臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第77號

上　訴　人　施紫婕

000000000000000000

訴訟代理人　許盟志律師

被上訴人　　凌宇田（原名凌公霸）

000000000000000000

訴訟代理人　黃君介律師

上列當事人間請求返還不動產事件，上訴人對於民國114年2月21日臺灣高雄地方法院112年度重訴字第103號第一審判決，提起上訴，本院於115年8月5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：伊於民國102年間購置如原判決附表所示房地（下稱系爭房地），曾向第一銀行申辦貸款，嗣因利息相對較高，上訴人係伊互相信賴的友人，曾借錢予上訴人償還其自身信用貸款，兩造遂口頭約定伊向上訴人借名，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於109年6月3日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，上訴人再以系爭房地重新向第一銀行申貸以換取較低利息，由伊全權提領重新申貸之貸款及管領貸款匯入之第一銀行左營分行帳戶（帳號000-00-000000，下稱系爭帳戶），伊以經營之公司或個人名義轉帳至系爭帳戶繳納每月利息，且支出系爭房地移轉登記予上訴人之相關規費、火災保險及後續房屋稅及地價稅等費用。而系爭房地自始至終未曾交予上訴人使用，均由伊處理一切整修等維持事宜。詎伊近期請求上訴人移轉並返還系爭房地未果，上訴人更以系爭房地所有權人自居，無視於兩造間借名登記之事實，爰以起訴狀繕本送達為終止借名登記關係之通知，類推適用民法第549條第1項及第179

條規定，請求上訴人應將系爭房地移轉登記予伊等情。並於原審聲明求為命上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。原審為伊勝訴判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並答辯聲明：駁回上訴。（原判決關於上訴人反訴請求伊返還處理委任系爭房地貸款償還本息、房屋稅及保險費等必要費用及代清償全部貸款債務等部分勝訴，伊並未聲明不服而告確定）

二、上訴人則以：兩造原為情侶，被上訴人為討好伊，贈與系爭房地，惟為降低經濟負擔，要求以買賣為移轉系爭房地所有權之原因，被上訴人並委任伊將系爭房地向銀行重行抵押貸款，將貸得金額交由被上訴人使用，伊因著情侶間信任關係而允諾。嗣於109年1月初，伊依被上訴人指示，將被上訴人存入伊在永豐銀行帳戶中之250萬元，作為買賣系爭房地之頭期款，以系爭房地設定最高限額擔保抵押權向第一銀行貸款1,100萬元。其間，伊曾多次向被上訴人索取系爭房地之權狀，均遭被上訴人以各種理由搪塞，伊遂於109年12月7日申請補發。爾後，系爭房地雖有動工裝潢，但因新冠疫情影響，導致裝潢進度落後，伊請求被上訴人將系爭房地買回或出售以利房貸結清，但被上訴人均未回應。被上訴人雖主張稅金、過戶費用及水電費為其支付，但此係因被上訴人承諾無償贈與系爭房地，被上訴人所提事證不足證明兩造間就系爭房地有何借名登記關係云云，資為抗辯。並上訴聲明：原判決不利於伊部分廢棄；上開廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴。

三、兩造間之不爭執事項：

㈠兩造前為男女朋友，交往期間自108年底至110年底。

㈡系爭房地於109年4月16日，以買賣為登記原因，自被上訴人移轉登記予上訴人名下。

㈢系爭房地之第1期簽約款30萬元及第2期用印款170萬元，均是由被上訴人支付。

㈣上訴人於109年4月10日，以系爭房地設定最高限額抵押權，

擔保向第一銀行1,100萬元貸款（下稱系爭貸款），借款期間為109年6月9日至139年6月9日，撥款日期則為109年6月9日，系爭帳戶同時是撥款帳戶及還款帳戶，而該帳戶存摺、提款卡本是由被上訴人保管持有中，但上訴人後來有因遺失向原銀行申請補發存摺、提款卡，之後就由上訴人持有，另每月貸款本息則是由被上訴人繳納至111年11月。

㈤系爭貸款迄今均未轉貸或增貸。

㈥系爭房地兩造均未使用居住，該房地現正裝修中，裝修費用均由被上訴人支付。

四、爭點：

㈠系爭房地之真正所有權人係何人？兩造間就系爭房地有無借名登記契約存在？

㈡被上訴人得否以終止借名登記契約為由，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人？

五、本院判斷：

㈠關於系爭房地真正所有權人，及兩造間就系爭房地有無存在借名登記契約等爭點，兩造仍互有攻防，惟各攻擊或防禦方法及舉證，核與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為論述：

1.查系爭房地購置之第1期簽約款30萬元及第2期用印款170萬元，均是由被上訴人支付；上訴人於109年4月10日以系爭房地為擔保申辦貸款後，撥款及還款之系爭帳戶，原先均由被上訴人保管持有存摺、提款卡，且由被上訴人持續支付每月貸款本息至111年11月；又兩造均未居住使用之系爭房地，現正裝修中，裝修費用均由被上訴人支付等各情，為兩造所不爭執，已如前述。

2.復以，系爭房地於109年4月16日移轉登記予上訴人後之地價稅、房屋稅及保險費，仍由被上訴人支付，有111年房屋稅繳款書、水費通知單、保險費等在卷可稽，且為上訴人不否認，足徵系爭房地相關稅費支出及管理維護費用等均由被上訴人支付。且上訴人未曾使用收益系爭房地，為

兩造所不爭執，亦如前述。

3.據證人即代書方○秋證稱：被上訴人拜託其兄方○輝，請其處理系爭房地之過戶事宜，由被上訴人交付提供辦理過戶文件、所需費用、代書費、印章等；被上訴人曾詢問借名登記需要什麼條件，但沒講清楚什麼樣的不動產，其於系爭房地過戶後，將權狀交予被上訴人；而2、3年前兩造又要將系爭房地過戶回被上訴人名下，其曾於去年打電話給上訴人告知她，被上訴人委託其將系爭房地過戶回被上訴人名下，詢問上訴人何時有空，要將文件拿去給她蓋章並請她提供印鑑證明，上訴人有提及系爭房地價值不只多少錢，要過戶回去給被上訴人，要有補償等語，可見系爭房地過戶費用、所需證件及印章等，均由被上訴人代為處理，上訴人置身事外，顯與一般房地買賣處理流程迥異。況代書方○秋向上訴人提及被上訴人欲將系爭房地再過戶回其名下時，上訴人未表示反對或爭執，僅提出不只房地價值，需有補償，益徵上訴人主觀上知悉系爭房地非其所有，否則怎有不立即爭執系爭房地所有權歸屬而僅提及補償之事？矧以，上訴人於系爭房地所有權移轉登記，即以系爭房地為擔保向第一銀行申貸，並將該筆貸款交由被上訴人使用，再由被上訴人支付該筆貸款本息，房屋裝修費用亦由被上訴人負擔，顯見系爭房地之管理、使用方式，均依照被上訴人意思為之。足證被上訴人確係系爭房地之真正所有權人，乃被上訴人為減少貸款本息償還數額，而與上訴人就系爭房地所成立之借名登記契約，應堪認定。

4.上訴人辯稱：系爭房地係被上訴人贈與，被上訴人並表示等清償貸款本息及裝修房屋後，再交予伊云云，為被上訴人所否認。上訴人就此所辯情事，亦乏舉證以實其說，難認可採。

5.職是之故，本院關於兩造就此爭點所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

㈡準此以言，被上訴人既係系爭房地之真正所有權人，乃其向上訴人借名而將系爭房地移轉登記於上訴人名下，其以起訴狀向上訴人為終止兩造間就系爭房地之借名登記關係之意思表示，類推適用民法第549條第1項及第179條規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記，核屬有據。

六、綜上所述，被上訴人終止兩造間就系爭房地所成立之借名登記契約關係（類推適用民法第549條第1項），依民法第179條規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予准許。是則原審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　劉定安

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　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　陳慧玲

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。