

福建高等法院金門分院民事判決

108年度上字第11號

上訴人 張君玉

訴訟代理人 吳奎新律師

被上訴人 張瑞芳

上列當事人間請求終止借名登記契約事件，上訴人對於中華民國108年6月4日福建金門地方法院107年度訴字第104號第一審判決提起上訴，本院於109年12月10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：伊係已故張奇才（民國107年6月3日死亡）子女及唯一繼承人（被上訴人及張奇才其餘子女均已拋棄繼承）。坐落金門縣○○鎮○○段○○○○號土地（改編前為北一劃356之15地號）及其上同段69建號房屋（改編前為北一劃段18建號）（門牌號碼為金門縣○○鎮○○○○0巷0號）（下稱系爭不動產），原為張奇才所有，因為其弟張炳輝擔保，而遭法院查封拍賣。訴外人黃庭裕於87年3月20日拍定取得系爭不動產所有權，出租予張奇才使用。黃庭裕於96年間欲出售系爭不動產，張奇才同意買回，乃商得被上訴人同意，將之借名登記予被上訴人名下。伊以起訴狀繕本之送達為終止系爭借名登記契約之意思表示，請求被上訴人將系爭不動產移轉登記予伊等情，依系爭借名登記契約終止後之所有物返還請求權，求為命被上訴人將系爭不動產移轉登記予伊之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決廢棄。其餘聲明同前。

二、被上訴人則以：伊於96年間以新臺幣（下同）326萬元價金，向黃庭裕購買系爭不動產（下稱系爭買賣契約），繼續出租予張奇才使用，與張奇才間並無借名登記契約之法律關係等語，資為抗辯。於本院聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項如下：

- 01 (一)系爭買賣契約係於96年1月20日簽訂，系爭不動產於同年月
02 29日自黃庭裕移轉登記予被上訴人。
- 03 (二)系爭不動產之買賣價金為326萬元。其中訂金26萬元係由被
04 上訴人交付予黃庭裕。
- 05 (三)被上訴人曾向其姊張寶瓊借款50萬元，以支付價金，嗣後向
06 南山人壽保險股份有限公司以保單借款50萬元後，於97年3
07 月13日匯款返還予張寶瓊。
- 08 (四)前揭價金之尾款250萬元係以被上訴人名義辦理貸款，並按
09 月自被上訴人土地銀行帳戶中扣繳借款本息，張奇才過世後
10 亦復如此。
- 11 (五)系爭不動產歷年之地價稅及房屋稅均以被上訴人名義繳納（
12 原審卷一第183至203頁，上訴人主張是張奇才所繳，被上訴
13 人主張是自己繳納）。
- 14 (六)兩造為張奇才之女，張奇才之全體繼承人除上訴人外，均已
15 拋棄繼承。

16 四、系爭不動產原為張奇才於61年8月3日因買賣取得所有權，因
17 張奇才為其弟張炳輝擔任貸款之保證人，嗣張炳輝無力清償
18 貸款，經法院聲請查封拍賣系爭不動產，由訴外人黃庭裕於
19 87年3月20日拍定取得所有權，出租予張奇才使用。嗣黃庭
20 裕於96年間欲出售系爭不動產，張奇才曾徵詢其所有子女有
21 無意願購買，後由被上訴人於96年1月20日與黃庭裕簽訂系
22 爭買賣契約等情，有系爭不動產之建築改良物登記簿及土地
23 登記簿影本在卷足稽（原審卷一第83-115頁），且為兩造所
24 不爭執（原審卷一第145、293頁），應堪信實。上訴人主張
25 張奇才與被上訴人間成立系爭借名登記契約一情，為被上訴
26 人所否認，故本件之爭點厥為張奇才與被上訴人間究有無成
27 立系爭借名登記契約；申言之，張奇才是否方為系爭不動產
28 之真正買受人而僅係借名登記於被上訴人名下。

29 (一)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
30 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
31 出名登記之契約。是自須當事人互相表示意思一致，始能成

立。

(二)查，上訴人並未提出張奇才與被上訴人簽訂書面之借名登記契約書為證。證人張寶瓊雖於原審證述：房子要從黃庭裕手中買回的事，是爸爸跟我說的，原本要等我回來借用我的名字來買這個房子與土地，那時候我身體有問題，無法出遠門，且要薪資證明，但我拿不出來，所以後來就沒有借用我的名字；系爭不動產買賣價金中的250萬元要向銀行貸款，但我及張瑜馨（張奇才子女）都沒有辦法貸款，都沒有薪資證明，且張瑞心（張奇才之子）當時不在家，我打電話給他，他說他不想管，當下只有被上訴人有薪資證明，所以才用被上訴人的名義；系爭不動產是我父親的，只是借用被上訴人的名義，因為我父親到走的時候都一直強調這一點等語（原審卷一第408-410頁）。其亦坦承：要向黃庭裕買回系爭不動產，並借用被上訴人名義登記乙事，係聽伊父親張奇才說的等語（原審卷一第408頁），故張寶瓊之證述，顯為傳聞證據，尚難單憑以之作為認定事實之證據資料。而證人張瑞心則證述：當時我爸爸曾打電話問我，要不要買這個房子。（問：你父親打電話是問你要不要買這個房子，還是打電話問你可不可以借你名字登記？）他是問我要不要買。他跟我說要我出300萬元，我後來才知道是以被上訴人名義貸款，至於系爭不動產是被上訴人買的，還是我父親借用被上訴人名義登記的，我不知道等語（原審卷一第417頁）。亦與張寶瓊前述所稱張奇才與其子女商議借名登記一情不符。至於上訴人提出家庭會議錄音譯文（原審卷一第383-394頁，此會議被上訴人並未參加），用以證明張奇才生前親口陳述系爭不動產是其借用被上訴人名義所購買，相關費用亦為其所支付等情，然觀之上開錄音譯文，上訴人曾提及：8年前爸爸生病的時候，被上訴人寫信回來講要這棟房子，這信爸爸還留著，所以這件事不可能再同心等語，惟未提出被上訴人所書寫之信函等其他證據，以證張奇才或上訴人所述為實。參以證人張寶瓊亦證稱：某年爸爸曾要被上訴人把系爭不動

01 產所有權移轉登記給上訴人，因而鬧翻了，被上訴人自此很
02 少回來等情（原審卷一第411頁）。亦可知，張奇才於生前
03 就其與被上訴人間是否成立借名登記契約即存有爭執。

04 (三)次查被上訴人於96年1月20日以代書陳淑慧為見證人，與黃
05 庭裕簽訂系爭買賣契約書，約定「第一條：(一)座落：金門縣
06 ○○鄉鎮○○○段○○○○○○○號、北一劃段一八建號。
07 (二)面積：土地如登記簿謄本所載。建物門牌：金城鎮金城新
08 莊二巷三號（主建物158.12平方公尺…）…。第四條：價款
09 （以新台幣計）交付：總價款為：參佰貳拾陸萬元整。(一)訂
10 約金：貳拾陸萬元。尾款：參佰萬元整（貸款核撥之日起五
11 日內付清）。第五條…。(二)移轉登記所需一切規費、印花、
12 代辦費由買賣雙方各負責一半。(三)土地增殖稅由賣方負擔、
13 契稅由買方負擔」，有土地建物買賣契約書、26萬元訂約金
14 收據各一份在卷可稽（原審卷一第157-161、163頁），且為
15 兩造所不爭執，堪以憑信。參以，證人即代書陳淑慧證述：
16 本件買賣契約雙方是親自到場簽約用印，契約書是由伊先行
17 就買賣標的座落位置、面積、權利範圍等買賣契約細節部分
18 繕打完畢之後，才提供給買賣雙方簽約；訂約金26萬元、尾
19 款300萬元整及貸款核撥日期5日內付清等文字，是買賣雙
20 方當場討論得出的結論，伊才繕打在契約書上，契約書上關
21 於約定相關規費、印花稅、待辦費用以及各種稅捐分攤方式
22 ，也是經過雙方議定之後的結果；訂約金26萬元之收據是於
23 簽約當日同時簽的，代書費也是被上訴人交付給伊的；又系
24 爭不動產買賣簽約及過戶一事，是被上訴人找伊辦理的，伊
25 在承辦期間，只有和被上訴人接觸，並沒有與張奇才、上訴
26 人或張家其他子女接觸過，亦未與賣方黃庭裕聯絡過，都是
27 被上訴人和伊聯絡的，簽約當天被上訴人與黃庭裕一起到伊
28 事務所等語綦詳（本院卷一第301-306頁），足證，系爭買
29 賣契約簽約一事，係由被上訴人負責出面與代書聯繫，並與
30 賣方黃庭裕一同至代書事務所，故系爭買賣契約簽約前之聯
31 繫，均為被上訴人所為，堪以認定。另證人黃庭裕到庭證述

：系爭不動產是我父親跟我講說要再賣給張奇才，但過程中我與張奇才沒有接觸，至於談判價金多少，是我父親在處理，當時好像是代書通知我去代書事務所簽約的，簽約之前已經談好要以多少錢賣出，是我父親跟我講的，我全部都是依照我父親的指示去做，我去簽約時，契約條款都已經打好字列印好了，我只是確認金額後簽名，簽約之前我沒有見過被上訴人等語（本院卷二第23-27頁），足證系爭買賣契約簽約過程中，張奇才均未出面，亦均未曾與代書及黃庭裕聯繫過，故系爭買賣契約上述實質內容均係由被上訴人告知代書，再由代書繕打，交予黃庭裕確認後簽署，是系爭買賣契約內容顯為被上訴人出面議定的，即堪認定。苟如上訴人所主張，系爭不動產買賣契約係張奇才借用被上訴人之名義為簽定，則何以上開關於契約實質內容之討論與議定，暨代書辦理事務之聯繫，張奇才均未曾出面？故黃庭裕雖證稱：系爭契約係伊父親談好條件，伊未參與，只是去簽約而已等語，尚不足為有利於上訴人之認定。

(四)查訴外人張瑜馨於96年2月12日轉帳50萬元至被上訴人設於土銀金門分行第000000000000號帳戶（下稱被上訴人土銀帳戶）；又被上訴人於96年2月15日與土銀金門分行簽訂住宅貸款契約書，向土銀申請貸款250萬元，借期自96年2月15日起至116年2月15日止，該筆貸款250萬元於96年2月15日撥入系爭被上訴人土銀帳戶，被上訴人旋於同日轉帳300萬元至黃庭裕土銀金城分行第000000000000號帳戶等情，有系爭住宅貸款契約書、臺灣土地銀行電匯申請書、臺灣土地銀行金門分行108月1月10日金存字第1085000112號函及系爭被上訴人土銀帳戶交易明細表共6紙在卷可參（原審卷一第171至178、182-1、219至231頁）；又黃庭裕簽約當天確實有收受被上訴人所給付之26萬元訂約金，並於簽約後已收受買賣價金尾款300萬元乙節，業據黃庭裕證述屬實（本院卷二第31-33頁），並有26萬元訂約金收據及臺灣土地銀行電匯申請書在卷可稽（原審卷一第163、182-1頁）；再系爭買賣契約之代

書費4萬元係被上訴人所支付乙節，復經代書陳淑慧證述屬實（本院卷一第304頁），並有收據一紙在卷可按（原審卷一第182-2頁）。至於上開50萬元，原係張寶瓊先匯款至張瑜馨帳戶，亦據證人張寶瓊證述在卷（原審卷一第408頁），足證，該50萬元係由張寶瓊匯給張瑜馨之後，再由張瑜馨轉匯至被上訴人上開土銀帳戶無訛；參以被上訴人事後於97年3月13日以保單向南山人壽股份有限公司借款50萬元，嗣於97年3月15日匯款50萬元至張寶瓊郵局帳號000000000000000號帳戶等情，有保單借款合同書、被上訴人郵局存簿、郵政國內匯款執據影本在卷為憑（原審卷一第437、439、441頁），足證該50萬元確係張寶瓊出借予被上訴人無訛，否則，何以由被上訴人清償該50萬元借款予張寶瓊。上訴人雖舉張寶瓊證詞，主張該50萬元是伊父親張奇才向張寶瓊所借，及主張26萬元訂約金為張奇才所支付，然皆未能舉證以實其說，上訴人主張難以採信。則被上訴人抗辯稱：伊支出訂約金26萬元及向大姐張寶瓊借款50萬元作為頭期款，並以自己名義向土銀金門分行貸款250萬元，以付清系爭買賣價金尾款300萬元等語，即屬可採。從而，上開訂約金26萬元、代書費4萬元及買賣價金尾款300萬元，俱為被上訴人所支付，堪以認定。

(五)被上訴人向土銀申請貸款250萬元，於96年2月15日核撥入被上訴人系爭土銀帳戶之後，自96年3月15日起迄至目前為止，每月均自系爭帳戶扣款1萬3,000元至1萬4,000元不等之貸款本息，有系爭帳戶交易明細表共6紙在卷可稽（原審卷一第221-231頁）。是以，系爭不動產之貸款250萬元，既由被上訴人向銀行借貸，且由被上訴人名下銀行帳戶按月扣款向銀行繳交貸款本息，堪認上開貸款之本息係被上訴人所繳交無訛。至上訴人主張：張奇才、張寶瓊及上訴人本人曾多次匯款入被上訴人上開土銀帳戶以供繳交上開銀行貸款，及上開銀行貸款均是張奇才以其退休金匯入被上訴人土銀帳戶之後以為支付等語，然查一般人交付金錢予他人之原因萬端，

01 或為借貸、或為清償、或為買賣、或為贈與，不一而足，因
02 此，即便張奇才、張寶瓊或上訴人本人曾多次匯款入系爭帳
03 戶，亦難以此遽認上開銀行貸款係張奇才所繳交，進而推論
04 張奇才為系爭不動產之真正所有人。況兩造既不爭執張奇才
05 實際居住於系爭房屋之內，則張奇才與被上訴人雖為父女至
06 親，然系爭不動產既為被上訴人出資購買，則張奇才居住其
07 中，繳交相當於租金之代價，亦屬情理之常，而與經驗法則
08 無違。易言之，如張奇才匯款入被上訴人土銀帳戶意在繳納
09 租金（或居住使用系爭不動產之代價），即便被上訴人將其
10 款項用於繳交貸款本息，不能反謂此貸款本息係張奇才所繳
11 交，上訴人上開主張，實無可採。

12 (六)又上訴人主張：被上訴人土銀帳戶之存摺是張奇才所保管等
13 語，復經被上訴人否認，上訴人就此並未舉證以實其說，其
14 主張自難遽予採信；況被上訴人稱系爭銀行存摺伊係放在系
15 爭房屋二樓伊的房間內，而被上訴人在系爭房屋內有一間房
16 間一節，復經證人張寶瓊證述明確（原審卷一第407頁），
17 故被上訴人上開所述，尚非無稽，難謂被上訴人係將系爭銀
18 行帳戶交付張奇才使用。至上訴人所提出附卷之張奇才設於
19 金門郵局第0000000號、台灣銀行第0000000000000號、第000
20 000000000號帳戶存摺之交易明細時間均在系爭買賣契約簽
21 訂之前，自與系爭不動產之系爭買賣契約無關；另台灣土地
22 銀行0000000000000號帳戶交易明細，雖可證明張奇才於99年
23 至106年間，每逢端節、秋節及春節，均可獲得「自衛隊三
24 節慰助金」各2萬元，且每有入款，均很快便提領完畢，有
25 上開銀行存摺可參（原審卷二第17-27、29-35、37-45、47
26 -53頁），然此仍難證明系爭不動產之銀行貸款係張奇才所
27 負責繳納。

28 (七)參以系爭不動產之房屋稅、地價稅亦為被上訴人所繳交乙節
29 ，業據被上訴人提出103年至107年系爭土地地價稅繳款書、
30 96年及103年至106年系爭房屋房屋稅繳款書影本在卷可按（
31 原審卷一第183-191、193-203頁），由此可證，系爭不動產

01 亦係由被上訴人負責管理。果如上訴人所稱，系爭不動產係
02 張奇才所有，何以連金額甚小之房屋稅、地價稅（系爭不動
03 產之房屋稅約2,000多元、地價稅約200多元）亦由被上訴人
04 繳交。綜上，依上述貸款本息及房屋稅、地價稅之繳交情形
05 ，堪認系爭不動產實由被上訴人所管理、收益及使用。

06 (八)末按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，
07 負清償責任，民法第1148條第2項定有明文。而張奇才於去
08 世前尚積欠台灣土地銀行1,600萬元，有財團法人金融聯合
09 徵信中心授信資料明細表在卷可按（原審107年度司繼字第
10 83號卷第53頁），如系爭不動產為張奇才之遺產，繼承者就
11 張奇才所負債務，以系爭不動產為限，仍負清償責任；易言
12 之，系爭不動產仍為張奇才所積欠債務之擔保，依前述系爭
13 不動產之價值觀之，難認繼承者有何實益。此觀張寶瓊證述
14 ：我父親張奇才的名下不能有財產，因為他替他弟弟作保，
15 房子遭法院拍賣，而且拍賣完還沒有全部清償完畢，後來查
16 出來父親負債是一千多萬元，所以我們才拋棄繼承，就是怕
17 負債無法承擔等語（原審卷一第408、412頁），及張奇才除
18 上訴人以外之其餘子女全部拋棄繼承即明。況依張瑞心前述
19 證詞，張奇才要求其以300萬元購買系爭不動產，足認張奇
20 才於系爭買賣簽約前，顯然沒有足夠財力購買系爭不動產或
21 負擔貸款本息。

22 (九)綜上，上訴人不能證明張奇才與被上訴人間對於成立借名登
23 記契約之意思表示一致，亦不能證明張奇才出資購買系爭不
24 動產為實質所有人，且其支出租金使用系爭不動產，亦未繳
25 納相關稅賦，實難認其有管理、使用、處分之行為。上訴人
26 主張張奇才與被上訴人間就系爭不動產成立借名登記契約，
27 尚嫌無據。

28 五、綜上所述，上訴人本於繼承、終止借名登記契約及所有物返
29 還請求權之法律關係，請求被上訴人返還系爭不動產，為無
30 理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合
31 。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，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 30 日

民事庭審判長法官 陳真真

法官 許志龍

法官 張震

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（詳附註）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 109 年 12 月 30 日

書記官 李麗鳳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。