臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第140號

上　訴　人　曾蔡素媚

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

曾傑然

共　　同

訴訟代理人　陳雙全

被 上訴 人　潘麗娟

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊承彬律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國115年1月28日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1761號第一審判決提起上訴，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。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)為伊配偶曾傑敏之父親曾光購入，並贈與曾傑敏與其胞弟曾○○共有，應有部分各2分之1，嗣曾光再以系爭土地辦理貸款後興建同段000建號建物(即門牌號碼：臺中市○○區○○○街000號房屋，下稱系爭房屋)，並將系爭房屋贈與曾傑敏。曾傑敏嗣將系爭房屋第2層(即原判決附圖編號A、B、C之範圍)借予母親即上訴人Ａ００４使用；將第5層及地下1層(即原判決附圖編號D、E、F、G之範圍)借予胞兄即上訴人Ａ０５使用，曾傑敏於105年間再將系爭土地所有權應有部分2分之1及系爭房屋所有權全部(以下簡稱本件房地)贈與伊，自此，本件房地之地價稅、房屋稅、貸款本

息及相關維修費用，皆由伊自行負擔繳納。曾傑敏嗣與Ａ００４感情不睦、屢屢發生爭吵，雙方互相聲請法院核發保護令，Ａ００４遂承諾於113年3月8日遷出系爭房屋，然屆期並未遷出。縱上訴人與曾傑敏間就系爭房屋曾成立使用借貸關係，然伊並無承受該使用借貸契約之義務，上訴人係無權占有系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將各自占用系爭房屋之部分遷讓返還等語。

二、上訴人則以：系爭土地係Ａ００４於93年間購入，因當時欠稅遭追徵，故借名登記予曾傑敏、曾○○名下。嗣於95年間出資興建系爭房屋後，聽從建築師建議，直接以曾傑敏為起造人並登記為所有權人。105年6月初，因曾傑敏在外嫖妓欠債，擔心本件房地遭法拍，再將本件房地改借名登記予被上訴人，故Ａ００４為系爭房地之實質所有權人，Ａ０５則係經Ａ００４同意而使用系爭房屋，均非無權占有。茲Ａ００４已於113年4月2日以存證信函向被上訴人為終止借名登記之意思表示，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，反訴請求確認本件房地之所有權為Ａ００４所有，並依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還予Ａ００４等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，兩造之聲明如下：

㈠Ａ００４部分：

1.原判決不利於Ａ００４部分廢棄。

2.上開廢棄部分：

⑴被上訴人於第一審之本訴及假執行之聲請均駁回。

⑵確認Ａ００４為本件房地之所有權人。

⑶被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還Ａ００４。

㈡Ａ０５部分：

1.原判決不利於Ａ０５部分廢棄。

2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之本訴及假執行之聲請均駁回。

㈢被上訴人部分：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

㈠不爭執事項

1.曾傑敏(次子)、曾○○(三子)及Ａ０５(長子)，均為曾光與Ａ００４所生之子。被上訴人為曾傑敏之配偶。

2.系爭土地於93年10月1日以買賣為原因登記為曾傑敏、曾○○共有，所有權應有部分各1/2(見原審卷㈡第307-313頁)，系爭房屋於95年11月20日辦理第1次登記為曾傑敏所有(見原審卷㈡第315頁）。

3.曾傑敏於105年7月15日以贈與為原因，將本件房地之所有權，移轉登記為被上訴人所有(見原審卷㈠第69-75頁、卷㈡第249-289、295-317頁）。

4.曾傑敏於105年7月15日將本件房地贈與被上訴人；及於106年1月25日申辦系爭房地設定抵押權塗銷登記，均係由Ａ００４代理曾傑敏及被上訴人至地政事務所辦理(見原審卷㈡第335-357、423-449頁）。

5.被上訴人、曾○○於106年1月25日各自以系爭房地為擔保向台中市第二信用合作社(下稱台中二信)貸款1,500萬元，設有共同貸款帳戶(見原審卷㈠第465-467頁、卷㈡第233-247頁）。

6.Ａ００４現占有使用系爭房屋如原判決附圖編號A（35平方公尺）、B（10.11平方公尺）、C（27.83平方公尺）部分，Ａ０５現占有使用系爭房屋如原判附圖編號D（6.13平方公尺）、E（3.98平方公尺）、F（27.83平方公尺）、G（37.61平方公尺）部分(見原審卷㈠第19-25頁、卷㈡第55-57頁、77頁）。

7.Ａ００４提出之借名登記契約(日期：93年9月30日、105年6月30日）並無曾傑敏及被上訴人之簽名或用印(見原審卷㈠第215-219頁、231-235頁）。

8.被上訴人113年2月間因對Ａ００４實施家庭暴力，經原法

院於113年4月3日核發113年度司暫家護字第406號暫時保護令(見原審卷㈠第31-34頁）、於113年9月4日核發113年家護字第1457號通常保護令(見原審卷㈠第323-329 頁）；曾傑敏112年間因對Ａ００４實施家庭暴力，經原法院於112年12月5日核發112年度司暫家護字第2848號暫時保護令(見原審卷㈠第27-29頁）、於113年12月20日核發113年度家護字第1543號通常保護令(見原審卷㈡第63-65頁）。Ａ００４於113年5月間，因對曾傑敏實施家庭暴力、騷擾，經原法院以113年度司暫家護字第1141號核發暫時保護令；曾○○於113年9月間，因對曾傑敏及其家庭成員實施家庭暴力、騷擾，經原法院以113年度家護字第2264號核發通常保護令；Ａ０５於114年1月間，因對曾傑敏及其家庭成員實施家庭暴力、騷擾，經原法院以114年度家護字第1316號核發通常保護令(見本院卷第197-209頁）。其中113年度司暫家護字第1141號暫時保護令，業經原法院113年度暫家護抗字第125號裁定廢棄；另114年度家護字第1316號通常保護令，業經原法院114年度家護抗字第156號裁定廢棄。

9.原審卷㈠第275-277頁，原審卷㈡第475-503頁之兩造(含第三人）對話錄音譯文為真正。

10.Ａ００４於113年4月2日寄發臺中向上郵局存證號碼224號存證信函予被上訴人，終止本件房地之借名登記契約(見原審卷㈠第35-39頁)，該存證信函有合法送達被上訴人。

㈡本件爭點

1.系爭土地是否為Ａ００４於93年間購買，並借名登記予曾傑敏及曾○○名下(應有部分各1/2)？系爭房屋是否為Ａ００４於95年間出資興建，並全部借名登記予曾傑敏名下？

2.本件房地是否於105年7月15日，再由Ａ００４改借名登記予被上訴人名下？

3.被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定請求Ａ００４、Ａ０５遷讓返還各自占用系爭房屋2樓、5樓及地下1樓，有無理由？

4.Ａ００４依民事訴訟法第247條第1項，請求確認本件房地之所有權；及依民法第767條第1項前段、中段，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠上訴人不能證明Ａ００４與被上訴人就本件房地存在借名登記契約：

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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之規定。又主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院103年度台上字第621號判決參照）。本件上訴人主張Ａ００４與被上訴人間就本件房地有借名登記契約存在，既為被上訴人所否認，即應由上訴人就其主張借名登記契約存在之事實，負舉證責任。經查：

1.上訴人主張Ａ００４就本件房地與曾傑敏、及被上訴人先、後成立借名登記契約，固傳訊以下證人為證，惟查：

⑴證人即辦理系爭土地登記之代書王○○證稱：伊於93年間辦理系爭土地買賣移轉登記，當初Ａ００４看完土地後，來我公司請我仲介跟賣主洽談，後來雙方簽約，是Ａ００４自己來簽約...，買賣契約記載買受人是Ａ００４兩個兒子，當時是說Ａ００４還是她先生年紀比較大，所以直接登記給小孩，並未聽說Ａ００４夫婦以後要小孩把土地過戶回來等語（見原審卷㈡第176-178頁）。足以證明，系爭土地登記予曾傑敏及曾○○名下，係Ａ００４夫婦因年長，而就家族之財產提前作分

配規劃，尚不能證明係Ａ００４將系爭土地借名予曾傑敏及曾○○名下。

⑵證人曾○○於原審雖證稱：系爭土地係Ａ００４出資購買，因Ａ００４有稅務問題，找三兄弟在神明廳談借名登記，後來決定由伊跟曾傑敏借名。嗣因曾傑敏在外有債務問題，Ａ００４找伊和被上訴人說曾傑敏有債務糾紛，可能被法拍，所以考慮要改由被上訴人借名登記，因為曾傑敏的部分贈與登記給被上訴人可以免稅，如果移轉給伊要繳稅等語（見原審卷㈡第179-184頁）。惟證人曾○○為Ａ００４之子，所為證言難免偏頗，且其證稱見聞被上訴人與Ａ００４成立借名合意，竟係依Ａ００４之訴訟代理人事先準備詢答之文件而為證詞，有原審當庭影印該文件附卷可考（見原審卷㈡第217-221頁）。再參Ａ００４先稱與被上訴人成立借名契約時僅伊與被上訴人夫婦在場，後改稱曾○○亦在場（見原審卷㈠第415頁），前後矛盾，則證人曾○○是否確曾親自見聞Ａ００４與被上訴人成立借名合意，實非無疑。

⑶上訴人於本院審理中再傳訊證人即興建系爭房屋之設計師Ａ０１為證，Ａ０１證稱：房屋興建過程均是與Ａ００４接洽，費用也是Ａ００４給付，但伊不清楚房子後來登記給曾傑敏的原因等語(見本院卷㈠第232頁)。故Ａ０１上開證言，亦無從推定Ａ００４將系爭房屋登記予曾傑敏，係基於借名關係。

⑷證人即曾○○之配偶Ａ０２於本院固證稱：系爭土地(應有部分1/2)是Ａ００４借名登記給曾○○，但這是她結婚後聽曾○○講的(見本院卷㈠第233頁)；另本件房地後來改借名登記給被上訴人，則是聽Ａ００４講的等語(見本院卷㈠第234頁)。可知，證人Ａ０２所言均屬傳聞證據，亦難採憑。

2.上訴人雖另提出2份借名登記契約書為證，惟93年9月30日之借名登記契約書，立契約書人僅有Ａ００４、及曾○○

之簽章，並無曾傑敏之簽章(見原審卷㈠第215-219頁）；至於105年6月30日之借名登記契約書，則均無任何契約當事人之簽章（見原審卷㈠第231-235頁）。故前開2份借名登記契約書既未經曾傑敏或被上訴人之簽認，自不能證明上訴人所抗辯之借名登記關係確實存在。

3.上訴人固主張，購買系爭房地之資金及後來的銀行貸款，均係Ａ００４出資繳納等語，惟查：

⑴上訴人主張系爭房地係伊出資購買及興建一情，固據提出Ａ００４93年至109年間之帳戶交易明細（見原審卷㈠第165-175頁）、支票存根、存摺節本（見原審卷㈠第189-213頁）為證，惟上開資料僅能證明Ａ００４有資力購入及興建系爭房地，尚無從證明本件房地登記予曾傑敏，係基於借名登記關於。其另雖提出Ａ０５之帳戶明細（見原審卷㈠第273頁），主張Ａ００４將現金存入Ａ０５帳戶，用以支付購買系爭土地之尾款700萬元等語，然此資金關係既存在於Ａ００４與Ａ０５之間，此與Ａ００４與被上訴人間於105年7月15日就本件房地是否成立借名登記契約，亦顯然無涉。況父母出資購買不動產後登記予子女名義，其原因多端，概不得全以借名登記契約視之。

⑵另系爭房地於106年以前是向合作金庫商業銀行文心分行辦理貸款，有該分行113年12月13日合金文心字第1130003086號函在卷可稽(見原審卷㈡第45頁)，106年以後則是轉向台中二信辦理貸款，亦有該社營業部113年10月16日中二信(113)營字第59號及附卷可按(見原審卷㈠第465頁)。參照證人Ａ０２於本院證稱：向台中二信貸款是要借新還舊(見本院卷㈠第234頁)，及Ａ００４自承：112年4月台中二信通知伊貸款帳戶沒錢了，所以找曾○○、Ａ０９商量貸款繳納的事(見本院卷㈠第498頁)。故被上訴人主張，系爭房地貸款之清償，主要是以貸款出來的金額來支付，應可採信，實非如上訴人所

辯，均係由Ａ００４支付。

⑶上訴人另主張，系爭房地之地價稅、房屋稅及電梯維修保養費係Ａ００４支付等語。惟上訴人提出的地價稅單只有曾○○名義之稅單，並沒有曾傑敏及被上訴人之稅單(見本院卷第69頁)；另上訴人提出的房屋稅單，亦僅有105年以前之稅單(見本院卷第70頁)。可知，相關稅賦並非全由Ａ００４支付甚明。況Ａ００４既同住於系爭房屋，其以親屬之身分代為支付電梯維修費用，亦屬人情之常，不能據此認定與被上訴人有借名關係存在。

⑷Ａ００４另自承：112年4以後，房貸主要係由被上訴人負擔，伊與曾○○則均有按月補貼1萬元等語(見本院卷㈠第498頁)。倘系爭房地確為Ａ００４借用曾○○、及被上訴人名義登記，豈有讓出名人即曾○○及被上訴人，亦負擔房貸之理。

⑸上訴人再抗辯，被上訴人之所以需要負擔房屋貸款，係因被上訴人夫婦使用系爭房屋一樓經營餐廳的緣故。惟查，曾○○並未居住或使用系爭房屋，然其仍需負擔房屋貸款，反之，實際有居住使用系爭房屋之Ａ０５，則並未負擔房貸。可知，被上訴人之所以負擔房屋貸款，與伊使用系爭房屋之一樓經營餐廳無涉。另Ａ００４既與被上訴人、曾傑敏同住，彼此為母、子、媳婦至親，共同商議分擔繳納部分房貸，亦無違事理之常，不能據此推論本件房地為Ａ００４實質所有，並借名登記於被上訴人名下。

4.上訴人抗辯，因為Ａ００４於93年間有稅務問題，才將系爭房地借名登記予曾傑敏及曾○○等語。惟查：財政部臺灣省中區國稅局係於99年12月24日始將Ａ００４93年度之綜合所得稅核定通知書送達Ａ００４，有該局之送達證書在卷可稽(見本院卷㈠第349頁)。另國稅局係於100年間才移送法務部行政執行署臺中分署執行，亦有該局行政執行移送書附卷可按(見本院卷㈠第343頁)。惟本件系爭房地

登記予曾傑敏及曾○○的時間分別為93年間及95年間，Ａ００４豈有可能在93、95年即可預知其99年及100年間會被追討欠稅，而預先將系爭房地借名登記予其子。

5.上訴人抗辯，本件房地登記予於曾傑敏後，因為曾傑敏在外積欠債務，擔心本件房地遭查封拍賣，所以Ａ００４再將本件房地改借名登記予被上訴人名下等語。惟查，曾傑敏係於106年間始因侵占被起訴，於107年始遭法院判刑，有臺灣彰化地方法院107年度易字第537號刑事判決可參(見原審卷㈡第519-525頁)。另曾傑敏係於110年3月10日，始因自109年間起積欠國泰世華銀行債務，經法院核發支付命令，亦有臺灣臺中地方法院110年度司促字第6138號支付命令可按(見原審卷㈡第525頁)。然本件房地改登記予被上訴人名下之時間為105年間，Ａ００４豈有可能提前預知。況上訴人自承，被上訴人與配偶曾傑敏曾於99年間因共同簽發本票，經執票人（即三信商銀）於103年間聲請本票裁定，嗣後並累積債務達221萬0,963元(見本院卷㈠第385頁)，顯見Ａ００４知悉被上訴之債信並不佳，衡情豈有可能再將本件房地轉借名予債信不佳之被上訴人名下之理。上訴人此部分的抗辯，違反經驗法則，不足採信。

6.上訴人另抗辯，曾傑敏於105年7月15日將本件房地贈與被上訴人；及於106年1月25日申辦系爭房地設定抵押權塗銷登記，均係由Ａ００４代理曾傑敏及被上訴人至地政事務所辦理(見原審卷㈡第335-357、423-449頁)。惟上訴人已自承：相關資料是曾傑敏與被上訴人提供的等語(見本院卷㈠第45頁)，足見Ａ００４並沒有保管本件房地之過戶及移轉登記之相關資料。其雖抗辯，所有權狀係遭被上訴人及曾傑敏盜竊，並提出報案三聯單及房屋遭破壞之照片為憑(見原審卷㈠第315頁、319頁)，惟被上訴人及曾傑敏並未因涉犯竊盜而遭追訴或判刑，上訴人此部分之指控，並無法證明。

7.至於上訴人提出113年1月30日、2月20日曾傑敏與Ａ００４劇烈爭吵之錄音光碟及譯文，Ａ００４稱：「你這30年來有繳過錢嗎？這誰的名字啊？」，曾傑敏稱：「是我借你用的，是我借你用的…3,500萬拿出來阿？不是要簽？我現在馬上簽給你…跟我嗆說，那是我的名字叫我自己繳」（見原審卷㈠第275、277頁、卷㈡475-497、505頁）。其間，曾傑敏所稱「是我借你用的」，語意並不完整，究竟是指就本件房地之借名登記，或係借用該房地設定抵押貸款，並不明瞭。且曾傑敏既然要求Ａ００４「拿3,500萬元、馬上簽給你」，顯無承認Ａ００４為本件房地之實質所有權人，願意無條件返還登記之意，不足以證明上訴人主張之借名關係存在。另前開113年1月30日錄音光碟及譯文，被上訴人雖對Ａ００４稱：「想當初，你說阿娟，咱這間房子再貸款，用你的名字，後面的利息我們一起揹，你有沒記得有這樣說？不然，我怎麼會這麼白癡去用我的名字好啊？」，Ａ００４則稱：「好！沒關係，現在起不要用妳的名字，這樣可以嗎？通通過戶到我這邊來繳，我來擔？這樣可以嗎？」。足以證明，本件房屋移轉登記予被上訴人後，被上訴人必須負擔房地之貸款利息，此與借名登記之不動產，其擔保之銀行債務，通常係由借名人自行負擔，出名人不用負擔之原則亦不相符。故上訴人提出之上開錄音光碟及譯文，亦無從證明Ａ００４與被上訴人間，就本件房地成立借名登記契約。

8.綜合前述上訴人之舉證，尚不足以令本院就Ａ００４與被上訴人間關於本件房地存在借名登記關係，達確信之程度。上訴人主張有借名登記契約存在，不足為採。

㈡被上訴人請求上訴人遷讓返還系爭房屋為有理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段、中段定有明文。

2.查，系爭房屋登記為被上訴人所有，有建物登記謄本在卷

可稽（見原審卷㈠第17頁）。Ａ００４占有系爭房屋如原判決附圖A（35平方公尺）、B（10.11平方公尺）、C（27.83平方公尺）部分；Ａ０５占有系爭房屋如判決附圖D（6.13平方公尺）、E（3.98平方公尺）、F（27.83平方公尺）、G（37.61平方公尺）部分，業據原審會同兩造及臺中市中興地政事務所人員履勘現場鑑測確實，並有相片、勘驗筆錄及複丈成果圖附卷可憑（見原審卷㈠第19-25頁、卷㈡第55-57、77頁）。上訴人既無法證明Ａ００４與被上訴人間就系爭房屋存在借名登記關係而為房屋之實際所有權人，亦無法證明被上訴人同意Ａ００４占有使用系爭房屋，則Ａ００４自亦無從同意Ａ０５占有使用，難認上訴人有合法占有使用系爭房屋之權源，從而被上訴人本於民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將各自占用系爭房屋之部分遷讓返還，核屬有據。

㈢Ａ００４反訴請求確認本件房地之所有權為伊所有，並請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，為無理由：

承前所述，Ａ００４既不能證明105年間將本件房地借名登記予被上訴人，則其主張其為本件房地之實質所有權人，自非可採。從而，Ａ００４請求確認伊為本件房地之所有權人，及依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，自不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求Ａ００４應將系爭房屋如原判決附圖A（35平方公尺）、B（10.11平方公尺）、C（27.83平方公尺）部分騰空遷讓返還；Ａ０５應將系爭房屋如原判決附圖D（6.13平方公尺）、E（3.98平方公尺）、F（27.83平方公尺）、G（37.61平方公尺）部分騰空遷讓返還，為有理由，應予准許。Ａ００４依民事訴訟法第247條第1項規定，反訴請求確認本件房地之所有權為伊所有，及依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，均無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。

上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第七庭　審判長法　官 陳得利

法　官 吳國聖

法　官 高英賓

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 孫銘宏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日