

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度重上字第29號

上訴人 蔡汶紋

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

被上訴人 柯富月

訴訟代理人 孫嘉佑律師

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115年2月6日臺灣橋頭地方法院114年度重訴字第155號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7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：坐落高雄市○○區○○段○○○段000000地號土地及其上同段5358建號建物（即門牌號碼「高雄市○○區○○街00號」房屋，下合稱系爭房地），為被上訴人於民國93年間出資購買，與上訴人約定借用其名義登記為房地所有權人。嗣因兩造信任關係已失，爰類推適用民法第549條第1項、第541條第2項規定，以起訴狀繕本之送達終止借名登記契約，並求予返還登記。聲明：上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。

二、上訴人則以：系爭房地購屋款乃上訴人祖父蔡新登為嘉許上訴人通過公務員初等考試人事行政類科所贈，被上訴人僅受上訴人委託處理購屋一切事宜。上訴人購買系爭房地前住在被上訴人所有「高雄市三民區自立一路」之房屋（下稱自立一路房屋），系爭房地交屋後，因懶得搬家而與被上訴人約定換屋居住，嗣因被上訴人擔心上訴人同居男友會侵吞財產，上訴人應被上訴人要求而將房地所有權狀交由被上訴人保管，兩造間並無借名登記關係存在等語置辯。

01 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)
02 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯
03 聲明：上訴駁回。

04 四、不爭執事項：

05 (一)兩造為母女關係。

06 (二)系爭房地於93年4月27日以買賣為原因登記為上訴人所有。

07 (三)系爭房地為預售屋，於93年3月26日簽訂土地及房屋預訂買
08 賣合約書，買賣總價新臺幣（下同）850萬元，契約買方為
09 上訴人。

10 (四)系爭房地以上訴人名義向大眾商業銀行股份有限公司（下稱
11 大眾銀行）貸款200萬元。

12 (五)被上訴人執有系爭房地所有權狀正本、93年起迄今歷年房屋
13 稅及地價稅繳款書(113年度之房屋稅繳款書除外)、買賣契
14 約書、房屋使用執照、交屋繳款明細通知單、價款統一發
15 票、大眾銀行帳號000000000000號帳戶即系爭房地貸款繳款
16 帳戶（下稱房貸帳戶）資料等文件。

17 (六)被上訴人在交屋繳款明細通知單之「領取人」欄位簽名（通
18 知交屋日期為93年5月17日）。

19 (七)上訴人於93年間僅35歲，甫參加初等考試及格不久，工作資
20 歷尚短，無能力短期內提出如原審審重訴卷第105至113頁
21 （即原證6）所示合計672萬元現金購買系爭房地。

22 (八)系爭房地自93年起由被上訴人居住使用迄今。

23 五、本院判斷：

24 (一)兩造間就系爭房地有無借名登記契約存在？

25 按借名登記契約乃當事人約定一方經他方同意，而就屬於一
26 方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而成
27 立之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在
28 性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定
29 或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用
30 民法委任之相關規定。又出名者與借名者間是否有借名登記
31 之意思表示合致，應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌交

易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之（最高法院111年度台上字第171號、112年度台上字第294號判決意旨參照）。是此，借名登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益系爭財產並繳納稅捐及費用，何人執有該財產之證明文件如所有權狀等，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。經查：

1.系爭房地為被上訴人於93年3月26日出面與訴外人雄鹿建設股份有限公司、蔡秋月分別簽訂房屋及土地預訂買賣合約書，契約買方為上訴人，約定買賣總價850萬元；上訴人簽約前不曾看屋，亦未參與議約、簽約等締約過程，悉由被上訴人決定買賣標的等相關事宜；建築完成後由被上訴人就價金不足部分以上訴人名義辦理貸款及過戶、交屋手續，被上訴人現持有系爭房地所有權狀正本、93年起迄今歷年房屋稅及地價稅繳款書（113年度之房屋稅繳款書除外）、買賣契約書、房屋使用執照、交屋繳款明細通知單、價款統一發票、及房貸帳戶資料，並實際居住使用系爭房地迄今等情，業據被上訴人提出系爭房地所有權狀、房屋稅及地價稅繳款書、土地及房屋預訂買賣合約書、系爭房屋使用執照、交屋繳款明細通知單、價金統一發票、大眾銀行房屋貸款繳款帳戶資料及收據為憑（原審審重訴卷第15至115頁），且為上訴人所不爭執。參以上訴人於系爭房地交易時，甫參加初等考試及格不久，工作資歷尚淺，無能力於短期內提出672萬元現款購買系爭房地，已如前述（不爭執事項七），堪認被上訴人主張系爭房地為其出資購買，故而執有前揭交易文件及表彰所有權歸屬之房地所有權狀，應可採信。

2.上訴人辯稱系爭房地為其祖父蔡新登贈與金錢購買，以嘉許上訴人考取與蔡新登同類科公職，被上訴人僅受上訴人委託處理購屋事宜而已。查上訴人於90年間通過公務員人事行政類科初等考試乙情，固為兩造所不爭執（本院卷第87頁），然微論現今公職考試已與蔡新登考取公務員年代之時空背景

有別，且上訴人胞妹蔡一宏更早於上訴人考取教師（原審重訴字卷第31頁），同屬公教人員，蔡新登是否僅因考取類科相同即獨厚上訴人而贈與價值不菲之房產，徒增家族成員間情感衝突與矛盾，自屬有疑。衡以上訴人於93年間甫入職場未久，財力有限，已如前述，倘其受贈鉅額金錢而得以購買總價高達850萬元之房產，理應對其受贈數額印象深刻，並積極瞭解房屋格局及作裝潢規劃，然上訴人不僅於簽約過程未曾看過系爭房地，亦不清楚蔡新登究竟贈與多少金額（原審重訴字卷第128至129頁），其後復對所稱蔡新登特意贈與之屋所，僅因「懶得搬家」而未曾入住（見上訴人民事答辯一狀陳述，原審重訴卷第157頁），顯見上訴人所辯與常情有悖，非可採信。並參以被上訴人於93年間簽約購買系爭房地時已年近六旬，上訴人則年紀尚輕且甫考取穩定收入之公職，衡情以上訴人名義辦理貸款較能順利通過審核並取得較佳貸款條件，被上訴人因此借用上訴人名義買受及申貸，符合事理之常，此觀上訴人於刑案偵查中陳述系爭房地是其辦「公教貸款」買的（本院卷第121頁），及被上訴人迄仍持有房貸帳戶資料（不爭執事項(五)）可明。上訴人徒以被上訴人購買系爭房地時，名下有位在高雄市仁武區名山五街及前述自立一路房地等不動產，抗辯被上訴人無與上訴人成立借名登記之動機云云，亦非可採。

3. 上訴人抗辯系爭房地所有權狀原由上訴人持有，嗣因被上訴人擔心上訴人男友會侵吞財產而交由被上訴人保管云云。然系爭房地簽約、過戶、交屋悉由被上訴人辦理，被上訴人迄仍執有系爭房地交屋及申辦房貸各項資料，已如前述，上訴人既辯稱其委由被上訴人處理購買系爭房地「一切事宜」，即難認上訴人有先取得系爭房地所有權狀後再交付予被上訴人之可能。上訴人雖稱：購買系爭房地後曾向大眾銀行申辦200萬元房貸，斯時須提出房地權狀正本供大眾銀行設定抵押權，大眾銀行設定完畢將正本交還上訴人，上訴人再將權狀正本交給被上訴人保管云云（本院卷第49頁），然依不動

01 產交易實務及系爭房地價款分期付款表之时序記載（原審審
02 重訴卷第63、88頁），系爭房地「交屋前」即須辦妥銀行貸款
03 款以支付買賣價金，並於交屋時始能取得房地所有權狀（見
04 原審審重訴卷第103頁「交屋繳款明細通知單」領據欄所列
05 文件），可知被上訴人取得系爭房地所有權狀前，即已完成
06 上開房貸申請及抵押權之設定，而非事後另行辦理。上訴人
07 所辯此節，非但不可採信，且恰徵上訴人僅係出名登記之
08 人，故而有此顯然悖離事實之抗辯。再衡諸常情，將遙控器
09 拷貝或鑰匙備份予未同住親人，以便彼此來往或因應不時之
10 需者所在多有，非能僅憑持有車庫遙控器或大門鑰匙而推認
11 不動產所有權之存在。被上訴人自93年起實際居住系爭房地
12 迄今，為兩造所不爭執，且兩造既為母女關係，份屬至親，
13 自不能排除上訴人係上開原因而持有出入系爭房地之遙控器
14 及鑰匙，故該持有事實亦不能作為有利上訴人之認定。

15 4.上訴人另辯稱：被上訴人係以其代上訴人與胞妹蔡禹黎、蔡
16 一宏共同共有之高雄市○○區○○○街0號房屋（下稱玉竹
17 二街房屋）租金繳納系爭房地之房屋稅、地價稅，並提出蔡
18 一宏於114年2月24日寫予上訴人之信件為證。查上開信件固
19 載：「老媽會將『租金-地價稅』的1/3轉帳給妳，記得提供
20 妳的帳戶喔！」（原審重訴字卷第45頁），然蔡一宏信中未
21 指明係扣除何處房地之「地價稅」，參諸蔡一宏在其所書
22 「地價稅」下方另載：「怎麼那麼貴」等語，並對照系爭房
23 地111、113年度地價稅僅4、5千餘元（原審審重訴卷第47、
24 49頁），玉竹二街房屋基地所屬稅單顯示之同期地價稅則為
25 「2萬3,129元」、「9萬2,731元」（本院卷第73、75頁），
26 堪認蔡一宏所言之高昂稅額並非系爭房地之地價稅。上訴人
27 抗辯被上訴人係以其代收之上開房屋租金繳納系爭房地稅金
28 云云，洵非可採。

29 5.綜上，被上訴人主張兩造就系爭房地成立借名登記契約，洵
30 堪採信。

31 (二)被上訴人依借名登記契約終止後之法律關係，請求上訴人將

01 系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，為有理由：
02 按借名登記契約，其性質與委任契約類同，應類推適用委任
03 關係終止、消滅之規定。又委任關係，當事人之任何一方得
04 隨時終止契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權
05 利，應移轉權利於委任人，民法第549條第1項、第541條第2
06 項分別定有明文。兩造就系爭房地成立借名登記契約，已如
07 前述，被上訴人主張以本件起訴狀繕本之送達，向上訴人為
08 終止系爭房地借名登記契約之意思表示，該繕本於114年8月
09 22日送達上訴人，有原審送達證書可稽（原審審重訴卷第13
10 7頁），堪認系爭房地借名登記契約已然終止，被上訴人類
11 推適用前揭委任關係終止後之規定，請求上訴人移轉系爭房
12 地所有權於己，洵屬有據。

13 六、綜上所述，被上訴人依借名登記契約終止後之法律關係，請
14 求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，應予准
15 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
16 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

17 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
18 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

21 民事第三庭

22 審判長法 官 郭宜芳

23 法 官 秦慧君

24 法 官 蔣志宗

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

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。