臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第287號

上　訴　人　黃水清
訴訟代理人　游孟輝律師
　　朱敬文律師
被 上訴 人　郭炎烈
訴訟代理人　許喬茹律師
　　蕭淳方律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年10月23日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6877號第一審判決提起上訴，本院於115年8月18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：臺北市○○區○○段○○段0000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號4樓）、同小段0000建號建物（上開建物地下二層之附屬車位）及坐落之同小段00地號土地（下合稱系爭房地）為伊所有，伊因擔任上富鋼鐵工業股份有限公司之連帶保證人，為免遭追償，將系爭房地以借名登記方式，於民國89年11月16日以夫妻贈與為原因登記於伊配偶黃劉瓊玉名下，復於90年2月9日以買賣為原因登記於何霖佳名下，再於91年10月25日以買賣為原因登記於伊女婿即被上訴人名下，前揭移轉登記之雙方均無贈與、買賣之真意。伊與黃劉瓊玉自71年間居住於系爭房地迄今，被上訴人竟於110年10月12日要求伊與黃劉瓊玉遷出系爭房地，伊遂於同年月15日發函向被上訴人為終止兩造間就系爭房地之借名登記契約（下稱系爭借名契約）之意思表示，自得類推適用民法第541條第2項規定，及依同法第179條、第767條第1項規定，擇一請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記

予伊。又被上訴人未經伊同意，於111年1月24日以系爭房地設定登記最高限額抵押權新臺幣（下同）6,576萬元予訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行，抵押權內容如附表，下稱系爭抵押權），以此方式侵害伊就系爭房地之所有權，爰依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊。㈢被上訴人應將系爭抵押權登記予以塗銷。

二、被上訴人則以：伊係以自有資金向何霖佳購買系爭房地，並分別於91年10月8日、同年月14日、同年月23日匯款250萬元、300萬元、250萬元至何霖佳帳戶，復於同年月29日清償571萬7,358元房屋貸款尾款、匯款378萬2,642元至何霖佳帳戶，又系爭房地所有權狀正本由伊保管持有，地價稅及房屋稅亦為伊繳納，兩造間並未成立系爭借名契約等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人原登記為系爭房地之所有人，於89年11月16日以夫妻贈與為原因將系爭房地所有權移轉登記予黃劉瓊玉，黃劉瓊玉於90年2月9日將系爭房地所有權移轉登記予何霖佳，何霖佳於91年10月25日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人於111年1月24日以系爭房地設定登記系爭抵押權予第一銀行等情，有臺北市地籍異動索引、建物登記第二類謄本可參（原審卷一第93至96、463至464頁），且為兩造所不爭執，應堪予認定。

四、上訴人主張兩造間成立系爭借名契約，業經其終止，爰類推適用民法第541條第2項規定，及擇一依同法第179條或第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予其；又被上訴人未經其同意設定登記系爭抵押權，侵害其就系爭房地之所有權，爰依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被上訴人將系爭抵押權登記予以塗銷等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

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。基於私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律效力，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號判決意旨參照）。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查系爭房地登記為被上訴人所有，既為兩造所不爭執，上訴人主張兩造間就系爭房地存有系爭借名契約，為被上訴人所否認，依前揭說明，自應由上訴人就兩造存有系爭借名契約之事實先負舉證責任。

1.上訴人雖以其為免遭追償債務，故委由其女黃雪慧以借名登記方式將系爭房地依序以夫妻贈與、買賣為原因登記於黃劉瓊玉、何霖佳、被上訴人名下等情，惟經黃雪慧否認，而於本院審理時以證人身分證稱：上訴人並無委託伊處理系爭房地借名登記事宜，亦無委任伊提供資金給何霖佳，被上訴人係以買賣方式取得系爭房地，當時伊為配偶即被上訴人於買賣契約上簽名、蓋章後交由代書辦理，被上訴人是以自己資金買受系爭房地，其有3間房子、黃金跟日本房子等相當資產，買賣價金是被上訴人委由公司會計人員或伊匯至何霖佳帳戶，又系爭房地登記於被上訴人名下後，房屋稅、地價稅及房屋貸款利息均由被上訴人繳納等語（本院卷一第365至373頁），顯與上訴人主張事實未符，又上訴人既稱其自始為系爭房地之所有權人，理應完整知悉系爭房地之移轉過程及

價金流向，而其自始未說明與被上訴人間成立系爭借名契約時間、地點及過程，亦未舉證證明其有提供資金予黃雪慧或他人以辦理系爭房地之買賣金流外觀，則其主張兩造間就系爭房地之所有權移轉實為借名登記乙節是否屬實，已非無疑。

2.證人黃劉瓊玉雖證稱：系爭房地是上訴人的，過戶給伊、何霖佳、被上訴人都是借名登記，這些是交由黃雪慧去處理等語（本院卷一第352至353頁），然證人黃劉瓊玉為上訴人配偶，並與上訴人共同居住於系爭房地，是其與被上訴人之立場已非相同，又其雖稱上訴人各次均指示黃雪慧以借名方式將系爭房地輾轉登記於其、何霖佳、被上訴人名下，卻亦陳伊不知道與上訴人間就系爭房地借名契約何時終止、不認識何霖佳、不知道系爭房地買賣價金匯款資金從何而來、未見過上訴人與黃雪慧討論借名登記事宜、不知道上訴人為何要伊名字去登記等語（本院卷一第354至356頁）。證人黃裕方雖證稱：何霖佳與被上訴人就系爭房地之移轉為借名登記，沒有實際支付買賣價金，只是紙上作業等語（本院卷一第358頁），然亦稱黃雪慧是伊堂妹，她請伊幫忙找人過戶系爭房地，伊就找何霖佳幫忙，黃劉瓊玉與何霖佳、何霖佳與被上訴人間就系爭房地之買賣契約上關於何霖佳簽名為伊所為，但上訴人未曾委請其處理系爭房地之借名登記、亦未親自見聞上訴人與黃雪慧、何霖佳或被上訴人討論系爭房地之借名登記等情（本院卷一第359至361頁）。證人何霖佳雖證稱：伊跟黃劉瓊玉或被上訴人就買賣系爭房地都是借名登記，伊沒有支付或收取過買賣價金，也沒有實際居住管理系爭房地，是黃裕方告訴伊有親戚房地要移轉，要借伊的人頭，伊沒有想太多就答應等語（本院卷二第124至125頁），惟觀諸其證述全部內容，證人何霖佳一再表示黃裕方告知要用其名義移轉系爭房地相關事宜，並不知悉上訴人、被上訴人或黃雪慧就系爭房地有無借名登記之約定。綜合證人黃劉瓊玉、黃裕方、何霖佳所述內容，其等均未親自見聞上訴人

委由黃雪慧辦理將系爭房地借名登記予他人之過程，亦不知悉兩造間就系爭房地是否有借名登記之合意，且不知系爭房地買賣價金之資金從何而來、匯至何處，本院自無從僅憑前揭證述而為被上訴人不利之認定，況細譯證人上述證詞至多僅係說明黃劉瓊玉、何霖佳為系爭房地之登記名義人，其等均未收取或給付買賣價金，仍無從逕認兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在。

3.被上訴人簽訂系爭房地之買賣契約後，即依約於91年10月8日、同年月14日、同年月23日給付各期買賣價金250萬元、300萬元、250萬元至何霖佳帳戶；及於91年10月29日以買賣價金571萬7,358元清償系爭房地原貸款完畢，同年月30日依約給付買賣價金尾款378萬2,642元至何霖佳帳戶，有買賣契約、被上訴人中央信託局存摺、大眾銀行存摺、萬通商業銀行存摺、何霖佳帳戶交易明細表可稽（原審卷一第511至535頁、卷二第13、14、361、419至421、491至493頁、本院限閱卷第41至47頁），堪認被上訴人確已給付前揭契約所定之買賣價金完畢。至上訴人主張兩造間為假買賣，被上訴人存入何霖佳帳戶之各期買賣價金，均由何霖佳將款項透過黃裕方返還黃雪慧等情，既為被上訴人否認，則上訴人自需證明該買賣價金全部款項已返還被上訴人，而查，證人黃裕方、何霖佳雖證稱被上訴人匯至何霖佳帳戶之買賣價金，由何霖佳分次提款出來給黃裕方，再由黃裕方交付現金給黃雪慧等語（本院卷一第362頁、卷二第133頁），惟與證人黃雪慧所證其沒有提供黃裕方或何霖佳買賣資金，也沒有從他們那裡拿到買賣資金（本院卷一第372頁）已有不符，且無論黃雪慧有無自何霖佳或黃裕方處收受何霖佳自帳戶內所提領之款項，並無從據此即推認該等款項均交還被上訴人，亦無法以此證明兩造間有系爭借名契約存在，又上訴人復無提出其他證據以實其說，是其主張前情，難認可採。再者，系爭房地於91年10月25日由何霖佳移轉登記予被上訴人，並於同日設定抵押權登記予中央信託局，設定義務人及債務人為被上訴

人，約定最高限額擔保金額為1,140萬元，被上訴人以向中央信託局貸款撥付金額於91年10月29日、同年月30日依序給付上述買賣價金571萬7,358元、378萬2,642元，嗣各期貸款本息由被上訴人帳戶按期支付等情，有土地建物異動清冊、被上訴人中央信託局存摺、支存歷史資料查詢可佐（本院卷二第94頁、限閱卷第41至47頁），益徵被上訴人就此部分買賣價金確由其貸款後按期清償。另系爭房地於93、94、97、99、101、104、106、111年間陸續經被上訴人設定抵押權予安泰商業銀行、建華商業銀行（後改為永豐商業銀行）、玉山商業銀行、國泰世華商業銀行、第一銀行，並均由被上訴人帳戶繳納該等貸款本息等情，有被上訴人安泰商業銀行存款交易明細表、建華商業銀行存摺、玉山銀行放款繳款存根、房屋擔保借款繳息清單、抵押權塗銷同意書、國泰世華商業銀行還款收據、第一銀行放款利息收據、借據、土地登記申請書及土地建物異動清冊可稽（本院卷一第91至120、301至327、331至334頁、卷二第67至92、95至97頁、限閱卷第61至76頁），併參以系爭房地自91年間移轉登記至被上訴人名下迄今，均係由被上訴人持有保管系爭房地所有權狀（本院卷一第187、349至350頁），且被上訴人已提出繳納系爭房地之地價稅、房屋稅之稅賦繳款收據（原審卷二第291至315頁、本院卷一第207至211、273至300頁），足認被上訴人自91年間登記為系爭房地所有權人迄今長期持有系爭房地之所有權狀及前開繳稅證明，並多次以所有人身分設定抵押權，是被上訴人主張其為系爭房地之所有人，實非無據。

4.上訴人以其與黃雪慧間LINE對話紀錄截圖（原審卷一第621至627頁），主張兩造間有系爭借名契約存在等情，經被上訴人否認該對話紀錄真正後，由證人黃嫩涵證稱：該對話紀錄為伊截圖，當時伊拿阿公即上訴人手機玩，看到黃雪慧傳送之訊息，伊就用訊息分享方式傳到自己手機，上開畫面截圖是由伊手機所擷取，上訴人約於110年農曆年間換手機，換新LINE帳號，伊不記得黃雪慧傳的時間，也不記得訊息是

否連續，伊就從頭到尾點選黃雪慧傳的訊息，一次同步分享給自己等語（本院卷三第12至16頁），復經本院當庭勘驗黃嫩涵手機，勘驗結果為證人黃嫩涵與上訴人於110年4月28日LINE對話紀錄，與上訴人所提上開對話紀錄截圖內容相符（本院卷三第16至17、29至33頁），則上訴人主張其原手機LINE帳號內存有該對話內容等情，應屬非虛。然觀諸上訴人與黃雪慧間之對話內容，僅有黃雪慧稱「敦化南路借用何霖佳名字過戶」、「90年2月2日完成移轉過來時已有貸款」等語，及黃雪慧傳送都更說明會通知單、中國國際商業銀行存摺封面及明細表，並未有該等訊息其他前後文義，亦無從得知黃雪慧各該訊息傳送之時間，語意尚屬不明，且縱上訴人曾借用何霖佳名義為系爭房地之登記名義人，亦僅為上訴人與何霖佳間就系爭房地之約定，仍無從據此認定兩造間就系爭房地有系爭借名契約之合意。

㈡上訴人既無法證明兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在，則其主張已終止系爭借名契約，並類推適用民法第541條第2項規定及依同法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記為其所有，即屬無據。又依前述，系爭房地現登記於被上訴人名下，且上訴人未能證明其為系爭房地之所有人，自難認被上訴人於系爭房地設定系爭抵押權之行為成立不法侵權行為，是上訴人另基於系爭房地所有人身分而依民法第767條第1項規定而為移轉登記之同一請求；及依民法第184條第1項前段、第213條規定訴請被上訴人塗銷系爭抵押權登記，均與要件不符，難認有理。

五、綜上所述，上訴人主張終止兩造間系爭借名契約，類推適用民法第541條第2項規定，及依同法第179條、第767條第1項規定，擇一請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予其；並依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被上訴人將系爭抵押權登記予以塗銷，均無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　吳若萍

法　官　潘曉玫

附表（民國；新臺幣）

權利種類：最高限額抵押權 登記日期：111年1月24日 字號：跨縣市（龜山大安）字第000040號 權利人：第一商業銀行股份有限公司 擔保債權總金額：6,576萬元 擔保債權種類及範圍：（略） 擔保債權確定期日：141年1月19日

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　　9　　月　　22　　日

書記官　賴竺君