

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第156號

上訴人 魏碧雲
訴訟代理人 羅閔逸律師
吳佩書律師
林坤賢律師

上一人之
複代理人 顧啟東律師
被上訴人 陳世展

訴訟代理人 李平勳律師
複代理人 李涵律師
訴訟代理人 李學鏞律師
複代理人 張彩雲律師
洪榕駿
訴訟代理人 黃逸仁律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於民國109年4月30日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第378號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按於第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。查：

(一)、上訴人於原審先位之訴，主張伊為臺中市○區○○○段

0000000地號土地（下稱000-000地號土地）及其上建號00000號即門牌臺中市○○區○○街00巷00號房屋（下稱○○街00號房屋）、同段000-000、000-000地號土地（下稱000-000、000-000地號土地）及其上建號00000號即門牌臺中市○○區○○街00巷00號房屋（下稱○○街00號房屋）【以下合稱○○街房地】之實質所有權人，僅係借名登記在被上訴人名下，伊於終止借名登記關係後，聲明請求被上訴人應將○○街房地所有權移轉登記予上訴人；另於原審第一備位之訴，主張如認兩造間就000-000、000-000地號土地成立買賣關係，因被上訴人未給付買賣價金，依民法第254條規定解除契約，及依民法第259條規定，聲明請求被上訴人應將000-000、000-000地號土地之所有權移轉登記予上訴人；復於原審第二備位之訴，主張如先位及第一備位之訴均無理由，則上訴人係以連帶保證人、抵押人或利害第三人地位清償被上訴人向訴外人王○○買受土地而向永豐銀行之借款，而依民法第312條、第749條、第879條第1項規定，聲明請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）800萬元及法定遲延利息。嗣於本院審理時，上訴人將其聲明變更為：(1)先位聲明：被上訴人應將000-000地號土地所有權移轉登記予上訴人。備位聲明：被上訴人應給付上訴人800萬元，及自民國98年10月23日起至清償日止按年息百分5之計算之利息。(2)被上訴人應將○○街00號房屋、00號房屋之4、5樓所有權移轉登記予上訴人。(3)000-000、000-000地號土地及00號房屋1至3樓之所有權移轉登記予上訴人。上訴人關於上開變更後聲明(1)先位聲明、(2)、(3)部分，仍援引其於原審所主張終止借名登記後，依民法第767條第1項、第179條、類推適用541條第2項規定請求被上訴人移轉所有權登記；另於(1)備位聲明部分，係將原審第二備位之訴請求被上訴人給付800萬元本息部分列為變更後(1)先位聲明之預備請求；此外，就變更後聲明(3)部分，係將原審第一備位之訴（即主張解除兩造買賣契約後之所有權移轉登記部分），改列為變更後聲明(3)之

01 備位主張。則核上訴人所為之變更，其請求之基礎事實同
02 一，依前開規定，應予准許。此外，上訴人將原審第一備位
03 之訴之主張部分，改列為變更後聲明(3)之備位請求權基礎，
04 係請求法院就一定之順序審理，基於處分權主義，並無不
05 合。被上訴人主張上訴人已將原審第一備位之訴撤回而確
06 定，不得再為審理或應有爭點效云云，洵無足採。

07 (二)、另上訴人於原審第二備位之訴請求被上訴人應給付800萬元
08 本息部分，於本院審理時，就法定遲延利息起算日變更為自
09 98年10月23日起算（見本院卷(十)第445頁），核屬擴張應受
10 判決事項之聲明，應予准許。另上訴人主張除上開800萬元
11 外，尚有50萬元係伊以保證人、抵押人或利害第三人地位為
12 被上訴人清償，故於本院再追加請求被上訴人應給付上訴人
13 50萬元本息，核此部分之追加，與原訴請求之基礎事實同
14 一，亦應准許。

15 二、復按當事人在第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但如
16 其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出，及如
17 不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1
18 項第5、6款定有明文。上訴人於原審就第一備位之訴主張兩
19 造關於000-000、000-000地號土地簽立買賣契約後，僅是形
20 式上跑金流，實際上未有價金之交付，嗣經伊催告，被上訴
21 人仍未履行，故解除兩造買賣契約，請求返還上開土地。而
22 就上訴人所稱跑金流之主張，未據原審依上訴人聲請調取相
23 關資料（見原判決第16頁），是直到本院經上訴人聲請調取
24 相關證人帳戶資料後始為實質攻防。故被上訴人關於兩造間
25 買賣契約倘非真正，則主張可能係贈與之抗辯，固屬新攻擊
26 防禦方法，然應認非可歸責於被上訴人之事由，致未能於第
27 一審提出，如不許其提出，亦顯失公平，揆諸上開規定，應
28 准其提出。

29 貳、實體事項：

30 一、上訴人主張：

31 (一)、兩造為母子關係，伊於65年間買受原000-000地號土地（93

平方公尺），以便未來興建養老住宅與子孫同住，嗣於97年1月10日以價金1110萬元向壬○○買受000-000、000-000地號土地及其上建物，簽約金、完稅款及整地拆除費用均由伊出資支付，另向永豐銀行貸得800萬元支付尾款及代書費用部分，亦均由伊出資清償本息。而伊原本規劃借名登記於被上訴人與次子丁○○名下，故於契約備註欄記載：買方指定登記名義人為丁○○、陳世展（應有部分【下略】各2分之1）。然伊考量其中部分可與伊所有原000-000地號土地整併，遂於97年2月22日將000-000、000-000地號土地及其上建物借名登記為被上訴人與丁○○各50/142，自己名下則僅登記42/142。嗣於97年間伊要求被上訴人、丁○○配合指示，將伊名下原000-000地號與上開000-000、000-000地號辦理合併分割，變更為000-000、000-000、000-000地號土地，其中000-000、000-000地號土地登記為伊所有，000-000地號土地則以被上訴人與丁○○之名義登記為各1/2。再於99年1月26日，伊為簡化持分登記，遂指示被上訴人與丁○○，將登記在丁○○名下之000-000地號土地1/2，與伊借用被上訴人名義登記之臺中市○○區○○段000地號土地及其上0000建號建物（下合稱○○○路房地）66/200進行交換，000-000地號土地即改為全部借用被上訴人名義登記。嗣伊再委託被上訴人於000-000、000-000、000-000土地上協助建屋，於取得建築執照後，由伊出資於99年10月間委由立穩營造股份有限公司（下稱立穩公司）在上開土地上分別興建○○街00、00號房屋，00號房屋規劃為伊日後與子孫分層居住及套房出租，被上訴人欲居住於4、5樓，故登記為4、5樓之起造人；00號房屋則規劃日後整棟出售用以清償建屋貸款，並由被上訴人擔任名義之起造人。之後因於101年3月間，伊配偶丙○○之債權人台南市○○區農會（下稱○○農會）對伊與丙○○提起請求宣告夫妻分別財產訴訟，經徵詢午○○律師意見，伊遂於101年3月14日與被上訴人簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由伊將000-

000、000-000地號土地以及○○街00號房屋1至3樓以1020萬元出售，土地部分於同年5月14日移轉所有權登記予被上訴人，然實際上係為避免遭○○農會追償而借用被上訴人名義登記，另將○○街00號房屋1至3樓之起造人變更為被上訴人。○○街00號、00號房屋則於102年2月間借用被上訴人名義辦理第一次所有權登記，至此○○街房地即全部借名登記在被上訴人名下。上訴人爰終止兩造間借名登記關係，並依民法第767條第1項、第179條及類推適用同法第541條第2項規定，請求被上訴人將○○街房地所有權移轉登記予伊。

(二)、兩造於101年3月間就000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋之1至3樓簽立系爭買賣契約雖約定價金為1020萬元，並由被上訴人簽發支票在伊帳戶中兌付，然上開買賣價金之支付均係形式上製作假金流，被上訴人未實際支付價金，故伊已定期催告被上訴人給付，被上訴人迄未給付，故如認兩造未成立借名登記契約，則備位主張依據民法第254條規定解除買賣契約，並依第259條規定請求被上訴人將000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋之1至3樓所有權移轉登記予伊。

(三)、又如兩造間無借名關係，則被上訴人因向壬○○購買000-000、000-000地號土地而先後向永豐銀行借款800萬元支付購地款及代書費用，另借款50萬元用以支付利息，均係伊以連帶保證人、物上保證人及利害第三人之地位，以自己資金全數清償，故提起備位之訴，依據民法第312條、第749條及第879條第1項規定請求被上訴人給付850萬元。

(四)、爰於先位之訴，依據民法第767條第1項、第179條及類推適用第541條第2項為先位請求權基礎，主張終止兩造間借名登記關係後，請求被上訴人應將○○街房地所有權返還伊；而就000-000、000-000地號土地及00號房屋之1至3樓部分則以民法第259條為備位請求權基礎，請求被上訴人將所有權返還予伊。另於備位之訴，如認伊請求返還000-000地號土地為無理由，則依據民法第749條、第879條第1項及第312條規

01 定，請求被上訴人應給付伊代為清償貸款及利息850萬元之
02 本息（原審就上訴人先位、備位之訴，均為上訴人敗訴判
03 決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加）。並上訴聲
04 明：(一)、原判決廢棄。(二)、(1)先位聲明：被上訴人應將000-
05 000地號土地所有權移轉登記予上訴人。(2)備位聲明：被上
06 訴人應給付上訴人800萬元，及自98年10月23日起至清償日
07 止按年息百分之5計算之利息。(三)、被上訴人應將○○街00
08 號房屋及00號房屋之4、5樓所有權移轉登記予上訴人。(四)、
09 被上訴人應將000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋
10 之1至3樓所有權移轉登記予上訴人。(五)、願供擔保，請准宣
11 告假執行。並為訴之追加，聲明：被上訴人應給付上訴人50
12 萬元，及自98年1月16日起至清償日止按年息百分之5計算之
13 利息。

14 二、被上訴人則以：兩造間就○○街房地並無借名登記關係。伊
15 係自行出資向壬○○買受000-000、000-000地號土地及其上
16 建號0000號房屋，並於97年1月17日、2月6日分別簽發面額
17 各165萬元之支票2張（共330萬元）存入兆豐商銀履約保證
18 專戶，尾款780萬元則係由伊向永豐銀行貸款支付，並由伊
19 自行攤還清償所有貸款本息及支付所有買賣過戶之代書費等
20 相關費用。因當時兩造與丁○○欲共同投資興建房屋，上訴
21 人遂提供其所有之原000-000地號土地，與伊出資購買之000
22 -000、000-000地號土地合併，伊始將000-000、000-000地
23 號土地及其上建物登記為兩造及丁○○3人共有。嗣於97年4
24 月間，原000-000地號土地與000-000、000-000地號土地辦
25 理合併分割，協議由上訴人單獨取得000-000地號土地（面
26 積135平方公尺），伊與丁○○共同持有000-000地號土地
27 （面積100平方公尺）應有部分各1/2。至此，兩筆土地地形
28 方正完整，不再是畸零地，開發價值不可同日而語。98年12
29 月至99年1月間，丁○○表明不參與上開共同投資興建案，
30 伊乃以其所有○○○路房地之66/200與丁○○所有000-000
31 地號土地1/2交換，而取得000-000地號土地所有權全部。兩

造依上開共同投資興建房屋之約定，於99年間發包興建，伊出資委由立穩公司於000-000、000-000地號土地上興建○○街00、00號房屋。然因興建初期即頻遭鄰居惡意阻擾，上訴人表示後悔且遲不投入資金，並於100年間表明抽退，不參與投資興建。101年間，被上訴人迫於營建工程已發包執行，為求產權完整，乃於101年1月10日與上訴人簽訂系爭買賣契約，以總價1020萬元向上訴人買受000-000、000-000地號土地，被上訴人業已簽交5張支票而付清價金，並負擔交易過戶之代書費等相關費用，兩造間就○○街房地並無借名登記關係，上訴人主張解除系爭買賣契約亦無理由；又系爭買賣契約所載之買賣標的雖含○○街00號房屋之1至3樓，惟此係因兩造最初打算共同投資興建房屋，而將兩造登記為00號房屋不同樓層之起造人以申請建造執照，嗣因上訴人退出投資興建安，乃將00號房屋之1至3樓之起造人全部變更為伊，此係為保障自身權益所為之記載，惟實際買賣標的僅為系爭000-000、000-000地號土地。又伊為執業建築師，○○街00號、00號房屋均係伊獨力出資興建，花費逾4000萬元始完成至可供居住使用，上訴人未曾負擔任何興建費用。又上訴人與伊均為向永豐銀行貸款850萬元之共同債務人兼義務人，非連帶保證人，上訴人亦未清償永豐銀行之貸款本金及利息，上訴人備位請求伊給付850萬元亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷(五)第205至209頁）

(一)、不爭執事項：

- 1、原000-000地號土地（面積93平方公尺），於97年4月23日辦理合併前為上訴人所有【合併後之情形如不爭執事項4】。
- 2、被上訴人與壬○○於97年1月10日簽定不動產買賣契約，約定以1110萬元買受000-000（137平方公尺）、000-000（5平方公尺）地號土地及其上同段0000建號建物【於契約書上備註欄記載：買方指定登記名義人為丁○○、陳世展（持分各

1/2)】，簽約時交付被上訴人簽發之永豐銀行○○分行0000000000000000號帳戶（下稱0000號帳戶，本件其餘相關帳戶及簡稱詳如附表一「本件相關帳戶簡稱對照表」所示）165萬元支票為簽約金，於97年2月6日交付被上訴人簽發之0000號帳戶165萬元支票為完稅款，餘款係以被上訴人為借款人名義，兩造及丁○○分別提供000-000、000-000、000-000地號土地予永豐銀行○○分行設定抵押權，於97年2月27日向該行貸款800萬元支付；向永豐銀行○○分行之授信貸款於99年4月15日全數結清。000-000、000-000地號土地及0000建號建物則以買賣原因於97年2月22日登記為上訴人應有部分142之42、被上訴人142之50、丁○○142之50；0000號建物於買賣後已經拆除並辦理滅失登記。

3、上訴人於98年2月7日轉帳200萬元、98年6月15日轉帳24萬元，提領現金126萬元、98年10月23日轉帳50萬元至被上訴人永豐銀行○○分行貸款帳戶，作為清償向永豐銀行○○分行於97年2月27日貸款800萬及98年8月27日貸款50萬元之本息之用。

4、原000-000地號土地，與000-000、000-000地號土地於97年4月23日辦理合併，合併後地號為000-000地號（面積為235平方公尺），由兩造及丁○○登記為共有。於97年4月24日就276地號土地辦理分割，分割出000-000地號土地（面積135平方公尺）及000-000地號土地（面積100平方公尺），上訴人應有部分為135/235、被上訴人為50/235、丁○○為50/235；於97年5月5日，3人復辦理共有物分割登記，就000-000地號土地，上訴人之權利範圍為全部；就000-000地號土地，被上訴人與丁○○之權利範圍各1/2。

5、○○○路房地於84年8月22日以買賣為登記原因登記於被上訴人名下（原因發生日期登記為84年7月5日）。

6、被上訴人及丁○○於98年12月30日，向地政機關申請就登記於丁○○名下000-000地號土地1/2與登記於被上訴人名下之○○○路房地61/200，以交換為原因，於99年1月26日辦理

所有權移轉登記；嗣被上訴人再將○○○路房地之5/200以贈與為原因移轉予丁○○，於登記事項欄註記：與000-000地號土地辦理交換。故被上訴人名下就○○○路房地尚有34/200及000-000地號土地全部。

7、兩造簽立(1)如原審被證15所示，日期為101年1月10日之不動產買賣契約，內容為：上訴人將000-000、000-000地號土地全部及○○街00號1至3樓以1020萬元出售予被上訴人。(2)如原證11所示，日期為101年3月10日之不動產買賣契約（內容為：上訴人將000-000、000-000地號土地全部，以626萬元出售予被上訴人。被上訴人交付如原審被證11所示面額197萬元共4張、面額232萬元1張（金額共計1020萬元）之支票予上訴人兌現；土地部分於101年5月14日完成所有權移轉登記。

8、000-000、000-000地號土地是以101年3月14日之買賣為登記原因為所有權移轉登記，登記申請書並約定由承買人即被上訴人承受抵押權及地上權。

9、臺中市政府於97年10月23日核發（97）府都字建字第000號（000-000地號土地上之○○街00號房屋）、000號（000-000地號土地上之○○街00號房屋）建造執照（以下分別稱000號、000號建造執照）。關於000號建造執照原始起造人：1樓為魏碧雲，2、3樓為丁○○、4、5樓為陳世展；於98年8月26日，2、3樓部分變更起造人為魏碧雲；後於101年3月19日，1、2、3樓之起造人變更為陳世展。

□、兩造與立穩公司於99年10月間簽立工程合約書，約定由立穩公司於000-000、000-000地號土地上興建住○○○○○街00號、00號房屋），工程總價2287萬元（下稱○○街興建工程）。立穩公司在105年9月間，曾以兩造為被告向原法院提起請求給付工程款訴訟，嗣以簽立如被上證1之和解書解決工程款紛爭。

00、為興建○○街00號、00號房屋，於99年3月17日，以被上訴人名義向台中商業銀行○○○分行申請授信貸款，授信總

01 額2925萬元【中期擔保放款（土地擔保）額度1800萬元、
02 中期放款建築融1125萬元】，並提供000-000、000-000、
03 000-000地號土地設定第一順位最高限額抵押權，其中000-
04 000、000-000地號土地設定抵押權，於台中商業銀行
05 ○○○分行之審查部授信案件批覆書記載：「債務人兼義
06 務人：魏碧雲、陳世展，魏碧雲為連帶保證人」。貸款於
07 99年4月動撥。

08 □、000-000、000-000地號土地移轉所有權登記予被上訴人後，
09 000、000號建造執照之起造人變更為被上訴人，並於101年
10 11月30日取得101府授都建使字第00000號（○○街00號）、
11 00000號（○○街00號）使用執照，於102年2月20日以被上
12 訴人名義為建物第一次所有權登記【○○街00號建號00000
13 號；○○街00號1至5樓原建號依序為00000號、00000號、
14 00000號、00000號、00000號、共用部分00000號，於104年1
15 月26日合併為00000建號】。

16 □、上訴人與丙○○於90年4月23日向原法院登記夫妻分別財產
17 制。

18 □、丙○○之債權人○○農會因持臺灣臺南地方法院91年執明字
19 第31812號債權憑證執行無效果，於101年3月2日以上訴人及
20 丙○○為被告，向原法院訴請宣告分別財產制，嗣經○○農
21 會撤回起訴。

22 □、臺中市○區○○○街000號房地（下稱○○○街房地）於80
23 年間向訴外人癸○○購買後，登記於被上訴人名下，嗣於83
24 年12月間出售。

25 □、○○○路房地於84年間以被上訴人名義向訴外人子○○○購
26 買應有部分1/2，於84年8月完成登記。

27 (二)、爭點：

28 1、上訴人於先位之訴主張終止與被上訴人之借名登記關係，於
29 先位請求權基礎，依據民法第767條第1項、第179條、及類
30 推適用541條第2項之規定，請求被上訴人應將：(1)、000-
31 000地號土地之所有權移轉登記予上訴人。(2)、○○街00號

01 房屋、00號房屋之4、5樓之所有權移轉登記予上訴人。(3)、
02 000-000、000-000地號土地及其上○○街00號房屋之1至3樓
03 所有權移轉登記予上訴人，有無理由？於備位請求權基礎，
04 主張解除系爭買賣契約，依據民法第259條規定請求被上訴
05 人應將000-000、000-000地號土地及○○街00號之1至3樓之
06 所有權移轉登記予上訴人，有無理由？

07 2、上訴人於備位之訴，依據民法第312條、第749條、第879條
08 第1項規定，請求被上訴人應給付850萬元本息，有無理由？

09 四、得心證之理由：

10 (一)、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
11 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
12 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
13 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
14 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
15 推適用民法委任之相關規定（最高法院94年度台上字第953
16 號、98年度台上字第76號判決意旨參照）。主張借名登記
17 者，於被告未自認下，自應就借名登記之事實負舉證責任，
18 且就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，
19 始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任（最
20 高法院101年度台上字第1775號判決意旨參照）。負有舉證責
21 任之當事人，若未能證實自己主張之事實為真實，縱然他方
22 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
23 受敗訴之判決（最高法院108年度台上字第129號判決要旨參
24 照）。上訴人主張兩造間就○○街房地成立借名登記契約，
25 既為被上訴人所否認，上訴人自應就此一事實負舉證之責。

26 (二)、上訴人主張兩造間有借名登記關係之論據主要為：因上訴人
27 夫婦為公務人員，為免招人非議，故有將購買之不動產登記
28 於小孩名下之習慣；嗣因丙○○為他人作保而致○○農會追
29 償債務，而有將財產登記在小孩名下之必要，因此除欣林瓦
30 斯股份有限公司（下稱欣林公司）股票登記在被上訴人、丁
31 ○○、戊○○名下，另外臺中市○區○○路00巷0號（下稱

○○路房地)、○○○街房地、○○○路房地，乃至本件○○街房地，均係由伊出資購買而登記在被上訴人或丁○○名下等語。茲就上訴人之主張及舉證是否足以證明兩造間就○○街房地確有成立借名登記契約之事實，析述如下：

1、上訴人主張出資購買○○○街房地，並借名登記於被上訴人名下部分：

查，○○○街房地於80年間以買賣原因登記在被上訴人名下，嗣於83年12月20日移轉所有權登記予訴外人○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）等情，有上訴人提出土地登記謄本、地籍異動索引等為證（見本院卷(一)第201至206頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項□）。上訴人主張其在80年間以510萬元向訴外人癸○○購買○○○街房地，據其提出其所有0000號帳戶客戶帳卡明細單顯示該帳戶在80年7月24日分別電匯150萬元、380萬元等情為證（見本院卷(三)第103頁）。而查，被上訴人於76年自私立東海大學建築系畢業，服役後，於80至82年於美國賓夕法尼亞大學就讀建築碩士，有被上訴人公開履歷在卷可稽（見本院卷(八)第181頁）。而以購入○○○街房地時間，被上訴人甫自大學畢業，資力有限，被上訴人復未提出其有出資購買○○○街房地之證明，則上訴人主張○○○街為其出資購買乙節，應屬可信。上訴人雖泛稱其有借名登記之習慣及必要，然此仍不足以為兩造就○○○街房地成立借名契約之證明。又縱兩造間就○○○街房地確有借名登記關係，然該房地已於83年12月間出售，借名登記關係亦已消滅，且與○○街房地之事實背景、法律關係應有不同，自不得僅以○○○街房地為借名登記，即推論兩造間就○○街房地亦有借名登記關係，自不待言。

2、上訴人主張其以出售○○○街房地所得價金購買○○○路房地，並借名登記於被上訴人名下部分：

(1)、○○○路房地於84年8月22日以買賣為原因登記在被上訴人名下乙節，有土地登記謄本、建築改良物登記簿在卷可稽

(見本院卷(一)第355至358頁)。上訴人主張其於83年12月間將○○○街房地出售予○○○○○公司得款之價金先後於83年11月24日存入190萬元、同年12月5日存入750萬元至其所有0000號帳戶等情，據其提出0000號帳戶客戶帳卡明細單為證(見本院卷(三)第105至107頁)；上訴人主張其以上開出售○○○街房地所得之價金，於84年7月間以1300萬元與訴外人甲○○共同向子○○○購置○○○路房地而取得○○○路房地1/2等情，據上訴人提出其之0000號帳戶開票票根紀錄、客戶帳卡明細單顯示84年6月16日、7月5日、8月16日、8月17日、8月17日、8月28日分別自上訴人上開支票存款帳戶支出275萬元、275萬元、35萬5436元、284萬7282元、284萬7282元、145萬元為證(見本院卷(六)第489至499頁)；另據證人甲○○於本院證稱：伊與丁○○是同學，與被上訴人不太熟；○○○路房地是丁○○來找伊媽媽，說上訴人想買一塊地，但錢不夠，找伊媽媽一起買等語(見本院卷(十)第405至406頁)。而被上訴人則主張因其與子○○○之子柯某為同學，柯某積欠伊欠款，故約定以該款項充抵○○○路房地之購地款等情，固據其提出其帳戶匯款、提領明細為證(見本院卷(十)第146頁、177至180頁)，惟自上開交易明細尚無從逕認其主張以其資金抵充購地款之事實為真。被上訴人復未提出其有出資購買○○○路房地之事證，則上訴人主張○○○路房地係伊出資購買，應屬可採。

- (2)、另上訴人主張其為○○○路房地之實際使用收益之人，並委由丁○○代為處理簽約、收租等事宜等情，據丁○○於本院證稱：一開始出租給隆全汽車時，是伊帶上訴人與對方簽約，是用被上訴人的印章簽；後來租給乙○○也是伊去簽約，104年的那份租約，是因為伊常出國，上訴人請被上訴人去跟乙○○簽租約；房屋漏水、增建、鄰居糾紛等都是伊去處理；伊收取的租金都交給上訴人，一直到與被上訴人交換○○街房地，上訴人說伊已經沒有房子(指○○街房地2、3樓)，為了要補償伊，收取的租金其中2/3就由伊收

01 取，1/3交給上訴人；後來被上訴人跟房客乙○○寫協議
02 書，要求乙○○將1/3的錢直給匯給他等語（見本院卷(七)第4
03 83至485頁）。另據證人甲○○證稱：伊關於○○○路房地
04 出租事宜都是委由丁○○處理，處理完再回報伊；丁○○向
05 承租人收取租金後，再以支票轉付一半租金給伊，簽收之寅
06 ○○、卯○○、辰○○分別是伊媽媽、弟媳及妹妹等語（見
07 本院卷(十)第404頁、406至407頁）。被上訴人則主張93年間
08 出租○○○路房地時，係伊與承租人談論租約之細節，並由
09 伊草擬租約，於反覆修改繕打後方與承租人確認租約條款，
10 再與承租人簽約等情，據其提出儲存於其個人電腦之檔案資
11 料為憑（見本院卷(十)第183至193頁）。

12 (3)、觀之上訴人所提與周聖汽車有限公司（招牌為隆全汽車，下
13 稱周聖汽車公司）之房屋租賃契約，其上出租人欄為被上訴
14 人之用印，並無丁○○或上訴人代理之旨；另在該租約末頁
15 有手寫文字記載租約於98年10月16日終止，下方則有丁○○
16 之簽名（見本院卷(八)第73至80頁）。又○○○路房地自93年
17 9月至98年10月16日止出租予周聖汽車公司，周聖汽車公司
18 係以簽發支票支付租金（95年8月以前以被上訴人為受款
19 人，其後受款人欄為空白），周聖汽車公司簽發之支票是由
20 丁○○代收；在95年8月以前租金支票受款人記載被上訴
21 人，再由被上訴人以其名義簽發租金半數之支票予甲○○；
22 95年8月以後租金支票之受款人欄為空白，並存入丁
23 ○○○0000號帳戶，再由丁○○以其名義簽發租金半數之支票
24 予甲○○等情，有上訴人提出之房屋租賃契約書、租金/押
25 租金簽收單、周聖汽車公司開立之租金支票、被上訴人及丁
26 ○○分別簽發予甲○○之租金支票、0000號帳戶存摺明細內
27 頁等在卷可稽（見本院卷(八)第61至72頁、74至95頁、131至
28 167頁）。則綜觀上開事證，○○○路房地出租予周聖汽車
29 公司期間，應係由被上訴人草擬租約並與周聖公司簽立租
30 約，其後則由丁○○向承租人收取租金支票，租金支票一開
31 始係存入被上訴人帳戶，其後再存入丁○○帳戶，於98年10

01 月間再由丁○○負責處理終止租約事宜。足見被上訴人亦非
02 上訴人所稱毫無參與出租○○○路房地事宜。

03 (4)、○○○路房地於99年1、2月間由被上訴人將66/200移轉登記
04 予丁○○後，自99年3月起再出租予訴外人乙○○。據證人
05 乙○○於本院證稱：99年那份合約是伊與丁○○簽的，第
06 二、三份租約（即日期為104年3月份及109年3月份之合約）
07 是伊與被上訴人簽，最後一次來變更也是被上訴人來變更；
08 因為連絡丁○○，但丁○○一直沒有來簽104年的合約，是2
09 年後即106年間與被上訴人補簽租約，匯款都是匯到契約所
10 載的帳戶；第二份租約變更約定匯到上訴人帳戶，但匯了三
11 個月之後，上訴人打電話給伊，要伊匯到原本約定的丁○○
12 帳戶；直到109年11月，被上訴人來跟伊說，他有所有權，
13 匯款要各自分開；伊自始至終都沒有見過甲○○等語（見本
14 院卷(十)第86至97頁）【按被上訴人所陳，於本件訴訟後，因
15 109年3月間伊不在國內（見本院卷(十)第299至300頁），109
16 年3月之租約是由丁○○出面與乙○○簽立】。又參諸與乙
17 ○○所簽之土地房屋租賃契約，於契約條款中除指定匯入甲
18 ○○之匯款帳號外，在99年1月及109年3月之租約均指定匯
19 入丁○○0000號帳戶、104年3月租約原指定匯入丁○○0000
20 號帳戶而變更為匯入上訴人0000號帳戶；直至109年11月，
21 被上訴人與乙○○協議將其持分34/200部分之租金8000元改
22 匯至被上訴人帳戶等情，有上訴人提出之99年1月26日、104
23 年3月1日、109年3月1日土地房屋租賃契約書及被上訴人提
24 出之109年11月14日租約手寫條款在卷可稽（見本院卷(八)第9
25 7至130頁、本院卷(五)第245頁）。則綜合乙○○、丁○○前
26 揭所證及上訴人0000號帳戶往來明細顯示105年4月至106年3
27 月每月存入2萬5000元（見本院卷(八)第171至178頁）等情，
28 可知於109年11月以前，除104年3月之租約因乙○○無法聯
29 繫丁○○，再由被上訴人與乙○○所簽外，租約事宜大多由
30 丁○○處理，租金曾有一段時間存入上訴人0000號帳戶，其
31 餘均存入丁○○帳戶；於109年11月以後，被上訴人再與乙

01 ○○協議將其中每月8000元之租金匯入被上訴人帳戶等情，
02 應可認定。而由上開上訴人曾要求乙○○將租金匯至其0000
03 號帳戶乙情可知，上訴人應無需使用他人帳戶，或以他人帳
04 戶存入租金之必要，且乙○○支付之租金大部分亦匯至丁○
05 ○0000號帳戶，而非全由上訴人收取。

06 (5)、上訴人雖以○○○路房地為其出資並收取租金等情做為其與
07 被上訴人間有成立借名登記契約之依據，惟為被上訴人所否
08 認。本件雖據丙○○於原審證稱：○○○街、○○○路、○
09 ○街房地都是借用被上訴人名義登記，都是在○○路老家講
10 的（見原審卷(一)第519頁），然又稱：「（問：101年3月之
11 前有無發生過借名登記的事情？）沒有」等語（見原審卷(一)
12 第520頁），已前後矛盾。又衡以一般父母出資而將購買之
13 不動產登記在子女名下之原因不一而足，或贈與或財產之事
14 先分配等均有可能。因不動產除所有權本身價值外，通常亦
15 有出租等收益，故縱以贈與或財產事先分配等原因移轉所有
16 權給子女，父母仍繼續對該不動產使用收益，亦可能係基於
17 父母子女關係緊密，未分彼此之故，尚不能據此即認初始之
18 所有權移轉原因係基於借名而為。是以本件縱認上訴人確有
19 出資購買○○○路房地及收取租金等情，亦無從逕認兩造間
20 確有成立借名登記契約之意思表示合致。又○○○路房地早
21 在84年間即已買受，距本件○○街房地業經過十餘年，被上
22 訴人已立業成家，且為執業建築師，應有相當之經濟能力及
23 信用，與購買○○○路房地時之時空背景顯已不同，自不能
24 逕以兩造間就○○○路房地所成立之法律關係，做為論斷兩
25 造就○○街房地法律關係之依據，自不待言。

26 (三)、上訴人主張○○街房地係伊出資購買及興建，僅借用被上訴
27 人名義登記部分：

28 1、上訴人雖以因其與丙○○為公務人員，不願張揚，且因恐丙
29 ○○之債權人追償，故均須借用子女名義登記財產及使用子
30 女帳戶云云。惟查，上訴人與丙○○於90年4月23日即向原
31 法院聲請登記夫妻分別財產制（見不爭執事項□），則上訴

01 人應知其無遭丙○○之債權人追償之疑慮。復觀之上訴人名
02 下仍有原000-000號，且在97年間向壬○○購買000-000、00
03 0-000地號土地而仍登記為共有人之一；復參以上訴人於本
04 件訴訟所提出之如附表一編號1至5帳戶之卷附交易明細，均
05 有為數不少之金額出入等情，顯示上訴人實際上並無借用他
06 人名義登記財產或使用他人金融帳戶之必要。

- 07 2、上訴人雖於原審進行當事人訊問程序時陳稱：○○街房地登
08 記在被上訴人名下，伊是跟被上訴人說要借用他的名字登
09 記，被上訴人說好；平常在家就講好了，於97年間，在伊位
10 於○○路房地住處時講好的，（先稱）當時丁○○、戊○○
11 是否在場伊忘記了；（後稱）伊確定丁○○、戊○○都有聽
12 到被上訴人答應借名登記，因為房間很小，講話大家都聽得
13 到；被上訴人是老大，又是學建築的，所以交由被上訴人去
14 買土地及辦理登記手續；因為是登記被上訴人的名子，所以
15 所有權狀由被上訴人保管，事實上土地是由伊出錢等語（見
16 原審卷(一)486至490頁）。另證人丙○○於原審證稱：因伊怕
17 ○○農會追償，所以上訴人向被上訴人借用名義登記；當時
18 只有伊及兩造在場，上訴人說借名登記給被上訴人比較妥
19 當，因為蓋房子都是被上訴人在處理，被上訴人說好；從82
20 年以後家裡有什麼事情都是討論，○○○路房地也是用被上
21 訴人名字買的，遇到事情就討論，都混在一起討論；沒有說
22 登記到什麼時候要還，但被上訴人到美國之後，把以前承諾
23 土地三兄弟共有的，都不承認，整個都要拿去，當父母的實
24 在看不下去；○○○街、○○○路、○○街房地都是借名登
25 記；因為被上訴人與丁○○意見不合，連借名登記也都不
26 要，所以上訴人才說○○○路的土地下去交換；沒有將土地
27 登記給戊○○，是因為戊○○在臺北工作，不喜歡在臺中買
28 房子，○○街00號房子本來是丁○○、被上訴人要一起住，
29 但二人無法一起，2、3樓跟丁○○部分改成套房出租，○○
30 街00號是要賣的；○○街00號房子戊○○沒辦法住，所以他
31 就放棄，其他的他沒有放棄；隔壁孫小姐雖然一直檢舉，但

01 上訴人並沒有要求退出合建等語（見原審卷(一)第511至526
02 頁）。證人丁○○則於原審證稱：伊與被上訴人都是建築
03 師，家中的房地產，上訴人的習慣是誰去處理就登記誰的名
04 字，伊家的習慣就是借用小孩名字登記，例如○○路房地就
05 是登記伊名字；○○街房地當時是計畫買一塊地加上上訴人
06 所有原000-000地號土地，蓋房子後全家一起住，另一間含
07 土地、建物賣掉，用賣掉的錢還向銀行借的建造費用，如有
08 剩餘就是裝修或給父母，這件事大家討論很久，是全家人的
09 共識；上訴人說要登記在被上訴人名下，被上訴人當然說
10 好；上訴人有說用被上訴人名字，但都是伊三兄弟的；因為
11 戊○○在台北，他說目前不需要住在台中等語（見原審卷(一)
12 第526至530頁）；另於本院證稱：當時向壬○○購買土地
13 時，以伊及被上訴人的財力不足以支付價金，錢都是伊父母
14 出的，說以後由三兄弟平分，當時伊父母有處分欣林公司的
15 股票支付買賣價金；興建○○街房地並沒有被上訴人說伊與
16 兩造合資的事情，是被上訴人自己編造的；原本的計畫是伊
17 住2、3樓，被上訴人住4、5樓，上訴人覺得二人住一起不
18 OK，所以上訴人想出一個辦法，就是將○○街的土地與
19 ○○○路房地辦理交換；是上訴人決定變更建造執照的起造
20 人，上訴人叫伊不要住進來，伊就聽上訴人的話配合辦理；
21 ○○街00號起造人起先只登記被上訴人一人是因為當時規劃
22 要賣掉，如此比較單純等語（見本院卷(七)第469至471頁、
23 476至480頁）；證人戊○○於原審證稱：當時家族討論將
24 ○○街房地登記給被上訴人時伊在場，上訴人說要蓋房子，
25 希望家人住在一起，這是一個過程，所以討論很多次；上訴
26 人沒有特別講要將○○街房地分給伊兄弟三人，就是登記在
27 被上訴人名下，被上訴人說好，沒有贈與，也沒有分配，上
28 訴人保有所有的權利；將地產登記在兒子名下是伊父母理財
29 觀念，最早在○○○街房地就這麼做了；伊因剛創業，不希
30 望名下有資產，所以伊說不要登記在伊名下等語（見原審卷
31 (一)第531至534頁）；另於本院證稱：○○路、○○○路、

○○街土地都是上訴人買的，被上訴人、丁○○都是建築師，上訴人習慣登記在他們名下，伊是學金融的，所以伊擔任欣林公司的董事；99年土地交換是因為丁○○、被上訴人對於居住設計理念差異很大，吵得很兇，上訴人覺得他們沒有辦法住在一起，所以要丁○○用交換方式，把丁○○的名字登記到○○○路房地；○○街00號沒有出售，貸款應該是被上訴人從○○街00號所收的租金拿去繳，因為上訴人說伊都沒有收到○○街00號的租金，意思是被上訴人拿去繳銀行貸款利息等語（見本院卷(十)第22至28頁、39至40頁）。即均證稱關於兩造借名關係之合意均係在○○路房地，經全家人討論之過程中達成云云。惟據上訴人所陳，其先稱借名登記之事，伊不記得丁○○、戊○○是否在場，之後改稱丁○○、戊○○都有在場聽聞，先後已陳述不一。而丙○○稱借名登記之事僅伊與兩造在場乙節，亦與上訴人所述不符。又雖上訴人及上開證人均稱確實有見聞兩造就○○街房地有借名登記之合意云云，惟衡以丙○○為上訴人之配偶，立場非無偏頗，丁○○、戊○○於訴訟結果亦有重大利害關係，自不得僅以渠等所證逕認兩造有借名登記之合意。

3、上訴人主張向壬○○購買000-000、000-000地號土地為其出資，兩造有借名登記關係，而查：

(1)、原000-000地號土地在97年4月23日與000-000、000-000地號土地辦理合併前，為上訴人在65年間購買並登記在上訴人名下而為上訴人所有乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項1），應為事實。嗣於97年1月10日由被上訴人與壬○○簽立不動產買賣契約書，約定以1110萬元買受000-000、000-000地號土地及同段0000建號建物（000-000、000-000地號土地由壬○○移轉登記應有部分50/142、50/142、42/142予被上訴人、丁○○、上訴人）；簽約時交付被上訴人簽發之165萬元支票為簽約金，於97年2月6日交付被上訴人簽發之165萬元支票為完稅款，餘款780萬元則以被上訴人為借款人名義，由上訴人提供其名下000-000地號土地及兩造、丁

○○提供000-000、000-000地號土地予永豐銀行○○分行設定抵押權，於97年2月27日向永豐銀行○○分行之申辦貸款800萬元撥款支付；嗣原000-000地號土地，於97年4月23日與兩造、丁○○名下之000-000、000-000地號土地先辦理合併，合併後地號為000-000地號（面積為235平方公尺），登記由兩造及丁○○共同持有；再於97年4月24日就上開000-000地號土地辦理分割，分割出000-000地號土地（面積135平方公尺）及000-000地號土地（面積100平方公尺），上訴人之應有部分為235分之135、被上訴人為235分之50、丁○○為235分之50；於97年5月5日，三人復辦理共有物分割登記，就000-000地號土地，上訴人權利範圍為全部；就000-000地號土地，被上訴人與丁○○之權利範圍各1/2，均為兩造所不爭執（見不爭執事項2、4），堪認為事實。

(2)、被上訴人簽發之簽約款、完稅款各165萬元支票分別存入履保專戶，有上開支票及群義房屋不動產買賣價金履約保證專戶結案單在卷可稽（見原審卷(一)第161、163、165頁）。上訴人主張用以支付被上訴人上開簽約款、完稅款支票及整地拆屋費用共498萬元，均係伊之資金，是伊處分欣林公司股票餘額478萬4894元（存放在上訴人向戊○○所借0000號帳戶內），而於96年12月10日自0000號帳戶匯入伊向丁○○借用0000號帳戶內，再由0000號帳戶於97年1月15日匯款165萬元、333萬元至被上訴人帳戶等情，固據上訴人提出92年5月28日股權買賣協議書、戊○○0000號帳戶存摺內頁、丁○○0000號帳戶存摺內頁、被上訴人0000號帳戶、0000號帳戶交易明細為證（本院卷(五)第509至511頁、卷(六)第91頁、81頁、82頁、卷(八)第333頁、334頁）。另據證人戊○○證稱：欣林公司的股票是上訴人的，一直登記在伊家人名下，90年間伊擔任該公司之董事，後來伊將股份處理掉，賣給另一個大股東，股票出售後，款項匯到伊華信銀行帳戶，自92至96年帳戶都是上訴人使用，直到96年12月10日最後一筆478萬多元的款項匯到丁○○帳戶，之後上訴人就將帳戶還伊，伊

01 因沒有使用，就將該帳戶關戶等語（見本院卷(十)第19至22
02 頁）；另證人丁○○證稱：伊華信銀行（之後改名為建華銀
03 行）帳戶（指0000號帳戶）自91年4月10日借給上訴人使
04 用，直到99年3月8日結清後收回，這期間帳戶的錢都是上訴
05 人在運用；97年1月15日之2筆匯款共498萬元（即165萬元、
06 333萬元）是上訴人要伊匯到被上訴人帳戶，是為了支付
07 ○○街的費用等語（見本院卷(七)第471至474頁）。惟觀之上
08 訴人提出之股權買賣協議書，丙○○、上訴人、被上訴人、
09 丁○○、戊○○原持有欣林公司股票分別為2900股、21萬
10 5846股、40萬1488股、50萬1212股、50萬9928股（見本院卷
11 (五)第509至511頁），上訴人亦持有相當數量之股份，並無不
12 能使用自己名義登記財產之情形，則欣林公司股票分別登記
13 在被上訴人、丁○○、戊○○名下，是否為上訴人為本件訴
14 訟之目的而主張為借名登記，已非無疑。再者，上訴人既尚
15 有其他金融帳戶，亦可由戊○○將代理上開5人出售欣林公
16 司股票之3千餘萬元匯至上訴人帳戶，則戊○○證述其處分
17 欣林公司股票之3千多萬元均放在其0000號帳戶，該帳戶在
18 92年至96年間均借予上訴人使用云云，亦難逕予採之。又雖
19 據上訴人所主張：伊於96年12月10日自戊○○0000號帳戶匯
20 款478萬4894元至丁○○0000號帳戶，再於97年1月15日將
21 165萬元、333萬元匯至被上訴人0000號帳戶用以支付簽約
22 款、完稅款支票票款及整地費用，該489萬元均為其資金云
23 云。惟如上訴人所稱0000號、0000號帳戶在上開期間均係伊
24 分別向戊○○、丁○○借用，則其如欲支付上開票款及費
25 用，大可直接由戊○○0000號帳戶匯款至被上訴人帳戶即
26 可，又何必如此輾轉匯款，實與常情不符，足見上訴人主張
27 伊係借用戊○○或丁○○帳戶乙節，並無可採信。再者，向
28 壬○○購買土地最初的目的是為興建房屋供兩造及丁○○共
29 同居住乙情，均據兩造陳明在卷。再觀之交付予壬○○之尾
30 款780萬元本票上有上訴人及丁○○之簽名（見本院卷(六)第
31 281頁），且於買受後土地登記名義人，以至於向臺中市政

01 府申請之使用執照，丁○○亦為起造人之一，顯見被上訴人
02 主張兩造及丁○○有共同購買土地興建房屋乙情，並非全然
03 無據。故戊○○將處分欣林公司股票餘款匯入丁○○帳戶，
04 再由丁○○將498萬元匯至被上訴人帳戶，亦可能是上開處
05 分股票餘款本來即是要給丁○○，而丁○○匯款498萬元至
06 被上訴人之帳戶是基於與兩造共同購買土地、興建房屋而
07 為。上訴人將上開帳戶形式上交易情形解釋為戊○○、丁
08 ○○帳戶實際均是伊在使用，帳戶內之資金均為伊所有，做
09 為本件主張兩造借名登記關係之依據，實為牽強，不足採
10 信。

11 (3)、復查，支付壬○○尾款780萬元部分，係以被上訴人為借款
12 人名義，以兩造及丁○○分別提供000-000、000-000、000-
13 000地號土地向永豐銀行○○分行之申辦貸款800萬元支付乙
14 節，為兩造所不爭執（見不爭執事項2），再據永豐銀行
15 109年11月18日回函說明：被上訴人自97年2月至98年12月間
16 於該行有6筆不動產抵押貸款，6筆貸款之主債務人為被上訴
17 人，保證金額為2600萬元（見本院卷(四)第145頁），並設定
18 本金最高限額3640萬元抵押權予永豐銀行○○分行（見本院
19 卷(四)第35頁），而據上訴人所稱上開金額係綜合考量購地後
20 興建房屋之貸款（見本院卷(四)第31頁）；另參諸臺中市○○
21 地政事務所109年10月16日○○地所一字第0000000000號函
22 檢送兩造、丁○○以000-000、000-000、000-000地號土地
23 設定本金最高限額3640萬元之抵押權予永豐銀行○○分行之
24 申請書及其附件，其中在土地、建築改良物抵押權設定契約
25 書上記載兩造、陳世展為義務人兼債務人（詳如契約書）等
26 語（見本院卷(二)第111至119頁），且所附與永豐銀行○○分
27 行簽立之「其他約定事項」之立約人欄及債務人欄均有兩造
28 及丁○○之簽名（見本院卷(二)第121頁），足見除上訴人
29 外，被上訴人及丁○○均為上開貸款之共同債務人，倘非被
30 上訴人及丁○○係以自己意思購買上開土地及興建房屋，豈
31 有願意擔負如此高額之貸款責任。

01 (4)、此外，本件向壬○○購地後，即向臺中市政府申請興建並經
02 該府於97年10月23日核發000號（000-000地號土地上之○○
03 街00號房屋）、000號（000-000地號土地上之○○街00號房
04 屋）建造執照。關於000號建造執照原始起造人：1樓為上訴
05 人，2、3樓為丁○○、4、5樓為被上訴人；嗣於98年8月26
06 日，2、3樓部分變更起造人為上訴人；後於101年3月19日，
07 1、2、3樓之起造之變更為被上訴人（見不爭執事項9），
08 而對照被上訴人於99年1、2月間將名下○○○路房地
09 66/200（含其中贈與之5/200）與丁○○名下000-000地號土
10 地1/2交換，被上訴人即全部持有000-000地號土地（見不爭
11 執事項6），顯見上開建造執照起造人之變更，應係因被上
12 訴人與丁○○上開交換土地之故。再參諸丙○○前揭所證：
13 ○○街00號本來是被上訴人、丁○○要一起住，但二人無法
14 一起，就將2、3樓丁○○部分改成套房；丁○○則稱：原本
15 計畫是伊住2、3樓，上訴人覺得二人住在一起不OK，就決定
16 將○○街土地與○○○路房地辦理交換等語。倘若○○○路
17 房地及○○街土地實際屬上訴人所有，僅分別借用被上訴人
18 及丁○○名義登記，且為全家人之共識，實無因被上訴人與
19 丁○○不合，即將丁○○名下000-000地號土地1/2與被上訴
20 人名下○○○路房地之持分66/200交換之必要。足見丁○○
21 名下000-000地號土地1/2與被上訴人○○○路房地部分
22 66/200進行交換，應係為使所有權之實際歸屬更加明確化所
23 為。是以上訴人主張000-000、000-000地號土地係其借用被
24 上訴人名義向壬○○購買，2筆土地其後合併、分割後登記
25 在被上訴人名下之000-000地號土地亦係借用被上訴人名義
26 登記云云，洵無足採。

27 (5)、至於上訴人主張向永豐銀行○○分行借款800萬元部分，是
28 其分別於98年1月14日自其0000號帳戶取款450萬元購買台灣
29 銀行本行支票，經由永豐銀行提示並於同年月16日兌付而償
30 還貸款本金450萬元；於98年2月7日自其0000號帳戶取款200
31 萬元轉帳至永豐銀行，該行於同年月9日沖償貸款本金200萬

元；於98年6月15日自其0000號帳戶轉帳24萬元、及現金126萬元至永豐銀行償還貸款本金150萬元；另於97年3月27日以被上訴人名義所借之50萬元，係其於98年10月23日由其0000號帳戶取款50萬元償還上開50萬元借款等情，據其提出台灣銀行○○分行400萬元及50萬元取款憑條、450萬元台灣銀行本行支票、台灣銀行本行支票申請書代收入傳票、永豐銀行放款往來明細查詢及永豐銀行於109年10月22日、109年12月14日之回函等為證（見本院卷(二)第463頁、卷(三)第31至51頁、卷(四)第283頁、卷(五)第353至357頁）。惟縱上開償還永豐銀行○○分行貸款之資金來源確係上訴人，上訴人或係因與被上訴人共同購地、興建房屋而為，或基於資助等原因而為，尚無從自其事後清償乙情即認上訴人有借用被上訴人名義向壬○○購買前揭土地之事實。

4、上訴人主張其出資興建○○街00、00號房屋而為實際所有權人，僅係借用被上訴人為起造人及登記名義人部分：

(1)、兩造於99年10月間與立穩公司簽立工程合約書，約定由立穩公司興建○○街00號、00號房屋，工程總價2287萬元（見不爭執事項□）；此外，為興建○○街00號、00號房屋，於99年3月間以被上訴人名義向台中商銀○○○分行申請2925萬元貸款，並提供000-000、000-000、000-000地號土地設定第一順位最高限額抵押權，上開貸款於99年4月動撥等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項□）。由上情可知，興建○○街00、00號房屋之資金主要應係提供以上開土地供銀行設定抵押貸款而來。

(2)、又立穩公司前於105年9月間以兩造為共同被告請求給付工程款，於起訴狀中記載：原約定工程款為2287萬元，嗣追加變更工程款為405萬6442元，兩造僅支付1036萬3680元，尚有1531萬5016元未給付等語（見本院卷(一)第387至388頁）。又本院函請立穩公司說明○○街興建工程之工程款給付情形，據該公司於109年11月16日檢送存摺內頁並以黃色螢光筆標示之匯款情形顯示：於102年1月10日22萬8700元、同年3月

01 19日68萬6200元、同年3月29日54萬8880元、100年4月6日
02 160萬元是以被上訴人名義轉帳或匯款；另於100年5月23日
03 280萬元、同年7月11日220萬元、同年8月31日230萬元是自
04 被上訴人0000號帳戶轉帳予立穩公司（見本院卷(四)第97至
05 113頁）。參之台中商銀○○○分行客戶放款明細，該行歷
06 次撥付貸款金額與被上訴人0000號帳戶與轉帳予立穩公司之
07 時間相近（見本院卷(三)第359至367頁），核與前揭所述○○
08 街興建工程之資金來源主要應係向台中商銀○○○分行貸款
09 而來等情相符。至於上訴人主張○○街興建工程之工程款或
10 繳付台中商銀○○○分行貸款本息是由伊陸續匯款或提領現
11 金存入被上訴人或已○○帳戶至少400餘萬等情，據其提出
12 0000號帳戶取款憑條、0000號帳戶存款憑條、存摺內頁等為
13 證（見本院卷(三)第369至379頁）。惟上開匯款之原因是否為
14 支付工程款或貸款本息，尚無從僅憑存、取款憑條或存摺內
15 頁得知。且參諸兩造於107年7月17日於LINE之對話，其中上
16 訴人說：「今天匯入100萬進你帳戶，是六樓的部分興建
17 費，加上103年12月16日借你的100萬元，共200萬元，算是
18 贊助性。我們很感恩有這麼好的設備，處處設想周到…」，
19 被上訴人：「我沒有要你們給我錢，房子的錢蓋好就算了」、
20 「既然一開始沒要您們出資，請就不要再議」等語
21 （見原審卷(二)第175頁），倘若○○街00號、00號均係由上
22 訴人出資，又何來贊助之說法，則上訴人主張興建○○街房
23 地全數由伊出資云云，已難採信為真。況且在101年3月以
24 前，上訴人仍為000-000地號土地之所有權人，亦為○○街
25 房屋之起造人之一，且與被上訴人均為立穩公司承作○○街
26 興建工程之共同定作人，縱上訴人有支出部分資金，亦無從
27 逕以推論上訴人係基於000-000地號土地及○○街00、00號
28 全部房地之實際所有權人所為。又上訴人縱於101年3月以後
29 將000-000、000-000地號土地移轉所有權予被上訴人，另將
30 其起造人名義變更為被上訴人，然因上訴人於興建完成後亦
31 將居住於該處，其願意支付資金完成工程之興建，因而提供

01 部分資金並匯予被上訴人，亦非違於常情，即無從以其曾出
02 資興建工程款，即認兩造即有借名登記之合意。

03 (3)、此外，再據被上訴人提出之立穩公司、兩造及訴外人丑○○
04 於106年6月20日簽立之和解書記載：因被上訴人與立穩公
05 司、丑○○間有投資關係，而對立穩公司、丑○○有投資報
06 酬未收取而有訴訟繫屬於法院；立穩公司亦對兩造就○○街
07 興建工程提起105年度建字第132號給付工程訴訟；上開4人
08 同意由被上訴人得請求之投資報酬抵付立穩公司對兩造得請
09 求之工程款後，即互不再請求（見本院卷(四)第445至449
10 頁），堪認被上訴人主張因興建○○街00、00號房屋而積欠
11 立穩公司之部分工程款係由伊以上開投資款清償等語，洵堪
12 採信。另被上訴人主張○○街00號、00號房屋之水電、機
13 配、空調設施工程及裝潢、廚具、衛浴設備等，均係伊另覓
14 廠商發包施作並支付款項等節，據其提出估價單、請款單、
15 報價單、合約書及被上訴人簽發之支票等為證（見本院卷(四)
16 第461至493頁），上訴人雖否認上開單據之真正，惟衡以
17 ○○街00號、00號房屋既係興建供住宅使用，尚須進行室內
18 裝潢及相關衛浴、廚具、空調等設備之裝設，此乃依一般經
19 驗可得而知之事，上訴人亦自承興建○○街00號、00號房屋
20 事宜均委由被上訴人負責聯絡廠商施作，且被上訴人為開業
21 建築師，其以其建築師事務所名義委請廠商施作，而由其支
22 付廠商款項，應屬合理可信。上訴人既未提出其自行委託廠
23 商施作室內裝潢工程及相關設備，並支付廠商費用之證明，
24 徒言否認被上訴人此部分之支出，洵無足採。基上，上訴人
25 主張○○街房地均係由其全部出資興建，被上訴人並未出
26 資，僅係出借名義云云，尚難採認。故上訴人主張興建○○
27 街00、00號之資金均係由伊支出，伊為實際所有權人云云，
28 為屬無據。

29 (四)、兩造於101年間就000-000、000-000地號土地及○○街00號1
30 至3樓簽訂系爭買賣契約而移轉所有權登記部分：

31 □、先位主張借名登記部分：

01 1、兩造曾簽立如不爭執事項7之2份不動產買賣契約，系爭買
02 賣契約書所載簽約日期雖為101年1月10日，然而買賣標的範
03 圍較101年3月10日之買賣契約多出○○街00號1至3樓，買賣
04 價金也多於101年3月10日約定之620萬元；再參照000-000、
05 000-000地號土地登記申請書所載移轉發生原因為101年3月
06 14日（見本院卷(二)281至293頁），則上訴人主張系爭買賣契
07 約為倒填日期，實際約定日期應為101年3月14日，應屬有
08 據。

09 2、上訴人主張兩造簽立系爭買賣契約，係因○○農會在101年3
10 月2日向原法院起訴請求宣告伊與丙○○改用夫妻分別財產
11 制，為恐○○農會之追償，故簽訂系爭買賣契約並製作假金
12 流，實際借用被上訴人名義而將000-000、000-000地號土地
13 移轉所有權登記，並變更○○街00號1至3樓起造人為被上訴
14 人，其後借用被上訴人名義為建物第一次所有權登記云云，
15 惟為被上訴人所否認。而查：

16 (1)、被上訴人支付系爭買賣契約之價金1020萬元，是以其0000號
17 帳戶簽發日期為101年1月10日、3月14日、3月27日、4月5
18 日、4月15日面額分別為197萬元、197萬元、197萬元、197
19 萬元、232萬元之支票存入上訴人0000號帳戶兌現等情，有
20 上開支票影本及上訴人0000號存摺內頁在卷可稽（見原審卷
21 (一)第235至243頁、本院卷(三)第153頁）。而據證人己○○於
22 本院證稱：伊與被上訴人是認識10幾年的朋友，伊不認識上
23 訴人；伊有將永豐銀行○○○分行帳戶借給被上訴人，借給
24 被上訴人後就沒有再取回；被上訴人借帳戶時跟伊說，被上
25 訴人的媽媽有財務上需要，伊覺得被上訴人不會害伊，所以
26 就把帳戶借給他用，借的時候帳戶裏沒有錢，借的期間伊沒
27 有在該帳戶存、提款；該帳戶自101年3月19日至4月25日陸
28 續存入241萬5000元，之後又領出該金額等情，伊並不知道
29 等語（見本院卷(十)第389至392頁、397至400頁）；證人庚
30 ○○於本院證稱：伊與被上訴人自小就認識，一直有來往，
31 伊在3、4年前見過上訴人1、2次；因永豐銀行○○○分行是

01 被上訴人經營之新國自在大樓承租人，伊是應被上訴人請
02 託，在該銀行開戶捧場為該銀行做業績，開完戶後就借給被
03 上訴人使用，伊從來沒有使用過該帳戶；該帳戶在101年3至
04 4月存進279萬元，復將279萬元提出的過程伊沒有參與或協
05 助；約在107年左右，伊至永豐銀行○○○分行開戶時，才
06 想起曾經有一個帳戶給被上訴人使用等語（見本院卷(十)第61
07 至67頁、73頁）。另參諸上訴人提出其所有0000號、0000
08 號、0000號帳戶存摺內頁（見本院卷(三)第213至222頁）、己
09 ○○之0000號帳戶、庚○○之0000號帳戶、巳○○之0000
10 號、0000號帳戶存摺內頁、存、取款憑條（見本院卷(三)第
11 223至245頁）、永豐銀行檢送之己○○、庚○○、巳○○於
12 101年間之交易明細、現金交易傳票影本（見本院卷(四)第407
13 至415頁、卷(六)第341至421頁）、國泰世華銀行檢送巳○○
14 於101年間交易明細及現金交易傳票影本（見本院卷(五)第187
15 至189頁、卷(六)131至167頁）、被上訴人0000號、0000號帳
16 戶交易明細及永豐銀行檢送之該等帳戶現金交易傳票影本
17 （見本院卷(六)第253至260頁、3至43頁），及上訴人依上開
18 存提情形所作成如附表二之各帳戶存提情形表，可知在被上
19 訴人上開買賣價金支票於上訴人帳戶兌領後，隨即由上訴人
20 提出，其後己○○、庚○○、巳○○及兩造帳戶並有如附表
21 二所示之密集存提情形，而據己○○、庚○○就上開帳戶確
22 係借給被上訴人使用乙節業已證述明確，且上開存提時間亦
23 與被上訴人簽發之價金支票日期相近，則上訴人主張兩造間
24 是利用己○○、庚○○、巳○○之帳戶製作金流，實際上並
25 無買賣價金1020萬元之交付等語，堪予採信。然而兩造製作
26 之假金流至多僅足證明兩造就系爭買賣契約並無實際金錢之
27 交付；而○○農會所提起之訴訟，亦僅能謂係上訴人移轉所
28 有權之動機，尚不足逕為兩造間就000-000、000-000地號土
29 地及○○街00號1至3樓有成立借名契約意思表示合致之證
30 明。且縱上訴人因○○農會於101年3月對之提起宣告夫妻分
31 別財產訴訟，而欲移轉000-000、000-000地號土地及○○街

01 00號1至3樓之所有權，而參諸丙○○、丁○○所證，因被上
02 訴人與丁○○不合，所以不同住○○街00號；戊○○因為在
03 臺北工作，不住在臺中等語；被上訴人既全權負責○○街房
04 地之興建，且將與上訴人及丙○○共同居住，上訴人願將
05 000-000、000-000地號土地及○○街00號1至3樓贈與予被上
06 訴人，亦非無可能。

07 (2)、再據證人辛○○於本院證稱：○○街00號1樓沒有出租，是
08 被上訴人放他的車子及雜物、4、5樓由被上訴人居住，6樓
09 是上訴人居住；○○街00號房地還沒興建完成前，被上訴人
10 請伊負責收尾階段之工作，○○街00號房地是透天房屋，是
11 空房，沒有出租，在107年間被上訴人有委託伊處理出售事
12 宜，伊有張貼廣告，也曾經帶看房子，但後來沒有成交；
13 ○○街房地裝修好不久，伊即受被上訴人委託管理○○街00
14 號之八間套房出租事宜，租金無論是現金或匯款，伊收取後
15 都匯至被上訴人帳戶；管理維修事宜都是伊向被上訴人報告
16 後再處理，費用也是被上訴人負擔；上訴人並未向伊過問套
17 房出租之租金、管理維護事宜；如被上訴人不在台灣，就由
18 伊代被上訴人與房客簽租約等語（見本院卷(十)第101至123
19 頁），足見○○街00號2、3樓部分係為被上訴人自行出租管
20 理。又被上訴人主張○○街房地之地價稅、房屋稅均係由其
21 繳納等情，有其提出之地價稅、房屋稅繳款書、信用卡繳納
22 證明等為證（見原審卷(二)第23至32頁、第75至85頁）。另被
23 上訴人在104年9月間以○○街房地向元大商業銀行股份有限
24 公司（下稱元大銀行）借款並設定4200萬元之抵押權等情，
25 亦有○○街房地登記謄本在卷可稽（見本院卷(一)第101至104
26 頁），則倘被上訴人僅為借名登記人，上訴人豈有不知且任
27 由被上訴人向元大銀行高額借款之理。從而，上訴人主張兩
28 造間就000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋1至3樓
29 有借名登記關係云云，亦無可採。

30 □、備位主張解除系爭買賣契約，依據民法第259條請求移轉所
31 有權登記部分：

01 上訴人主張倘若兩造間就000-000、000-000地號土地及○○
02 街00號房屋1至3樓無借名登記關係，則因被上訴人未依系爭
03 買賣契約履行給付價金之義務，經其催告仍不履行，其已對
04 被上訴人解除契約，自得依民法第259條第1款規定，請求移
05 轉上開土地及建物所有權云云。而查，兩造間固簽立系爭買
06 賣契約，然而依據上訴人前揭所述其與被上訴人所製作買賣
07 價金金流之情形，足見兩造就系爭買賣契約並無買賣之真意
08 甚明，則系爭買賣契約既屬兩造通謀虛偽而為，應屬無效。
09 而無論系爭買賣契約所隱藏之法律關係為何，兩造間既無真
10 實買賣，上訴人即無解除系爭買賣契約之餘地。從而上訴人
11 主張於解除系爭買賣契約後，依據民法第259條規定，請求
12 被上訴人移轉000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋
13 1至3樓，洵屬無據。

14 (五)、上訴人於備位之訴，主張被上訴人向壬○○購買上開土地而
15 向永豐銀行○○分行借款800萬元及為支付利息而借款50萬
16 元部分，均係伊立於連帶保證人及物上保證人之地位清償，
17 伊得依民法第312條、第749條、第879條第1項請求被上訴人
18 給付850萬元等語，惟為被上訴人所否認。而查：

19 1、上訴人於98年1月14日自其0000號帳戶取款450萬元購買台灣
20 銀行本行支票（票號FF0000000號），經由永豐銀行○○分
21 行提示並於同年月16日兌付而償還貸款本金450萬元；於98
22 年2月7日自其0000號帳戶取款200萬元轉帳至永豐銀行○○
23 分行，該行於同年月9日沖償貸款本金200萬元；於98年6月
24 15日自其0000號帳戶轉帳24萬元、及現金126萬元償還貸款
25 本金150萬元；另於97年3月27日以被上訴人名義貸款之50萬
26 元，係其於98年10月23日由其永豐銀行○○分行0000號帳戶
27 取款50萬元償還該貸款本金50萬元等情，有上訴人提出之
28 0000號帳戶之400萬元、50萬元取款憑條、450萬元台灣銀行
29 本行支票、台灣銀行本行支票申請書代收入傳票、永豐銀行
30 放款往來明細查詢為證（見本院卷(三)第31至51頁、卷(五)第
31 353至357頁）。而參照永豐銀行109年10月22日、109年12月

01 14日之回函及該行於110年4月29日永豐銀○○分行字第
02 0000000000號函、110年5月14日永豐銀○○分行字第
03 0000000000號函說明可知，於98年2月7日沖償貸款本金200
04 萬元、於98年6月15日償還貸款本金150萬元、98年10月23日
05 償還本金50萬元之資金是來自上訴人0000號帳戶；上開400
06 萬元是由上訴人0000號帳戶直接匯入該行清償貸款；另上訴
07 人於98年1月14日購買面額450萬元之台灣銀行本行支票（票
08 號FF0000000號），係經該行○○分行提示於98年1月16日兌
09 付，資金去向是直接清償被上訴人於該行之貸款（見本院卷
10 (二)第463頁、卷(四)第283頁），足見上訴人主張係伊提供資金
11 清償被上訴人向永豐銀行○○分行貸款850萬元乙節，堪認
12 為事實。

13 2、復查，依據永豐銀行○○分行109年10月30日先函覆本院略
14 以：被上訴人97年2月至98年12月間共有6筆不動產抵押貸
15 款，已於99年4月15日全部清償並塗銷，上開期間之貸款文
16 件已逾保存期限並銷毀，故僅就系統僅存之部分資料回覆如
17 下：上開6筆貸款之債務人皆為被上訴人，無法確認上訴人
18 是否為連帶保證人（見本院卷(三)第265頁）；其後又以109年
19 11月18日函覆補充說明略以：6筆貸款之主債務人皆為陳世
20 展，魏碧雲為其連帶保證人，保證金額為2600萬元（見本院
21 卷(四)第145頁）。是以永豐銀行○○分行關於上開借款究何
22 人為債務人，何人為連帶保證人，相關資料已銷毀並未留
23 存，而系統僅存資料僅有被上訴人為主債務人，上訴人為連
24 帶保證人。然而觀之臺中市○○地政事務所109年10月16日
25 ○○地所一字第0000000000號函檢送兩造、丁○○以000-
26 000、000-000、000-000地號土地設定本金最高限額3640萬
27 元之抵押權予永豐銀行○○分行之申請書及其附件，其中在
28 土地、建築改良物抵押權設定契約書上記載兩造、陳世展為
29 義務人兼債務人（詳如契約書）等語（見本院卷(二)第111至
30 119頁），且所附渠等與永豐銀行○○分行簽立之「其他約
31 定事項」之立約人欄及債務人欄均有兩造及丁○○之簽名

(見本院卷(二)第121頁)。而審之永豐銀行既未留存實際簽署文件，僅有系統留存部分資料，則永豐銀行○○分行系統資料顯示之「被上訴人為主債務人，上訴人為連帶保證人」既與地政機關留存之契約文件不符，自難逕採認為事實。是以兩造於97年2月間向地政事務所提出之與永豐銀行○○分行之契約文件既顯示上訴人與被上訴人、丁○○均同為永豐銀行○○分行之債務人，則上訴人主張其為連帶保證人，應無可採。而上訴人就850萬元之貸款既係立於債務人之地位，即非第三人，亦非連帶保證人及物上保證人，則上訴人依據民法第312條、第749條、第879條第1項規定請求被上訴人給付850萬元，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人主張終止兩造間就○○街房地成立之借名登記契約，並依民法第767條第1項、第179條及類推適用第541條第2項規定，請求被上訴人應將000-000、000-000、000-000地號土地及○○街00號、00號房屋所有權移轉登記予上訴人；及主張解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定，請求被上訴人應將000-000、000-000地號土地及○○街00號房屋之1至3樓所有權移轉登記予上訴人，為無理由；另於備位之訴依據民法第312條、第749條、第879條第1項規定，請求被上訴人應給付800萬元，及自98年10月23日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，亦無理由，均應駁回。原審判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨指摘判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另上訴人依民法第312條、第749條、第879條第1項規定，於備位之訴追加請求被上訴人給付50萬元，及自98年1月16日起至清償日止按年息百分之5計算之利息部分，亦無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主

文。

中華民國 111 年 1 月 18 日

民事第五庭 審判長法官 游文科

法官 楊珮瑛

法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳秀鳳

中華民國 111 年 1 月 18 日

附表一：本件相關帳戶簡稱對照表

編號	戶名	銀行名稱	帳號	簡稱
1	魏碧雲	永豐銀行○○分行	00000000000000	0000號帳戶
2	魏碧雲	台灣銀行○○分行	00000000000000	0000號帳戶
3	魏碧雲	國泰世華○○分行	00000000000000	0000號帳戶
4	魏碧雲	三信商銀○○分行	0000000000（支存）	0000號帳戶
5	魏碧雲	三信商銀○○分行	0000000000（活儲）	0000號帳戶
6	陳世展	永豐銀行○○分行	00000000000000	0000號帳戶
7	陳世展	永豐銀行○○分行	00000000000000（支存）	0000號帳戶
8	陳世展	永豐銀行○○分行	00000000000000（貸	0000號帳戶

(續上頁)

01

			款帳號)	
9	陳世展	永豐銀行○○分行	000000000000000	0000號帳戶
10	陳世展	永豐銀行○○分行	000000000000000	0000號帳戶
11	陳世展	台中商銀○○○分行	000000000000000	0000號帳戶
12	丁○○	永豐銀行○○分行	000000000000000	0000號帳戶
13	丁○○	永豐銀行○○分行	000000000000000	0000號帳戶
14	戊○○	華信銀行(之後併入 永豐銀行)	000000000000000	0000號帳戶
15	巳○○	國泰世華○○分行	000000000000000	0000號帳戶
16	巳○○	永豐銀行○○○分行	000000000000000	0000號帳戶
17	己○○	永豐銀行○○○分行	000000000000000	0000號帳戶
18	庚○○	永豐銀行○○○分行	000000000000000	0000號帳戶