

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1193號

上訴人 李信華
訴訟代理人 陳貽男律師
謝孟馨律師

上一人
複代理人 路涵律師

被上訴人 李信屏
訴訟代理人 劉鑫成律師

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112年10月24日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3968號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年11月11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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人主張伊於民國71年間出資購買附表所示土地及建物（下合稱系爭房地），兩造於92年8月12日達成借名登記合意（下稱系爭借名契約），並於92年10月2日間將系爭房地移轉登記至被上訴人名下，嗣已終止系爭借名契約，爰擇一依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，嗣於本院審理中追加民法第767條第1項中段規定為請求權基礎（見本院卷二第362頁），核其所為追加，與原訴均係本於系爭借名契約所生爭議之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：兩造為兄弟，伊於71年間出資購買系爭房地，
02 因訴外人即伊大姊李長春當時為崇光女中訓導主任，可取得
03 優惠房價，伊於71年10月9日與李長春、訴外人即伊三哥李
04 晉安達成借名登記合意，先以71年11月20日買賣為原因，借
05 名登記於李長春名下。待相關教師優惠確認完畢後，再以71
06 年12月21日買賣為原因借名登記於李晉安名下。後於92年
07 間，伊與李晉安終止上開借名契約，兩造於92年8月12日於
08 訴外人蘇俊華所委請之代書辦公室口頭就成立系爭借名契
09 約，系爭房地於92年10月2日以同年8月12日買賣為原因移轉
10 登記於被上訴人名下。伊業於111年4月29日寄發存證信函終
11 止系爭借名契約，爰依民法第179條、類推適用民法第541條
12 第2項、民法第767條第1項中段規定，擇一求為命被上訴人
13 移轉系爭房地所有權登記之判決（原審為上訴人敗訴之判
14 決，上訴人不服，提起上訴，並追加請求權基礎如前述）。
15 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地所有權
16 移轉登記予上訴人。

17 二、被上訴人則以：李晉安因在外積欠債務，為避免系爭房地遭
18 查封，遂以轉讓系爭房地為對價，要求伊代其清償債務，李
19 晉安則於73年間將系爭房地管理使用權交予伊，並於92年10
20 月2日過戶予伊，房屋稅、地價稅等均由伊負擔，伊為系爭
21 房地之所有權人，因上訴人經濟條件不佳，基於手足情誼而
22 同意上訴人得無償居住於系爭房地，兩造間並無系爭借名契
23 約存在等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
24 回。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第223頁、卷二第227頁）：

26 (一)系爭房地於71年12月3日以同年11月20日之買賣為原因登記
27 為李長春為所有；又於72年1月13日以同年12月21日買賣為
28 原因登記為李晉安為所有；再於92年10月2日以同年8月12日
29 之買賣為原因登記為被上訴人所有，迄今均登記於被上訴人
30 名下，由被上訴人持有系爭房地所有權狀（見店司補字卷第
31 15、25、51至53、59頁，原審卷一第259頁）。

01 (二)上訴人目前居住並設籍於系爭房地(見本院限閱卷第57頁)。

02 (三)系爭房地於92年12月18日設定抵押權，權利人為蘇俊華(見
03 本院限閱卷第49、52至53頁)。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)上訴人未能證明兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在：

06 1.所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方(借名者)經他方
07 (出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方
08 之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
09 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
10 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
11 義之原因，原屬多端，且不動產為登記名義人所有屬常態事
12 實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就
13 該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事
14 證以資證明，始可謂已盡舉證責任。在借名登記關係爭執之
15 當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不
16 得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論
17 之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂
18 當然存有借名登記關係(最高法院110年度台上字第511號、
19 111年度台上字第383號判決意旨參照)。又民事訴訟如係由
20 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
21 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
22 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
23 求。查系爭房地登記為被上訴人所有，為兩造所不爭執，上
24 訴人主張兩造間就系爭房地存有系爭借名契約，則為被上訴
25 人所否認，依前揭說明，自應由上訴人就兩造存有系爭借名
26 契約之事實先負舉證責任。

27 2.關於借名登記之原因及經過情形：

28 (1)上訴人於起訴時原主張因伊有債務糾紛，於71年購買系爭房
29 地後，先借名登記於李晉安名下，嗣李晉安主動終止借名關
30 係，伊仍有債務，故經被上訴人同意後，將系爭房地借名登
31 記於被上訴人名下(見店司補字卷第5至7頁)；嗣經被上訴人

提出系爭房地之建築改良物登記簿(見原審卷一第257至259頁)，並表示系爭房地變動過程是先登記李長春為所有權人，後再登記於李晉安名下(見原審卷一第238頁)，上訴人遂於112年3月8日改稱是先以李長春名義登記為系爭房地所有權人，再於71年12月21日改登記於李晉安名下(見原審卷一第297頁)；又於本院審理期間稱伊於71年10月9日與李長春、李晉安達成借名登記合意，系爭房地先於71年12月3日登記於李長春名下，再於72年1月13日登記李晉安名下，嗣於92年8月12日兩造於蘇俊華委請之代書辦公室口頭就系爭房地成立系爭借名契約(見本院卷一第399至400頁)。上訴人既稱其自始為系爭房地之所有權人，理應完整知悉系爭房地之移轉過程，衡諸常情，實無於起訴時漏未主張與李長春間之借名關係，至本院審理時方具體陳述各次借名契約成立時間之理，其主張是否屬實，已有疑問。況查，被上訴人於92年8月5日出境，同年9月2日始入境(見本院卷一第443頁、限閱卷第64頁)，兩造亦無可能如上訴人所述於92年8月12日在代書辦公室口頭成立系爭借名契約。

- (2)又兩造胞兄李晉安於原審證稱：系爭房地是李長春介紹上訴人去購買，上訴人是一次付現，上訴人當時很有錢(見原審一第201頁)；是上訴人主張其71年間有債務問題，故將系爭房地登記在李晉安名下，已難採信。至李晉安雖另證稱：系爭房地是借名登記在伊名下，上訴人是以現金出資購買，但伊並未參與簽約及付款，後來因伊很忙，想將系爭房地還給上訴人，上訴人想借被上訴人名字登記，後於92年10月登記在被上訴人名下，是上訴人朋友蘇俊華找的代書負責辦理，但被上訴人當時有卡債，後來請蘇俊華協助處理卡債，另外伊曾向農民銀行貸款新臺幣(下同)100萬元供被上訴人使用，92年移轉登記時尚欠40萬元貸款未還，亦請蘇俊華幫忙，當時增值稅、代書等費用都是蘇俊華代墊，前開款項由上訴人負責償還，上訴人不想讓太太知道有系爭房地，故將權狀等資料交與被上訴人等語(見原審卷一第200至207頁)；

又於本院審理時到庭證稱：系爭房地坐落土地原是崇光女中所有，該校老師購買有8折優惠，李長春在崇光女中擔任訓導主任，除自己購買外，表示可以再購買一戶也是優惠價格，因當時上訴人與李長春居住，且沒有自己的房子，上訴人看屋後決定購買系爭房地，由李長春出名購買系爭房地，系爭房屋從購買後除曾出租外，大部分都是由上訴人使用，系爭房地登記到伊名下並非買賣，僅是借用伊名字，系爭房地曾經於72年向彰化銀行借款後，同年另向上訴人友人私人借款，再於73年6月左右向土地銀行借款，是為了清償72年間彰化銀行及私人借款，約於85年時，上訴人有向蘇俊華借款，當時上訴人要用系爭房地做抵押，上訴人與蘇俊華有到伊事務所，因系爭房地當時借名登記在伊名下，所以需要伊同意，後來會移到被上訴人名下是因上訴人又打算以系爭房地借款，但伊當時很忙，就表示是否能登記回上訴人名下，上訴人表示仍不能登記在他名下，所以才決定借名登記在被上訴人名下，被上訴人沒有替伊償還債務，只有伊幫助被上訴人，就伊所知兩造間有互相支援金錢，但是上訴人支援被上訴人金額比較多等語(見本院卷二第58至62頁)。惟查，李晉安與兩造俱有親屬關係，且被上訴人辯稱系爭房地是向李晉安購買並已替李晉安清償債務等語，經李晉安否認，並證稱是伊金援被上訴人等語，顯見其與被上訴人之立場已有所矛盾；再者，李晉安於原審證稱系爭房地於92年10月登記給被上訴人，是代書約伊及兩造去辦理的(見原審卷一第202頁)，然依被上訴人之入出境紀錄，被上訴人於92年8月5日出境，同年9月2日入境，同年9月12日出境，再於同年11月15日入境(見本院限閱卷第64頁)，顯無可能於92年10月間與李晉安及上訴人相約辦理登記事宜，是李晉安之證述亦與卷附證據不符，尚難僅憑李晉安前揭證詞，逕認兩造間有系爭借名契約。

3.關於出資部分：

上訴人主張於71年購買系爭房地時是一次以現金交付價金22

5萬元予建設公司，但因時間久遠，已無買賣契約等相關文件可以提出等語(見本院卷二第362頁)。就此，證人李晉安於原審雖證稱：購買房地之款項是上訴人出資，上訴人帶著現金去付款，伊未參與付款過程，伊知道是上訴人付款的，是上訴人及姐姐跟伊講的等語(見原審卷一第201至202頁)；可見李晉安並未親自見聞上訴人交付款項購買系爭房地之過程，而係聽聞轉述，不足以此認定系爭房地係上訴人出資購買。上訴人迄今並未提出證據證明系爭房地確係由其出資購買，難認其此部分之主張為真。再者，上訴人稱有債務糾紛而無法將系爭房地登記於其名下，然卻又稱當時係一次給付225萬元之現金以購買系爭房地，所述亦有矛盾。至上訴人質疑被上訴人無資力購買系爭房地、李晉安並無債務需被上訴人代為償還云云，無論是否實在，均無從反推兩造間有系爭借名契約關係。

4.關於使用收益部分：

(1)上訴人於起訴時主張自71年購買系爭房地後，即設籍於該址，並居住於系爭房地，電費、瓦斯費、電信費、稅捐等係由伊負擔，天然氣、有線電視等亦由伊申裝等語，並提出交易紀錄明細、台灣電力公司繳費憑證、電費收據、台北南區營業處函、郵政劃撥儲金存款收據、欣欣天然氣股份有限公司繳費通知單、電子發票證明聯、集體戶清單、臺北自來水事業處委託轉帳代繳水費繳費憑證、自來水裝置紀錄表、代收款專用繳款證明、存款憑證、存款交易明細、住宅火災及地震基本保險單、住宅火災保險保險費收據、訂戶繳費紀錄等為證(見店司補字卷第71至610頁、原審卷一第157至193、309至313、339至363頁)，另經原審函詢欣欣天然氣股份有限公司、大新店民主有線電視股份有限公司，84年5月7日至112年3月8日之天然氣用戶登記為上訴人，有線電視訂戶自102年6月11日至106年4月25日登記為李晉安，106年4月26日起登記為上訴人女兒李筠菱，有欣欣天然氣股份有限公司112年5月2日函及天然氣繳費明細、大新店民主有線電視股

份有限公司112年5月9日函在卷可查(見原審卷一第433至443、449至451頁)。然此均僅足認定上訴人有居住使用系爭房地，並繳納系爭房地之相關水、電、瓦斯、有線電視等費用，被上訴人亦稱其取得系爭房地後，基於兄弟情誼將系爭房地提供上訴人使用，兩造不爭執系爭房地長期由上訴人居住使用，親屬間就不動產成立使用借貸契約，而由借用人繳納不動產相關費用者亦所在多有。上訴人既居住在系爭房地內，負擔其使用期間所生之水、電、瓦斯、有線電視等費用，甚至代為繳納稅捐或地震火災險保費，核與常情無違，要難僅以上訴人曾繳納上開費用，率爾推認兩造間就系爭房地成立系爭借名契約。

(2)又被上訴人曾於85年間將系爭房地出租予訴外人趙景龍，有租賃契約在卷可查(見原審卷一第69至75頁)，系爭房地於85年間尚登記於李晉安名下，上訴人雖稱由被上訴人為出租人係因李晉安比較忙無法到場，伊也不在，只好請被上訴人幫忙簽租賃契約云云(見本院卷二第363頁)，然上訴人既稱系爭房地為其所有，縱使不以登記名義人為出租人，亦可請被上訴人以代理人身分，代理李晉安或上訴人出面簽約即可，上訴人卻逕由被上訴人擔任出租人，顯與常情有違。再者，兩造不爭執系爭房地自92年移轉登記至被上訴人名下迄今均係由被上訴人保管系爭房地所有權狀，又89年起之稅賦繳款收據均在被上訴人持有中，此亦據被上訴人提出房屋稅及地價稅繳款書、地價稅繳納證明、房屋稅成功交易紀錄明細表、建物及土地所有權狀為證(見原審卷一第77至119頁)。又證人即被上訴人女兒李易曄到庭證稱：伊自小就聽被上訴人說在新店有系爭房地，111年間被上訴人在中國，因工廠財務壓力需要周轉，曾向證人表嫂李惠玲借款，並以系爭房地為該借款擔保，有簽立借款契約，並由伊代理被上訴人辦理系爭房地最高限額抵押權登記等語(見本院卷二第64至67頁)，並有土地登記申請書、抵押權設定契約書、借款契約書(借據)在卷可查(見本院卷一第301至304頁、卷二第7

01 9至81頁)，堪認被上訴人自92年迄今長期持有系爭房地之
02 權狀及前開繳稅證明，並曾以所有權人身分設定抵押權，是
03 被上訴人主張其為系爭房地之所有權人，並非無據。

04 (3)上訴人雖另主張其曾以系爭房地向安泰商業銀行辦理貸款，
05 並按月償還貸款，並提出其子李仁孝、其女李筠菱、其妻龍
06 瑞櫻之中國信託銀行存款交易明細資料為佐(見店司補字卷
07 第175至610頁)，然依上訴人所述，其向訴外人蘇俊華借款
08 並以系爭房地抵押擔保，因未清償完畢，蘇俊華於92年間就
09 系爭房地聲請強制執行，其為免系爭房地遭拍賣，故以系爭
10 房地向安泰銀行借款並按月清償貸款等語(見原審卷一第20
11 5、213、227頁)，可見上開安泰銀行貸款係用以清償上訴人
12 自身借款，本應由上訴人負擔，無從僅憑上訴人之家人有匯
13 款清償該貸款或被上訴人配合以系爭房地申請貸款，逕認上
14 訴人對系爭房地具有管理使用之權，進而推論兩造間就系爭
15 房地有系爭借名契約之合意。又上訴人提出之蘇俊華所發存
16 證信函及所附借款契約書等(見店司補字卷第35至49頁)，固
17 提及上訴人提供系爭房地所有權全部設定抵押權、系爭房地
18 涉及借名登記之假買賣關係等語，然被上訴人爭執該存證信
19 函並非蘇俊華所發(見本院卷二第12至13頁)，而蘇俊華已於
20 108年間死亡(見本院限閱卷第35頁)，無從傳喚其到庭作
21 證，且上開文件內容無論是否屬實，至多僅能認係蘇俊華或
22 上訴人之片面陳述，無從據此推論系爭借名契約存在。

23 5.上訴人雖另聲請傳喚證人李惠玲及函調被上訴人之永豐銀
24 行、臺灣中小企業銀行帳戶明細，用以證明李惠玲有無匯款
25 至被上訴人帳戶及被上訴人有無匯款至中國(見本院卷二第3
26 12頁)，以及聲請命被上訴人提出上開帳戶存摺影本、借貸
27 利息實付單據、買賣對價之支付憑證及資金來源(見本院卷
28 二第334頁)，然依前述證人李易曄之證述及卷附借款契約書
29 (借據)等，已足認定李惠玲與被上訴人間於111年間存在借
30 款關係，被上訴人並因而以系爭房地設定抵押權，且上訴人
31 未能先行舉證證明其於71年間出資購買系爭房地且兩造間存

有系爭借名契約，被上訴人自無義務提出系爭房地買賣憑證以為反證。是上訴人聲請之前揭證據，均無再予調查之必要。

(二)上訴人既無法證明兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在，則其主張已終止系爭借名契約，並類推適用民法第541條第2項規定及依民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記為上訴人所有，自屬無據。又系爭房地現登記於被上訴人名下，上訴人亦未能證明其為所有權人，自無從依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

五、綜上所述，上訴人主張終止系爭借名契約，類推適用民法第541條第2項及民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，非屬正當，不應准許。從而，原審判決上訴人敗訴，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加民法第767條第1項中段規定為相同請求，亦無理由，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 9 日
民事第二十一庭

審判長法 官 陳蒨儀

法 官 羅惠雯

法 官 宋家瑋

附表：

土地部分							
編號	地 坐 落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	新北市	○○區	○○段		0000	374.61	12分之1
	備考						

01

建物部分						
編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		層次面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	0000	新北市○○區 ○○段0000地號 ----- 新北市○○區 ○○路00巷0弄 0號2樓	鋼筋混凝土 造、 5層樓房	二層：104.33	陽台9.09	全部

02 正本係照原本作成。

03 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
04 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
05 （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
06 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
07 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
08 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
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

11 書記官 何敏華