臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第730號

上訴人 黃正明
訴訟代理人 林忠儀律師
被上訴人 黃正芬
黃正大
鍾澄梅

共同
訴訟代理人 何乃隆律師

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112年7月26日臺灣士林地方法院111年度重訴字第408號第一審判決提起上訴，本院於113年8月20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：伊之被繼承人黃木金與被上訴人鍾澄梅為夫妻，育有子女四人即被上訴人黃正芬、黃正大、上訴人與訴外人黃正光（以下合稱黃正芬等4人）。鍾澄梅與黃木金於民國59年9月10日共同出資，向訴外人曾文慶等人購買臺北市○○區○○街00巷00號0樓房地（下稱○○街房地），由黃木金以上訴人、黃正光之法定代理人名義代理訂約，並於60年12月14日辦理第一次所有權登記，將上開房地所有權應有部分分別借名登記為黃正光、上訴人共有。嗣因黃正光出國留學及置產之資金，均由鍾澄梅與黃木金提供，黃木金乃要求黃正光於93年8月18日以買賣為原因，將黃正光所有上開房地應有部分移轉登記予上訴人，惟上開房地仍均由鍾澄梅與黃木金管理使用收益。黃木金於97年2月18日死亡後，上開房地則由鍾澄梅管理使用收益。黃木金生前於69年4月25日另受贈取得臺北市○○區○○路000號房地所有權（下

01 稱○○路房地)，黃木金死亡後，兩造及黃正光於97年5月
02 26日簽訂遺產分割協議書，約定由黃正芬等4人平均繼承，
03 並於97年6月3日辦理分割繼承登記完畢。黃正芬、黃正大嗣
04 後分別以贈與為原因，將其分別所有○○路房地應有部分借
05 名登記為上訴人所有。爰以起訴狀繕本之送達，為終止借名
06 登記契約之意思表示。為此依民法第179條、第259條第1款
07 規定，求為判命：上訴人應分別將如附表E欄所示應有部分
08 移轉登記予被上訴人（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人
09 聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：兩造間並無借名登記契約關係存在。○○街房
11 地係由黃木金單獨出資購買，與鍾澄梅無關。伊自結婚後即
12 居住使用○○街房地，伊以○○街房地設定抵押權向銀行貸款
13 以整修○○路房屋，以供伊全家與鍾澄梅共同居住使用，
14 因此要求黃正大共同清償貸款債務，黃正大始同意將如附表
15 編號三、四E欄所示應有部分贈與伊，並由伊單獨清償貸款
16 債務。上開房地之稅捐均由伊負擔，○○街房地則由伊出租
17 收取租金，上開房地確為伊單獨所有等語，資為抗辯。並上
18 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第184至185頁並為文字修正）：

20 (一)鍾澄梅與黃木金為夫妻，育有子女四人即黃正芬等4人。

21 (二)黃木金於59年9月10日以上訴人、黃正光之法定代理人名
22 義，代理向曾文慶等人買受○○街房地，於60年12月14日登
23 記為上訴人、黃正光分別共有。黃正光於93年8月18日以買
24 賣為原因，將其應有部分移轉登記予上訴人。

25 (三)○○路房地於69年4月25日登記為黃木金所有，黃木金於97
26 年2月18日死亡後，兩造及黃正光為其法定繼承人，於97年5
27 月26日簽訂遺產分割協議書，約定該不動產由黃正芬等4人
28 平均繼承，並於97年6月3日辦理分割繼承登記。黃正光於98
29 年6月1日以贈與為原因，將其應有部分移轉登記予上訴人。
30 黃正芬於98年9月10日以贈與為原因，於98年9月21日將其應
31 有部分移轉登記予上訴人。黃正大於107年5月24日以贈與為

01 原因，於107年6月7日將其應有部分移轉登記予上訴人。

02 (四)如附表所示不動產所有權狀目前均由上訴人保管。

03 四、兩造爭執要點為：兩造是否就如附表E欄所示應有部分訂立
04 借名登記契約？被上訴人得否終止借名登記契約並請求上訴
05 人返還？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

06 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
07 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
08 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
09 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
10 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效
11 力，並類推適用民法委任之相關規定。而於其內部間仍應承
12 認借名人為真正所有權人。本件被上訴人主張兩造間就附表
13 E欄所示應有部分訂立借名登記契約，上訴人否認之，則被
14 上訴人就其主張即應負舉證責任。

15 (二)鍾澄梅部分：

16 1.○○街房地為黃木金於59年9月10日以上訴人、黃正光之法
17 定代理人資格代理購入，於60年12月14日登記為上訴人、黃
18 正光分別共有，當時上訴人年僅2歲，黃正光年僅4歲，為兩
19 造所不爭執，足見上訴人當時不可能出資買受上開房地，該
20 等購屋資金應為黃木金所出。而鍾澄梅與黃木金既為夫妻，
21 並無另行以契約訂立夫妻財產制，則依民法第1005條規定，
22 應以法定財產制為其夫妻財產制。故黃木金於97年2月18日
23 死亡時，依當時有效之民法第1017條第1項規定，應推定為
24 鍾澄梅與黃木金共同出資購買○○街房地。是鍾澄梅此部分
25 主張，應屬有據。上訴人辯稱：○○街房地為黃木金所出資
26 購買，與鍾澄梅無關云云。經查鍾澄梅操持家務及照顧子
27 女，對於家庭之貢獻度不亞於黃木金，故黃木金出資購買上
28 開房地時，應認為鍾澄梅亦有貢獻而為共同出資。是上訴人
29 此部分所辯，並不足採。

30 2.鍾澄梅於原審到庭結證稱：○○街房地買入時，伊幫人洗衣
31 服，夫妻合作，因黃木金是一家之主，他說要用上訴人、黃

01 正光名義，沒有說要送給他們。○○街房屋只有3層樓，伊
02 跟黃木金加蓋鐵皮屋，將0樓出租，鐵皮屋由伊跟黃木金、
03 小孩居住，等房客搬走後，伊夫妻及小孩住在0樓。因黃正
04 光留學，伊夫妻出資買房子給黃正光，黃木金就叫黃正光將
05 ○○街房地應有部分過戶給上訴人，上訴人結婚後住○○街
06 房屋是黃木金的意思。○○路房屋修繕完畢後，上訴人全家
07 就搬到○○路房屋居住，○○街房地之房屋稅、地價稅都是
08 伊在繳納，黃木金過世後，也是伊在繳納，權狀原本都是由
09 伊保管，伊約於108年8月間將○○街房地權狀、租約、稅單
10 交給上訴人的配偶陳珍珠保管等語（見原審卷第222至226
11 頁）。則據此足證鍾澄梅與黃木金共同出資買受○○街房地
12 後出租收益，復由鍾澄梅與黃木金全家居住使用，且由鍾澄
13 梅與黃木金保管所有權狀與繳納房屋稅、地價稅多年，故解
14 釋當事人之真意，應認為鍾澄梅與黃木金係共同與上訴人、
15 黃正光訂立借名登記契約，借用上訴人、黃正光之名義為○
16 ○街房地之登記共有人。黃木金嗣後要求黃正光於93年8月
17 18日以買賣為原因，將黃正光就○○街房屋應有部分1/2及
18 其基地應有部分1/6移轉登記予上訴人，黃正光並依照辦
19 理，為兩造所不爭執，足見鍾澄梅、黃木金與黃正光合意終
20 止其借名登記契約。從而上訴人雖為○○街房屋所有權全部
21 及其基地應有部分1/3之登記名義人，惟其中房屋應有部分
22 1/2及其基地應有部分1/6如附表編號一、二E欄所示，仍與
23 鍾澄梅、黃木金間存有借名登記關係。黃木金嗣於97年2月
24 18日死亡後，依民法第550條本文規定之類推適用，應認為
25 黃木金與上訴人之借名登記契約消滅，但鍾澄梅與上訴人之
26 借名登記契約仍屬存在。是鍾澄梅此部分主張，應屬有據。

27 3.上訴人雖辯稱：黃木金並無告知鍾澄梅就○○街房地有應有
28 部分1/2，為鍾澄梅所自陳，益見鍾澄梅並無出資云云。經
29 查鍾澄梅與黃木金均非法律專業人士，不能精確使用法律名
30 詞，是據此並不足以證明鍾澄梅無出資。且依前述○○街房
31 地之占有使用收益情形，足證鍾澄梅與黃木金係為共同維繫

01 家庭所需，將合力取得之財產，以上訴人與黃正光名義登
02 記，由鍾澄梅與黃木金共同出租以收取租金，嗣後並由鍾澄
03 梅與黃木金全家居住使用，故鍾澄梅與上訴人、黃正光之間
04 亦有借名登記契約存在。是上訴人此部分所辯，均不足採。

05 4.上訴人再辯稱：○○街房地所有權狀為伊持有，最近數年地
06 價稅與房屋稅均由伊繳納（見原審卷第98至162頁），107年
07 後由伊出租收益迄今（見本院卷第125至133頁），伊於107
08 年以○○街房地設定抵押權向銀行貸款，由伊清償貸款本息
09 （見本院卷第135至138頁），伊復於110年、112、113年出
10 資修繕（見本院卷第140至144頁）云云。經查鍾澄梅與上訴
11 人間之借名登記契約未經終止前，鍾澄梅雖於108年8月將所
12 有權狀交予上訴人持有，由上訴人占有上開房地並修繕，復
13 繳納最近數年稅捐，核屬鍾澄梅行使權利之自由，但據此不
14 足以證明鍾澄梅與上訴人間之借名登記契約業已終止。是上
15 訴人此部分所辯，亦不足採。

16 5.上訴人另辯稱：○○街房地係黃木金贈與伊云云，並提出房
17 屋及土地契約書影本為憑（見原審卷第44至46頁）。經查據
18 此僅足以證明黃木金以上訴人、黃正光之法定代理人名義，
19 訂立○○街房地之買賣契約，但不足以證明黃木金有意贈與
20 ○○街房地應有部分予上訴人。次查鍾澄梅雖曾以撤銷贈與
21 為由，對上訴人提起訴訟，惟因未繳納裁判費，經原審另案
22 裁定駁回其訴（見原審卷第48至56頁），核屬鍾澄梅之訴訟
23 權行使，亦不足以證明黃木金將○○街房地贈與上訴人。此
24 外上訴人並無舉證證明黃木金有贈與○○街房地之意，是其
25 此部分抗辯，仍不足採。

26 6.接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委
27 任人，民法第541條第2項定有明文。而借名人於借名登記關
28 係消滅後，自得類推適用委任之規定，請求出名人返還借名
29 登記財產。從而鍾澄梅主張：伊與黃木金共同出資購買○○
30 街房地，於60年12月14日將其該房地所有權之半數借名登記
31 為上訴人所有，並以起訴狀繕本之送達為終止借名登記之意

01 思表示，經上訴人於111年8月25日收受，故依上開規定，請
02 求上訴人將○○街房地如附表編號一、二E欄所示應有部分
03 移轉登記予鍾澄梅，應屬有據。

04 (三)黃正芬部分：

05 1.黃正芬繼承取得○○路房地應有部分如附表編號三、四E欄
06 所示後，於98年9月10日以贈與為原因，於98年9月21日移轉
07 登記為上訴人所有，為兩造所不爭執，已如前述。惟黃正芬
08 主張：伊因從事空服員工作，擔心萬一發生不測，則伊之前
09 夫羅一中將成為伊三名未成年子女之法定代理人，將使○○
10 路房地共有情況更為複雜，伊乃依鍾澄梅之要求，將上開○
11 ○路房地應有部分借名登記為上訴人所有，並非贈與等語。
12 經查鍾澄梅於原審到庭結證稱：因為黃正芬是空服員，工作
13 有危險性，常不在家，所以暫時借給上訴人保管，黃正芬當
14 時沒有同意，上訴人有同意，所以伊用電話催黃正芬，黃正
15 芬部分過戶，是伊要求黃正芬這樣做等語（見原審卷第
16 219、224頁），核與黃正芬之主張相符，足證黃正芬確實與
17 上訴人合意就○○路房地上開應有部分訂立借名登記契約，
18 並無訂立贈與契約之真意。

19 2.上訴人雖辯稱：黃正芬將○○路房地應有部分移轉登記為伊
20 所有後，伊即持有○○路房地所有權狀，繳納其地價稅及房
21 屋稅，且伊全家自○○路房屋裝修完畢後即居住至今，足見
22 伊並未與黃正芬訂立借名登記契約云云，固據其提出地價稅
23 及房屋稅繳款書影本為憑（見原審卷第100至128頁），且黃
24 正芬不爭執上開所有權狀為上訴人持有，亦不爭執上訴人居
25 住於○○路房地。經查鍾澄梅於原審到庭結證稱：黃木金死
26 後，○○路房屋由伊一人居住，伊住閣樓，0樓有三個房
27 間，均出租他人收益，108年8月後房屋修繕完畢，改成二個
28 房間，上訴人一家住套房那間，伊住另一間至今等語（見原
29 審卷第221頁）。則上訴人於○○路房屋修繕完成後，全家
30 入住與鍾澄梅共居，復因占有上開房地之故而繳納稅捐，則
31 據此尚不足以證明黃正芬與上訴人就上開房地應有部分訂立

01 贈與契約。且上訴人於原審到庭結證稱：不瞭解黃正芬為何
02 要將上開○○路房地應有部分贈與伊等語（見原審卷第228
03 頁），上訴人又於本院辯稱：伊所稱「不瞭解」之真意，係
04 指不知黃正芬之贈與動機云云。經查上訴人與黃正芬為兄
05 妹，若確實達成贈與之合意，上訴人豈有不知黃正芬動機之
06 理，是據此足證上訴人與黃正芬之間確無贈與上開房地之合
07 意。至於黃正芬將所有權狀交予上訴人保管，核屬其權利之
08 自由行使，尚不足以為有利於上訴人之認定。次查黃正芬雖
09 曾以撤銷贈與為由，對上訴人提起訴訟，惟因未繳納裁判
10 費，經原審另案裁定駁回其訴（見原審卷第48至56頁），核
11 屬黃正芬之訴訟權行使，不足以證明黃正芬將上開房地應有
12 部分贈與上訴人。此外上訴人並無舉證證明黃正芬有贈與之
13 意，是其此部分抗辯，仍不足採。

14 3.從而黃正芬主張：伊與上訴人就○○路房地如附表編號三、
15 四E欄所示應有部分訂立借名登記契約，並以起訴狀繕本之
16 送達為終止借名登記之意思表示，經上訴人於111年8月25日
17 收受，故依上開規定，請求上訴人將如附表編號三、四E欄
18 所示應有部分移轉登記予黃正芬，應屬有據。

19 (四)黃正大部分：

20 1.黃正大繼承取得○○路房地應有部分如附表編號三、四E欄
21 所示後，於107年5月24日以贈與為原因，於107年6月7日移
22 轉登記為上訴人所有，為兩造所不爭執，已如前述。惟黃正
23 大主張：上訴人因○○路房屋修繕之故，欲貸款以支付費用，
24 伊乃依鍾澄梅之要求，將○○路房地上開應有部分借名
25 登記為上訴人所有，並非贈與等語。經查鍾澄梅於原審到庭
26 結證稱：107年4月到107年9月、10月整修○○路房子，修繕
27 費200萬元是上訴人出的，黃正芬跟黃正大說他們要分擔，
28 上訴人說自己一個人出就好，當時是他們3人與伊在○○路
29 房屋客廳講的等語（見原審卷第220頁）。黃正芬於107年5
30 月21日以社群通訊軟體Line傳送訊息予上訴人稱：「（黃正
31 芬）我聽媽媽說正大反悔不想過戶？……（上訴人）我也說

01 了像這次要貸款我有3/4還要1/4的人同意難道將來留給下一
02 代去傷腦筋嗎……（黃正芬）當初是因為他願意過戶，所以
03 你決定去貸款裝修，現在已經開工，他再來反悔哦……（上
04 訴人）我覺得就事論事也許他當初沒有考慮很多……雙方貸
05 款都要對方同意，是的，互相影響牽制。（黃正芬）如果他
06 不過戶的話，那裝潢的錢÷3，除了正光以外我們3人平分」
07 等語（見原審卷第78、88、86頁）。黃正芬復於107年5月22
08 日以Line傳送訊息予上訴人，表示鍾澄梅說要找上訴人、黃
09 正芬、黃正大談事情，約定107年5月23日商談，並表示黃正
10 大不同意將○○路房地產上開應有部分移轉登記為上訴人所有
11 等語（見原審卷第86、82頁），且兩造就上開對話截圖影本
12 之真正均不爭執。則綜合上開一切情狀，應認為兩造於107
13 年5月間協商○○路房屋整修事宜，黃正大曾表示願將○○
14 路房地產上開應有部分移轉登記為上訴人所有，以便於上訴人
15 貸款籌措修繕費用，惟黃正大嗣於107年5月22日改稱不同
16 意，但黃正大卻又於107年5月24日以贈與為原因，於107年6
17 月7日將其應有部分移轉登記予上訴人，足證黃正大應係依
18 鍾澄梅之要求，將其應有部分借名登記為上訴人所有，並無
19 贈與之真意。是黃正大此部分之主張，應屬有據。

20 2.上訴人於原審證稱：黃正大不願負擔修繕費用，以○○路房
21 地應有部分抵償等語（見原審卷第233頁）。黃正大否認
22 之，主張：伊應負擔修繕費用200萬元之1/4即50萬元，不可
23 能以價值數百萬元之應有部分抵償等語。經查兩造於107年
24 修繕該屋之目的，在於供鍾澄梅及上訴人全家居住使用，則
25 黃正大既無占有使用上開房地產，衡情應無贈與其應有部分
26 以抵償修繕費用之理。黃正大雖曾於110年6月25日以撤銷贈與
27 為由，對上訴人提起訴訟，惟因未繳納裁判費，經原審另案
28 裁定駁回其訴，復於111年3月23日再以撤銷贈與為由，對上
29 訴人提起訴訟，但嗣後撤回起訴（見原審卷第48至62頁），
30 經核均屬黃正大之訴訟權行使，亦不足以證明黃正大將上開
31 房地產應有部分贈與上訴人。此外上訴人並無舉證證明黃正大

01 有贈與上開房地應有部分之意，是其此部分抗辯，仍不足
02 採。

03 3.從而黃正大主張：伊與上訴人就○○路房地如附表編號三、
04 四E欄所示應有部分訂立借名登記契約，並以起訴狀繕本之
05 送達為終止借名登記之意思表示，經上訴人於111年8月25日
06 收受，故依上開規定，請求上訴人將如附表編號三、四E欄
07 所示應有部分移轉登記予黃正大，應屬有據。

08 五、綜上所述，被上訴人依借名登記法律關係並類推適用民法第
09 541條第2項規定，分別請求上訴人將如附表E欄所示應有
10 部分移轉登記予被上訴人，為屬正當。原審為上訴人敗訴之
11 判決，並無不合。上訴意旨仍執前詞指摘原判決不當，求予
12 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

19 民事第十庭

20 審判長法官 邱 琦

21 法官 邱靜琪

22 法官 高明德

23 附表：

24

編號	A 不動產標示	B 面積（平 方公尺）	C 所有權人	D 應有部分	E 被上訴人請求移 轉登記應有部分
一	臺北市○○區○○段0小段 000地號	89	黃正明	1/3	鍾澄梅：1/6
二	臺北市○○區○○段0小段 00000建號（門牌號碼：臺北 市○○區○○街00巷00號0 樓）	63.70	黃正明	全部	鍾澄梅：1/2
三	臺北市○○區○○段○小段0	159	黃正明	1/4	黃正芬：1/16

(續上頁)

01

	00地號				黃正大：1/16
四	臺北市○○區○○段0小段 00000建號（門牌號碼：臺北 市○○區○○路000號）	86.72	黃正明	全部	黃正芬：1/4 黃正大：1/4

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 113 年 10 月 15 日

11

書記官 章大富