

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第338號

上訴人 黃鈺枝
訴訟代理人 黃文祥律師
被上訴人 段欣慧
訴訟代理人 葉韋良律師

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111年2月25日臺灣士林地方法院110年度重訴字第243號第一審判決提起上訴，本院於112年1月11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：伊於民國103年4月19日與訴外人賴彥良簽訂不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約定以總價新臺幣(下同)1232萬元購買如原判決附表所示之房地(下稱系爭房地)；惟因伊個人信用不良，無法辦理銀行貸款，乃與被上訴人之前配偶邱建程達成借名登記之合意，由邱建程擔任出名人，並支付18萬元報酬予邱建程；而邱建程亦因信用不良，無法辦理銀行貸款，並轉介被上訴人擔任出名人，伊乃與被上訴人達成借名登記之合意，變更以被上訴人為登記名義人，被上訴人即配合代書之指示，於103年5月14日在系爭買賣契約第16條用印，辦妥變更登記名義人手續，並由被上訴人向星展(臺灣)商業銀行(下稱星展銀行)辦理房貸；伊則於簽約時先給付頭期款125萬元，後於103年6月間支付仲介費12萬3200元、移轉登記規費5萬1285元、登記費1萬5565元、謄本費720元、契稅9679元、印花稅3880元，共145萬4329元；伊並將103年7、8月之房貸共7萬4000元，匯予被上訴人。詎被上訴人於103年9月間，竟向伊終止借名契約，要

01 求直接購買系爭不動產，經伊拒絕後，被上訴人仍分別於10
02 3年11月24日、104年1月29日各匯款70萬元及30萬元予伊，
03 而占用系爭房地迄今等情。爰以本件起訴狀繕本送達為終止
04 兩造借名契約之意思表示，並類推適用民法第541條規定，
05 求為命被上訴人將系爭房地移轉登記予伊之判決（原審判決
06 上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴）。並於本院上訴
07 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地移轉登記予
08 上訴人。

09 二、被上訴人則以：上訴人因信用不良，無法順利取得房貸，為
10 避免違約罰款，方透過邱建程轉介伊購買系爭房地；且為求
11 伊能順利承購，上訴人更承諾系爭房地所需之頭期款及相關
12 費用，可先行融通借貸予伊，伊始配合辦理系爭房地登記名
13 義變更，並向星展銀行辦理房貸。又系爭房地移轉登記予伊
14 後，均由伊實際占有使用迄今，所有權狀由伊保管持有，後
15 續房貸、房屋稅、地價稅等相關費用，亦均由伊繳納；且伊
16 除於103年6月20日將系爭房地超貸餘額63萬2076元匯予上訴
17 人外，並分別於103年11月24日、104年1月29日各匯款70萬
18 元及30萬元予上訴人，共計163萬2076元，以償還上訴人墊
19 付之頭期款及相關費用。伊自始即以所有之意思買受系爭房
20 地，從未與上訴人達成借名登記之合意，兩造間並無借名登
21 記關係存在等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所
22 示。

23 三、查，(一)上訴人與賴彥良簽訂系爭買賣契約，約定總價1232
24 萬；上訴人於簽約時先支付頭期款125萬元；後於103年6月
25 間，支付仲介費12萬3200元、移轉登記規費5萬1285元、登
26 記費1萬5565元、謄本費720元、契稅9679元、印花稅3880
27 元，共計145萬4329元；(二)被上訴人於103年5月28日向星展
28 銀行貸款共計1173萬元，以支付系爭房地價金，貸款本息均
29 由被上訴人支付；(三)被上訴人於103年6月20日匯款63萬2076
30 元至上訴人彰化商業銀行復興分行帳戶（帳號：0000000000
31 0000，下稱彰化銀行復興分行帳戶）；(四)上訴人於103年8月

01 5日、同年9月3日共匯款7萬4000元予被上訴人；(五)被上訴人
02 分別於103年11月24日、104年1月29日，各匯款70萬元及30
03 萬元至上訴人彰化銀行復興分行帳戶等情，有卷附系爭買賣
04 契約書、尾款結案單、服務費發票、房地產登記費用明細
05 表、臺北市地政規費及其他收入收據、契稅繳款書、印花稅
06 大額憑證應納稅額繳款書、無摺存入憑條存根、郵政跨行匯
07 款申請書、匯款申請書，及星展銀行房屋抵押貸款契約書可
08 稽（見原審109年度湖簡調字第586號卷〈下稱湖簡調字卷〉
09 第19-65頁、原審卷第62-100頁），並經本院依職權向大展
10 事業有限公司調取系爭買賣契約全部文件資料，及向星展銀
11 行調取系爭房地之土地與建物登記謄本核閱屬實（見本院卷
12 第77-171頁、第337-370頁），且為兩造所不爭執（見本院
13 卷第182-183頁），堪信為真。

14 四、本件應審究者為(一)兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？
15 (二)若有，則上訴人以其終止兩造借名登記關係後，類推適用
16 民法第541條規定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權登記
17 予上訴人，有無理由？茲分別論述如下：

18 (一)兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？

19 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按借名登記契約，乃
21 借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，以他方
22 之名義登記為所有人或其他權利人之約定，是出名人與借名
23 者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契
24 約；又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借
25 名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院
26 102年度台上字第1833號、106年度台上字第469號民事判決
27 意旨參照）。

28 2.上訴人主張兩造就系爭房地存在借名登記契約云云，固以系
29 爭買賣契約第16條約定變更登記名義人，及上訴人已支付系
30 爭房地頭期款與相關費用共計145萬4329元，並匯款7萬4000
31 元予被上訴人等情，為其主要論據。惟查：

01 (1)、系爭買賣契約第16條其他約定事項，雖記載：「本約於
02 103年5月14日雙方同意變更登記名義人，原案公契撤
03 銷，私契效力不變，撤銷費用由買方負擔，本約若逾越
04 103年6月6日代償賣方房貸，則買方應補貼利息350元/
05 日，補貼至多不可逾30日」，並經兩造、賴彥良及邱建
06 程共同用印於上（見湖簡調字卷第31頁）。然不動產買
07 賣雙方同意變更登記名義人之原因多端，依系爭買賣契
08 約第16條約定內容觀之，僅可證明買賣雙方同意變更系
09 爭房地之登記名義人，尚無法僅以兩造、賴彥良及邱建
10 程於該約定旁共同用印，即認兩造就系爭房地成立借名
11 登記契約。

12 (2)、其次，系爭買賣契約承辦代書即證人張順澤於原審證
13 稱：系爭買賣契約是上訴人本人來簽約，買受人是上訴
14 人，但邱建程為指定登記名義人，上訴人一開始簽約時
15 就有說要指定第三人為登記名義人；之後變更買受名義
16 人為被上訴人，變更原因為邱建程貸款信用條件不好，
17 當初銀行也是上訴人自己找的，銀行審查邱建程信用，
18 發現不符合銀行需求，上訴人就說要變更登記名義人；
19 但伊沒有聽聞針對他們之間關係有何協談內容，因為這
20 不是伊的業務範圍；買賣契約買方與登記名義人間私下
21 條件伊不會確認，他們有何條件，他們自己私下談，伊
22 不會去對邱建程或被上訴人確認買賣條件等語（見原審
23 卷第221-226頁）。則依證人張順澤之證詞，僅可證明
24 上訴人原指定邱建程為登記名義人，但因邱建程之信用
25 條件不佳，無法辦理房貸，乃變更登記名義人為被上訴
26 人，但未確認上訴人何以變更登記名義人為被上訴人之
27 原因關係，無法證明兩造就系爭房地成立借名登記契
28 約。

29 (3)、再者，系爭房地之出賣人即證人賴彥良於本院證稱：系
30 爭買賣契約細節均由仲介處理，伊所知道是要出賣予上
31 訴人，至於細節伊不清楚；對伊來說，伊只在乎金錢有

01 無履約，至於是否其他人購買，伊沒有印象，因為那不是
02 伊關心的事；對伊來說，只要收受足額價金即可，其
03 他伊不在乎等語（見本院卷第240-242頁）。則依證人
04 賴彥良之證詞，僅可證明其與上訴人簽訂系爭買賣契
05 約，其已收受足額價金，亦無法證明兩造就系爭房地成
06 立借名登記契約。

07 (4)、又上訴人主張其因委任邱建程擔任系爭房地之登記名義
08 人，已給付18萬元報酬予邱建程等語，雖提出訴外人陳
09 雅雯第一銀行支票存款對帳單為證（見原審卷第112
10 頁）。惟該支票存款帳戶並非上訴人之帳戶，對帳單亦
11 僅有「扣交換票」18萬元之紀錄，並無邱建程收受之憑
12 據，尚無法證明上訴人已給付邱建程借名登記之報酬18
13 萬元。且證人邱建程於本院證稱：伊當初購買系爭房地
14 時，有答應上訴人要當系爭房地之借名登記人，但沒有
15 收15萬元人頭費；系爭房地應該簽約2次，第一次係因
16 伊信用沒過，銀行無法撥貸；第二次簽約伊沒有印象被
17 上訴人要當借名登記之名義人；上訴人用伊名字買時，
18 才有借名登記這件事，換被上訴人買時就沒有借名登記
19 的事，因伊沒有收到上訴人的人頭費，印象中人頭費不
20 是15萬元而是10萬元，且伊沒有收過等語（見本院卷第
21 232-236頁）。則依證人邱建程之證詞，僅可證明其曾
22 同意擔任系爭房地借名登記之出名人，但無法證明邱建
23 程已收受借名登記之報酬，更無法證明被上訴人亦同意
24 擔任系爭房地借名登記之出名人，而與上訴人間存在借
25 名登記契約。

26 (5)、參以系爭買賣契約第11條第2項約定：「本約簽訂後，
27 甲方（指買方）若有違約情事經乙方（指賣方）合法解
28 除本約後，應負擔乙方所受損害賠償並應於僑馥建經最
29 終催告期限內起訴，否則於期限屆至後，除雙方另有約
30 定外，僑馥建經即依約將甲方已支付之價金扣除已給付
31 之餘額作為懲罰性違約金給付乙方，若甲方對違約金數

01 額有異議時，甲方依法所有違約金酌減之權利僅得對乙
02 方為請求，不得對僑馥建經作主張」（見湖簡調字卷第
03 29頁）。可知系爭買賣契約成立後，若上訴人有違約情
04 事，經賴彥良合法解除契約，上訴人需賠償賴彥良所受
05 之損害，並應給付懲罰性違約金。而上訴人明知其個人
06 信用不佳，無法順利辦理房貸，於簽訂系爭買賣契約
07 時，即委由邱建程擔任登記名義人；則被上訴人抗辯上
08 訴人因邱建程亦信用不良，無法順利取得房貸，為避免
09 違約罰款，乃商由被上訴人購買系爭房地等語，並非無
10 據。

11 (6)、再觀以上訴人雖於簽訂系爭買賣契約時，先給付頭期款
12 125萬元，後於103年6月間支付仲介費12萬3200元、移
13 轉登記規費5萬1285元、登記費1萬5565元、謄本費720
14 元、契稅9679元、印花稅3880元，共145萬4329元，有
15 卷附尾款結案單、房地產登記費用明細表、臺北市地政
16 規費及其他收入收據、契稅繳款書、印花稅大額憑證應
17 納稅額繳款書，及無摺存入憑條存根可稽（見湖簡調字
18 卷第35頁、第39-59頁），並為兩造所不爭執（見兩造
19 不爭執事實(一)）。至上訴人主張其於103年8月5日、同
20 年9月3日共匯款7萬4000元予被上訴人，用以支付系爭
21 房地103年7、8月之房貸云云，固提出無摺存入憑條存
22 根為證（見湖簡調字卷第57、59頁）；但觀諸該憑條僅
23 為匯款紀錄，並未註記匯款原因，尚無法證明上訴人匯
24 予被上訴人共7萬4000元係用以繳納房貸。惟被上訴人
25 於103年5月28日向星展銀行貸款共計1173萬元，以支付
26 系爭房地價金，貸款本息均由被上訴人繳納迄今；另於
27 103年6月20日匯款63萬2076元至上訴人彰化銀行復興分
28 行帳戶；又分別於103年11月24日、104年1月29日，各
29 匯款70萬元及30萬元至上訴人彰化銀行復興分行帳戶共
30 計163萬2076元等情，亦有卷附郵政跨行匯款申請書及
31 匯款申請書可稽（見湖簡調字卷第61-65頁），且為兩

01 造所不爭執（見兩造不爭執事實(四)(五)）。則如被上訴人
02 僅係單純借名登記契約之出名人，何以需匯款共163萬2
03 076元予上訴人，並自行繳納房貸迄今，上訴人又何以
04 同意收受該等款項？顯與常情不符。且被上訴人匯予上
05 訴人共計163萬2076元，已超逾上訴人支付系爭房地之
06 頭期款與相關費用145萬4329元，益徵被上訴人抗辯上
07 訴人為求被上訴人能順利承購，承諾系爭房地所需之頭
08 期款及相關費用，可先行融通借貸，被上訴人已清償上
09 訴人墊付之頭期款及相關費用等語不虛。

10 (7)、況且，系爭房地自103年6月4日移轉登記予被上訴人後
11 （見本院卷第361-370頁土地與建物登記謄本），即由
12 被上訴人占有使用迄今，系爭房地之所有權狀亦由被上
13 訴人持有迄今，房屋稅、地價稅均由被上訴人繳納等
14 情，為兩造所不爭執（見本院卷第181頁）。則如兩造
15 就系爭房地存在借名登記契約，被上訴人僅為單純之出
16 名人，系爭房地何以自始即由被上訴人占有使用，並由
17 被上訴人長期持有所有權狀，迄上訴人提起本件訴訟逾
18 7年有餘，上訴人均未表示異議，上訴人亦從未繳納地
19 價稅、房屋稅等費用，顯然不合常情。堪信被上訴人自
20 始即以所有之意思買受系爭房地，兩造就系爭房地並未
21 存在借名登記關係。

22 (8)、佐以上訴人於本件起訴前雖以電話向被上訴人表示：
23 「我們買房子一定有買賣合約書，當時定價多少，什麼
24 裡面的內容，裡面的內容有寫借名登記」等語；但被上
25 訴人旋即回稱：「錢都是我出的啊！我以為是我買的，
26 然後因為登記了我的名字嘛，我就很認份啊，很認真在
27 那邊繳房貸啊」、「我有再去借保單借款，甚麼貸款
28 吧，我前面有，我記得我有匯一些錢給黃姐（指上訴
29 人）」等語（見原審卷第200-202頁）。益徵被上訴人
30 自始係以所有之意思買受系爭房地，並未與上訴人成立
31 借名登記契約。

01 (9)、準此，上訴人向賴彥良購買系爭房地，原指定邱建程為
02 登記名義人，然因邱建程之信用條件不佳，無法辦理房
03 貸，上訴人為避免違約罰款，乃商由被上訴人以所有之
04 意思買受系爭房地，上訴人並承諾系爭房地所需之頭期
05 款及相關費用，可先行融通借貸與被上訴人，被上訴人
06 因此向星展銀行貸款，以支付系爭房地價金，並繳納房
07 貸本息，且匯款163萬2076元予上訴人，以償還上訴人
08 墊付之系爭房地頭期款與相關費用145萬4329元；又系
09 爭房地自103年6月4日移轉登記予被上訴人後，均由被
10 上訴人占有使用迄今，並由被上訴人持有系爭房地所有
11 權狀，及繳納地價稅、房屋稅等費用，堪信被上訴人係
12 以所有之意思買受系爭房地，兩造就系爭房地並無借名
13 登記契約存在。

14 (二)上訴人以其終止兩造借名登記關係後，類推適用民法第541
15 條規定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權登記予上訴人，
16 有無理由？

17 承上所述，兩造就系爭房地既未存在借名登記契約，則上訴
18 人主張兩造就系爭房地成立借名登記契約，並以本件起訴狀
19 繕本送達為終止兩造借名契約之意思表示，類推適用民法第
20 541條規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記予上訴人，
21 即非有理。

22 五、從而，上訴人以兩造就系爭房地成立借名登記契約，並以本
23 件起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，而類推
24 適用民法第541條規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記
25 予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
26 決，於法核無違誤。上訴意旨指謫原判決不當，求予廢棄，
27 為無理由，應駁回其上訴。

28 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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日
02 民事第九庭

03 審判長法 官 楊絮雲
04 法 官 陳賢德
05 法 官 郭顏毓

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日

15 書記官 馬佳瑩