

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第420號

上訴人 江繡君

法定代理人 楊宏璽

訴訟代理人 郭玉誼律師

被上訴人 江吳日英

訴訟代理人 黃健淋律師

廖慈怡律師

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12月6日臺灣臺北地方法院第一審判決（111年度重訴字第994號）提起一部上訴，本院於113年12月25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：伊為上訴人之母，退休後以投資不動產養老，於民國94年間與上訴人約定，由伊以上訴人名義購買如附表所示不動產（下稱系爭房地），上訴人則同意登記為系爭房地所有權人並配合辦理相關登記手續而成立借名登記契約（下稱系爭借名契約）。詎上訴人於109年間因罹病住院致受監護宣告，並經原法院選任其配偶楊宏璽為監護人，惟伊與楊宏璽間並無信賴基礎，爰以起訴狀繕本之送達作為終止系爭借名契約之意思表示，系爭借名契約既經終止，上訴人自應移轉系爭房地所有權登記予伊等語。依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求上訴人移轉系爭房地所有權登記予伊（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至未繫屬於本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：系爭房地係伊以自身薪資及父母贈與之嫁妝所
02 出資購買，且自買受時起即由伊與楊宏璽居住長達15年，並
03 負擔相關稅捐、費用，該房地之6樓頂樓加蓋部分亦自99年4
04 月起即由伊自行管理收租至伊罹病為止，兩造並無系爭借名
05 契約存在；縱有，被上訴人提起本件訴訟亦有違誠信原則且
06 屬權利濫用等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命
07 上訴人移轉登記系爭房地所有權部分廢棄。(二)上開廢棄部
08 分，被上訴人在第一審之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)被上訴人為上訴人之母，系爭房地於94年間以買賣原因購入
11 並登記在上訴人名下，嗣上訴人於109年間罹病住院，經原
12 法院裁定宣告為受監護宣告人，並選任其配偶楊宏璽為其監
13 護人等情，業有戶籍謄本、原法院109年度監宣字第887號、
14 110年度家聲抗字第34號裁定、確定證明書、系爭房地之土
15 地、建物謄本、不動產買賣合約書、戶口名簿為證（見原法
16 院111年度北司補字第3527號卷第29至35、41至46、59至66
17 頁、原審卷一第37至43頁），並為兩造所不爭執（見本院卷
18 第6、120頁），上開事實自先堪認定。

19 (二)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
20 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
21 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
22 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
23 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
24 推適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第267
25 8號判決要旨參照）。當事人主張借名登記契約者，固應就
26 該借名登記之事實負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能
27 證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及
28 論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直
29 接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，
30 應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實
31 予以割裂觀察。經查：

01 1.被上訴人主張：系爭房地係伊所看中之投資物件，由伊借用
02 上訴人名義與賣方洽訂不動產買賣合約，並由伊支付買賣價
03 金之首期簽約款、2期用印款及3期完稅款至履約保證帳戶以
04 購入並登記於上訴人名下，該房地之尾款亦同以上訴人名義
05 向花旗（臺灣）銀行（下稱花旗銀行）申辦房屋貸款，再由
06 伊於97年10月16日至同年月21日以直接匯款或輾轉自伊三女
07 兒江彥臻於合作金庫商業銀行（下稱合作金庫）所申設帳
08 號：0000000000000號帳戶（下稱520號帳戶）或伊配偶江幸
09 雄於合作金庫所申設帳號：0000000000000號帳戶（下稱835
10 號帳戶）轉匯之方式，先後匯入新臺幣（下同）110萬元、1
11 10萬元、110萬元、280萬元至上訴人於花旗銀行所申設帳
12 號：0000000000號帳戶（下稱576號帳戶），另依序於101年
13 10月22日、同年月29日存入40萬元、11萬元至576號帳戶以
14 清償該貸款完畢等情，業據證人江彥芸（原名江蕙娟，即被
15 上訴人之二女兒）於原審證稱：系爭房地是被上訴人在90幾
16 年想要投資臺北的不動產，因為有增值空間，房子是伊找
17 的，都是被上訴人出錢，只是借上訴人的名字，不是上訴人
18 花錢買的，因伊跟上訴人住在一起，所以被上訴人說要買
19 的時候，伊都知道，上訴人也有同意，上訴人從開始工作至買
20 系爭房地為止，其薪水是自己管理，但伊知道上訴人買房子
21 投資賠了很多錢，所以她沒有甚麼錢；簽約當時伊與兩造都
22 有在場，上訴人知道該屋只是借名字給被上訴人簽約，後續
23 還要配合貸款的程序，且被上訴人借上訴人名字買的時候，
24 怕上訴人拿房子去借錢或轉賣，所以才寫預告登記同意書；
25 房屋租賃契約書是被上訴人授權給伊找房客管理此房子，因
26 被上訴人有時候會去高雄，但租金是匯到被上訴人的戶頭，
27 伊只是負責簽約跟找房客，被上訴人曾因伊剛好要考公職沒
28 有收入，所以就說系爭房地6樓頂加的租金讓伊當生活費，
29 現在系爭房地5、6樓係出租使用，並由被上訴人收取租金；
30 伊等三姊妹的戶頭從很小開始都有交給被上訴人全權使用，
31 錢都是被上訴人在高雄存到上訴人的戶頭去扣價金跟貸款，

01 從小伊等賺的錢都是自己花，但投資都是被上訴人在處理，
02 其實都是被上訴人的錢，只是用伊等的名字，所以伊等都不
03 會問任何事情，被上訴人想買就買，想賣就賣等情明確（見
04 原審卷一第147至152頁），核與證人江彥臻於原審所證：系
05 爭房地不是上訴人花錢買的，被上訴人說要投資買房，問上
06 訴人，上訴人說好用她的名字，伊有向被上訴人說，伊高雄
07 也有房子是被上訴人出資、裝潢、收租及繳房貸，伊從來沒
08 有住過被上訴人買的房子，現在系爭房地上訴人要住，就要
09 繳房租，因為是被上訴人的房子；系爭房地之租金都是被上
10 訴人在處理，因為要繳房貸，被上訴人有用伊的名義開戶裡
11 裡面的錢不是伊的，上訴人也是相同情況，上訴人根本沒有
12 賺什麼錢，她有做英文家教，有去花老師上課，還有剛回國
13 在中壢兼職，她賺的錢都拿來養貓等情大致相符（見原審卷
14 一第153至156頁），並有不動產買賣合約書、代辦履約保證
15 委任契約書、臺灣中小企業銀行（下稱臺灣企銀）跨行匯款
16 入戶電匯申請書、臺北市稅捐稽徵處94年度契約繳款書、合
17 作金庫匯款申請書代收入傳票、520號帳戶、835號帳戶之往
18 來交易明細、576號帳戶之綜合月結單、被上訴人於臺灣企
19 銀所申設帳號：00000000000號帳戶（下稱448號帳戶）之存
20 摺內頁影本附卷可稽（見原法院111年度北司補字第3527號
21 卷第59至69、131至135頁、原審卷一第184、196、285至287
22 頁），上開事實自堪認屬實。至上訴人所辯其就系爭房地亦
23 有出資300萬元云云，已為被上訴人所否認，復未見上訴人
24 就此舉證以實其說，容無可採。

25 2.次查，系爭房地所有權狀現由被上訴人保管之事實，業為兩
26 造所不爭執（見本院卷第124頁）。被上訴人之妹吳桂英雖
27 曾以LINE通訊軟體向上訴人表示：「小心妳的地契要放好」
28 等語，經上訴人答稱：「嗯好」等情（見原審卷一第527
29 頁），惟上訴人前開回應僅為其單方陳述，且吳桂英並未參
30 與系爭房地之買賣，復罹有妄想性精神病（見原審卷一第57
31 3頁），不能認其確知悉系爭房地所有權之實際歸屬及所有

01 權狀係由何人保管，上訴人欲以此證明系爭房地為其所有及
02 曾保有該房地之所有權狀云云，尚無可採。又被上訴人為防
03 止上訴人以登記名義人身分任意處分，乃要求上訴人出具預
04 告登記同意書，另被上訴人於103年欲出售系爭房地，復要
05 求上訴人配合提出印鑑證明等事實，業據證人江彥芸證述如
06 前（見三、(二)1.），並有預告登記同意書、印鑑證明附卷足
07 憑（見原法院111年度北司補字第3527號卷第71、147頁）。
08 上訴人雖仍爭執預告登記同意書上「江繡君」名義之簽名為
09 被上訴人所偽造，另前開印鑑證明係由被上訴人未經上訴人
10 同意所代為申請云云，惟此已為被上訴人所否認，上訴人既
11 未就前開簽名偽造情事舉證以實其說，復參以臺北市信義區
12 戶政事務所以113年11月26日北市信戶資字第1136008190號
13 函（下稱190號函）所檢附之印鑑證明申請書並未記載受託
14 人，故該印鑑證明應係上訴人本人申請等情，亦有190號
15 函、本院公務電話紀錄表可稽（見本院卷第229至233頁），
16 上訴人此節所辯，自無足採。再參酌兩造復不爭執被上訴人
17 於102年間以系爭房地向銀行抵押借款800萬元，並由被上訴
18 人取得該貸款及負責償還之事實（見本院卷第125頁）；被
19 上訴人自95年3月起即以證人江彥芸之名義出租系爭房地之6
20 樓頂樓加蓋部分，並由被上訴人自95年5月起至98年1月止以
21 448號帳戶、自98年3月起至99年4月止以證人江彥芸於彰化
22 商業銀行所申設帳號：00000000000000000000號之帳戶（下
23 稱001號帳戶）按月收取1萬6,600元至1萬9,000元不等之租
24 金，被上訴人復自109年10月起以自己為出租名義人，依序
25 以每月2萬9,000元、2萬5,000元之租金出租系爭房地5樓、6
26 樓頂樓加蓋部分等情，亦有房屋租賃契約書、448號帳戶之
27 存摺內頁影本及活期存款交易明細、001號帳戶之存摺存款
28 帳號資料及交易明細查詢存卷可參（見原法院111年度北司
29 補字第3527號卷第77至127，139至145、149至190頁）。綜
30 此以觀，堪認系爭房地之使用、收益及處分權限亦均係由被
31 上訴人掌控，益徵被上訴人為系爭房地之實質所有權人甚

01 明。

02 3.上訴人雖辯稱：94年3、4月間伊及伊母親楊黃淑琴、兩造曾
03 於春日日本料理店討論相關結婚酒席、文定要如何進行等事
04 宜，被上訴人有明確說系爭房地是被上訴人贈與上訴人之嫁
05 妝云云。但依證人楊黃淑琴於本院所證：上訴人與楊宏璽說
06 要結婚，伊本來要將家中房子整理裝潢後讓他們住，是上訴
07 人告訴伊不用，說她的錢都是交給被上訴人保管，被上訴人
08 有說要買一個房子給她住，後來在上訴人與楊宏璽婚前大約
09 3、4個月的時候，伊跟被上訴人有約出來一起在春日日本料
10 理店喝咖啡，被上訴人有跟伊講說楊宏璽與上訴人結婚要買
11 房子搬出家中住，被上訴人問伊是否要一人出一半的錢就是
12 600萬元，伊沒有答應，後來相關訂婚、結婚、宴客事宜照
13 樣進行，但房子的事就沒有繼續談了；是上訴人決定要住
14 在系爭房地，上訴人有跟伊說結婚以後會住在系爭房地，伊
15 心裡一直認為系爭房地是上訴人給的嫁妝，因為上訴人的薪
16 水都交給被上訴人保管，上訴人說被上訴人有跟她約法三章
17 要買房給她，伊只知道被上訴人會買房子給上訴人居住，這
18 是上訴人與楊宏璽私下談的，被上訴人沒有跟伊講過系爭房
19 地是嫁妝等情（見本院卷第137、139至140頁），可見被上
20 訴人未曾向其表示系爭房地為上訴人之嫁妝，上訴人亦僅表
21 示被上訴人有買房子給上訴人住，惟此僅能認被上訴人有提
22 供系爭房地予上訴人婚後居住之情，所謂嫁妝一說純係證人
23 楊黃淑琴內心之想法，尚難遽謂系爭房地係被上訴人贈與上
24 訴人之嫁妝。遑論如係贈與，被上訴人何以又要求上訴人就
25 系爭房地辦理預告登記，甚且保有系爭房地之鑰匙（見本院
26 卷第139頁），足徵上訴人此節所辯，應與事實不符，無可
27 憑取。

28 4.上訴人雖再謂其與楊宏璽於系爭房地居住長達15年並負擔相
29 關稅捐及費用，更自99年4月起至其罹病止出租系爭房地6樓
30 頂樓加蓋部分，足見其方屬系爭房地之所有權人云云。然上
31 訴人因長期居住在系爭房地，縱基於使用者付費或答謝被上

01 訴人提供其房地居住等人情之常而負擔前述稅捐及費用，並
02 非事理所無，不能因此推認上訴人已獲被上訴人贈與該房
03 地。又上訴人既謂其為系爭房地之所有權人，並於95年1月2
04 1日即與楊宏璽結婚（見原法院111年度北司補字第3527號卷
05 第29頁）而居住於該房地，何以竟容許被上訴人自95年5月
06 起持續出租系爭房地之6樓頂樓加蓋部分並收取租金，已與
07 事理不符；反觀被上訴人主張其自95年起即持續出租系爭房
08 地6樓頂樓加蓋部分並收取租金，後並將租金交由證人江彥
09 芸收取以為其生活費使用等情，業據證人江彥芸證述如前
10 （見三、(二)1.），又其因於102年間發覺證人江彥芸自99年4
11 月起將系爭房地6樓頂樓加蓋部分之租金交由上訴人收取，
12 即要求上訴人申請印鑑證明配合出售系爭房地乙情，亦有印
13 鑑證明可佐（見原法院111年度北司補字第3527號卷第147
14 頁），自應以被上訴人所主張之前情較堪採信。是被上訴人
15 縱因顧及與上訴人之親情，而未追究上訴人自99年4月起私
16 自出租6樓加蓋部分之情，最終亦未於103年間要求上訴人配
17 合申請印鑑證明後出售系爭房地，甚且由上訴人繼續出租收
18 取6樓頂樓加蓋部分之租金，亦僅能認係上訴人基於被上訴
19 人同意所為，仍不能以此證實系爭房地已經被上訴人贈與上
20 訴人；是上訴人此部分辯解，亦屬無據。

21 (三)從而，兩造間存有系爭借名契約之事實，即堪認定。系爭借
22 名契約性質上既應與委任契約同視，前已敘及（見三、
23 (二)），依民法第549條第1項規定，本得由當事人之任何一方
24 隨時終止之。被上訴人已表明以本件起訴狀繕本之送達作為
25 終止系爭借名契約之意思表示，而該起訴狀繕本已於111年9
26 月26日送達上訴人之法定代理人楊宏璽（見原法院111年度
27 司補字第3527號卷第199頁），系爭借名契約自己已經被上訴
28 人合法終止；被上訴人終止系爭借名契約係因上訴人已經宣
29 告為受監護宣告人，惟被上訴人與上訴人之法定代理人楊宏
30 璽則無信賴關係，為保護自身財產權益所為，並非以損害他
31 人為主要目的，上訴人辯稱被上訴人本件請求有違誠信且屬

01 權利濫用云云，亦不可採。上訴人雖因系爭借名契約而登記
02 為系爭房地之所有權人，惟非實質之所有權人，系爭借名契
03 約既經終止，自無保有該等登記之法律上原因，是被上訴人
04 依民法第179條規定，請求上訴人移轉系爭房地所有權登記
05 予被上訴人，即有理由，應予准許。被上訴人之前開請求既
06 經准許，其另依民法第541條第2項之類推適用所為同一請
07 求，自無庸審究，附此說明。

08 四、綜上所述，被上訴人主張系爭借名契約已經其終止，依民法
09 第179條規定，請求上訴人移轉系爭房地所有權登記予被上
10 訴人，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴
11 之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予
12 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

13 五、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 六、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 114 年 1 月 22 日

19 民事第二十三庭

20 審判長法 官 張松鈞

21 法 官 楊舒嵐

22 法 官 許勻睿

23 附表

24

種類	項目	權利範圍
土地	臺北市○○區○○段0○段000○00000地號	70,000分之25 2
建物	臺北市○○區○○段0○段0000○號(含共有部分即同小段0000建號，權利範圍10,000分之154)，門牌號碼：臺北市○○街00巷00弄00號5樓	全部

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
10 書記官 莫佳樺