

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第65號

上訴人 溫燦洋

被上訴人 邱雅雯

訴訟代理人 柏仙妮律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣桃園地方法院112年度訴字第987號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22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、上訴人主張：兩造原為男女朋友，於民國107年4月間共同出資新臺幣（下同）831萬元，購買桃園市○○區○○路000號7樓之1房屋及坐落土地應有部分（下合稱系爭房地），因被上訴人之銀行信用評估較佳，故將系爭房地借用被上訴人名義登記。兩造於111年間分手，伊多次請求被上訴人返還系爭房地所有權應有部分二分之一（下稱系爭應有部分），均未獲置理，遂以起訴狀繕本之送達終止借名登記契約，惟被上訴人於112年8月間將系爭房地出售並移轉他人，致無從返還，自應賠償伊所受損害，或返還其所受利益。爰依民法第179條、第544條規定，並陳明願供擔保，求為命被上訴人給付415萬5,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨假執行宣告（下合稱原審聲明）之判決（原審判決上訴人敗訴，其提起上訴），並上訴聲明：原判決廢棄；改判如原審聲明。

二、被上訴人則以：系爭房地為伊購買，並自行繳納定金、頭期款、水電費，及以該房地向銀行抵押貸款，兩造間未有借名登記契約。至上訴人不定期交付伊現金，係供兩造住處租金及生活費，非給付系爭房地價金等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執

01 行。

02 三、被上訴人於107年4月間，以831萬元向訴外人和發建設股份
03 有限公司（下稱和發公司）購買系爭房地，並於107年5月31
04 日辦理所有權移轉登記，嗣於112年8月間出售並移轉予他人
05 之事實，為兩造所不爭執。上訴人請求賠償損害或返還不當
06 得利，則為被上訴人前詞所拒，茲將爭點論述如後：

07 (一)上訴人主張兩造就系爭應有部分存有借名登記關係，並不可
08 採：

09 1.不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法
10 第759條之1第1項定有明文。又稱借名登記者，謂當事人約
11 定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
12 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與
13 借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記
14 契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張
15 借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法
16 院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。上訴人主張兩
17 造就系爭應有部分存在借名登記關係，為被上訴人否認，上
18 訴人就借名登記關係存在之利己事實，自應負舉證責任。

19 2.上訴人雖謂：兩造共同出資購買系爭房地，因被上訴人銀行
20 信用評估較佳而約定登記於被上訴人名下之事實，由107年3
21 月26日切結書係兩造共同簽署、同年4月26日切結書改由被
22 上訴人單獨簽署即得證明，並提出該切結書為證（見原審卷
23 第41、43頁）。惟觀上開切結書所載「立切結書人……係購
24 買……房屋……，和發建設……將前述房屋……移轉於立切
25 結書名下……若金融機關因立切結書人之信用不良無法辦理
26 貸款……立切結書人……拒絕配合交屋或拒絕配合撥款……
27 立切結書人無條件同意將前述房屋……移轉回和發建
28 設……」等文義，可知旨在約定和發公司先移轉系爭房地所
29 有權供買受人辦理抵押貸款，如貸款未成，則受領系爭房地
30 登記之人應返還該房地，以保障和發公司之權利。然建商出
31 賣房地而依買方指定登記予第三人，並非罕見，故受領房地

01 登記之人未必係買受人或出資者，乃屬常情。上開切結書既
02 在保障和發公司（建商）移轉房地之返還，則以兩造為共同
03 簽署對象之事實，本不足以推認系爭房地即為兩造所共同出
04 資購買，況該切結書其後已變更由被上訴人單獨簽署，益徵
05 該切結書不足憑為兩造間訂有借名登記契約之證明。

06 3. 上訴人另稱：伊每月提領約四萬元交付被上訴人，作為系爭
07 房地繳付貸款之用，並提出其中國信託銀行、國泰世華銀行
08 及永豐銀行帳戶明細資料為證（見原審卷第157至187頁）。
09 惟不但為被上訴人否認，且依上開帳戶明細資料所載，僅顯
10 示上訴人於107年7月、同年11月至110年5月、110年8月至11
11 1年2月、111年4月至112年1月間，每月自前開帳戶提領約三
12 萬餘至四萬餘元，並不能證明所提領之款項均交付被上訴
13 人。況上訴人自陳月收入僅四至五萬元，且有已退休無收入
14 之父母，及就讀國中之女兒待扶養，無力贈與他人不動產等
15 語（見本院卷第136頁），衡情上訴人顯有以薪資充作扶養
16 及生活費用之需。而觀上開明細資料可知，上訴人每月四萬
17 餘元薪資均匯入上開帳戶，倘其自該帳戶提領之款項，係交
18 付被上訴人繳納房貸，無異表示其每月四、五萬元薪資收
19 入，除足供扶養父母、女兒及自身開銷外，尚有按月繳納
20 三、四萬元房貸之餘裕，而此顯然悖於事理甚明，可見上訴
21 人所陳，並無可採。

22 4. 觀諸上訴人所提出之兩造間LINE對話紀錄，雖見被上訴人曾
23 向上訴人表示「……這四年你給得我會還給你」、「你放心
24 不會凹你的錢」、「不會少給你」、「……你要的錢我會給
25 你，該給你的我一定會給你放心……」、「你付40,000，我
26 付30,000，要怎麼扣」、「建商420,000也是從共同的錢出
27 的，不是你一個人拿出來的」、「我是說每個月還你10,000
28 嗎，這是我的極限……」、「反正你給的我會還，但是你不
29 接受分期我也沒辦法」等語（見原審卷第47、49、51、55
30 頁，本院卷第135頁），惟其語意片斷不完整，難以確定所
31 言何事，而被上訴人就該對話釋稱：當時兩造同住，上訴人

01 偶而給伊生活費，每次約一、二萬元，頻率不固定，其後上
02 訴人屢要求伊返還生活費，並到伊公司及伊母任志工處索
03 討，伊才先為附和，表示要將生活費還給上訴人，另因伊向
04 和發公司融資42萬元，伊姊匯還三十幾萬元，最後7萬元伊
05 與上訴人各付一半，伊才會表示「每月還你1萬元」、「反
06 正你給的我會還」等語（見本院卷第119、120頁），可見兩
07 造於交往期間，上訴人就生活費、向和發公司融資等事項固
08 有給付被上訴人金錢情事，但此亦不足以證明兩造就系爭應
09 有部分確有借名登記之約定。

10 5.綜上，上訴人所提證據均不能證明兩造就系爭應有部分有借
11 名登記之約定，則上訴人主張兩造間有借名登記關係，自不
12 可採。

13 (二)上訴人請求被上訴人給付415萬5,000元，為無理由：

14 上訴人既不能證明兩造就系爭應有部分存有借名登記關係，
15 則被上訴人出售該房地並移轉所有權，即與上訴人無關，上
16 訴人據以請求被上訴人賠償伊不能取得系爭應有部分所受損
17 害415萬5,000元，或返還同額之系爭應有部分不當得利價
18 額，均無理由。

19 四、從而，上訴人依民法第179條、第544條規定，求為如其原審
20 聲明所示之判決，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決並駁
21 回其假執行之聲請，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，
22 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
24 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
25 明。

26 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日

28 民事第十八庭

29 審判長法官 黃明發

30 法官 林尚諭

31 法官 張文毓

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 11 月 5 日

10 書記官 劉文珠