

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第249號

上訴人 林妍廷

訴訟代理人 劉禹劭律師

林明倫律師

被上訴人 施飴豐

訴訟代理人 蔡宜均律師

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107年12月20日臺灣新北地方法院107年度訴字第2403號第一審判決提起上訴，本院於108年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：登記於被上訴人名下之坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範圍2646/100000及同段000地號土地權利範圍1441/100000暨其上門牌號碼新北市○○區○○路0段000號6樓房屋（即同段0000建號建物權利範圍全部）及共有部分即同段0000建號建物權利範圍2192/100000（下稱系爭房地，各簡稱地號、建號），乃兩造於婚姻關係存續中之民國93年6月28日以總價新臺幣（下同）621萬元向原法院拍定買受，兩造共同出資支付房屋價款、稅費、裝潢及購置家電用品等費用，伊出資達390萬餘元，兩造實際上各有系爭房地應有部分1/2之所有權，惟因以被上訴人名義申辦購屋貸款可享較優惠利率，乃約定將伊之應有部分借名登記在被上訴人名下（下稱系爭借名登記契約），並以被上訴人名義拍定並登記為系爭房地所有權人，兩造與子女均以系爭房地為住所。兩造嗣於107年6月1日協議離婚，惟被上訴人竟否認伊為系爭房地應有部分1/2之所有權人，並要求伊及子女搬離系爭房地，爰類推適用民法第549條規定以本件起訴狀繕

01 本送達作為終止系爭借名登記契約之意思表示，並類推適用
02 民法第541條第2項規定請求被上訴人將系爭房地應有部分1/
03 2返還登記於伊。並於原審聲明：被上訴人應將000地號土地
04 權利範圍1323/100000及000地號土地權利範圍1441/200000
05 暨其上0000建號建物權利範圍1/2及0000建號建物權利範圍2
06 192/200000（下合稱系爭房地應有部分1/2）移轉登記於上
07 訴人。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上
08 訴】並於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應
09 將系爭房地應有部分1/2移轉登記於上訴人。

10 二、被上訴人則以：系爭房地為伊單獨出資購買，上訴人係以伊
11 所交付薪資所得及貸款所得支付買賣價款及各項稅費開銷，
12 上訴人並未實際出資，並無系爭房地應有部分1/2之所有
13 權，兩造間更無借名登記契約關係存在，又兩造於107年6月
14 1日所簽具之離婚協議書（下稱系爭離婚協議書）第3條約明
15 伊同意上訴人及子女於107年11月30日前得繼續居住於系爭
16 房地，第5條約明兩造名下財產各自保有、債務各自分擔，
17 並均拋棄剩餘財產分配請求權，可見系爭房地確係伊單獨所
18 有等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

19 三、兩造不爭執之事項（本院卷一第274頁）：

20 （一）兩造（上訴人原名林雅雯）於90年7月9日登記結婚，婚後
21 共同生活。嗣於107年6月1日協議離婚（6月4日辦理離婚
22 登記）並簽具系爭離婚協議書，其上所載「見證人」詹晉
23 鑒律師與上訴人訴訟代理人為同一事務所之合夥律師。

24 （二）系爭房地即坐落新北市○○區○○段000地號土地權利範
25 圍2646/100000及同段000地號土地權利範圍1441/100000
26 暨其上門牌號碼新北市○○區○○路0段000號6樓房屋
27 （即同段0000建號建物權利範圍全部）及同段0000建號建
28 物權利範圍2192/100000，前經原法院於93年6月28日公開
29 拍賣，保證金124萬元，以被上訴人名義得標買受，拍定
30 價額土地為291萬元、建物為330萬元，合計621萬元，於
31 同年7月1日完繳拍定價額餘款497萬元，再於同年7月14日

完繳契稅2萬8236元，於同年7月15日完成所有權登記於被上訴人名下，兩造並以系爭房地為夫妻共同住所。

(三) 購買系爭房地所繳納前述餘款497萬元之部分款項，係由上訴人之母許美珠出借80萬元、弘鑑有限公司負責人出借60萬元、鄭建正出借19萬元先予繳納。嗣被上訴人所申貸系爭房地貸款經玉山銀行核撥後，分別於93年10月8日、同年月18日如數匯還弘鑑有限公司、鄭建正、許美珠。上開匯款單（原證6至9）上之字跡均為被上訴人字跡。

(四) 系爭房地於94年2月2日登記設定抵押權500萬元，權利人為被上訴人之父甲○○，債務人為被上訴人，迄未塗銷。

(五) 被上訴人於本件訴訟過程中，有委託房仲出賣系爭房地。

四、法院之判斷：

上訴人主張伊為系爭房地應有部分1/2之真正所有權人，並與被上訴人成立系爭借名登記契約關係，將伊應有部分1/2借名登記於被上訴人名下，茲以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭借名登記契約之意思表示，並請求被上訴人返還登記等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

(一) 按稱「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（最高法院99年度台上字第2448號判決要旨參照）；出名人與借名者間有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年台上字第1833號判決意旨參照）。

(二) 經查上訴人主張系爭房地投標保證金124萬元部分，由伊出資90萬元，被上訴人出資34萬元；尾款497萬元及稅費部分，由伊以存款及父母贈與所得出資100萬元，被上訴人出資140萬元，另向伊母親許美珠借款80萬元、向弘鑑有限公司負責人借款60萬元、向被上訴人同事鄭建正借款19萬元、另以被上訴人保單質借101萬9,000元以為支付

01 後，再以被上訴人名義向玉山銀行貸款用以清償前揭欠
02 款，餘款作為裝潢、購買家電冷氣及雜項開銷，上開貸款
03 由伊將現款存入被上訴人帳戶後按月扣繳，伊並多次以個
04 人現金清償貸款本金，又系爭房地水電瓦斯、火險保險
05 費、管理費均由伊繳納等情，固據提出保證金收據（原審
06 卷第31、33頁）、契稅繳款書（原審卷第35頁）、登記費
07 用明細表（原審卷第37頁）、上訴人存摺影本（原審卷第
08 39至41頁）、借款繳息清單（原審卷第43至45頁）、匯款
09 回條（原審卷第47至53頁）、裝潢及購置家用收據（原審
10 卷第55至87頁）、被上訴人存摺影本（原審卷第89至113
11 頁、本院卷一第135至153頁）、放款繳款存根（原審卷第
12 115至119頁）、許美珠聲明書（本院卷一第63頁）等為
13 證。惟被上訴人否認上訴人有何個人出資部分，並抗辯投
14 標保證金124萬元由伊繳納，伊又向伊父莊溪隆借款百餘
15 萬元支付購屋、裝潢、貸款款項，並將系爭房地為莊溪隆
16 設定擔保債權總額500萬元之抵押權，另就系爭房地辦理
17 以莊溪隆為預告登記請求權人之限制登記，此外上訴人所
18 提出各項費用繳款收據所載款項，均係由伊所申辦貸款或
19 伊薪資所得繳納等情，並舉保證金取款憑條、台支簽發申
20 請書（本院卷一第391至395頁）、抵押權設定契約書、他
21 項權利證明書、預告登記同意書（本院卷一第65至77
22 頁）、土地建物登記謄本（原審個資限閱卷第9、24、29
23 頁）為證。而查上訴人所提出存摺提款紀錄，僅足證明上
24 訴人有提款之事實，尚無從逕認係用以支付系爭房地價
25 款；且被上訴人以其名義申辦取得購屋貸款後，係由被上
26 訴人填具匯款單將部分貸款用以清償前向許美珠、弘鑑有
27 限公司負責人、鄭建正及以被上訴人保單質借之借款，為
28 兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(三)所載）；反觀
29 上訴人所提出保證金收據、契稅繳款書、登記費用明細
30 表、借款繳息清單、裝潢及購置家用收據、放款繳款存根
31 僅足以證明各該款項支付之時間及金額，但尚無從逕認均

01 由上訴人以個人資金所支付；此外被上訴人於93年10月8
02 日向玉山銀行申辦取得貸款200萬元、66萬元，又於94年3
03 月21日向玉山銀行申辦取得貸款220萬元，均以被上訴人
04 為借款債務人，並由被上訴人帳戶按月扣繳貸款本息，迄
05 兩造於107年6月離婚時，尚有貸款餘額84萬3,749元尚未
06 清償等情，亦有玉山銀行檢送之申辦貸款紀錄、繳款紀錄
07 附卷可稽（本院卷一第283至293頁），可見系爭房地之抵
08 押貸款債務人及貸款本息之繳納者，均是以被上訴人名義
09 為之，尚難認上訴人有共同出資購買之情；至許美珠聲明
10 書雖記載上訴人以父母所贈與50萬元及上訴人多年跟會存
11 款50萬元支付購屋款項等文字，但經被上訴人否認該聲明
12 書形式上真正，上訴人未再舉證證明該聲明書為真，則尚
13 難逕認該聲明書所載內容為真實。況被上訴人抗辯婚後薪
14 資所得均交由上訴人支配使用一節，未據上訴人爭執否
15 認，且有兩造間line聊天軟體之對話紀錄可佐（本院卷一
16 第191至195、205至207頁），且兩造於90年7月間結婚，
17 婚後共同生活，夫妻間本負有日常家務代理之義務（民法
18 第1003條規定參照），實難僅憑上訴人主張系爭房地使
19 用、管理、維護、稅費等支出由上訴人處理繳納一節，即
20 逕認上訴人有出資半數以上購買系爭房地且為系爭房地應
21 有部分1/2之所有權人。基上所述，上訴人所舉上開證
22 據，均不足以認定上訴人主張其以個人資金支付系爭房地
23 購屋、裝潢及各項稅費達390萬餘元一節要屬實在，則上
24 訴人據以主張其為系爭房地應有部分1/2之所有權人，並
25 進而主張兩造間有就該應有部分1/2成立借名登記契約之
26 意思合致一節，均難認可採。

27 （三）次查上訴人主張伊持有系爭房地93年7月15日原始所有權
28 狀及被上訴人於105年11月11日申請補發之所有權狀，並
29 據以主張伊為系爭房地之真正所有權人一節，固據提出各
30 該權狀影本為憑（本院卷一第367至371頁、原審卷第121
31 至125頁）。惟查被上訴人抗辯因伊購買系爭房地之部分

款項係向甲○○借款，為保障甲○○債權，伊為甲○○在系爭房地設定抵押權，並將系爭房地所有權狀及抵押權設定相關文件交由甲○○保管，嗣伊因受上訴人誤導，多次向甲○○要求取回所有權狀，均遭甲○○拒絕並謊稱權狀遺失，伊乃於105年間申請補發權狀，嗣於106年農曆年節期間，因甲○○不耐伊再度要求取回抵押權設定相關資料，始將系爭房地原始所有權狀及設定抵押權相關文件全數交給伊，伊取回後放置家中，卻遭上訴人擅自取走等情（本院卷一第383至384頁），核與證人甲○○於本院具結證述：被上訴人為購買系爭房地向伊借款約300萬元，又為裝潢及購置家用向伊借款約150萬元，被上訴人將系爭房地設定抵押權予伊，並於93、94年間將所有權狀及設定抵押權文件交由伊持有保管，以保障伊之債權，嗣因被上訴人一直要求取回所有權狀及抵押權設定資料，伊很生氣，始將所有權狀原本及抵押權設定資料全部丟還給被上訴人等情相符（本院卷二第8至12頁），且上訴人亦自陳：購買系爭房地之部分資金係由被上訴人向甲○○借貸，系爭房地所有權狀及抵押權設定契約書等文件正本原均由甲○○持有保管，迄106（誤稱為105）年2月農曆過年期間，兩造才向甲○○取回等情在卷（本院卷一第129、348、355頁），可見自93年間被上訴人登記取得系爭房地所有權後迄106年2月間長達12年餘之期間，上訴人從未保管、持有系爭房地所有權狀及前述抵押權設定文件，亦從未以系爭房地真正所有權人之法律上地位處分系爭房地或設定負擔。再查上訴人於另案告訴被上訴人傷害、使公務員登載不實之刑事案件中，曾自陳：兩造離婚前，系爭房地所有權狀在客廳書櫃內，書櫃沒有上鎖等語（本院卷一第249頁），且兩造於107年6月4日前往戶政事務所辦理離婚登記前，上訴人尚且傳訊通知被上訴人：「我會帶權狀」等語（本院卷一第261頁），但上訴人嗣未將系爭房地所有權狀交付被上訴人，可見證人甲○○將系爭房地

所有權狀交還後，系爭房地所有權狀原係放置在兩造共同居住生活住處之書櫃，兩造隨時均可取得，並非由上訴人單獨持有保管，且被上訴人屢有索回系爭房地所有權狀之舉措，益徵被上訴人抗辯伊取回後放置家中，卻遭上訴人擅自取走等情，要非無稽。至證人施○○（兩造所生之女，姓名年籍詳卷）雖證述：伊國三會考當年（按即為106年）農曆年假時，伊有在甲○○家看見甲○○將系爭房地有關資料一份交給上訴人等情（本院卷二第15至16頁），惟系爭房地於93年間拍定時，證人施○○當時年僅3歲，自不可能知悉當時購屋付款之實際情形，其後關於系爭房地之爭執亦多聽聞自上訴人及上訴人之母之評論及意見，所聽聞轉述情節是否屬實，即非無疑，是依其上開證述內容，尚無從證明上訴人主張其為系爭房地應有部分1/2之所有權人，並因此有權持有保管所有權狀云云屬實。基上所述，上訴人以其持有系爭房地所有權狀並據以主張其為系爭房地之真正所有權人一節，尚難採信，其進而主張兩造間有就該應有部分1/2成立借名登記契約之意思合致一節，更難認可採。

（四）又查兩造於107年6月1日簽具系爭離婚協議書，協議書第3條約定：「甲方（被上訴人）同意乙方（上訴人）及未成年子女施○○、施○○（姓名年籍詳卷）於107年11月30日前，得繼續居住於新北市○○區○○里○○路0段000號6樓房屋（即系爭房屋）」等語（原審卷第179頁），第5條則約定：「甲乙雙方（即兩造）名下財產各自保有，債務各自分擔，並均拋棄剩餘財產分配請求權」（原審卷第179頁），徵諸系爭房地為兩造婚姻關係存續中所購置，要屬夫妻婚後財產，而屬兩造離婚時計算剩餘財產分配之範圍，則兩造於系爭離婚協議書上既已約明兩造名下財產各自保有，且均拋棄剩餘財產分配請求權，可見上訴人對於兩造離婚協議生效時起，系爭房地確登記在被上訴人名下，而由被上訴人單獨所有一事，已有承認並不再爭執之

意。上訴人雖稱係因被上訴人家暴，為保護小孩，迫於無奈勉為同意簽具系爭離婚協議書，但並無拋棄本件借名登記終止後系爭房地應有部分1/2返還登記請求權之意思云云。惟查兩造於106年5月間已有就離婚後未成年子女監護權歸屬及系爭房地分配等問題協商討論，上訴人多次提及系爭房屋是被上訴人所有，被上訴人是屋主等語，上訴人並向被上訴人表示若被上訴人願意偕同前往律師事務所談離婚的事，即會放下其他法律行動，離婚條件不會讓被上訴人一無所有，會讓被上訴人滿意等語，有兩造間line聊天軟體對話紀錄可佐（本院卷一第199至205、211、221、241、243、253、255頁），且系爭離婚協議書係由上訴人所諮詢法律意見之「見證人」詹晉鑒律師簽名見證其上（原審卷第179頁），並佐以兩造於107年6月1日簽具系爭離婚協議書時，被上訴人尚負擔系爭房地貸款債務84萬餘元尚未清償完畢，又斯時上訴人名下有現金、存款、基金、借款債權、薪資所得等財產，被上訴人名下則有系爭房地、保單、股票、薪資所得等財產等情，為兩造各自陳明在卷（本院卷一第129至131頁），並有上訴人存摺、信託所得通知單、存款憑條（本院卷一第155至161頁）及兩造財產所得調件明細表（本院個資限閱卷第3至24頁）可參，可見被上訴人抗辯本件係上訴人要求被上訴人配合辦理離婚，兩造係在深思熟慮後同意系爭離婚協議書各條約定內容，始為簽具系爭離婚協議書等情，尚非虛妄，且兩造應有以名下財產各自終局保有、債務各自負擔，作為財產權屬之最終結果之意思合致至明。從而被上訴人抗辯上訴人依系爭離婚協議書之約定，亦不得再就系爭房地對伊為任何主張等語，應屬可採。

五、綜上所述，上訴人未能證明兩造間有借名登記契約之意思合致，則其類推適用民法第549條、第541條第2項規定，主張以起訴狀繕本送達終止系爭借名登記契約關係，並請求被上訴人返還登記系爭房地應有部分1/2，為無理由，不應准

01 許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
02 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
03 訴。

04 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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

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

09 中 華 民 國 109 年 1 月 7 日
10 民事第六庭

11 審判長法 官 陶亞琴

12 法 官 陳蒨儀

13 法 官 廖慧如

14 正本係照原本作成。

15 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
16 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 109 年 1 月 8 日
23 書記官 張佳樺

24 附註：

25 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

26 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
27 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

28 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
29 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
30 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。