借名登記在有
02 自耕農身分之李連芳名下，嗣因土地因遭台東地區農會聲請
03 查封，經上訴人以現金代償李連芳之借款債務後將之取回，
04 並於徵得李連芳及共同出資人同意後，將土地借名登記在被
05 上訴人名下，故編號3至9不動產亦非被上訴人所有，被上訴
06 人自無以所有人地位求予返還權狀之餘地等語置辯。

07 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原
08 判決廢棄；(二)被上訴人於原審之訴駁回。被上訴人答辯聲
09 明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項：

11 (一)系爭不動產均登記為被上訴人所有，登記日期及登記原因各
12 如附表所示。

13 (二)系爭權狀現由上訴人持有。

14 五、得心證之理由：

15 (一)被上訴人是否為系爭不動產之真正所有人？

16 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 民法第767條第1項前段定有明文。不動產所有權狀為表彰不
18 動產所有權歸屬證明，自應為所有權人所有。次按當事人主
19 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法
20 第277條前段亦有明定。又原告以無權占有為原因，提起返
21 還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有
22 為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高
23 法院110年度台上字第265號判決意旨參照）。被上訴人主張
24 其為訟爭不動產所有權人，依民法第767條第1項前段規定訴
25 請上訴人返還權狀，惟遭上訴人所拒，並抗辯上該不動產實
26 為其所有，僅借名登記在被上訴人名下，其非無權占有系爭
27 權狀云云。查被上訴人為不動產登記名義人乙節，為上訴人
28 所不爭執，並有不動產登記謄本足憑（原審卷一第35至52
29 頁），是登記權利人即被上訴人依民法第759條之1第1項推
30 定適法有此權利。故而上訴人以其與被上訴人間存有借名登
31 記關係，上訴人非無權占有系爭權狀為辯，依上揭說明，應

01 由上訴人就其具占有權源即借名登記契約關係存在，負舉證
02 責任。經查：

03 1.關於小港房地部分：

04 (1)被上訴人主張兩造間有移轉○○房地所有權之真意，業據其
05 提出不動產買賣契約書為證（原審卷三第29至31頁，下稱
06 「買賣私契」）。上訴人於原審原已陳述上該買賣契約書之
07 真正，僅抗辯該契約只是為了配合以買賣為原因過戶之用云
08 云（原審卷三第85頁），並稱代書林秀緹清楚過戶緣由（原
09 審卷三第246頁）。然據證人林秀緹嗣證述：○○房地買賣
10 私契是伊幫兩造寫的；兩造是真的有要買賣；上訴人委託伊
11 辦理○○房地（過戶），及兩造簽訂買賣契約時，上訴人均
12 沒有提到借名登記，沒有借名登記的問題，伊很確定上訴人
13 當時不曾提到她有負債，不希望自己名下有不動產（原審卷
14 三第394、395、398—399頁）。此情佐以被上訴人當時從事
15 海員工作多年，有固定薪資收入；依上該買賣私契之記載，
16 顯示買賣總價為420萬元，分5期給付，其中第3、4期之付
17 款，並有金額及日期相符之轉帳資料可考（原審卷三第42-4
18 3頁），及林秀緹證稱：伊與兩造一家人都是朋友，認識上
19 訴人及李連芳將近20年（見原審卷三第396頁），無證據證
20 明林秀緹與被上訴人間有何特殊或密切情誼，衡情其當無刻
21 意偏頗被上訴人而甘冒偽證風險之動機及必要。上該各情足
22 認林秀緹所證兩造就○○房地確有買賣合意之上情，堪信屬
23 實。上訴人嗣後翻異前詞，陳稱：被上訴人於99年8月18日
24 尚在船上工作，上該買賣私契（原證5）及被上訴人所提出
25 「99年8月18日土地建物所有權買賣移轉契約書」（即原證2
26 0之「買賣公契」，原審卷三第385-388頁），均屬偽造云云
27 （原審卷四第78-79頁），並提出另紙買賣公契為證（原審
28 卷四第83-85頁）。然依原審調取之入出境資料，顯示被上
29 訴人於99年7月9日即已返回高雄港，並無所指仍在海上工作
30 之情。且就上該兩份買賣公契對照以觀（原審卷三第385-38
31 8頁；卷四第83-85頁），除當事人用印位置及數量略有不同

01 外，其餘內容俱為相同；被上訴人提出之公契係連同土地登
02 記申請書一併提出，其上有地政機關收件章及防偽所用之騎
03 縫印戳；上訴人之公契則未附申請書，其上除地政機關「9
04 9.10.1」登記完畢之章外，別無其他機關所用之印戳。顯見
05 上訴人及被上訴人各自提出之買賣公契，依序是自行留存及
06 從地政機關所複印之登記文件（按：申請所有權移轉登記應
07 繳驗買賣契約書一式二份）。是上訴人徒以兩份公契用印位
08 置及數量略顯不同之情，據而主張被上訴人所提出之買賣公
09 契係偽造，自非可採，此觀上訴人嗣又改口承認被上訴人提
10 出之買賣契約均為真正（原審卷四第66頁）自明。上該各
11 情，非但可見上訴人係臨訟先為子虛之抗辯，再隨訴訟進度
12 及所呈現之事證，逐步調整對應陳述，卻反致與情理及事證
13 相悖所徵掩匿之情，並核兩造就上該房地分別簽立買賣私契
14 及公契之情節，即與一般買賣交易常情相符，否則倘為借名
15 登記之目的而移轉所有權，當以上該公契提交地政機關辦理
16 即可，自無另立「私契」之必要。由此益徵被上訴人主張兩
17 造就上該房地係為買賣之說為可採。

18 (2)上訴人另辯稱：伊將○○房地登記至被上訴人名下前，曾考
19 慮借用黎岳洋之名義登記云云。惟依證人黎岳洋證稱：我與
20 兩造都是朋友，認識超過30年。上訴人本來是要把○○房地
21 賣給我，我有去看那棟房子，發現是路沖，我不喜歡，後來
22 就由上訴人將房地移轉登記至被上訴人名下（原審卷四第10
23 -11頁），且上訴人曾就○○房地與黎岳洋簽訂買賣契約，
24 但未移轉登記乙情，亦據林秀緹證述屬實（原審卷三第397-
25 398頁），並有該份97年10月30日簽立之不動產買賣契約書
26 可考（原審卷三第407至417頁）。參以上訴人在上該契約書
27 之簽約款簽收欄位為簽名用印，足認黎岳洋所證其與上訴人
28 曾就○○房地為買賣之情，確為可信。此該情形足見上訴人
29 於97年末即欲行變賣○○房地以取得金錢，僅因黎岳洋嗣後
30 未能履約，上訴人乃將房地改售予被上訴人。是而被上訴人
31 主張上該房地為其向上訴人所購得，並非借名登記，堪可採

01 信。

02 (3)上訴人復辯稱：○○房地移轉登記至被上訴人名下前，即經
03 伊以每月5,000元出租予伊女李真慈，約定租期自99年5月15
04 日起至119年5月14日止云云，並提出房屋租賃契約書為證
05 (原審卷一第81至84頁)。查李真慈固到場證稱：伊自10年
06 前開始迄今都在○○從事健康管理師工作，工作地點就是在
07 ○○房地；之所以簽訂房屋租賃契約書，是因為上訴人要讓
08 伊可以繼續居住使用○○房地，因為被上訴人不讓伊使用，
09 伊每月均有給付租金5,000元給上訴人，是直接拿現金給上
10 訴人(原審卷四第221-222頁)。然，李真慈為上訴人親生
11 之女(按：被上訴人則迄101年9月3日始經上訴人收養)，
12 倘○○房地並非真實買賣而僅係借被上訴人名義登記，即該
13 不動產在移轉登記後仍為上訴人實際管有，衡情當無立此租
14 約之必要。是由李真慈所證因被上訴人不讓伊使用等語，及
15 上訴人趕在將屋地售讓前夕先行簽立此該租期長達20年租約
16 之情，恰足印證兩造間確有買賣○○房地之真意，故有此該
17 母女間訂立租約之反常行舉。又被上訴人常年在海上工作乙
18 節，為兩造所不爭執，上訴人並陳述其自90年起至111年間
19 止，保管被上訴人全部郵局及銀行存摺、印鑑章，並持以辦
20 理存、提、匯款等情(原審卷四第66頁)，故而上訴人所提
21 房屋及地價稅繳款書、存摺影本等資料(原審卷四第151-16
22 9頁)，至多僅能證明○○房地103至110年間之房屋稅、地
23 價稅及貸款本息曾經繳納之事實，尚難逕認係上訴人以自己
24 金錢繳納，上該資料自無法執為有利上訴人之認定。被上訴
25 人主張○○房地為其向上訴人買受取得，堪信真實。上訴人
26 辯稱上該房地僅係借名登記於被上訴人名下，則非可採。

27 2.關於編號7土地部分：

28 上訴人雖辯稱：編號7土地係由伊與黎岳洋、鄭惠珮、宋謙
29 玉及1位李先生共同出資購買，僅借名登記在李連芳名下云
30 云。惟查，上該土地係李連芳於78年6月9日以買賣為原因登
31 記取得所有權，有土地登記簿可憑(原審卷三第185頁)。

01 證人黎岳洋證稱：土地登記在李連芳名下，並非伊買受土地
02 後，借用李連芳的名字登記，伊不認識也沒有見過鄭惠珮、
03 宋謙玉（原審卷四第13頁），參以黎岳洋與兩造間為認識多
04 年之共同友人，已如前述，無證據證明其與被上訴人間有何
05 特殊情誼，衡情當無刻意偏頗被上訴人而甘冒偽證風險之動
06 機及必要，且黎岳洋倘如上訴人所云亦有共同出資，黎岳洋
07 當無為此對己不利證述之情，堪信所為證述為真實。又被上
08 訴人係以「遺囑繼承」之原因取得該地所有權，有登記謄本
09 可考（原審卷一第47頁）。依上訴人提出之李連芳103年11
10 月25日代書遺囑記載：「本人李連芳……身後財產分配如
11 下：一、台東縣○○鄉○○○段000號（按：即編號7土
12 地），權利範圍全部。及台東縣○○鄉○○段0000地號，國
13 有林地承租地，承租全部，以上兩筆由次子甲○○繼承…」
14 （原審卷一第71頁），可見李連芳生前得對編號7土地自由
15 支配及處分。且上開遺囑見證人之一即上訴人指為共同出資
16 買地之鄭惠珮（原審卷三第245頁），依證人林秀緹所證：
17 上開遺囑內容是伊按照李連芳口述內容所寫，伊當時問李連
18 芳要怎麼分配，李連芳表示要這樣分配，並未說明理由；當
19 時在場之人除伊以外，兩造及遺囑上見證人均有在場，伊有
20 將遺囑內容唸出來，在場之人都知道，又在場沒有人反對遺
21 囑內容，也沒有人說什麼（原審卷三第396、397頁），則倘
22 如上訴人所述，編號7土地實為其與鄭惠珮等人共同出資取
23 得，僅借名登記在李連芳名下，鄭惠珮衡情應會當場為反對
24 之表示，以維護其身為所有權人之權益，然卻無此情形。由
25 此益見編號7土地自始即為李連芳所有，而非上訴人與鄭惠
26 珮等人借名登記在李連芳名下。是被上訴人主張編號7土地
27 係其依李連芳遺囑繼承取得，自可採信。又關於兩造均概括
28 承受台東地區農會全部債務乙節，已據李連芳上該遺囑第3
29 條中記載明確，況被上訴人是否因繼承而承擔其他債務，亦
30 與其因上該遺囑取得權利無涉，是上訴人聲請訊問鄭惠珮釐
31 清被上訴人之繼承有無其他隱藏的相關債務，進而證明借名

01 登記關係云云（本院卷第146-147頁），自無贅予調查之必
02 要。

03 3.關於編號3、4、6、8、9土地及編號5房屋部分：

- 04 (1)上訴人主張：編號6、8、9土地為伊與黎岳洋、鄭惠珮、宋
05 謙玉及1位李先生共同出資購買，編號3、4土地及編號5房屋
06 則為伊個人出資購買，並均借名登記在李連芳名下，嗣再改
07 借名登記在被上訴人名下云云，然黎岳洋並未出資買受上開
08 土地，亦未借用李連芳名義登記所有人，業據其於原審到場
09 證述明確（原審卷四第13頁）。證人林秀緹亦證稱：上開土
10 地移轉登記至被上訴人名下，均係李連芳及上訴人委託伊辦
11 理；被上訴人的薪水都是李連芳及上訴人夫妻在用，被上訴
12 人銀行帳戶存摺、印章都在他們手上，李連芳表示按照被上
13 訴人20多年來的收入亦足夠分配他這些財產，所以才會移轉
14 給被上訴人，李連芳知道被上訴人的錢都是他與上訴人在使
15 用，被上訴人拿回家的錢已足夠買這些土地，所以才會將名
16 下的土地移轉登記給被上訴人；以贈與為原因辦理所有權移
17 轉登記部分，是直接從李連芳名下移轉登記給被上訴人，而
18 以買賣為原因辦理所有權移轉登記部分，則是由出賣人直接
19 移轉登記給被上訴人，無論是贈與或買賣，都是李連芳自願
20 要給被上訴人的；編號5房屋是農舍，是李連芳買的，直接
21 辦理建物所有權第一次登記，當初李連芳私下跟伊聊，說他
22 們長期用被上訴人的，所以移轉登記給被上訴人也是應該的
23 （原審卷三第399至401頁），堪認上該屋地均非上訴人或其
24 與他人出資購買後借名登記在李連芳名下，且其後分別以贈
25 與或買賣為原因移轉登記予被上訴人，亦係因李連芳及上訴
26 人同意給被上訴人，並非係借用被上訴人名義為登記。是上
27 訴人所辯上該各情，難認與事實相符。
- 28 (2)上訴人辯稱：編號3、4土地由伊以每年3萬5,000元之代價，
29 租予訴外人陳坤財種植木瓜；編號5房屋於105年間辦理建物
30 所有權第一次登記後，由伊以每月6,000元之代價出租予訴
31 外人李佳績，可見上開土地及房屋實際由伊管理、使用、收

01 益，被上訴人僅係出名登記為所有人云云，並提出租賃契約
02 書為憑（原審卷四第171至180頁）。然非所有人而出租他人
03 之物之情形，並非罕見，尤以被上訴人常年出海工作，並將
04 其帳戶資料交付上訴人管理使用，已如前述，故於此情形
05 下，其名下屋地亦同由其養母即上訴人代為管理收益，以發
06 揮此該不動產之經濟效用，亦符合事理常情，此觀上訴人與
07 陳坤財間之租賃契約書，其上出租人記載「甲○○」，立契
08 約書人欄記載「甲○○ 乙○○代」，及上訴人陳述：伊係
09 代被上訴人出租編號3、4土地，被上訴人曾於110年間請伊
10 代理被上訴人與不動產仲介公司簽訂委託銷售同意書等情
11 （原審卷四第76、77頁），益徵明確。故而不能徒以上訴人
12 有代為出租上該屋地之事實，據而推論上訴人為真正所有
13 人。

14 (3)上訴人另辯稱：編號8、9土地曾經李連芳於98年間，將土地
15 面積分為100股供他人出資認購，以籌得資金興建養生村，
16 土地之增值及養生村之盈餘則以股份分配，故伊與李連芳間
17 就上開土地有借名登記關係存在云云，並提出李連芳與鄭惠
18 珮、黎岳洋間簽訂之常安養生集村計劃合約書為據（原審卷
19 三第253、255頁）。然依證人黎岳洋證稱：上開土地是由李
20 連芳及上訴人出資購買，李連芳將土地分成100股，由伊及
21 其他投資人依各自所認股數換算土地面積，藉以取得相對應
22 面積土地之使用權（原審卷四第12頁），參以上該2筆土地
23 除均登記為李連芳單獨所有外（見原審卷三第159、173頁土
24 地登記簿記載），上該計劃合約書記載之地主亦均為「李連
25 芳」一人，據此非但難認李連芳與上訴人之間就上該土地存
26 有借名登記關係，更不能以此推論兩造嗣成立借名登記契
27 約，故李連芳始將土地以贈與原因移轉登記予被上訴人等
28 情。

29 (二)被上訴人請求上訴人返還系爭不動產所有權狀正本，有無理
30 由？

31 被上訴人為訟爭不動產登記之所有權人，上訴人並未就其占

01 有系爭權狀之合法權源即借名登記關係存在為舉證，則被上
02 訴人本於其所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規
03 定，請求上訴人返還用以表彰此該不動產所有權歸屬之證明
04 文件，洵屬有據，應予准許。

05 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
06 訴人返還系爭權狀予被上訴人，應予准許。原審為上訴人敗
07 訴之判決，並為附條件准、免假執行之宣告，並無不合。上
08 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
09 上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
11 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

14 民事第三庭

15 審判長法 官 許明進

16 法 官 周佳佩

17 法 官 蔣志宗

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

25 書記官 駱青樺

26 附註：

27 民事訴訟法第466條之1：

28 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
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 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
31 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

01 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

02 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

03 附表：

04

編號	土地／建物	所有權應有 部分	登記所 有人	登記日期	登記原 因
1	高雄市○○區○○ 段000地號	全部	甲○○	99年10月1 日	買賣
2	高雄市○○區○○ 段000○號 (門牌號碼同區○ ○路00巷0弄00之1 號)	全部	甲○○	99年10月1 日	買賣
3	台東縣○○鄉○○ 段000地號(重測 前為同鄉○○段00 00地號)	全部	甲○○	99年10月1 日	贈與
4	台東縣○○鄉○○ 段000地號(重測 前為同鄉○○段00 00之0地號)	全部	甲○○	99年10月1 日	贈與
5	台東縣○○鄉○○ 段00○號 (門牌號碼同鄉○ ○00號)	全部	甲○○	105年8月1 8日	第一 次 登 記
6	台東縣○○鄉○○ 段000地號(重測 前為同鄉○○段00 00之0地號)	全部	甲○○	98年11月2 日	買賣
7	台東縣○○鄉○○ ○段000地號(重	全部	甲○○	104年5月1 2日	遺囑繼 承

(續上頁)

01

	測前為同鄉○○段 0000地號)				
8	台東縣○○鄉○○ ○段000地號(重 測前為同鄉○○段 0000地號)	全部	甲○○	99年10月1 日	贈與
9	台東縣○○鄉○○ ○段000地號(重 測前為同鄉○○段 0000地號)	全部	甲○○	99年10月1 日	贈與