

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 113年度重上字第91號

03 上訴人 許振榮

04 訴訟代理人 洪秀峯律師

05 陳冠年律師

06 被上訴人 許子鈞

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 兼法定代理

11 人 林鈺汝

12 共 同

13 訴訟代理人 陳樹村律師

14 陳明瑾律師

15 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11
16 3年6月12日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第130號第一審判決
17 提起上訴，本院於114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 上訴駁回。

20 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

21 事實及理由

22 一、上訴人主張：伊為訴外人許原維（已歿）之父親，被上訴人
23 林鈺汝、許子鈞分別為許原維之配偶及兒子。伊前於民國10
24 1年3月間以新臺幣（下同）750萬元向訴外人大湊企業社
25 （負責人為葉彥宏）買受坐落屏東縣○○市○○段0000地號
26 土地（下稱系爭土地）及其上同段0000建號建物（門牌號碼
27 屏東縣○○市○○街000號，下稱系爭建物，與系爭土地合
28 稱為系爭房地），因當時伊與友人經營合夥生意，慮及生意
29 失敗負債可能致系爭房地遭強制執行而無處可住，故於101
30 年3月15日將系爭房地借名登記於許原維名下，系爭房地價
31 款全由伊或伊配偶許柯麗香支付，買賣契約及所有權狀正本

01 均由伊保管，且系爭房地購入後均由伊管理使用。嗣許原維
02 於112年5月16日死亡，系爭房地借名登記契約應已於該時當
03 然終止。縱借名登記契約由許原維之繼承人即被上訴人繼
04 受，亦經上訴人於112年6月15日終止。爰依民法第759條、
05 第179條及類推民法第541條第2項規定，聲明：被上訴人應
06 將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人等語。

07 二、被上訴人則以：否認上訴人與許原維間就系爭房地存在借名
08 登記關係，上訴人應就該借名登記之事實負舉證責任。許原
09 維就系爭房地有出資100萬元，若係借名登記，出名人何須
10 支付價金？且系爭房地之地價稅、房屋稅、水電費、電話費
11 均係由許原維繳納，許原維並設立戶籍於系爭房地，系爭房
12 地均由許原維管理使用，並無借名登記之可能等語置辯。

13 三、原審判決駁回上訴人之訴。上訴人不服提起上訴，於本院聲明：
14 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地所有權
15 移轉登記予上訴人。被上訴人於本院聲明：上訴駁回

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)許原維為上訴人之子，許原維於101年3月7日與大湊企業社
18 即葉彥宏就系爭房地簽訂不動產買賣契約，系爭房地約定買
19 賣總價750萬元。

20 (二)上訴人於101年3月7日交付申請人為上訴人之面額200萬元之
21 新光銀行和生分行本行支票，復於101年3月13日交付申請人
22 為上訴人之面額分別為150萬元、200萬元之新光銀行和生分
23 行本行支票、申請人為許原維之面額100萬元之第一銀行屏
24 東分行本行支票及申請人為許柯麗香之面額100萬元之第一
25 銀行屏東分行本行支票予訴外人葉彥宏。

26 (三)許柯麗香分別於110年2月26日、110年8月2日匯款60萬元、4
27 0萬元予許原維。

28 (四)系爭房地於101年3月15日登記為許原維所有，許原維於112
29 年5月16日死亡，系爭房地以繼承為原因登記為被上訴人
30 公同共有。

31 五、兩造之爭點：

- 01 (一)上訴人與許原維間就系爭房地是否成立借名登記契約？
02 (二)上訴人請求被上訴人返還系爭房地、移轉所有權登記予上訴
03 人，是否有據？

04 六、本院之判斷：

- 05 (一)上訴人與許原維間就系爭房地是否成立借名登記契約？

06 1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
07 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
08 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與
09 借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記
10 契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名
11 登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。本件上訴人主
12 張其為系爭房地實際所有權人，僅將系爭房地借名登記在伊
13 子、即被上訴人被繼承人許原維名下乙情，為被上訴人所否
14 認，則依前揭舉證責任分配原則，自應由上訴人就與許原維
15 間有合意成立借名登記契約之事實，負舉證之責。

16 2.上訴人主張：伊出資購買系爭房地，因當時伊與友人經營合
17 夥生意，深恐合夥生意失敗負債，所購置之系爭房地遭強制
18 執行而無處可住，故將系爭房地借名登記在許原維名下云
19 云，為被上訴人否認。惟查：

20 (1)就支付系爭房地價款部分：上訴人主張：系爭房地買賣價金
21 為伊全額支出，其中100萬元價金為伊向許原維所借，已由
22 許柯麗香分別於110年2月26日、110年8月2日匯款60萬元、4
23 0萬元還款予許原維云云。惟按消費借貸者，於當事人間必
24 本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權
25 於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原
26 因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交
27 付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在
28 者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事
29 實，均負舉證之責任。查，許原維開立第一銀行和生分行帳
30 戶於101年3月8日面額100萬元之支票支應購買系爭房地部分
31 價金，為兩造不爭執（前揭不爭執事項(二)），有許原維設於

01 第一銀行屏東分行存摺存款交易紀錄在卷可參（見原審卷一
02 第292頁），距上訴人主張由許柯麗香分別於110年2月26
03 日、110年8月2日匯款60萬元、40萬元之還款，時距已有9
04 年，雖金額加總相符，惟因交付金錢之原因多端，尚無從僅
05 憑該等款項之交易往來紀錄，即遽認上訴人與許原維間有消
06 費借貸之意思表示合致；此外，上訴人並未提出其與許原維
07 間有消費借貸之證據以實其說，應認系爭房地買賣價金750
08 萬元，其中100萬元為許原維所出資，其餘價金650萬元以上
09 訴人或上訴人配偶許柯麗香名義開立之支票所支付（見前揭
10 兩造不爭執事項(二)），堪予認定。縱上訴人主張許原維當時
11 財力有限屬實，上訴人既部分出資購買系爭房地，並登記為
12 許原維所有，可能基於贈與、借名登記、財產預為分配，未必即為借名登記，自難推論係本於借名之意思而將系爭房地
13 登記在許原維名下。

14 (2)上訴人主張：伊當時與友人經營合夥生意，深恐合夥生意失
15 敗負債，所購置之系爭房地將遭強制執行而無處可住，故將
16 系爭房地借名登記在許原維名下云云（見原審卷一第18
17 頁），此與證人即上訴人之配偶許柯麗香之弟柯大成於原審
18 證稱：當初上訴人要跟人去國外做生意，擔心被騙或是賠
19 錢，所以我跟上訴人說系爭房地借名登記在許原維名下等語
20 （見原審卷一第353頁）尚屬相符。然證人柯大成亦證稱：
21 上訴人嗣後並未前往國外經商等語（見原審卷一第356
22 頁），則果真上訴人因恐至國外與人合作生意失敗負債，所
23 購置系爭房地將遭法院拍賣無處可住，而將系爭房地借名登
24 記在許原維名下，惟審酌買受系爭房地之時間為101年3月
25 間，上訴人終未出國經商，堪認已無資金避險需求，其自可隨
26 時向許原維主張終止借名登記契約收回系爭房地，豈有至
27 許原維112年5月16日死亡前長達十餘年時間，未曾要求許原
28 維返還系爭房地之舉動？益證上訴人將系爭房地登記在許原
29 維名下乙事，確係為使許原維終局取得所有權，而非僅借用
30 許原維之名義登記而已。

01 3.就系爭房地之管理使用部分：

02 上訴人主張系爭房地之水電費、房屋稅、地價稅為其將金錢
03 交給許原維繳納，系爭房屋水管漏水為其所僱工修繕，又許
04 原維曾詢問上訴人可否出售系爭房地，亦遭上訴人拒絕，故
05 系爭房地為上訴人管理使用，伊始為實質所有權人云云，固
06 據提出系爭房地111年及112年房屋稅、110年及111年地價稅
07 繳款書、112年1月、2月、3月、4月及6月水電費繳費單、上
08 訴人107年2月委託廠商修復漏水之「水管漏水無破壞處理委
09 託書」、「屏東市○○街000號許原維 全部家電家具許振榮
10 購買支出」表單、許柯麗香與許原維LINE對話紀錄，並舉柯
11 大成之證述為證（見原審卷二第19至43頁）。惟查：

12 (1)柯大成雖證述：我有聽上訴人講，是拿一筆給許原維繳交水
13 電、房屋稅、地價稅，因為許原維都會跟上訴人借錢，上訴
14 人就給一筆錢給許原維，叫許原維去繳。我沒有看到上訴人
15 拿錢給許原維，我很常去上訴人家，我有聽到上訴人跟許原
16 維說錢拿去繳等語（見原審卷一第359頁），然僅能證明柯
17 大成曾聽聞上訴人稱將款項交予許原維繳納水電費、房屋稅
18 及地價稅乙節，再審酌許原維係於107年9月6日至臺東縣警
19 察局大武分局任職，有臺東縣警察局警察人員基本資料表在
20 卷可參（見原審卷一第324頁），而上開稅費單據均係許原
21 維至臺東任職後系爭房屋所生之費用（見原審卷二第19至35
22 頁），因許原維在外地工作，由住在系爭房地鄰近之父母即
23 上訴人繳納稅費，實為社會所習見，自難推論雙方間就系爭
24 房地存有借名登記契約。

25 (2)上訴人提出107年2月委託廠商修復漏水之「水管漏水無破壞
26 處理委託書」（見原審卷二第37頁），以證明系爭房地為其
27 所維修管理乙節；惟父母出於幫忙、協助之意為其居住鄰近
28 子女之不動產出名委託修繕，實為人倫之常，更遑論系爭房
29 地購入價款有650萬元為上訴人及許柯麗香所支付，故由上
30 訴人出名委託修繕，亦屬常情。又觀諸上訴人提出「屏東市
31 ○○街000號許原維全部家電家具許振榮購買支出」表單

（見本院卷二第39頁），為上訴人自行製作之文書，無從證明表單內所載之家電用品為上訴人所購買，縱為上訴人所購買，然台灣社會於父母仍為家中之長輩及經濟上掌控者情況下，子輩所有之不動產仍由父母使用、管理，包括購置該不動產內之電器等情形，亦為實務上所常見，原因多端，均不足以推論上訴人將系爭房地借名予許原維之意。

(3)自上訴人提出許柯麗香與許原維於111年11月2日通訊軟體LINE之對話紀錄以觀，許柯麗香雖有表示：「三兩天就烙一次」、「房子的事你不用在說」「我不能幫爸爸回」等語（見原審卷二第41頁至43頁、本院卷第59至61頁），惟觀諸該對話內容始末未明、意思不清，無從得知許柯麗香自無從認定系爭房地係借名登記，況縱許原維欲出售系爭房地而詢問許柯麗香意見，許柯麗香表示不贊同出售系爭房地，許原維因此未將系爭房地出售，此亦僅許原維尊重其父母親之意見，自無從以上開對話內容推論上訴人係本於借名之意思，而將系爭房地登記在許原維名下。

(4)經證人即上訴人之鄰居楊秀萍到庭證稱：系爭房地平常都是由許振榮（指上訴人）夫妻管理、許振榮夫妻常會到系爭房屋走動打掃，水電費都是由許柯麗香支付，我有聽許柯麗香說兩棟房子負擔很重，要繳稅等語（見原審卷一第365至366頁），則楊秀萍雖證述其常見到上訴人夫婦至系爭房屋打掃，然幫忙打掃有可能出於替其子所有之房屋維持清潔之意。另據恆榮電器行負責人許顯榮於原審證稱：於102年10月間上訴人有到店內購買洗衣機及液晶電視，送至系爭房地，並由上訴人支付現金等語（見原審卷二第50頁至52頁）。惟此僅能證明系爭房地內有部分電器為上訴人出資購置。此參諸台灣社會於父母仍為家中之長輩及經濟上掌控者情況下，子輩所有之不動產仍由父母使用、管理之情形，其原因多端，不一而足，自不能僅因上訴人管理、使用、處分之情，而認有借名登記契約存在，故上開楊秀萍、許顯榮證詞均不足採為有利於上訴人認定。

01 4.上訴人另主張：系爭房地之所有權狀及買賣契約正本均由伊
02 保管，足證伊為系爭房地實際所有權人云云。為被上訴人否
03 認，並抗辯：該等文件本由許原維持有，係上訴人趁被上訴
04 人林鈺汝忙於處理許原維之後事，嗣後始發現該等文件為上
05 訴人取走做為本件訴訟之用等語（見原審卷一第109至110
06 頁）。查系爭房地之所有權狀及買賣契約正本現為上訴人持
07 有，惟買受系爭房地後登記為許原維所有，其原因有可能為
08 贈與、財產預為分配，非僅借名登記一種，已如前述，又因
09 子女在外工作而由父母代子女管理使用該房地，為社會所習
10 見，此從前述許原維自107年9月6日起即至臺東縣警察局大
11 武分局轄內各派出所任職亦可明證，再參諸台灣社會於父母
12 仍為家中之長輩及經濟上掌控者情況下，子輩所有之不動產
13 仍由父母使用、管理，包括持有系爭房地所有權狀及買賣契
14 約書正本之情形，亦所在多有，其原因多端，自不能僅因上
15 訴人持有系爭房地所有權狀及買賣契約書正本，逕認上訴人
16 與許原維間就系爭房地有借名登記契約存在。

17 5.至上訴人主張：自許原維101年至105年所得資料清單，可知
18 除於103年曾短暫擔任郵差領有4萬餘元薪資外，並無其他工
19 作收入。又其於第一銀行給付所得均僅幾千元，可見存款金
20 額不高，其收入來源當時均仰賴伊夫妻。另「振榮」汽車停
21 放場僅借名登記在許原維名下，此從該汽車停放場扣繳憑單
22 寄送至伊住所可知。縱許原維多年前曾購置屏東恆春房屋，
23 然金額僅數十萬元，且短期間即出售。因此，許原維之資力
24 顯不足以負擔系爭房地達750萬元價金，以及屋內家具、家
25 電等費用，足證系爭房地係借名登記在許原維名下云云。固
26 有財政部南區國稅局屏東分局114年1月10日函覆許原維101
27 年至105年綜合所得稅各類所得資料清單（見本院卷第139-1
28 49頁）。然查，系爭房地價金許原維出資100萬元，其餘價
29 金為上訴人、許柯麗香支付，上訴人出資購買系爭房地乙
30 節，不足以推論上訴人係本於借名之意而將系爭房地登記在
31 許原維名下。故上訴人此部分主張，應屬無據。

6.綜上所述，本院審酌許原維就系爭房地價金既有出資，且系爭房地登記於許原維名下，長達十餘年期間未見上訴人有收回之舉動，即有使許原維終局取得所有權之意思。依上訴人上揭所舉證據，無從證明上訴人僅約定許原維出名登記，而未有由許原維終局取得所有權之事實，是上訴人主張其與許原維間就系爭房地成立借名登記契約，委無可採。

(二)上訴人請求被上訴人返還系爭房地、移轉所有權登記予上訴人，是否有據？

許原維死亡後，系爭房地由被上訴人繼承為公同共有，然上訴人主張其與許原維間就系爭房地成立借名登記契約，既無理由，則上訴人主張終止借名登記契約，類推適用民法第541條第2項、依民法第179條及第759條（按：因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權）規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，即屬無據。

七、綜上所述，上訴人主張類推適用民法第541條第2項、依民法第179條及第759條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回。從而，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，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　114　　年　　3　　月　　31　　日

民事第四庭

審判長法官　洪能超

法官　李珮妤

法官　郭慧珊

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　　3　　月　　31　　日
書記官 邱季如

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。