

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第103號

上訴人 廖昌祺

訴訟代理人 林慈政律師

被上訴人 廖宏洲

訴訟代理人 康春田律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第418號第一審判決提起上訴，本院於113年1月23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、上訴人主張：伊於民國00年0月00日出資向訴外人○○○購買如附表一所示不動產（下稱系爭不動產），然因伊名下已有隔壁同街000號房地（下稱000號房地），為享有首購房貸優惠利率，遂徵得伊弟即被上訴人同意將系爭不動產借名登記於其名下。如今伊已於111年4月1日發函終止上開借名登記契約，自得請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊。觀諸上開買賣係由伊接洽，價金新臺幣（下同）1,180萬元亦係由伊支付予賣方，資金來源包括伊之積蓄及業外收入、父親及配偶贊助、向他人借款等；且系爭不動產係由伊管理、使用、處分，在在可徵伊確為系爭不動產之真正所有權人。伊僅係基於兄弟之情，並感謝被上訴人借名，乃好意出借系爭不動產部分予被上訴人及其家人居住使用等情，爰依借名登記之法律關係、民法第541條第2項、第179條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利於伊之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：系爭不動產為兩造父親○○○出資購買贈與

伊，而直接登記為伊所有，其價金資金來源包括兩造父母出賣臺大實驗林保管地保管權所得600萬元、○○○原有積蓄（含伊按月交給其管理之薪資）、系爭不動產出租所得款項（用以支付房貸）。又伊全家自96年2月起即入住系爭不動產迄今，系爭不動產長期以來均由伊管理使用。準此，上訴人主張兩造間有借名登記關係，實屬無據，其請求自無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第322頁）：

- （一）系爭不動產原登記為○○○所有。上訴人與○○○於83年7月29日就系爭不動產簽訂如「原證1」所示不動產買賣契約書（最末頁下方有蓋用被上訴人姓名之印文）；代書○○○以承買人代理人身分與○○○於83年8月24日就系爭不動產簽訂承買人欄記載為被上訴人之如「被證1」所示土地建築改良物買賣所有權契約書，並於同日經原法院公證處公證，嗣系爭不動產於83年9月24日以買賣為登記原因、原因發生日期為83年8月24日，辦理所有權移轉登記為被上訴人所有。
- （二）兩造均從事警職（上訴人現已退休）；000號房地於80年7月1日以買賣為原因而登記為上訴人所有（見原審卷一第147頁之建物登記謄本）；被上訴人在83年間之前即任職於花蓮，嗣於88年間調回○○迄今，一家人原居住在000號房地，嗣於96年間入住系爭不動產迄今。兩造母親○○於109年間過世，父親○○○於110年2月9日過世。

四、兩造爭執事項：

- （一）兩造間就系爭不動產有無借名契約存在？
- （二）上訴人依民法第541條第2項、第179條請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人有無理由？

五、得心證之理由：

- （一）按借名登記契約，乃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。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契

約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。

(二)上訴人如附表二、三所示主張，不足推認兩造間就系爭不動產存有借名登記契約：

1. 上訴人主張因伊名下已有000號房地，為享有首購房貸優惠利率，伊出資向○○○購買系爭不動產，並徵得伊弟即被上訴人同意將系爭不動產借名登記於其名下等語，並提出附表二所示資金來源為憑，然為被上訴人所否認。經查，上訴人雖泛稱本件借名登記之緣由為享有首購房貸優惠（見原審卷一第101頁，本院卷一第28頁），然於原審僅提出111年12月30日○○銀行網頁文章、88年中華民國住宅學會第8屆年會論文集學者文章為憑（見原審卷二第147至169頁），並未具體說明83年間買賣系爭不動產之銀行房貸優惠方案為何（見本院卷一第136至137頁）；其於上訴後雖以○○○○商業銀行○○分行貸款利息收據主張為長期房屋修建（購）擔保放款之方案（見本院卷一第57、240頁），然該收據戶名即借款人本為系爭不動產登記所有權人即被上訴人，僅可推認被上訴人有向該銀行申辦上開貸款之事實，上訴人雖具狀主張伊親自向該銀行洽辦云云（見本院卷一第240頁），然於本院質之上情又改稱伊是打電話去問的等語（見本院卷一第271頁），前後不一，已難信實，依其所提系爭不動產貸款相關交易明細資料，僅可推認有貸款金流之事實，不足證明其有徵得被上訴人同意借名洽辦系爭不動產優惠貸款之事實。
2. 且查，兩造間為兄弟關係，被上訴人於83年9月24日登記為系爭不動產所有權人，被上訴人在83年間之前即任職於花

蓮，嗣於88年間調回○○迄今，一家人原居住在000號房地，嗣於96年間入住系爭不動產迄今，兩造母親○○於109年間過世，父親○○○於110年2月9日過世，為兩造所不爭執，上開登記迄上訴人於111年7月5日起訴為本件請求止（見原審卷一第11頁），已逾27年之久。經本院曉諭上訴人說明係於何時，以何方式，就系爭不動產借名登記之意思表示達成合致，上訴人先表示：之前應該有提及是83年，但時地還沒有確定的很詳細，因為兩造是親兄弟，加上時間久遠，所以確實兩造並未書立正式的借名登記契約等語（見本院卷一第136頁）；嗣自稱：伊跟屋主簽完約之後，打電話到○○的○○○○銀行詢問貸款利率多少，知道一般貸款跟首購貸款利率差很多，差了2至3%，伊又回○○比價幾家銀行，之後在8月初時，打電話給被上訴人詢問是否要幫伊，在電話中，伊說一般貸款要11至12%，優惠貸款比較便宜，大約差2至3%，銀行隨機動利率調整，被上訴人說願意幫忙省利息，伊就跟被上訴人說傳真身分證影本給伊辦理，印章伊會請代書去刻等語（見本院卷一第270頁）；然上訴人對於在83年8月24日簽訂系爭不動產買賣所有權移轉契約書（見原審卷一第71至73頁）時是否在場乙節已不復記憶（見本院卷一第272頁），惟對於其所主張更早於此之上開情事竟仍鋪陳細節，有違常情；且上訴人自陳：伊跟被上訴人在電話中講這件事的時候，當下旁邊沒有有人在聽；（問：上開所述都是透過電話與被上訴人聯繫，或與銀行聯繫，有無相關客觀證據可資證明？）這是在公證之前講的等語（見本院卷一第271、272頁）。則除上訴人一己所陳時距27年前之上情外，並無其他證據證明兩造於83年間何時、地，就系爭不動產有借名登記意思表示合致之事實。證人即上訴人配偶○○○及其胞妹○○○雖證稱有聽聞上訴人提及向被上訴人借名登記之事（見本院卷二第206、211頁），然上訴人既已陳明伊跟被上訴人在電話中講借名登記之事當下旁邊沒有有人在聽等語，證人○○○及○○○上開傳聞之詞，即非可信，況上訴人所陳與○○○、○○○所為證述間顯有勾串情事（詳後4.段所述），要無可採。依該貸款帳戶歷史資料查詢

明細表所示還款紀錄（見本院卷一第173至193頁），其攤還時間自83年11月起至85年9月止償還完畢，上訴人亦自陳該貸款於00年0月間清償完畢（見本院卷二第198頁），如上訴人僅係為借用被上訴人名義洽辦優惠貸款購屋，何以未早於貸款清償完畢後，其所稱借名登記之目的完成或終了之際，即時請求返還登記，竟維持系爭不動產之原有登記權利狀態長達27餘年之久，顯難憑信。至上訴人聲請調閱被上訴人申辦貸款資料及函詢首購貸款利率條件差異乙節，基前1.段及本2.段所述，且有後3.段所述如附表二編號5舉證欄所示貸款攤還資料可參，是認無再行調查之必要。

3. 上訴人雖提出如附表二所示資金來源為憑，然查，除其中附表二編號3、4所示由兩造父親○○○所資助之資金來源部分為被上訴人所是認（惟主張係資助被上訴人）外，其餘現金之資金來源部分，上訴人所主張如附表二編號1、2、3、6所示○○○資助、合會所得、積蓄、賣茶葉收入、借款等情，雖提出附表二舉證欄所示系爭不動產買賣契約書、互助會簿、筆記本、帳戶交易明細、存摺內頁等資料為佐，然除其中附表二編號1、2所示金流欠缺金融機構交易明細資料可佐外，觀諸上開資料內容，亦難認其所稱上開資金流向與系爭不動產買賣價金有必然關連。又就上訴人主張○○○資助伊部分，亦未據其舉證證明雙方間有何贈與意思表示合致之事實。至附表二編號5所示系爭不動產銀行貸款部分，系爭不動產買賣契約書文末雖有出賣人○○○簽收尾款之註記（見原審卷一第26頁），惟系爭不動產之銀行貸款既係由被上訴人所申辦，即難認該資金來源係由上訴人所負擔，上訴人所舉如附表二編號5舉證欄所示系爭不動產之銀行貸款存摺、利息收據、本息攤還明細、客戶歷史資料查詢明細表，僅可推認有攤還本息之事實，不能推認其資金來源均為上訴人自有資金所支付；上訴人雖另提出84年1月5日、84年3月4日、84年4月7日、84年8月7日由其匯款各2萬元、6,000元、2萬元、14,000元至貸款帳戶之匯款單據為佐（見本院卷一第61至63頁），然依該貸款攤還時間自83年11月起至85年9月止償還完畢，已如前3.段所述，共償還20餘期合計300萬元，

僅上開4紙匯款單據、且金額多寡不一、合計僅6萬元，占比極低，復無其他金流證明可佐，縱可認上訴人曾辦理上開匯款之事，仍難證系爭不動產貸款本息均係由上訴人自有資金所攤還。至上訴人雖聲請調閱○○○○○鄉農會、郵局、臺灣土地銀行帳戶，自83年7月至85年9月、91年迄今之往來明細，泛稱欲證明系爭不動產係由其出資購買而非○○○云云，然上訴人既已表明○○○有資助如附表二編號3、4所示資金，且未能提出自有資金之金流證明，已如前述，亦未具體指明調閱何筆帳戶交易往來及關聯性為何，尚難僅自他人帳戶交易往來紀錄即反推其主張為真實，是認無調查之必要。

4. 證人○○○及○○○雖於本院112年11月22日行準備程序時就上訴人主張如附表二所示資金來源為附和之證述（詳見本院卷二第201至205、208至211頁，因後述證據評價之故，不予贅引），然於同日本院先行訊問上訴人本人其主張之資金來源為何時，當庭發現上訴人觀看其準備之手稿資料應答，經曉諭其提出後始為後續詢答（見本院卷二第196、215至218頁）。觀諸該份手稿資料上除有手寫記載本件上訴人主張相關之說明外（見本院卷二第216至217頁），並有關於其本案主張以電腦打字一問一答之詢答內容，且以粗體、紅色、藍色字體標記重點，徵諸其繕打問答內容記載「姐夫」、「姐姐」等稱謂之語句，核係為上訴人配偶之胞妹進行證述時所預擬，並於文末註記「出庭前請再熟悉熟悉。謝謝。出庭前將相關資料去除（紅色字體）」等語（見本院卷二第215頁），顯係上訴人與證人間事先進行串證所備。經本院質之該份資料上打字內容是何人所提供、如何取得、何人所打字？上訴人自陳係伊與○○○準備的，是○○○打字的等語，而於本院再質以究係何人提供？上訴人表示伊看不清楚，竟於本院請通譯手持上開資料予上訴人閱覽之際，當庭將上開資料從通譯手中抽回撕毀揉爛（見本院卷二第199頁），出手湮滅其串證之證據，嗣經本院曉諭、上訴人訴訟代理人勸諭其提出後始復原如本院卷二第215頁所示，益徵上訴人與證人○○○、○○○早於到庭應訊前進行縝密之串

證，渠等所為相關陳述及證述，均無可採。況上訴人主張之上開事實，距渠等於本院進行陳述時已逾28年之久，證人○○○亦自陳對於1年前、10年前發生何事沒有印象等語

（見本院卷二第207至208頁），何以對於上訴人訴訟代理人所設事發時間更久遠以前之問題，證人○○○、○○○竟能針對當庭提問對答如流並補充其他情節、緣由或背景（見本院卷二第201至211頁），顯然有違常情事理，證人○○○、○○○復為上訴人配偶、小姨子之關係密切，渠等所為證述容係迴護上訴人所為勾串、偏頗之詞，要無可信。上訴人聲請訊問證人即○○○另一胞妹○○○欲證明其所稱借款購屋之事，基上串證情事及其親屬關係，且無客觀金流證明可佐，是認無贅予調查之必要。

5. 上訴人雖另主張如附表三所示其管理使用系爭不動產情形為憑，亦為被上訴人所否認。經查，依附表三編號1、2、6、10、12、13舉證欄所示住宅追加工程契約書、明細、收據、家俱送貨單、工程保固書、收款單、裝設水塔及加壓馬達設備、鐵皮封閉工程、牆壁屋頂等工程估價單、請款單、施工照片等據，縱可推認上訴人曾處理或經手其事，然其所提郵局存摺內頁交易明細資料所示提款紀錄（見本院卷二第21至150頁），並無其他金流往來證明可佐，不能逕認均係其自有資金支付上開事務，且上開事務之處理與系爭不動產之所有權歸屬亦屬二事。又附表三編號3舉證欄所示84、86、87、90年地價稅繳款書暨84、85、86、88、91年房屋稅繳款書，縱可認上訴人曾處理或經手各該年度繳款事宜，惟亦無相關金流證明可佐由其出資繳納，況系爭不動產自83年起登記於被上訴人名下已歷時27年以上，兩造曾同住於上訴人所有000號房地，被上訴人在83年間之前即任職於花蓮，嗣於88年間調回○○迄今，已如前述（見兩造不爭執事項(二)），被上訴人亦有提出90、92、94至111年房屋稅繳款書暨92、93、95、96、98至110地價稅繳款書等遠多於上訴人所提年度之繳稅證明，則被上訴人早年因離鄉工作之故，非無委託上訴人辦理系爭不動產繳稅事宜之可能，要難僅擷取若干年度之繳稅單據即認歷年稅賦均係由上訴人以自有資金繳納

之。又依附表三編號4、5所示於84年間出租系爭不動產之委託書、房屋租賃契約書等資料，雖可認其曾於當時處理出租系爭不動產出租事宜，然此僅係系爭不動產之管理行為，其管理系爭不動產之舉與系爭不動產之所有權歸屬仍屬二事；況被上訴人亦有於103年間與訴外人就系爭不動產簽訂房屋租賃契約書（見原審卷一第435至443頁），兩造父親○○○亦有於94、95年間與訴外人就系爭不動產簽訂房屋租賃契約書（見原審卷一第265至285頁），可認被上訴人除居住系爭不動產外，亦有自行或由父親管理系爭不動產之實，尚難僅以某年度之招租資料即推斷兩造間就系爭不動產存有借名登記之意思表示合致，是上訴人聲請訊問證人即承租人○○○、○○○證明出租事實，本院認無調查之必要。至附表三編號7、9、10、11所示101、107至110年間有線電視收視費、96年以前之水電費、電話費之上訴人郵局帳戶扣繳等據，縱可認上訴人曾處理或經手各該年度繳款事宜，然該有線電視收視費之用戶名為上訴人（見原審卷一第137至138頁、卷二第65至72頁），可見係由上訴人一己申辦該收視事宜，難認與系爭不動產所有權歸屬有何關連；而系爭不動產於被上訴人在96年入住前，迭有出租他人使用情形，上開期間之水電費、電話費負擔，衡情多由使用者即承租人負擔或自所收租金中支應，況上訴人自陳自被上訴人於96年間入住系爭不動產以後，即由被上訴人繳納水電費等情（見原審卷二第113、116頁），並有台灣電力公司台中區營業處函、台灣自來水公司繳費證明、被上訴人郵局存簿帳戶轉帳代繳及授權建檔詳情等件可稽（見原審卷一第449至459、461至507頁、卷二第99頁），可認系爭不動產之水電費等生活開銷係由使用者負擔，亦難徒以某段繳納期間即認兩造間就系爭不動產存有借名登記之意思表示合致。

6. 再者，上訴人雖另提出附表三編號8所示83年間之抵押權設定契約書、建物土地登記謄本、他項權利證明書（見原審卷一第139至143頁）、被上訴人名義之系爭不動產房貸銀行存摺（見原審卷二第357至359頁）為佐；然查，表彰系爭不動產所有權歸屬之所有權狀正本，迄仍於被上訴人保管中，業

據其當庭提出所有權狀正本為憑（見本院卷一第273頁，影本見原審卷二第83至85頁），其中土地所有權狀之發狀日期為83年9月24日，建物所有權狀雖為111年4月13日，然因系爭建物曾經門牌整編，為兩造所不爭執（見原審卷一第12頁、卷二第340頁），被上訴人主張因此換發整編後門牌之建物所有權狀，應可採信，是認系爭不動產所有權狀初始即由被上訴人所管領，如上訴人始為系爭不動產之真正權利人，何以長年為被上訴人所管領。上訴人雖辯稱伊從83年開始保管，後來遺失，遺失日期無法確認，有於111年3月申請補發如原證16所載云云（見本院卷一第138頁），對於所稱遺失乙節含糊其詞，如早已遺失，何以迄111年3月始申請補發，況依其所稱書狀補發申請書及○○市○○地政事務所0001年0月17日函知該申請案說明所示（見原審卷二第35至37頁），亦僅係就其所有000號房地之所有權狀提出申請，此有000號房地之建物登記謄本所示建號及坐落地號可資對照（見原審卷一第147頁），並無何就系爭不動產所有權狀申請補發之事，顯係臨訟編纂之詞，要無可採。縱上訴人仍持有系爭不動產抵押貸款資料，僅可推認其曾辦理抵押貸款相關事宜而持有之，要難據此推認兩造間就系爭不動產存有借名登記契約。至上訴人聲請訊問證人即鄰居○○○，欲證明兩造父母居住系爭不動產及000號房地期間乙節，核與本件借名登記契約存否之待證事實無涉，亦認無贅予調查之必要，附此敘明。

（三）兩造間就系爭不動產，不存有借名登記契約：

1. 經查，系爭不動產原登記為○○○所有。上訴人與○○○於83年7月29日就系爭不動產簽訂如「原證1」所示不動產買賣契約書，其最末頁下方並有蓋用被上訴人姓名之印文（見原審卷一第26頁）；代書○○○以承買人代理人身分與○○○於83年8月24日就系爭不動產簽訂承買人欄記載為被上訴人之如「被證1」所示土地建築改良物買賣所有權契約書，並於同日經原法院公證處公證（見原審卷一第67至75頁），為兩造所不爭執，應堪認定。足見系爭不動產買賣契約書雖係由上訴人出面與○○○簽訂，然依該契約書最末頁下方蓋用

被上訴人印文處所記載約款：交屋時其內部及排水等由乙方補貼...。即日權利義務交接清楚等語，係以被上訴人用印與○○○確認其事，如系爭不動產權與被上訴人無涉，何需以被上訴人名義與賣方簽認點交房屋事宜，且於上訴人簽訂買賣私契後，另於83年8月24日再以被上訴人為系爭不動產之承買人，委由經辦代書至原法院公證處辦理系爭不動產買賣所有權移轉契約書（俗稱公契）之公證事宜，循法院公證之公開法律程序以彰顯被上訴人始為系爭不動產買受人之地位，顯難推認兩造間有何互為借名登記意思表示合致之事實。

2. 再查，證人即系爭不動產介紹人即兩造表姐夫○○○於原審結證稱：系爭不動產及000號房地都是伊當介紹人買的，上訴人的000號房地先買，80年就買，第2間是83年買的，就是伊剛剛講的那間，門號伊現在不記得了。是伊姑丈（即○○○）找伊當介紹人的，地主當時是住伊等隔壁，80年買的地主是○○○、○○○。...83年簽約時伊有在現場簽名，簽名的地點在○○○自由路的家裡，跟80年介紹是在同一個地方。伊姑丈當時有說再拼兩三年再「買給」被上訴人，他在買第一間時就這麼說了。83年間要買系爭不動產時，伊跟伊姑丈一起去，伊是中間人，講價時是1,180萬元，這間房子伊姑丈有跟伊說他要「買給」被上訴人。簽立系爭不動產買賣契約書時，伊有在場，還有地主○○○及地主的兒子○○○、孫子○○○，伊姑丈、上訴人，對方3個人，伊方3個人，姑丈說要「買給」被上訴人，被上訴人在花蓮沒有回來，拜託上訴人簽等語（見原審卷一第330至332頁）。證人○○○同為000號房地及系爭不動產買賣之介紹人，並於系爭不動產簽約時在場見聞其事，與兩造同屬表姐夫之親等關係，並表示兩造私下均曾前去找伊，伊勸諭兄弟倆不要為系爭不動產吵架等語（見原審卷一第332頁），應無故為偏頗任一造之情，證人○○○一再重申系爭不動產是○○○要「買給」被上訴人乙節明確，衡與系爭不動產自83年9月登記後迄○○○於110年2月9日過世前，長達逾26年餘之久期間均登記於被上訴人名下之權利狀態相符，應堪信

實，益徵上訴人主張兩造間就系爭不動產存有借名登記契約云云，不足採信。

3. 且查，證人即兩造胞姐○○○亦於原審證稱：父親於80年間買000號房地時，本來要讓兩造共同持有，但上訴人堅持要單獨所有，執意要登記在自己名下，所以後來在83年間買系爭不動產時，父親公開表示是登記給被上訴人，因為被上訴人當時還在花蓮工作，父親就叫上訴人就近協助辦理，不是上訴人為了首購貸款的優惠才借用被上訴人名義登記。購買系爭不動產的資金來源是父母賣了一塊地得款600萬元，還有父母歷年的積蓄，加上被上訴人在花蓮工作的薪資所得，及系爭不動產租金收入，是父親將被上訴人匯給他的錢，再匯給上訴人去繳房貸，上訴人如何去繳伊不知道等語（見原審卷二第14至17頁），核與證人○○○證述系爭不動產是○○○要買給被上訴人乙節相符，應堪憑信。證人○○○固於原審證稱：伊有於系爭不動產買賣契約書上簽章，該契約是伊跟上訴人去代書那裡簽的，上訴人是買方，簽約當天現場還有介紹人○○○、代書○○○。買賣價金1,180萬元都有收到，從簽約的訂金到交屋都是上訴人付的，房屋也是點交給上訴人；上訴人之前已經有跟伊方買隔壁的房子，這次是第二戶（即系爭不動產，下同），後來有聽他爸爸說是賣山上的地來買這個房子，不認識被上訴人；房屋伊已經交接清楚了，交屋時代書要蓋何人的章伊沒有意見等語（見原審卷二第21至23、25頁，本院卷二第241、284頁）；然證人○○○另證稱：第二戶房子在簽約之前，是伊叔叔跟爺爺跟買方談的，伊是簽約時才到場；因為該房子是登記在伊名下，簽約之前談買賣事由是伊爺爺與叔叔處理，買方是誰跟誰在談這些事情，伊不知道等語（見原審卷二第25頁，本院卷二第282至283頁）。是依○○○所證上情，僅可推知系爭不動產買賣契約確由上訴人出面與○○○簽訂及交付款項，然於簽訂前有關該筆交易事宜之洽談過程，○○○並未參與而無從知悉，而證人○○○確係系爭不動產買賣交易之介紹人無誤，尚難以○○○所證簽約情節否認○○○前段證述之憑信性，要難遽此即認上訴人主張借名登記之事為真實，上

訴人主張兩造間就系爭不動產存有借名登記契約云云，洵非有據。上訴人雖聲請再行訊問○○○，然其已就本案證述如上，兩造所爭執之證述內容並經本院勘驗在卷（見本院卷二第282至284頁），參諸其證述之事距今已逾28年餘，○○○就相關問題已表述詳卷並經本院審酌如上，是認無再行訊問之必要。

(四)上訴人請求被上訴人移轉登記系爭不動產所有權予上訴人，為無理由：

上訴人既未舉證證明兩造間就系爭不動產有借名登記契約存在，其依民法第541條第2項、第179條規定，請求被上訴人移轉登記系爭不動產所有權予上訴人，即無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第541條第2項、第179條規定，請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，非屬正當，不應准許。從而原審所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，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 楊珮瑛
法官 吳崇道

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）。

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。

中華民國 113 年 2 月 29 日

附表一：

土地部分：

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m ²)	權利範圍
1	○○市	○區	○○	00	000.03	全部

建物部分：

編號	建號	坐落地號	門牌	主要建築材料、房屋層數及主要用途	建物面積 (m ²)		權利範圍
					二層	其他	
1	○○市○區○○段○○號	○○市○區○○段○○地號	○○市○區○○○街000號(門牌整編前為十甲路000之0號)	鋼筋混凝土造、二層、住家用	149.13	陽台13.29 屋頂突出物15.56	全部

附表二：上訴人主張其資金來源情形

編號	上訴人主張			被上訴人主張
	給付情形	資金來源	舉證	
1	(1)83.7.30給付現金60萬元 (2)簽約及繳納頭期款在前(83.7)，被上訴人所稱保管竹林名義變更在後(83.8)，顯見該60萬元頭期款不可能由○○○以所謂賣出保管權所得出資	配偶○○○贊助	1.原證1第三條手寫文字。 2.○○○自其土銀、郵局帳戶提款，資料已逾保存期限	1.上訴人主張○○○自其土銀、郵局帳戶提款，然中華郵政公司、土銀均已函覆無資料可提供。
2	於83.8.3.給付現金200萬元	(1)配偶○○○贊助40萬元 (2)自有資金160萬元，包括參與合會所得約70萬元、積蓄約40萬元、賣茶葉收入約50萬元	1.原證1第二條手寫文字。 2.○○○自其土銀、郵局帳戶提款，資料已逾保存期限 3.上證9：合會資料(會員明細、合會規則、互助會簿封面等(本院卷一第253至261頁)、上證15：小本子之封面、內頁影本(112.11.22.當庭提出之所稱記錄84.1標會紀錄之小本子)(本院卷二第257至258頁)	1.上訴人主張○○○自其土銀、郵局帳戶提款，然中華郵政公司、土銀均已函覆無資料可提供。 2.「上證9」之合會單據三份，第1、2份，各自73.1至74.10、80.2至81.10，並非購買系爭不動產之繳費期間(83.7至85.9)，第3份，未敘明上訴人得標之正確年月份，上訴人顯係以之拼湊為購屋價金。

(續上頁)

3	於83.9.17給付現金370萬元	(1)父親○○○贊助330萬 (2)伊向○○○借款50萬元中之40萬元	原證1第二條手寫文字、上證10：三信商銀客戶帳戶明細單(戶名：○○○)(本院卷一第263頁)。	1.該○○○之330萬元，係為贊助伊購屋，並非贊助上訴人。 2.該價金40萬元係於9.17繳付給賣方，上訴人卻稱於8.5.即向○○○借款，且未提出借據為憑，有違常情，應係以○○○帳戶提款50萬元之資料，拼湊本件購屋價金。
4	83.11.25給付230萬元(由○○○匯款予出賣人○○○指定之其大嫂○○○)	父親○○○贊助	原證1最末頁倒數第5行手寫文字、原證14：○○農會匯款回條聯(原審卷一第145頁)。	「原證14」之230萬元匯款，係父親○○○贈與贊助伊購屋之部分款項，並非贊助上訴人。
5	83.11.24銀行核撥貸款300萬元，貸款由伊償還	(1)貸款由伊償還 (2)被上訴人僅曾匯「被證八」之2萬元至貸款還款帳戶，不足以證明其始為買受人，該2萬元應係被上訴人贈與伊之賀禮	原證1最末頁倒數第5行手寫文字，證人○○○。 原證31：廖宏洲名義之系爭不動產之房貸銀行存摺(原審卷二第357至359頁)、上證1：○○○○商業銀行貸款利息收據、本金及利息攤還表各乙件(本院卷一第57至59頁)、上證2：第八信用合作社、農會及土地銀行之匯款證明聯共四件(本院卷一第61至63頁)、上證3：農會匯款回單(廖昌祺填寫，匯款至房貸帳戶)(本院卷一第171頁)、上證4：○○○○客戶歷史資料查詢明細表(房貸還款)(本院卷一第173至193頁)。	1.伊於84.1.5匯款2萬元至伊名下房貸還款帳戶(被證八：○○○○商業銀行存款往來明細查詢、○○○○(○○地區農會)匯款回條聯，原審卷一第321至323頁)；嗣因上訴人向伊陳稱：還房貸的錢，伊直接匯給父親、再由父親交給其去繳付房貸，伊無庸再匯到該還款帳戶【見原審卷一第317頁】。 2.「上證1、2」，上訴人係以父親委託交付之買房資金(來源為父母賣地所得600萬元及積蓄、伊交給父親管理之薪資、系爭不動產租金收入)繳納，並未自己出資。 3.「上證3」，父親將仲介兩造表姊購買○○○街000號房地所得仲介費，交予上訴人去繳貸款，上訴人並非自己出資。 4.「上證4」，父親委託上訴人協助購屋事宜，上訴人扣留部分文件未交還，且「上證4」內容不足以認定為所有權表彰。
6	83.12.8給付20萬元(扣除賣方補貼後為115,000元)	自有資金。 伊於當日提領5萬元	原證1最末頁倒數第5行手寫文字、上證11：廖昌祺郵局存摺、內頁(本院卷一第265至266頁)。	該給付賣方之115,000元，上訴人卻僅提出提款5萬元之資料，未交代其餘金流，顯係任意拼湊現有領款紀錄資料。

附表三：上訴人主張就系爭不動產之管理、使用、處分情形

編號	上訴人主張		被上訴人主張
	情形	舉證	
1	(1)伊支付95萬元之追加工程款裝修系爭不動產(原報價為110萬元) (2)伊提領自己郵局帳戶存款以支付	原證6：住宅追加工程明細、現場丈量圖、忠實營造工程股份有限公司收據(原審卷一第103至107頁)、原證20：「廖昌祺住宅追加工程」工程合約書(原審卷二第55至62頁)、上證12：廖昌祺郵局帳戶存摺封面及內頁(98年4月前)(本院卷二第21至150頁)	1.○○○出資委託上訴人就近進行該追加工程，工程款係由○○○出資。易言之，「原證6」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢。 2.上訴人無法舉證其支出之金流，「原證6」看不出係那棟住宅之追加工程。
2	(1)伊支付92,000元購買系爭不動產所需家俱 (2)伊提領自己郵局帳戶存款以支付	原證7：傢俱送貨單(原審卷一第109至110頁)、上證12：廖昌祺郵局帳戶存摺封面及內頁(98年4月前)(本院卷二第21至150頁)	1.○○○出資委託上訴人處理系爭不動產。易言之，「原證7」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢 2.上訴人無法舉證其支出之金流
3	(1)伊繳納系爭不動產之地價稅及房屋稅	原證8：○○市稅稽徵處○○分處84年、86年、87年、90年地價稅繳款書暨	1.84至91年度，伊尚在花蓮工作，○○○委請上訴人以○○○管理之公基金(

	(2)伊已出借系爭不動產給被上訴人居住，故由被上訴人分擔系爭不動產之部分稅款（被證五），實符合一般情理	84、85、86、88、91年房屋稅繳款書（原審卷一第111至115頁）、原證21：地價稅及房屋稅繳款書數件（89、93、94年）（原審卷二第63至64頁）	全家大小生活公基金）前去繳納。易言之，「原證8」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢。 同此親屬間協助繳納稅務之理，伊亦曾協助上訴人繳納其000號房地之90、92、94、95年度之房屋稅及地價稅（被證□：000號房地稅單及地價稅共5年度，原審卷二第193至195頁） 2.自90年度迄今之房屋稅、自92年度迄今之地價稅，係由伊自行支付（被證五：○○市稅捐稽徵處90、92、94至111年房屋稅繳款書房屋稅繳款書暨92、93、95、96、98至110地價稅繳款書，原審卷一第239至263頁）
4	(1)伊委任仲介出租系爭不動產而支付服務費，製作各式出租廣告	原證9-1：委任出租同意書（原審卷一第117頁），原證9-2：張貼式出租廣告、報紙夾頁廣告、懸掛式橫幅廣告（原審卷一第119至122頁）	1.○○○出資委請上訴人協助伊出租系爭不動產。易言之，「原證9、10」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢 2.○○○於90年年底由南投○○前來台中定居後，親自處理出租事宜（被證六：○○○出租系爭房屋之房屋租賃契約書影本2份，原審卷一第265至285頁；被證十：租賃契約影本，原審卷一第427至433頁） 3.伊於96.2.入住系爭不動產後，亦曾管理出租事宜（被證□：租賃契約影本，原審卷一第435至443頁）
5	(1)伊出租系爭不動產之房間予訴外人○○○、○○○等人 (2)伊為讓老邁父親有事做，乃讓其協助一部份出租事宜（被證六、十），而父親在伊不知情之下，轉請被上訴人協助出租事宜，被上訴人擅自在出租人欄位填寫自己姓名（被證□）	原證10：房屋租賃契約書（原審卷一第123至134頁）	
6	支出系爭不動產及000號房地之防水防熱工程款64,000元	原證11：防水防熱工程保固書暨工程收款單（原審卷一第135至136頁）、上證14：防水工程保固書（本院卷二第191頁）	1.「原證11」為父親出資委託上訴人處理系爭不動產。易言之，「原證9、10」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢 2.「原證11」所載工程地點為000、000號，係系爭不動產與000號房地 3.「原證11」記載「廖先生」，不足以證明全由上訴人支付，實則，伊亦有支付一半
7	與第四台公司簽約，並繳納第四台收視費	原證12：TBC群健有線電視繳費單（原審卷一第137至138頁）、原證22：TBC群健有線電視繳費單八件（101至110年）（原審卷二第65至72頁）	1.○○○委託上訴人出租系爭不動產，應承租人要求而裝設第四台。易言之，「原證12」支出之金錢，並非上訴人自己之金錢。 另伊不知上訴人就系爭不動產為何要以其自己名義聲請裝設 2.上訴人自系爭不動產拉線至其居住之000號房地，供000號房地收視使用，則上訴人或係基於親情、或係基於其自己亦能因此收視第四台而繳納一期收視費用，亦符常情
8	持有保管系爭不動產之諸多文件	原證13：83年間之抵押權設定契約書、建物土地登記謄本、他項權利證明書（原	1.當初○○○委託上訴人協助購買系爭不動產，上訴人因而持有相關文件，其後，上訴人曾

(續上頁)

		審卷一第139至143頁)、原證31 ：廖宏洲名義之系爭不動產之房貸銀行存摺(原審卷二第357至359頁)	將部分資料,例如伊名下貸款還款帳戶存摺、還款收據、「原證13」之文件,故意扣留不交付予伊
9	(1)85.7.29起至96.1.4止,以伊名下郵局帳號自動扣繳系爭不動產之電費 (2)伊郵局帳戶並無租金收入存入,被上訴人辯稱係由房租支應,並非事實	原證19:廖昌祺郵局存簿封面、查詢存簿帳戶轉帳代繳及授權建檔資料(原審卷二第53頁)。 上證12:廖昌祺郵局帳戶存摺封面及內頁(98年4月前)(本院卷二第21至150頁)、中華郵政股份有限公司客戶歷史交易清單(廖昌祺郵局帳戶往來明細)(97年6月至111年4月)(本院卷二第151至189頁)	1.伊全家96.2.入住系爭不動產迄今,該址使用之電費,悉數由伊繳納(被證□中之台灣電力公司台中區營業處函,原審卷一第461至507頁;被證□:廖宏洲郵局存簿封面、「查詢存簿帳戶轉帳代繳及授權建檔詳情」,原審卷二第99頁) 2.系爭不動產於上訴人所稱85.7.29起至96.1.4止期間,因係由父親委託上訴人出租,故該屋必要支出均由房屋租金支付,僅係外觀上係上訴人以郵局帳戶辦理自動扣款電費
10	1.於被上訴人96年入住前之水費: (1)均係由伊以現金繳納【見原審卷二第113頁】 (2)均由伊之郵局帳戶扣繳【見本院卷一第142頁】 2.被上訴人入住後,伊同意由實際用水人即被上訴人繳納(被證□、□) 3.伊曾於83、102、108年出資購買裝設系爭不動產之用水相關設備	原證25:估價單三件、水塔及加壓馬達照片三張(原審卷二第139至142頁)、原證26:地下水井抽水馬達照片乙張(原審卷二第143頁)、原證27:自來水加壓馬達照片兩張(原審卷二第145頁)、上證6:廖昌祺郵局帳戶水費扣繳明細(87.8至96.1)(本院卷一第203頁)	1.伊於入住前,即向水公司申請變更用水人名義,嗣伊全家96.2.入住迄今,該址使用之自來水費,悉數由伊繳納(被證□中之台灣自來水公司繳費證明,原審卷一第449至459頁;被證□:廖宏洲郵局存簿封面、「查詢存簿帳戶轉帳代繳及授權建檔詳情」,原審卷二第99頁) 2.83年間之用水設備,係父親出資委託上訴人處理; 102、108年間之用水設備,則係上訴人以節省費用為由,經伊同意後,於伊之系爭不動產與其之000號房地一起裝設,伊已給付相關費用予上訴人,然基於兄弟信賴之情,未向上訴人索取相關單據 3.系爭不動產於伊入住前之必要支出,均由房屋租金支付,只是表面上看起來係上訴人以郵局帳戶辦理自動扣款繳納水費
11	1.84.6.5.起至96.8.10止,以伊名下郵局帳號自動扣繳系爭不動產之電話費 2.被上訴人入住後,伊同意由實際使用人及被上訴人繳納(被證□)	原證19(見編號9)	1.於入住前,伊配偶○○○即向中華電信申請將伊住家電話移機至該址,嗣該電話使用費用均由伊配偶支付(被證□:中華電信股份有限公司○○營業處電話移機申請單暨繳費證明單,原審卷一第509至568頁) 2.上訴人所稱84.6.5.起至96.8.10止,當時所設置之電話機係供租屋房客使用,撥打電話必須先投幣。 該電話機每月費用,原則上從房客投幣之零錢即已足夠,如有不足,再以房屋租金收入支應,只是外觀上看來係由上訴人支付電話費用
12	於101年底至102年初,被上訴人已入住系爭不動產,然仍係由伊支付系爭不動產「鐵皮封壁」工程款10萬元	原證32號:估價單兩件(鐵皮封壁工程)(原審卷二第361至362頁)	上訴人以節省費用為由,經伊同意後,於伊之系爭不動產與其之000號房地一起裝設,伊已給付相關費用予上訴人,然基於兄弟信賴之情,未向上訴人索取相關單據
13	伊於96、102、105年,有僱工在系爭不動產之牆壁、屋頂等處施作工程	上證5:估價單、收據、請款單、施工前後照片、請款明細(本院卷一第195至201頁)	上訴人以節省費用為由,經伊同意後,於伊之系爭不動產與其之000號房地一起進行相關修繕工程,伊已給付相關費用予上訴人,然基於兄弟信賴之情,未向上訴人索取相關單據

