

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第262號

上訴人 施宥辰（原名施保吉）

訴訟代理人 洪銘憲律師

被上訴人 李侶萱

訴訟代理人 藍慶道律師

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112年3月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第848號）提起上訴，本院於113年10月9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、本件上訴人主張：兩造原為男女朋友，伊借用被上訴人名義，由被上訴人於民國（下同）104年3月間，分別以新臺幣（下同）608萬元、342萬元向訴外人黃學藤、樹藤建設有限公司（下稱樹藤公司）購買臺南市○○區○○段0000之00地號土地暨其上門牌號碼臺南市○○區○○○街00號房屋（下分稱系爭土地及系爭房屋，合稱系爭房地），由伊於104年3月1日、同年月9日分別給付10萬元訂金、10萬元訂金及50萬元自備款予樹藤公司。兩造並約定由被上訴人邀伊為保證人，以系爭房地向臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）貸款（下稱系爭房貸），用以給付系爭房地買賣價金，伊並按月給付生活費3萬元及買菜費用4,000元、匯款4萬元、14萬元不等之金額予被上訴人，供其按月清償系爭房貸。嗣兩造於111年3月14日分手，伊搬出系爭房地，並於111年6月14日以民事起訴狀繕本之送達，向被上訴人為終止兩造間借名登記及委任之混合契約（下稱系爭契約）之意思表示，爰類推適用民法第541條第2項及同法第179條規定，請求

01 被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊。

02 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請
03 求：否認兩造間有上訴人所主張之系爭契約關係，伊係因自
04 住需求而購買系爭房地，系爭房地之買賣價金（除第一筆訂
05 金 10 萬元外），均由伊給付，系爭房地亦由伊及伊女兒居
06 住使用，系爭房地之所有權狀亦由伊保管，系爭房地之地價
07 稅、房屋稅均由伊繳納，並由伊向土地銀行清償房貸。兩造
08 同居期間，伊曾照顧上訴人之母黃金英，並在上訴人獨資設
09 立之永德企業社工作，上訴人每月固定給付伊 4 萬元，作
10 為日常生活開銷之用，此外，上訴人尚視永德企業社營收多
11 寡，偶而會加給伊 10 萬元或不等之金額，其性質應屬工資
12 ，非為清償房屋貸款。又永德企業社於 111 年 7 月 8 日
13 將為伊投保之勞工保險辦理退保手續後，自 111 年 8 月起
14 ，上訴人即未按月匯款 4 萬元予伊，上訴人本件請求自屬
15 無據等語。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上
16 訴，聲明：原判決廢棄，被上訴人應將系爭房地所有權移轉
17 登記予上訴人。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

18 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第 463 條準
19 用同法第 270 條之 1 第 1 項第 3 款規定整理並協議簡化
20 兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷第 238 至 242 頁、第
21 274 至 278 頁）：

22 （一）兩造不爭執事項：

- 23 1. 被上訴人於 104 年 3 月間與訴外人黃學藤、樹藤公司
24 訂立買賣契約書，分別以 608 萬元及 342 萬元向黃學
25 藤及樹藤公司購買系爭土地及其上同段 0000 建號之系
26 爭房屋。
- 27 2. 兩造原為男女朋友，於 100 年間同居，嗣於 111 年 3
28 月 14 日分手，上訴人搬出系爭房地（一審卷二第 153
29 頁）。
- 30 3. 系爭土地買賣契約書及系爭房屋買賣契約書內，各有供
31 人填載之「以第三人為登記名義人聲明書」1 份（即

01 系爭土地買賣契約書附件二、系爭房屋買賣契約書附件
02 三)；系爭土地買賣契約書內之「以第三人為登記名義
03 人聲明書」記載「甲方(指買受人)向乙方(指出賣人
04)購買……地號土地及其地上建物，茲指定(國民身分
05 證統一編號)為登記名義人……」等語；系爭房屋買賣
06 契約書內之「以第三人為登記名義人聲明書」記載「甲
07 方(指買受人)向乙方(指出賣人)購買……土地及其
08 地上建物，茲指定(國民身分證統一編號)為登記名義
09 人……」等語(一審卷一第 143、161 頁)。

- 10 4. 上訴人於 104 年 3 月 1 日以玉山銀行信用卡刷卡方
11 式，給付買賣訂金 10 萬元予樹藤公司(一審卷一第 33
12 頁)。另筆購屋訂金 10 萬元及自備款 50 萬元，
13 前者係以上訴人名義申請之國泰世華銀行信用卡於 104
14 年 3 月 1 日以刷卡方式給付 10 萬元予樹藤公司；後
15 者是以匯款人上訴人名義於 104 年 3 月 9 日自合作
16 金庫銀行北臺南分行匯款予樹藤公司(本院卷第 21、23
17 頁)。
- 18 5. 被上訴人於 104 年 3 月 31 日曾向訴外人合作金庫人
19 壽保險股份有限公司(下稱合庫壽險公司)就系爭房地
20 投保「合作金庫人壽超幸福貸遞減定期壽險 A 型」保
21 險契約(下稱系爭房貸壽險契約)，雙方約定保險金額
22 為 839 萬元，保險費共計 38 萬 7,618 元，於土地銀
23 行房屋貸款債權債務範圍內，以土地銀行為身故保險金
24 之受益人，且依保險法第 111 條聲明放棄對前述受益
25 人之處分權，前述保險金於清償後如有剩餘，該餘額之
26 給付按主契約(即系爭房貸壽險契約)約定辦理(一審
27 卷二第 13 頁、第 111 頁)。
- 28 6. 被上訴人於 104 年 4 月 13 日向土地銀行借貸 39 萬
29 元，請土地銀行將貸與款項中之 38 萬 7,618 元，撥
30 至合庫壽險公司在土地銀行開立之帳戶，用以給付系爭
31 房貸壽險契約所應繳納之保險費，而上訴人並非該 39

萬元貸款之保證人（一審卷二第 67、111 頁）。

7. 系爭房地於 104 年 5 月 18 日以買賣為原因（原因發生日期 104 年 4 月 30 日），登記為被上訴人所有；並由被上訴人擔任債務人兼義務人，於 104 年 5 月 18 日以系爭房地為土地銀行設定擔保債權總金額 1,103 萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日 134 年 5 月 11 日。被上訴人復於 104 年 5 月 19 日，邀同上訴人為一般保證人，向土地銀行借貸 500 萬元、380 萬，共計 880 萬元；被上訴人除按月自土地銀行存款帳戶清償應分期繳納之款項外，並於 107 年 1 月 9 日、107 年 2 月 9 日、110 年 1 月 5 日、110 年 9 月 7 日分別提前清償 10 萬元、10 萬元、10 萬元及 80 萬元（一審卷一第 63 至 64、103 至 105、107 至 112 頁、一審卷二第 67 頁）。
8. 上訴人於原判決附表一編號 1 至 80 所示日期，以匯款方式，將如該附表各該編號所示金額，匯予被上訴人所開立土地銀行 000000000000 號帳戶（下稱系爭帳戶），系爭房地每月應繳之貸款本息，均係從系爭帳戶扣繳，如原判決附表二編號 1 至編號 5 所示，並以系爭帳戶委託扣繳系爭房地之水、電費（一審卷一第 35 至 49 頁，一審卷二第 117 至 139 頁）。
9. 一審卷一第 573 頁之 104 年 12 月 26 日估價單影本內上方姓名欄，係記載「施太太」。
10. 兩造間確有如原審原證 4 之 Line 對話事實（一審卷一第 51 頁）。
11. 系爭房地所有權狀正本，係由被上訴人收執保管迄今。
12. 系爭房地迄今每年房屋稅、地價稅，均係由被上訴人繳納。
13. 上訴人主張兩造間就系爭房地訂立有系爭借名登記與委任之混合契約，並以民事起訴狀繕本之送達，向被上訴人為終止兩造間所訂系爭契約之意思表示，而原審起訴

01 狀繕本已於 111 年 6 月 14 日送達被上訴人（一審卷
02 一第 15、73 頁）。

03 14. 被上訴人於 95 年 2 月 24 日，於上訴人所營之永德
04 企業社為勞保加保，嗣於 100 年 7 月 4 日退保，復
05 於 101 年 2 月 7 日又加保，迄 111 年 7 月 8 日退
06 保，投保金額如附表所示（一審卷一第 205 頁）。

07 （二）兩造爭點：

08 1. 兩造間是否曾就系爭房地，訂立借名登記與委任之混合
09 契約？

10 2. 上訴人主張類推適用民法第 541 條第 2 項及同法第 179
11 條規定，請求被上訴人將系爭房地之所有權移轉登記予
12 上訴人，有無理由？

13 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

14 （一）依據兩造不爭執事項 1、2、7 及各該不爭執事項所引
15 卷證資料，本件上訴人主張：兩造原為男女朋友，被上
16 訴人於 104 年 3 月間，分別以 608 萬元、342 萬元
17 向訴外人黃學藤、樹藤公司購買系爭土地及其上系爭房
18 屋，被上訴人並邀伊為保證人，以系爭房地向土地銀行
19 辦理系爭房貸，用以給付系爭房地買賣價金等情，固堪
20 信為真實。

21 （二）次按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財
22 產以他方名義登記，而「仍由自己管理、使用、處分」
23 ，他方「允就該財產為出名登記」之契約。主張借名登
24 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院
25 110 年度台上字第 3042 號、106 年度台上字第 234
26 號、103 年度台上字第 621 號、101 年度台上字第
27 1775 號民事判決要旨參照）。本件有關上訴人主張：
28 系爭房地係伊所購買，為伊所有，因伊與被上訴人成立
29 系爭借名登記與委任之混合契約，始由被上訴人登記為
30 系爭房地所有權人等情，為被上訴人所否認，並以前揭
31 情詞置辯，則依上說明，本件自應先由上訴人舉證證明

其所主張上開借名登記事實之存在。經查：

1. 依據兩造不爭執事項 2、5、11、12 及各該不爭執事項所引卷證資料，可知兩造原為男女朋友並在系爭房地同居，於 111 年 3 月 14 日兩造分手後，上訴人即搬出系爭房地；系爭房地所有權狀正本，皆係由被上訴人收執保管迄今；系爭房地迄今每年房屋稅、地價稅，亦均係由被上訴人所繳納；被上訴人並曾於 104 年 3 月 31 日向合庫壽險公司就系爭房地投保系爭房貸壽險契約，雙方約定保險金額為 839 萬元，於土地銀行房屋貸款債權債務範圍內，以土地銀行為身故保險金之受益人等情，為兩造所不爭，堪信屬實。則以系爭房地所有權狀係由被上訴人收執保管；系爭房地每年房屋稅、地價稅亦由被上訴人所繳納；兩造原在系爭房地同居，於兩造分手後，上訴人即搬出系爭房地；被上訴人並得就系爭房地，自行決定以其自己為被保險人與合庫壽險公司締結系爭房貸壽險契約觀之，堪認系爭房地實際上係由被上訴人所管理、使用、處分。已難採信本件確有上訴人所主張：上訴人係將其自己所有系爭房地以被上訴人名義登記，而仍由上訴人自己管理、使用、處分系爭房地之借名登記情事存在。

2. 次依兩造不爭執事項 3 及該不爭執事項所引卷證資料，被上訴人向訴外人黃學藤、樹藤公司購買系爭房地所簽訂系爭土地買賣契約書及系爭房屋買賣契約書內，既留有供人填載「以第三人為登記名義人聲明書」（即系爭土地買賣契約書附件二、系爭房屋買賣契約書附件三），且該聲明書分別載明：「甲方（指買受人）向乙方（指出賣人）購買……地號土地及其地上建物，茲指定（國民身分證統一編號）為登記名義人……」等語。苟如上訴人所主張：系爭房地係伊所購買，並借名登記在被上訴人名下，則上訴人為何於

01 系爭土地買賣契約書及系爭房屋買賣契約書中，不以
02 其自己為買受人？並在該契約書內「以第三人為登記
03 名義人聲明書」中，填載以被上訴人為登記名義人之
04 聲明？其捨此而不為，適足以印證上訴人並非系爭房
05 地之買受人，被上訴人亦非系爭房地之單純登記名義
06 人。

- 07 3. 上訴人雖又主張：伊曾於原判決附表一編號 1 至 80
08 所示日期，以匯款方式，將如該附表各該編號所示金
09 額，匯至被上訴人所開立土地銀行 000000000000 號
10 帳戶，而系爭房地每月應繳之貸款本息，亦均係從該
11 被上訴人所開立帳戶扣繳，足見系爭房地係伊所購買
12 ，並借名登記在被上訴人名下云云。惟查，依據兩造
13 不爭執事項 8 及該不爭執事項所引卷證資料，固堪
14 認上訴人於原判決附表一編號 1 至 80 所示日期，
15 確曾以匯款方式，將如該附表編號 1 至 80 所示金
16 額，匯至被上訴人所開立土地銀行 000000000000 號
17 帳戶，且系爭房地每月應繳之貸款本息，亦均係從該
18 被上訴人所開立帳戶扣繳。然仔細觀察原判決附表一
19 所載內容，可知上訴人係自 104 年 8 月 18 日（按
20 系爭房地係於 104 年 5 月間即經辦妥抵押設定）起
21 ，才開始匯款予被上訴人；且上訴人於 106 年 3 月
22 、10 月、110 年 7 月，均未匯款予被上訴人；又上
23 訴人於原判決附表一編號 1 至 80 每月所匯金額（
24 4萬元或 14 萬元之整數），顯然大於原判決附表二
25 所示系爭房地貸款每月所須繳納之貸款金額（約 2
26 萬 5,908 元至 3 萬 1,721 元之間）甚多。苟如上
27 訴人所主張：系爭房地係伊所購買，並借名登記在被
28 上訴人名下，則以系爭房地係於 104 年 5 月間即經
29 辦妥貸款並設定抵押（見兩造不爭執事項 7），倘
30 系爭房地之貸款確係上訴人所繳納，為何上訴人係自
31 104 年 8 月 18 日起，才開始匯款予被上訴人？為

01 何上訴人於 106 年 3 月、10 月、110 年 7 月，卻
02 未匯款予被上訴人？為何上訴人於原判決附表一所示
03 時間之各筆匯款金額，均顯然大於系爭房地貸款每月
04 所須繳納之金額甚多？則上開匯款資料，是否確係上
05 訴人為繳付系爭房地貸款所支付，即非無疑。被上訴
06 人辯稱：上開各期每月 4 萬元之匯款，係兩造同居
07 期間上訴人給伊作為日常生活開銷之費用等語，觀諸
08 兩造原為男女朋友關係，並有同居之事實（見兩造不
09 爭執事項 2），尚非不可採信，則該匯款資料自不
10 足為有利於上訴人主張之判斷。

11 4. 上訴人雖又提出如一審卷一第 51 頁所示兩造間
12 LINE 對話紀錄，主張：依該 LINE 對話紀錄，可證
13 系爭房地係伊所購買，並借名登記在被上訴人名下云
14 云。惟查，觀諸上開 LINE 對話紀錄，固可知被上訴
15 人曾傳送「還有你連房子你也要收回嗎」之訊息予上
16 訴人，然此僅足以證明被上訴人曾對上訴人質疑，於
17 兩造分手後，是否連同兩造於同居期間購買之系爭不
18 動產，亦要向被上訴人索討而已，其語意係在質疑上
19 訴人竟欲索討前已贈與被上訴人之購屋款項而已，並
20 不足以證明系爭房地係上訴人所購買，並借名登記在
21 被上訴人名下。復參酌上訴人於被上訴人購屋之初，
22 確有為被上訴人刷卡繳付部分款項（見兩造不爭執事
23 項 4），且兩造原為男女朋友關係，並有同居之事
24 實，上訴人並於兩造同居期間確有按月給予被上訴人
25 日常生活費用，均已詳如前述，是衡諸社會常情，男
26 女朋友於分手後，一方向他方索取自己先前贈與之財
27 物，或因認為自己於交往期間付出之金錢較多，而要
28 求他方分配財產或給付分手費者，所在多有，自不能
29 僅憑被上訴人曾經傳送上開訊息予上訴人，遽認兩造
30 間就系爭房地存有借名登記關係。

31 5. 至於上訴人所另提出其擔任系爭房地貸款之連帶保證

01 人、購置系爭房屋家具之估價單記載「施太太」等證
02 據資料，衡諸一般日常生活經驗，顯均不足以推認「
03 系爭房地係上訴人所購買，並借名登記在被上訴人名
04 下」。是上訴人所提此部分證據資料，自亦不足為有
05 利於上訴人主張之判斷。

06 (三) 再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
07 證之責；若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實，
08 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
09 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院 83 年度台上字
10 第 1073 號、93 年度台上字第 2158 號、100 年度台
11 上字第 415 號民事裁判要旨參照）。依上所述，本件
12 上訴人既不能舉證證明系爭房地係其所有，且因其與被
13 上訴人成立借名登記與委任之混合契約，而由被上訴人
14 登記為系爭房地所有權人，並仍由上訴人自己管理、使
15 用、處分系爭房地，則上訴人空言主張其已終止該借名
16 登記與委任之混合契約，進而請求被上訴人應將系爭房
17 地所有權移轉登記予上訴人，即非有理由。是無論被上
18 訴人抗辯系爭房地為其所有等情是否尚有疵累，仍不能
19 認上訴人本件請求為正當。

20 五、綜上，上訴人不能證明系爭房地係其基於借名登記與委任之
21 混合契約關係，登記為被上訴人所有，則上訴人空言主張其
22 已終止該借名登記與委任之混合契約，進而請求被上訴人應
23 將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，自屬無理由，不應准
24 許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨指
25 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
27 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷
28 ，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第
30 1 項、第 78 條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）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。

被上訴人不得上訴。

中華民國 113 年 10 月 30 日

書記官 蘭鈺婷

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	勞保投保薪資 (新臺幣/元)	職保投保薪資 (新臺幣/元)	生效日期	退保日期
1	16,500	16,500	0950224	

(續上頁)

01

2	17,280	17,280	0960701	
3	17,880	17,880	1000101	1000704
4	18,780	18,780	1010207	
5	19,200	19,200	1020401	
6	19,273	19,273	1030701	
7	20,008	20,008	1040701	
8	21,009	21,009	1060101	
9	22,000	22,000	1070101	
10	23,100	23,100	1080101	
11	30,300	30,300	1080501	
12	38,200	38,200	1090201	1110708