

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第233號

上訴人 陳秀月

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 林奇賢律師

被上訴人 陳美鈺（原名：陳秀娥）

訴訟代理人 李宗原律師

李進成律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年7月4日臺灣新北地方法院111年度重訴字第468號第一審判決提起上訴，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造為姊妹關係，於民國84年12月23日共同出資購買坐落於新北市○○區○○段000地號土地，面積64.50平方公尺，權利範圍全部（下稱系爭土地），及其上同段000建號建物，面積130.40平方公尺，權利範圍為全部，門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並辦理系爭房地所有權應有部分（下稱應有部分）各2分之1登記，因兩造均有向銀行貸款需求，伊於91年3月13日將其名下系爭房地應有部分2分之1，以買賣名義借名登記至上訴人名下。因伊與上訴人就系爭房地應有部分2分之1成立借名登記契約，屬於類似委任之無名契約，爰類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，選擇合併依民法第179條；類推適用民法第541條第1、2項規定，請求上訴人移轉系爭房地應有部分各2分之1予伊等語。原審為上訴人敗

01 訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上
02 訴駁回。

03 二、上訴人則以：兩造於84年12月23日共同出資800萬元購買系
04 爭房地及新北市○○區○○街0000號房地（下稱○○街00-0
05 號房地，該房屋未辦理建物所有權第1次保存登記），兩造
06 均各自取得系爭房地應有部分2分之1、○○街00-0號房地之
07 事實上處分權2分之1。嗣因被上訴人負擔龐大債務，為避免
08 其名下系爭房地應有部分2分之1遭法拍，遂以總價153萬8,2
09 50元將系爭房地應有部分2分之1出售予伊，並簽訂土地（建
10 築改良物）買賣所有權移轉契約書（下稱系爭買賣契約，本
11 院卷第53至58頁），其中68萬5,860元由伊匯款予被上訴
12 人，另由伊移轉○○街00-0號房地事實上處分權2分之1予被
13 上訴人抵充剩餘買賣價款，被上訴人於91年3月13日以買賣
14 為原因將系爭房地應有部分2分之1移轉登記予伊，系爭房地
15 及○○街00-0房地貸款仍由兩造各自負擔，系爭房地自91年
16 3月13日移轉登記後，系爭房地所有權狀均由伊持有，系爭
17 房地之使用、收益及處分均由伊享有，房屋稅及地價稅亦由
18 伊負擔，兩造間就系爭房地應有部分2分之1並未成立借名登
19 記關係之合意。被上訴人於原審112年2月14日言詞辯論期日
20 提出之「對帳表格」（下稱系爭對帳表格，原審卷第411
21 頁），係伊要求結算被上訴人於92年2月20日交付予伊的會
22 錢共計55萬7,266元之彙整資料，與本件無關等語，資為抗
23 辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
24 回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)兩造於84年12月23日共同出資800萬元購買系爭房地及○○
27 街00-0號房地，兩造均各自取得系爭房地應有部分2分之1、
28 ○○街00-0號房地事實上處分權2分之1。

29 (二)被上訴人於91年3月13日將系爭房地應有部分2分1以買賣為
30 原因移轉登記予上訴人，系爭房地自91年3月13日移轉登記
31 後，系爭房地所有權狀由上訴人持有，系爭房地之房屋稅、

01 地價稅均由上訴人繳納。

02 (三)上訴人於92年2月19日以新莊市農會依序跨行匯款47萬1,396
03 元、21萬4,464元，合計68萬5,860元至被上訴人設於中國信
04 託商業銀行雙和分行，帳號000000000000號帳戶及台新銀行
05 三重分行，帳號00000000000000號帳戶。

06 (四)依111年6月9日系爭房地登記謄本所示，上訴人對系爭房屋
07 應有部分2分之1，蔡昀余及蔡易佑（下合稱蔡易佑等2人）
08 對系爭房屋應有部分各4分之1；上訴人對系爭土地應有部分
09 30分之16，蔡易佑等2人對系爭土地應有部分各30分之7。

10 (五)兩造為姊妹關係，陳有同為兩造之弟弟。

11 四、得心證之理由：

12 兩造間就系爭房地應有部分2分之1是否成立借名登記契約？
13 被上訴人依民法第179條；類推適用民法第541條第1、2項規
14 定，請求上訴人移轉系爭房地應有部分各2分之1予被上訴
15 人，有無理由？

16 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
17 方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
18 為出名登記之契約，成立側重於借名者與出名者間之信任關
19 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
20 止規定或公序良俗者，仍應賦予無名契約之法律上效力，並
21 類推適用民法委任之相關規定，惟借名登記契約究屬於「非
22 典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財
23 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允
24 就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克
25 成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。

26 準此，借名登記之財產仍由借名者自行管理、使用、處分，
27 借名者並無使出名者取得實質所有權或其他權利之意思，判
28 斷是否存在借名登記契約，應視將所有財產登記在出名者名
29 下後，原所有人對該財產是否仍繼續享有管理、使用及處分
30 之權限而定。又借名登記契約須當事人雙方，就屬於一方現
31 在或將來財產，以他方之名義登記為所有人或其他權利人，

01 相互意思表示一致，其契約始為成立，故當事人一方如主張
02 與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約已成立之
03 事實，負舉證責任，若其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實
04 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回其請求。被上
05 訴人主張兩造間就系爭房地存在借名登記契約乙節，既為上
06 訴人所否認，揆諸前揭說明，自應由被上訴人就其主張借名
07 登記契約存在之事實負舉證責任。

08 (二)被上訴人主張：伊於91年3月13日將系爭房地應有部分2分之
09 1以買賣名義借名登記至上訴人名下云云，並以109年7月8日
10 新莊區調解委員會（下稱新莊調委會）調解通知書（下稱系
11 爭調解通知書）、證人陳有同之證言為論據。然查，依上開
12 三之(二)所示，被上訴人於91年3月13日將其名下系爭房地應
13 有部分2分1以買賣為原因移轉登記予上訴人後，系爭房地所
14 有權狀由上訴人持有，系爭房地之房屋稅、地價稅均由上訴
15 人繳納，依一般社會常態，上訴人應為系爭房地之所有權
16 人。系爭調解通知書僅可認定兩造間曾就產權糾紛至新莊調
17 委會進行調解，且依民事訴訟法第422條規定，調解程序
18 中，調解委員或法官所為之勸導及當事人所為之陳述或讓
19 步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎。縱
20 如被上訴人所述，上訴人曾於上述調解期日表示願以64萬元
21 與被上訴人成立調解，亦不得據此認定兩造間就系爭房地應
22 有部分2分之1成立借名登記契約。

23 (三)再者，證人陳有同於原審證稱：84年間兩造各出資現金200
24 萬元購買系爭房地，當時以兩造名義一人一半。因為系爭房
25 屋可能有問題，譬如沒繳錢等，所以才要登記在伊名下，後
26 來上訴人跟伊說系爭房屋不只是上訴人的，當初一個是父親
27 的名字，一個是母親的名字，父親的是被上訴人的份額，母
28 親的是上訴人的份額，母親過世之後，上訴人跟伊要印章，
29 說要把他的那份過回去給他或他兒子名下，因為那份是上訴
30 人的，伊就把印章給他，讓他自己去過戶。本來伊的意思是
31 上訴人跟伊拿印章，過戶屬於上訴人的那一份，伊不知道上

01 訴人把兩造各自一份的東西全部都過戶到上訴人自己名下，
02 上訴人本來應該只過戶2分之1，結果是全部都過戶。幾年之
03 後，伊一查知道系爭房屋全部的份額都在上訴人名下，當時
04 伊猜想可能因為系爭房屋有貸款，如果放在上訴人名下比較
05 好操作，所以伊也沒有跟上訴人爭什麼，但伊有跟上訴人或
06 其子女提過系爭房屋有貸款，可能是放在上訴人名下比較好
07 操作，以後都更或其他情形，就是一人一半（指兩造各自取
08 得系爭房地應有部分2分之1）。約5年前，伊母親死亡後，
09 在新莊運動公園附近的永慶房屋，上訴人將系爭對帳表格拿
10 給被上訴人，當時是去永慶房屋詢問系爭房屋或伊母親死後
11 遺留1間房子的房價，系爭對帳表格最上方的「秀」字有可
12 能上訴人寫的，因為上訴人一定是少了一個字補上去，才會
13 去COPY。伊母親跟伊講，兩造有可能房貸付不起，有可能會
14 被債務問題牽扯，所以把伊父親及母親的份額弄到伊名下，
15 實際上是用伊的名字給兩造去登記。系爭房屋歷來都是上訴
16 人在居住，伊母親在世時，兩造協議由被上訴人居住在前面
17 沒權利、沒權狀、比較不合法那間（指○○街00-0號房
18 屋），上訴人居住在有權狀的那間（指系爭房屋）。伊沒有
19 親眼看到被上訴人將每個月應繳貸款交給上訴人等語（原審
20 卷第406至409頁），可知證人陳有同未親身見聞被上訴人於
21 91年3月13日將系爭房地應有部分2分1以買賣為原因移轉登
22 記予上訴人之原因及過程，且其知悉系爭房地全部移轉登記
23 至上訴人名下後，並未立即告知被上訴人，亦未要求上訴人
24 將系爭房地應有部分2分之1移轉登記至被上訴人名下，與常
25 情有違，其上開證言尚不足以證明兩造間就系爭房地應有部
26 分2分之1已有成立借名登記契約之意思表示合致。

27 (四)觀諸系爭對帳表格（原審卷第411頁），其上雖有記載自92
28 年2月20日起至99年11月19日止關於「秀月代付房貸」、
29 「秀月（指上訴人，下同）代付水費」、「秀月代付其他支
30 出」、「秀娥（指被上訴人）付現及其他」、「餘額」等事
31 項，然系爭對帳表格未記載與系爭房地之房貸有何關聯，自

01 難據此認定被上訴人自91年3月13日起仍繼續負擔系爭房地
02 之房貸，且兩造就被上訴人名下原有系爭房地應有部分2分
03 之1成立借名登記契約。此外，證人即91年3月13日辦理系爭
04 房地應有部分2分之1移轉登記之代書王楊芳蓮於本院審理中
05 證稱：系爭買賣契約係由伊經手承辦，由兩造一起來找伊辦
06 理，系爭買賣契約是純粹買賣，經過兩造同意後，兩造拿印
07 章給伊蓋用，伊就幫忙辦理買賣移轉登記。伊不知道兩造有
08 無簽署私契（後改稱：沒有訂立私契，因為兩造是姊妹，親
09 屬間很少會訂立私契），也不知道系爭房地應有部分2分之1
10 當時的市價，伊沒有參與兩造討論買賣價格的過程，就是依
11 照稅捐處核定的價格，土地是依照公告現值、房屋是依照評
12 定價格，伊不知悉上訴人如何給付被上訴人買賣價款。當初
13 兩造談好委託伊辦理過戶，並提及另外一戶沒有權狀（指○
14 ○街00-0號房地）要給被上訴人，系爭房地要過戶給上訴
15 人，伊不知道兩造如何去辦理貸款等語（本院卷第422至427
16 頁），參以上訴人抗辯伊與被上訴人就系爭房地應有部分2
17 分之1成立買賣契約，伊已將其中68萬5,860元匯款予被上訴
18 人，另移轉○○街00-0號房地事實上處分權2分之1予被上訴
19 人抵充剩餘買賣價款等情，業據提出系爭買賣契約、新莊市
20 農會跨行匯款回單等件影本為證（本院卷第53至59頁），被
21 上訴人雖否認上開匯款回條之金額68萬5,860元係支付系爭
22 房地應有部分2分之1的買賣價款，此部分僅涉及上訴人有無
23 依系爭買賣契約給付買賣價款之問題，然被上訴人對於兩造
24 間就系爭房地應有部分2分之1成立借名登記契約乙節既未提
25 出其他積極證據以實其說，仍應認被上訴人前開主張，為不
26 可採。

27 (五)綜上，被上訴人所提各項證據均不足以證明兩造間就系爭房
28 地應有部分2分之1成立借名登記契約，被上訴人主張終止該
29 借名登記契約，並依民法第179條；類推適用民法第541條第
30 1項、第2項規定，請求上訴人將系爭房地應有部分2分之1移
31 轉登記予被上訴人，核屬無據。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條、類推適用民法第541條
02 第1項、第2項等規定，請求上訴人將系爭房地應有部分2分
03 之1移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。原審為上
04 訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求
05 予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

06 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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，併此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
10 8條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
12 民事第十九庭

13 審判長法 官 魏麗娟

14 法 官 張婷妮

15 法 官 林哲賢

16 正本係照原本作成。

17 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
18 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
19 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
20 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
21 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條
22 之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
23 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

25 書記官 陳盈真