

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第760號

上訴人 游玉里
訴訟代理人 陳守煌律師
吳語蓁律師
黃怡騰律師
詹振寧律師
黃國益律師
陳宏銘律師
陳玉庭律師

上一人
複代理人 陳忠毅
被上訴人 游玉緒
訴訟代理人 黃心賢律師
陳敬穆律師
楊家寧律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣宜蘭地方法院110年度重訴字第34號第一審判決提起上訴，本院於112年10月17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：兩造為親姊妹，伊於民國78年7月4日向訴外人黃秀鸞購買坐落宜蘭縣○○市○○段000-0（下稱000-0號土地）、000地號土地（下稱系爭土地），並於78年7月19日完成所有權移轉登記，擬興建農舍，囿於當時法令限制一人名下僅能有一間農舍之規定，遂於79年11月3日以買賣為原因將系爭土地借名登記在上訴人名下。嗣於95、98年間伊再借用上訴人為起造人名義，在系爭土地上出資興建同段000

01 建號建物即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○段00巷000號農
02 舍（下稱系爭農舍），及同段000建號建物即門牌號碼宜蘭
03 縣○○市○○路○段00巷000之0號農業資材室（下稱系爭資
04 材室，並與系爭土地、系爭農舍合稱為系爭房地），就系爭
05 房地為實際管理、使用、處分，並持有系爭房地所有權狀、
06 系爭農舍使用執照、銀行存摺、上訴人印鑑章、身分證正本
07 等資料，以利管理及處分系爭房地。詎上訴人近期竟僭稱為
08 系爭房地所有權人並驅趕伊，爰以起訴狀繕本送達為終止兩
09 造間借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2
10 項規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊等語（
11 已捨棄依民法第767條規定之請求，見本院卷一第108頁）。

12 二、上訴人則以：被上訴人購入系爭土地後，將系爭土地售予伊
13 ，系爭農舍及系爭資材室自始即由伊出資興建，僅因伊平日
14 居住日本，不便處理，乃委請被上訴人及其他兄弟姐妹協助
15 興建事宜，兩造就系爭房地並未成立借名登記契約關係。又
16 被上訴人係於代管系爭房地而持有系爭農舍鑰匙時，擅自取
17 得置於系爭農舍之系爭房地所有權狀、系爭農舍使用執照、
18 銀行存摺、伊之印鑑章、身分證正本等資料，並非因借名契
19 約關係而持有等語，資為抗辯。

20 三、原審判命上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，
21 上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
22 在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

23 四、經查：

24 (一)被上訴人於78年7月4日向黃秀鸞購買000-0號土地及系爭土
25 地，並於78年7月19日完成所有權移轉登記。

26 (二)被上訴人於79年11月3日以買賣為原因將系爭土地移轉登記
27 至上訴人名下。

28 (三)兩造於79年11月21日，以系爭土地及000-0號土地（當時所
29 有權人為被上訴人）、宜蘭縣○○市○○段000地號土地
30 （下稱000號土地，當時所有權人為被上訴人，80年9月17日
31 以買賣為原因移轉登記予上訴人）、宜蘭縣○○市○○段00

01 0地號土地（下稱000號土地，當時所有權人為被上訴人，88
02 年1月25日以買賣為原因移轉登記予上訴人）、宜蘭縣○○
03 鄉○○段000-0地號土地（下稱000-0號土地，當時所有權人
04 為上訴人）為共同擔保，向礁溪鄉農會辦理貸款並設定本金
05 最高限額新臺幣（下同）750 萬元之抵押權登記，後於84年
06 5月18日以清償為由完成塗銷登記。

07 (四)系爭土地於90年2月6日經設定本金最高限額200萬元之抵押
08 權登記，權利人登記為第三人張銘裕，並於90年8月10日以
09 清償為由完成塗銷登記。

10 (五)系爭農舍於95年5月19日建築完成登記（使用執照字號：95
11 建管使字第483號）；系爭資材室於98年2月10日建築完成登
12 記（依宜蘭縣宜蘭市公所98年2月10日市農字第0980000795
13 號函核發之農業用地作農業設施容許使用同意書辦理，並符
14 合農業發展條例第8條之1規定），所有權均登記在上訴人名
15 下。

16 (六)被上訴人所提出之系爭土地所有權狀，係於105年補發，現
17 由被上訴人持有中。

18 (七)上訴人所提出之系爭土地所有權狀，係於109年補發，現由
19 上訴人持有中。

20 上述事實，有系爭土地與000-0號土地之買賣所有權移轉契
21 約書、系爭土地與000-0、000、000、000-0號土地之土地登
22 記簿、系爭房地之登記謄本、所有權狀、異動清冊、異動索
23 引資料、系爭農舍、系爭資材室之使用執照及申請相關資料
24 為證，並有宜蘭縣宜蘭地政事務所110年8月24日、111年4月
25 19日、111年6月23日回函及附件、礁溪鄉農會110年8月24日
26 回函在卷可參（見原審卷一第97至131頁、第167、168、171
27 、249頁、第573至607頁；本院卷一第101頁、第291至300頁
28 ；本院卷二第7至12頁；本院卷四第173至183頁、第201至22
29 1頁、第251至257頁、第265至283頁；本院卷十第141至145
30 頁、第233至237頁；本院卷十一第351至439頁），且為兩造
31 所不爭，堪信屬實。

01 五、被上訴人主張系爭房地為其所有，僅借名登記在上訴人名下
02 其已終止兩造間就系爭房地之借名登記契約，請求上訴人
03 為系爭房地所有權移轉登記等語，為上訴人所拒絕，並以前
04 詞置辯。兩造同意簡化本件爭點項目（見本院卷一第224頁
05 ）：(一)兩造間就系爭房地有無借名登記契約關係存在？(二)被
06 上訴人主張終止借名登記契約，請求上訴人將系爭房地所有
07 權移轉登記予被上訴人，有無理由？茲分述如下：

08 (一)被上訴人未能證明兩造間就系爭房地有借名登記契約關係存
09 在：

10 1.按借名登記契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
11 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
12 為出名登記之契約。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應
13 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
14 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
15 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字
16 第917號判例意旨參照）。查系爭房地登記為上訴人所有，
17 已歷多年，為兩造所不爭，且系爭土地係上訴人向被上訴人
18 購買之事實，亦經證人游仕君（兩造之弟）、游玉文（兩造
19 之妹）、林英興（被上訴人前男友）分別證述明確（見本院
20 卷二第243、244、第246、247頁；本院卷八第173頁）。故
21 系爭房地為上訴人所有為常態事實，被上訴人主張兩造間就
22 系爭房地有借名登記契約關係存在乙節，則屬變態事實，且
23 為上訴人所否認，自應由被上訴人就此變態事實先負舉證之
24 責任，證明其主張為真實，若不能先為舉證，即應受不利之
25 認定。被上訴人雖舉證人許萬祥證述曾聽聞兩造提及系爭房
26 地為被上訴人借名登記上訴人名下之證詞為據（被上訴人男
27 友，見原審卷二第14、16頁；本院卷二第244頁），惟其證
28 詞與兩造關係密切之前述證人游仕君、游玉文、林英興之證
29 詞相左，且無其他證據可資佐證，尚難逕予採信。

30 2.被上訴人雖主張其擬在系爭土地興建農舍，囿於當時法令限
31 制一人名下僅能有一間農舍之規定，始將系爭土地借名為上

01 訴人所有，再以上訴人為系爭農舍、系爭資材室之起造人名
02 義云云，惟查：

03 (1)按申請興建自用農舍者，應檢附「無自用農舍證明書」，固
04 為系爭土地於79年11月3日移轉登記予上訴人當時有效之法
05 令即臺灣省建築管理規則（現已廢止）第11條第6款第3目、
06 實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項第2款所分別明
07 文（見原審卷一第491、531頁）。然被上訴人早於79年間將
08 系爭土地移轉登記予上訴人，系爭農舍、系爭資材室卻遲至
09 95、98年陸續興建完成，兩者相隔16年之久，已難認被上訴
10 人主張79年當時擬興建農舍，係為規避所謂「一人一農舍」
11 （即無自用農舍證明）限制之目的，而將系爭土地借名登記
12 在上訴人名下為真實。

13 (2)000、000號土地於79年間為被上訴人所有，於80年9月17
14 日、88年1月25日亦分別以買賣為原因移轉登記予上訴人，
15 被上訴人於87年9月11日另以贈與為原因將000-0號土地移轉
16 登記予其子游新龍（原名謝新龍），有同屬農業用地之前述
17 土地登記簿、登記謄本及異動索引資料附卷可證（見原審卷
18 一第113至125頁；本院卷四第251至257頁、第265至283；本
19 院卷十第141至145頁、第233至237頁），被上訴人先將系爭
20 土地移轉登記予上訴人，嗣又陸續將其他多筆農地移轉登記
21 予上訴人，則在客觀上已造成嗣後以系爭土地借用上訴人名
22 義申辦無自用農舍證明之障礙（上訴人名下多筆農地亦可能
23 興建農舍），顯與被上訴人所稱為規避一人一農舍之限制有
24 所矛盾，不足為採。

25 3.被上訴人另主張系爭農舍、系爭資材室係由其出資興建云云
26 ，然查：

27 (1)被上訴人主張系爭農舍、系爭資材室係由其負責發包興建及
28 支付承包廠商工程款之事實，固據其提出自其合作金庫銀行
29 末3碼000、000帳戶開票支出部分款項之明細資料為證（見
30 本院卷十二第161至192頁、第209至220頁），並舉證人許萬
31 祥（見原審卷二第8、12、18頁）、羅萬田（見本院卷六第2

76至278頁）、蔡木龍（見本院卷六第279、280頁）、吳義麟（見本院卷六第282至284頁）、簡焰煌（見本院卷六第285、286頁）為證。惟上述證人之證詞，充其量僅能證明與其接觸者乃被上訴人，仍不足以證明系爭農舍、系爭資材室係由何人實際出資興建之事實。

(2)依證人林英興證述：被上訴人說是其處理上訴人蓋系爭農舍事宜等語（見本院卷八第173頁），可證被上訴人係為上訴人之利益而受託處理系爭農舍興建事宜，否則其逕稱自己蓋系爭農舍即可。又證人羅萬田證稱：系爭農舍綁鋼筋合約書係被上訴人準備的，立合約書人寫上訴人名字也是事先就寫好的等語（見本院卷六第277頁），核與鋼筋工程合約書之記載相符（見本院卷四第489至497頁），依一般常理，倘系爭農舍、系爭資材室確係被上訴人出資興建，上開合約書立合約人直接寫被上訴人即可，何須另以上訴人為立合約書人，足證被上訴人應係代上訴人處理前述事宜而已。另參諸證人游仕君（見本院卷二第243至245頁）、游玉文（見本院卷二第247頁）之證詞，上訴人就系爭農舍、系爭資材室之興建事宜，非僅委由被上訴人出面處理，兩造之其他弟妹包括游焜志（已死亡，見本院卷一第331頁）、游仕君、游玉文亦有參與協助，堪認上訴人抗辯其長期居住日本，被上訴人僅係代為處理系爭農舍、系爭資材室之興建事宜等語，較為可採。

(3)上訴人曾於93年4月2日、6月25日、11月2日及94年3月28日，先後匯款日幣1,700萬元、日幣2千萬元、日幣450萬元、日幣2千萬元予被上訴人，有相關交易明細及送金資料為證（見本院卷七第13至21頁），上訴人名下合作金庫銀行末3碼000帳戶（下稱合庫000帳戶）亦於96年9月13日匯款450萬元至被上訴人名下合作金庫銀行末3碼000帳戶（下稱合庫000帳戶），有上開合庫000帳戶取款憑條與合庫000帳戶存款憑條附卷可證（見本院卷七第23、25頁），堪認於系爭農舍及系爭資材室興建前及興建期間，上訴人均有匯款予被

01 上訴人之事實，參以上訴人持有系爭農舍之工程請款明細、
02 使用執照申請書、起造人名冊、竣工圖、竣工相片正本及設
03 計原圖即藍曬圖等資料正本（見本院卷九第86頁；本院卷十
04 一第319至439頁。藍曬圖正本審結後發還），亦可認上訴人
05 所辯系爭農舍、系爭資材室係其出資委託設計、興建等語，
06 堪予採信。被上訴人雖主張前揭匯款之日幣係自其在日本帳
07 戶所提領先匯款至上訴人之日本帳戶、450萬元匯款為其所
08 書寫借用上訴人合庫000帳戶操作結果云云，然被上訴人未
09 能合理說明其為何要操作上開金流，亦未舉證合庫000帳戶
10 係其借用上訴人名義供已使用之事實，尚難採信。

11 (4)被上訴人以其持有系爭房地權狀正本（105年、108年發狀）
12 及系爭農舍使用執照正本（見原審卷一第131、167、168、1
13 71頁）等資料為據，主張上訴人擅自從系爭農舍取走前述系
14 爭農舍設計、興建之相關資料正本云云。然被上訴人就其主
15 張之事實並未能舉證以實其說，已不足採，況上訴人於109
16 年5月23日曾委由游焜志向警局報案系爭農舍於同年2月間遭
17 竊乙節，有受理刑事案件報案三聯單影本為證（見原審卷一
18 第335頁），可認當時居住管理系爭農舍B棟之游焜志（詳後
19 說明）係為上訴人報案，則被上訴人持有系爭房地權狀、系
20 爭農舍使用執照正本等資料，究係上訴人自行交付或被上訴
21 人擅自持有，尚屬未明，自難僅以被上訴人持有上開文件，
22 遽認上訴人持有系爭農舍之相關文件資料正本係其擅自取走
23 之事實。

24 (5)被上訴人又主張其擔任福華建築企業社（已歇業）負責人，
25 自己長期購入農地登記在他人名下供其興建農舍出售牟利，
26 系爭農舍、系爭資材室亦為其出資興建云云，並提出相關買
27 賣契約書影本、福華建築企業社查詢資料、宜蘭縣五結鄉公
28 所函文與異動索引資料影本為證（見原審卷一第21至96
29 頁），及舉證人許萬祥（見原審卷二第8頁）、吳義麟（見
30 本院卷六第283、284頁）、吳冠誼（見本院卷八第177
31 頁）、塗正利（見本院卷八第181頁）之證詞為證。然查福

01 華建築企業社係合夥組織，上訴人亦為合夥人之一（見原審
02 卷一第65、67頁），縱被上訴人為福華建築企業社負責人並
03 多次購入農地興建農舍出售牟利，亦難認發包予上述證人興
04 建農舍事宜係專為被上訴人之個人利益所為，且除證人許萬
05 祥外（前已敘明不足採信），證人吳義麟、吳冠誼、塗正利
06 之證詞均僅能證明渠等與被上訴人就農舍興建事宜有所接觸
07 之事實，但不足以證明何人出資及兩造間就系爭房地之關係
08 為何，自不能據為有利於被上訴人主張之認定。被上訴人此
09 部分主張，亦非可取。

10 4.被上訴人另以：①其持有上訴人銀行存摺、印鑑章、身分證
11 正本等資料；②曾以系爭土地設定最高限額抵押權擔保借
12 款；③系爭農舍A棟之出租由其處理；④其有實際居住使用
13 系爭農舍B棟；⑤系爭農舍之水電、稅捐、保全費用等支出
14 均由其負擔等情為據，主張其就系爭房地為實際管理、使
15 用、處分行為云云。惟查：

16 (1)關於被上訴人持有上訴人銀行存摺、印鑑章、身分證正本等
17 資料部分：

18 被上訴人雖持有上訴人銀行存摺、印鑑章、身分證正本等資
19 料，惟上訴人已於109年5月23日委由游焜志向警局報案系爭
20 農舍於同年2月間遭竊乙節，有受理刑事案件報案三聯單影
21 本為證（見原審卷一第335頁），上開三聯單上報案人雖記
22 載游焜志，惟被害人記載上訴人，可認當時居住管理系爭農
23 舍B棟之游焜志（詳後說明）係為上訴人報案，則被上訴人
24 持有上開銀行存摺、印鑑章、身分證正本等資料，究係上訴
25 人自行交付或被上訴人擅自持有，尚屬未明。況兩造彼此互
26 持對方之銀行帳戶存摺等資料高達數十筆（見本院卷十一第
27 6至10頁、第111至253頁；本院卷十二第21至134頁。部分資
28 料正本當庭發還，部分正本資料審結後發還，見本院卷十二
29 第140、141頁），相關長期資金往來複雜，自難單憑被上訴
30 人持有上開資料，逕認其有實際管理、使用、處分系爭房地
31 之事實。

01 (2)關於被上訴人主張系爭土地設定本金最高限額抵押權供擔保
02 借貸部分：

03 ①兩造於79年11月21日以不爭執事項(三)所示之5筆土地（含系
04 爭土地）共同向礁溪鄉農會辦理抵押貸款（當時抵押權登記
05 申請及貸款之相關資料均已銷毀，見原審卷一第599、607
06 頁），其中登記在上訴人名下有2筆（包括系爭土地），登
07 記在被上訴人名下有3筆，設定義務人為兩造，尚無從據此
08 認定系爭土地之設定抵押權行為係被上訴人單方所為，且礁
09 溪鄉農會末5碼00000之貸款帳戶（下稱礁溪鄉農會貸款帳
10 戶，即不爭執事項(三)所載兩造向礁溪鄉農會辦理之抵押貸
11 款），係上訴人於79年8月27日開戶啟用，礁溪鄉農會自79
12 年10月8日起陸續將貸款撥入該帳戶內，有礁溪鄉農會111年
13 6月28日回函及上訴人提出該帳戶之存摺影本為證（見本院
14 卷二第43至50頁；本院卷四第285至295頁）。被上訴人雖主
15 張礁溪鄉農會貸款帳戶亦屬其借用上訴人名義開戶供己使用
16 云云，然未舉證以實其說，不足採信，況被上訴人於79年11
17 月3日先將系爭土地移轉登記予上訴人後，隨即於同年月21
18 日再與上訴人持5筆土地（含系爭土地）共同向礁溪鄉農會
19 設定抵押權擔保，相關貸款均撥入上訴人可支配之礁溪鄉農
20 會貸款帳戶，倘系爭土地確為被上訴人所有僅借名在上訴人
21 名下，被上訴人僅須以上訴人為物之擔保，自己擔任借款
22 人，直接取得借款即可，無需採此迂迴方式取得礁溪鄉農會
23 之貸款，是被上訴人此部分主張，要無可採。

24 ②系爭土地另於90年2月6日設定不爭執事項(四)所載之抵押權登
25 記（當時抵押權登記之申請資料已銷毀，見本院卷二第7
26 頁；張銘裕已死亡，見本院卷一第331頁），查該抵押權登
27 記之債務人為上訴人，有系爭土地異動清冊為證（見本院卷
28 一第295頁；本院卷二第11頁），且張銘裕之借款均以上訴
29 人名下合作金庫銀行末3碼000帳戶（下稱合庫000帳戶）進
30 出，有上訴人提出該存摺影本附卷可參（見本院卷四第459
31 至479頁），亦為被上訴人所不爭（見本院卷七第47、118

頁），如系爭土地僅係借名登記在上訴人名下，而由被上訴人實際管理使用處分，衡情上訴人並無擔任本件借貸債務人而在法律上負擔返還借款義務之必要，被上訴人亦無需使張銘裕借款撥入上訴人可支配之合庫000帳戶內。被上訴人雖主張係其向張銘裕借貸及還錢，上訴人當時不在國內，且合庫000帳戶係其所借用云云，然向張銘裕借貸及清償借款等事項，並無上訴人親自在國內始得辦理之理，被上訴人亦未能舉證證明合庫000帳戶係借用上訴人名義開戶供已支配使用之事實，則被上訴人前揭主張，亦無足採。

(3)關於系爭農舍A棟（即面向系爭農舍右側部分）之出租與修繕部分：

- ①被上訴人雖主張系爭農舍A棟係由其出租予承租人劉慶全，可見其有實際管理、使用、處分系爭農舍云云。查上訴人於107年7月間委由其弟游焜志代理出租予訴外人劉慶全；於109年2月間由上訴人出租予訴外人黃紹泉等情，有相關租約及公證書資料附卷為憑（見原審卷一第405至427頁），證人即負責107年間系爭農舍出租事宜之仲介林詩蘋證稱：被上訴人委託出租系爭農舍，告知系爭農舍係上訴人的，錢要匯到上訴人帳戶，被上訴人及游焜志在討論過程及公證時都有到場，租約上出租人是上訴人，後來承租人都是自行與被上訴人接洽等語（見本院卷六第53頁），至證人劉慶全於本院110年度重上字第155號事件（下稱A案）雖證述：都是和被上訴人接洽租約事宜，匯款帳號是被上訴人所告知等語，其亦證稱：租約有經過公證，公證係由被上訴人與游焜志一起去的等語（見本院卷一第246至249頁）。惟衡諸一般租約並無以登記之所有權人為出租人之必要，系爭農舍租約之出租人既均記載為上訴人，被上訴人並主動告知林詩蘋系爭農舍係上訴人的，錢要匯到上訴人帳戶等情，自與一般借名登記係由借名人自己擔任出租人而為收益之情形不符，況租約及公證之出租方代理人記載為游焜志，被上訴人已自行出面處理出租事宜，並在公證時到場，實無再透過游焜志代理自己出

01 租之必要，是上訴人抗辯其平日在日本，乃委由被上訴人、
02 游焜志代為處理系爭農舍出租事宜等語，堪予採信。又上訴
03 人曾支出系爭農舍A棟修繕費用乙節，有相關匯款申請書
04 （代傳票）在卷可證（見本院卷四第195、197頁）。綜上，
05 被上訴人主張系爭農舍A棟係由其實際管理、使用、處分云
06 云，不足為採。

07 (4)關於系爭農舍B棟（即面向系爭農舍左側部分）之居住使用
08 部分：

09 ①系爭農舍B棟曾供兩造之母親游潘秀鳳偕同游焜志生前居住
10 使用乙節，經證人游仕君、游玉文分別證述在案（見本院卷
11 二第243、246、247頁），並有游潘秀鳳申請長照服務之相
12 關資料與派車紀錄附卷可憑（見本院卷二第283至401頁），
13 核與證人即負責游潘秀鳳長照服務之機構主任林志華證稱：
14 游潘秀鳳有兩個地址，一個是宜蘭市○○路，另一個是宜蘭
15 市○○路之雙併農舍（即系爭農舍），相關事項是和游焜志
16 接洽，游潘秀鳳下午回系爭農舍還會去種菜等語相符（見本
17 院卷六第50、51頁）。另證人即系爭農舍所在之宜蘭市○○
18 里里長游西湖證述：游潘秀鳳去世時有去系爭農舍了解狀況
19 等語（見本院卷八第176頁）；證人吳冠誼證稱有在系爭農
20 舍看過游潘秀鳳在外面種菜等語（見本院卷八第178頁），
21 堪認上訴人主張系爭農舍B棟曾由母親等家人居住使用，非
22 專供被上訴人使用等情屬實。

23 ②被上訴人雖主張系爭農舍B棟長期供其作為辦公室及其親友
24 使用，未供游潘秀鳳居住使用云云，固提出相關照片（見本
25 院卷八第193至205頁）、證人陳榮泉（被上訴人之子游新龍
26 岳父）於本院109年度重上字第912號事件（下稱B案）作證
27 之準備程序筆錄（見本院卷一第237至241頁），並舉證人許
28 萬祥（見原審卷二第9、12頁）、游月琴（見本院卷二第24
29 1、242頁）、林詩蘋（見本院卷六第53至55頁）、羅萬田
30 （見本院卷六第278頁）、蔡木龍（見本院卷六第280、281
31 頁）、吳義麟（見本院卷六第283、284頁）、簡焰煌（見本

院卷六第286頁）、吳冠誼（見本院卷八第178至180頁）、塗正利（見本院卷八第181至183頁）為證。惟查，上訴人平日居住在日本，主要由被上訴人代辦系爭農舍興建、出租事宜，系爭農舍B棟曾供游焜志偕同游潘秀鳳生前居住使用，游焜志並曾於109年間代上訴人向警局報案系爭農舍遭竊等情，詳如前述，可認被上訴人、游焜志均受上訴人委託代管而持有系爭農舍鑰匙，並得出入使用未出租他人之系爭農舍B棟之事實，則被上訴人持有系爭農舍鑰匙，使用系爭農舍B棟與他人洽談生意及供自己親友使用，充其量僅可認定係因上訴人長期居住日本，故將系爭農舍B棟無償供其兄弟姐妹（包括被上訴人）與母親接續使用而已，此由系爭農舍B棟現由游仕君及其家人居住使用等情（本院卷十四第285頁），亦可佐證，尚不能逕以被上訴人曾使用系爭農舍之情事即認定系爭房地為其實質所有。

(5)關於系爭房地之水電、稅捐、保全費用等支出部分：

①系爭農舍水費之繳納情形，有上訴人名下合庫000帳戶之自動扣繳資料、臺灣自來水股份有限公司第八區管理處宜蘭北區服務所（下稱自來水公司宜蘭北區服務所）函文及相關資料在卷可參（見本院卷一第251至262頁；本院卷四第191至193頁；本院卷六第105至119頁；本院卷七第149至151頁、第259至405頁），被上訴人無法證明合庫000帳戶為其借用上訴人名義供已使用乙節，已如前述，堪認系爭農舍水費長期以來係由上訴人支付之事實。被上訴人雖主張其有辦理系爭農舍水表遷移作業，並開立2,100元支票由施工廠商簽收云云，並提出支票乙紙為證（見本院卷六第391頁），然依自來水公司宜蘭北區服務所函覆及所附相關資料（見本院卷八第3至9頁），僅能認定曾有上訴人名義申請系爭農舍水表遷移作業之事實，無法認定上述支票即為此部分之支出，況該票面金額甚微，尚難據此認定系爭農舍用水事宜均為被上訴人所處理及負擔相關費用。

②系爭農舍電費之繳納情形，有被上訴人名下合作金庫銀行未

01 3碼000帳戶與其子游新龍名下臺灣中小企業銀行末3碼000帳
02 戶之自動扣繳資料、繳費通知單、繳費憑證、繳納資料登記
03 單、臺灣電力股份有限公司宜蘭區營業處（下稱電力公司宜
04 蘭區營業處）函文及相關資料附卷為憑（見原審卷一第149
05 至151頁；本院卷一第263至272頁；本院卷四第245至249
06 頁；本院卷六第349至360頁、第393至395頁；本院卷七第12
07 5至133頁、第219至258頁；本院卷八第59至65頁），雖可證
08 明系爭農舍之電費於96年至109年間，原以被上訴人與其子
09 游新龍之銀行帳戶辦理自動扣繳之情事，然系爭農舍先前曾
10 由被上訴人借用作為辦公室及供其親友使用乙節，詳見前
11 述，此段期間由被上訴人依使用者付費原則而負擔電費，核
12 與社會常情無違，自難憑此認定系爭房地為被上訴人實質所
13 有之事實。

14 ③系爭房地之稅捐繳納情形，有繳納證明資料、指定以上訴人名下合庫000帳戶、臺灣中小企業銀行末3碼000帳戶（下稱中小企銀000帳戶）繳納稅款之委託/終止轉帳代繳稅款約定書、地價稅退稅存入上訴人名下合庫000帳戶之傳票、宜蘭縣政府財政稅務局函文及載明上述扣款銀行之相關資料在卷可參（見原審卷一第153至157頁、第337至352頁；本院卷四第225、577頁、第235至243頁；本院卷六第199至266頁），被上訴人無法證明合庫000帳戶為其借用上訴人名義供已使用，已見前述，亦無證據證明中小企銀000帳戶係被上訴人借用上訴人名義供已使用之事實，縱繳納證明資料上記載被上訴人住址，審諸上訴人長期居住日本之事實，故被上訴人住址之記載，充其量僅能證明因被上訴人代管系爭房地乃以其住址為聯絡地址，以利收受相關通知，尚無從據此認定相關稅捐係由被上訴人繳納之事實。

28 ④系爭農舍自103年間起由被上訴人申請保全服務乙節，固有中興保全股份有限公司客戶拜訪表、客戶基本資料及繳費資料為證（見原審卷一第133至147頁），惟上訴人亦曾簽發支票支付部分保全費用在案，有相關支票影本附卷可證（見本

01 院卷四第227至231頁），此與一般借名登記均由借名人自己
02 負擔相關費用之情事，尚有出入，尚難單憑被上訴人以自己
03 名義申請保全服務等情，即認定兩造間就系爭房地有借名登
04 記契約存在。

05 (二)被上訴人請求上訴人為系爭房地之所有權移轉登記，並無理
06 由：

07 被上訴人無法證明兩造間就系爭房地有借名登記契約存在之
08 事實，則被上訴人主張以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名
09 登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定，
10 請求上訴人為系爭房地之所有權移轉登記云云，自屬無據。

11 六、綜上所述，被上訴人主張終止借名登記契約，類推適用民法
12 第541條第2項規定，請求上訴人為系爭房地之所有權移轉登
13 記，非屬正當，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，
14 尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有
15 理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

16 七、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列。又A案、B案之當事人、爭執之不動產及登記原因
19 事實，均核與本件不同，上開案件之訴訟結果對本件不生影
20 響，均附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
22 8條，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日

24 民事第二十五庭

25 審判長法 官 謝碧莉

26 法 官 楊惠如

27 法 官 林俊廷

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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
06 書記官 高瑞君