臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第79號

上　訴　人　王愛娣

000000000000000000

訴訟代理人　朱宏杰律師

被 上訴 人　沈省策

000000000000000000

訴訟代理人　蔡弘琳律師

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114年6月4日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度重訴字第297號），提起上訴，本院於115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：附表所示坐落現編臺南市○○區○○段土地（下分稱地號，合稱系爭土地），係伊於民國69至97年間陸續購入及分割取得，當時因債信不良，乃借用訴外親友名義登記為所有人，現輾轉登記於上訴人名下，兩造間就系爭土地有借名登記法律關係，伊並長年保管土地所有權狀正本、占有使用系爭土地。伊因近年健康因素，要求上訴人將系爭土地所有權移轉登記返還予伊遭拒，爰以本件起訴狀繕本送達終止借名登記關係，類推終止後返還請求權或依不當得利關係，擇一求為命上訴人將系爭土地移轉登記予伊之判決。原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：否認兩造間就系爭土地有何借名登記關係，伊取得系爭土地，係以伊胞姊訴外人王愛莉代負被上訴人債務而受補償為法律上原因。緣王愛莉原任職被上訴人經營之家家開發建設有限公司（下稱家家公司），於90年間陸續以連

帶保證人、借款人身分，為被上訴人揹負銀行借款債務計達新臺幣（下同）24,715,805元本息，被上訴人為補償王愛莉，於92年間將門牌號碼臺南市○○區○○街0000號、0000號（下稱系爭30-1號、30-3號房屋）房屋無償過戶與姊夫即訴外人王智弘，嗣改以王愛莉買1間、送1間，經王愛莉先後給付房屋價金共200萬元，又配合被上訴人由王智弘以該2房屋抵押借款供其使用。系爭30-3號房屋於93年間遭被上訴人轉售而再移轉登記與訴外人，並取走價金中60萬元，王智弘名下僅餘系爭30-1號房屋，則王愛莉所獲實際補償不過數10萬元房屋價差，與所代負千萬債務不成比例。被上訴人為履行其盡量彌補王愛莉之承諾，遂陸續將系爭土地移轉登記予王愛莉指定之伊名下；而王愛莉信任被上訴人將盡力償債之表示，乃將系爭土地所有權狀交其保管，俱非出於借名登記所為等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決廢棄。

（二）被上訴人在第一審之訴駁回。

三、不爭執之事實

(一)附表所示坐落臺南市○○區○○段之系爭土地，其所有權移轉情形如附表備註欄所載；黃天良、沈志煒、李香蘭均為被上訴人借用名義登記土地之出名人；系爭土地未由上訴人現實占有使用、其各土地所有權狀正本現由被上訴人持有中。

(二)上訴人係王愛莉之胞妹。王愛莉原任職於被上訴人所經營之家家公司，王愛莉之配偶為王智弘。

(三)被上訴人邀同王愛莉、高淑芬為連帶保證人，於90年3月26日向訴外人華南商業銀行（下稱華南銀行）借款500萬元、300萬元；於90年5月7日向華南銀行借款500萬元、200萬元，合計借款1,500萬元。嗣被上訴人於90年10月、11月間未依約清償，華南銀行取得執行名義後向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請強制執行（執行名義內容：被上訴人、王愛莉、高淑芬應連帶給付華南銀行14,962,393元本息及違約金），陸續執行被上訴人借名登記於高淑芬名下之不動產受償7,002,000元、執行高淑芬名下財產230,900元，王愛莉個

人責任財產未有執行受償情形。於113年8月23日債權人聲請對王愛莉於臺南市私立常楹居家長照機構薪資為強制執行，未受償。上開債權依95年2月5日分配表所載，未清償之債權本金為13,742,359元。

(四)王愛莉邀同被上訴人、高淑芬為連帶保證人，於90年1月9日向華南銀行借款100萬元；於90年2月27日向華南銀行借款100萬元；於90年8月6日向華南銀行借款500萬元；於90年10月5日向華南銀行借款300萬元、400萬元；89年12月向華南銀行借款100萬元，合計借款1,500萬元。嗣王愛莉未依約清償，華南銀行取得執行名義後向臺南地院聲請強制執行，陸續於92年8月7日執行高淑芬之不動產受償6,954,992元；於92年9月23日執行高淑芬、王愛莉收取存款受償16,471元；於113年8月23日債權人聲請對王愛莉於臺南市私立常楹居家長照機構薪資為強制執行，未受償。上開債權依92年9月17日分配表所載，未清償之債權本金為10,973,446元，此筆債務亦係王愛莉為被上訴人揹負之債務。

(五)被上訴人於92年4、5月間，將借名戴萬來、家家公司名下之臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍10000分之936）、同段000000地號土地（權利範圍10000分之4697）、同段000建號即門牌號碼同市區○○街0000號房屋（即系爭30-1號房地），以買賣為原因，將所有權移轉登記予王智弘。

(六)王智弘以系爭30-1號房地及系爭30-3號房地，向訴外人國泰世華銀行辦理抵押貸款750萬元，其中410萬元撥款入至國泰世華銀行台南分行王智弘帳戶內；另340萬元屬循環理財貸款，約定以上開王智弘存款帳戶動支〔上訴人辯稱貸得款項於92年4月22日匯出40萬元、92年5月27日匯出150萬元部分：40萬元匯給王蓉、150萬元匯給維良石材有限公司〕。

四、被上訴人主張其所有系爭土地借名登記於上訴人名下，爰終止借名登記關係，請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。惟為上訴人所否認，並以上情置辯。是兩造間

就系爭土地有無借名登記關係？被上訴人依終止借名登記後之返還請求權、不當得利之法律關係，請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記與被上訴人，是否有據？為本件應審究之爭點。爰分述如下：

(一)被上訴人無從證明兩造間就系爭土地有借名登記關係：

１、按所謂借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約；主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任。

２、查系爭土地之所有權登記於上訴人名下，其所有權移轉情形如附表備註欄所載，有土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可參，且為兩造所不爭執（不爭執事實㈠）。被上訴人主張系爭土地所有權借名登記於上訴人，自應由被上訴人負舉證責任。被上訴人主張就系爭土地與上訴人間有借名登記關係，並提出華南銀行函送王愛莉、沈省策、高淑芬等人之貸款相關授信資料、土地登記第二類謄本及異動索引、土地權狀6張、航照圖及現場照片、水、電繳費收據、證人孫金鐘、高淑芬之證述為證云云（本院卷第126至127頁），經查：

(１)被上訴人邀同王愛莉、高淑芬為連帶保證人，於90年間向華南銀行合計借款1,500萬元，嗣未依約清償，經華南銀行取得執行名義後向臺南地院聲請強制執行，惟未清償之債權本金為13,742,359元。王愛莉邀同被上訴人、高淑芬為連帶保證人，於90年間向華南銀行合計借款1,500萬元，嗣王愛莉未依約清償，經華南銀行取得執行名義後向臺南地院聲請強制執行，未清償之債權本金為10,973,446元，此筆債務亦係王愛莉為被上訴人揹負之債務等情，有華南商業銀行股份有限公司函附相關貸款授信資料（原審卷二第43至130頁），且為兩造所不爭執（不爭執事實㈢㈣）。故被上訴人主張90年起即積欠華南銀行本金共約3,000萬元，迄今尚欠本金共

約2,471萬元之巨額債務未償等情，自堪信為真實。

（２）而黃天良、沈志煒、李香蘭均為被上訴人借用名義登記土地之出名人，有土地登記第二類謄本及異動索引可參，且為兩造所不爭執（不爭執事實㈠）。系爭土地未由上訴人現實占有使用、其各土地所有權狀正本現由被上訴人持有中等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事實㈠）。

（３）另查，系爭土地中之臺南市○○區○○段0000地號、000000地號土地上，存在門牌號碼「臺南市○○區○○路0段00巷00號」未保存登記建物（下稱系爭房屋）乙節，有被上訴人提出之航照圖、現場照片（原審卷二第15至19頁、卷一第419號至421頁）可證。又系爭房屋由被上訴人管理使用，有其提出之水電繳費收據可參（原審卷一第423、424頁）。證人即系爭房屋之承租人孫金鐘證稱：我自106年起向被上訴人租系爭房屋，並替他整理四周環境，被上訴人跟我說系爭房屋坐落之土地與附近之土地都是他的，我會幫他整理雜草等語（原審卷一第261、262頁）；佐以系爭土地未由上訴人現實占有使用（兩造不爭執事實㈠）等情，可見系爭房屋及系爭土地均由被上訴人占有使用管理乙節，亦堪認定。

（４）綜上，系爭土地之所有權雖登記於上訴人名下，惟未由上訴人現實占有使用，系爭土地之所有權狀正本現由被上訴人持有中、系爭土地上之系爭房屋亦由被上訴人占有使用管理等情，均堪認定。

３、惟借名登記之出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，已如前述，被上訴人雖舉前揭證據證明系爭土地及地上之系爭房屋由被上訴人占有使用、系爭土地之所有權狀正本由被上訴人持有中，惟此僅能證明該等客觀事實，尚不能遽為證明兩造間即有借名登記契約之存在，理由如下：

（１）證人高淑芬之證述，尚難遽採：證人即被上訴人之甥媳高淑芬證稱：我認識上訴人，上訴人的姊姊王愛莉是被上訴人以前的會計，王愛莉從18歲就到被上訴人公司任職，王愛莉及

上訴人都會到被上訴人家裡烤肉，所以我們認識。兩造算熟識，以前王愛莉在被上訴人公司上班時都住在被上訴人臺南市○○路0段的家，上訴人會去找王愛莉。大致上知道被上訴人有用我和王愛莉的名字向華南銀行借款，發生了繳不起利息，有法院拍賣土地的事情發生，後來被上訴人為了要脫產，跟王愛莉說要借名使用，王愛莉說用上訴人的，被上訴人也有跟上訴人說要借她的名字登記。因為我是借款的保證人，我先生（即被上訴人之外甥）也有債信問題，被上訴人的太太、小孩都在美國，婚姻狀況不好，沒有在聯絡，所以都不能借名；被上訴人和王愛莉以前的關係好，像是家人，所以想要找一個比較信賴的人。我98年後就一直照顧被上訴人所以知道借名登記的事，當時由王愛莉去和上訴人說借其名字，說的內容我不知道，之後被上訴人再跟上訴人確認過，被上訴人因此有包過紅包給上訴人，紅包也是我拿給王愛莉，王愛莉再交給上訴人等語（原審卷第302至310頁）。證人高淑芬雖證稱其知道借名登記之事，且稱曾因此包紅包予上訴人云云，惟亦證稱：我不清楚借名登記之意義，我只知被上訴人有講好借名登記，我不用聽誰說這件事，因我一直照顧被上訴人。當時是由王愛莉去跟上訴人說借名登記之事，說的內容我不知道，之後被上訴人再跟上訴人確認過，但我沒有看到王愛莉或被上訴人去跟上訴人說借名登記之事。我獲得這些資訊不是被上訴人跟我說，是被上訴人跟我及王愛莉說要借名登記，並請王愛莉去講，但我不記得在那裡說的等語（原審卷一第308至309頁）。足見，縱然證人高淑芬之證言為真，然其並未親自見聞被上訴人與上訴人或王愛莉間之對話內容，亦不清楚借名登記之意義，其證稱兩造間有借名登記契約，已非無疑，尚難遽採。

（２）證人王愛莉則證稱：系爭土地會登記在上訴人名下，係因我幫被上訴人負債2千4百多萬元，他說要把系爭土地先移轉在我名下，但是我有負債，所以拜託我妹妹即上訴人，登記在她名下，如果被上訴人把我欠銀行的2千多萬還完之後，土

地要還給他。如果他沒有處理完，土地就歸我。至於為何不登記在我先生或小孩名下，係因為我先生已有不動產，而我小孩還小，我信任我妹妹，所以登記在我妹妹名下（本院卷第172至173頁、第180至182頁）。系爭土地雖登記在我妹妹名下，但系爭土地之權狀仍由被上訴人持有，他說他要處理地，之前有好幾筆土地，他就說要處理。因為他說要把一些財產處理完以後，如果沒有還的話，這個就給我了。系爭土地上有農舍，沒有保存登記，農舍係由被上訴人使用。至於為何不是我或上訴人使用？係因為被上訴人說要還銀行的錢才信任他，土地占有、使用都是他，不是我跟我妹妹在使用。因為他說要處理銀行的一些債務，所以就信任他等語（本院卷第199至200頁）。證人王愛莉承擔被上訴人之借款債務，為被上訴人所不爭執，已如前述，其證述被上訴人為處理該等承擔之債務，而將系爭土地移轉其信任之妹妹即上訴人等情，並無違背常情，而其證稱被上訴人欲處理該等債務，因而占有土地及權狀等情，亦符合客觀事實，其證言即非無據。

（3）綜上，證人高淑芬並未親自見聞被上訴人與上訴人或王愛莉間之對話內容，亦不清楚借名登記之意義，其證稱兩造間有借名登記契約，尚難遽採。而證人王愛莉證稱系爭土地登記在上訴人名下，係因其為被上訴人負債2千4百多萬元，被上訴人因而移轉系爭土地至其指定之上訴人名下。故被上訴人移轉系爭土地至上訴人名下，是否為借名登記，不能僅因系爭土地及系爭房屋由被上訴人占有使用、系爭土地之所有權狀正本由被上訴人持有中等間接事實，即逕而推論兩造間就系爭土地有借名登記之事實，亦無從自證人高淑芬之證述而證明有借名登記事實。而王愛莉為被上訴人承擔高額債務，被上訴人移轉系爭土地予王愛莉指定之上訴人，以處理該等債務，亦存在高度合理之可能性。於此情況下，被上訴人如主張就系爭土地有借名登記契約，即其與上訴人間有何特別信任關係，而欲將系爭土地借名登記於上訴人名下，自應提

出更為優勢之證據以資證明，惟就被上訴人提出之前揭證據，並不足以使本院形成有借名登記契約之心證，依舉證責任之分配，應由被上訴人就借名登記之存在負舉證責任，被上訴人既無法進一步證明借名登記合意之存在，其主張與上訴人間就系爭土地有借名登記契約云云，即非可採。

4、至被上訴人於92年4、5月間，將借名戴萬來、家家公司名下之臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍10000分之936）、同段000000地號土地（權利範圍10000分之4697）、同段000建號即門牌號碼同市區○○街0000號房屋（即系爭30-1號房地），以買賣為原因，將所有權移轉登記予王愛莉之丈夫王智弘等情，固為兩造所不爭執（不爭執事實㈤），且上訴人亦不否認有以該部分房地之買賣價差作為補償等語（本院卷第134至136頁）。被上訴人則質疑上訴人就系爭30-1號房地歷次之抗辯均不同等語（本院卷第224至229頁）。惟被上訴人並未以其與王愛莉或其丈夫王智弘有關系爭30-1號房地之買賣部分作為本件系爭借名登記之證據（本院卷第126至127頁），故兩造縱就系爭30-1號房地之買賣究竟是否為被上訴人補償上訴人之行為，或為多少價額之補償存有爭執，惟被上訴人既未作為本件系爭借名登記之證據，自無進一步論述之必要，併予敘明。

(二)被上訴人依終止借名登記後之返還請求權、不當得利之法律關係，請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記與被上訴人，核屬無據：

按借名登記，性質與委任關係類似，應類推適用民法第549條終止之規定，亦即當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。契約終止時，當事人雙方負有回復原狀之義務，應返還由他方所受領之給付物，此為民法第263條、第259條所明定。準此，不動產之借名契約關係終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求他方移轉不動產所有權登記（最高法院104年度台上字第2136號、103年度台上字第1148號判決參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損

害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固亦定有明文。惟如前所述，被上訴人既無從證明兩造間就系爭土地有借名登記關係，或上訴人有何不當得利之情形，被上訴人依前揭規定請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，自屬無據。

五、綜上所述，被上訴人主張其所有系爭土地借名登記於上訴人，爰終止借名登記關係，依類推終止後返還請求權、不當得利關係，請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。原審未遑詳查，遽為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、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，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第二庭　　審判長法　官　黃義成

法　官　林育幟

法　官　黃建都

上為正本係照原本作成。

被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。

上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　劉紀君

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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	土地標示(均臺南市○○區○○段)	面積(平方公尺)	權利範圍	備註
1	0000地號土地	2,506.09	全部	1.黃天良於97年6月25日以買賣為登記原因，移轉予沈志煒。 2.沈志煒於98年8月4日以買賣為登記原因，移轉予王愛娣。
2	000000地號土地(分割自同段0000地號土地)	1.91	全部	1.黃天良於97年6月25日以買賣為登記原因，移轉予沈志煒。

				2.沈志煒於100年6月27日以買賣為登記原因，移轉予王愛娣。
3	000000地號土地（分割自同段0000地號土地）	10.78	全部	1.黃天良於97年6月25日以買賣為登記原因，移轉予沈志煒。 2.沈志煒於100年6月27日以買賣為登記原因，移轉予王愛娣。
4	0000地號土地	426.93	全部	1.沈省策於97年7月18日以贈與為登記原因，移轉予沈志煒。 2.沈志煒於100年6月27日以買賣為登記原因，移轉予王愛娣。
5	0000地號土地	400.69	54分之1	1.高淑芬於92年10月6日以拍賣為登記原因，移轉予李香蘭。 2.李香蘭於98年11月27日以買賣為登記原因，移轉予王愛娣。
6	0000地號土地	385.93	全部	沈省策於103年10月24日以買賣為登記原

				因，移轉予王愛娣。