臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第246號

上　訴　人　陳胤瑄

訴訟代理人　蔡松均律師

複 代理 人　吳季穎律師

被 上訴 人　賴濬琲

000000000000000000

訴訟代理人　陳敬穆律師

楊家寧律師

莊銘有律師

上列當事人間請求確認借名登記關係存在等事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣宜蘭地方法院112年度重訴字第55號第一審判決提起上訴，本院於民國115年1月28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：伊於民國94年7月11日借用伊女兒賴澂筠名義，向訴外人徐世法購買宜蘭縣○○鄉（下同）○○段871、872-1地號土地，並由徐世法於其中1筆農地出名興建農舍後一併移轉，其後該2筆農地先合併為同段871地號土地，再分割為同段871、871-1地號土地（重測後新○○段1072、1073地號土地，下稱系爭土地），並以徐世法名義於○○段871-1地號土地上興建○○段110建號建物（重測後新○○段139建號，門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路0段000號，下稱系爭農舍，與系爭土地合稱系爭房地）。惟因伊積欠債務，遂於94年9月下旬與被上訴人合意將系爭房地借用被上訴人名義登記，並先後於94年11月1日、96年12月24日以買賣為原因，指示徐世法移轉登記予被上訴人。爰以起訴狀繕本送達作為終止上開借名關係之意思表示，並擇一依民法第767

條第1項前段、同法第179條、類推適用同法第541條第2項規定，求為命被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。

二、被上訴人則以：兩造就系爭房地並無借名登記關係，系爭房地係由賴翰霆出資購買後贈與伊，家庭成員均有使用，上訴人係挪用賴翰霆所有之協順砂石場、鑫固、友固混凝土廠生產器具設備經法院拍賣餘款支付系爭土地第一期款，賴翰霆亦委託劉家妘管理系爭房地，並指示其繳納地價稅、房屋稅、水電及電話費用等語，資為抗辯。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第371至373頁）：

㈠賴翰霆及上訴人（於74年7月宣告改用分別財產制）為被上訴人（其前配偶為張凱媜）之父母，賴濯琦（其長子為賴學寬）、賴澂筠（其配偶為林彥享）則係被上訴人之胞兄、胞姐。

㈡賴澂筠與徐世法於94年7月11日簽立不動產買賣契約（仲介林彥享、代書林際敏），約定賴澂筠以1,000萬元購買徐世法所有○○段871、872-1地號土地，由徐世法先將土地分割為2筆，其中1筆先行過戶，另1筆借用徐世法名義配建農舍，賴澂筠並得自由指定登記名義人；其後同段871、872-1地號土地於94年9月13日合併為同段871地號土地，並於同日自再分割為同段871、871-1地號土地（即系爭土地）。

㈢新○○段1072地號土地於94年11月1日、1073地號土地、139建號建物於96年12月24日以買賣為由經徐世法移轉登記予被上訴人；而賴澂筠、賴學寬於98年12月17日就系爭房地設定最高限額抵押權50萬元，債權額比例各2分之1，另渠等於同年月18日就系爭房地登記為預告登記請求權人，其後賴學寬於112年8月14日以清償為由塗銷該最高限額抵押權登記，並於同日塗銷自身之預告登記；另賴澂筠於99年6月7日就系爭房地設定最高限額抵押權1,200萬元；賴澂筠另於102年3月28日以讓與為原因自土地銀行受讓系爭房地設定之最高限額抵押權1,152萬元。

㈣賴澂筠於94年7月11日交付上訴人簽發票面金額100萬、70萬、30萬、50萬，合計250萬元之支票4紙予徐世法配偶徐彭金月簽收，用以支付購買系爭土地第一期款項，第二期款項250萬元亦由上訴人支付。

㈤上訴人於95年4月28日代理原代表徐世法之賴澂筠，與陳進發就○○段871-1地號土地農舍新建工程簽署新建工程採購合約，而興建款項均係由上訴人支付。

四、兩造協議簡化爭點如下（見本院卷一第373頁）：

㈠兩造就系爭房地有無借名登記關係？

㈡上訴人擇一依民法第767條第1項前段、同法第179條、類推適用同法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指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，他方允就該財產出名為登記之契約，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台上字第393號判決參照）。

㈡上訴人主張其於94年9月下旬致電被上訴人，合意就系爭房地成立借名登記關係乙情，雖以購買系爭房地、興建系爭農舍均由其接洽並支付價金，被上訴人交付身分證件等資料且授權其申請印鑑證明後，由其委託地政士林際敏辦理系爭房地移轉登記事宜，其另支付系爭房地管理費用並委託證人劉家妘管理，亦長年保管系爭房屋所有權狀，嗣遭被上訴人竊取等情為證。惟查：

1.上訴人、賴翰霆、賴澂筠、被上訴人前配偶張凱媜於106年4月6日召開檀香島會議之會議紀錄第3項第2點記載：賴家三星農舍（即系爭房地）由賴濬琿決定是否設定（陳胤瑄女士

的意見：就按現況），必須保留賴翰霆先生及陳胤瑄女士各自的房間，其他由賴濬琲決定分配使用（見原審卷一第267頁、本院卷一第373頁），證人賴澂筠並證稱：賴翰霆自103年起身體不好，想交代事情而有上開會議，系爭房地有形式上交叉設定抵押權，避免遭出售，故約定第3項第2點等語（見原審卷一第249至250頁），證人林彥享亦證稱：伊有製作該會議紀錄，約定第3項第2點係因系爭房地已有設定抵押權、辦理預告登記予賴澂筠，另賴翰霆表示其與上訴人各需1間房間，剩餘房間由被上訴人分配使用，但上訴人不願將既有設定塗銷而欲維持現狀等語（見原審卷一第240至241頁），而系爭房地確有經證人賴澂筠先後設定最高限額抵押權50萬元、1,200萬元及預告登記（見不爭執事項㈣），證人賴濯琦亦證稱：伊沒有參與該會議，聽兩造說因賴翰霆當時身體不好，想預作財產處分，而賴濬琲沒有其他債務，故將系爭房地掛在賴濬琲名下，後續賴翰霆返國時，跟伊說若其過世，系爭房地歸賴濬琲所有，不要覺得不公平等語（見本院卷一第513至514頁），足見上訴人及賴翰霆均同意除保留渠等房間外，由被上訴人決定系爭房地之抵押權、預告登記設定與否及分配使用方式，兩造就系爭房地是否有借名登記約定，已非無疑。上訴人雖主張上開會議紀錄中其表示「按現狀」即為維持借名登記關係之意，並非同意由被上訴人使用、收益、處分等語（見本院卷一第59頁），惟與上開會議紀錄之文義及證人賴澂筠、林彥享證述內容不符，並無可採；上訴人又主張賴翰霆另行立囑表示於其過世後，一切權利全部移交予伊擁有及處理，縱認系爭房地為賴家或賴翰霆所有，亦應移交伊所有，而非贈與被上訴人等語（見本院卷一第627至628頁），並提出該遺囑為憑（見原審卷一第269頁），惟上開會議紀錄既明確記載系爭房地交由被上訴人分配使用，賴翰霆上開另行立囑內容亦載明待上訴人死亡後，方得依上開會議紀錄內容分配執行，無從認定賴翰霆有另將系爭房地分配予上訴人使用之意，自無可採。

2.上訴人曾向被上訴人表示「濬琿：你放心啦！我會在往生之前把三星房子（即系爭房地）過清楚給你，但你一定要承諾我，永遠不會將房子抵押或賣掉，這是賴家的祖家宅，…」，經被上訴人回覆「我不相信你 也不用跟我承諾什麼現在我就是不要欠賴成雲（應為賴澂筠之誤）1800萬…爸爸這房子是留給我，你們也沒條件去跟我討論怎麼處理…」（見原審卷一第219頁、本院卷二第25頁）；上訴人亦向被上訴人表示「我把唯一的房子（即系爭房地）過戶給你，就是想給你個保障，沒想到今天變成你用來威嚇我的方式。」，經被上訴人回覆「我在爭取保護我自身的權益」（見原審卷一第221頁、本院卷二第24頁），與上開106年4月6日會議紀錄、證人賴澂筠、林彥享證述互核以觀，足見上訴人並不否認系爭房地為被上訴人所有，且向被上訴人承諾於死亡前將系爭房地設定之負擔塗銷，僅要求被上訴人允諾不抵押或出售，難認兩造就系爭房地具有借名登記關係。至上訴人援引被上訴人提出之112年5月6日兩造及賴濯琦等人對話譯文內容（見本院卷一第633至666頁），謂其反覆強調系爭房地為其借名登記予被上訴人，被上訴人僅稱系爭房地為賴翰霆贈與，其上設定之抵押權均係上訴人所為，不願負擔抵押債務，被上訴人既不清楚系爭房地抵押權設定，可見上訴人確為借名人並自行決定系爭房地之處分等語（見本院卷一第628至629頁），惟系爭房地形式上經證人賴澂筠設定抵押權、預告登記，避免遭出售乙情，業據證人賴澂筠、林彥享證述如前，足見系爭房地設定負擔之目的，僅為防免被上訴人任意處分，無從遽認上訴人借用被上訴人名義登記系爭房地。

3.證人即徐世法之配偶徐彭金月雖證稱：出售系爭土地時係由賴翰霆之妻與伊接觸，並均以支票給付價金，尾款已付清，興建系爭農舍亦由其處理等語（見原審卷一第285至286頁），證人陳進發亦證稱：系爭農舍發包過程、付款均由賴翰霆之妻與伊接觸及付款等語（見原審卷一第289頁），兩

造復不爭執購買系爭土地價金第一、二期款及興建系爭農舍款項均由上訴人支付（見不爭執事項㈣、㈤），充其量僅能認系爭房地由上訴人接洽、購買、興建並付款；證人林際敏證稱：伊有辦理賴澂筠與徐世法於94年7月11日簽立之不動產買賣契約代書業務，伊沒見過被上訴人，簽約前亦不認識上訴人及賴澂筠，不知道系爭房地登記予何人，也不知道兩造就系爭房地有無借名登記關係等語（見原審卷一第166頁、第169至171頁），證人林彥享證稱：伊仲介上訴人向徐世法購買系爭土地，由上訴人出價、斡旋後購得，其並表示有不方便原因，而以賴澂筠為買受人等語（見原審卷一第237至238頁），既協助上訴人購買系爭土地之代書、仲介均未證稱兩造就系爭房地有借名登記關係，且系爭房地登記於被上訴人名下之理由多端，非必然基於借名登記關係而為，自難憑此推認上訴人有借用被上訴人名義登記系爭房地。

4.再證人劉家妘證稱：伊先受僱於賴翰霆並由其給付薪資，賴翰霆過世後由上訴人僱用並支付薪資，系爭房地自購地及興建農舍均由上訴人自行處理，並由上訴人居住，直至某日賴翰霆致電予伊，表示其要求上訴人赴中國大陸居住，要求伊於上訴人居住中國大陸期間協助上訴人管理系爭房地，伊與上訴人連絡後，上訴人前往中國大陸時，會給伊一筆零用金，代繳系爭房地水電、電話費、房屋稅、地價稅，並交付鑰匙，倘上訴人子女欲居住，伊會先詢問上訴人意見，另由賴翰霆先後尋得負責園藝管理之游本義、王凱叡並支付費用至其過世，其後由上訴人支付，上訴人則表示有人處理就可以，賴翰霆請伊協助上訴人管理系爭房地未另給付報酬等語（見原審卷一第254至258頁、本院卷一第505至510頁），固可認系爭房地由上訴人購買、興建及居住，惟證人劉家妘既經賴翰霆僱用並要求後，方協助上訴人繳納系爭房地水電、電話費、房屋稅、地價稅，園藝管理費用仍由賴翰霆支付，且上訴人實際居住本應支付上開稅費，況依上開106年4月6日會議紀錄，賴翰霆及上訴人均同意除保留渠等房間外，其

餘均由被上訴人分配使用系爭房地，自難僅以證人劉家妘上開證述，推認兩造就系爭房地有借名登記關係。

5.上訴人雖主張系爭房地所有權狀為其保管，遭被上訴人竊取，並以其於另案對被上訴人提出竊盜告訴時之警詢筆錄、刑事告訴狀為憑（見本院卷一第534頁），然該等內容均為其片面指述（見三星分局偵查卷第5頁、宜蘭地檢偵查卷第17至18頁），亦為被上訴人否認（見本院卷一第550頁），並無客觀證據足資佐證，復經上訴人以其不能確定係何人竊取為由，撤回對被上訴人之刑事告訴，經檢察官對被上訴人為不起訴處分（見宜蘭地檢偵查卷第10頁、第52至53頁），亦無足採。

6.證人賴澂筠雖證稱：因上訴人名下不能放資產，被上訴人為么子又甫畢業，較為單純，故將系爭房地登記於被上訴人名下，系爭房地為上訴人所有，因被上訴人為登記名義人，出於尊重被上訴人，讓其覺得有支配權，上開106年4月6日會議紀錄方載明由其決定分配方式，但實際由上訴人支配等語（見原審卷一第247、250頁），惟此部分證述內容不僅與其參與之上開106年4月6日會議紀錄記載不符，亦與前述兩造對話紀錄中上訴人不否認系爭房地為被上訴人所有，且向被上訴人承諾於死亡前將系爭房地設定之負擔塗銷之情節相異，自難採信；又證人劉家妘雖證稱：上訴人向伊表示因幫賴翰霆及其公司作保，名下不能有財產，故以被上訴人名義購買、興建系爭房地等語（見本院卷一第508頁），證人賴濯琦亦證稱：上訴人告訴伊決定將系爭土地、農舍登記於被上訴人、賴澂筠名下等語（見本院卷一第512頁），然該等證述內容均係聽聞自上訴人傳述，而非渠等親自見聞兩造約定將系爭房地借名登記予被上訴人之過程，亦難遽為有利上訴人認定之依據。

㈢綜上，上訴人所提上開事證，均無從推認兩造於94年9月下旬就系爭房地成立借名登記關係。

六、綜上所述，上訴人既未能證明兩造就系爭房地有借名登記關

係，且其自始未登記為系爭房地所有權人（見不爭執事項㈢），無從行使基於所有權之物上請求權，故其主張終止兩造就系爭房地借名登記關係後，擇一依民法第767條第1項前段、同法第179條、類推適用同法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記與其，自屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

民事第二十六庭

審判長法　官　胡宏文

法　官　朱美璘

法　官　劉奕榔

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　　2　　月　　12　　日

書記官　蘇秋涼