

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第850號

上訴人 陳光武

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 劉芯言律師

被上訴人 陳華瑜（原名陳華俞）

訴訟代理人 蘇志倫律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年4月29日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2547號第一審判決提起上訴，本院於109年10月21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

甲、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人於原審主張兩造就如附表所示不動產（下稱系爭房地）成立借名登記契約關係，依民法第541條第2項規定提起本件訴訟，嗣於本院審理中補充類推適用民法第541條第2項規定（本院卷第290頁），此為補充法律上之陳述，非訴之變更追加，合先敘明。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國93年9月間購買系爭房地，因資力不足，乃與胞妹即被上訴人商議，由被上訴人先行墊付頭期款及相關費用新臺幣（下同）25萬元，並借用被上訴人名義與訴外人幸大建設開發股份有限公司、林許美月簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭房地所有權借名登記予被上

01 訴人，兩造間成立借名登記契約，土地及建物所有權狀由伊
02 持有，房地餘款由被上訴人向臺灣中小企業銀行北三重分行
03 辦理抵押貸款186萬元（下稱系爭房貸），帳號000000000000
04 號帳戶（下稱房貸帳戶）存摺由伊持有，貸款均由伊每月將
05 現金交予兩造母親即訴外人黃美惠繳納，伊為管理、使用、
06 處分系爭房地之實際所有權人，並以本件起訴狀繕本送達被
07 上訴人終止兩造間之借名登記關係，被上訴人自應將系爭房
08 地所有權移轉登記予伊。爰適用或類推適用民法第541條第2
09 項，或依民法第179條、第767條規定，擇一求為命：被上訴
10 人應將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。

11 二、被上訴人則以：兩造就系爭房地並無借名登記關係，伊簽立
12 系爭買賣契約，並支付頭期款25萬元，且由伊以轉帳或現金
13 存入之方式繳納每期貸款，惟因伊在外租屋居住，故將房地
14 所有權狀交由母親黃美惠保管，伊確為系爭房地之所有權
15 人。又因系爭房地供上訴人、黃美惠及胞弟居住，故由上訴
16 人繳付水電等相關費用，上訴人並非系爭房地所有權人，自
17 不得請求所有權移轉登記等語，資為抗辯。

18 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
19 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地所有權移轉登
20 記予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

21 四、上訴人主張系爭房地係借名登記予被上訴人，其為系爭不動
22 產之實際所有權人，適用或類推適用民法第541條第2項，或
23 依民法第179條、第767條規定，擇一請求被上訴人應將系爭
24 不動產所有權移轉登記等情，為被上訴人所否認，並以前詞
25 置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，詳述如下：

26 (一)依土地法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明
27 文。又借名登記為契約之一種，須當事人互相表示意思一
28 致，始能成立。所謂借名登記，乃當事人約定一方將自己之
29 財產以他方名義登記，而仍由自己使用、收益、處分，他方
30 允就該財產為出名登記之契約。而不動產登記名義人通常即
31 為所有人，乃社會之通念，是在訴訟上主張不動產登記名義

01 人非實際所有人而屬借名登記者，應負舉證之責。本件被上
02 訴人為系爭房地之登記所有權人，有系爭房地之建物、土地
03 登記謄本在卷可稽（原審卷一第12至17頁），且為兩造所不
04 爭執。上訴人主張兩造就系爭房地成立借名登記契約云云，
05 為被上訴人所否認，則上訴人自應負舉證責任。

06 (二)上訴人主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約關係，是否
07 可採？

08 1.經查，上訴人自承93年9月間，其與被上訴人一同參觀系爭
09 房地後，由被上訴人與賣方即幸大建設開發股份有限公司、
10 林許美月分別簽訂房屋及土地買賣契約書（原審卷一第18至
11 34頁），且由被上訴人支付系爭房地之頭期款及相關費用共
12 25萬元，並辦理系爭房貸等情（原審卷一第2至3頁）。而依
13 上訴人提出之被上訴人房貸帳戶明細表（原審卷二第212至2
14 18頁，本院卷第147至148頁）所載，自95年8月21日起至102
15 年3月11日間，自被上訴人帳戶轉帳匯入房貸帳戶共計57
16 次，繳付貸款合計70萬1,500元，自93年10月19日起至106年
17 8月15日間由被上訴人臨櫃填寫存款單存入房貸帳戶共計繳
18 付61萬3,400元，此部分亦為兩造所不爭執（本院卷第25、1
19 38至139、189頁），無從證明上訴人曾支付該期間之系爭房
20 地價金或系爭房貸，亦難謂被上訴人僅單純為系爭房地之出
21 名人，上訴人主張系爭房地係其所購買並支付系爭房貸一
22 情，已非無疑。

23 2.上訴人主張兩造間成立借名登記契約關係，係以證人胞兄陳
24 光文、胞弟姜光偉及母親黃美惠等供述證據為證（本院卷第
25 138頁），並無相關書面證據供參。經查，證人陳光文證
26 稱：當初購買房子過程伊有參與討論，有告知伊可能要搬
27 走，那時候會先以被上訴人名義去購買，因為被上訴人可以
28 幫忙貸款，降低房貸利率，房貸可以比較便宜，上訴人會繳
29 後續的貸款，就是借名的概念，兩造與黃美惠都有一起看房
30 子，決定要買房子回來在家裡討論，伊、被上訴人、上訴
31 人、黃美惠也在，伊也希望壓力不可以在被上訴人身上，被

01 上訴人說他可以幫忙去貸款及去付頭期款，因為系爭房子是
02 上訴人要買，所以上訴人繳房貸。伊常會回家吃飯，曾經多
03 次看到上訴人會準備好錢拿給媽媽黃美惠，因為媽媽沒有交
04 通工具，被上訴人會回來接媽媽去繳納貸款。因為是家人，
05 沒有以書面約定。伊不敢確定兩造是否瞭解借名登記意思。
06 當下確定系爭房地是上訴人要買，最主要的原因是房子要安
07 頓好媽媽，照顧媽媽的責任原則上是上訴人身上，93年9月
08 討論當天沒有約定日後繳納房貸的方式。被上訴人在討論時
09 有提出會幫忙繳付頭期款，伊不清楚被上訴人心裡想法等語
10 （本院卷第175至181頁）。可知，被上訴人一同看房，並與
11 上訴人、黃美惠等人共同決定購買系爭房地，證人陳光文無
12 法確定兩造是否瞭解借名登記之意思，亦不清楚被上訴人支
13 付25萬元頭期款及費用之真正想法，且93年9月討論當天並
14 未討論日後繳納房貸之方式，僅見聞上訴人將款項交給黃美
15 惠數次，並未一同繳納房貸，尚難以陳光文之證述遽認兩造
16 已有借名登記契約關係之合意，且系爭房貸均由上訴人所繳
17 納。證人姜光偉則證稱：93年9月當時伊正在當兵，上訴人
18 與黃美惠有來會客，說要在龜山買房子，上訴人說跟被上訴
19 人討論過，被上訴人願意幫忙出頭期款，後來伊退伍後，上
20 訴人給我1萬5,000元拿給媽媽，伊不知道那是要繳房貸，上
21 訴人後來跟伊說那是每個月繳納房貸用的，被上訴人常住在
22 外面，伊沒有跟被上訴人聊過房子的事情等語（本院卷第18
23 4至185頁），足見證人姜光偉因當時在當兵，關於購買系爭
24 房地或繳納貸款之事，都是自上訴人轉述而來，並未親眼見
25 聞兩造間有何借名登記之約定。至於證人黃美惠於原審證
26 稱：伊起先與大兒子即上訴人及小兒子姜光偉同住，現在與
27 上訴人同住，系爭房地是上訴人買的，因為那時上訴人工作
28 不穩定，頭期款是被上訴人出的沒錯，因為被上訴人首購屋
29 貸款利息比較低，貸款是以被上訴人名字去貸的，所以登記
30 在被上訴人名下，系爭房地所有權狀及貸款帳戶存摺都放在
31 家裡由伊保管。因為被上訴人要去繳貸款，她用匯的還是臨

櫃的伊不知道，錢是被上訴人回家向上訴人拿去繳，上訴人會把錢放在伊這裡，被上訴人是跟伊拿錢去繳的，房貸的錢是上訴人出的。是上訴人要買的，被上訴人也有同意，當初伊與兩造一起去看房子與簽約。要說一起買也可以說是一起買，系爭房地之房屋稅、地價稅及保險費是伊拿半餉及被上訴人給伊的零用金去便利商店繳，上訴人也有自己去繳過等語（原審卷二第233至239頁），並未具體證述上訴人如何與被上訴人達成借名登記之合意，亦不清楚被上訴人實際上如何繳納貸款，而由證人黃美惠保管所有權狀，房屋稅、地價稅款是由黃美惠及被上訴人款項支付，黃美惠雖先證稱系爭房地是上訴人買的，後改稱可以說是一起買的等情，並審酌上開證人雖均稱系爭房地是上訴人購置，然何以是被上訴人支付頭期款，系爭房貸復由被上訴人辦理匯款或臨櫃存款繳納，迄至107年9月上訴人提起本件訴訟前方由上訴人帳戶轉帳（本院卷第148頁），系爭房地所有權狀亦非上訴人所保管，且黃美惠一直與大兒子即上訴人同住，由上訴人負責照顧黃美惠，彼此間親情關係較被上訴人更為緊密，實難逕以上開證人之證述而為有利於上訴人之認定。

3.上訴人雖主張其自93年起至107年間均有工作收入，系爭房貸均由其將現金交付黃美惠，被上訴人回家再向黃美惠拿錢後繳納，系爭房貸實際上均為其所繳納云云，除引用前開證人之證述外，並提出於原審109年3月20日言詞辯論終結後，訴外人即兩造阿姨黃美清與上訴人、黃美清與黃美惠、被上訴人與黃美惠間之對話光碟及譯文（本院卷第55至89頁），及於原審提出其所有之第一銀行新莊分行帳號000000000000號帳戶（下稱上訴人帳戶）、華南銀行五股分行帳號000000000000號帳戶、陽信銀行北投分行帳號000000000000號帳戶、富邦銀行八德分行帳號000000000000號帳戶等交易明細附卷供參（原審卷二第294至366頁）。惟查，依上訴人提出之房貸帳戶存款單明細表所載（原審卷二第218至219頁），並無任何由上訴人填寫存款單繳納貸款之紀錄；再核對轉帳

明細表所示（本院卷第147至149頁），直至上訴人本件起訴前之107年9月起，始由上訴人帳戶轉帳至房貸帳戶繳納貸款，109年4月及5月由被上訴人繳納貸款，109年6月起再改由上訴人轉帳繳納，此為兩造所不爭執（本院卷第189頁）。而上訴人提出前開錄音譯文均為109年3至5月間之對話（本院卷第53頁），無從證明93年9月間購買系爭房地有何借名登記之合意，且上訴人自承黃美清不願到庭作證（本院卷第242頁），黃美清於訴訟外之陳述自難引為證據。再查，被上訴人與黃美惠之對話內容中提到：「不管法官怎麼判，哥哥（上訴人）都還是一定要繳（房貸），他是住在那裏啊，他一定要繳。如果妳們（上訴人與黃美惠）要繼續住，妳們當然就是要繳。……，判下來以後我還是一樣會寫那一張，讓你們安心的住，我也不會趕哥哥走。……要住就要繳錢，不繳那就搬出去，使用者本來就是要付費。」等語（本院卷第77至89頁），從上下文觀之，被上訴人主觀上認為既然上訴人居住在系爭房地，即應支付費用，自難僅以要求上訴人繼續繳納貸款即認上訴人為系爭房地之實際所有權人。至於上訴人提出其銀行帳戶交易明細資料，雖欲證明其非無資力之人，惟併審酌被上訴人提出之中國信託銀行帳號00000000000號帳戶交易明細資料（原審卷二第376至486頁），亦有足夠資金得以繳納貸款，尚難自個人帳戶之資力作為判斷系爭房地所有權人之依據。綜合上訴人所提之上開證據，並未使本院確信其主張之借名登記契約存在之程度，參照首開說明，上訴人主張被上訴人為借名登記名義人，其為真正所有權人云云，尚難採信。

(三)上訴人適用或類推適用民法第541條第2項規定，或依民法第179條、第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記，是否准許？

1.按借名登記契約固得類推適用民法委任之相關規定，惟本件上訴人所舉之證據無法認定兩造間成立借名登記關係，則上訴人主張依民法第549條第1項規定終止借名登記關係，於法

01 不合，自亦不得適用或類推適用民法第541條第2項規定，請
02 求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

03 2.上訴人未能證明其為系爭房地之實際所有權人，被上訴人簽
04 約購買系爭房地而登記為系爭房地所有權人，即非無法律上
05 原因，自無不當得利。且被上訴人現為系爭房地登記所有權
06 人，上訴人不得依民法第767條物上請求權之規定，對被上
07 訴人行使權利。故上訴人依民法第179條、第767條第1項規
08 定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權登記，於法無據，不
09 予准許。

10 五、綜上所述，上訴人適用或類推適用民法第541條第2項，或依
11 民法第179條、第767條等規定，請求被上訴人將系爭房地所
12 有權移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴
13 人敗訴之判決，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
14 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。至於上訴人另聲請傳喚證人李秀環、
18 鄭華、陳文玲等，欲證明103年間被上訴人數次返家拿房貸
19 款，或104年間被上訴人向黃美惠拿取款項後繳納房貸之情
20 形，並不影響本院之判斷，自無傳喚之必要，亦併敘明。

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

23 中 華 民 國 109 年 11 月 4 日
24 民事第二庭

25 審判長法 官 陳容正
26 法 官 李昆曄
27 法 官 紀文惠

28 附表：
29

土地：			
坐落桃園市龜山 區兔子坑段	地號	面積（平 方公尺）	權利範圍

(續上頁)

01

	200	247.58	100000分之103
	497	42568.34	100000分之103
建物：			
桃園市○○區○○○段000○號，面積78.08平方公尺，權利範圍全部。附屬建物：陽台 門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號3樓 共有部分： 同上段1318建號，面積87.72平方公尺，權利範圍883分之1；1329建號，面積911.65平方公尺，權利範圍10000分之118；1350建號，面積87.72平方公尺，權利範圍883分之1			

02 正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 109 年 11 月 5 日

05

書記官 李昱蓁