臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度重上字第7號

上　訴　人　楊福梅

訴訟代理人　朱盈吉律師

　　陳彥廷律師

被上訴人　　楊鎮毓

000000000000000000

訴訟代理人　陳裕文律師

　　林于軒律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於民國114年11月28日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第285號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予上訴人。

三、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國94年11月間購買如附表所示之不動產（下稱系爭房地），但因上訴人名下已有其他不動產，為免遭課徵高額房屋稅，於同月與被上訴人成立借名登記契約（下稱系爭借名契約），借用被上訴人名義辦理系爭房地所有權移轉登記，被上訴人因此於94年12月19日以買賣為原因登記為系爭房地之所有權人。上訴人於111年10月間向被上訴人表示終止系爭借名契約，惟被上訴人拒不返還。爰依民法第179條規定或類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人等節，並聲明求為判命：被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：上訴人為被上訴人之親姑姑，並以「乾媽」、「乾兒子」互稱。因上訴人膝下無子，為免身後日後

遺產困擾，因而將所購得之系爭房地，無償贈與予被上訴人。被上訴人為真正所有權人，兩造間就系爭房地並無系爭借名契約之存在等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之請求。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房地移轉登記予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項及本件爭點：

㈠兩造不爭執之事項：

1.兩造間為姑姪關係，被上訴人之父楊虎山為上訴人之胞弟。

2.上訴人於94年11月26日分別向興總建設股份有限公司及其法定代理人盧國烽簽訂不動產買賣契約書，以522萬元、223萬元購買附表編號1、2所示之土地、房屋。

3.被上訴人於94年12月19日以買賣為登記原因，登記為系爭房地之所有權人，並於95年2月6日將戶籍遷入。

4.系爭房地之買賣價金、95年至112年之房屋稅、95年至111年之地價稅及水電瓦斯開銷均由上訴人繳納。

5.系爭房地發狀日期94年12月20日之權狀現由上訴人持有；發狀日期111年4月7日之權狀現由被上訴人持有。

6.上訴人於111年10月4日以法鳴法律事務所之律師函通知終止兩造間就系爭房地之系爭借名契約。

㈡本件爭點：

1.兩造就系爭房地是否成立系爭借名契約？

2.上訴人依民法第179條規定或類推適用民法第541條第2項規定，擇一求為被上訴人應將系爭房地移轉登記為上訴人所有，有無理由？

五、本件之認定

㈠兩造就系爭房地有成立系爭借名契約

1.借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。而認定當事人爭執事實所憑之證據，不以直接單獨證明之直接證據為限，如能以間接證據證明間接事

實，且綜合諸間接事實，得以符合論理及經驗法則，推認待證事實為真實者，亦無不可。又，苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則，已可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之。

2.上訴人主張兩造間就系爭房地有成立系爭借名契約乙節，陳稱：上訴人長期居住於北部，為照料住於南部之母親楊呂桂英，因此購買系爭房地供楊呂桂英居住，自己退休後亦可移居同住；上訴人之親妹Ａ０１則因婚姻狀況不佳、未與配偶同居，亦有入住系爭房地，併得照料楊呂桂英。因上訴人名下已有其他房地，若再增添系爭房地，將導致高額房屋稅額，有意借用他人名義辦理所有權移轉登記。但考量楊呂桂英、Ａ０１或因補助條件、夫妻剩餘財產分配等不利因素，均不宜擔任出名人。而被上訴人於94年間年僅21歲，社會關係單純，基於對被上訴人及被上訴人父母即楊虎山夫婦之信賴，遂借名登記於被上訴人之名下等語。經查：

⑴證人Ａ０１證稱：上訴人長期住在北部及工作，考量年紀已長，母親楊呂桂英腳又不方便，上訴人想說退休後可以回來高雄住，就近照顧母親，因此有意在高雄置產購屋。看屋當天，由我陪同上訴人，以及楊虎山夫婦4人一起去看屋。上訴人不喜歡接待中心人員推薦的第一間，再看第二間即系爭房地，當時設置為接待中心招待所，上訴人很滿意，當天就談好總價745萬元並簽約。上訴人當日還沒簽約之前，突然跟楊虎山夫婦提及上訴人名下若有兩間房屋，房屋稅會很重，主動向楊虎山夫婦詢問可否借用被上訴人名義辦理登記。被上訴人母親尚且明確表示「大姊，你放心，我們不會要你這間房子，你要我們就要還你」等語（本院卷第84至89頁）。證人Ａ０１之證述，對於上訴人購買系爭房地之動機、使用規劃，近者係可提供楊呂桂英居住使用，長遠而言，則備供上訴人退休後，遷回高雄與楊呂桂英同住等節，核與上訴人名下另有坐落新北市房地（重訴卷第111頁）、

長期居住於北部，以及購得系爭房屋後，確實供楊呂桂英居住使用之事實相合。又證人Ａ０１對上訴人如何選購系爭房地之最初看屋過程，以及上訴人乃因考量房屋稅額，因而與楊虎山夫婦提及有意借用被上訴人名義辦理登記等情由，所述情節甚為具體而明確，亦與上訴人名下不動產已有新北市房地之情狀一致，甚為可信。

⑵衡以，上訴人出資購買系爭房地後，系爭房地雖以被上訴人之名義辦理所有權登記，但仍由上訴人自己保管所有權狀；房屋稅、地價稅及水電瓦斯等費用，始終均由上訴人負擔（見不爭執事項4.5.），且由自己母親及親妹即楊呂桂英、證人Ａ０１居住使用等情，亦與上訴人方為系爭房地之真正所有權人，因而仍由自己保管重要權利證明文件，負擔相關稅賦及使用費用，並可自主決定系爭房地之使用模式等特徵相合。另就上訴人所稱因稅賦負擔考量，因而借用被上訴人名義一事，亦有上訴人所提房屋稅與地價稅試算表可查（重訴卷第141頁）。綜上事證，足認上訴人雖長期居住於北部，但因楊呂桂英有實際居住需求，併預先規劃上訴人日後退休，即可移居高雄與母親同住等需求，因此於94年間出資購買位於高雄市之系爭房地。但考量名下若同時登記兩間房地，將遭課徵較高房屋稅額，有意藉由借名方式加以規避，故須找尋可信賴之人辦理所有權移轉登記。而若由最親近之楊呂桂英出名，恐將影響楊呂桂英之補助請領條件；借用證人Ａ０１名義，亦有證人Ａ０１與配偶婚姻關係不佳，或將陷入夫妻財產紛爭之問題，亦不適宜。最終，評估被上訴人為自己胞弟之子，為上訴人之親姪，又有習俗之「契子」身分，當可信賴。因此，上訴人主張兩造有成立系爭借名契約乙節，即有所據。

⑶被上訴人雖然抗辯上訴人於94年間有意在高雄置產，但因上訴人曾遇上訴人配偶去世之遺產繼承紛爭，為避免日後又遇遺產繼承問題，復因被上訴人以「乾媽」稱呼上訴人之情份，上訴人因而將出資所購之系爭房地直接無償贈與予被上

訴人等語（本院卷第80頁）。然查，依被上訴人所稱，上訴人所遇之遺產繼承紛爭，乃因涉及上訴人配偶死亡所留遺產，上訴人與其他繼承人如何共同繼承問題，故有上訴人與姻親間之對立爭執情事。但上訴人對於百年之後，身後財產如何繼承一事，則僅與具繼承身分之遺族有關，上訴人自己當無法律上任何利害關係可言，兩者本質，顯不相同。參以被上訴人亦不否認上訴人其時與其他兄弟姊妹間甚為融洽（本院卷第82頁），上訴人亦無所謂預見日後法定繼承人間必生糾紛之困擾，被上訴人抗辯上訴人係因預防日後財產繼承糾紛，因而逕將價值不斐之系爭房地，無償贈與予被上訴人，本難盡信。又若上訴人有此憂慮，何以僅就系爭房地有所安排，而非就上訴人全部財產包含新北市房地整合規劃，或者優先考量更為親近之母親或證人Ａ０１為贈與對象，亦有疑問。

⑷再者，倘若上訴人係以無償贈與之意，安排將出資所購之系爭房地登記於被上訴人名下，被上訴人應可順勢取得所有權狀，作為自己為所有權人之憑證，何以上訴人仍由自己保留該重要財產文件，與常情不合。至於被上訴人保管之111年4月7日所發權狀（不爭執事項5.），係以原始權狀遺失為由申請補發（重訴卷第79頁），顯與原始權狀仍由上訴人實際保管之情狀不符。此外，被上訴人若有實際取得系爭房地所有權，理應自行負擔水電等費用及相關稅賦，惟實際卻始終由上訴人負擔（不爭執事項4.），亦與常情不合。而被上訴人雖抗辯因上訴人與其他兄弟姊妹包含楊虎山必須共同分擔楊呂桂英之生活費用，上訴人係以負擔系爭房地水電、稅賦等費用方式作為分擔方法等語（本院卷第83頁），但依被上訴人所稱分擔模式，楊虎山負擔楊呂桂英之生活費，證人Ａ０１則以照顧楊呂桂英之方式分擔，另名兄弟則負責照料上訴人之父親，對於各自分擔方式顯然並非全然一致，是否合於公平比例、等價，實有疑問。況若系爭房地為被上訴人實際所有，卻又供由楊呂桂英居住，等同楊虎山一房同時負擔

證人Ａ０１之生活開支以及居住費用，亦難理解，被上訴人就此所辯，即難採信。至於被上訴人雖曾入住系爭房地相當時間，參酌被上訴人與上訴人之親屬情誼，被上訴人尚且稱上訴人為乾媽，上訴人因此提供系爭房地供被上訴人居住使用，無違常情，亦難因此推認被上訴人為系爭房地之真正所有人。

㈤綜上，上訴人主張兩造間應有成立系爭借名契約乙節，業已提出相當事證，已盡舉證之責。被上訴人則未能提出合理反證，證明上訴人係無償贈與系爭房地予被上訴人，上訴人所辯，即非可採。

㈡上訴人依民法第179條規定或類推適用民法第541條第2項規定，擇一求為上訴人應將系爭房地移轉登記為上訴人所有，有無理由？

受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541條第2項定有明文。借名登記契約在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，借名人得隨時終止借名登記契約，並請求他方將不動產所有權移轉登記。本件上訴人業於111年10月4日以法鳴法律事務所之律師函通知終止兩造間就系爭房地之系爭借名契約（不爭執事項6.），上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人，即有理由。

六、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地之所有權移轉登記予上訴人，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件已就上訴人主張類推適用民法第541條第2項規定之部分，為有利之認定，故依民法第179規定請求部分，即無審酌之必要。另，本件已認定上訴人主張為有理由，上訴人聲請傳訊楊虎山、被上訴人之母邱月霞（本院卷第126頁），即無再行調查之必要。又，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，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

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　　8　　日

書記官　郭蘭蕙

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。

＜附表＞

編號	土地及建物	權利範圍	備註
1	高雄市○○區○○○段00○00地號土地	全部	
2	高雄市○○區○○○段000○號建物	全部	門牌號碼：高雄市○○區○○路000號