

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第187號

上訴人 葉舒青
訴訟代理人 林逸夫律師
被上訴人 吳承祐
吳於糖

共同
訴訟代理人 錢裕國律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年6月20日臺灣雲林地方法院第一審判決（112年度訴字第536號）提起上訴，本院於114年1月16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：伊父親即訴外人吳○利前欲在花蓮置產定居，惟其擁有多處不動產恐稅賦過高，思以借名登記予他人之方式避稅，適其友人即訴外人林○惠知悉此事，乃向吳○利稱可代為委由其姐姐即訴外人林○蘭之女即上訴人出名辦理借名登記，於是吳○利乃委任林○惠及上訴人，先由吳○利以自己名義於民國95年4月20日向訴外人曾○鳳以新臺幣（下同）145萬元購買如附表所示之土地、建物（下分稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地），並簽立系爭房地之「土地房屋買賣契約書」（下稱系爭房地買賣契約），再於同年6月14日借名移轉登記予上訴人，並由上訴人出名貸款140萬元。隨後吳○利一家均居住於系爭房屋至搬離後，再委託林○蘭及訴外人葉○珠所經營之○○○房仲公司、訴外人許○雯代為處理有關係爭房屋之租賃事務，以利將所收取之租金用以繳納系爭房屋之貸款，若有不足再由吳○利補齊。而系爭房地過戶之代書費、住宅地震保險費、開戶徵信查詢費及

契稅悉由吳○利繳納，前開上訴人貸款撥入之華南商業銀行帳戶存摺（下稱系爭存摺）正本及印章亦由吳○利持有保管，上訴人未曾支付系爭房地之買賣價金等費用，吳○利確為系爭房地之實際所有權人。嗣吳○利於109年11月29日過世，本件系爭房地之借名登記契約當然終止，上開權利義務由其繼承人即伊等繼承。伊等復以原審起訴狀繕本送達，再次向上訴人為終止上開借名登記契約之意思表示，爰依繼承及借名登記類推適用委任之法律關係，或民法第179條規定，擇一請求命上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴人共同共有之判決。（原審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：伊母親林○蘭當時表示要幫伊購置系爭房地收租，便應允伊母親置辦，惟伊對購入過程不甚清楚，縱吳○利有找伊就系爭房地成立借名登記契約之意思（假設語氣），其意思僅傳達給林○惠，且林○惠亦坦承僅徵詢過林○蘭，但無論是林○惠或林○蘭均未代吳○利徵詢過伊意見，伊與吳○利間實無為借名之要約、承諾及成立借名登記契約之意思表示。又林○蘭寫給林○惠之書信（下稱系爭書信），固載「是你要葉舒青當人頭，請你出面處理」等語，惟因吳○利係透過林○惠牽線找到林○蘭，所以林○蘭要求林○惠負責出面處理系爭房地貸款的問題，且林○蘭於96年1月已匯款150萬元向吳○利購買系爭房地，並約定由吳○利繳納貸款，而吳○利未將貸款清償完畢，林○蘭因認系爭書信背面所示代繳貸款明細，屬訴外人林○真與伊「代繳」貸款，乃要求吳○利及林○惠處理系爭房地的貸款問題。至於系爭書信所載過戶一事，係吳○利僅交付系爭房地所有權狀正本，卻未清償貸款、返還伊系爭存摺及印章，方以過戶系爭房地為誘餌，以期誘出吳○利出面談判，惟吳○利仍置之不理，林○蘭只能自行清償剩餘房貸，故系爭書信並非代表伊與吳○利間存在借名關係。退步言，縱存在借名登記契約，然該借名契約業因林○蘭向吳○利購得系爭房地而轉換

01 成立買賣契約，在此買賣契約存續期間，林○蘭與伊均屬有
02 權占有系爭房地，不負有依借名契約移轉登記系爭房地予被
03 上訴人之義務。此外，系爭房地價金為145萬元，共貸款140
04 萬元，其中由林○真繳納44,800元貸款、伊繳納103萬元貸
05 款；另吳○利與其配偶即林○好基於對不動產之登記實務操
06 作嫻熟，先假意誑騙林○蘭於96年1月5日出資150萬元購買
07 系爭房地後，俟15年再以借名登記請求返還房屋，致前開款
08 項亦罹於時效，無從以不當得利請求返還。則林○蘭與伊付
09 出近300萬元之成本，卻面臨喪失系爭房地所有權之結局，
10 被上訴人係惡意以犧牲伊及林○蘭權利之利益而圖利自己，
11 其行使權利有違誠實信用原則，應屬無效。且從96年1月迄
12 今已逾19年，吳○利均容忍林○蘭與伊和平、公然、繼續占
13 有、使用、收益系爭房地，從未主張或行使上開權利。詎料
14 被上訴人甫繼承吳○利之遺產，旋提起本件訴訟，其行使權
15 利是否符合誠信原則已非無疑等語，資為抗辯。並上訴聲
16 明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事實（見本院卷第406至407頁）：

18 (一)系爭房地原為曾○鳳所有，其於95年4月20日以145萬元（簽
19 約款10萬元、完稅款90萬元、尾款45萬元），與吳○利簽立
20 系爭房地買賣契約；嗣系爭房地於95年6月21日，以買賣為
21 原因，由曾○鳳移轉登記予上訴人。

22 (二)上訴人於95年7月21日以系爭房地為擔保，並以林○真（即
23 上訴人之阿姨）為連帶保證人，向華南銀行貸款140萬元
24 （下稱系爭貸款），該貸款匯入上訴人華南銀行帳戶（下稱
25 系爭帳戶）內（原審卷第119至121、251至260頁）。其中林
26 ○真繳納4萬4,800元貸款、上訴人繳納103萬元貸款（原審
27 卷第227至249頁）。

28 (三)吳○利於109年11月29日死亡，其繼承人除被上訴人外，其
29 餘均拋棄繼承（原審536號卷第293至295頁）。

30 四、兩造爭執事項（見本院卷第407至408頁）：

31 被上訴人依繼承及借名登記類推適用委任之法律關係，或第

179條規定，請求上訴人將系爭房地移轉登記予被上訴人公司共有，於法是否有據？

五、得心證之理由：

(一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約。次按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院112年度台上字第894號判決意旨參照）。另按借名登記契約應成立於財產歸屬者（借名人）與登記名義人（出名人）間，其相互表示一致，並不限於當事人間直接為之，非不得由第三人媒介而獲意思表示一致（最高法院113年度台上字第910號判決意旨參照）。

(二)被上訴人主張吳○利係因林○惠陳稱可代為委由上訴人出名辦理借名登記，而將其向曾○鳳所購得之系爭房地借名登記於上訴人名下等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1.參諸證人即仲介買賣系爭房地之許○雯於原審證述：其清楚系爭房地買賣之事，當時其也在場；系爭房地由其仲介；賣方仲介是葉○珠出面；買賣雙方為吳○利及曾○鳳；買賣價金是由吳○利與賣方仲介協調，簽約金10萬元，稅單由雙方各自負擔；因吳○利在臺北有很多房子，為了省稅，才將系爭房地借名登記在他人名下；系爭房地買賣契約書上之三筆款項都是吳○利交給葉○珠；吳○利簽約時有將借名登記人之資料拿出來，其有看到，對方仲介、代書都知道等語（見原審卷第286至289頁）；佐以系爭房地買賣契約第6條約定「辦理本件產權移轉登記名義得由甲方（即吳○利）指定，乙方（即曾○鳳）不得異議」（見北院3615卷第21頁），嗣曾○鳳與上訴人就系爭房地於95年6月14日簽訂土地買賣所

有權移轉契約書與建築改良物買賣所有權移轉契約書（見北院3615卷第45、47頁），於95年6月21日，以買賣為原因，移轉登記為上訴人所有（詳不爭執事實(一)），而系爭房地買賣價金為145萬元，為兩造所不爭（見本院卷第125頁），惟上訴人並未舉證其就系爭房地有與曾○鳳約定實際交易價格、付款時間及方式、過戶時點等買賣細節條件，並簽訂書面契約（私契），以為履約憑據，足見系爭房地確實係吳○利所購買，並由吳○利指定而借名登記予上訴人名下。

2.又依證人林○惠於原審證稱：系爭房屋那時講好是借名登記，其只是在中間介紹，將其姊姊林○蘭之女兒即上訴人介紹給吳○利借名登記；其是問林○蘭，林○蘭有問上訴人；當時其姊姊有透過其將上訴人之存摺及系爭房地所有權狀交給吳○利等語（見原審卷第163、166至167頁）；對照上訴人為系爭貸款之舉措（詳不爭執事實(二)前段），且於系爭貸款撥款後由吳○利持有系爭存摺並支配其內款項，此觀系爭存摺封面暨內頁明細即明（見原審卷第119至124頁）；及其後林○蘭在系爭書信上亦曾向林○惠表示「花蓮房子是你要葉舒青當人頭，請你出面處理」等語（見本院卷第251頁）以觀，足見證人林○惠前開證述其有透過林○蘭媒介上訴人與吳○利就系爭房地為借名登記，應屬可信。倘上訴人未同意擔任系爭房地之出名人，豈會願意出名為系爭貸款，卻對貸得款項毫無支配之權。是依上開證人之證述、系爭貸款之支配情形及系爭書信之意旨，足以認定吳○利與上訴人係在林○惠、林○蘭之相互媒介下就系爭房地之借名登記契約獲意思表示一致。上訴人抗辯其與吳○利間無借名之要約、承諾及成立借名登記契約之意思表示云云，難認可採。

3.至上訴人抗辯本件借名契約業經林○蘭於96年1月5日匯款150萬元向吳○利購買系爭房地，吳○利並交付系爭房地所有權狀，約定由吳○利繳納貸款，而轉換成立買賣契約，林○蘭在系爭書信係以過戶系爭房地為誘餌，期令吳○利出面談判云云，為被上訴人所否認。經查，證人林○蘭固於本院證

01 述：因吳○利答應會將貸款還清，要其匯款150萬元購買系
02 爭房屋，其匯款後，吳○利亦有寄送所有權狀等語（見本院
03 卷第234至235頁）。惟從證人林○蘭於99年5月11日在系爭
04 書信上猶向林○惠表達「花蓮房子是你要葉舒青當人頭，請
05 你出面處理」、「林○真、葉舒青代繳之貸款（如明細）以
06 及剩餘的貸款全部繳清，則過戶的資料一定拿出來給你去辦
07 理」、「如果無法相互信任的話，可以找一個雙方都可以信
08 任的公證人，先把過戶資料交給他，等貸款全部還清，再由
09 他拿出資料去辦理」等語（見本院卷第251頁）以觀，系爭
10 書信既在前開匯款之後，倘林○蘭於96年1月5日匯款150萬
11 元及吳○利交付系爭房地所有權狀，係成立買賣契約，林○
12 蘭豈會在系爭書信一再表示吳○利繳清貸款後，定將系爭房
13 地過戶給吳○利，卻對前開其以150萬元向吳○利購買系爭
14 房地隻字未提，顯不合常情，自難認其前開證述可採。況匯
15 款原因出於多端，亦無法證明林○蘭於96年1月5日所為匯款
16 係為支付系爭房地買賣價金之用，尚難認吳○利與林○蘭間
17 就系爭房地有買賣之合意存在，自無從認定吳○利與林○蘭
18 間就系爭房地曾成立買賣契約。上訴人前開所辯，尚難憑
19 採。

20 (三)上訴人復辯稱縱認上訴人與吳○利間就系爭房地存有借名登
21 記關係屬實，被上訴人亦有權利濫用、違反誠信原則之情事
22 云云，為被上訴人所否認。經查，上訴人既未舉證證明林○
23 蘭96年1月5日所為匯款係支付系爭房地買賣價金之用，已如
24 前述。則上訴人以吳○利夫妻誣騙林○蘭於96年1月5日出資
25 150萬元購買系爭房地後，俟15年再以借名登記返還房屋，
26 致前開款項罹於時效，亦無從以不當得利請求返還為由，主
27 張被上訴人本件行使權求有違誠信原則云云，尚難憑採。又
28 參之證人許○雯於原審證述：吳○利曾與子女居住在系爭房
29 屋；98年之後吳○利想出租，並找其幫忙找租客等語（見原
30 審卷第288頁）；佐以系爭存摺明細（見原審卷第121至124
31 頁），系爭帳戶開戶日期95年7月31日，自95年8月1日開始

01 扣繳系爭房地之房貸至98年9月1日期間，係由吳○利、林裘
02 比（即林○好之長男）、林○好、○○○房仲公司、證人許
03 ○雯匯款或以現金方式存入系爭帳戶繳納貸款等情，足見吳
04 ○利一家共同居住在系爭房屋時，係由吳○利或其所託之人
05 存入款項以繳納貸款，而其一家未居住在系爭房屋後，則由
06 ○○○房仲公司或證人許○雯代其出租系爭房屋後將該租金
07 存入系爭帳戶內以支付貸款，若有不足再由其以現金存入系
08 爭帳戶。再觀之證人林○蘭於本院亦證稱：系爭房屋有時候
09 沒有出租，但租出去就是長期都有人租，其僅有未出租時至
10 花蓮旅遊或清理房屋以利再出租才過去住等語（見本院卷第
11 240頁），益見吳○利未居住在系爭房屋之後，系爭房屋之
12 用途即以出租為主。被上訴人主張吳○利有委託林○蘭、○
13 ○○○房仲公司及證人許○雯代為處理系爭房屋租賃，以利所
14 收取之租金用以繳納系爭房屋貸款，若有不足再由吳○利補
15 齊等語，應非子虛。縱林○真及上訴人就系爭貸款有代付繳
16 納4萬4,800元、103萬元，僅屬彙算代收租金與代付貸款間
17 是否存有差額而需由吳○利補足之問題，亦無上訴人所稱其
18 與林○蘭就系爭房地已付出近300萬元成本，經被上訴人惡
19 意以犧牲上訴人及林○蘭權利之利益而圖利自己之情事。再
20 者，吳○利過世後，兩造已無信賴關係，被上訴人提起本訴
21 自屬為保護自身財產權益所為，並非以損害他人為主要目
22 的，亦無違誠信原則。上訴人辯稱吳○利長達19年未主張或
23 行使權利，被上訴人甫繼承吳○利之遺產，即為本件請求，
24 有違誠信且屬權利濫用云云，亦難認可採。

25 (四)按借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任
26 關係，性質與委任關係類似，應類推適用民法第550條規
27 定，除契約另有訂定或因契約事務之性質不能消滅者，因當
28 事人一方死亡而消滅。此際借名者或其繼承人自可依借名契
29 約消滅後之借名標的物返還請求權請求出名者或其繼承人返
30 還該標的物（最高法院104年度台上字第1399號判決參
31 照）。經查，吳○利與上訴人間就系爭房地存有借名登記契

約，業經本院認定如前，嗣吳○利於109年11月29日死亡，系爭房地之借名登記關係因而消滅，被上訴人為吳○利之全體繼承人，本於類推適用委任規定及繼承法律關係，依借名登記契約消滅後之返還請求權，請求上訴人將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴人公司共有，為有理由。被上訴人之前開請求既經准許，其另依民法第179條規定所為同一請求，自無庸審酌，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人類推適用委任規定及繼承之法律關係，請求上訴人將系爭房地移轉登記予被上訴人公司共有，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，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，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 黃義成

法 官 周欣怡

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 114 年 2 月 13 日

書記官 施淑華

【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	土地坐落				面積	權利範圍	備註				
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	m ²						
1	花蓮縣	○○市	○○	000	0000	10000分之51					
編號	建物坐落				門牌號碼	建築主要材料及房屋層數	樓層面積 (m ²)		附屬建物		權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	建號			各層	合計	名稱	面積 (m ²)	

1	花蓮縣	○ ○ 市	○ ○	000 0	○○ 縣○ ○市 ○○ 街00 號0樓 之0	住宅用 鋼筋混 凝土造 0層	四層： 35.85 0層： 23.68	59.5 3	陽 台 花 台	7.24 0.66	全部
備註(共有部分)： 同段0000建號，面積272.63平方公尺，權利範圍10000分之418。 同段0000建號，面積1,663.16平方公尺，權利範圍10000分之53。 同段0000建號，面積2,764.17平方公尺，權利範圍10000分之11。											