

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1074號

上訴人 潘子乞
訴訟代理人 李永然律師
黃斐旻律師
谷逸晨律師

被上訴人 潘玲娟

訴訟代理人 葉重序律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，上訴人對於中華民國110年9月3日臺灣士林地方法院109年度訴字第1416號第一審判決提起上訴，本院於111年11月29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

一、上訴人主張：伊為被上訴人父親，於民國74年間提供土地與宏國建設股份有限公司（下稱宏國公司）合建，取得如附表所示房屋（下合稱系爭房屋）在內之數房屋，因理財規劃及節稅因素而向被上訴人借用名義，於74年12月26日將系爭房屋登記在被上訴人名下。伊因年事已高，為免系爭房屋發生產權爭議，徒增家族成員困擾，乃於109年1月31日委請律師發函被上訴人，終止兩造就系爭房屋之借名登記契約，並請求被上訴人將系爭房屋移轉登記予伊，惟被上訴人拒絕辦理。爰依借名標的物返還請求權、類推適用民法第541條第1項規定、民法第179條規定，求為命被上訴人應將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人之判決。

二、被上訴人則以：兩造就系爭房屋並未存在借名登記契約，上訴人係有計畫地為子女們分配房產，將系爭房屋贈與伊，並辦理第一次登記予伊所有，顯非僅係借用伊名義登記等語，資為抗辯。

01 三、本件經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並
02 上訴聲明：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人應將系爭房屋所有權
03 移轉登記予上訴人。(3)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴
04 人則答辯聲明：(1)上訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保
05 請准宣告免為假執行。

06 四、兩造不爭執之事實（見本院卷第312頁）：

07 (一)上訴人為被上訴人父親，於74年間提供土地與宏國公司合
08 建，取得系爭房屋在內之數房屋，並指示建商於74年12月26
09 日將系爭房屋為第一次登記於被上訴人名下，並有建物登記
10 謄本可證（見原審湖簡調字卷第139、141頁）。

11 (二)上訴人於109年1月31日委請律師發函予被上訴人，為終止兩
12 造就系爭房屋借名登記契約之意思表示，被上訴人於109年2
13 月6日收受該律師函，並有律師函、國內掛號查詢可證（見
14 原審湖簡調字卷第111至115、119頁）。

15 五、本件應探究者為：兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？
16 茲析述如下：

17 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
18 法第759條之1第1項定有明文。又稱借名登記者，謂當事人
19 約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、
20 使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人
21 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
22 記契約。而不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主
23 張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高
24 法院102年度台上字第1833號判決參照）。上訴人主張兩造
25 就系爭房地存在借名登記契約乙節，為被上訴人否認，依舉
26 證責任分配之法則，上訴人自應就借名登記契約存在此一有
27 利於己之事實，負舉證責任。

28 (二)經查，上訴人與配偶潘彭秀金育有四子三女，分別為潘榮豐
29 （長子）、潘榮鴻（次子）、潘榮聰（三子）、潘榮璋（四
30 子）、潘美瑛（長女）、潘秋月（次女）及被上訴人（三
31 女），上訴人於74年間提供土地與宏國公司合建後，取得臺

01 北市○○區○○路0段000巷0弄00號1樓至5樓房屋（下稱20
02 號1樓至5樓房屋）、同弄22號1樓至5樓房屋（下稱22號1樓
03 至5樓房屋）及同弄16號1樓房屋（下稱16號1樓房屋），除2
04 0號1樓、22號1樓房屋登記為上訴人所有，16號1樓房屋登記
05 為潘彭秀金所有外，其中22號2樓房屋登記為潘榮鴻所有
06 【嗣於99年間與潘榮璋所有之20號3樓房屋交換，潘榮鴻另
07 於74年10月間取得臺北市○○區○○路0段000號1樓房屋
08 （下稱234號1樓房屋）】，20號2樓房屋登記為潘榮聰所有
09 【潘榮鴻另於74年10月間取得臺北市○○區○○路0段000號
10 2樓房屋（下稱234號2樓房屋）】，20號3樓、22號3樓房屋
11 登記為潘榮璋所有（嗣於99年間將20號3樓房屋與潘榮鴻所
12 有之22號2樓房屋交換），20號4樓、22號4樓房屋登記為潘
13 秋月所有，20號5樓、22號5樓房屋登記為被上訴人所有等
14 情，業據兩造陳述明確（見原審訴字卷第189、232、233
15 頁）。又徵諸潘榮豐到庭結證稱：伊是家中長子，上訴人大
16 部分事情會與伊討論，當時因伊在美國需要買房子，上訴人
17 有給伊美金9萬元換算當時新臺幣（以下除有指明美金外，
18 均指新臺幣）約為300多萬元，與分配給弟妹的各2間房屋
19 （當時每間約150萬元）等值，所以上訴人對伊說沒有將臺
20 灣的房子登記給伊。就伊認知，上訴人將房屋登記在子女名
21 下，就是贈與的意思，因為當時上訴人對伊說，其寄這個錢
22 給伊在美國買房子，其在臺灣就不登記房子給伊了等語綦詳
23 （見原審訴字卷第304至306頁），潘美瑛到庭結證稱：潘榮
24 豐是因上訴人有寄錢至美國，所以上訴人未將合建取得之房
25 屋登記給潘榮豐，伊則因已經出嫁，所以上訴人未將合建取
26 得之房屋登記給伊，這點伊沒有放在心上。伊看到合建取得
27 之房屋他們每一個人都有，上訴人應該就是要給他們的等語
28 明確（見原審訴字卷第300、301頁）。再參以上訴人與被上
29 訴人109年7月15日（上訴人提起本件訴訟後）之對話錄音譯
30 文，上訴人向被上訴人陳稱：「我房子給你，從小把你養到
31 這麼大，書也讓你唸，開銷很大，啊沒關係，傻傻的又把房

01 子過給你，我想一想㗎甘（台語，捨不得之意），要跟你要
02 回來…」、「要房子的事我剛剛就說了啊，我房子給你就是
03 不對的」、「我反悔了要跟你要回來」、「人家跟你說做過
04 的事情會後悔就是這樣啦，就是當初房子給你是不對的，不
05 要給你就好了，說是借你怎樣怎樣的，就是現在想想不對要
06 跟你要回來，你就不高興啊，對不對？不高興沒關係，我就
07 透過法律途徑跟你要，要的回來就回來，要不回來就算
08 了…」、「反正我後悔給你了啦！反悔所以想要要回來。我
09 都這樣承認了，不行嗎」等語（見本院卷第289至291、29
10 3、312、315、316頁）。故由上訴人於74年間將22號2樓、2
11 34號1樓房屋登記為潘榮鴻所有，20號2樓、234號2樓房屋登
12 記為潘榮聰所有，20號3樓、22號3樓房屋登記為潘榮璋所
13 有，20號4樓、22號4樓房屋登記為潘秋月所有，20號5樓、2
14 2號5樓房屋登記為被上訴人所有，潘榮鴻、潘榮聰、潘榮
15 璋、潘秋月、被上訴人（下合稱潘榮鴻等5人）每人均分得2
16 間房屋，而因潘美瑛已經出嫁，且上訴人已給潘榮豐美金9
17 萬元換算當時新臺幣約為300多萬元在美國買房子，與分配
18 給潘榮鴻等5人之2間房屋（當時每間約150萬元）價值相
19 當，上訴人乃未將房屋登記予潘榮豐、潘美瑛，又依潘榮
20 豐、潘美瑛認知，上訴人當時就是把房屋贈與潘榮鴻等5
21 人，另上訴人屢屢向被上訴人表示後悔、捨不得將系爭房屋
22 給被上訴人，要（用法律途徑）向被上訴人要回系爭房屋等
23 情參互以觀，足認上訴人於74年間係將系爭房屋贈與被上訴
24 人。是被上訴人辯稱：上訴人係將系爭房屋贈與伊，兩造就
25 系爭房屋並未存在借名登記契約等語，應堪採信。

26 (三)上訴人雖以系爭房屋所有權狀由其保管，房屋稅由其支出，
27 20號5樓房屋由其出租、收取租金，22號5樓房屋其則無償提
28 供被上訴人居住等情，主張兩造就系爭房屋存在借名登記契
29 約，並舉潘榮鴻、潘榮聰、潘秋月之證詞為證。惟父母出資
30 購買不動產贈與子女而由父母保管權狀之情形，所在多有；
31 若父母經濟狀況較優，縱贈與不動產與子女後，仍由父母繳

納房屋稅或地價稅，或由父母就不動產為使用、收益，亦非鮮見（最高法院107年度台上字第2520號裁定參照），上訴人與被上訴人既為父女，系爭房屋登記為被上訴人所有後，縱系爭房屋所有權狀由上訴人保管，房屋稅由上訴人支出，20號5樓房屋由上訴人出租、收取租金，尚難憑此遽謂兩造就系爭房屋即存在借名登記契約，況系爭房屋如僅借名登記在被上訴人名下，上訴人怎會自85年起長期無償提供22號5樓房屋予被上訴人居住至今？被上訴人又怎會於102年間就22號5樓房屋支出高達近260萬元之裝修費用（有估價單、存摺明細可憑，見原審訴字卷第147至157、203至209頁）？與常情不符。至潘榮鴻、潘榮聰、潘秋月固到庭證稱：上訴人表示房屋登記在伊等名下僅係借名登記，要等到上訴人百年（過世）後伊等才可以處分云云（見原審訴字卷第288、294、298頁），然潘榮璋前以22號2號、22號3樓房屋向銀行辦理抵押貸款，嗣22號2號、22號3樓房屋於109年間經拍賣而分別為蕭素華、璚鑫有限公司所有，有建物登記謄本可考（附於原審限制閱覽卷），潘榮璋既得以22號2號、22號3樓房屋向銀行辦理抵押貸款，顯與前開證言內容有違，況上訴人與潘榮鴻等5人就前揭分得房屋間如確為借名登記關係，上訴人怎會一再對被上訴人表示：「我房子給你，從小把你養到這麼大，書也讓你唸，開銷很大，啊沒關係，傻傻的又把房子過給你，我想一想嚙甘（台語，捨不得之意），要跟你要回來…」、「人家跟你說做過的事情會後悔就是這樣啦，就是當初房子給你是不對的，不要給你就好了，說是借你怎樣怎樣的，就是現在想想不對要跟你要回來…」等語，是潘榮鴻、潘榮聰、潘秋月前開證言，實係臨訟附和上訴人之詞，並無可採。準此，依上訴人所提證據，無從認定兩造就系爭房地存在借名登記契約。

(三)上訴人另辯稱：被上訴人所提之上訴人對話錄音，係長時間、廣泛地不法竊錄上訴人之談話，違反誠信原則，且嚴重侵害憲法保障之隱私權，自不具證據能力云云。惟被上訴人

01 係基於取得證據之目的，就其與上訴人間之對話內容予以錄
02 音，並為對話者之一，即合於通訊保障及監察法第29條第3
03 款規定：「監察他人之通訊，而有下列情形之一者，不罰：
04 …三、監察者為通訊之一方或已得通訊之一方事先同意，而
05 非出於不法目的者」，誠難認該對話錄音係被上訴人違法收
06 集之證據，亦不能謂有何違反誠信原則、侵害上訴人隱私權
07 情事，自應認具有證據能力。故上訴人此部分所辯，顯屬無
08 稽。

09 六、綜上所述，兩造就系爭房地係贈與關係，並不存在借名登記
10 契約。從而，上訴人依借名標的物返還請求權、類推適用民
11 法第541條第1項規定、民法第179條規定，請求被上訴人應
12 將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人，洵屬無據，應予駁
13 回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原
14 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
16 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
17 明。

18 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
21 民事第十庭

22 審判長法 官 何君豪

23 法 官 高明德

24 法 官 張文毓

25 附表：

26 1.臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號5樓房屋

27 2.臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號5樓房屋

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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

01 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
02 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
03 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日

06 書記官 劉文珠