

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第43號

01
02
03 上 訴 人 許碧蘭
04 訴訟代理人 呂文正律師
05 被 上訴人 關淳中
06 關淳元
07 共 同
08 訴訟代理人 吳志勇律師
09 蔡佳綦律師

10 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中
11 華民國112年9月19日臺灣基隆地方法院112年度訴字第250號第一
12 審判決提起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如
13 下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

17 事實及理由

18 一、上訴人主張：伊於民國107年間欲購買現住之門牌號碼基隆
19 市○○區○○路000巷00號5樓房屋（詳如附表所示，下稱系
20 爭不動產），為取得較佳之貸款成數與利率，遂與交往中之
21 訴外人關百翔協議，借用其名義與賣方簽訂不動產買賣契約
22 書、辦理所有權移轉登記及房屋貸款，惟系爭不動產各期價
23 金、稅費及貸款等，均由伊按期給付，並由伊實際管理、使
24 用及處分，即伊為系爭不動產之真正買受人及所有權人，就
25 系爭不動產與關百翔間成立借名登記契約（下稱系爭借名契
26 約）。嗣關百翔於112年4月21日死亡，系爭借名契約因而消
27 滅，伊自得類推適用民法第550條、第541條第2項、第1148
28 條第1項規定，請求關百翔之繼承人即被上訴人返還系爭不
29 動產；又伊已向被上訴人終止系爭借名契約，亦得類推適用
30 民法第549條、第541條第2項，及同法第767條第1項、第179
31 條、第1148條第1項規定為請求。爰基於借名登記契約消滅

01 或終止之法律關係，分別依上開規定請求被上訴人將系爭不
02 動產之所有權移轉登記予伊。

03 二、被上訴人則以：系爭不動產係為關百翔出資購置並辦理相關
04 手續，且其當時名下已有其他不動產，難認以其為出名人可
05 獲較佳之貸款成數與利率；另上訴人之台新銀行帳戶存摺僅
06 有領出現金之紀錄，無從證明係用以支付系爭不動產之價
07 金，且提領之金額亦不相符；上訴人雖提出系爭不動產相關
08 文件及繳款單據，惟其與關百翔交往相當期間，自得於系爭
09 不動產自由進出或與關百翔共同居住，取得上開文書即非難
10 事，尚不足逕認價金及相關費用均係由其支出；再由上訴人
11 與關百翔間之對話紀錄，可知關百翔欲購置系爭不動產做為
12 與上訴人共同居住或雙方見面之處所，而與上訴人討論相關
13 事宜，惟就系爭不動產之價格、貸款銀行等買賣重要事項均
14 係關百翔自行決定，家具裝潢亦由其支出；況上訴人至關百
15 翔死亡後始將戶籍遷入系爭不動產。是上訴人所提出事證均
16 不足以證明與關百翔有借名登記合意存在，其請求自無理由
17 等語，資為抗辯。

18 三、原審判決駁回上訴人之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)
19 原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭不動產之所有權移轉登記
20 予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項（見本院卷第124頁）：

22 (一)關百翔於107年11月7日簽約購買系爭不動產，系爭不動產登
23 記於關百翔名下（見原審卷第25-42頁）。

24 (二)關百翔於112年4月21日死亡（見原審卷第354頁），被上訴
25 人為其繼承人。

26 五、兩造爭點為：

27 (一)上訴人與被上訴人之被繼承人關百翔間就系爭不動產是否有
28 借名登記契約關係存在？

29 (二)如認有借名登記契約存在，上訴人主張系爭借名登記契約消
30 滅或經終止，請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予
31 上訴人，有無理由？

01 六、本院之判斷：

02 (一)上訴人未能證明其與被上訴人之被繼承人關百翔間就系爭不
03 動產有借名登記契約關係存在：

04 1. 按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
05 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
06 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意
07 思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義
08 人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借
09 名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法
10 則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高
11 法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。

12 2. 上訴人主張與關百翔間有借名登記契約存在，既為被上訴人
13 所否認，自應由上訴人對借名登記之事實，負舉證之責。經
14 查：

15 (1)上訴人於本院主張因其無工作在家裡，沒有辦理貸款的正當
16 工作，才借用關百翔名義辦理借名登記等語（見本院卷第12
17 7頁），上訴人於原審則主張係因關百翔工作情形較佳，收
18 入較豐，可以取得較好的貸款成數與利率，故借用關百翔之
19 名義購入系爭不動產等語（見原審卷第12頁），核上訴人對
20 於其與關百翔何以成立借名登記之理由是否為個人因素，先
21 後所述已有不一，已難逕認上訴人與關百翔間確有借名登記
22 之合意存在。

23 (2)上訴人主張購買系爭不動產之頭期款55萬元、完稅款22萬元
24 均係上訴人於107年11月7日、同年月23日所支付，且尾款係
25 由上訴人以關百翔名義辦理房屋貸款支付，可見系爭不動產
26 係上訴人購買而借名登記於關百翔名下等語，此為被上訴人
27 所否認。查依上訴人提出其台新銀行帳戶之存摺明細，固可
28 見上訴人於107年11月5日、11月20日分別提領60萬元、30萬
29 元現金等情無誤（見原審卷第145頁），然該提領現金之數
30 額與頭期款、完稅款之數額、日期並未全然相符，且衡情提
31 領現金之用途多端，已難逕認上訴人所提領台新銀行帳戶之

01 現金，即係用於購買系爭不動產之用。至上訴人主張於提款
02 時經銀行提問時，即已表明用於買房子之用等語，然衡之銀
03 行於民眾提款時僅會形式上詢問，並不會進行實質審查，亦
04 難依此即認上訴人所提領上開60萬元、30萬元即係用於購買
05 系爭不動產之用。而上訴人主張系爭不動產之尾款178萬元
06 係以關百翔為名義貸款後支給賣方等語，則系爭不動產既係
07 以關百翔名義貸款，關百翔即為該筆貸款之債務人，就該貸
08 款金額部分，上訴人與關百翔究竟如何約定支付及償還之方
09 式，並未見上訴人舉證說明，而依永豐銀行函覆資料，固可
10 見曾以許碧蘭名義以現金各3萬元、6萬元、10萬8千元、10
11 萬元存入關百翔永豐銀行0000000000000000帳戶內等情（見原
12 審卷第479頁及證物袋），然該現金之來源未明，且參之關
13 百翔亦曾於107年11月21日以自己之名義存入現金8千元至同
14 一帳戶內，自尚難逕依有存入現金一節，即推認關百翔與上
15 訴人間有借名登記之意思表示合意存在。再者，關百翔先後
16 於110年1月8日、111年3月4日即分別提前償還貸款本金60萬
17 元及47萬元，此有被上訴人提出之永豐銀行放款往來明細查
18 詢單及永豐銀行函覆交易傳票及交易紀錄表在卷可稽（見本
19 院卷第179-181頁、第185-189頁），顯見關百翔確有支付系
20 爭不動產之貸款及提前清償之事實，依此更難認上訴人主張
21 系爭不動產之價金均為其所支付並推認上訴人與關百翔間有
22 借名登記之關係存在一節為真。至上訴人主張提前還款之金
23 額係以上訴人持有之現金支付，並提出永豐銀行登錄單為據
24 （見本院卷第209-211頁），然上訴人對於係以其所有之現
25 金為清償一節，並未舉證以實其說，已難認上訴人主張有以
26 自己之現金清償一節為真，且上訴人與關百翔均得以進出系
27 爭不動產，上訴人因此取得該登錄單，亦非無可能，且參酌
28 永豐銀行提出交易紀錄表所載，該筆60萬元還款交易人即為
29 關百翔本人親為（見本院卷第188頁），依此更難認上訴人
30 之主張為可採。況系爭不動產之貸款本金既已分別於110年1
31 月8日、111年3月4日大筆清償，如系爭不動產係借名登記於

01 關百翔名下，而價金及貸款確為上訴人所支付，上訴人對於
02 有清償貸款本金一事豈有不知之理？然上訴人自起訴後迄被
03 上訴人於本院提出放款往來明細資料前，上訴人均未提及系
04 爭不動產之貸款已經自己提出現金大筆清償之有利於己之情
05 事，上訴人顯然對於曾經有大筆清償本金一事並不知悉，則
06 上訴人主張系爭不動產之價金及貸款均為其所支付，其始為
07 系爭不動產之所有權人，與關百翔間有借名登記之法律關係
08 存在云云，自屬無據。

09 (3)上訴人主張伊持有系爭不動產之所有權狀、房屋稅繳款書、
10 地價稅繳款書、管理委員會住戶繳費收據、電費繳費通知
11 單、水費通知單、天然氣繳費通知單等文件資料，顯見上訴
12 人為系爭不動產之實際所有權人等語，此為被上訴人所否
13 認。查上訴人自承與關百翔相從甚密交往有相當期間等情在
14 卷（見原審卷第11頁），可見上訴人與關百翔確為男女朋友
15 交往之關係，則被上訴人抗辯關百翔購入系爭不動產後與上
16 訴人可自由進出系爭不動產，並將相關文件資料放置於系爭
17 不動產內，上訴人因此可取得上開文件資料等情，實與常情
18 無違，尚非無據，依此即難逕因上訴人持有前開文件資料即
19 認上訴人為系爭不動產之實際所有權人自明。再依上訴人提
20 出之戶口名簿所示（見原審卷第161頁），上訴人係於112年
21 5月1日即關百翔死亡後，始將戶籍遷入系爭不動產內，則若
22 上訴人確為系爭不動產之所有權人，並對系爭不動產有實際
23 管理使用之權，僅因為辦貸款事宜始借用關百翔名義登記，
24 則上訴人何以於關百翔死亡後始將戶籍遷入系爭不動產內？
25 況上訴人主張其因操作股票及家人給與多有現金可以清償貸
26 款等語（見本院卷第195頁），則上訴人既有現金，於購買
27 系爭不動產之初，大可自行直接給付購買系爭不動產之價
28 款，何以有為辦理貸款或取得較優惠貸款匯率而借用關百翔
29 名義登記之必要？再者，上訴人既主張關百翔另有他紅粉知
30 己等語（見原審卷第407頁），則以上訴人所主張本有現金
31 可以清償貸款之情，何以須冒風險將系爭不動產借名登記於

01 關百翔名下？且系爭不動產之貸款於110年1月、111年3月間
02 即已大筆清償本金達107萬元，上訴人前開為辦理貸款借用
03 關百翔名義登記之理由，已不復存在，上訴人何以均未要求
04 關百翔將系爭不動產名義移轉登記返還予己，反於關百翔死
05 亡後，始將其戶籍遷入系爭不動產內，此實與借名登記之情
06 形有違，上訴人依此主張其與關百翔間有借名登記之關係存
07 在云云，自屬無據。

08 (4)依被上訴人提出被上證2關百翔與上訴人間之LINE對話紀錄
09 所示（上訴人不爭執被上證2之形式上真正，見本院卷第260
10 頁），107年11月2日：「上訴人：信義大街地址傳給我。
11 關：咦？昨天下午不是傳給美眉了？再傳一次，東光路205
12 巷13號5樓」、「上訴人：我剛才問過我弟了，屋頂烤漆浪
13 板一坪約四千多，若是白鐵的大約六千多，若要叫吊車則另
14 外加錢、今天劉小姐拿了不動產說明書和房屋現況說明書給
15 我，要不要明天我去下斡旋金？還是等到下週三你來再下？
16 關：好啊，美眉明天先下斡旋金，可是房價要跟她開多少
17 呢？上訴人：你考慮的是多少？我想二百五還是二五八？
18 關：2百5。上訴人：知道了」。107年11月3日：「上訴人：
19 剛才拿到斡旋金存根聯了，但有加註賣方不負房屋漏水擔保
20 責任。關：沒關係，鐵皮屋頂和防水可以在15萬以內搞定，
21 我問了台北的鐵工，烤漆鋼板一坪3,800、白鐵一坪4,800，
22 但不含包邊，吊車另計。我們可以自己找人做，給妳弟也可
23 以。上訴人：但浴室天花板漏水和房屋天花板壁癌要自己處
24 理。還有你貸款銀行要找哪一個？關：那些金額不高，天花
25 板幾千塊錢，壁癌較難估算，如果屋頂漏水解決了，乾了以
26 後只要重新批土就好了，銀行可能要看利率再說，看看合庫
27 吧！」；107年11月4日：「上訴人：簽約時間為週三10點公
28 司見，要帶支付簽約金500,000元、關先生的身分證印章，
29 代書紙筆費1,000元及服務費51,000元。把拔要先瞭解簽約
30 用印的流程與要注意的事項喔，不要跟美眉一樣腦袋空空的
31 就去簽約了。還有你要先準備薪資轉帳存摺影本和所得稅扣

繳影本，當天帶來備用貸款申請，這個房仲都沒提。關：OK。上訴人：你好像不想要買了，口氣完全不同，不然週三取消簽約，五萬六就送劉小姐吧、可是西定路上的鬼屋都要兩百多了。還是買吧，關：美眉很好笑欸！這麼可愛！都是妳在講！我什麼都沒說喔！其實東光路買下來轉手都還會賺！把拔只是告訴妳買下來住要精心規劃佈置，錢不是重點，重點是要美眉住的舒服。把拔會跟美眉一起想！上訴人：我也是這樣想的耶！而且我打算住個五年，到時再賣掉換有電梯的。所以漏水跟裝潢不用太花錢。關：蝦米，住五年就要換電梯大樓？那買一張床就好了。上訴人：我還打算買二手的家電和平家俱呢。不要啦還是買新的好了。我看到眼前的電視，覺得還是要買新的。床也要新的」、「上訴人：你回家就下單，因為優惠只有到8號。關：遵命。上訴人：如果湊五千才有優惠，那麼就整理箱買三組、掛衣架買兩個。關：好的。」等語（見本院卷第217-227頁），故依上訴人與關百翔之LINE對話紀錄，可知就購買系爭不動產之有關斡旋、出價、決定貸款銀行、裝潢及購置屋內家具等事項，均係由關百翔主導、決定與購買，故縱使購買系爭不動產說明書相關文件由上訴人簽收，上訴人亦僅係依關百翔之決定而為配合。至上訴人雖主張其稱「我打算住個五年，到時再賣掉換有電梯的」等語顯見上訴人才有主導管理支配之權云云，然觀之上開LINE對話之前後文之內容，上訴人表示「你好像不想要買了」、「可是西定路上的鬼屋都要兩百多了，還是買吧」等語，可見實際決定是否購買及出價之人確為關百翔，而非上訴人無誤，而以上訴人與關百翔為男女朋友關係，則關百翔購買系爭不動產作為與上訴人居住生活使用，亦與常情無違，則上訴人向關百翔表示想住5年後賣掉等語，無非亦為徵詢關百翔意見之表示，尚難依此而認上訴人主張其有主導系爭不動產購買等事宜，而係借名登記予關百翔等節為真。

3. 據上，上訴人主張其與關百翔間有成立借名登記之意思表示

01 合意等語，然對於其與關百翔係於何時、何地與關百翔成立
02 借名登記之合意，並未見上訴人舉證以實其說，已難認其主
03 張為可採。上訴人既未能證明其與關百翔間就系爭不動產有
04 成立借名登記契約，且依上訴人所舉之證據，亦無法證明上
05 訴人與關百翔間就系爭不動產有借名登記之關係存在，故上
06 訴人主張其與關百翔間有借名登記之法律關係存在，其始為
07 系爭不動產之實際所有權人云云，自屬無據。

08 4. 至上訴人主張傳訊證人江佳誼、許耀仁，以證明搭建鐵皮屋
09 及防水修繕為上訴人付清費用，上訴人始為有管領權人云
10 云，然依前開LINE對話內容，可知決定鐵皮屋頂和防水工程
11 施作之人為關百翔，且依上訴人之主張可知江佳誼、許耀仁
12 僅係參與鐵皮屋頂等工程之施工，並未實際參與系爭不動產
13 之購買、登記等事宜，即與系爭不動產是否有借名登記契約
14 存在一節等事實無涉，自無傳訊證人江佳誼、許耀仁之必
15 要，附此敘明。

16 (二)上訴人主張系爭借名登記契約消滅或經終止，請求被上訴人
17 將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，為無理由：
18 承前所述，上訴人未能舉證證明其與關百翔間就系爭不動產
19 有借名登記之法律關係存在，則上訴人依民法第550條、第5
20 49條、第541條第2項、第1148條第1項、第767條第1項、第1
21 79條之規定，請求被上訴人應將系爭不動產之所有權移轉登
22 記予上訴人，即屬無據。

23 七、綜上所述，上訴人依民法第550條、第549條、第541條第2
24 項、第1148條第1項、第767條第1項、第179條之規定，請求
25 被上訴人應將系爭不動產之所有權移轉登記予上訴人，非屬
26 正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
27 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
28 應駁回其上訴。

29 八、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
 02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

04 民事第十一庭

05 審判長法官 李慈惠

06 法官 吳燁山

07 法官 鄭貽馨

08 附表：

09

土地部分						
土 地 坐 落					面 積	權 利 範 圍
縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
基隆市	○○區	○○段		73	12,683	10000分之24
基隆市	○○區	○○段		73-1	11	10000分之24
基隆市	○○區	○○段		73-2	70	10000分之24
基隆市	○○區	○○段		73-3	15	10000分之24
基隆市	○○區	○○段		73-4	32	10000分之24
基隆市	○○區	○○段		73-5	17	10000分之24

10

建物部分					
建 號	基地坐落	建築式樣主要 建築材料 /房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
	----- 建物門牌		樓層面積 合計	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數	
2604	基隆市○○區 ○○00地號 ----- 基隆市○○區 ○○路000巷0 0號5樓	鋼筋混凝土造 /5層	第5層 79.30	陽台：9.68	全部
備考	共有部分：○○段2945建號，11,432.21平方公尺，權利範圍10000分之10				

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 2 月 11 日
10 書記官 郭晉良