

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第471號

上訴人 陳怡誠

訴訟代理人 劉炳烽律師

被上訴人 陳燕煌

訴訟代理人 吳振東律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年4月14日臺灣士林地方法院111年度重訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於113年10月23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、被上訴人主張：兩造為伯姪關係，伊於民國102年5月7日以新臺幣（下同）1,247萬元向訴外人李岳峰、呂秋香（下稱李岳峰2人）購買坐落於宜蘭縣○○鄉重測前○○段0000○○000地號土地（嗣於102年10月11日分割為重測前○○段0000、0000-0至0000-00、0000-0至0000-0等21筆土地，復於104年間整編為○○○段0000至0000地號等21筆土地，下合稱系爭土地），並借名登記於上訴人名下，由伊自行管理使用，及處理與訴外人張瓊鏐之系爭土地買賣糾紛訴訟等事宜。伊於107年9月間因故入獄，基於對上訴人之信任，將家中鑰匙、銀行存簿、系爭土地所有權狀交付上訴人，上訴人於108年4月9日代理伊出售系爭土地予訴外人昕邦建設有限公司（下稱昕邦公司）後，兩造間就系爭土地之借名登記法律關係即生消滅，伊以起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表示。上訴人出售系爭土地所得價金1,798萬8,152元，扣除相關費用及上訴人代償伊積欠上海銀行貸款（非系爭土地貸款）375萬8,000元後，尚餘801萬9,566元，爰類推適用委任相關規定，請求上訴人給付801萬9,566元及自110年10月3

01 0日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（未繫屬
02 本院部分不予贅述）。

03 二、上訴人則以：被上訴人前趁訴外人即伊祖母陳周蔥（即被上
04 訴人之母）精神狀況不佳時，將祖母名下桃園縣○○市○○
05 段000○○00000地號土地所有權移轉登記至上訴人擔任負責人之台和興業有限公司（下稱台和公司），並在其上興建11棟
06 透天房屋，訴外人即伊祖父陳送來知悉後即要求上訴人應將
07 該等房屋分給兄弟姊妹及身為長孫之伊，惟被上訴人遲未履
08 行，經伊多次要求，被上訴人始購買價值相當之系爭土地贈
09 與伊，故系爭土地為伊所有，兩造間並無借名登記法律關係
10 存在，僅因伊當時在臺北工作，始將系爭土地事宜委由被上
11 訴人處理，但伊就系爭土地分割原因、買賣過程等事項均知
12 悉甚詳，且系爭土地地價稅亦由伊繳納，然因戶籍設在被上
13 訴人住所地旁，由被上訴人幫伊代繳。系爭土地所有權狀、
14 與張瓊鎂之買賣契約正本、臺灣宜蘭地方法院104年度訴字
15 第308號及本院105年度重上字第649號民事判決（下稱另案
16 訴訟一、二審判決）正本等重要文件均由伊保管。又伊曾於
17 103年2月5日將分割重測前○○段0000地號土地其中面積208
18 平方公尺部分以總價350萬元出售與被上訴人，如伊僅係借
19 名登記名義人，何以有該買賣之存在，顯見被上訴人之主
20 張，均非真實等語，資為抗辯。

22 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即命上訴人給
23 付801萬9,566元，及自110年10月30日起至清償日止，按年
24 息百分之5計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，上訴人不
25 服提起上訴（被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，已告確
26 定，不予贅述），上訴聲明為：

27 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

28 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
29 駁回。

30 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

31 四、經查，被上訴人自李岳峰2人購買系爭土地，登記於上訴人

名下，系爭土地前於103年間與張瓊鎡洽談出售事宜，嗣因買賣糾紛解除契約，復於108年4月9日出售昕邦公司，有不動產買賣契約書、房屋交易安全制度專戶收支明細表、地價稅繳款書、買賣契約書、另案訴訟一、二審判決等件可按（見原審湖司調卷第17-31、33-41頁、原審重訴卷第133-140、151-167頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。

五、被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，僅借名登記於上訴人名下，系爭土地已於108年4月9日出售昕邦公司後，其以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記法律關係之意思表示，爰類推適用委任之規定，請求上訴人返還出售系爭土地所得之價金1,798萬8,152元，扣除相關費用及上訴人代墊其他銀行貸款375萬8,000元後之餘額801萬9,566元，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)按借名登記契約，係當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。借名登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益系爭財產並繳納稅捐及費用、何人執有該財產之證明文件如所有權狀等等，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。次按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，亦足當之，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院106年度台上字第975號判決意旨

供參)。

- (二)查被上訴人係向李岳峰2人買賣系爭土地之買受人，有不動產買賣契約書可按（見原審湖司調卷第17-31頁），且依地政士洪長嵐證稱：系爭土地分割案是○○林金城建築師介紹，由林金城擬分割方案，102年6月10日申請鑑界，相關文件是林金城交給我的，同年6月10日向○○事務所申請鑑界分割，鑑界收件案號為206400，土地分割呂秋香部分收件案號為206500，李岳峰收件案號為206600。同年7月25日○○地政事務所陳報縣政府說面積不符，同年8月28日檢附土地所有權人的面積更正同意書，需同意繳差額地價，空白的同意書是宜蘭縣政府直接寄給我的，李岳峰的姓名是我寫的，印章是分割當時提供給我的，「陳燕煌」部分除承買人是我寫的，其餘是原告（即被上訴人）自己簽的，會找被上訴人簽是因為要繳40多萬元的差額地價，但地主不願意繳，所以找買受人繳，所以才會找被上訴人簽名，簽完後就辦理相關程序，40多萬元是被上訴人匯款等語（見原審重訴卷第205-206頁），並有同意書、臺灣土地銀行存摺類存款憑條影本可參（見原審重訴卷第125、127頁），堪認被上訴人於買受系爭土地後繳交地價差額40萬元以處理系爭土地分割事宜。
- (三)再就與張瓊鎂洽談系爭土地之買賣過程以觀，地政士陳憬鋒證稱：陳燕煌與張瓊鎂的先生許榮德委任我辦理，最初是許榮德要買土地找我，後來被上訴人與許榮德一起來我的事務所。上開買賣契約書第一頁訂約當事人賣方欄及第六頁之立契約書人賣方欄，賣方均記載為「陳怡誠」（即上訴人），該「陳怡誠」三字是被上訴人簽的，於簽訂該買賣契約書之過程中，陳怡誠本人沒有出面，買賣契約書後附之付款明細表第一期付款金額150萬元支票（號碼A0000000），其簽收人簽名處欄寫「陳燕煌代」，「陳燕煌」簽名是被上訴人寫的，被上訴人有帶陳怡誠的印章，我請他補蓋上去，支票交給被上訴人。上開買賣嗣因搭排問題，與賣方發生爭議而涉訟，賣方出來協調的是被上訴人，從頭到尾都沒有與陳怡誠

聯絡過，簽買賣契約書之前，被上訴人就有提到為了省稅，所以用陳怡誠的名字，所有的資料都在被上訴人那邊等語（見原審重訴卷209-211頁）。堪認關於與張瓊鎂洽談系爭土地出售事宜、協調爭議等細節，均由被上訴人出面處理，且自其購入系爭土地後之權狀等相關資料均由其保管，僅將系爭土地借名登記至上訴人名下，惟系爭土地嗣後因故未出售予張瓊鎂。是被上訴人主張其於107年間因刑案入監執行，始將系爭土地之權狀及相關資料交由上訴人保管，以致衍生本件爭端，其為系爭土地之所有權人等語，尚非無憑。

(四)上訴人雖辯稱：被上訴人係為履行其祖父母之囑託，而購買系爭土地贈與其，其為系爭土地之所有權人，僅因其當時在臺北上班，遂委由被上訴人處理，但其對相關分割、買賣等事宜均知之甚詳云云，並以證人陳燕輝證述為據，惟查：

1.上訴人於被上訴人在監期間，曾致信被上訴人稱：「目前最重要我花比較多時間在研究處理的，是宜蘭縣○○鄉○○○段0000~0000共21筆，有問中信魏先生請他繼續幫忙找買主，他說去年曾經差點成交，結果是因為捐客20萬費用要買方負擔，結果作罷，他說很可惜，因為我們這塊土地門口有五個地號被隔壁畸零地擋住馬路。……隔壁還豎立大招牌說門口產權有問題，故意阻撓，為何隔壁的會這樣？過去有何糾紛？」等語，有上開書信可佐（見原審重訴卷第274頁），可見於被上訴人入監執行期間，上訴人洽詢系爭土地買家過程中，尚致信向被上訴人報告始末，甚至詢問被上訴人是否與臨地地主存在紛爭，衡諸常情，倘如上訴人所辯其因受被上訴人之贈與而為系爭土地之所有權人，兩造就系爭土地並無借名登記關係，上訴人儘可自行委由仲介、地政士處理土地出售事宜，有何必要向在獄中執行之被上訴人報告其研究處理系爭土地洽售情形，再詢問與臨地地主間之關係如何，上訴人辯稱係其委託被上訴人處理系爭土地出售事宜云云，顯非實在，且由上開書信內容亦足以佐證上訴人僅為系爭土地之借名登記名義人，被上訴人始為系爭土地之所有

01 權人。

02 2.證人陳燕輝固證稱：上訴人是二哥陳燕南的兒子，為陳送
03 來、陳周蔥的第1個孫子，上訴人是伊父母帶大的，就把他
04 當作長孫在看，就○○段000、000-0地號土地，父親陳送來
05 有約我跟被上訴人一起談，說是要建這一塊地，但我不答
06 應。陳周蔥手中風根本無法簽字，怎麼可能和台和公司簽合
07 約過戶，被上訴人拿去蓋後我就不曉得他如何去用，好像都
08 變成被上訴人的。母親只提到如果有分，要分一份給上訴
09 人，至於被上訴人有無答應我不曉得，父親過世後，有開家
10 族會議討論父親的喪葬費及000地號土地與台和公司合建的
11 事，因為台和公司負責人是被上訴人，所以是跟被上訴人
12 談，後來被上訴人有提出六四分帳，就是整個土地房子蓋好
13 後，被上訴人可以分六棟，其他兄弟姐妹分四棟，當時二哥
14 還沒過世，後來房子蓋好後就不了了之，他們都沒分到，伊
15 有聽過被上訴人有宜蘭的土地，至於有無要把宜蘭的土地給
16 上訴人我不知道等語（見原審重訴卷第212-218頁）。惟陳
17 燕輝證述之內容僅能證明陳周蔥確有表示所遺財產（土地或
18 是合建房地）要分1份予上訴人之意思，但未立遺囑，且無
19 證據證明家族間有達成共識如何分配桃園房地、被上訴人應
20 如何補償上訴人等情，證人陳燕輝所述，已難為上訴人有利
21 之認定。且縱有其事，亦為陳送來、陳周蔥個人期待，然被
22 上訴人之財產是否贈與上訴人等節，未經被上訴人允諾，自
23 無法拘束被上訴人，此外，上訴人復未提出兩造就系爭土地
24 已成立贈與契約之意思表示合致之證據，亦未提出相關證據
25 證明其曾就長孫分配額乙事，要求被上訴人履行，則其抗辯
26 被上訴人係為履行其長孫額之權利而贈與系爭土地予其云
27 云，委無可採。

28 (五)上訴人再抗辯：其曾於103年2月5日將系爭土地分割重測前
29 ○○段0000地號部分土地出售予被上訴人，且據被上訴人支
30 付其350萬元價金，足認其為系爭土地之真正所有權人云
31 云，並提出土地房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）、

其所有之臺灣中小企業銀行土城分行第000000000000號帳戶（下稱上訴人臺灣企銀帳戶）存摺封面及交易明細等為證（見原審重訴卷第282-292頁），為被上訴人所否認，並稱：伊買系爭土地為蓋房子而分割成22筆土地，蓋房子僅使用到21筆土地，剩系爭買賣契約書所載之一小塊畸零土地沒用完，因此要移回伊名下，可與伊名下之0000號土地合併利用，系爭買賣契約書全部都是伊所寫，簽名、蓋章都是伊所為，該買賣並非真實。伊並未支付150萬元訂金予上訴人，上訴人臺灣企銀帳戶向由伊所使用，伊匯款200萬元至上訴人臺灣企銀帳戶係為製造金流以避免遭課稅，3天後即匯出196萬5,000元回台和公司帳戶，留下3萬5,000元左右係為支付桃園市○○區○○路000巷0號房地（下稱0號房地）之貸款，0號房地也是借名登記在上訴人名下，貸款也是用上訴人臺灣企銀帳戶扣款等語（見本院卷第228-229頁）。經查：

1. 系爭買賣契約書所有文字及簽名均由被上訴人所書寫，為兩造所不爭執（見本院卷第214、228-229頁），上訴人雖稱印章由其所蓋，然卻無法解釋為何得以親自蓋章卻未親自簽名，已非無疑。又被上訴人主張前因財務規劃之考量，曾將其所經營之台和公司買受之0號房地借名登記上訴人名下，而被上訴人入監前，0號房地於102年1月至107年9月12日之抵押貸款之清償方式均由被上訴人或台和公司之臺灣中小企業銀行桃園分行帳戶陸續匯款至上訴人臺灣企銀帳戶（見本院卷第257、265、271-273、279-355頁），信而有徵，則被上訴人前揭所稱系爭買賣契約書並非真實、上訴人臺灣企銀帳戶均由其個人保管使用等語，應非子虛。又上訴人臺灣企銀帳戶於103年3月20日收受被上訴人匯款200萬元後，旋即於同年月24日將196萬5,000元轉入台和公司帳戶內（見原審重訴卷第304-310、323、342-344頁），僅留3萬餘元之處理模式亦符被上訴人需於上訴人臺灣企銀帳戶留有部分款項以支應0號房地銀行貸款之扣款等情，且由前揭200萬元價款未

01 支付之事實，亦可佐證被上訴人所稱頭款150萬亦無支付之
02 事實，堪認被上訴人主張其匯款200萬元至上訴人臺灣企銀
03 帳戶僅係為製造金流等語，應屬實在。

04 2.次查，被上訴人終止0號房地之借名登記法律關係後，因上
05 訴人拒不移轉0號房地之所有權登記予台和公司，經台和公
06 司提起告訴，雖經檢察官為不起訴處分確定（案列：臺灣桃
07 園地方檢察署110年度偵字第3055號、臺灣高等檢察署111年
08 度上聲議字第3160號），然經台和公司向法院聲請交付審判
09 獲准確定（案列：臺灣桃園地方法院111年度聲判字第28
10 號、本院112年度抗字第590號），且經被上訴人提起自訴在
11 案（案列：臺灣桃園地方法院112年度自字第21號，見本院
12 卷第251-253號），尚不足為有利上訴人之證明，復綜合審
13 酌前開五(五)1.所述，益徵被上訴人所述關於系爭買賣契約書
14 之始末及上訴人臺灣企銀帳戶由其保管使用，其所匯款200
15 萬元係為製造金流等語，均屬實在，難認系爭買賣契約書所
16 載之買賣為真，則上訴人提出系爭買賣契約書及200萬元金
17 流之證據，無法為其有利之認定。

18 3.上訴人雖抗辯因其向被上訴人購買0號房地乃匯款196萬5,00
19 0元至台和公司帳戶內，其為0號房地之所有權人，因其委由
20 被上訴人代收0號房地租金，被上訴人再將租金匯至其臺灣
21 企銀帳戶，故繳納0號房地貸款之款項係其所有、臺灣企銀
22 帳戶為其個人使用，被上訴人所匯之200萬元並非假金流云
23 云（見本院卷第381-384頁）。惟查，依上訴人、台和公司
24 間關於0號房地之不動產買賣契約書所載，0號房地之買賣價
25 金為880萬元，上訴人應於101年10月27日支付簽約款80萬
26 元，101年10月5日支付150萬元，尾款650萬元則向臺灣企銀
27 貸款支付等語（見本院卷第374-1至374-5頁），則簽約款及
28 頭款之金額應為230萬元（計算式：800,000+1,500,000=2,3
29 00,000），上訴人遲至103年3月24日始匯款196萬5,000元，
30 無論時間或金額均與0號房地之買賣不相符合，其前揭所
31 辯，顯非可採。又倘上訴人為0號房地之所有權人，0號房地

之租金可由租客逕予匯入上訴人臺灣企銀帳戶以繳納0號房地之銀行貸款即可，何須迂迴先由被上訴人代收租金，再由被上訴人或台和公司匯入上訴人臺灣企銀帳戶？顯與常情不符，則上訴人抗辯被上訴人所匯入上訴人臺灣企銀帳戶內款項均為被上訴人代其所收之租金云云，亦屬無稽，難以憑採。

(六)至上訴人抗辯被上訴人就系爭土地並無借名登記之必要，兩造間為三等親，並無二等親內親屬間財產之買賣，以贈與論之疑慮，被上訴人泛稱為節稅顯不可採云云；惟系爭土地係由被上訴人所購買，且購入後相關分割、出售、與代書及地政士之接洽均為被上訴人，為兩造所不爭執，已如前述，此足以認定被上訴人為系爭土地之真正所有權人，僅因個人財務規劃考量借名登記於上訴人名下；反觀上訴人抗辯被上訴人贈與系爭土地予其，然並未舉證以實其說，已難採信，卻爭執被上訴人所為借名登記之理由不備，顯屬本末倒置，委無可採，附此敘明。

(七)按當事人任何一方均得隨時終止委任契約。受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。民法第549條第1項、第541條第1項分別定有明文。而借名登記契約類推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還借名登記財產。兩造間就系爭土地有借名登記關係存在，業如前述，被上訴人以起訴狀繕本之送達為終止借名登記契約之意思表示，堪認兩造間關於系爭土地之借名登記契約已終止，則其類推適用委任相關規定，請求上訴人將系爭土地出售後價金1,798萬8,152元，於扣除兩造均不爭執之相關費用支出621萬586元及代償上海銀行貸款375萬8,000元（見本院卷第161-2至162頁），返還801萬9,566元，核屬有據。

六、又按受任人為自己之利益，使用應交付於委任人之金錢或使用應為委任人利益而使用之金錢者，應自使用之日起，支付利息。如有損害，並應賠償，民法第542條定有明文。上訴

01 人於收受系爭土地買賣價款後，雖未交付被上訴人，但依卷
02 內資料並無證據證明上訴人為自己之利益將該款項予以使
03 用。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
04 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其
05 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
06 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
07 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
08 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
09 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
10 項前段及第203條分別定有明文。被上訴人請求上訴人給付
11 一定之金額，屬以支付金錢為標的，揆諸上開說明，請求上
12 訴人給付自起訴狀繕本送達即110年10月29日（見原審湖司
13 調卷第211頁送達證書）翌日起至清償日止，按年息百分之5
14 計算之利息，為有理由。

15 七、從而，被上訴人依終止借名登記之法律關係，類推適用委任
16 之規定，請求上訴人給付801萬9,566元，及自110年10月30
17 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
18 應予准許。是則，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
19 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
20 上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
21 所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
22 果，爰不逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

25 民事第二十二庭

26 審判長法 官 范明達

27 法 官 張嘉芬

28 法 官 葉珊谷

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 （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
02 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
03 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
04 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
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

07 書記官 陳玉敏