臺灣高等法院民事判決

114年度上字第591號

上　訴　人　許文清

000000000000000000

訴訟代理人　楊顯龍律師

被 上訴 人　毋淑娟

　　毋淑珍

000000000000000000

　　毋品喬

共　　同

訴訟代理人　張耀天律師

複 代理 人　林浚宇律師

上列當事人間請求返還借名登記不動產事件，上訴人對於中華民國113年12月20日臺灣桃園地方法院113年度訴字第635號第一審判決提起上訴，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人毋淑娟應將桃園市○○區○○段00建號建物應有部分二分之一及其基地即坐落同段00地號土地所有權應有部分二分之一移轉登記予上訴人。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人毋淑娟於繼承被繼承人劉細妹之遺產範圍內負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人在原審請求被上訴人毋淑娟應將桃園市○○區○○段00建號建物（門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄1號，應有部分1分之1）及其基地即坐落同段00地號土地（應有部分1分之1，下與前揭房屋合稱系爭房地），於民國111年11月7日辦理之分割繼承登記予以塗銷，回復為被上訴人毋淑娟、毋淑珍、毋品喬（下分稱其名，合稱被上訴人）公

同共有後，被上訴人應將系爭房地移轉登記予上訴人（見原審卷第87、168頁）。嗣經桃園市大溪地政事務所函復：不動產借名登記，如出名人死亡後經繼承人辦理分割繼承登記，可逕由現登記名義人逕行將不動產所有權移轉登記予借名人等語（見本院卷第257、258頁），上訴人即於本院中更正聲明為：被上訴人毋淑娟或被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人（見本院卷第281頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊前於93年4月間單獨出資購買系爭房地，因工作性質不便申請房貸，乃與同居人即被上訴人之母劉細妹成立借名登記契約（下稱借名契約），由其出名購買並登記為所有人，以便向銀行申請房屋貸款，2人並於94年8月間簽訂共同買屋證明（下稱買屋證明）及同居協議書（下稱同居協議，與買屋證明合稱系爭文件），約定購屋後2人同居於系爭房地，由伊負責繳納貸款，故系爭房地實為伊單獨所有。嗣劉細妹於000年0月間死亡，借名契約即告消滅，被上訴人為劉細妹之繼承人，應連帶負返還借名登記不動產之義務，卻辦理繼承分割登記於毋淑娟名下，顯無法律上原因而受有利益。縱認伊與劉細妹間不成立借名契約，2人亦成立以劉細妹死亡為停止條件，將系爭房地贈與伊之死因贈與契約，伊自得請求被上訴人履約。爰依適用或類推適用民法第541條第2項、第179條、第406條及繼承之法律關係，擇一求為命毋淑娟或被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人等語。

三、被上訴人則以：上訴人未提出其為系爭房地真正所有權人之證明，亦未提出交付金錢予劉細妹繳納貸款之證據，難認成立借名契約或死因贈與，伊等未受有不當得利，是上訴人請求移轉登記系爭房地所有權並無理由等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並更正上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡毋淑娟或被上訴人應將系爭房地

所有權移轉登記予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷第243頁）：

㈠被上訴人之母劉細妹（原名毋劉細妹）於93年4月16日與訴外人徐瑞惠簽約購買系爭房地，約定價金新臺幣（下同）250萬元，第1、2期款分別於93年4月16日、27日給付現金各10萬元，第3期款230萬元係由劉細妹向銀行貸款後，於93年5月31日支付。

㈡劉細妹、上訴人（原名馬文清）曾於94年8月12日簽立同居協議，於翌（13）日簽立買屋證明，同居協議並有劉細妹之胞姐陳劉菊妹、胞妹劉襄秣之簽名。

㈢劉細妹於000年0月00日死亡，被上訴人為其繼承人，於111年11月7日就系爭房地辦理分割繼承登記為毋淑娟單獨所有。

六、上訴人主張其與劉細妹成立借名契約或死因贈與，毋淑娟受有登記系爭房地所有權之不當得利，應予返還等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。故本院應審究者為：㈠上訴人與劉細妹就系爭房地有無成立借名契約或死因贈與？㈡上訴人適用或類推適用民法第541條第2項、第179條、第406條及繼承之法律關係，請求毋淑娟或被上訴人移轉登記系爭房地所有權，有無理由？詳述如下：

㈠上訴人與劉細妹就系爭房地應有部分1/2成立借名契約：

1.按稱借名登記者，謂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。證明借名契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名契約（最高法院112年度台上字第2160號判決意旨參照）。

2.觀諸上訴人與劉細妹簽立之買屋證明記載：「毋劉細妹、馬文清（按：分別即劉細妹、上訴人）購買桃園縣○○鄉○○路000巷00弄1號房屋，用毋劉細妹出名購買房屋，因為購買

房屋需要貸款，毋劉細妹有上班，可以貸款買房屋，由馬文清支付月初貸款金額，壹萬參仟元，所繳的貸款房屋貸款結束後，再還馬文清，共同買的房屋，不能認（按：應為「任」）意更改，如果違約更改，要還違約金額的1倍，雙方不能有異議」（見原審卷第173頁）。同居協議記載：「共同買的房屋，不能單方變更」、「馬文清…每月5日給毋劉細妹參萬元正，包括房屋貸款」、「龍潭買的房子，由馬文清、毋劉細妹共同居住，如果馬文清先往生，房子由毋劉細妹住，如果毋劉細妹先往生，房子由馬文清居住到往生，我毋劉細妹有向姊妹說明交代，必要可以做（按：應為「作」）證」（見原審卷第171頁）。

3.被上訴人不爭執系爭文件之形式真正（見本院卷第243頁），同居協議並經劉細妹之姐妹陳劉菊妹、劉襄秣簽名見證（參不爭執事項㈡）。證人陳劉菊妹到庭證稱：劉細妹說房屋是她與上訴人一起買的，2人都有出錢，但她沒有講具體出多少錢，當時劉細妹是做高爾夫球桿弟，上訴人是擺地攤，房屋登記在劉細妹名下是為了貸款；伊認知是上訴人與劉細妹都有權利，已經共同居住幾十年；劉細妹有交代萬一日後她女兒有爭執時，要伊出來作證等語（見原審卷第123至126頁）。證人劉襄秣證稱：劉細妹說上訴人跟她兩個人都有出錢，簽立同居協議是要以防萬一，給上訴人一個保障，畢竟房屋是用她的名義買的等語（同上卷第129頁）。參諸證人2人經具結後隔離訊問，證述情節均相一致，復與系爭文件所載互核相符，被上訴人復不爭執2人長期同住其內（見本院卷第99頁），足見上訴人與劉細妹共同出資購買系爭房地，係為辦理貸款而約定登記於劉細妹名下，堪認上訴人與劉細妹均有行使系爭房地所有權能並負擔義務，各按其等應有部分而為共有（應有部分比例詳後述），並就上訴人之所有權應有部分成立借名契約。

4.上訴人主張系爭房地為其單獨所有云云，核與系爭文件之文義及上開證人證述不符，上訴人復自承無證據可證明其有資

力單獨繳清房屋價金及貸款（見本院卷第200頁），是其空言主張系爭房地為其單獨所有，難認有據。又被上訴人辯稱：系爭文件係於劉細妹買受系爭房地後始簽訂，買屋證明文義為劉細妹應返還貸款予上訴人，並非返還系爭房地，系爭房地實屬劉細妹所有云云。然上訴人與劉細妹約定共同購買系爭房地，但由劉細妹出名購買，為保障上訴人權利而簽立系爭文件，核與常理無違。至買屋證明雖載有「所繳的貸款房屋貸款結束後，再還馬文清」，然其後緊接「共同買的房屋，不能任意更改」（見原審卷第18頁），通觀整體文義脈絡，所謂「更改」顯就變更系爭房地所有權登記而言，故前一句應返還之標的，當指上訴人之所有權登記。且倘如被上訴人所稱，劉細妹應返還上訴人房貸金錢，系爭房地自始屬劉細妹單獨所有，則契約文字當無贅載「共同買的房屋，不能任意更改」等限制處分條款之必要。被上訴人上開所辯，無非截取書據中一二語所為任意推解，與當事人真意及立約時之經濟目的不符，洵無足採。

5.按各共有人之應有部分不明者，推定其為均等，民法第817第2項定有明文。系爭文件載明上訴人與劉細妹共同購買系爭房地，而依證人陳劉菊妹、劉襄秣上開證述均無從推認上訴人與劉細妹出資比例，至買屋證明雖記載上訴人支付貸款金額1萬3,000元（見原審卷第173頁），然其占各期貸款總額比例尚屬不明。又被上訴人雖主張系爭房地價金250萬元中，第1、2期款各10萬元實際上係由劉細妹支付，惟未舉證以實其說。兩造復未說明並舉證上訴人與劉細妹約定之應有部分比例，依上規定，應推定其等各有系爭房地應有部分1/2，並就上訴人之應有部分1/2（下稱系爭應有部分）成立借名契約。

㈡上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求毋淑娟移轉登記系爭應有部分為有理由，逾此部分為無理由：

1.按不動產借名契約為借名人與出名人間之債權契約，除法律另有規定或當事人另有約定外，基於債權相對性，僅在借名

人與出名人之間發生效力。借名契約終止時，借名人得類推適用民法第541條第2項，或依民法第179條規定，請求出名人將其為借名人取得之不動產所有權移轉登記於己（最高法院114年度台上字第1431號判決意旨參照）。借名契約之訂立，依其性質，以當事人間之信任為基礎，而得類推適用民法第550條前段之規定，因當事人一方之死亡而消滅，惟依同條但書規定，借名契約另有訂定或因其事務之性質不能消滅者，不在此限（最高法院106年度台上字第2416號判決意旨參照）。

2.查上訴人與劉細妹就系爭應有部分成立借名契約之目的在於申辦房貸，而貸款業已繳清乙節，為兩造所不爭（見本院卷第218、219頁），是核其事務性質，難認有於劉細妹死亡後繼續借名契約之必要，是應類推適用民法第550條前段規定，認定借名契約於劉細妹死亡時消滅。又被上訴人為其繼承人，依民法第1148條第1項本文、第2項、第1153條第1項規定，以因繼承所得遺產為限，對其債務負連帶責任，系爭房地並經分割繼承登記為毋淑娟單獨所有（參不爭執事項㈢），依民法第273條第1項，上訴人自得請求毋淑娟返還登記系爭應有部分。從而，上訴人類推適用民法第541條第2項及繼承之法律關係，請求毋淑娟移轉登記系爭應有部分，應屬正當，逾此部分則屬無據。至上訴人另依民法第541條第2項（直接適用）、第179條、第406條規定及繼承之法律關係，為同一聲明之請求，及請求被上訴人共同移轉系爭應有部分之聲明，既無從獲得更有利之判決，本院自毋庸審究，併予敘明。

七、綜上所述，上訴人本於類推適用民法第541條第2項及繼承之法律關係，求為命毋淑娟應將系爭應有部分移轉登記予上訴人，為有理由，應予准許，逾此所為請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。上訴人之請求不

應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於原審陳明願供擔保宣告聲請假執行，嗣於本院撤回假執行之聲請（見本院卷第281頁），本院即毋庸就此部分為裁判。再本件係因繼承債務及遺產而涉訟，所生訴訟費用性質上應屬關於管理遺產之費用，依民法第1150條規定，應由遺產中支付之（臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提案第12號研討結果參照），故毋淑娟應負擔之訴訟費用，由其於繼承被繼承人劉細妹之遺產範圍內負擔，均附此指明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　潘進柳

法　官　呂綺珍

法　官　林祐宸

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　高瑞君