

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第285號

上訴人 李慧芬

訴訟代理人 曾彥峯律師

林詮勝律師

上一人

複代理人 高秀枝律師

被上訴人 蔡振榮

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年10月29日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第492號第一審判決提起上訴，本院於110年11月16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

壹、被上訴人主張：

被上訴人於民國101年間以經商所得、積蓄等收入，購買附表一編號1之臺中市○○區○○段00○00地號土地（合稱系爭土地），價金為新臺幣（下同）1億3,100萬元，被上訴人並簽發附表二支票4張（下稱系爭支票）支付上開價款。因兩造為夫妻關係，較為信任，且被上訴人時常出國，為方便管理日後租賃事務，故借用上訴人之名義登記為系爭土地之所有權人（下稱系爭土地借名登記契約）。又被上訴人於買得系爭土地後，委託訴外人晨祥營造股份有限公司（下稱晨祥公司）興建如附表一編號2之房屋（下稱系爭房屋），亦借用上訴人名義與晨祥公司於103年7月間簽訂營建工程契約（下稱系爭房屋工程契約），並由被上訴人以上訴人名義支

01 付系爭房屋工程款3,610萬元支付予晨祥公司，且借用上訴
02 人名義登記為系爭房屋之所有權人（下稱系爭房屋借名登記
03 契約）。嗣上訴人於108年4月、5月間委託仲介公司擬將系
04 爭房地低價出售，被上訴人乃提起本件訴訟，以起訴狀繕本
05 送達上訴人為終止系爭房地之借名登記意思表示，並依類推
06 適用民法第541條第2項、終止後之借名登記物返還請求權，
07 請求擇一為勝訴之判決等語，聲明：上訴人應將系爭房地所
08 有權移轉登記予被上訴人。

09 貳、上訴人抗辯：

10 兩造並無成立系爭房地借名登記契約。否認購買系爭土地及
11 興建系爭房屋價款均為被上訴人支付。上訴人及兩造經營之
12 呈慶企業有限公司（下稱呈慶公司）亦有支付購買系爭土地
13 之價款，上訴人支付部分如附表六所示。上訴人另有支付興
14 建系爭房屋之工程款。上訴人持有系爭房地之所有權狀，且
15 出租其中部分房屋予被上訴人擔任負責人之呈雙郡有限公司
16 （下稱呈雙郡公司），再由呈雙郡公司對外招租，系爭房地
17 係由上訴人管理使用收益，上訴人並非僅為名義上之所有權
18 人等語。

19 參、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴。兩造於本
20 院聲明：

21 一、上訴人上訴聲明：

22 (一)原判決廢棄。

23 (二)被上訴人在第一審之訴駁回。

24 二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 肆、兩造不爭執事項（本院卷第354-363頁）：

26 一、兩造為夫妻關係，被上訴人經商，上訴人原為護理師。上訴
27 人於退休前為台中市立啟聰學校之庶務組長，並於98年間以
28 該職退休。蔡宜樺及蔡瑋駿為兩造之子女。

29 二、被上訴人為呈慶公司、呈友企業有限公司（下稱呈友公司）
30 之法定代理人。上訴人為呈慶公司股東（原審卷一第273-27
31 5頁）。陳秀媚為呈慶公司會計。呈友公司於104年6月29日解

01 散（原審卷一第435頁）。

02 三、附表二所示之系爭支票為形式上支付買受系爭土地之價款
03 （即購買系爭土地之價款係以系爭支票交付予出賣人而為支
04 付，然兩造對於兌現系爭支票之資金來源是否為被上訴人所
05 有，則有爭執）。

06 四、附表三（原審卷第87-97 頁）所示之匯款帳戶、日期、金
07 額、晨祥公司開立之發票，形式上為真正。

08 五、附表四所示之金融機構帳戶帳號及戶名資料，形式上為真
09 正。

10 六、呈慶公司於102年1月8日、同年月9日，各匯款1,500萬元
11 （合計3,000萬元）至附表四編號3之戶名帳號（原審卷二第
12 25頁、本院卷第110頁）。

13 七、附表五所示之匯款紀錄，形式上為真正。

14 八、依三信商業銀行之客戶帳卡明細單所示，形式上有以上訴人
15 名義，於101年12月11日匯款71萬8,000元、5萬9,000元、83
16 萬1,000元、24萬8,000元、22萬5,000元、20萬元；101年12
17 月13日匯款63萬4,000元、30萬元；101年12月24日匯款470
18 萬元，共計791萬5,000元（本院卷第355頁之筆錄誤載為816
19 萬5,000元，應予更正），至附表四編號3帳號（即三信商業
20 銀行西屯分行帳號00-0-0000000）（本院卷第109頁），上開
21 匯款明細如附表六所示。

22 九、系爭房屋工程契約書（原審卷一第27-39頁）形式上為真
23 正。

24 十、歐基企業股份有限公司（下稱歐基公司）於96年4月間、6月
25 間，開立7張發票共計2,800萬元（原審卷二第143-151
26 頁）。

27 十一、附表四編號11帳戶，曾於101年6月4日、101年7月17日，
28 分別匯款1,000萬元、500萬元至訴外人陳明宗設於滙豐國
29 際商業銀行台中分行帳戶000-000000-000帳號（原審卷二
30 第131-135頁）。

31 伍、兩造爭執事項：

01 一、系爭土地之買賣價款由何人支付？

02 二、系爭房屋由何人出資興建？

03 三、被上訴人是否將系爭房地借名登記予上訴人？

04 四、被上訴人終止系爭房地借名登記契約後，請求上訴人移轉系
05 爭房地所有權予被上訴人，有無理由？

06 陸、本院之判斷：

07 一、系爭土地買賣價款係由被上訴人支出：

08 被上訴人主張其購買系爭土地時，係以其名義簽發系爭支票
09 交付出賣人而支付價金及以其附表四編號3帳戶兌現票款等
10 事實，業據其提出系爭支票及存根影本為證（原審卷一第17
11 -25頁），此為上訴人所不爭執，堪以採信。又上訴人於原
12 審已自認系爭土地係由被上訴人出資購買之事實（原審卷一
13 第82頁）。雖上訴人於本審撤銷上開自認（本院卷第122
14 頁），惟自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事
15 實不符，且係出於錯誤而為自認者，始得為之，民事訴訟法
16 第279條第3項定有明文。故自認人撤銷其自認者，除應向法院
17 為撤銷自認之表示外，自須舉證證明其自認有與事實不
18 符，且其自認係出於錯誤之事實。經查：

19 (一)關於上訴人抗辯附表六所示各筆匯款資金，係由其匯入被上
20 訴人所有附表四編號3帳戶部分，被上訴人雖不爭執依三信
21 商業銀行之客戶帳卡明細單所示，形式上載為上訴人名義匯
22 入（見兩造不爭執事項第八項；明細單見本院卷第109
23 頁），惟被上訴人主張附表六各筆匯款資金均為其所有，資
24 金來源如下：

25 (1)被上訴人主張附表六編號3部分，係由其所有之附表四編號7
26 帳戶匯出，有被上訴人提出附表四編號7帳戶之存簿封面、
27 交易明細表為證（本院卷第161-163頁）；編號7、9係由被
28 上訴人所有之附表四編號8帳戶匯出，有被上訴人提出附表
29 四編號8帳戶之存簿封面、交易明細表為證（本院卷第165-1
30 67頁）；編號8係由被上訴人所有之附表四編號9帳戶匯出，
31 有被上訴人提出附表四編號9帳戶之存簿封面、交易明細表

01 為證（本院卷第169-171頁）。本院審酌被上訴人上開提出
02 之各銀行交易明細資料顯示各該次匯款期日、金額均與附表
03 六編號3、7、8、9相同，足認被上訴人主張附表六編號3、
04 7、8、9之匯款資金均為其所有一節，即非無據。

05 (2)被上訴人主張附表六編號1、6（合計金額91萬8,000元）部
06 分，則係分別由其女兒蔡宜樺所有之附表四編號19、20帳戶
07 匯出，而上開蔡宜樺銀行帳戶係被上訴人所借用並從事股票
08 買賣所設之帳戶，有被上訴人提出以其名義匯款入附表四編
09 號19帳戶電匯通知單5張（合計金額569萬元）為證（本院卷
10 第179-181頁）。雖上訴人抗辯上開蔡宜樺銀行帳戶為兩造
11 為蔡宜樺理財規劃而申辦，帳戶金額為蔡宜樺所有，並非被
12 上訴人所有等語（本院卷第207頁），惟並未否認被上訴人
13 主張上開附表六編號1、6匯款資金來源為附表四編號19、20
14 帳戶匯出之事實，且依上開電匯通知單既顯示上開款項係由
15 被上訴人所匯款，則附表六編號1、6匯款資金既非上訴人所
16 有，上訴人主張其有支付附表六編號1、6之匯款為購買系爭
17 土地之資金一情，即非可採。

18 (3)被上訴人主張附表六編號2係其於101年2月23日匯款94萬元
19 至上訴人附表四編號13帳戶購買中華電信公司股票，但因該
20 股票尚未出售，故僅將該股票配股息5萬9,000元匯出，有被
21 上訴人匯入上訴人附表四編號13帳戶明細資料為證（本院卷
22 第185頁）；附表六編號4係被上訴人於99至100年間向第三
23 人購買471張上海商業銀行之未上市股票，購股金額約1,900
24 餘萬元，其中171張登記為上訴人名義，嗣於101年12月12日
25 請上訴人將登記其名義之未上市股票配息24萬8,000元自附
26 表四編號15帳戶匯至被上訴人附表四編號3帳戶內，有被上
27 訴人購買股票之匯款單影本為憑（本院卷第187-197頁）；
28 附表六編號5部分，係其於99年10月21日匯款22萬元至上訴
29 人設於附表四編號12帳戶參加股票申購，但未申購到股票，
30 被上訴人於101年12月12日請上訴人匯回22萬5,000元（即22
31 萬元附加利息5,000元），有匯款單影本為憑（本院卷第183

頁)；上訴人雖否認有將附表四編號12、13、15之帳戶借予被上訴人申購股票(本院卷第207頁)，惟並未爭執附表六編號2、4、5之資金係來自附表四編號12、13、15之帳戶，及被上訴人分別於99年10月21日匯款22萬元至上訴人之附表四編號12帳戶、101年2月23日匯款94萬元至上訴人之附表四編號13帳戶等事實，可見兩造間確有資金往來等事實，故附表六編號2、4、5之資金雖來自於上訴人之附表四編號12、13、15等帳戶，惟被上訴人亦有將所有資金匯入上訴人所屬帳戶內之事實，則附表六編號2、4、5之匯款，即有混合來自兩造資金來源之可能，因兩造並未就往來資金關係為結算，故無從逕認附表六編號2、4、5之資金來源均為上訴人所有，上訴人主張其有支付附表六編號2、4、5之匯款為購買系爭土地之資金一情，尚不足採。

(二)上訴人抗辯呈慶公司於102年1月8日、8日各存入1,500萬元(合計3,000萬元)至被上訴人附表四編號3之帳戶部分，被上訴人並不爭執有將上開2筆呈慶公司款項轉匯至被上訴人帳戶之情事，惟主張因被上訴人為呈慶公司法定代理人，實際執行呈慶公司業務，對呈慶公司資金運用有配置調度權限，上開款項屬於公司與股東往來之項目，嗣經其已匯還呈慶公司上開3,000萬元款項及利息如附表五所示，經核與兩造不爭執附表五所示之匯款入或現金存入呈慶公司帳戶款項之帳戶明細資料相符，應可採信。則呈慶公司上開資金既已由被上訴人匯款返還，上訴人抗辯呈慶公司有出資購置系爭土地一情，即不可採。

(三)上訴人另抗辯系爭土地買賣價金雖以被上訴人名義簽發之支票兌付，但其中附表二編號3之支票面額3,930萬元，其中2,540萬元係上訴人於該支票兌現前一日即101年12月25日，將附表四編號11帳戶之定存款項2,540萬元予以解約，並匯入被上訴人附表四編號2帳戶，作為購置系爭土地資金云云。被上訴人否認上情，並主張：上開2,540萬元係其與陳明宗共同以2,800萬元投資購買門牌號碼臺中市○○區○○路0段

000巷0號之房地（下稱文心路房地），而將文心路房地借名登記於上訴人名下，因嗣後出售得款3,106萬元均存入向上訴人借用之附表四編號11帳戶內，並匯款予陳明宗應得之1,500萬元，再由被上訴人自所有之附表四編號2帳戶匯款800萬元至上訴人之附表四編號11帳戶後，辦理定存。而購買文心路房地之資金，則是源自被上訴人出資購買而借名登記於上訴人名下門牌號碼臺中市○○路000巷00號房地（下稱福雅路房地）、臺中市○○街00巷00號房地（下稱寶慶街房地）之抵押貸款，嗣再以系爭文心路房地貸款清償福雅路房地、寶慶街房地之抵押貸款，上開歷程均為被上訴人指示呈慶公司會計陳秀媚處理等語，經查：

- (1)關於被上訴人主張其與陳明宗共同以2,800萬元投資購買文心路房地及將該房地出售後之3,106萬元價款借用而存放於上訴人附表四編號11帳戶內等歷程，業據證人陳明宗結證：歐基公司要處分文心路房地，伊與被上訴人合資購買，伊出資一半，並登記在上訴人名下，買了大概將近五年，之後轉售他人，伊不記得賣給誰，錢是被上訴人會計處理，因為伊有跟被上訴人借錢，結算後，有扣掉部分的錢，再匯給伊。上訴人所有附表四編號11帳戶分別於101年6月4日、同年7月17日匯款給伊1,000萬元、500萬元，應該是賣房子的結餘款等語（原審卷二第95-98頁）。又證人陳秀媚結證：伊為呈慶公司會計，上訴人所有附表四編號11、12帳戶在公司，均是伊經手的等語（原審卷一第381、386頁）。並有被上訴人提出歐基公司出具之7張發票影本（原審卷二第143-151頁）及附表四編號11帳戶分別於101年5月18日兌現票據金額99萬元、101年5月31日兌現票據金額59萬元、101年5月31日兌現票據金額116萬元、101年6月1日匯入1,000萬元、101年7月10日匯入1,832萬元（合計上開票據兌現及匯入金額為3,106萬元）等附表四編號11帳戶存摺明細資料（原審卷二第35-39頁）為證。且附表四編號11帳戶存摺明細資料上有陳秀媚附記標示101年6月4日匯款1,000萬元予陳明宗、101年7月17

01 日匯款500萬元予陳明宗一節，為上訴人所不爭執（原審卷
02 二第123頁），則被上訴人主張其與陳明宗共同以2,800萬元
03 投資購買文心路房地及將該房地出售後之3,106萬元價款存
04 放於向上訴人借用之附表四編號11帳戶內一節，堪予採認。

05 (2)又被上訴人主張其於101年9月21日自附表四編號2之帳戶匯
06 款800萬元至上訴人附表四編號11帳戶內，並由陳秀媚於101
07 年9月21日自附表四編號11帳戶轉「1,200萬元」為定存，10
08 1年9月25日再轉「1,200萬元」為定存，嗣於該2筆定存款於
09 101年12月25日屆期後，再由陳秀媚自附表四編號11帳戶轉
10 匯2,540萬元至被上訴人所有附表四編號2帳戶，並再匯其中
11 2,500萬元至被上訴人所有附表四編號3帳戶，而兌現附表二
12 編號3支票等情，除有陳秀媚上開證稱其經手上訴人所有附
13 表四編號11帳戶等語外，尚有附表四編號11存簿封面、存摺
14 明細資料（原審卷二第35頁、39頁）及附表四編號3帳戶客
15 戶帳卡明細單（原審卷二第23-25頁）等件為證。足認被上
16 訴人係以其出售文心路房地之款項及另於101年9月21日匯入
17 附表四編號11帳戶之800萬元，為兌現支付價購系爭土地之
18 附表二編號3支票之資金來源。從而，上訴人抗辯其以所有
19 之附表四編號11帳戶內之2,540萬元為支付購買系爭土地之
20 資金，尚無足採。

21 (四)上訴人雖抗辯被上訴人購買文心路房地之資金係由其所有之
22 福雅路房地、寶慶街房地之抵押貸款為支付，故文心路房地
23 之購屋款是由上訴人支付云云。被上訴人則否認上開2房地
24 實質上為上訴人所有，並主張上訴人於85、93年間無資力購
25 買上開2房地，上開2房地為其出資購買而借名登記於上訴人
26 名下，且由被上訴人以上開2房地為抵押貸款後，指示陳秀
27 媚將上開貸款及其所有另1筆400萬元資金，匯入文心路房地
28 賣方歐基公司之帳戶，嗣以文心路房地之抵押貸款資金清償
29 上開2房地之抵押借款完畢等語。查被上訴人係以福雅路房
30 地、寶慶街房地，於96年6月間各抵押貸款1,100萬元、700
31 萬元後，由陳秀媚於96年6月20日自上訴人所有附表四編號1

01 1帳戶匯款1,250萬元、1,000萬元至文心路房地賣方歐基公
02 司之帳戶，有被上訴人提出之陳秀媚書寫入戶電匯通知單為
03 證（原審卷二第137頁）；另陳秀媚於96年7月5日自被上訴
04 人所有附表四編號2帳戶匯款400萬元至上訴人所有附表四編
05 號11帳戶，再由附表四編號11帳戶轉匯至歐基公司帳戶，亦
06 有被上訴人提出之陳秀媚書寫入戶電匯通知單為證（原審卷
07 二第141頁）；而福雅路房地、寶慶街房地之抵押貸款合計
08 1,800萬元部分，依上訴人所有附表四編號11帳戶存款交易
09 明細資料顯示，該帳戶於96年6月14日放款收入1,100萬元、
10 700萬元，於同年7月16日、8月14日各放款繳息而支出2萬1,
11 083元、1萬3,417元，惟自96年9月起即無放款繳息而支出之
12 紀錄，足認上開2房地之抵押借款本利部分，於以上訴人所有
13 附表四編號11帳戶繳納利息2個月後，即由文心路房地之
14 抵押貸款償還完畢，有附表四編號11帳戶存款交易明細資料
15 可證（原審卷二第11-15頁），堪以採憑。則被上訴人主張
16 其已以抵押文心路房地之貸款而清償福雅路房地、寶慶街房
17 地之抵押貸款完畢一節，應予採信。從而，被上訴人購買文
18 心路房地之資金雖曾以上訴人名下之福雅路房地、寶慶街房
19 地之抵押貸款為支付，然被上訴人主張此部分款項業經其以
20 文心路房地貸款清償完畢，既屬可採，則福雅路房地、寶慶
21 街房地之抵押貸款，僅係被上訴人籌措購買文心路房地之資
22 金方式，自不能認系爭土地之購買資金來源為上訴人所支
23 付，故上訴人此部分抗辯，即不可採。

24 (五)綜上，上訴人已自認被上訴人出資購買系爭土地之事實，其
25 雖撤銷上開自認，惟並未舉證證明其與呈慶公司有出資購買
26 系爭土地之事實，而與上開自認之事實不符，依民事訴訟法
27 第279條第3項規定，自不生撤銷自認之效力。

28 二、被上訴人主張其委由晨祥公司興建系爭房屋，並指示陳秀媚
29 以上訴人名義之附表四編號10帳戶內款項支付興建之工程款
30 如附表三所示（共11筆款項），該屋係供為出租使用，以維
31 持其退休後之收入，並委由上訴人處理租賃事務，而成立呈

01 雙郡公司等語。並提出系爭房屋工程契約書（原審卷一第27
02 -39頁）、附表四編號10帳戶之存摺封面、附表三所示11筆
03 款項操作紀錄11張、匯款單11張、存摺交易明細等影本為證
04 （原審卷一第331-375頁、第391-403頁）。上訴人則否認上
05 情，並抗辯係其支付興建系爭房屋之工程款云云，亦提出如
06 附表三所示匯款單11張、晨祥公司發票11張為證（原審卷一
07 第87-97頁）。經查：

08 (一)證人陳秀媚證稱：是被上訴人委託晨祥公司承攬興建系爭房
09 屋。興建房屋的款項是被上訴人支付的，但起造人是上訴
10 人，所以被上訴人把要支付的錢轉到上訴人的帳戶，再由伊
11 去匯款。上訴人將附表四編號10之帳戶交給伊保管，原審卷
12 一第333-375頁之匯款操作紀錄、匯款單等影本，是伊操作
13 並製作影印，伊匯完款後通知晨祥公司承辦人員查證確認。
14 附表四編號10之帳戶的錢都是被上訴人的，該帳戶開完戶後
15 之存摺、印章都由被上訴人放在呈慶公司的抽屜上鎖保管，
16 所以匯款也是由伊處理，上訴人從不經手。伊辦理上開匯款
17 後，沒有向上訴人報告，因為錢都是被上訴人的，都是被上
18 訴人在處理。附表四編號10帳戶之簽署歷程，係由兆豐銀行
19 全球金融網規定的，需要向銀行申請，由伊編輯，再由被上
20 訴人放行，在上開帳戶放款前，因為已授權予被上訴人，不
21 需要得到上訴人同意，被上訴人從上開帳戶支出款項前，不
22 需要得到上訴人同意等語（原審卷一第382-385頁）。而證
23 人陳秀媚上開證稱附表四編號10帳戶之簽署歷程，係依兆豐
24 銀行全球金融網規定而申請，而由上訴人授權陳秀媚編輯，
25 再由被上訴人放行一節，經核與被上訴人提出之附表四編號
26 10帳戶如附表三所示11筆款項操作紀錄均記載：簽署人員
27 「陳秀媚編輯」、「蔡振榮放行」一情相符合（見原審卷一
28 第333、337、341、345、349、353、357、361、365、369、
29 373頁之附表三所示11筆款項操作紀錄單）。可見上訴人係
30 將其附表四編號號10帳戶交由被上訴人使用，該帳戶內資金
31 為被上訴人所使用，且匯款予晨祥公司之附表三共11筆款

01 項，係由被上訴人指示陳秀媚所為，而無須經由上訴人同
02 意。

03 (二)又被上訴人主張其以匯入附表四編號10帳戶資金而支付興建
04 系爭房屋之工程款一節，該資金來源為：1.其經營呈友公司
05 於結束營業後分得之款項，並以呈友公司簽發之支票3張
06 (票面金額分別為350萬元、350萬元、437萬2,806元，合計
07 1,137萬2,806元)於103年12月31日為兌現入帳；2.被上訴
08 人請友人、或自被上訴人之子蔡瑋駿帳戶匯入者，如龍慶鞋
09 業股份有限公司於102年11月15日匯入48萬4,000元、郭麗
10 娟-翔瑜鞋業股份有限公司(翔瑜公司)於103年1月23日匯
11 入124萬5,000元、王慶村於103年5月6日匯入139萬0,920
12 元、楊麗玉於103年10月16日匯入480萬元、翔瑜公司於103
13 年11月7日匯入199萬6,000元、被上訴人於103年12月3日匯
14 入100萬元、蔡淑美-隆鎮工業股份有限公司公司於104年1月
15 8日匯入257萬元、蔡瑋駿於104年3月13日匯入160萬元、翔
16 瑜公司於104年3月13日匯入201萬6,000元，上開被上訴人及
17 其友人、蔡瑋駿共匯入1,710萬1,920元，有被上訴人提出之
18 呈友公司支票影本3紙(原審卷一第235-236、399頁)、附
19 表四編號10帳戶存摺交易紀錄影本(原審卷一第237-241
20 頁；第391-403頁)，核與證人陳秀媚上開證述附表四編號1
21 0帳戶內之資金為被上訴人所有一情相符。上開3張支票兌現
22 金額為1,137萬2,806元，加計被上訴人及其友人、蔡瑋駿共
23 匯入1,710萬1,920元，合計達2,847萬4,726元，足以支付附
24 表三所示之系爭房屋工程款，堪認興建房屋系爭房屋工程款
25 資金來自被上訴人。

26 (三)上訴人雖抗辯係由其支付系爭房屋之工程款云云，並提出如
27 附表三所示匯款單11張、晨祥公司發票11張為證。惟上開匯
28 款單僅能證明上開款項係自上訴人名義附表四編號10之帳戶
29 匯款及晨祥公司有以上訴人名義開立發票之事實。依前述理
30 由，附表四編號10帳戶係上訴人借予被上訴人使用，且該帳
31 戶交易歷程均由被上訴人指示陳秀媚進行，與上訴人無關，

業經證人陳秀媚證述甚明。則附表四編號10帳戶資金匯入及匯出，既係由被上訴人指示陳秀媚所為，而被上訴人亦舉出其匯入附表四編號10帳戶資金金額足以支應系爭房屋工程款，則上訴人主張由其支付興建系爭房屋之工程款一事，即不可採。

三、被上訴人主張其因便利管理及信任之故，而將系爭房地借名登記予上訴人一情。上訴人否認與被上訴人間就系爭房地有借名登記關係，並辯稱其持有系爭房地所有權狀，系爭房屋並由上訴人出租予呈雙郡公司，再由該公司出租予第三人，上訴人就系爭房地有管理使用之情云云。經查：

(一)證人林見達證稱：伊認識被上訴人，不認識上訴人，系爭土地是由被上訴人購買，上訴人沒有出面接洽。系爭土地價金由伊到被上訴人公司收斡旋金300萬元，仲介成功後再簽約，價金是1億3千1百萬元，簽約時候就開立如附表二支票交由代書存入專戶。被上訴人簽約買系爭土地時，有表示要將土地買來登記在上訴人名下。但沒有細說為什麼要登記在上訴人名下。伊跟被上訴人聊天的時候被上訴人有說因為上訴人退休，如果將來有多餘的樓層，要請上訴人來管理出租。伊是依被上訴人意思將系爭土地登記在上訴人名下。因為被上訴人說要登記在上訴人名下，所以要上訴人簽名等語等語（原審卷一第281-284頁）。

(二)證人即晨祥公司副總經理李紀漢證稱：伊是晨祥公司業務副總，負責承攬業務。是卓進發建築師介紹承攬，就是介紹呈慶公司的董事長，伊是跟被上訴人接洽。定作人最後是用上訴人的名字來簽，但為什麼要用上訴人的名字來簽承攬契約，原因沒有講。起造人就用契約書的上訴人，因為建照所登載的起造人，就會把建物登記給上訴人等語（原審卷一第284-287頁）。

(三)證人陳秀媚證稱：當時在場時被上訴人有表示因為做生意太忙，常出國，將來要申請東西不方便，系爭土地就登記在上訴人名下，伊當時在辦公室有聽到。被上訴人說要登記系爭

01 房屋在上訴人名下，因為常常在國外出差，怕系爭房屋有要
02 聲請的事項不方便，所以就登記在上訴人名下，要處理比較
03 方便。被上訴人告訴伊系爭房屋之1、2樓要作辦公室，其他
04 樓層要出租，而且事後也有出租，好像有成立一家租賃公司
05 專門來作出租等語（原審卷一第382-384頁）。

06 (四)依上開證人證述，可知被上訴人於買受系爭土地及興建系爭
07 房屋時，已有向仲介林見達、承攬商李紀漢表示借名登記予
08 上訴人，並計畫成立公司，交由上訴人管理，以便出租系爭
09 房屋等情，且有呈雙郡公司（股東為上訴人、兩造之女蔡宜
10 樺、兩造之子蔡瑋駿）以登記資料（原審卷一第143-147
11 頁）、呈雙郡公司與承租人之租賃契約書（原審卷一第149-
12 223頁）可參，審酌上訴人為被上訴人之配偶，兩造於被上
13 訴人購買系爭土地、興建系爭房屋之際，尚無嫌隙，具有一
14 定情誼及信任關係，被上訴人將其花用大筆資金所購建之房
15 地，借用上訴人名義登記，並委由上訴人及子女成立公司加
16 以出租經營管理，以求最佳收益，尚合情理，自不得因上訴
17 人有以呈雙郡公司而經營系爭房地出租業務，即認上訴人為
18 系爭房地之實質所有人。

19 (五)又上訴人雖稱其持有系爭房地所有權狀，惟被上訴人已陳明
20 系爭房地所有權狀原置放於兩造住處保險箱，而被上訴人因
21 兩造感情生變而於108年4月17日起並未居住於原住處，亦據
22 被上訴人陳明無訛（原審卷一第292頁），且由上訴人提出
23 之108年5月24日錄音譯文如附件所示（本院卷第107頁），
24 被上訴人亦表示與上訴人分居之情，故系爭房地所有權狀係
25 因存放於兩造住處而由上訴人取得，自不能僅以上訴人持有
26 系爭房地所有權狀而推論上訴人為系爭房地之出資購買及興
27 建之實質所有權人。至於上訴人另提出被上訴人於108年5月
28 24日表示系爭房地為夫妻財產一人一半等語，亦可證明其為
29 系爭房地所有權人云云，惟依該錄音光碟內容全文即附件所
30 示，兩造當時因情感生變而吵架，被上訴人係以兩造離婚尚
31 有涉及夫妻剩餘財產分配之爭議，而表達夫妻財產尚有一人

01 一半等語，被上訴人並無表示系爭房地為上訴人出資購買、
02 興建等言詞，故上開錄音內容亦無從證明上訴人為系爭房地
03 之出資購買及興建之實質所有權人。

04 (六)綜上，被上訴人主張其因信任上訴人之故，而將系爭房地借
05 名登記予上訴人一情，堪信屬實。

06 四、稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
07 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
08 為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任
09 關係，在性質上應與委任契約同視。又受任人以自己之名
10 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任何
11 一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549條
12 第1項定有明文。被上訴人以本件起訴狀繕本之送達，對上
13 訴人為終止兩造間借名登記契約之通知（原審卷一第13
14 頁），上訴人已於108年8月16日收受送達，有送達證書可證
15 （原審卷一第79頁），足認系爭房地借名登記契約已合法終
16 止。上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人應
17 將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，即屬有據。又被上
18 訴人另依終止後之借名登記物返還請求權，擇一為同一聲明
19 之請求，即無審究之必要。

20 柒、綜上，上訴人依類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴
21 人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，即有理由，應予
22 准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並無不合。上訴意旨指
23 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。應駁回上訴。

24 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另論
26 述。

27 玖、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 110 年 12 月 14 日

29 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

30 法官 黃綵君

31 法官 林孟和

01 正本係照原本作成。

02 上訴人得上訴。

03 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
04 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
05 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
06 得向法院聲請回復原狀。

07 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
08 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
09 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
10 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

11 書記官 郭蕙瑜

12 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

13 附表一：系爭房地明細
14

編號	種類	項次	地號或建號暨門牌號碼
1	土地	(1)	臺中市○○區○○段00地號土地
		(2)	臺中市○○區○○段00地號土地
2	建物	(1)	同段172建號，門牌號碼臺中市○○區○○○街000號
		(2)	同段173建號，門牌號碼臺中市○○區○○○街000號
		(3)	同段174建號，門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號
		(4)	同段175建號，門牌號碼臺中市○○區○○○街000號2樓
		(5)	同段176建號，門牌號碼臺中市○○區○○○街000號3樓
		(6)	同段177建號，門牌號碼臺中市○○

(續上頁)

01

			○區○○○街000號4樓
		(7)	同段178建號，門牌號碼臺中市○ ○區○○○街000號5樓
		(8)	同段179建號，門牌號碼臺中市○ ○區○○○街000號6樓
		(9)	同段180建號，門牌號碼臺中市○ ○區○○○街000號7樓
		(10)	同段181建號，門牌號碼臺中市○ ○區○○○街000號
		(11)	同段182建號，門牌號碼臺中市○ ○區○○○街000號
備註	1. 上開土地及房屋之所有權權利範圍均為全部。 2. 建號部分含共有部分及停車位。		

02

附表二：系爭支票

03

編號	支票號碼	發票日	金額(元)	發票人	受款人	付款人
1	EA0000000	101.11.16	13,100,000	蔡振榮	中國信託 商業銀行 受託信託 財產專戶	三信商業 銀行西屯 分行
2	EA0000000	101.11.30	26,200,000			
3	EA0000000	101.12.26	39,300,000			
4	EA0000000	102.01.10	52,400,000			
合計：131,000,000元						
備註	(1)系爭支票受款人「中國信託商業銀行受託信託財產專戶」之存款帳號為000000000000號。 (2)系爭支票影本及支票存根影本詳見原審卷一第17-25頁。					

04

附表三：系爭房屋工程款支付明細

05

付款資料	付款戶名：李慧芬 付款銀行：兆豐商業銀行北台中分行 付款帳號：000000000000號			統一發票	開立人：晨祥營造公司 買受人：李慧芬 品名：工程款		
編號	付款日期	付款金額	轉匯出處	編號	發票日期	發票金額	發票出處

(續上頁)

01

		(元)				(元)	
1	103. 10. 29	3, 610, 000	原審卷一第 87頁	1	103. 10. 21	3, 610, 000	原審卷一第 87頁
2	103. 12. 03	3, 249, 000	原審卷一第 88頁	2	103. 11. 25	3, 249, 000	原審卷一第 88頁
3	104. 01. 06	1, 083, 000	原審卷一第 89頁	3	103. 12. 31	1, 083, 000	原審卷一第 89頁
4	104. 02. 13	2, 166, 000	原審卷一第 90頁	4	104. 02. 03	2, 166, 000	原審卷一第 90頁
5	104. 03. 25	2, 166, 000	原審卷一第 91頁	5	104. 03. 23	2, 166, 000	原審卷一第 91頁
6	104. 06. 25	1, 805, 000	原審卷一第 92頁	6	104. 06. 23	1, 805, 000	原審卷一第 92頁
7	104. 10. 08	722, 000	原審卷一第 93頁	7	104. 09. 24	722, 000	原審卷一第 93頁
8	104. 10. 28	3, 610, 000	原審卷一第 94頁	8	104. 10. 20	3, 610, 000	原審卷一第 94頁
9	105. 01. 25	1, 810, 087	原審卷一第 95頁	9	105. 01. 14	1, 805, 000	原審卷一第 95頁
10	105. 09. 22	1, 083, 000	原審卷一第 96頁	10	105. 05. 12	1, 083, 000	原審卷一第 96頁
11	106. 04. 21	1, 083, 000	原審卷一第 97頁	11	106. 04. 07	1, 083, 000	原審卷一第 97頁
付款金額合計：22, 387, 087元				發票金額合計：22, 382, 000元			
備註	上開11筆付款，均轉匯入： 收款戶名：晨祥營造公司 收款銀行及帳號：合庫北台中帳號0000000000000號（原審卷一第87-97頁）						

02

附表四：帳戶戶名資料

03

編號	戶名	金融機構/帳戶帳號
1	蔡振榮	三信商業銀行西屯分行/00-0-0000000 (支票帳戶)
2		台中銀行西屯分行/000-00-0000000
3		三信商業銀行西屯分行/00-0-0000000
4		兆豐國際商業銀行北台中分行/000-00-00000-0
5		兆豐國際商業銀行北台中分行/000-00-00000-0

		(美金帳戶)
6		國泰世華銀行崇德分行/000-00-000000-0
7		上海商業儲蓄銀行中港分行/0000000000000000
8		新光銀行大墩分行/0000-00-000000-0
9		元大銀行台中分行/0000000000000000 (證券存款帳戶)
10	李慧芬	兆豐國際商業銀行北台中分行/000-00-00000-0
11		台中銀行西屯分行/000-00-0000000
12		元大銀行台中分行/0000000000000000
13		中國信託銀行/000-00000000-0
14		中華郵政竹北博愛分行/0000000000000000
15		上海商業儲蓄銀行/0000000000000000
16		復華銀行台中分行/0000-00-00000-0-0 (證券帳戶)
17		臺中民權路郵局/0000000000000000帳號
18	蔡瑋駿	兆豐國際商業銀行/000-00-00000-0
19	蔡宜樺	國泰世華銀行五權分行/000-00-000000-0
20		元大銀行台中分行/0000000000000000
21		復華銀行台中分行/0000-00-00000-0-0 (證券帳戶)
22	呈慶公司	台中銀行西屯分行/000-00-0000000
23		兆豐國際商業銀行北台中分行/ 000-00-00000-0
24		兆豐國際商業銀行北台中分行/000-00-00000-0 (美金帳戶)
25	陳明宗	滙豐國際商業銀行台中分行/000-000000-000
26	歐基公司	上海銀行士林分行/0000000000000000

02 附表五：(本院卷第131頁)

03 於102年1月31日至102年12月24日間，自戶名為蔡振榮之帳戶
04 (即附表四編號2、4、5) 及以現金提領方式，匯款至戶名為呈

慶公司帳戶（即附表四編號22、23、24）之匯款明細

編號	時間	金額	自戶名為蔡振榮帳戶 帳號匯出/現金提領	匯入戶名為呈慶公 司帳戶帳號/現金 存入
1	102年01月31日	100萬元	台中銀行西屯分行帳 戶 000-00-0000000 帳 號（即附表四編號2）	台中銀行西屯分行 帳 戶 000-00-00000 00帳號（即附表四 編號22）
2	102年03月28日	670萬元	兆豐國際商業銀行北 台中分行帳戶000-00- 00000-0帳號（即附表 四編號4）	兆豐國際商業銀行 北台中分行帳戶00 0-00-00000-0 帳號 （即附表四編號2 3）
3	102年04月01日	230萬元		
4	102年04月16日	3,341,500元	現金提領	以現金存入兆豐國 際商業銀行北台中 分行帳戶000-00-0 0000-0帳號（即附 表四編號23）（本 院卷第141頁）
5	102年04月18日	400萬元	兆豐國際商業銀行北 台中分行帳戶000-00- 00000-0帳號（即附表 四編號4）	兆豐國際商業銀行 北台中分行帳戶00 0-00-00000-0 帳號 （即附表四編號2 3）
6	102年04月29日	200萬元	台中銀行西屯分行帳 戶 000-00-0000000 帳 號（即附表四編號2）	台中銀行西屯分行 帳 戶 000-00-00000 00帳號（即附表四 編號22）
7	102年04月29日	100萬元	兆豐國際商業銀行北 台中分行帳戶000-00- 00000-0帳號（即附表 四編號4）	兆豐國際商業銀行 北台中分行帳戶00 0-00-00000-0 帳號 （即附表四編號2 3）
8	102年05月31日	200萬元		
9	102年06月10日	400萬元		
10	102年07月2日	100萬元	台中銀行西屯分行帳 戶 000-00-0000000 帳 號（即附表四編號2）	台中銀行西屯分行 帳 戶 000-00-00000 00帳號（即附表四 編號22）
11	102年12月24日	2,775,00 元（匯率	兆豐國際商業銀行北 台中分行美金帳戶000	兆豐國際商業銀 行北台中分行美

(續上頁)

01

		30, 即美金 92,500 元)	-00-00000-0帳號 (即附表四編號5)	金帳戶 000-00-00000-0帳號 (即附表四編號24)
總計：30,116,500元				

02

附表六：(本院卷第109頁)

03

(於101年12月11日至101年12月24日間，有以李慧芬名義匯款至

04

戶名為蔡振榮之三信商業銀行西屯分行帳戶00-0-00000000帳號之

05

匯款明細)

06

編號	時間	金額
1	101年12月11日	718,000元
2		59,000元
3	101年12月12日	831,000元
4		248,000元
5		225,000元
6		200,000元
7	101年12月13日	634,000元
8		300,000元
9	101年12月24日	4,700,000元
總計：7,915,000元		