臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第302號

上　訴　人　高月滿

000000000000000000

訴訟代理人　陳美娜律師

被上訴人　　高幸生

000000000000000000

訴訟代理人　蔡金保律師

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114年9月2日臺灣雲林地方法院113年度訴字第591號第一審判決提起上訴，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地應有部分1,000萬分之28513及其上同段000建號即門牌號碼同上鎮○○路000之0號0樓建物之所有權均移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人為伊之胞弟，於民國94年間，伊欲購入坐落雲林縣○○鎮○○段000地號（重測前為北港段1329地號）土地應有部分1,000萬分之28513，及其上同段000建號（重測前為北港段4757建號）即門牌號碼同上鎮○○路000-0號0 樓建物（下合稱系爭房地），因伊前受胞妹即訴外人高月敏借名，擔任出名人購買同社區門牌號碼同上路000號0樓國宅（於94年10月5日登記為所有權人，已於98年12月22日移轉所有權登記於高月敏，下稱000號0樓國宅），屬於雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書第3項第3點「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」之已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地，有向被上訴人借名之必要；又因辦理國宅銷售事宜之人員，告知伊如有符合單親、相關弱勢等特殊條件身分承購時，另有折扣優惠，恰巧

被上訴人符合上開條件，伊遂與被上訴人約定將系爭房地借名登記於其名下，嗣後伊即以被上訴人名義與雲林縣政府簽訂買賣契約，購買系爭房地，並將系爭房地所有權登記於被上訴人名下，現兩造已無借名登記之必要，乃以起訴狀繕本送達終止兩造間上開借名登記契約等情，爰類推適用民法第541條第2項或依民法第179條規定，擇一求為命被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：上訴人稱其係於94年10月5日受胞妹高月敏借名登記之委託，擔任出名人購買000號0樓國宅，隔2日（即7日）自己想要購買，才向伊借用名字，並於同年月19日借用伊之名義購買系爭房地，然94年間國宅申請購買程序為公告受理、準備文件、資格審查、公開抽籤、選屋與簽約、申辦優惠貸款，自無可能於短短12日內完成相關程序，且若上訴人自己想購買，理應要求高月敏直接借用伊名義購買即可，上訴人主張已明顯不實，況如有借名情事，上訴人理應會跟高月敏有所討論，然高月敏對於上訴人主張借用伊名義購買系爭房地一事，卻是毫無知悉，亦悖於常情。又兩造母親高蘇碧霞在世時，伊與上訴人及高蘇碧霞同住在雲林縣○○鎮○○路00號祖厝（下稱○○路祖厝），高蘇碧霞死亡後，上訴人明知有關系爭房地之文件資料均非其名義，卻私自取走其所提出之所有權狀、買賣契約書、不動產產權移轉證明書、自備款繳款書、不動產土地登記規費、房屋稅繳款書及臺灣土地銀行收據等資料，以為證據，自不足採。其次，伊於94年間，從事五金買賣，現金交易，並無上訴人所述經濟困頓與拮据，反觀上訴人自稱大約於84年間即辦理退休，既然沒有收入，如何於10年後有資力可購買系爭房地及繳納相關費用。再者，上訴人從未居住系爭房地，否則伊如何換鎖，系爭房地上訴人自未使用等語，資為抗辯。並答辯

聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人為上訴人之胞弟。

㈡上訴人前受胞妹即高月敏借名，擔任出名人購買000號0樓國宅（已於98年12月22日移轉所有權登記於高月敏），因而屬於雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書第3項第3點「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地。

㈢系爭房地屬國民住宅，登記於被上訴人名下。

㈣與雲林縣政府簽立雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書之名義人為被上訴人，簽訂日期為94年10月19日，約定購買系爭房地，總價金為177萬7,300元。

㈤購買系爭房地之契稅、自備款、登記規費之繳納名義人均為被上訴人。

㈥95至111、113年之房屋稅納稅義務人為被上訴人。

㈦上訴人業以起訴狀繕本送達，為終止兩造間上開借名登記契約之意思表示，已於113年8月16日合法送達於被上訴人。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭房地是否為上訴人出資購買？系爭房地所有權於94年10月31日登記為被上訴人所有，是否本於兩造間之借名登記契約關係？

㈡如上訴人主張系爭房地借名登記契約關係為有理由者，上訴人主張借名登記終止後，類推適用民法第541條第2項、第179條規定，擇一請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記與上訴人，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠上訴人主張被上訴人係基於兩造間之借名登記契約而登記為系爭房地所有權人乙情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名人）經他方（出名人）同意，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，除另有約定外，仍由借名人自己管理、使用、處分之契約。又借名登記契約之成立，側重於借名人與出名人間之信任關係，其契約性質應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人就借名登記契約必要之點相互為意思表示之一致，其契約始克成立。因此，雙方當事人就特定標的是否成立借名登記契約，自應綜合觀察當事人之整體權利義務關係為判斷。

2.又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。認定事實所憑之證據，並不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，無論直接證據或間接證據，當事人為民事訴訟上之舉證證明，如已達證據能證明事實存在之可能性大於不存在之可能性之優勢證據程度時，應認其對於自己主張之事實，已盡證明之責，而他造訴訟當事人如抗辯其不實並提出反對之主張者，則他造對其反對之主張，亦應負反證之證明之責，此為舉證責任分配之原則。

3.上訴人主張：被上訴人為伊之胞弟，於94年間，因伊前已受高月敏借名，擔任出名人購買000號0樓國宅，無法再以自己名義購買系爭房地，又因辦理國宅銷售事宜之人員，告知伊如有符合單親、相關弱勢等特殊條件身分承購時，另有折扣優惠，恰巧被上訴人符合上開條件，始向被上訴人借名購買系爭房地，並將系爭房地借名登記於其名下等語，查兩造為姐弟，以及上訴人前受胞妹即高月敏借名，擔任出名人購買000號0樓國宅（已於98年12月22日移轉所有權登記於高月敏），因而屬於雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書第3項第3點「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈠至㈢），並有戶籍謄本、雲

林縣地籍異動索引、建物登記謄本、戶役政資訊網站查詢在卷可稽（原審港簡調卷第69頁，原審卷第47至49頁，本院卷第157至161頁），堪信為真，依此可知系爭房地購買時，上訴人因前已受其胞妹高月敏借名，購買000號0樓國宅，因而屬於雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書第3項第3點「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地，則上訴人若欲購買系爭房地，自有借用他人名義之必要；又佐以廢止前臺灣省各縣市國民住宅出售作業程序第4點規定：「具有國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第四條第一項各款之條件者，得依下列情形有優先承購國民住宅之權利，並以一次為限：…㈡原住民、低收入戶榮民、單親及三代同堂等家庭…。」可見以被上訴人購買系爭房地，可以有優先承購國民住宅之權利，是上訴人主張因前揭原因始將系爭房地借名登記於被上訴人名下等語，即非無憑。

4.⑴被上訴人之子即證人高一慶證稱：伊自小就與姑姑（即上訴人）及奶奶高蘇碧霞同住在雲林縣○○鎮○○路00號，自伊記憶以來，爸爸都是住○○鎮○○路000號，沒有住在○○路，但是爸爸有時晚上會來與伊等一起用餐。伊成年之前的生活費，都是姑姑供應的，姑姑在超市擔任會計，伊等還會製作手工藝品販賣，爸爸則沒有工作，幾乎沒有收入，所以爸爸大約每1個禮拜都會來跟姑姑拿錢，一直都是這樣，伊就讀大學時，爸爸還向伊拿了11萬元說要做生意。有一次在餐桌吃飯的時候，當時有兩造、伊與奶奶，上訴人跟爸爸講因為有一批次的國宅要釋出，單親的有打折，會比高月敏買的便宜，要借用被上訴人的名字去買，爸爸當時有答應，當時就交付身分證給上訴人，然後隔天再拿印章過來。伊不知道後來爸爸有無去辦理，但交大筆錢的時候，是伊與姑姑一起去的，因為姑姑打電話給伊，要伊陪同去付買國宅的大筆錢，大概100多萬元，系爭房地購買後都是上訴人在使用，平常是沒有人住在那裡，因為義民路只有奶奶在住，上訴人

是陪奶奶住，奶奶去年過世，只有上訴人會固定過去打掃，不然就是要拜地基主時，上訴人會過去拜拜，伊帶女友回來，或是帶其他朋友來，伊就會住在系爭國宅，要事先經過上訴人同意，不用經過爸爸同意，爸爸沒有使用過系爭國宅，後來上訴人要以法律程序跟爸爸要回系爭房地，爸爸不同意，爸爸才去換鎖，伊有看過上訴人提出的所有權狀、繳款書，這些是放在義民路的客廳1個櫃子，是上訴人放的，因為義民路的家原本是奶奶在主持，大約伊就讀國二時，家務就全部是由上訴人處理，爸爸幾乎沒有什麼東西放在義民路。系爭國宅的水電費、房屋稅也都是上訴人在繳，爸爸沒有拿錢給上訴人等語（見本院卷第139至145頁）。

⑵雖被上訴人爭執高一慶證言之真正，然查：

①被上訴人固稱高一慶整個作證過程對於伊明顯充滿怨懟，對於伊之養育過程極為不滿云云，但按證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信。姑不論高一慶對被上訴人是否有所不滿，縱然有之，惟其與兩造均屬至親，又為被上訴人之子，為被上訴人之第一順位繼承人，其就系爭房地日後有繼承權，若系爭房地屬被上訴人所有，對其為有利之事實，且其業已具結，當無甘冒偽證重典風險而故設詞為不實陳述之必要，被上訴人僅以上開臆測，即遽認高一慶證言不實，難認可採。

②經本院隔離訊問之結果，高一慶就被上訴人在○○路00號祖厝吃飯時，向被上訴人談及借名購買系爭房地；上訴人向被上訴人拿取身分證及印章；所有權狀、買賣契約書、不動產產權移轉證明書、自備款繳款書、不動產土地登記規費、房屋稅繳款書及臺灣土地銀行收據等資料係放在義民路52號祖厝客廳之櫃子等節，均與上訴人所述相吻合（見本院卷第135、136頁），難認有何不實。

③雖被上訴人質疑高一慶於原法院114年度家親聲字第33號返還代墊扶養費事件（下稱另案）證稱：「高蘇碧霞沒有同桌

吃，他腳不不方便」，且證稱「高月滿有工作，她工作到我小學三、四年級左右」，亦與本件其證稱上訴人工作到其高中2、3年級時，有所歧異，就給高月滿費用也是前後證述不一等語，並提出另案訊問筆錄為證（見本院卷第187、189頁），惟法院取捨證言，應依證人與兩造之關係、參與待證事實之緣由，及其前後陳述之全部內容等，加以綜合判斷，並以經驗法則及論理法則為內在制約而斟酌之，尚非得僅因證人陳述偶有紛歧，即認其全部均為不可採信（最高法院111年度台上字第656號判決意旨參照）。查證人於另案固有前揭證述，然其於另案就高蘇碧霞部分所為證述，並無指明為何時期，難認其所證為不實；又其另案就上訴人工作之時期部分，另證稱「其餘還有在家裡做手工藝品」等語，亦難認所證與本件證述有所齟齬，況其所證事實，距其作證至少已有10年餘，時隔甚久，因記憶力及陳述力，原難期能精準證述此些事項，證人疏未注意或記憶淡忘，原屬人情之常，被上訴人徒以高一慶之證言關於上開事項前後所述未盡一致，遽認高一慶證言不實，難認足採。

④至於被上訴人雖稱高一慶證稱○○路00號祖厝有2個房間，與該祖厝有3個房間不符云云，然證人高一慶係證稱其與姑姑、奶奶擠在1間，○○路那邊的2樓有2個房間等語（見本院卷第140頁），並非證稱○○路僅有2個房間，被上訴人上開指摘已有不合，況此僅為細節事項，與本件借名登記關係是否存在，並非至關重要，證人就此節要無虛偽陳述之必要，被上訴人以此節遽認高一慶證言不實，亦無可採；此外，被上訴人再以高一慶於94年間在臺南工作、讀書，不可能臺南往返雲林北港上下班及就學，抗辯高一慶證稱見聞兩造上開借名登記之合意有所不實云云，然此為被上訴人係當事人本身之陳述與臆測，無從單以此即摒棄不採高一慶之證言，而為有利於被上訴人之認定。

⑤依上，堪認證人上開證言，當與事實相符，而可採信。被上訴人僅以上開情詞，認其證詞不可採信云云，自不足採。而

依證人證述，可知兩造確實有達成借名登記合意，並由上訴人支付全部價金、辦理相關手續、實際管理使用系爭房地等情，且按證人所證，亦可知被上訴人未使用系爭房地，係因上訴人欲向其取回系爭房地，拒絕回復所有權予上訴人，始為換鎖行為之事實，又換鎖可以請鎖匠為之，是被上訴人以其有換鎖行為，抗辯系爭房地上訴人自未使用云云，尚非可採。

5.系爭房地登記於被上訴人名下，且其為買賣契約書之名義人及契稅、自備款、登記規費之繳納名義人；95至111、113年之房屋稅納稅義務人亦均為被上訴人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈢至㈥），並有土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記謄本、建物登記謄本、雲林縣地籍異動索引、雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書、契稅免稅證明書、雲林縣政府國民住宅基地及建物產權移轉證明書、雲林縣85年度建國國民住宅社區承購戶自備款繳款書、臺灣省雲林縣政府土地登記規費收據、房屋稅繳款書在卷可證（見原審港簡調卷第19至47頁、第51至61頁），堪認屬實，雖被上訴人因之陳稱上開買賣契約書、自備款繳款書、土地登記規費收據及本院卷第33頁之支票存款送款簿上之「高幸生」均為伊所親簽云云（見本院卷第137、138頁），然上訴人陳稱上開買賣契約書係伊所簽，自備款繳款書、土地登記規費收據及支票存款送款簿則均為承辦人員所簽等語（見本院卷第136頁）。查，自備款繳款書、土地登記規費收據及支票存款送款簿上雖有「高幸生」之簽名，但此與上開買賣契約書上之簽名明顯不同，被上訴人稱均為其所簽，已與客觀事實不符，另上開買賣契約書上「乙方姓名」欄內「高幸生」之簽名筆跡，與被上訴人於本院當庭書寫及上訴人所提被上訴人之姓名筆跡（見本院卷第153、213至223頁）相比對，無論字形、筆順、書寫方式，顯然有異，反而與上訴人提出其於其他資料上之簽名及於本院當庭書寫之姓名筆跡（見本院卷第155、225頁）互核結果，不論字形、筆順、筆觸等均

相仿，應屬同一人之筆跡；至於其餘制式表單，當應係當時承辦人員所書寫。依上，可見上開買賣契約書確為上訴人所簽，而高幸生既未在買賣契約書簽名，對於其餘文件係承辦人員所簽署，亦誤認為自己所簽，顯然其自始至終均未參與系爭房地之買賣過程，自不得僅以系爭房地及上開資料均為其名義，即認系爭房地確為其所購買。

6.上訴人主張其於當時有充足之資力購買系爭房地，反觀被上訴人日常生活所需，還須借助伊幫忙，經濟十分困頓且拮据，自無資力購買系爭房地等語，業據提出其90年至96度財政部國稅局資料及元大京華證券存摺為證（見本院卷第47至67頁），依上開財政部國稅局資料所示，上訴人於90年至96度每年之所得雖不豐，但其所得來源均為其所投資公司之股利，由上開元大京華證券存摺，亦可見其自91年起，即持續買賣股票，堪認其應有相當之資力，又證人高一慶證稱：伊成年之前的生活費，都是姑姑供應的，姑姑在超市擔任會計，伊等還會製作手工藝品販賣等語，復參以高一慶為75年間出生，有戶籍謄本可稽（見港簡調卷第69頁），其證稱上訴人工作至其國小3、4年級等語，核與上訴人稱其工作至約84年等語（見本院卷第149頁）相符，應可採信，而上訴人為40年間出生，有戶役政資訊網站查詢足憑（見本院卷第159頁），可見上訴人持續工作幾10年，其間收入又足以維持家中開銷，被上訴人亦稱：上訴人負責處理大部分家庭開支等語（見本院卷第76頁），則綜上各情以觀，上訴人稱其有資力可以購買系爭房地等語，應可採信，至於被上訴人雖稱從事五金買賣，現金交易，並無上訴人所述經濟困頓與拮据云云，然其除未舉證以實其說外，更與證人高一慶證稱：爸爸則沒有工作，幾乎沒有收入，所以爸爸大約每1個禮拜都會來跟姑姑拿錢，一直都是這樣，伊就讀大學時，爸爸還向伊拿了11萬元說要做生意等語（見本院卷第140、145頁）迥異，故被上訴人空言稱其有從事五金買賣云云，要難信取，另參酌高一慶上開所證情節，亦堪信上訴人主張被上訴人日

常生活所需，還須借助伊幫忙，經濟十分困頓且拮据，自無資力購買系爭房地等情，堪以採信。依上，上訴人主張其有購買系爭房地之資力，被上訴人經濟十分困頓且拮据，無資力購買系爭房地等情，應堪採信。準此亦堪信上訴人主張系爭房地為其出資購買為真。而購買系爭房地之價金既由上訴人支付，則其主張系爭房地係其出資購買，借用被上訴人名義簽約，並借名登記於被上訴人名下，應屬非虛。

7.上訴人主張系爭房地之所有權狀均由伊所保管等語，業據提出系爭房地之所有權狀為證（見港簡調卷第15、17頁），被上訴人雖辯稱此係上訴人自○○路00號祖厝私自取走云云，但其就此未舉證以實其說，且證人高一慶亦證稱：伊有看過上訴人提出的所有權狀，這是放在義民路祖厝客廳的1個櫃子，是上訴人放的，因為義民路祖厝原本是奶奶在主持，大約伊就讀國二時，家務就全部是由上訴人處理，爸爸幾乎沒有什麼東西放在義民路祖厝等語，是被上訴人空言稱該所有權狀為上訴人私自取走云云，要無可採，上訴人主張系爭房地之所有權狀均由伊所保管等語，則可採信。而土地所有權狀乃表彰房地權利之重要憑證，衡情房地所有權狀應由所有權人自行保管為是，借名登記之當事人通常約定由借名人執有管理地政事務所發給之不動產所有權狀，使借名之不動產不致遭出名人擅自處分，以保借名人之自身權益。而系爭房地之所有權狀，既由上訴人保管，業據上述，核與上開借名登記之常情無違。

8.上訴人主張系爭房地之相關稅務及水電等費用均由伊繳納之事實，業據提出房屋稅繳款書、繳款憑證、郵局存摺、繳費證明為憑（見港簡調卷第35至47頁，原審卷第93頁、第95至100頁、第101至105頁），並經證人高一慶證述屬實，被上訴人固稱其有拿款項給上訴人去繳納云云，惟上訴人既否認有此事實，被上訴人復未能提出任何足資證明其有交付款項與上訴人供其繳納上開費用之證據，被上訴人此部分抗辯，亦難採信，堪信上訴人主張系爭房地之相關稅務及水電等費

用均由伊繳納乙情為真，倘系爭房地非上訴人借用被上訴人名義登記，衡情上開稅賦及水電費應由被上訴人自行繳納始為合理，實無反由上訴人繳納之理，依此更可證上訴人主張系爭房地係由其管理、使用，要非無據，此核與借名登記契約之出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分，並負擔因此所生義務之要件相符。

9.被上訴人抗辯上訴人稱其係於94年10月5日受胞妹高月敏借名登記之委託，擔任出名人購買000號0樓國宅，隔2日（即7日）自己想要購買，才向伊借用名字，並於同年月19日借用伊之名義購買系爭房地，然94年間國宅申請購買程序為公告受理、準備文件、資格審查、公開抽籤、選屋與簽約、申辦優惠貸款，自無可能於短短12日內完成相關程序云云，然細觀雲林縣地籍異動索引（見原審卷第47至49頁），可知000號0樓國宅係94年10月5日登記於上訴人名下，而非於該日始購買，上訴人係於購買程序中即知購買國宅之相關資訊，進而產生購買之想法，被上訴人誤認上訴人於94年10月7日才自己想要購買，進而指稱上訴人無可能於短短12日內完成相關程序云云，要難採憑。又上訴人辯稱若上訴人自己想購買，理應要求高月敏直接借用伊名義購買即可，上訴人主張明顯不實云云，上訴人主張：當初是高月敏要買，因為被上訴人經濟不好，加上其沒有那麼信任被上訴人，怕借名關係事後遭被上訴人否認，房子遭被上訴人侵奪，才找伊借名，伊把名義借給她時，並未想要購買，後來伊要買時，因為伊未婚，不能算是單身，要單親資格才有價格優惠，被上訴人離婚具有單親爸爸身分，伊才想到借被上訴人名義購買等語。按借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者之信任關係，上訴人主張係因高月敏不信任被上訴人，而未借用被上訴人名義，難認為無稽，又被上訴人為單親，可優先承購國民住宅，且購買國宅價格又有優惠，上訴人因已將自己名義借給高月敏，故而借用被上訴人名義購買系爭房地，尚難

認為違反常情，被上訴人徒憑前詞而否認兩造間借名登記契約關係存在，為不足採。至於被上訴人抗辯如有上開借名情事，上訴人理應會跟高月敏有所討論，然高月敏對於上訴人主張借用伊名義購買系爭房地一事，卻是毫無知悉，亦悖於常情云云，並提出其與高月敏之對話截圖為證（見本院卷第175頁）。觀諸該對話截圖，被上訴人詢問：「請問高月滿要借高幸生名字購買國宅這件事妳知道嗎？高月滿有沒有沒有跟妳討論過？如果有，是在什麼時候討論的？」高月敏回復：「我不知道呢？」縱然可認高月敏不知道兩造間就系爭房地有借名登記之情事，然高月敏繼而傳送：「他從來都沒提起過」等語，可見高月敏不知道兩造間借名登記之事，係因上訴人未曾向其提起，而上訴人不向高月敏告知兩造間就系爭房地有借名登記關係之原因多端，要難僅憑此即遽認上訴人主張兩造間就系爭房地有借名登記關係為不實。

10.依上所述，上訴人因伊前已受高月敏借名，擔任出名人購買000號0樓國宅，無法再以自己名義購買系爭房地，有向被上訴人借名之必要，且被上訴人為單親，利於購買國民住宅，始將系爭房地借名登記於被上訴人名下；又兩造為姐弟關係，具相當情誼及一定之信任基礎，而於某次用餐時，兩造間就借用被上訴人名義購買及登記為系爭房地所有權人達成合意；其次，系爭房地價金之資金來自於上訴人，且均由上訴人出面為購買系爭房地程序，另系爭房地之所有權狀，由上訴人保管，上訴人繳納系爭房地之稅賦，其水電費復均由上訴人繳納等情綜合判斷，足認上訴人主張兩造間有由伊借用被上訴人名義購買而登記為系爭房地所有人之契約等情，應可採信。被上訴人否認兩造間就系爭房地有借名登記契約關係存在，則不足採。

㈡1.按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限；民法第71條定有明文。次按國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行政法

規，其規範內容雖在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，然經權衡該法律規定之規範目的、相衝突法益、信賴保護之利益與交易安全，暨當事人間之誠信及公平，如認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認其行為之私法上效力者，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院112年度台上字第2574號判決意旨參照）。

2.被上訴人雖辯稱縱認兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，因上訴人屬於雲林縣建國國宅社區國民住宅房地買賣契約書第3項第3點規定「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地，故兩造間之借名登記契約亦因違反上開規定而無效云云，惟為上訴人所否認。經查：

⑴依國民住宅條例第7條第3項授權訂定之國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法，其第4條規定：「申請承購或承租國民住宅者，應具備下列各款之條件：一、年滿二十歲，在當地設有戶籍者。二、與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅且無國民住宅貸款尚未清償者。但申請承租國民住宅者，不受無國民住宅貸款尚未清償之限制。四、符合行政院公告之收入較低家庭標準者。」申請承購國民住宅時，固不得違反該規定，惟國民住宅條例及上開辦法對於違反此項規定之效力如何，並未規定，是申請承購國民住宅所為行為，違反上開規定者，自應視其所違反者，係取締規定或效力規定而定其效力。而就國民住宅條例及上開辦法以觀，申購國民住宅者縱有不符合前揭規定而違反上開辦法之情形，國民住宅條例及上開辦法就此均未有任何處罰規定，況觀諸上揭買賣契約書第3條記載：「乙方（即國宅承購戶）有下列情形之一者，甲方（即國宅管理機構）得逕解除

契約，其已繳款項，除其孳息及定金沒入國民住宅基金不予發還外，其餘悉數無息發還，已遷入國民住宅居住者，即由甲方收回其住宅及基地：⑴申請承購國民住宅前已有住宅者。…⑶曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅，或承購之國民住宅經主管機關同意出售未滿5年者。⑷家庭收入，未符合主管機關當年公告之收入較低家庭申購國民住宅標準者。…」（見港簡調卷第19頁），亦僅規定由國宅管理機構得逕解除契約，復參照國民住宅條例第19條第1項規定：「政府興建之國民住宅，其承購人居住滿一年後，得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」亦未禁止承購國民住宅之人出售國民住宅給不符合承購資格之人。是前開規定應僅禁遏當事人在不符合資格下承購國民住宅之行為，並非否認該行為之私法效力，性質上應僅屬取締規定，而非效力規定。

⑵上訴人屬於上開買賣契約書第3條規定「曾向政府貸款自建（購）或承購國民住宅」已承購國宅之人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡），固堪認屬實，惟依前開說明，上訴人借用符合配售資格者之被上訴人名義購置屬國宅之系爭房地，固違反上開規定，但其違反者僅係取締規定，不影響兩造間上開借名登記契約之效力。被上訴人辯稱縱認兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，因上訴人為已承購國宅之人，無法再以自己名義購買系爭房地，故兩造間之借名登記契約亦因違反上開規定而無效云云，並無可採。

㈢按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；民法第72條定有明文。又前開規定所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院69年台上字第2603號判決先例意旨同此見解）。又民法第72條規定法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，係指法律行為之標的而言。至法律行為之緣由或動機，若未表現於外而成為標的之一部者，縱該緣由或動機有背於公共秩序或善良風俗，與法律行為之效力，

尚不生影響（最高法院79年度台上字第1712號民事判決意旨同此見解）。被上訴人雖稱兩造之借名登記契約違反公序良俗而無效云云，然查兩造就系爭房地成立上開借名登記契約，其契約內容，僅係由上訴人借用被上訴人名義申購國民住宅，與一般道德觀念無涉，又其雖有違反上開規定，但兩造均具有申購國民住宅之資格，雖因上訴人借名給高月敏，致其申購違反上開辦法，然兩造實本可申購2間國民住宅，未排擠其他欲申購者之利益，並不影響國家社會一般利益而有公共秩序之違反，是兩造間之借名登記契約，亦與國家社會一般利益無關，違者亦不過發生解除契約問題而已，不生是否違背公序良俗問題，要與民法第72條規定有間，被上訴人此部分抗辯亦難憑採。

㈣、按借名登記契約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，並應賦予無名契約之法律上效力，類推適用民法委任之相關規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，終止後，借名人並得類推適用民法第541條第2項規定，請求出名人返還出名人以自己之名義為借名人取得之權利。本件上訴人係借用被上訴人名義，將系爭房地借名登記於被上訴人名下，業據上述，嗣上訴人業以起訴狀繕本送達，為終止兩造間上開借名登記契約之意思表示，已於113年8月16日合法送達於被上訴人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈦），並有原法院送達證書在卷可查（見原審港簡調卷第73頁），自堪信為真，應認兩造間就系爭房地之借名登記契約已因終止而消滅，依前揭說明，上訴人依借名登記契約法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，自屬有據。至於上訴人另對被上訴人主張民法第179條之請求權基礎部分，核無贅予論究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依借名登記契約法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為有理由，應予准許，從而原審為上訴人敗訴

之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄原判決，改判其如上請求，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

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，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　葉淑儀

法　官　謝濰仲

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　盧建元