臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第17號

上　訴　人
即被上訴人　葉秀玲
訴訟代理人　黃絢良律師
被 上 訴人　洪偉嵐
被 上 訴人
即 上 訴人　洪宛彣
上二人共同
訴訟代理人　吳漢成律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年2月22日臺灣臺東地方法院107年度訴字第41號第一審判決提起上訴，本院於109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用，葉秀玲上訴部分、洪宛彣上訴部分，均各自負擔。

事實及理由

一、上訴人葉秀玲主張略以：

㈠上訴人即被上訴人葉秀玲（下以姓名稱之）於民國93年9月14日向訴外人吳賢哲購買坐落臺東縣○○市○○段○○○○號土地及其上同段000建號房屋（門牌號碼臺東縣○○市○○街○○巷○○號，以下合稱○○街房地），而於93年9月14日前某日，以其台東○○路郵局帳戶（帳號00000000000000號）提領新臺幣（下同）10萬元之訂金予訴外人吳賢哲，嗣於93年9月14日自其臺灣銀行臺東分行帳戶（帳號000000000000號）轉帳300萬元予訴外人吳賢哲，葉秀玲為避稅而與其子即被上訴人洪偉嵐（下以姓名稱之）約定將○○街房地借名登記於洪偉嵐名下，於93年9月23日完成所有權移轉登記後，再以洪偉嵐名義將○○街房地向中國農民銀行股份有限公司臺東分公司（嗣經合作金庫商業銀行合併，下稱合作金庫）設定最高限額抵押權，辦理貸款130萬元並匯款予訴外人吳賢

哲，將買賣○○街房地價金之尾款付清，其後葉秀玲按月臨櫃現金存入洪偉嵐交付予葉秀玲管理使用之合作金庫帳戶（帳號0000000000000號）供銀行扣款，作為清償貸款之用，葉秀玲並出售其所有坐落臺東縣○○市○○○路○○○巷○○○○號房地（下稱○○○路房地）所得價金清償最後一筆貸款594,556元，另○○街房地之房屋稅及地價稅亦為葉秀玲繳交，足證○○街房地係葉秀玲出資購買。又洪偉嵐於買賣○○街房地時年僅23歲，尚無工作及收入，並無能力購屋，亦從未支付貸款，而○○街房地原為葉秀玲及其家人居住，葉秀玲並於104年間支出300餘萬元為房屋裝潢，洪偉嵐並無任何意見或意思表示，也從未參與相關裝潢事宜，顯然洪偉嵐明知○○街房地僅係借名登記才會無任何意見，洪偉嵐默認葉秀玲為○○街房地之實際所有人，足證○○街房地係由葉秀玲出資、管理、使用，為葉秀玲所有，顯非洪偉嵐所稱之贈與。至於洪偉嵐固曾以○○街房地向合作金庫借款，並動用「投資週轉金貸款」之額度，然實際上係因葉秀玲投資理財之需要而貸款，洪偉嵐僅是配合葉秀玲申請貸款而簽名對保，並無支配○○街房地之交易價值，且洪偉嵐僅是隨同葉秀玲入住後短期居住於○○街房地，僅係因洪偉嵐為葉秀玲之子，其居住占用為輔助占有，實際上支配占有為葉秀玲，洪偉嵐對於○○街房地無事實上支配及任何權利上支配。嗣洪偉嵐受葉秀玲之前配偶洪銓政影響，更換房屋門鎖，使葉秀玲無法返回○○街房地，故以本件起訴狀繕本之送達，終止其與洪偉嵐間關於○○街房地借名登記之法律關係，請求洪偉嵐將○○街房地移轉登記於葉秀玲。

㈡葉秀玲於93年間，向太平洋房屋訂約購買預售屋即坐落臺東縣○○市○○段○○○○○號土地及其上同段000建號房屋（門牌號碼臺東縣○○市○○路○○巷○○號，以下合稱○○路房地）（與○○街房地則合稱系爭房地），為了適用自用住宅之稅率以達節稅之目的，而與其女即被上訴人即上訴人洪宛彣（下以姓名稱之）約定將○○路房地借名登記於洪宛彣名下

。○○路房地總價約425萬元，頭期款係葉秀玲自其郵局、臺灣銀行及第一銀行（帳號00000000000號）帳戶各提領20萬元所繳交，再以洪宛彣名義向台灣土地銀行辦理貸款約365萬元，扣繳每月貸款對口帳戶則係葉秀玲當時之配偶洪銓政於台灣土地銀行所開立之乙存帳戶，葉秀玲按月提領現金存入洪銓政上開台灣土地銀行帳戶，作為清償貸款之用，嗣葉秀玲更以其出售○○○路房地所得價款，陸續清償○○路房地剩餘房貸之45萬元、58萬元、77萬8,395元，房屋稅及地價稅亦為葉秀玲繳交，足證○○路房地係葉秀玲出資購買。又購買○○路房地時，洪宛彣並無穩定工作及收入，無購買房屋之能力，亦從未支付貸款，反觀○○路房地係由葉秀玲管理使用，並以洪宛彣之名義出租於他人，租金係匯入由葉秀玲管理使用而為洪宛彣所有之第一銀行帳戶（帳號00000000000號），由葉秀玲收取租金，且洪宛彣於LINE訊息中自承○○路房地並非其所有，足證○○路房地為葉秀玲出資、管理、使用及收益，為葉秀玲所有，顯非洪宛彣所稱之贈與。嗣因葉秀玲與洪宛彣就租賃事項發生爭議，故以本件起訴狀繕本之送達，終止其與洪宛彣間關於○○路房地借名登記之法律關係，請求洪宛彣將○○路房地移轉登記於葉秀玲。

㈢葉秀玲因父母贈與及繼承財產，並進行理財有成，且因為其薪資比洪銓政多，才足以支持部分家計，並以自己資金購買系爭房地並進行整修，洪銓政及洪偉嵐、洪宛彣均無出資予葉秀玲購買系爭房地，洪銓政亦證實洪偉嵐、洪宛彣確實並無金錢支付系爭房地價款，足以佐證系爭房地之所有銀行貸款、償還帳戶內，包括支付系爭房地價款及洪銓政台銀帳戶內現金存入，皆由葉秀玲所支付。又洪銓政與葉秀玲結婚時，洪銓政原生家庭經濟狀況不佳，葉秀玲所領薪資及加給均比洪銓政高，葉秀玲之收入遠比洪銓政較穩定且較多，洪銓政甚至多次向葉秀玲借貸，而洪銓政僅有拿現金給葉秀玲支付家庭支出一半，並無將錢都交給葉秀玲管理，亦從未將印

章、帳戶等交給葉秀玲保管、使用，均為洪銓政自己管理、投資、借人金錢，葉秀玲並未管理、使用、處分洪銓政之金錢，洪銓政證述其將錢、印章、帳戶等交給葉秀玲保管、使用等語，顯有不實。

㈣至於證人徐虹仙與葉秀玲非親非故，彼此並無深交，不可能論及自己財務所得、繼承分配金額、個人收入財產餘額等嚴肅話題，是證人徐虹仙證述顯不實在而不可採。

㈤於原審聲明：⑴洪偉嵐應將○○街房地移轉登記於葉秀玲；⑵洪宛彣應將○○路房地移轉登記於葉秀玲。原審為葉秀玲一部勝訴、一部敗訴之判決，判命洪宛彣應將○○路房地移轉登記於葉秀玲，並駁回其對洪偉嵐之請求，葉秀玲就其敗訴部分，不服提起上訴，於本院聲明：⑴原判決主文第二項關於駁回葉秀玲之訴暨由葉秀玲負擔訴訟費用部分均廢棄；⑵洪偉嵐應將○○街房地權利範圍全部辦理所有權移轉登記予葉秀玲。對於洪宛彣之上訴答辯聲明：上訴駁回。

二、洪偉嵐、洪宛彣共同抗辯略以：

㈠系爭房地並非葉秀玲基於親子關係而信託登記與洪偉嵐、洪宛彣，實則葉秀玲購買系爭房地時，考量洪偉嵐、洪宛彣均已年近30歲，有意為子女置產，亦為避免將來遺產稅多於贈與稅，乃直接將系爭房地贈與、並登記於洪偉嵐、洪宛彣，兩造間並未成立借名登記契約。

㈡葉秀玲雖表示當初係因為其名下已有其他房屋，基於課稅問題，故借用洪偉嵐名義辦理登記為○○街房地所有權人，但葉秀玲針對洪偉嵐願意出借自己名義之原因為何、有無約定何時或何情況應回復登記等事項均未能說明，且洪偉嵐出借自己名義供葉秀玲辦理登記為○○街房地之所有權人後，若洪偉嵐有另外購置不動產需求時，同樣會面臨與葉秀玲相同之課稅問題。又○○街房地登記於洪偉嵐名下後，葉秀玲、葉秀玲前配偶洪銓政與洪偉嵐均居住於○○街房地內，洪偉嵐不僅單提供名義，其亦事實上居住、使用○○街房地，而有一定程度之事實上支配。此外，洪偉嵐曾以○○街房地向

銀行借款，並動用「投資週轉金貸款」之額度，顯示洪偉嵐能支配○○街房地之交易價值。因此，○○街房地之實際管理、使用、處分，並非全部由葉秀玲決定，洪偉嵐亦有部分之決定權限，是雙方關於○○街房地之使用情形，與借名登記契約之型態相比，更接近基於親情之相互尊重、而出資扶持。從而，洪偉嵐登記為○○街房地所有權人之初，乃係基於全家人共同長久居住之意思，並無證據顯示雙方就何時或何情況應回復登記等事項進行約定，同時葉秀玲出資為○○街房地裝潢，然而洪偉嵐以○○街房地為擔保而借款，皆展現其等對於○○街房地之支配，不能認為雙方就○○街房地已成立借名登記契約。

㈢洪宛彣固曾在與葉秀玲LINE對話中表示○○路房地「實質上根本不是我的」等語，此乃因葉秀玲與洪銓政離婚後，不斷與洪宛彣訴苦、幾近騷擾之對話，身為女兒之洪宛彣不願太介入父母離婚之爭端，被動的表態，然此一被動表態，未能證明之前購買○○路房地登記在洪宛彣名下時即為「借名」登記，而非贈與。況證人徐虹仙、洪銓政已證述，○○路房地為父、母資金購買贈與洪宛彣，並非為了節稅之目的，暫信託在洪宛彣名下，且○○路房地坐落之土地為○○段第00-0地號，經向台東縣稅務局查詢，在94年購買時，並未申請自用住宅稅率，而是以「一般土地」課稅，而該土地在94年間縱使按一般土地核課地價稅一年只有繳納920元，有台東縣稅務局94年地價稅課明細表一份可證，姑且不論沒有葉秀玲所稱為節稅而辦理自用住宅土地，即便其辦理了優惠的自用住宅土地稅率，從一年繳920元，能再減免優惠到多少？足證葉秀玲稱為節稅之目的而借用洪宛彣為登記名義人，為編撰不實之詞，顯不可採。

㈣於原審聲明：葉秀玲於第一審之訴駁回。洪偉嵐於本院答辯聲明：上訴駁回。洪宛彣對原判決命其給付部分上訴，於本院上訴聲明：⑴原判決不利於洪宛彣部分廢棄；⑵前開廢棄部分，葉秀玲於第一審之訴駁回。

三、經本院協同兩造整理不爭執之事項與簡化爭點如下（並依判決格式、用語予以修改，見本院卷三第432頁）：

㈠不爭執事項：

1.兩造為母子、母女關係，葉秀玲為洪偉嵐、洪宛彣之母親。

2.○○街房地登記之所有權人為洪偉嵐。

3.○○路房地登記之所有權人為洪宛彣。

4.○○路房地自登記為洪宛彣所有後，均出租他人，未出租他人期間，兩造或洪銓政亦未居住使用。

5.兩造對於他造提出之證物，形式真正均不爭執。

㈡爭點：

1.葉秀玲與洪偉嵐間就○○街房地是否成立借名登記契約？葉秀玲主張終止借名登記契約，類推適用民法第549條、第541條及不當得利之法律關係，請求洪偉嵐將○○街房地之所有權移轉登記為葉秀玲所有，有無理由？

2.葉秀玲與洪宛彣間就○○路房地是否成立借名登記契約？葉秀玲主張終止借名登記契約，類推適用民法第549條、第541條及不當得利之法律關係，請求洪宛彣將○○路房地之所有權移轉登記為葉秀玲所有，有無理由？

四、關於○○街房地部分：

㈠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，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。借名登記契約，乃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，須當事人互相表示意思一致，始能成立。當事人主張借名登記契約者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第2320號判決要旨參照）。又負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理

法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之。否則，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院108年度台上字第1501號判決意旨參照）。本件葉秀玲主張○○街房地為其所有，借用洪偉嵐名義登記，為洪偉嵐所否認，依上說明，葉秀玲應先就其與洪偉嵐間就○○接街房地存在借名登記契約之事實負舉證責任。

㈡經查：

1.葉秀玲主張○○街房地之買賣價金及後續銀行貸款、稅捐等，全數均由其支付，洪偉嵐則僅承認部分買賣價款係由葉秀玲給付，並稱其父洪銓政之收入、退休俸等，亦屬資金來源之一。查葉秀玲為洪偉嵐之母親，雙方乃母子至親關係，縱令○○街房地為葉秀玲單獨出資購買，然登記予洪偉嵐之原因甚多，尚難僅憑何人出資，即遽認出資人與登記人間就借名登記有意思之合致，首應敘明。其次，○○街房地於93年9月購入時，葉秀玲、證人洪銓政（即葉秀玲之前配偶、洪偉嵐與洪宛彣之父親），均已從教職退休，為兩造所不爭執（葉秀玲係92年8月退休，洪銓政係91年12月退休，見本院卷二第78頁、第443頁）。證人洪銓政於本院具結證稱：我與葉秀玲結婚後，我的錢、存摺、印章都是交給她管，我拿一些零用金，退休後我的零用金她會存到玉山銀行，我用玉山信用卡支付我平常開銷，其他錢都是葉秀玲在管，要用錢都是葉秀玲處理；○○街房地的頭期款是從葉秀玲手上拿出來付，原來○○街房地有貸款300萬，我直接把房貸過到洪偉嵐名下，由我擔任保證人，之後每期房貸由我跟葉秀玲的退休金來支付，因為我跟葉秀玲講兒子女兒要一人一間，我們以前就這樣決定，用我們兩人的錢買房子贈與給小孩，所以○○街房地會用洪偉嵐名義買，雖然當時洪偉嵐還沒有工作，但這是買給孩子的房子，房貸由我們父母在付；我從沒想過登記在兒子名下的房子，還要登記回我們夫妻名下，因為我們

兩人都有不錯的月退俸；在買○○街房地前，我們夫妻另外有○○○路房子及知本溫泉套房2間等語（見本院卷二第77-88頁）。而○○街房地歷年房屋稅、地價稅等，在葉秀玲與證人洪銓政離婚之前，從證人洪銓政之帳號內繳付（見原審卷第308-309頁），洪偉嵐向合作金庫設定抵押借貸之130萬元，亦確由證人洪銓政擔任連帶保證人。綜上各情，堪認○○街房地之買賣價金、銀行貸款、稅捐等等，固由葉秀玲出資大部分，然亦有部分係由證人洪銓政支付。

2.洪偉嵐抗辯○○街房地自登記於其名下後，其與葉秀玲、證人洪銓政均實際居住於○○街房地內，為葉秀玲所不爭執。又洪偉嵐曾以○○街房地向合作金庫借款，動用「投資週轉金貸款」額度100萬元，且自94年7月起至105年11月為止多次續約，最後一次續約期限為108年12月24日，最近一次動用前開額度日期為106年2月15日，有合作金庫東台東分行108年1月28日合金東台東字第0000000000號函暨所附消費性貸款契約、續約申請書、續約同意書、歷史交易明細查詢等在卷可參（見原審卷第344-356頁）。由上可知，洪偉嵐對於○○街房地之實際管理、處分、使用，確有一定之事實上支配力，非僅不動產登記之出名人而已。

3.證人徐虹仙於本院具結證稱：我認識葉秀玲最少有11、12年，因為我是日本舞蹈班老師，葉秀玲是我的團員，我們一起跳舞，也常一起聊天，大約七、八年前，那時孩子還沒結婚的時候，我們在閒聊孩子在做什麼，聊到我給孩子各一個房子，葉秀玲說她也是，一個給女兒，一個給兒子，另一個養老用，好像是○○街的給兒子，做民宿的給女兒，說為了讓小孩以後過得幸福，有一個擋風遮雨的地方等語（見本院卷二第68-72頁）。查證人徐虹仙與兩造並無恩怨糾葛，甚且與葉秀玲之認識時間較長，其就親身見聞所為之證述，當為可採，堪信○○街房地應係葉秀玲、

證人洪銓政贈與洪偉嵐，故以洪偉嵐名義登記為所有權人。

4.葉秀玲雖主張因自己名下有其他房屋，基於自用住宅之節稅動機，借用洪偉嵐名義辦理登記（見本院卷二第441頁）。然○○街房屋稅、地價稅之稅捐金額，僅數百元至5千多元不等（見原審卷第308-309頁），以葉秀玲領取教師月退俸之收入而言，自屬容易負擔，實難以想像葉秀玲為了節省區區數千元稅捐，竟將價值400萬元之不動產借用他人名義登記。況且，經本院詢問葉秀玲自用住宅與非自用住宅稅率一年會差多少？葉秀玲答以：「正確數字我也不知道」（見本院卷二第441頁），堪認葉秀玲對於以自用住宅節稅之稅金為何，並不在意。是葉秀玲主張為了節稅而借名登記云云，委難憑採。

5.關於洪偉嵐何時、何地同意出借名義、如何與葉秀玲達成借名登記之意思合致，葉秀玲並未舉證以實其說。

6.綜上，並衡諸不動產登記當事人名義之原因原屬多端，○○街房地於93年9月購入登記所有權人為洪偉嵐，由上開間接事實，尚不足推認兩造於93年9月間有借名登記之意思表示合致，而使本院形成兩造就○○街房地之移轉登記有成立借名登記契約之心證。則葉秀玲主張其與洪偉嵐間就○○街房地成立借名契約云云，無從採信為真正。葉秀玲既未能舉證證明其與洪偉嵐間就○○街房地有成立借名契約存在之事實，則其主張終止借名契約，類推適用民法第549條、第541條及不當得利之法律關係，請求洪偉嵐將○○街房地之所有權移轉登記為其所有，於法要屬無據。

五、關於○○路房地部分：

㈠洪宛彣登記為○○路房地所有權人後，該房地先由葉秀玲、證人洪銓政共同經營民宿，之後出租予訴外人陳寵至繼續作為民宿使用，業經證人洪銓政證述在卷，復有租賃契約可參，且為兩造所不爭執。準此，洪宛彣不曾居住其內，已可認定。又依葉秀玲提出其與洪宛彣於106年8月27日之LINE通訊

紀錄所示（見原審卷第55頁），○○路房地租金係由葉秀玲收取，洪宛彣並表示如陳寵至將房租匯入其名下，其會將租金再轉給葉秀玲，堪認○○路房地之使用、管理、處分，係由葉秀玲決定，洪宛彣並無事實上之支配力。

㈡再由洪宛彣上開LINE訊息可知，洪宛彣就○○路房地向葉秀玲表示：「民宿約到期要重簽約陳寵至不知跟誰簽好…原來模式是因為妳和爸爸沒離婚狀態，他和你或爸爸簽約都一樣，但現在妳們這樣，他很為難，我也很為難，基本上房子名義上是我實質上根本不是我的，我只是協助看怎樣讓承租者好做…」（見原審卷第55頁）。衡情度理，倘若洪宛彣為○○路房地之真正所有權人，應無可能在受登記12年後，猶自認其僅係名義上之所有人。職是，洪宛彣為○○路房地之名義所有人，而非實質上所有人，應堪認定。洪宛彣雖辯稱上開訊息係因葉秀玲不斷向其訴苦，幾近騷擾，其被動表態云云。然由上開訊息前後文可知，洪宛彣係主動向葉秀玲詢問○○路房地租約到期，新之租約要如何簽訂，並非葉秀玲對其訴苦或騷擾，則洪宛彣前開訊息內容所表示者，當係其心中真意無訛。

㈢洪宛彣另辯稱證人徐虹仙、洪銓政，均證述○○路房地為父、母資金購買所為之贈與，非為了節稅之目的等語。惟證人洪銓政、徐虹仙之證詞、是否確有節稅等，均屬能否證明借名登記契約之間接證據，而洪宛彣上開主動對葉秀玲發出之訊息，則為直接證據。洪宛彣主觀上既已認同其並非○○路房地之實質所有權人，僅係名義所有人，自不能因其他間接證據而為相反之認定。

㈣綜上，堪認洪宛彣認同葉秀玲所述，渠等間就○○路房地成立借名登記契約，葉秀玲現主張終止借名登記契約，類推適用民法第549條、第541條及不當得利之法律關係，請求洪宛彣將○○路房地之所有權移轉登記為其所有，為有理由。

六、綜上所述，關於○○路房地，葉秀玲主張其與洪宛彣成立借名登記契約，現因契約終止，類推適用民法第549條、第541

條及不當得利之法律關係，請求洪宛彣移轉登記為其所有，於法有據；○○街房地部分，葉秀玲則未能舉證證明其與洪偉嵐間有借名契約存在，其請求洪偉嵐移轉登記為其所有，為無理由。原審判命洪宛彣應為○○路房地之所有權移轉登記，駁回葉秀玲其餘請求，經核並無違誤。葉秀玲、洪宛彣各就其敗訴部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，皆應駁回其等之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　13　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　林碧玲

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

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　　8　　月　　13　　日

書記官　林鈺明

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。