臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第81號

上　訴　人　呂晏緹

訴訟代理人　楊志凱律師

　　謝承霖律師

被上訴人　　李政憲

000000000000000000

訴訟代理人　康育斌律師

　　陳樹村律師

　　林家正律師

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114年12月26日臺灣高雄地方法院114年度訴字第281號第一審判決提起上訴，本院於115年7月1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104年間單獨出資購買坐落高雄市○○區○○段00○0000地號土地（權利範圍均24/10766）及其上同段673建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，下合稱系爭房地），因當時伊信用有瑕疵，故將系爭房地借名登記與上訴人名下。系爭房地由伊管理使用收益，並保有所有權狀，系爭房地之買賣價金新臺幣（下同）2,380,000元及仲介服務費47,660元均由伊給付，伊於104年7月9日以現金3萬元及簽立面額20萬元票據之方式給付頭期款23萬元，餘款則向華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）貸款171萬元、75,440元、22萬元，並每月匯入10,645元至房貸扣款帳戶繳納上開貸款，系爭房地之房屋稅、地價稅、火險、地震險費用均由伊以匯款或現金方式給付給上訴人，或至上訴人信箱拿取繳費單繳納，足見伊為系爭房地實質所有權人。伊以本件起訴狀繕本送達上訴

人為終止上開借名登記契約之意思表示，借名登記契約既已終止，爰類推適用民法第541條第2項規定、民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記與被上訴人。

二、上訴人則以：兩造原為男女朋友，自103至104年間開始交往，於104至105年間分手，系爭房地是被上訴人贈與給伊，頭期款23萬元雖是被上訴人支付，但伊曾將名下橋頭房地以110萬元出售與被上訴人，被上訴人並未支付價金，伊委請被上訴人以該買賣價金中之30萬元作為購入系爭房地之簽約款及仲介費等其他費用，並授權被上訴人代與系爭房地之出賣人簽訂買賣契約，被上訴人之所以持有系爭房地之所有權狀，係因伊購入系爭房地後尚無具體使用系爭房地之規劃，並基於當時信任被上訴人之原因而委託被上訴人代為處分收益，自不得僅以系爭房地所有權狀持有狀態及使用管理之現況，推論被上訴人為系爭房地之實質所有權人。又伊有給付系爭房地之房貸共8期，並繳納104至111年之地價稅、105至112年之房屋稅、105至111年之火險費用，復以自有資金不定期不定額存入系爭房地之扣款帳戶，除繳納伊所有之興中路房地房貸外，如被上訴人未按期給付10,645元時，始有資金繳納系爭房地房貸，以避免因為逾期繳款而影響伊之信用紀錄。系爭房地並非被上訴人借名登記與伊等語置辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地於104年8月24日以買賣為原因，移轉登記與上訴人名下。

㈡被上訴人保留系爭房地之所有權狀。

㈢系爭房地於移轉登記與上訴人後，仍由被上訴人使用收益。

㈣系爭房地之頭期款23萬元是被上訴人出資。

㈤系爭房地之登記名義人為上訴人，並以上訴人名義向華南銀

行申辦171萬元、75,440元、22萬元共3筆貸款，貸款扣款帳戶為華南銀行東高雄分行帳號000000000000號帳戶。自104年8月26日至114年6月2日止，第一筆171萬元借款之本金及利息共已繳納1,025,534元、第二筆75,440元借款之本金及利息共已繳納38,071元、第三筆22萬元借款之本金及利息共已繳納151,351元。

㈥被上訴人以自有資金每月存（匯）入10,645元至系爭帳戶扣繳系爭房地之房貸，計算至114年5月16日止，被上訴人已存入1,153,015元繳納系爭房貸。

㈦系爭房地之貸款於110年11月、110年12月、111年1月、111年12月、112年2月、112年4月、112年5月、112年7月，共8期係由上訴人繳納，其餘均由被上訴人繳納。

㈧上訴人之兒子林韋希以LINE暱稱「偉」於110年9月23日傳送「李大哥，媽媽說那這期也麻煩注意一下，10645貸款加1469火險共12114元，28號這樣」之訊息給被上訴人。

㈨110年之前系爭房地之房屋稅、地價稅、火險、地震險均由被上訴人繳納。

五、本院之判斷：

㈠按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條第2項定有明文。本件就系爭房地應係被上訴人借名登記與上訴人名下，兩造間就系爭房地有借名登記合意存在，上訴人主張為被上訴人所贈與並不可採等節，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上意見，本院與原審判決相同，依前開規定，茲引用之，不再贅述。

㈡上訴人固辯稱其有支付30萬元以支付系爭房地買賣價金其中簽約款及其他規費，並有繳納部分房貸、稅費及保險，足見其為真正所有權人，系爭房地為被上訴人所贈與云云。惟：

1.上訴人僅曾繳納系爭房地貸款其中8期貸款，而110年之前系

爭房地之房屋稅、地價稅、火險、地震險均係由被上訴人繳納，此參前揭不爭執事項㈦、㈨自明。上訴人雖於本院表示其亦有繳納部分房屋稅、地價稅，並主張撤銷前揭不爭執事項㈨記載之自認，然被上訴人不同意上訴人撤銷前揭自認（本院卷第74-75頁）。而上訴人雖提出105至111年之地價稅繳納證明書、信用卡帳單等件為憑（本院卷第81-107頁），主張上開自認與事實不符，然上訴人於原審原亦提出地價稅課稅明細表、地價稅繳納證明書、信用卡交易明細資料等件（訴字卷第87-121頁），主張有繳納104至111年之地價稅，但仍在最後言詞辯論期日明確表示不爭執110年以前各項稅單（房屋稅、地價稅）及火險、地震險均是由被上訴人繳納等語（訴字卷第416、419頁），其事後復以相同之資料否認其前所為之自認，卻未提出任何積極證據以為證明，自不生撤銷之效力，本院仍應依前揭事實以為判斷之依據。

2.系爭房地於104年8月間移轉登記與上訴人後，被上訴人仍保留持有系爭房地之所有權狀，且系爭房地於移轉登記與上訴人後，仍由被上訴人使用收益，為兩造所不爭執，足認系爭房地於104年移轉登記與上訴人後，始終由被上訴人管理使用收益，並由被上訴人持有財產證明文件，且被上訴人為繳納系爭房地買賣價款、房貸本息及相關賦稅之主力，則被上訴人主張其為系爭房地真正所有權人，僅借名登記上訴人名下等語，並非無據。至上訴人縱曾繳納部分房貸款項及在110年後以後繳納賦稅，亦係是否類推適用委任關係請求被上訴人返還代墊款問題，無從以此推認上訴人為真正所有權人。

3.上訴人主張系爭房地係被上訴人所贈與，並在另案（原法院111年度訴字第713號）表示系爭房地是要當婚房，兩造說好結婚後要搬到系爭房地居住云云。然上訴人稱其無鑰匙進入系爭房地，僅看過外觀，被上訴人只有說就是一間，指著一樓房子，兩人亦未討論過內部規劃等語（訴字卷第168頁），顯與未婚男女為確認婚後居住處所、起居空間，會共

同計畫、決定居所型態、位置及內部裝潢之常態相違，上訴人所述顯然違反經驗法則，難以採信。而上訴人所提兩造之對話紀錄，僅能證明兩造曾有交往情事，證人林韋希於另案之證述更為其個人臆測之詞，均無足憑為有利於上訴人之認定，此外，上訴人並未提出其他積極證據以實其說，其主張系爭房地為被上訴人所贈與云云，自難採信。

㈢綜上，依被上訴人所舉事證，足以推理證明其與上訴人間，確有借名登記之合意存在，上訴人未能就贈與一節提出合理可信之說明，被上訴人主張其為系爭房地之實質所有權人，系爭房地乃借名登記與上訴人，應值採信，則被上訴人以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記與被上訴人，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依借名登記法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。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。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

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　　7　　月　　15　　日

書記官　吳新貞

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。