

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第316號

上訴人 吳張麗珠

法定代理人 吳安和

訴訟代理人 吳國成

被上訴人 吳美惠

吳美治

上二人共同

訴訟代理人 陳建榮

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113年6月28日本院臺南簡易庭112年度南簡字第1256號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年3月5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、上訴人即原告於原審起訴主張：

(一)上訴人吳張麗珠與監護人吳安和（下逕稱其名）為夫妻，上訴人近年因失智症，於民國111年7月5日經本院以111年度監宣字第277號裁定受監護宣告。又上訴人與吳安和育有2子、2女，分別為訴外人吳國正、訴外人吳國成、被上訴人吳美惠、吳美治（下均逕稱其名，吳美惠、吳美治合稱被上訴人2人）。

(二)坐落臺南市○區○○段0000建號建物（門牌號碼臺南市○○路0段000巷00號，下稱系爭20號房屋）及臺南市○區○○段0000建號建物（門牌號碼臺南市○○路0段000號，下稱系爭399號房屋，與系爭20號房屋合稱系爭房屋），均係向財團法人臺灣省私立臺南仁愛之家（下稱仁愛之家）租賃土地而興建之房屋，上訴人原為系爭房屋之所有權人，嗣因在外有

01 債務，基於母女關係，信任被上訴人2人，而先於89年5月20  
02 日、90年9月7日以贈與為登記名義，將系爭房屋借名登記在  
03 吳美惠名下；後為避免吳美惠在上訴人不知情之情況下將系  
04 爭房屋出售，遂又於104年間將系爭20號房屋3分之1持分移  
05 轉登記在吳美治名下、將系爭399號房屋各3分之1持分分別  
06 移轉登記在吳美治及吳國成名下，同時要求被上訴人簽署系  
07 爭20號房屋切結書、系爭399號房屋切結書（合稱系爭切結  
08 書）。

09 (三)系爭房屋雖登記於被上訴人名下，但實際上仍係由上訴人自  
10 己管理、使用及收益，自可認定兩造間就系爭房屋存有借名  
11 登記關係。上訴人乃適用或類推適用民法第541條第2項，或  
12 於終止借名契約後依民法第179條規定請求被上訴人將系爭  
13 房屋之應有部分移轉登記予上訴人。

14 (四)並於原審聲明：吳美惠應將系爭20號房屋應有部分3分之2及  
15 系爭399號房屋應有部分3分之1登記塗銷並移轉登記予上訴  
16 人；吳美治應將系爭20號房屋應有部分3分之1及系爭399號  
17 房屋應有部分3分之1登記塗銷並移轉登記予上訴人（見原審  
18 調字卷第9頁）。

## 19 二、被上訴人2人於原審之答辯：

20 (一)上訴人於89年間向吳美惠提出幫忙吳安和周轉資金之請求，  
21 吳美惠是沒有工作的家庭主婦，資金都是來自向配偶商借的  
22 錢，上訴人始表明要將系爭房屋贈與吳美惠，系爭房屋是因  
23 贈與而為移轉登記，並非借名登記，系爭房屋的贈與登記，  
24 是上訴人的本意，更是吳安和自己去辦理的，系爭房屋所有  
25 權狀正本都是吳安和親手交給吳美惠，且辦理贈與登記之  
26 後，系爭房屋的所有權狀正本都是由吳美惠持有，直到109  
27 年，吳安和要求吳美惠交付系爭20號房屋之所有權狀，吳美  
28 惠不得已才拿給吳安和的。

29 (二)89年到104年間，吳安和管理系爭399號房屋的出租，有時會  
30 交付房租契約的影本給吳美惠，最後交付的是105年11月15  
31 日退租後的房租契約正本。租約上明確寫明，出租人為吳美

01 惠，吳安和僅為出租代理人。由此可見，吳美惠為真正所有  
02 權人，否則，吳安和在簽署租約時，大可以在出租人部分寫  
03 吳安和或上訴人之名字，但吳安和仍是寫吳美惠，益徵吳安  
04 和及上訴人均認為89、90年是真實的贈與，吳安和僅是代理  
05 吳美惠出租。

06 (三)吳安和於90年3月18日亦親筆書寫遺囑記載：因年事漸高，  
07 近期（3年來）受銀行貸款壓力，幸有女兒、女婿充分支持  
08 財力，始能克服困境，內心感到無限歡欣喜悅。…。特別親  
09 筆書立遺囑：百年之後，所有遺產，除屬兒子女兒名義下之  
10 已登記土地、房屋歸屬子女個人私自財產。其他本人所有遺  
11 產…。各子女們皆不得異議或提起不公訴訟」（下稱系爭90  
12 年遺囑）等語，更加證明上訴人及吳安和之真意就是要贈與  
13 系爭房屋給吳美惠，因為之前吳美惠有幫助吳安和資金周  
14 轉。吳安和是刑事警官退休，熟悉刑、民法，且吳安和歷經  
15 十幾年的訴訟（包括自己的官司、對被上訴人等人之提告等  
16 等），擔任至少70件以上的訴訟當事人及訴訟代理人，對於  
17 法律行為甚為瞭解。且吳安和於111年5月也以自己及上訴人  
18 之名義發給吳美惠存證信函，其內記載要對吳美惠撤銷89年  
19 的「贈與」，可見上訴人及吳安和均認為89、90年是贈與契  
20 約無誤，並非本件訴訟事後改稱的借名登記契約。

21 (四)系爭切結書是吳安和擬定的文字，文字前段是因贈與而轉移  
22 所有權，中段是限制被上訴人租賃及買賣，後段的全權仍歸  
23 屬上訴人，只是指租賃及買賣，因為兩造約定好系爭20號房  
24 屋要供上訴人居住到百年、系爭399號房屋要供上訴人收取  
25 租金用以養老，所以限制被上訴人出售及出租而已等語。

26 (五)並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

27 三、原審判決駁回上訴人之起訴，上訴人不服提起上訴，並聲  
28 明：原判決廢棄；吳美惠應將系爭20號房屋3分之2應有部分  
29 及系爭399號房屋3分之1應有部分登記塗銷並移轉登記予上  
30 訴人；吳美治應將系爭20號房屋3分之1應有部分及系爭399  
31 號房屋3分之1應有部分登記塗銷並移轉登記予上訴人（見簡

01 上卷一第19頁)。

02 四、上訴人於本院之陳述，除與原判決記載相同者外，並補充：  
03 上訴人未曾向吳美惠借錢，該金流皆是向吳安和購買訴訟外  
04 房屋之款項，與本件訴訟無涉。又系爭90年遺囑，是吳美惠  
05 要求吳安和書寫，係為感謝吳美惠提供吳安和周轉資金，遂  
06 買下吳安和名下之訴訟外房屋。又系爭房屋均是吳美惠自己  
07 分配，未告訴上訴人。且吳美惠惡意曲解系爭90年遺囑之意  
08 思，吳美惠僅支付280萬元購買訴訟外房屋，而本件系爭房  
09 屋均係借名登記等語。

10 五、被上訴人於本院之陳述，均與原判決記載相同。並聲明：上  
11 訴駁回（見簡上卷一第189頁）。

12 六、兩造不爭執事項如下（見簡上卷二第88頁）：

13 (一)上訴人罹患失智症，於111年7月5日經本院以111年度監宣字  
14 第277號裁定受監護宣告，由其配偶吳安和為法定代理人。

15 (二)上訴人與吳安和育有2子、2女，分別為吳國正、吳美惠、吳  
16 美治、吳國成。

17 (三)上訴人原為系爭房屋所有權人。

18 (四)系爭房屋坐落之土地為仁愛之家所有。

19 (五)上訴人於89年5月20日，以贈與為登記原因，將系爭20號房  
20 屋移轉登記於吳美惠名下，吳美惠再於104年8月10日，以贈  
21 與為登記原因，將系爭20號房屋之權利範圍3分之1，移轉登  
22 記予吳美治。

23 (六)系爭20號房屋切結書上簽名是真正的，系爭20號房屋切結書  
24 記載略以：雖已移轉系爭20號房屋所有權，仍無權處理租賃  
25 及買賣權利，全權仍歸屬上訴人所有，並完全握有租賃及出  
26 賣之權利等語（見原審調字卷第47頁）。

27 (七)上訴人於90年9月7日，以贈與為登記原因，將系爭399號房  
28 屋移轉登記於吳美惠名下，吳美惠再於104年8月間，以贈與  
29 為登記原因，將系爭399號房屋之權利範圍3分之1、3分之  
30 1，各移轉登記予吳國成、吳美治。

31 (八)系爭399號房屋切結書上面的簽名為真正，系爭399號房屋切

01 結書記載略以：雖已移轉系爭399號房屋所有權，仍無權處  
02 理租賃及買賣權利，全權仍歸屬上訴人所有，並完全握有租  
03 賃及出賣之權利等語（見原審調字卷第45頁）。

04 七、本院得心證之理由：

05 (一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他  
06 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他  
07 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與  
08 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  
09 契約。而不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名  
10 登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利  
11 己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始  
12 可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意  
13 旨參照）。

14 (二)本件上訴人主張兩造就系爭房屋間存有借名登記關係，為被  
15 上訴人所否認，自應由上訴人就該借名登記之事實，負舉證  
16 責任。經查：

- 17 1.上訴人主張伊為系爭房屋之實際所有權人云云，固提出系爭  
18 20號房屋所有權狀正本（見原審南簡卷一第271號）為證，  
19 惟兩造及吳安和間，為親生父母子女之關係，彼此間因多端  
20 緣由而取得、持有或保管所有權狀正本，亦屬常見，且系爭  
21 399房屋所有權狀正本尚由吳美治收執（見原審言詞辯論筆  
22 錄，南簡卷一第262至264、267頁），是尚難僅以持有所有  
23 權狀正本，即逕認兩造間就系爭房屋有借名登記關係存在。
- 24 2.上訴人又主張系爭房屋及土地之稅金、水電費皆是伊繳付，  
25 系爭399號房屋之租金由吳安和收受，並提出房屋稅繳款  
26 書、仁愛之家土地租金繳納繳款書、存摺內頁影本、系爭39  
27 9號房屋租賃契約書為證（見原審調字卷第49至85、91至98  
28 頁），惟上訴人年邁且罹有失智症，故系爭20號房屋供上訴  
29 人居住使用、系爭399號房屋供上訴人收取租金養老等情，  
30 為兩造於原審所不爭執，是系爭房屋之水電費、電話費、房  
31 屋稅及土地租金均由上訴人繳納，亦合於一般情理，此亦與

01 系爭切結書所約定；被上訴人無權處理租賃及買賣權利，全  
02 權仍歸屬上訴人所有，並完全握有租賃及出賣之權利之約定  
03 相符。

04 3.又系爭399號房屋於95至97年、104至106年，均以吳美惠為  
05 出租人訂立租賃契約，此有系爭399號房屋租賃契約附卷可  
06 稽（見原審南簡卷二第209至223頁），倘如上訴人所述，系  
07 爭399號房屋均由伊管理、使用並收益，何以至111年起，方  
08 才由吳安和以出租人名義訂立租賃契約。

09 (三)綜上，上訴人主張其與被上訴人間就系爭房屋存有借名登記  
10 關係，惟未提出其他積極證據以實其說，尚難僅以上訴人片  
11 面之詞，即為對上訴人有利之認定。

12 八、綜上所述，上訴人主張兩造間有借名登記關係存在，類推適  
13 用民法第549條第1項或依民法第179條規定，請求吳美惠將  
14 系爭20號房屋之應有部分 $\frac{2}{3}$ 及系爭399號房屋之應有部  
15 分 $\frac{1}{3}$ 贈與登記塗銷並移轉登記予上訴人；吳美治將系爭  
16 20號房屋之應有部分 $\frac{1}{3}$ 及系爭399號房屋之應有部分 $\frac{1}{3}$   
17 贈與登記塗銷並移轉登記予上訴人，洵屬無據，不應准  
18 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原  
19 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 九、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  
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
22 逐一論列，附此敘明。

23 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
24 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
26 民事第三庭 審判長 法 官 林勳煜  
27 法 官 王參和  
28 法 官 王淑惠

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

