

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第155號

上訴人 游玉緒
訴訟代理人 黃心賢律師
被上訴人 游里惠
訴訟代理人 詹振寧律師
黃怡騰律師
陳玉庭律師

上列一人
複代理人 洪暄祐律師
陳忠毅

上列當事人間請求不動產移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年2月2日臺灣宜蘭地方法院109年度重訴字第100號判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但有因請求之基礎事實同一之情形不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人起訴時依民法第541條規定，聲明請求被上訴人應將坐落宜蘭縣○○鎮○○○段000○000○00000地號土地（下合稱系爭土地，分稱系爭各地號土地）所有權移轉登記予上訴人。在本審於民國110年5月31日將原聲明改列先位聲明，以被上訴人因其代給付出賣人價金，取得系爭土地所有權，為無法律上原因所受利益，致其受損害，追加依同法第179條規定，備位聲明請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）2,014萬元本息。嗣於同年8月20日就先位聲明部分追加終止借名契約之返還請求權，並與上開同法第541條規定求為擇一

01 判決（見本院卷一第206、330頁）。核上開追加之訴與原訴
02 均基於兩造間因系爭土地所有權歸屬發生爭執之同一基礎事
03 實，依上開說明，應予准許，合先敘明。

04 二、上訴人主張：被上訴人為伊之姪女，固為系爭土地所有權登
05 記之人，惟實際上係伊與被上訴人締結借名登記契約（下稱
06 借名契約），借用被上訴人名義為登記。因伊已無繼續借名
07 必要，並以起訴狀繕本代終止意思表示終止借名契約，被上
08 訴人自應將系爭土地所有權移轉登記至伊名下等情，爰依民
09 法第541條規定，求為命被上訴人移轉系爭土地所有權登記
10 名義之判決。原審為上訴人不利之判決，上訴人不服提起上
11 訴，並為訴之追加，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)1. 先位聲
12 明：被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人；2.
13 （追加部分）備位聲明：被上訴人應給付上訴人2,014萬元
14 及自103年8月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

16 三、被上訴人則以：上訴人並非系爭土地實際所有權人，所持有
17 伊之所有權狀、印鑑章、印鑑證明等物，原係存放於訴外人
18 即伊母親游玉里所有宜蘭市民權路房屋（下稱民權路房屋）
19 內，未經伊與游玉里同意，擅自取走，刻意製造借名登記假
20 象。伊僅因上訴人為其阿姨，委託上訴人代為辦理洽談系爭
21 土地議約及後續簽約事宜，並囑咐如遇有不錯價格時，可得
22 伊及游玉里同意，代為處理出售事宜等語，資為抗辯，答辯
23 聲明：(一)上訴及追加之訴駁回。(二)如受不利判決願供擔保請
24 准宣告免假執行。

25 四、查，系爭土地均由上訴人出面與賣方洽商簽約買受，且均由
26 上訴人為被上訴人辦理土地所有權移轉登記。上訴人在本件
27 審理期間仍持有系爭土地之所有權狀、被上訴人之身分證、
28 存款帳戶存摺、印鑑、印鑑證明等，有所有權狀、委託書、
29 印鑑證明、印鑑印文式、被上訴人設於臺灣中小企業銀行股
30 份有限公司宜蘭分行000000000000號帳戶（下稱臺企帳戶）
31 及合作金庫商業銀行宜蘭分行000000000000號帳戶（下稱

01 合庫帳戶）存摺封面、身分證等件可資佐據（見原審卷第2
02 1、23、25、35、37、39、43、45、47、49、53、331、333
03 頁；本院卷一第167至168頁）。兩造並不爭執（見本院卷三
04 第480頁），堪認為真實。

05 五、先位聲明部分：上訴人主張其為系爭土地實際所有權人，因
06 已終止借名契約，被上訴人應將系爭土地移轉至其名下乙
07 情，為被上訴人否認，故本件爭點首要在於兩造間曾否締結
08 系爭契約？經查：

09 （一）按借名登記契約乃當事人約定，借名者經出名者同意，而
10 就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所
11 有人或其他權利人之契約。因此，出名人與借名者間應有
12 借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。此
13 外，不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
14 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院108
15 年度台上字第2359號判決意旨參照）。本件上訴人就其與
16 被上訴人間曾訂定借名契約，其始為系爭土地之實際所有
17 權人乙節，並未提出何契約書面為證。上訴人為說明借名
18 契約締結過程，到庭為本人證述：其於101、102年間到日
19 本，原本要買土地登記至訴外人即其子游新龍之名下，但
20 游新龍當時忙於工作，建議使用被上訴人游里惠名義登
21 記。其與游玉里接洽後，獲游玉里同意，游玉里使游里惠
22 至臺灣，取得國籍、身份證，其再陪同游里惠至銀行開
23 戶，開戶所用雙證件、印章均由其提出，存款也由其先存
24 入，提款卡亦由銀行寄至其住處，提款密碼亦由其決定，
25 存摺事後也交其保管運用，系爭土地為其買受後，因其係
26 實際所有權人，游玉里不敢向其索要系爭土地所有權狀等
27 語（見本院卷二第316至320頁）。惟查，游玉里證稱：被
28 上訴人所開立臺企及合庫帳戶，均係為投資不動產之用，
29 其與被上訴人合資買受系爭503地號土地，被上訴人單獨
30 出資買受系爭348地號土地，均非上訴人所購買。上訴人
31 所持有所有權狀等證件資料，係上訴人至其民權路住處自

01 金庫內竊取而得等語，與上訴人所述情節迥異（見本院卷
02 二第6至12頁）。又查，系爭348地號土地完成登記日為10
03 3年7月25日；系爭503、503-1地號土地為同年5月29日，
04 有土地登記謄本可參（見原審卷第83、85、87頁），且游
05 新龍於上訴人欲找其同意為土地登記名義人期間，於102
06 年3月22日至28日曾回國，有入出境資訊連結作業附卷
07 （本院卷三證物袋），可見游新龍有充分時間提供委託書
08 及相關證件辦理為土地登記名義人，上訴人之證詞亦有未
09 合。再者，被上訴人以上訴人因持有其門牌號碼宜蘭市○
10 ○路0段00巷000號房屋（下稱民權路房屋）鑰匙，於109
11 年2月間，擅自進入民權路房屋1樓房間，打開抽屜，盜
12 取置於抽屜內之各項存摺、印章及金融卡，並提出刑事告
13 訴狀、報案三聯單佐據（見本院卷一第187至191、185
14 頁）。益見兩造關於證件交付，被上訴人並無出於自願之
15 表示，與上訴人之證詞抵觸。上訴人本人證詞尚難為憑。

16 （二）上訴人雖又以其參與系爭土地買受過程，並管理系爭土地
17 及帳戶等事實，主張借名契約之存在云云，提出系爭土地
18 買賣契約書、臺企帳戶存摺明細資料、合庫帳戶存摺明細
19 資料、購買系爭土地金流與上訴人匯入金流對帳表等件為
20 證（見原審卷第429至441、443至449、223至231、233
21 頁；本院卷一第235至246、293至299頁）。被上訴人就系
22 爭土地均由上訴人出面與賣方洽商簽約買受，並為被上訴
23 人辦理土地所有權移轉登記，固未爭執如上述。但系爭土
24 地自103年起地價稅均由被上訴人繳納，有宜蘭縣政府財
25 政稅務局地價稅繳納證明書在卷（見原審卷第131至138
26 頁），上訴人所陳系爭土地由其管理乙節，業有疑義。至
27 上訴人全程參與系爭土地買賣、登記過程，要僅確認上訴
28 人為被上訴人購買系爭土地完成登記事宜，就上訴人係借
29 用被上訴人名義乙節，仍無法佐明，是項主張，亦屬未
30 合。上訴人復以其長期以來，除借用游新龍名義外，尚借
31 用游玉里、訴外人即游玉里之女兒游佳子之名義為土地登

01 記名義人。且為讓買賣不動產的金流流動與登記名義人相
02 符，除了借名登記為不動產所有權人外，亦取得上開出名
03 人的同意，使用渠等金融機構帳戶，作為自己資金的運作
04 渠道，主張其借名購買土地係長期所為且有一貫之特徵，
05 足資說明本件亦屬借用被上訴人名義購買系爭土地云云，
06 並陳明被上訴人刻意配合其多設1帳戶供其自由使用、其
07 所保有的游玉里存摺多達67本之多可資佐據等語。然游玉
08 里證述：被上訴人在國內設2 帳戶是本於習慣、方便等原
09 因等語（見本院卷二第6頁），與上訴人之主張已有出
10 入。且上訴人持有游玉里之大量存摺乙事縱屬為真，仍僅
11 能說明其與游玉里間有資金往來之密切關係，就其與被上
12 訴人如何締結借名契約，依然無法證明，此部分主張要難
13 為憑。上訴人另以系爭土地均由其出資買受，且被上訴人
14 出生於00年0月00日，於103年系爭土地買賣當時，年甫26
15 歲餘，且無穩定的高收入，根本無資力購買系爭土地，主
16 張：被上訴人係系爭土地所有權登記之出名人云云。惟游
17 玉里證陳：其於日本返國時，會攜帶大額現金入境，並由
18 其本身、游里惠或委由上訴人、訴外人即其弟游焜志（已
19 歿）存入被上訴人所設帳戶，在系爭土地買賣時領出資助
20 被上訴人等語（見本院卷二第9至10頁）。上訴人對於游
21 玉里資助被上訴人之證詞，並未舉反證推翻，此部分主
22 張，亦不足取。

23 （三）至被上訴人對於上訴人之主張，就其購買系爭土地緣由及
24 經過，辯稱：其深覺宜蘭家鄉土地具有投資價值，於103
25 年3月至12月間即曾多次回台尋找投資標的。且基於親屬
26 間之信任，委託上訴人代為辦理洽談議約及後續簽約事
27 項，並囑咐如遇有適宜價格時經與被上訴人及游玉里討論
28 同意後，即可代為處理出售事宜。其購買系爭503（含503
29 之1）地號土地，簽約款由被上訴人委由上訴人擔任支票
30 發票人，付款人為訴外人臺企、開立發票日期103年4月15
31 日、以訴外人即出賣人吳沛蓉為受款人，面額150萬元之

01 支票乙紙支付；又於同年月25日先以現金分別存入被上訴
02 人所設合庫帳戶190萬元、50萬元後，委請合庫為發票人
03 先行自該帳戶，提領150萬元後，開立1張以被上訴人為受
04 款人之支票乙紙用以支付用印款；另被上訴人自102年10
05 月起即陸續多次以現金存入臺企帳戶，轉成定存，再於10
06 3年5月12日解除定存後得款140萬39元，復再以現金存入5
07 5萬元，囑託游玉里先行自同帳戶提領195萬元，委請臺企
08 為發票人，開立1張以被上訴人為受款人之支票乙紙，用
09 以支付同土地第2筆完稅款；被上訴人復將102年11月12日
10 轉入定存之金額99萬元，於103年5月12日解除定存，連同
11 在帳戶內之餘款，向合庫申請提領189萬元，並委請合庫
12 為發票人，開立1張以被上訴人為受款人之支票乙紙，用
13 以支付同土地第2筆完稅款；被上訴人為支付尾款，分別
14 於同年月26日存入臺企帳戶100萬元、27日存入同帳戶49
15 萬元、委由游玉里於同日再存入80萬元，此外以現金存
16 入、存單轉及向上訴人借款125萬元等方式，籌措金額830
17 萬元，並委由游玉里在臺企辦理330萬元、270萬元及230
18 萬元之轉帳，且委請臺企為發票人，開立3張以被上訴人
19 為受款人，金額依序為上開額之支票3紙，用以支付尾
20 款。為購買系爭348地號土地，分別於同年7月15日、16日
21 以現金存入臺企帳戶各49萬元，再自同帳戶申請50萬元2
22 筆，委請臺企開立上開2 日為發票日、被上訴人為受款人
23 之支票2紙用以支付金額；又於同年月21日以存單轉入179
24 萬9,785元、90萬元，現金存入49萬元至臺企帳戶，復分
25 別申請提領180萬元、120萬元，並委請臺企開立被上訴人
26 為受款人之支票2紙支付用印款350萬元；另被上訴人囑託
27 游玉里自同年月28日起以現金存入臺企帳戶39萬元不等之
28 金額，再於同年8月4日轉帳支出25萬元，且委請臺企開立
29 被上訴人為受款人之支票1紙用以支付價金；從游玉里存
30 入之金額，再於同年月12日轉帳25萬元至訴外人即該土地
31 出賣人呂秋子帳戶，以支付尾款。買受系爭土地後，並按

01 期交付地價稅，仍有管理事實等情。提出被上訴人、游玉
02 里入出國調查書、合庫帳戶交易明細、臺企帳戶交易明
03 細、103年5月12日臺企取款憑條及支票申請書、同年月26
04 日、27日臺企存款憑條、同日臺企取款憑條及支票申請
05 書、同年7月28日臺企存款憑條、地價稅繳納證明（見本
06 院卷一第57至86、87、89至95、97至136、137、138、139
07 至141、142、151、143至150頁），所辯並非完全無據。

08 （四）上訴人雖就被上訴人所述情節，質疑：被上訴人在國內停
09 留時間均極為短暫，不可能投資不動產云云。惟被上訴人
10 既已說明其母游玉里有協助購買系爭土地事實，自不得僅
11 以被上訴人停留國內時間短暫，否認被上訴人獨力購買系
12 爭土地之可能。上訴人又以其另案訴請游佳子返還借名登
13 記訴訟（臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第273號、本院10
14 9年度重上字第912號），與本件事實相近，其在本院已獲
15 勝訴判決，應有參考作用云云，並提出判決為據（見本院
16 卷三第447至449、450至476頁）。惟該案當事人及訴訟標
17 的法律關係與本件並不相同，並無爭點效或既判力相關規
18 定之適用，自難比附，亦未可採。另上訴人聲請證人劉慶
19 全證稱其承租民權路房屋，係與上訴人接洽，且未曾見過
20 保險箱等語（見本院卷二第117頁），復提出其竊盜行為
21 不起訴處分書（見本院卷五第7至10頁），以證明其並未
22 在民權路房屋竊取被上訴人之系爭土地所有權狀等證件資
23 料。且被上訴人關於失竊處從抽屜至保險箱，說法前後不
24 一，所辯自不足採信云云。惟按民事訴訟如係由原告主張
25 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
26 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令
27 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
28 （最高法院109年度台上字第123號判決意旨參照）。本件
29 上訴人既就其主張不能盡舉證之責，已如上述，即使被上
30 訴人所辯，容有未洽者，亦不能以此為上訴人有利之認
31 定。

01 六、備位聲明部分：上訴人主張被上訴人無法律上原因取得系爭
02 土地登記名義，應屬不當得利，致其受損害，被上訴人應返
03 還系爭土地其支付價金2,014萬元云云。惟按主張不當得利
04 請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負
05 舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其
06 受有損害。如受利益人係因其「給付」而得利時，所謂無法
07 律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當
08 得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目
09 的，始符舉證責任分配之原則（最高法院98年度台上字第19
10 13號判決意旨參照）。本件上訴人不當得利請求，無非以其
11 自有資金因投入被上訴人所設帳戶，用以購買系爭土地，因
12 系爭土地為被上訴人所有，而要求被上訴人返還購買之價
13 金。然依上訴人之主張，其既為被上訴人購買系爭土地而自
14 行「給付」予被上訴人，自應就其「給付」為何欠缺法律上
15 原因，負舉證責任。上訴人在本件並未就此部分舉證以明，
16 其不當得利主張，難認有據。

17 七、綜上所述，上訴人依民法第541條規定，聲明請求被上訴人
18 移轉系爭土地所有權登記名義，為無理由，不應准許。原審
19 所為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，並無不合。
20 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
21 回其上訴。另上訴人追加終止借名契約返還請求、備位聲明
22 依民法第179條規定為請求部分，亦均無理由，併予駁回。

23 八、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
27 第449條第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 10 月 25 日
29 民事第六庭

30 審判長法 官 周美雲
31 法 官 游悅晨

法官 古振暉

正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

書記官 廖逸柔