臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第219號

上　訴　人　隋慧妍

訴訟代理人　石育綸律師

被 上訴 人　趙國君

000000000000000000

訴訟代理人　張格明律師

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25日臺灣臺中地方法院114年度訴字第1093號第一審判決提起上訴，被上訴人並為反訴之一部撤回，本院於115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按臺灣地區與大陸地區人民關係條例（下稱兩岸人民關係條例）並無管轄權之規定，就具體事件受訴法院有無管轄權，自得依民事訴訟法相關規定及國際規範等為法理，本於當事人訴訟程序公平性、裁判正當與迅速等基本原則，以定其管轄法院。次按大陸地區人民相互間及其與外國人間之民事事件，除本條例另有規定外，適用大陸地區之規定。債之契約依訂約地之規定；但當事人另有約定者，從其約定；前項訂約地不明而當事人又無約定者，依履行地之規定，履行地不明者，依訴訟地或仲裁地之規定。關於在大陸地區由無因管理、不當得利或其他法律事實而生之債，依大陸地區之規定。物權依物之所在地之規定。兩岸人民關係條例第41條第2項、第48條、第49條、第51條第1項亦有明文。

貳、查兩造均為大陸地區人民，上訴人因結婚來臺居住並於民國104年間居住於臺中市（見原審卷第45頁），上訴人主張其在臺灣地區與被上訴人約定購買坐落臺中市○區○○段0000

0地號土地及其上同段0000建號建物即門牌號碼臺中市○區○○街00號0樓之0（下稱系爭房屋，與坐落之土地合稱系爭房地）並借名登記在被上訴人名下，其契約之成立及履行地係在臺灣地區，且其已終止借名登記契約，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，則本件無論係上訴人主張訴訟標的之法律關係履行地，或不當得利事實發生地，或不動產所有地均在臺中市，依程序依法庭地法、便利法庭等法理，自應類推適用民事訴訟法有關管轄之規定，故本院有管轄權（民事訴訟法第10、12條參照）。至於準據法，就上訴人依借名登記法律關係請求部分，依前揭兩岸人民關係條例第48第1項之規定，應依履行地之規定即臺灣地區之法律；另依不當得利請求部分，依上訴人主張係因借名契約終止後所由發生，事實發生地係在臺灣，依同條例第45條規定，亦應適用臺灣地區法律。至於被上訴人本於所有權人地位提起反訴，請求上訴人騰空遷讓系爭房地，係本於物權而為請求，依同條例第51條第1項規定，應依物之所在地即臺灣地區法律，合先敘明。

參、又按上訴人就本訴原依兩造間就系爭房地有借名登記契約關係存在，已經其為終止之意思表示，而本於依民法第179條、第767條、類推適用民法第541條第2項之規定，請求法院擇一為其有利之判決（見原審卷第5頁）。然上訴人於本院已陳明不再主張民法第767條第1項之物上請求權，此部分即不在本院審理範圍（見本院卷第92頁）。復按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第262條第1、2項定有明文。查被上訴人原反訴聲明為：㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還與被上訴人；㈡上訴人應自反訴起狀繕本送達上訴人翌日起算1個月之日至遷讓返還系爭房屋之時，按月給付相當於租金之損害新臺幣（以下未特別提及幣別者均同）1萬5000元。嗣被上訴人於本院準備程序期日，當庭

撤回上開第㈡項有關不當得利之反訴聲明，且經上訴人同意（見本院卷第93-94頁），是此部分反訴既經撤回，本院自無庸審理，亦予敘明。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、上訴人主張：伊為大陸地區人民，來臺與訴外人○○○結婚取得居留證，因臨產且面臨離婚，為免所買不動產遭列為婚後財產，乃於104年4月與被上訴人成立借名登記契約，將伊購買之系爭房地借名登記於被上訴人名下，由伊於104年7月13日前將系爭房地價金277萬元支付完畢，並負擔裝修、稅賦等費用，伊為系爭房地實際所有權人，且自104年5月20日起居住其內，歷經產子及離婚，於108年6月間始攜子返回北京，後因疫情無法來臺，嗣伊於113年1月來臺後，隨即要求被上訴人返還系爭房地，被上訴人置之不理，爰以起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人將系爭房地所有權全部移轉登記予伊等語（原審就本訴請求為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決主文第一、二項廢棄。㈡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：上訴人與○○○婚姻關係存續期間之102年返回北京與伊同居並於103年懷有伊之子，上訴人來臺後，無法至○○○家待產，伊遂委託上訴人尋找並代為購買系爭房地供上訴人待產及將來出生之兩造之子居住，伊除於104年4月20日匯款人民幣1萬元予上訴人用以支付定金，其後更多次匯款支付價金，且向內政部申請購買系爭房地並經核准，系爭房地所有權狀亦由伊保管，伊為系爭房地之所有權人，兩造間並無借名登記關係存在，上訴人請求將系爭房地所有權移轉登記於其名下，並無理由等語置辯，並答辯聲明：上訴駁回。

貳、反訴部分：

一、被上訴人主張：伊購買系爭房地係為讓上訴人待產及將來出生之兩造之子居住，然兩造之子出生2個月即104年8月間，上訴人即攜子返回北京與伊同居至112年年底，上訴人無借貸系爭房屋居住之必要，嗣兩造因上訴人外遇分手，上訴人並於113年2月攜子來臺居住，然伊多次表示不同意其繼續居住，上訴人雖未自114年5月間起居住其內，然仍未搬遷，伊以反訴起訴狀送達作為終止使用借貸之意思表示，限其於收受繕本後1個月內遷讓房屋，上訴人卻未置理。爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人（原審就此反訴請求為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊為實際所有權人，自有權使用系爭房屋。如認借名契約不存在，系爭房屋由伊支付房屋稅等費用，非無償使用，應屬租賃契約，依土地法第100條規定，被上訴人非有法定事由不得收回房屋。縱認兩造間就系爭房地有使用借貸關係，被上訴人自承借用目的為居住養育兩造之子，而兩造之子目前仍就讀國小，借用期限尚未屆至，被上訴人不得任意終止契約，是被上訴人終止使用借貸請求遷讓房屋，自屬無據等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決主文第三至五項廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

參、兩造不爭執事項如下（見本院卷第94至95頁，本院依卷內證據資料為修正）：

㈠兩造均為中國大陸人士，並於上訴人前婚姻關係存續期間曾交往，且上訴人於000年0月00日產下兩造之子。

㈡上訴人自104年5月20日起居住使用系爭房屋。

㈢系爭房地之不動產買賣契約書記載買方為被上訴人，上訴人為代理人，且系爭房地於104年11月5日以買賣為原因登記所有權於被上訴人名下。

㈣系爭房地之價金履約保證專戶有如下交易：104年4月27日由被上訴人存入10萬元、114年5月7日支出5萬4000元、114年5月8日由訴外人○○○存入40萬元及○○○存入127萬6600

元、114年5月13日支出120萬元、114年7月13日由訴外人○○○存入99萬4000元、104年8月10日支出80萬元、114年12月21日支出45萬3588元、114年12月23日支出66萬9107元、3000元、905元。

㈤被上訴人匯款人民幣給上訴人之日期及金額如下：104年4月20日1萬元、104年5月7日3萬5000元（惟依匯款明細實為35萬元，應予更正，見本院卷第129頁）、8月4日2萬元、11月5日4萬元及4萬元、11月27日10萬5000元及2萬元、12月15日17萬3080元、12月21日5萬元、12月30日10萬元（見本院卷第116、121、161頁）。

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

㈠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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。而不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。又如應由原告先舉證而其不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院102年度台上字第1833號、110年度台上字第1096號判決意旨參照）。

㈡查系爭房地登記為被上訴人所有，有上訴人所提系爭房地所有權狀、財團法人海峽交流基金會核驗之公證書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、104年契稅繳款書附卷可稽（見原審卷第169-184頁），堪認被上訴人為系爭房地之所有權人。上訴人主張其為系爭房地實質所有權人，兩造就系爭房地存在借名登記關係，為被上訴人否認，上訴人就借名登記關係存在之利己事實，自應負舉證責任。

㈢上訴人主張其於104年4月間購屋系爭房地前口頭與被上訴人

成立借名登記契約，並由其支付價金及簽立買賣契約，且自104年5月20日起居住使用等情，固提出不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、提前交屋及借屋裝修及使用同意書為憑（見原審卷第7-20、43頁），為被上訴人否認，並以前詞置辯。查系爭買賣契約之買方為被上訴人，上訴人僅為買方即被上訴人之代理人，且係以被上訴人代理人身分與賣方簽訂提前交屋及借屋裝修及使用同意書（見原審卷第43頁），而上訴人與被上訴人為同居交往關係並懷有兩造之子，其來臺待產並代理被上訴人簽訂系爭買賣契約及居住其內待產，尚與常情無違，要難據此認兩造間有借名登記契約存在。

㈣上訴人雖以其將中國銀行帳戶之人民幣匯兌為新臺幣後，於114年5月8日分別委由訴外人○○○、○○○依序匯款40萬元、127萬6600元及同年7月13日由○○○匯款99萬4000元（以上合計267萬600元）至系爭房地履約保證帳戶即第一商業銀行帳戶（下稱履保帳戶），用以支付買賣價金乙節，固有上訴人提出之中國銀行帳戶交易流水明細清單（下稱系爭流水明細）及第一商業銀行檢送之履保帳戶明細為憑（見原審卷第27、29、375-377頁）。然觀之上訴人所提系爭流水明細，其主張於同年5月8日、17日、23日、7月13日、8月8日、9月8日依序將人民幣26萬元、4萬9950元、2萬元、5萬元（合計人民幣37萬9950元）匯給訴外人○○○、○○○、○○○、○○○等人用以兌換新臺幣之款項，以上訴人提出之104年7月31日人民幣兌換新臺幣1：5.068匯率計算，僅有192萬5587元（計算式：37萬9550×5.068＝192萬5587，小數點以下四捨五入），與前開履保帳戶之○○○、○○○、○○○之匯款日期、金額（合計267萬600元） 均有異，遑論系爭房地於104年12月15日移轉登記予被上訴人時、履保帳戶於同年月23日支付結清款項67萬3012元（見原審卷第377頁）前，被上訴人確有匯款下列人民幣即104年4月20日1萬元、5月7日35萬元、8月4日2萬元、11月5日4萬元及4萬元、

11月27日10萬5000元及2萬元、12月15日17萬3080元、12月21日5萬元，合計人民幣共80萬8080元予上訴人，顯逾系爭房地買賣價金，是依被上訴人付款之次數、金額，尚難謂其無資力給付價款，更不論被上訴人於系爭房地買賣後之同年12月30日起至105年4月3日間，仍陸續支付人民幣34萬7200元予上訴人，有銀行交易明細附卷為憑（見本院卷第116、121、139-141頁），被上訴人抗辯其並無墊款不還之情，亦無與上訴人共同出資之情（見本院卷第157頁），洵非無據。上訴人抗辯被上訴人律師關於104年5月7日之人民幣35萬元載為人民幣3萬5000元（按此部分應係誤植），主張此筆人民幣35萬元匯款是清償上訴人母親○○○之借款，且被上訴人公司沒有錢，在大陸期間均由上訴人以銀行卡刷卡給被上訴人使用等語（見本院卷第168頁），然被上訴人否認○○○有交付人民幣50萬元借款（見原審卷第371頁），佐以上訴人陳稱其所提出之欠條是其在談離婚時，被上訴人向其母親表示要照顧上訴人、胎兒所書立（見原審卷第361頁），及該103年11月30日簽立之欠條內容為「欠○○○50萬元整，小孩出生前付完，買房子前○○○把錢拿出來買房」等語（見原審卷第277頁），則此字條是否為被上訴人允諾出資買房之擔保，非無疑義。自難因被上訴人於104年5月7日匯款人民幣予上訴人中為「還款」之註記，遽認此筆匯款是被上訴人返還積欠上訴人母親○○○之人民幣50萬元借款。另上訴人所提信用卡帳單僅能證明上訴人有以信用卡交易之事實（見本院卷第177-189頁），難認其刷卡係給被上訴人使用或與系爭房地買賣相關，其空言被上訴人欠其人民幣36萬元（見本院卷第179頁），自難採信。再者，購買不動產之出資來源為何，與當事人間是否合意成立借名登記契約，兩者並無絕對必要之關連，且不動產之取得對價非由登記名義人支付，所涉原因多端，被上訴人稱因其人在大陸地區，故委由上訴人先行代為處理分期付款事宜，核與情理亦無不合，此由上訴人於本院自承被上訴人轉的錢都請伊代付，因

被上訴人不能直接轉錢亦足徵之（見本院卷第168頁），自難以系爭流水明細，認定上訴人主張其為系爭房地實質所有人為真。況且，倘上訴人主張其為規避夫妻剩餘財產分配方將所購買系爭房地辦理借名登記為真，則為避免紛爭，自可將系爭房地借名登記在其父母或在臺親近人士之名下，豈有借名登記在被上訴人名下之理。佐以上訴人早於產下兩造之子後未久之104年6月30日即與其前夫○○○離婚，其於離婚後至於114年3月提起本件訴訟近約10年時間，未向被上訴人終止借名契約，且在被上訴人於113年6月12日傳訊息通知上訴人不得再擅自進入被上訴人所有系爭房地時，上訴人回稱「**房子你名是你的，沒問題**」等語（見原審卷第185頁），非但未主張系爭房地係其借名登記在被上訴人名下，更未否認被上訴人為系爭房地所有權人等情，足見上訴人主張系爭房地為其所有借名登記在被上訴人名下，係事後編造之詞，難以採信。

㈤至於上訴人主張系爭房地之相關水、電、瓦斯費用由其郵局帳戶設定代繳，且由其出資購置家具，其為實質所有權人，並提出郵政存簿儲金帳戶委託郵局代繳費用申請書、存摺內頁、臺中市政府地方稅務局地價稅繳款書等為據（見原審卷第283-325頁），然上訴人與其子共同居住在系爭房屋內，縱由其出資購買所需傢俱，亦屬合理，要難因此認兩造及有借名登記契約存在。另相關繳費通知係寄發至系爭房屋地址，且上訴人在臺申設郵局帳戶，由上訴人以郵局帳戶代繳系爭房地之相關稅賦、水電費用等，亦與常情無違，尚難以此推認兩造間有借名登記契約存在之事實。末查，上訴人雖又以被上訴人從未支付其生活費，否認被上訴人有錢給付系爭房地價款（見本院卷第168頁），但為被上訴人所否認(見本院卷第108頁及被上證1），且上訴人有無支付兩造之子生活費，亦屬另一法律問題，未可據此推認系爭房地實為上訴人所有，及兩造間有借名登記之法律關係存在。

㈥基上，上訴人所舉證據不足以證明其為系爭房地之實質所有

權人，及兩造間就系爭房地有借名登記關係存在，則上訴人主張類推適用民法第549條第1項規定終止兩造間借名登記契約關係，並類推適用民法第541條第1項或依民法第179條之規定請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許。

二、反訴部分：

㈠按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物。未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求，為民法第470條第1項所明定。又借貸未定有期限者，法院應斟酌雙方訂約時狀態、借貸原因及經過時期並一切情形，以明其使用目的暨判斷借用人使用土地是否已完畢（最高法院109年度台上字第2407號民事判決意旨參照）。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任。

㈡上訴人主張其為之實質所有權人，僅將系爭房地借名登記在上訴人名下，為本院所不採，已如前述，是上訴人主張其為實質所有權人而具占有使用系爭房屋之合法權源，即難憑採。上訴人雖又主張其為被上訴人繳納系爭房地之水電費、稅賦等費用為使用系爭房地之對價，兩造就系爭房地有不定期租賃關係，然為被上訴人否認，且上訴人於借用房屋期間，所支出自己使用之水電費等費用，基於使用者付費，為理所當然之事，被上訴人既不因其付出該等費用而得到利益，尤無對價或租賃關係可言（參最高法院83年度台上字第1727號裁判意旨）。況上訴人除提出前開郵局帳戶代繳之證據外，並無證據證明兩造間有租賃契約之合意，其主張兩造就系爭房屋間有租賃關係存在，亦難採信。至被上訴人雖因上訴人懷有其子而同意上訴人使用系爭房屋待產居住，可認兩造間有使用借貸契約存在之事實。然上訴人於生產兩造之子後，拒絕與被上訴人結婚在先，嗣因被上訴人於112年11

月間撞破上訴人與其他男子之姦情，致雙方多年感情瞬間化為泡影，纏訟至今，此有上訴人提出之臺灣高等檢察署臺中檢察分署114年度上聲議字第1159號處分書第2-3頁記載之被上訴人指訴可稽（見原審卷第194-195頁），是兩造間自其子出生後約2個月起即共同在大陸地區生活8年之久，並自112年11月間起即因感情生變、反目成仇，上訴人亦自承與其子自114年5月起即未居住系爭房地，堪認被上訴人主張上訴人並無繼續占用系爭房地之必要，洵屬可採。

㈢兩造間就系爭房地之使用借貸關係雖未約定期限，但上訴人與兩造之子實際上已另在他處居住生活，惟上訴人尚有所有物品及為其子添購之物品置放在系爭房屋內而已（見本院95頁），則兩造間既失感情之共同基礎，且各自開展生活多時，兩造之子亦隨上訴人居住他處，被上訴人主張無須繼續無償提供系爭房屋供上訴人居住使用，而為終止之意思表示，核非無憑。又被上訴人業以民事答辯狀暨反訴狀繕本之送達終止兩造間之使用借貸關係，並限上訴人於收文後1個月遷讓返還，上開終止狀已於114年8月5日送達上訴人（見原審卷第121、127頁），上訴人自斯時起即失其繼續占用系爭房屋之正當權源，被上訴人主張兩造間系爭房屋之使用借貸已因其終止消滅，依民法第767條第1項前段規定（見本院卷第92頁），反訴請求上訴人騰空返還系爭房屋，自屬有據，應予允許。

伍、綜上所述，上訴人本訴以兩造間就系爭房地存有借名登記契約，該借名登記契約經其終止為由，主張類推適用民法第541條第2項或依民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回；被上訴人反訴以其為系爭房地之所有人，依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就本訴、反訴部分均為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應

駁回上訴。又被上訴人關於反訴請求不當得利部分，並未課徵裁判費（見原審卷第329-330頁、本院卷第9頁），且已經被上訴人於本院撤回起訴，故此部分不生訴訟費用負擔，附此敘明。

陸、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請傳喚仲介○○○欲證明兩造間就系爭房地有借名登記關係存在，然其自承仲介知道的都是其所告知等語（見本院卷第117頁），自無傳喚必要；另兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝說容

法　官　施懷閔

法　官　廖純卿

正本係照原本作成。

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（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；委任有律師資格者，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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　洪宛渝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日