

01 臺灣高等法院臺南分院民事判決

02 113年度上易字第197號

03 上訴人 虞承勳

04 訴訟代理人 王朝璋律師

05 被上訴人 張金屏（即虞蔚筠之承受訴訟人）

06 訴訟代理人 張介鈞律師

07 張鈞棟律師

08 上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國113年4
09 月30日臺灣臺南地方法院第一審判決(112年度訴字第1487號)提
10 起上訴，本院於113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原判決廢棄。

13 被上訴人在第一審之訴駁回。

14 第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

15 事實及理由

16 一、被上訴人主張：虞蔚筠前於民國111年6月8日向訴外人沈麗
17 美購買如附表所示之房地(下稱系爭房地)，並以上訴人名義
18 簽訂不動產買賣契約書，於同年8月11日借用上訴人名義將
19 系爭土地所有權登記予其名下（下稱系爭借名契約）。嗣虞
20 蔚筠生病，擬出售系爭房地以籌措醫療費用，然上訴人卻拒
21 絕配合辦理相關手續，虞蔚筠乃於112年3月29日以存證信函
22 （下稱系爭信函）通知上訴人終止系爭借名契約，經上訴人
23 於次日收受，系爭借名契約業已終止。嗣虞蔚筠於112年8月
24 16日死亡，配偶張金屏(為虞蔚筠遺囑執行人由其承受本件
25 訴訟)、子女虞澤、虞曉韻（個別以姓名稱之，下合稱張金
26 屏等3人）及上訴人均為虞蔚筠之繼承人，自共同繼承系爭
27 借名契約之法律關係，並得請求上訴人將系爭不動產移轉登
28 記予張金屏等3人及上訴人共同共有。爰依繼承及不當得
29 利、類推適用委任之法律關係，擇一請求上訴人應將系爭不
30 動產之所有權移轉登記予張金屏3人及上訴人共同共有等

01 語。原審為其勝訴判決，並無不合，上訴人上訴無理由。答
02 聲明：上訴駁回。

03 二、上訴人則抗辯：伊為虞蔚筠之獨子，虞蔚筠贊助伊265萬元
04 購買總價335萬元之系爭房地，伊委由虞蔚筠出面購買，其
05 餘價金、水電費、稅捐、房屋保險費等，均係由上訴人負
06 擔，伊為系爭房地所有權人，伊與虞蔚筠間並無系爭借名登
07 記關係之存在等語。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在
08 第一審之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事實：

10 (一)虞蔚筠於本案起訴(即112年4月10日)後之112年8月1
11 6日死亡，其繼承人有配偶被上訴人張金屏、子女虞澤、虞
12 曉韻及上訴人等4人。其生前於112年6月15日做成公證
13 遺囑(下稱系爭遺囑)，指定由被上訴人為其遺囑執行
14 人，並經被上訴人具狀聲明承受訴訟在案。

15 (二)111年6月8日虞蔚筠代理虞承勳與沈麗美簽訂不動產買賣契
16 約書，購買系爭房地，總價335萬元，賣方實拿285萬元。
17 另書立同意書約定賣方同意買方逕行交付50萬元予代書，
18 繳納土地增值稅、仲介費、印花稅、登記費等費用。

19 (三)上訴人以系爭房地向台中商業銀行抵押貸款借款60萬元，
20 於111年8月16日匯款50萬元匯予洪慧鵬代書，用以支付前
21 項同意書約定之50萬元(見被證10，原審調字卷119頁)。

22 (四)被證九之合作金庫銀行匯款申請書，係上訴人匯款20萬元
23 予虞蔚筠(見原審卷調字卷第117頁)。

24 四、兩造爭執事項

25 (一)系爭房地是否為虞蔚筠借名登記於上訴人名下？

26 (二)被上訴人依民法第179條、第541條第2項規定，擇一請求
27 上訴人應將原判決附表所示之不動產，移轉登記予被上訴
28 人、虞澤、虞曉韻及上訴人等4人共同共有，有無理由？

29 五、本院之判斷：

30 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方(借名者)經他
31 方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他

01 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
02 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
03 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
04 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關
05 係之事實負舉證責任。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
06 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
07 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
08 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件被上訴人主
09 張系爭房地實際所有權人為虞蔚筠，虞蔚筠與上訴人約定，
10 借用上訴人名義登記為所有權人等情，然為上訴人所否認，
11 被上訴人自應就上訴人與虞蔚筠間就系爭房地有借名登記契
12 約存在之事實負舉證責任；若被上訴人不能證明，縱上訴人
13 就其抗辯亦不能舉證，或其所提證據尚有瑕疵，亦應由被上
14 訴人承擔敗訴之結果。

15 (二)被上訴人雖提出系爭房地登記謄本、發票、買方斡旋議價委
16 託書、收據、同意書、不動產買賣契約書、契約內容變更同
17 意書、房屋出售約定書(以上皆為影本)、元大銀行之客戶往
18 來交易明細、後壁郵局之交易明細、台新銀行之交易明細、
19 水電費繳納單據(112年3月)、房屋裝潢之相關費用單據等為
20 證(見原審調字卷第23--34頁、第37-42頁、第47-60頁、原
21 審卷第第89-105頁)，並聲請訊問證人鄭素梅、石春芳、莊
22 自強、廖榮彬。惟查：

23 1.被上訴人所提出房地登記謄本及發票、買方斡旋議價委託
24 書、收據、同意書、不動產買賣契約書、契約內容變更同
25 意書、房屋出售約定書影本。而系爭房地之買賣契約書、
26 及所附收據、同意書、發票正本均在上訴人持有中，且買
27 受人均係上訴人，僅虞蔚筠代理上訴人簽約而已，而系爭
28 房地由原出賣人沈麗美以買賣為原因直接移轉登記予上訴
29 人。而房屋出售約定書係虞蔚筠於112年3月7日與春嬌志
30 明不動產仲介經紀有限公司簽約委託出售系爭房地而已，
31 並無從證明虞蔚筠與上訴人間就系爭房地有何借名登記契

約存在。

2.次查，虞蔚筠代理上訴人與沈麗美訂立系爭房地買賣契約，總價335萬元，其中265萬元係虞蔚筠支出，為上訴人所不爭執之事實，上訴人則抗辯其餘70萬元係伊支出，其中50萬元，係其以系爭房地向台中商業銀行抵押貸款，借款60萬元(下稱系爭抵押貸款)，於111年8月16日匯款50萬元匯予洪慧鵬代書，用以支付前項同意書約定之50萬元，此為兩造所不爭執之事實(見不爭執事項(三)，並有111年8月16日載明收款人洪慧鵬之合作金庫銀行匯款申請書代收入傳票可稽，見原審卷第171頁)。再者，系爭抵押貸款，係由上訴人按月攤還本息，有台中商業銀行總行113年11月18日中業執字第0000000000號函、檢附存款交易明細等資料可佐(見本院第357-381頁)，雖該帳戶僅於111年9月12日由虞蔚筠匯入1萬元(見本院卷第361頁)，然證人即虞蔚筠之前妻、上訴人之母蔡淑麗於本院證稱：當初是女兒、兒子他們一起幫我過生日，我9月2日過生日，他們8月底來台中幫我過生日，我前夫與我兒子一起從北部南下，他們在餐廳臨時拿了個紅包包給我，我現場說幹嘛這樣，說這個機會不多，虞蔚筠就跟我兒子說我回南部我在匯給你，因為這是要給媽媽的錢。這是給我的紅包，怎麼會是還貸款的錢，我來還原真相」等語(見本院卷第313頁)。由前述系爭抵押貸款之債務人為上訴人，上訴人並按月繳納貸款，而虞蔚筠前揭匯款，係還包生日紅包給蔡淑麗的錢，在時間上亦係吻合，且合乎情理，若虞蔚筠係為代上訴人繳貸款而匯款，當不可能僅匯款一次，益顯蔡淑麗前揭所證，堪以採信。至上訴人抗辯其於111年7月4日匯20萬元給虞蔚筠，用以支付部分價金，業據其提出合作金庫銀行匯款申請書代收入傳票為證。依不爭執事項(四)所載，上訴人確於前揭時日匯款20萬元給虞蔚筠，而此筆匯款係在交付系爭房地第3次價款之前一日，該筆匯款與第三期款之交付有密切接續性，上訴人抗辯該20萬元，係

01 其出資購屋之款項，並非無據。被上訴人主張上訴人分文
02 未支出系爭房地之價款，顯非可採。

03 3.證人即仲介鄭素梅於原審證述：系爭房屋買賣時買方是由
04 虞蔚筠出面購買，他說因為女兒就讀南光中學，為就近照
05 顧所以購買該屋。房屋成交價335萬元，第一次60萬元是
06 在簽約現場，虞蔚筠當場付現金60萬元。第二次匯款140
07 萬元，雖然契約寫138萬元，但有多付2萬元。第三次85萬
08 元是伊跟石春芳、代書洪慧鵬到虞蔚筠的農舍收款，由虞
09 蔚筠親自交付現金85萬元，伊等再送85萬元到賣方沈麗美
10 家由其親自收受。最後50萬元則依沈麗美指示匯款到洪慧
11 鵬代書的帳戶，由洪慧鵬代為支付增值稅、仲介服務費及
12 搬家雜物費用等語（見原審卷第354至355頁）。但證人鄭
13 素梅於原審復證稱，當時我是開發方，負責接觸賣方沈麗
14 美，我們公司另一位同事謝先生負責接觸賣方虞蔚筠。由
15 證人鄭素梅前揭證言，係關於虞蔚筠出面訂約及價金支付
16 之情形，但如前所述，上訴人不否認虞蔚筠代理其訂約及
17 支付265萬元，至於上訴人與虞蔚筠間如何約定，鄭素梅
18 並非親自在場聞見，而係耳聞他人之轉述或告知，亦即所
19 謂傳聞證據者，此項證詞缺乏證據力，尚難輕易採信。至
20 證人石春芳於原審亦係證述系爭房地付款情形而已（見原
21 審卷第358頁至359頁），均無法憑以認定虞蔚筠與上訴人
22 確有系爭房地借名登記之合意。

23 4.又證人即虞蔚筠之友人，並裝修系爭房屋者莊自強於原審
24 證稱：系爭房地係由虞蔚筠購買，只是以上訴人名義登
25 記，系爭房地購買後是由虞蔚筠居住使用，上訴人並無居
26 住該處，也是由虞蔚筠出面與伊討論房屋裝潢的事，並由
27 虞蔚筠出錢，但後來虞蔚筠跟伊說要賣房子，所以要伊補
28 開收據，伊才開立系爭房地登記名義人即上訴人名字的收
29 據給虞蔚筠等語（見原審卷第361至363頁）。然按證人對
30 於待證事實之陳述，如非親自在場聞見，而係耳聞他人之
31 轉述或告知，亦即所謂傳聞證據者，此項證詞缺乏證據

01 力，尚難輕易採信。莊自強於原審亦證稱：他(即虞蔚筠)
02 有跟我說用虞承勳名義登記，(法官問：是否知道虞承勳
03 與虞蔚筠間就上開房屋之關係為何?)不知道等語(見原審
04 卷第362頁)。莊自強係聽聞虞蔚筠單方為上開陳述，屬傳
05 聞證詞，自無從憑以認定虞蔚筠與上訴人確有系爭房地借
06 名登記之合意。

- 07 5.再者，證人即虞蔚筠之姐姐虞蔚茹於本院證稱：「我媽媽
08 百日時，我們到弟弟(即虞蔚筠)後壁家做百日，我弟弟很
09 開心得意說他贊助上訴人虞承勳在新營買房子，說要把房
10 子整理，要出租收租金，我聽了就說好。我問你有要搬進
11 去住嗎？我問你們是不是要搬過去一起住？他說還不
12 一定，可能會不確定，房子還在整理…」等語(見本院卷第3
13 10頁)。證人即虞蔚筠之弟虞正勤於本院證稱：我不知道
14 虞蔚筠買新營房子的事情，和虞蔚筠在後壁或電話聊天有
15 幾次，講到說心願，他想幫助兒子買一間房子，給女兒一
16 筆錢等語(見本院卷第310頁)。另證人即虞蔚筠之好友廖
17 榮彬於本院證稱：112年2月虞蔚筠找他兒子上訴人虞承勳
18 說，希望把登記上訴人虞承勳名下的房子拿出來賣，賣了
19 之後東扣西扣，手續費等大概三百初頭萬，答應180萬給
20 上訴人虞承勳，剩下做治療，之後上訴人虞承勳電話也不
21 接，虞蔚筠就很無助，虞蔚筠在112年3月份跟我講這件事
22 情，我特別問他你當初為什麼把你的房子登記在上訴人虞
23 承勳名下，他說並不是，我買房子是我要養老，我先把房
24 子登記在上訴人虞承勳名下，因為我要用錢，我要拿出
25 來，結果這狀況我聽了之後，在3月12日帶著虞蔚筠去查
26 名邦律師那裡做法律諮詢(見本院卷第403頁)。由前述證
27 人所言，均來自虞蔚筠前後不同的說法，虞蔚筠雖支出26
28 5萬元購屋款，但衡諸華人社會之常情，有資力之父親出
29 資贊助兒子購屋，亦係情理之常，尚不足以證明虞蔚筠與
30 上訴人就系爭房地有借名登記關係，更何況若上訴人僅係
31 系爭房地之借名登記人，自無貸款支付系爭房地部分房價

01 之理。又縱上訴人上開抗辯及所提證據尚有瑕疵，依前所
02 述，仍應由被上訴人就虞蔚筠與上訴人就系爭房地有借名
03 登記契約存在之事實，先負舉證責任，而被上訴人所提上
04 開證據，並無從證明虞蔚筠與上訴人間就系爭房地，確有
05 借名登記契約之意思合致存在，已如前述，自應由被上訴
06 人再提出其他證據證明至使法院就其存在達到確信之程
07 度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條規定之舉證行為
08 責任。

09 六、綜上所述，被上訴人所舉證據，尚不足證明虞蔚筠與上訴人
10 間就系爭房地確有借名登記契約之合意。上訴人與虞蔚筠間
11 既無借名登記契約存在，上訴人自不負於借名登記契約終止
12 後返還系爭房地之義務，則被上訴人依繼承法律關係及類推
13 適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地之所有
14 權移轉登記予張金屏3人及上訴人共同共有，即屬無據，不
15 應准許。原審被上訴人勝訴判決，自有未洽。上訴意旨指摘
16 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改
17 判如主文第二項所示。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
22 8條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
24 民事第二庭 審判長法官 吳上康

25 法 官 余玟慧

26 法 官 李素靖

27 上為正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

【附表】：

編號	標的物【臺南市新營區】	抵押權設定情形
1.	⊙土地：○○段0000地號 (面積：61.32m ² 、全部)	①權利種類：最高限額抵押權 ②權利人：台中商業銀行 ③登記日期：111年8月11日 ④字號：普跨(○○○○)字第000號 ⑤擔保債權總金額：72萬元 ⑥設定權利範圍： ┌0000地號：全部 └000建號：全部 ⑦擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。
2.	⊙建物：同段000建號 (總面積：83.39m ² 、全部) (門牌：○○區○○路00巷00-00號)	⑧擔保債權確定日期：141年8月3日 ⑨清償日期：依各個債務契約所約定之清償日期。 ⑩設定債務人：虞承勳 ⑪其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及其利息。 ⑫債務人及債務額比例：虞承勳，債

(續上頁)

01

		務額比例1分之1。
--	--	-----------