臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第7號

上　訴　人　葉武男
訴訟代理人　吳秋樵律師
被 上訴 人　葉永昌
訴訟代理人　邱一偉律師
複 代理 人　萬鴻均律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國107年11月16日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第61號第一審判決提起上訴，本院於民國108年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、本訴部分：

㈠、原判決關於命上訴人（即原審本訴被告兼反訴原告）應將坐落花蓮縣○○鎮○○段○○○○號土地（面積181平方公尺）所有權應有部分逾0000000/0000000部分移轉登記予被上訴人所有部分，及訴訟費用負擔裁判均廢棄。

㈡、上開㈠廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

㈢、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔60%，餘由被上訴人負擔。

二、反訴部分：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、關於當事人稱謂部分：

一、上訴人葉武男即本訴被告兼反訴原告部分，以下直接稱上訴人。

二、被上訴人葉永昌即本訴原告兼反訴被告部分，以下直接稱被上訴人。

乙、被上訴人方面：

一、本訴主張略以：

㈠緣被上訴人與上訴人於民國（下同）71年7月間共同向花蓮

縣政府購買坐落於花蓮縣○○鎮○○段○○○○號土地，面積181平方公尺，總價約新臺幣（下同）180萬元，雙方約定由被上訴人支付130萬元，上訴人支付50萬元，被上訴人則將130萬元以現金109萬元及匯款21萬元方式交付給上訴人，再由上訴人分別於71年8月31日、12月9日、12月16日、72年3月10日及5月14日，向花蓮縣政府「保管金○○○○帳戶」合計繳交1,818,138元，此有花蓮縣縣有房地價款收入繳款書5紙及被上訴人72年5月14日匯予上訴人21萬元之入戶電匯水單，並有兩造母親葉蘭妹78年12月15日出具、父親葉斯應簽名按捺指印之文書（下稱系爭調解書）可證，依此被上訴人與上訴人之出資額應分別為十八分之十三與十八分之五。

㈡雖被上訴人在系爭土地出資較多，但因該地一開始係以上訴人名義向花蓮縣政府承租，故只能以承租人名義向花蓮縣政府申購系爭土地，兩造間基於兄弟情誼與信任，故約定將系爭土地由上訴人出名申購並登記為所有權人，並於72年7月28日由上訴人出名登記完成。被上訴人多年來持續居住在門牌花蓮縣○○鎮○○路○○巷○號即坐落於系爭土地上之未辦保存登記房屋，該屋原為木造，但經兄弟姊妹共同出資改為水泥房屋，基於家族習俗與兄弟情誼仍以上訴人之名義辦理房屋稅籍登記。雖然系爭土地與房屋均以上訴人名義登記，但多年來之地價稅與房屋稅都是被上訴人所繳納，更足資證明系爭土地係兩造共同出資購買，只是以上訴人之名登記。依最高法院實務見解，兩造間關係顯係借名登記契約無疑，上訴人既否認被上訴人之所有權存在，兩造間信任關係不存，被上訴人自得隨時中止借名登記契約，故以本件起訴狀送達於上訴人之日，做為終止借名登記契約之意思表示，上訴人負有依借名登記契約終止後返還系爭土地應有部分十八分之十三予被上訴人之義務，並應依法辦理移轉登記等語。

二、反訴抗辯略以：

㈠系爭房屋為木造房屋，葉斯應因替人做保導致系爭房屋遭查封，後因兩造外祖父出資買回並贈與給葉蘭妹，系爭房屋59

年之房屋稅納稅通知書遂記載為「葉蘭妹」，後因該木造屋改建為兩層樓加強磚造房，且基於家族習俗與兄弟情誼，以上訴人之名義辦理房屋稅籍。該屋係兄弟姊妹共同出資建造並為兄弟姊妹共有之事，乃真正之事實，且被上訴人自居住該屋起，各年度稅金皆由被上訴人繳納，此從繳款書上所蓋收費章均為被上訴人居所鄰近之○○地區農會，而非上訴人所居住之花蓮市區可見一般。上訴人請求被上訴人返還系爭房屋並無理由。

㈡系爭房屋曾於88年12月9日發生火災，系爭房屋一樓部分整修為鋼鐵造，係因火災後修繕所致，且斯時全由被上訴人出資，另三樓係因漏水修繕之故，並非無故增建。按共有物之簡易修繕得由各共有人單獨為之，共有物之保存行為，原則上均係為共有人之共同利益，各共有人均得單獨為之，上訴人請求被上訴人返還系爭房屋鋼鐵造部分並無理由等語。

三、聲明：

㈠、關於本訴部分：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

㈡、關於反訴部分：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丙、上訴人方面：

一、本訴答辯略以：

㈠被上訴人稱出資130萬元與上訴人一同購買系爭土地云云，然上訴人在69年8月間申購，71年6月間花蓮縣政府即已同意以1,791,900元出售予上訴人，而非如被上訴人所述於71年7月間共同購買。如被上訴人所述為真，早已交付現金109萬元予上訴人，又何須將款項分成多次給付予花蓮縣政府，況繳款收據總金額為1,818,138元，與被上訴人所述金額不符。實則上訴人繳清130萬元後，始向花蓮縣政府辦理分期付款契約，並於71年9月11日核准，至被上訴人所提出之繳款

書，係因該匯款書置放在系爭房屋中，始為被上訴人取得，匯款部分係因被上訴人返還上訴人替其裝潢○○店之價款，至系爭調解書之內容、筆跡及印章均不符，葉蘭妹所慣常使用者係一圓章、葉斯應之字跡工整，且系爭文書之筆跡與上訴人所提出之大坡國小的撫卹文件中簽名完全不同，全屬偽造，實則所有款項繳納均與被上訴人無關。

㈡被上訴人另稱系爭房屋係共同出資，將原木造房屋改建成鋼筋水泥房屋，然葉蘭妹所有之木造房屋門牌為花蓮縣○○鎮○○街○○號（整編前為花蓮縣○○鎮○○街○○號），迄今仍然存在，而上訴人所有系爭房屋係花蓮縣○○鎮○○路○○巷○號，結構亦係加強磚造並非鋼筋水泥，與被上訴人所述不符。

㈢證人葉桂珠、葉永富、葉桂珍、葉桂容等人之證言，除明顯迴護被上訴人、內容不實外，亦多非親自見聞，實不足採。

㈣否認被上訴人有出資，被上訴人有無出資之舉證責任由被上訴人負擔；系爭土地之繳款通知書上，均為上訴人名義，且均為上訴人親自繳納，地價稅部分，亦為上訴人繳納；被上訴人主張其有出資，其證據及論理均無可採等語。

二、反訴主張略以：

㈠系爭房屋為上訴人所出資興建，為上訴人所有，當初係因父母在世，且弟妹們年輕無資力，始允許包括被上訴人在內之弟妹們居住，然被上訴人在未經上訴人同意之情況下任意增建，更誆稱系爭土地為其出資130萬元購買云云，讓上訴人甚為痛心，爰依民法第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭房屋及附屬增建鋼鐵造及附合物雨遮等地上物，並將該地上物之占有返還予上訴人。

㈡依107年9月7日證人葉桂珠、葉永富之證言，系爭房屋係由媽媽處理及安排，訴外人葉蘭妹既安排由上訴人取得系爭房屋之稅籍，即係同意之意思等語。

三、聲明：

㈠、本訴部分：

１、原判決廢棄。
２、被上訴人第一審之訴駁回。
３、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。
㈡、關於反訴部分：
１、原判決廢棄。
２、被上訴人應將門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路○○巷○號房屋及附圖所示之A、B範圍內之鐵皮地上物部分之占有，返還上訴人。
３、願供擔保請求宣告假執行。
４、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。
丁、二造不爭執及爭執事項：
一、不爭執部分（本院卷第34-13至34-15頁反面）
㈠、花蓮縣政府（以下稱縣000000000000000000000○○○鎮○○路○○號），如要申○○○鎮○○段000地號土地（登記日期：69/06/16，面積181平方公尺，重測前為○○段000-000號〈原審卷第18頁〉，以下稱系爭土地），應檢附的文件→原審卷第50頁、第65頁、第66頁。
㈡、依原審卷第14頁書證顯示：縣府曾於71/01/16通知上訴人（以承租人身分通知，通知地址○○○鎮○○路○○號，系爭土地一開始即以上訴人的名義承租，原審卷第5頁）繳交系爭土地租金5,040元。
㈢、依原審卷第10頁至第12頁書證，記載繳款人「葉武男（上訴人）」先後於下列時間，針對系爭土地，繳款給縣府（原審卷第4頁正面、第185頁、第186頁）：

1	71/08/31	130萬元	原審卷第10頁上。
2	71/12/09	75,017元（其中	原審卷第10頁下。

（續上頁）

		13,527元為利息）	
3	71/12/16	131,052元（其中利息為1,052元）	原審卷第11頁上。
4	72/03/10	107,618元（其中利息為7,618元）	原審卷第11頁下。
5	72/05/14	204,451元（其中利息為4,041元）	原審卷第12頁下。

1、以上合計為1,818,138元（含利息26,238元）。

2、上開第2、3期款均由上訴人支付（本院卷第34-17頁反面）。

㈣、被上訴人前於72/05/14匯款21萬元到上訴人的花蓮一信帳戶（記載被上訴人的地址○○○鎮○○街○○號）→原審卷第12頁上。

㈤、系爭土地於72/07/28以買賣為原因，登記為上訴人所有（原因發生日期為72/06/30，記載上訴人的地址為：花蓮市○○路○○○號）→原審卷第16頁、第17頁、第50頁、第5頁。

㈥、關於系爭土地地價稅部分：

1、系爭土地77年至93年的地價稅單如原審卷第20頁至第27頁所載（這些稅單書證是起訴時被上訴人所提出）→本院卷第34-13頁反面。

2、系爭土地72、102、103、104年的地價稅單由上訴人所提出，後3個年度，收款繳章為花蓮市蓮冠門市，後3個年度的地價稅是上訴人所繳交→本院卷第43頁、第34-14頁、第45頁至第47頁。

㈦、依花蓮縣地方稅務局○○分局105/12/05房屋稅籍證明書（以下稱系爭稅籍證明書）所載，門牌號碼：花蓮縣○○鎮○○里○○路○○巷○號的房屋（稅籍編號：00000000000，以下稱系爭○○路0號房屋）的納稅義務人為上訴人→原審卷第19頁。

㈧、關於系爭○○路0號房屋的房屋稅部分：

1、系爭○○路0號房屋74年至87年、89年至97年、99年、103年、104年的房屋稅單如原審卷第28頁至第39頁所載（納稅義務人登載為上訴人，原記載門牌號碼○○○鎮○○里○○路○○巷○號，87年起為00巷0號，這些稅單書證是於起訴時被上訴人所提出）。

2、系爭○○路0號房屋69年、70年上、下期、103年、107年的房屋稅是上訴人所繳交→本院卷第34-14頁反面、第48頁至第55頁）。

㈨、門牌號○○○鎮○○街○號，59年上半年的房屋稅納稅義務人為葉蘭妹→原審卷第93頁。

㈩、上訴人、被上訴人2人的父母為葉斯應（94年死亡）、葉蘭妹（101年死亡）。上訴人於65/06/07住居在花蓮市→原審卷第49頁、第94頁、第164頁正面。

㈪、原審卷第87頁至第92頁的書證是被上訴人在玉溪農會的存摺。

㈫、原審卷第13頁之78年12月15日調解書證（以下稱系爭調解書），從左邊數來第3行以右，都是被上訴人太太的字跡，「葉蘭妹」3個字，也是被上訴人太太幫忙簽名的（葉蘭妹本身沒有讀書不識字，葉斯應本身則識字）→本院卷第34-14頁反面、第34-15頁正面。

㈬、關於建築執照部分：

1、葉斯應（即2造的父親）經縣000000000000000000000000000○○○鎮○○街○○號房屋），嗣於65/04/21變更起造人為上訴人，65/11/24變更增加面積→

原審卷第61頁、第62頁。

2、本件公定造價結果為210,834元。

3、系爭建築執照係由上訴人出面委託辦理。

㈣、以上訴人名義於65/01/10與訴外人○○土木包工業（以下稱○○包工），就門牌號○○○鎮○○街○○號房屋簽訂包工契約書（這份契約書的手寫字跡都一樣），工資記載為63,250元→本院卷第34-15頁正反面。

㈤、門牌號○○○鎮○○路○○巷○號，後整編門牌號碼○○○鎮○○路○○巷○號→原審卷第64頁、第57頁反面。

㈥、縣府69年8月19日、71年6月17日、71年7月28日的函文如原審卷第65頁至第68頁所載。

㈦、原審卷第102頁至第104頁的鐵皮建造部分是被上訴人所蓋的，其中：

1、1樓部分：現作倉庫使用（堆置物品），與系爭○○路0號房屋連通，沒有構造、使用上的獨立性，側邊巷子可以進出。

2、3樓部分：只有在巷子這面有用鐵皮包起來，前面有擋，後面沒有擋，後面有露台，現在作為堆置農具使用（類似倉庫），沒有構造使用上的獨立性，沒有辦法住人。

3、1、3樓鐵皮建造部分為系爭○○路0號房屋之附屬建物或附合物→本院卷第34-16頁正面、反面、第34-22頁反面。

㈧、關於本院卷第56頁、第58頁至第61頁書證部分：

1、本院卷第58頁至第61頁書證，合計加總金額為：253,950元（品名大概是：水泥、電線、紅磚、大白石、石粉、門窗、鋼筋）。

2、本院卷第56頁之210,834元，與本院卷第58頁至第61頁出具之廠商與品名不同。

㈨、依原審卷第103頁照片所示，被上訴人第103頁的甲部分（○○街第00號）經營○○社，乙部分（即系爭○○路0號房屋），現作為被上訴人住家使用，甲、乙部分可以相通。

二、爭執部分㈠（關於系爭土地部分）：

㈠、71年8月間，以上訴人名義向縣府承購系爭土地時，被上訴人有無出資？舉證責任為何人？

㈡、如上開㈠為真，被上訴人出資金額為何？

㈢、上開㈠、㈡的共同爭點：原審卷第13頁的私文書形式上是否為真正？

㈣、如上開㈠、㈡均為真，二造間就系爭土地有無成立所謂的借名登記法律關係？

㈤、如上開㈠、㈡、㈣均為真，被上訴人請求上訴人按照他的出資比例登記為系爭土地分別共有人，是否為有理由？

三、爭執部分㈡（關於系爭○○路0號房屋部分）：

㈠、系爭○○路0號房屋，除上訴人有出資外（關於上訴人有出資這1點，被上訴人沒有爭執），被上訴人有無出資？

㈡、如被上訴人有出資，他是否即為系爭○○路0號房屋的分別共有人？

㈢、如上開㈡為真，且包含證人葉永富、葉桂珠也有出資的話，上訴人請求被上訴人返還系爭○○路0號房屋，及本院卷第126頁土地複丈成果圖（如附件）A、B部分（即原審卷第102頁、第103頁的1、3樓鐵皮搭建部分），是否符合民法第821條的規定？

戊、本院的判斷：

一、71年間以上訴人名義購買系爭土地時，被上訴人應有出資，而且他應有出資107萬元：

㈠、系爭土地於72/07/28以買賣為原因，登記為上訴人所有（原因發生日期為72/06/30）乙節，為二造所不爭（本院卷第34-13頁反面），並有土地所有權狀（原審卷第16頁）、土地登記第一類謄本（原審卷第50頁）可稽。

㈡、關於系爭土地總計購買金額為1,818,138元（含利息26,238元），各次繳款時間如下表所示乙節，也為二造所不爭（本院卷第34-13頁反面），並有花蓮縣縣有房地價款收入繳款書（原審卷第10頁至第12頁）可佐：

1	71/08/31	130萬元	原審卷第10頁上。
2	71/12/09	75,017元（其中13,527元為利息）	原審卷第10頁下。
3	71/12/16	131,052元（其中利息為1,052元）	原審卷第11頁上。
4	72/03/10	107,618元（其中利息為7,618元）	原審卷第11頁下。
5	72/05/14	204,451元（其中利息為4,041元）	原審卷第12頁下。

㈢、關於購買系爭土地的時候，被上訴人有向證人葉桂珠借款10萬元用以支付系爭土地的買賣價金：

1、證人葉桂珠於原審107年9月7日審理時證稱：（問：你怎麼會清楚妳的大哥跟四哥之間如何分配買賣價金的支出？）我沒有經手，我是聽媽媽說的，沒有看到錢的交易，也沒有看過文件，他們在家裡湊錢的時候我有在場，我也有借原告即反訴被告葉永昌（被上訴人）10萬元，是原告即反訴被告葉永昌（被上訴人）在湊錢…（原審卷第163頁正面）。

2、基於以下的理由，應認證人葉桂珠的證詞是具有信用性的：

⑴、證人葉桂珠證稱：（我）71年在保險工作當會計，一個月收入約8千元，在○○人壽工作，地點在玉里，那時候我還未婚…我在小學5、6年級（以證人葉桂珠為00年次來看，約在60年時許，就有在工作）開始就在鳳梨公司工作，國高中也

有工作…我去○○公司工作賺得少許錢，一些些錢給媽媽，因為我很節省又在鄉下，所以還是有儲蓄（原審卷第161頁反面、第162頁正面），所以從她工作時間的長度、工作所得及系爭土地的購買時間來看，證人葉桂珠說她在71年時許的時候，有10萬元可以借給被上訴人應是可信的。

⑵、證人葉桂珠又證稱：買土地的時候我住在家裡，所以我知道。是大家說土地沒買的時候，萬一給別人標去、買去的話就沒得住…我72年結婚，結婚過後我在娘家住一兩年，（之後）搬到○○（原審卷第162頁反面、第164頁正面），所以從證人葉桂珠住在原生家庭的時間（約73年之前），以及擔心系爭土地被他人標去沒有得住，她借貸先前積蓄給被上訴人去購買系爭土地，應是具有合理性的。

⑶、雖然上訴人這一造質疑：證人葉桂珠與被上訴人2人間沒有任何借據、金錢交付、償還本金或利息的證據存在（本院卷第34-17頁反面），但是考量證人葉桂珠與被上訴人2人間為兄妹關係（原審卷第161頁反面），基於兄妹間的情誼、信賴關係，及借貸的時間約發生在71年間，距今已30餘年，加上當時的金融交易技術（當時縱認已有提款機，也可能尚不甚發達，何況證人葉桂珠是住在東部的○○），本難期待提出相關借貸書證（如果有的話，或許因搬家或其他原因，已無從找到）或金錢交流紀錄，從而，尚難以此為由，就否定證人葉桂珠證詞的信用性。

⑷、證人葉桂珠雖是被上訴人的妹妹，但同時也是上訴人的妹妹（原審卷第161頁反面），並無積極證據足認，證人葉桂珠有偏頗被上訴人之情，而且，縱認證人葉桂珠與被上訴人同住在○○地區（原審卷第162頁反面、第163頁正面），但也無法單憑這1點就說證人葉桂珠的證詞，就反於事實真相。

⑸、參以，證人葉永富於原審107年9月7日審理時也證稱：買土地時因為被上訴人不夠錢，有跟我借30萬元，也有跟妹妹借錢（原審卷第165頁反面），可見，證人葉桂珠的證詞，應

是有信用性的。

㈣、關於購買系爭土地的時候，被上訴人有向證人葉永富借款30萬元用以支付系爭土地的買賣價金：

1、證人葉永富於原審107年9月7日審理時證稱：買系爭土地時，被上訴人不夠錢，有跟我借30萬元（原審卷第165頁反面、第166頁正面）。

2、基於以下的理由，也應認證人葉永富的證詞是具有信用性的：

⑴、證人葉永富證稱：房子在64、65、66年改建，我那時候應該是26歲左右，已經有上班了，我在○○局上班，我是公務員，那時候還沒有結婚，66年調回花蓮才結婚…我高中畢業就有在做臨時工，我高中畢業代課一年後去當兵，後來當兵回來去郵局八個月，後來去○○局，一個月領3千多元，蓋房子的時候領了大概4、5千元。我太太薪水是我10倍，她是作○○師傅。借被上訴人的錢是從太太那裡來的（原審卷第165頁正面、第166頁反面），所以從這1點來看，證人葉永富證稱他於71年時許，有資力借款30萬元給被上訴人這1點應是可信的。

⑵、證人葉桂珠也證稱：證人葉永富也有借錢給被上訴人（原審卷第163頁正面），所以從證人葉桂珠所述，應也可以擔保證人葉永富證詞的信用性。

⑶、另參照上開㈢、2、⑶、⑷所述，也應難認為證人葉永富的證詞沒有信用性。

㈤、關於系爭土地被上訴人應有出資，而且出資的金額為107萬元（包含上開㈢、㈣的40萬元）：

1、系爭土地的繳款時間，如上開㈡所述。

2、在繳交第1期款（71/08/31）的前1日，被上訴人有提領36萬元，繳交第4期款（72/03/10）的前1日，被上訴人有提領10萬元，繳交第5期款（72/05/14）的時候，被上訴人有匯款21萬元給上訴人（以上合計為67萬元）乙節，有花蓮縣○○

地區農會信用部存摺（原審卷第89頁、第90頁）、合作金庫入戶電匯水單（原審卷第12頁）可佐。

3、基於以下理由，應認被上訴人上開2的提款、匯款應是為了支付系爭土地的買賣價金：

⑴、提領及匯款的時間，都是在繳款日的前1日或是當日，而且以第4期款、第5期款來說，提領及匯款的金額，與應繳款的金額均相當接近，僅差數千元（本院卷第34-13頁反面），應可以合理推論：提領及匯款的金錢與購買系爭土地有一定的關聯性。

⑵、被上訴人有支付款項購買系爭土地乙節，業據證人葉桂珠、葉永富2人證稱在卷，而且他（她）們2人的證詞，也是具有信用性的。

⑶、證人葉桂容（即二造的妹妹）也說：媽媽常常唸說上訴人叫被上訴人買土地，上訴人跟被上訴人說土地先登記我的，上訴人再依比例過戶給被上訴人（原審卷第167頁正面），這樣來看，系爭土地如果被上訴人沒有出資的話，為何上訴人提及要依比例過戶給被上訴人？

⑷、被上訴人約在66年左右，就在系爭土地上的木造房子這個地方經營○○店乙節，業據證人葉桂珠證稱在卷（原審卷第163頁反面、第103頁甲部分），並為上訴人所不爭（本院卷第34-18頁正面，原審卷第58頁），可見，他與系爭土地有直接密切的關係（如果系爭土地被別人買走的話，他可能就無法在系爭土地上經營○○店），從而，應可以合理推論：他提領及匯款的款項，應與購買系爭土地有聯結性。

⑸、關於系爭土地地價稅單部分㈠：

系爭土地從77年至93年的地價稅單（原審卷第20頁至第27頁），這些稅單書證是起訴時被上訴人所提出乙節，為上訴人所不爭（本院卷第34-13頁反面）。觀察上開稅單書證的通知地址均為：○○市○○○路○○○號，但繳款地點都是在○○鎮（原審卷第20頁至第27頁），參以上訴人自65/06/07起

就住在○○市（本院卷第34-14頁反面），如果這些地價稅都是上訴人所繳交的，他實在沒有必要連續17個年度，特意從花蓮市跑到○○鎮繳款後，再將繳款書交給被上訴人保管。佐以，證人葉永富也證稱：系爭土地的地價稅是被上訴人在付（原審卷第166頁正面），可見，系爭土地從77年至第93年的地價稅，應可以合理推論是由被上訴人所繳交。

⑹、關於系爭土地地價稅單部分㈡：

交互比對上訴人所提的工程單據（本院卷第58頁至第61頁），這些書證由上訴人持有超過40年，該書證所示貨物廠商均位於○○鎮或○○鄉、○○鄉，上訴人支付款項後，都將這些單據書證帶回由其保管至今。所以從這1點來看，上訴人應沒有理由刻意從○○市跑到○○鎮（縱以現今的交通狀況來說，單程起碼也要1小時以上）繳交地價稅之後，再將地價稅繳款單放在系爭○○路0號房屋，任由被上訴人持有，所以從這1點應也可以推論：關於系爭土地77年至93年的地價稅，應係由被上訴人支付。

⑺、承上⑸、⑹這2點，及參酌前開所述，如果被上訴人在購買系爭土地時，沒有支付價金款項，系爭土地全部是上訴人所有，與被上訴人無關，那為何被上訴人要連續繳交17個年度的地價稅？又為何如此的恰巧（計有3次的巧合），在系爭土地的繳款日當日或前1日，被上訴人提領款項，或匯款給上訴人？

4、被上訴人雖提到說，關於71/08/31該次系爭土地價金款中，除了他於71/08/30提領的36萬元外，另外還有4萬元是他○○店所收現金（原審卷第75頁），但就這4萬元部分，被上訴人完全沒有提出任何的實證以佐其說，從而，被上訴人這部分的主張應該是不可採的。

5、被上訴人雖另主張他有向葉桂妹借款20萬元部分，證據是原審卷第13頁之系爭調解書，但因為被上訴人無法證明系爭調解書為真正（理由詳如下述㈦），所以就這20萬元部分，無

法為被上訴人有利的認定。至於證人葉永富雖有證稱：被上訴人也有跟姊姊借（原審卷第165頁反面），但是證人葉永富並沒有指明借了多少，從而，關於被上訴人主張他有向葉桂妹借款20萬元用以繳納系爭土地價款部分，應難為他有利的認定。

6、綜上，關於系爭土地部分，被上訴人應有出資107萬元（即36萬＋10萬＋21萬＋30萬＋10萬=107萬元），由於系爭土地的買賣總價含利息為1,818,138元（本院卷第34-13頁反面），所以被上訴人就系爭土地的出資比例應為0000000/0000000。

㈥、關於上訴人的辯解不可採之處：

1、按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權利人之權利。查本件兩造因不動產借名契約爭訟，於當事人彼此間，並無第三人因信賴登記而交易取得不動產之情形，自不得以土地法第43條規定逕認出名者係該借名不動產之真正權利人（最高法院96年度台上字第2871號判決參照）。查系爭土地固然現登記為上訴人所有（原審卷第50頁），但考量登記制度目的之射程距離（避免第三人遭受不測損害，妨礙交易安全），以及本件是屬於所謂的借名登記訴訟，應不在土地法第43條的射程距離內，參照上開最高法院的判決，所以應不得單憑系爭土地登記謄本記載系爭土地的所有權人為上訴人（原審卷第50頁），就直接推論系爭土地的買賣價金都是上訴人所繳交，被上訴人沒有出資。

2、關於花蓮縣縣有房地價款收入繳款書（原審卷第10頁至第12頁）部分：

⑴、花蓮縣縣有房地價款收入繳款固足以證明有以「上訴人」的名義於71年8月31日至72年5月14日，連續5期向縣府繳交系爭土地買賣價金，但應該無法單憑繳款書該書證就直接推論

（或認定），該價金全部都是上訴人所有並支付。

⑵、從原審卷第65頁至第69頁書證來看，縣府行文對象均為上訴人，內容略為上訴人原「承租」系爭土地，改為申請「承購」系爭土地，在接下來的承購繳款程序，自然是以上訴人的名義為之，所以從承租、承購、承購繳款這樣的關連性來看，自難單憑花蓮縣縣有房地價款收入繳款該書證，就說系爭土地的承購款都是上訴人所支付。

3、原審卷第65頁至第69頁的縣府函文僅足證明：縣府於69年至71年間有行文給上訴人，提及關於如何承購系爭土地的事宜，顯然無法憑此認為系爭土地的買賣價金就是上訴人所有並支付。

4、原審卷第20頁至第27頁的地價稅繳款書固記載納稅義務人為上訴人，但因地價稅原則上係以土地登記所有人為準（土地稅法第3條第1項第1款），也就是說地價稅繳款書的納稅義務人是建立在土地登記謄本上。查系爭土地登記謄本（原審卷第50頁）在本件（借名登記）訴訟類型上，既不得憑此認為系爭土地的買賣價金都是上訴人所有並支付。同理，建立在系爭土地登記謄本上的地價稅繳款書，它的證明力射程，同樣也無法認定系爭土地的買賣價金都是上訴人所有並支付。

5、本院卷第43頁至第47頁的地價稅繳款書固足證明72、102至104年度的系爭土地地價稅是上訴人所繳納（本院卷第34-14頁正面），但是從這1點更可以推論：如果系爭土地的價金全部是上訴人所支付，系爭土地為上訴人所有，為何他只能提出這4個年度的地價稅繳款書？為何被上訴人要連續繳交17個年度（77年至93年，這1點詳如上述）的系爭土地地價稅？

6、上訴人另辯稱：關於原審卷第12頁的21萬元匯款單部分，是因被上訴人當兵回來後，擬於葉蘭妹所有的木造房屋○○○鎮○○街○○號）經營○○業務，因無資金，上訴人即先出資

為被上訴人裝潢即改裝，並墊付相關費用，被上訴人在生意逐漸穩定、賺錢之後，始匯款21萬元返還給他云云（原審卷第58頁正面、第109頁正面）。但關於原審卷第12頁的21萬元匯款，是被上訴人前因經營○○店向上訴人借貸，被上訴人之後所返還乙節，上訴人都沒有提出任何的證據以佐其說，從而，上訴人該部分的辯解，應也是不可採的。

㈦、原審卷第13頁的系爭調解書應難認為真正：

1、左邊數來第3行以右，都是被上訴人太太的字跡，「葉蘭妹」3個字，也是被上訴人太太幫忙簽名的，且葉蘭妹本身沒有讀書、不識字乙節，為被上訴人所不爭（本院卷第34-14頁反面、第34-15頁正面）。

2、系爭調解書關於葉蘭妹的印文與葉蘭妹一般使用呈現的印文不同乙節，也有原審卷第70頁的書證可稽，並為被上訴人所不爭（本院卷第34-18頁反面），雖然原審卷第13頁、第70頁的印文時間可能是不同時間所蓋的，但無法單憑這1點就說系爭調解書上面關於葉蘭妹的印文，是葉蘭妹使用她的印章所蓋印。

3、系爭調解書關於葉斯應的署押也與原審卷第179頁、第182頁的署押明顯不同，所以系爭調解書上葉斯應的署押是否為葉斯應所簽載，實在難認為無疑。

4、證人葉永富也證稱：關於原審卷第13頁系爭調解書的簽名字跡，父親部分我不記得。整個文件的字跡，我不曉得是誰的（原審卷第166頁正面），從而，依證人葉永富所證，也難證明葉蘭妹、葉斯應2人有在系爭調解書上署押或用印。

5、證人葉桂珍、葉桂容2人也證稱：沒有看過原審卷第13頁的系爭調解書（原審卷第167頁正面），證人葉桂珠也證稱：在被上訴人拿出之前，我沒有看過系爭調解書（原審卷第163頁反面），準此，系爭調解書非無可能是臨訟製作，應難認為真正。

6、綜上，系爭調解書的內容為被上訴人配偶所製作，與被上訴

人有明顯的親密、利害關係，加上上開第2至第5所述，應難認系爭調解書為真正，從而，被上訴人以系爭調解書為據，主張他有向葉桂妹借款20萬元，用以支付系爭土地買賣價金，應難認為有理由。

二、被上訴人就系爭土地的應有部分與上訴人間應有成立借名登記法律關係：

㈠、關於系爭土地被上訴人計有出資107萬元乙節，已如上述。

㈡、並沒有積極證據足以證明，被上訴人要將這107萬元無償贈與給上訴人，或這107萬元是上訴人向被上訴人所借貸的。

㈢、1.證人葉桂珠於原審107年9月7日審理時證稱：（「問：你有無在場親眼見過被上訴人跟上訴人要求房屋過戶的事情？」在花蓮沒有看過，玉里有，上訴人回家的時候，被上訴人就會追問土地過戶的事情）（原審卷第164頁正面）。2.證人葉桂珍於同日審理時也證稱：（「問：購買土地的時候，媽媽都有提到哥哥常常為了買土地吵架，有說寫類似的文件？」媽媽常常唸說上訴人叫被上訴人買土地，上訴人跟被上訴人說土地先登記我的，上訴人再依比例過戶給被上訴人）（原審卷第167頁正面），所以，從上開2名證人的證詞來看，也足認被上訴人就系爭土地的價款應有出資，而且，有成立借名登記法律關係，否則，被上訴人豈會要求上訴人過戶系爭土地？（如果是借貸的錢，應該是要求還錢）。

㈣、系爭土地77至93年度的地價稅，都是被上訴人繳交乙節，業如前述，從這1點來看，如果被上訴人沒有出資，對於系爭土地沒有任何的權利，他為何要連續繳交17年的地價稅？

㈤、借名登記法律關係本不以明示為必要，亦可默示成立，而且，該法律關係也不是要式行為，所以，應難以二造間沒有明示意思表示或要式書證為由，就逕以推論二造間沒有成立借名登記法律關係。

㈥、按借名登記契約準用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止借名，借名登記關係消滅後，即

得請求返還借名登記財產（最高法院103年度台上字第1466號判決參照）。查被上訴人業已依法終止二造間的借名登記法律關係（原審卷第7頁、第8頁、第45頁），所以，被上訴人請求上訴人移轉系爭土地應有部分0000000/0000000，應是有理由的。

三、系爭○○路0號房屋應非上訴人單獨所有，被上訴人、葉永富、葉桂珠等人應也有出資，其等均為共有人之一：

㈠、上訴人說系爭○○路0號房屋的建築費用都是他出的乙節，應不可採：

1、上訴人自己說系爭○○路0號房屋興建時總共花了100多萬元（本院卷第34-20頁正面、第34-21頁反面、第76頁）。

2、上訴人又自承：「與○○包工工頭林丁煌議價後，以一坪工資5,500元、材料由上訴人自行購買之方式建造，蓋2層樓，起始時以一層樓約20坪，樓梯間2坪，合計約42坪計算，嗣因發現坐落地點在商業區，建蔽率可達80%，所以2層樓各追加約5坪，施作坪數追加至52坪」（原審卷第126頁反面），準此，如果按照上訴人的說法，系爭○○路0號房屋的建築工資應為286,000元（5,500X52=286,000元）。

3、上訴人直到本院審理時才提出他主張興建系爭○○路0號房屋的材料錢書證（本院卷第58頁至第61頁），這幾張書證的錢加起來合計為253,950元（本院卷第34-20頁正面）。

4、所以從上面3點來看，既然系爭○○路0號房屋興建時總共花了100多萬元，但依上訴人的主張及他所提出的書證（本院卷第58頁至第61頁），至多也僅能證明上訴人有出資539,950元而已（286,000＋253,950=539,950），所以上訴人主張系爭○○路0號房屋的建築費用都是他出的云云，應是不可採的。

5、雖然上訴人辯稱：本院卷第58頁至第61頁的書證只是其○○部分（本院卷第34-21頁正面），但直到本件審結（108年4月9日），他都沒有提出其餘的書證以實其說，足見，上訴

人的主張難遽加採信。

㈡、關於系爭○○路0號房屋的建造執照、65年1月10日營繕工程包工契約書及估價單部分：

1、系爭○○路0號房屋建造執照記載的工程造價為210,834元，其工資為63,250元，其餘的部分為材料錢乙節，有建造執照、65年1月10日營繕工程包工契約書及估價單為證（原審卷第61頁、第62頁、第63頁，本院卷第56頁），並據證人謝錦文證稱在卷（本院卷第70頁反面）。

2、查上訴人自承，系爭○○路0號房屋興建時總共花了100多萬元（本院卷第34-20頁正面、第34-21頁反面、第76頁），與建造執照記載的工程造價210,834元顯然有間。而且，依上訴人主張及他能提出的證據，至多也僅能證明上訴人有出資539,950元而已（286,000＋253,950=539,950），所以，依上開1所述的書證，能否證明系爭○○路0號房屋興建費用都是上訴人所支付，應要難認為無疑。

3、雖然證人謝錦文有提到：公定的造價比實際造價低（本院卷第71頁正面）。但證人謝錦文同時證稱：他並不知道興建系爭○○路0號房屋總計花了多少錢，施工的價錢與公定的價格也不相同，每個案件都不同，而且，他也不知道系爭○○路0號房屋的興建費用，實際上是由何人出的（本院卷第72頁正面）。從而，應不能單憑公定的造價比實際造價低這1點，就認為上訴人所主張100多萬元的房屋建造費用都是由他所支出。

4、至於建造執照固有於65年4月間變更名義人為上訴人（原審卷第62頁）。但證人謝錦文於本院108年3月8日準備程序時證稱：（「問：民國幾年開始認識？交往過程為何？」我跟上訴人約民國63、64年開始認識。當初上訴人有到我事務所介紹代理混凝土強化劑，他會常到事務所來坐，與我技術員工的領導人一起聊天，我請他到事務所請教混凝土相關技術）；（「問：你沒有僱用過上訴人？〈被上訴人庭提花市戶

騰字013022號，供法官、當事人、證人閱後發還〉」當時我有些工程、工地在施工、在監造，有時候會拜託上訴人幫忙跑，看建築工地的個案）；（「問：你有無印象他在○○蓋房子的事情，你們事務所有參與？」他說他要在○○蓋房子，當初他有說要委託我們設計，這事我有印象）（本院卷第69頁反面、第70頁正面、第71頁反面、第72頁正面）。可見，上訴人係因地緣、人緣等關係，遂由他出面委託謝錦文建築師設計系爭○○路0號房屋，並擔任變更後的起造名義人，加上證人謝錦文也證稱：（「問：這些工程的費用，實際上是誰出的，你知道？」不曉得）；（「問：一般當事人委託你們設計的時候，會詳細的說費用是家人出的，還是他自己出的？」不會講這個問題）（本院卷第72頁正面、第71頁反面），從而應難單憑系爭○○路0號房屋的建造執照有於65年4月間變更名義人為上訴人，就直接跳躍地認定興建費用都是由上訴人所支出。

㈢、關於房屋稅繳款書及花蓮縣地方稅務局玉里分局房屋稅籍證明書部分：

1、上訴人所提出的房屋稅繳款書（本院卷第48頁、第49頁、第50頁、第53頁、第55頁，年度為：69年上期、70年上期、70年下期、103年、104年、107年，本院卷第34-19頁反面）等書證，至多僅能證明上訴人僅有繳交這些年度的房屋稅而已，實在無法援此就認為系爭○○路0號房屋的興建費用都是由上訴人所支出。

2、又從被上訴人得以提出原審卷第28頁至第39頁的系爭○○路0號房屋之多年度繳款書這1點，同時參照上開㈤3的理由，及參酌證人葉桂珠、葉永富的證詞（房屋稅是由住在那邊的被上訴人在付，原審卷第163頁反面、第166頁正面），應也足以推認，系爭○○路0號房屋應不僅上訴人有出資興建而已，被上訴人應也有出資，而為共有人之一，否則被上訴人會何要支付這麼多年的房屋稅？

3、至於花蓮縣地○○○○○里000000000000000000000000000路0號房屋的納稅義務人為上訴人，但因系爭○○路0號房屋並沒有辦理保存登記，所以房屋稅籍證明書應是依據建築執照（原審卷第61頁、第62頁，按房屋稅條例第4條第4項規定：未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之）所建檔。查本件既難依據建築執照決定系爭○○路0號房屋興建費用都是由上訴人所支出，從而自難依該紙房屋稅籍證明書就推認系爭○○路0號房屋興建費用都是由上訴人所支出。

㈣、系爭○○路0號房屋的興建費用應是二造及他們兄弟姐妹共同出資蓋的：

1、證人葉桂珠證稱：（「問：系爭土地購買跟房屋建造時你幾歲？」18、9歲快20歲。是先蓋房子，房子應在64、65、67那時候蓋，大概蓋了三年，那時我在唸高中。後來71年跟政府買系爭土地，71年在保險工作當會計，一個月收入約八千元，在○○人壽工作，地點在玉里，那時候我還未婚。蓋房子的時候我有出資，那時候我有在○○公司作女工，幫忙鳳梨裝罐，有一點點的積蓄，我出資少許錢，大概幾千元。我在小學五六年級開始就在鳳梨公司工作，國高中也有工作，大約出資有六、七千元）；（「問：當時為何要大家出錢蓋房子？」因為媽媽掌管家裡的錢，父親務農，主要收入為父親的務農。我們去○○公司賺得少許錢，一些些錢給媽媽，因為我很節省又在鄉下，所以還是有儲蓄…）；（問：誰決定要改建的？」因為小孩子長大，媽媽跟大哥提及房子不夠住，要改建。蓋房子之前，有沒有大家商討如何蓋房子，我還小沒有印象。要我出錢的原因，是因為我有在那邊住，媽媽也說要付款、錢不太夠，所以要付錢，所以跟大家收錢。各自有多少就出多少）；（「問：後來房子登記在何人名下你知道嗎？」在被告（即上訴人）名下，因為被告即反訴原

告葉武男（上訴人）住在花蓮比較方便，因為要送程序等等，所以用被告即反訴原告葉武男（上訴人）登記比較方便，我那時候還小，所以也不知道，是媽媽委託被告即反訴原告葉武男（上訴人）辦的，這是媽媽有說的，其他的兄弟有沒有質疑我不知道，我是沒有意見。兄弟姊妹都有出錢，所以系爭房子應該是大家〈的〉）；（「問：房子是媽媽的，但土地是依照出資比例分配，那所有權不一致的情形，媽媽有無說過？」房子我們大家都有拿錢給媽媽蓋，應該是屬於大家的）（原審卷第161頁反面至第163頁正面）。

2、證人葉永富證稱：（「問：當時是誰要把中間的房子改建的？」當時兄弟姊妹都大了，房子住不下，母親就提議要蓋房子，大家才陸續共同出資來蓋，後來登記給大哥，是因為大哥講他在花蓮市某建築公司上班，那些申請流程他比較熟悉，所以由他來辦理。做這個決定沒有開過家庭會議，都是聽媽媽說的。家裡事務都是媽媽處理的。蓋房子的時候，大哥已經在花蓮，其他人都住家裡）；（「問：葉武男（上訴人）跟葉永昌（被上訴人）經濟狀況在65、71年的時候如何？」…那時候大家剛剛上班，要蓋房子，大家就交錢給媽媽蓋。沒有說誰固定出多少，媽媽要就拿。以我來講，我有固定薪水，扣掉生活費就拿給媽媽蓋屋子。蓋房子時我不在玉里住，我是在臺中。那時候剛好蓋屋子，所以賺的錢都交給媽媽…）；（「問：從房子蓋好，到訴訟中間，你知道葉武男（上訴人）有跟葉永昌（被上訴人）討過房產嗎？」弟弟有跟大哥討過。大哥也有講過。大概在前幾年的時候，大哥有趕過我。71、72年的時候大哥有說屋子他蓋的，不給我住。大哥有領我兩次錢去蓋屋子。存摺那時候我放在牆壁吊著，跟媽媽說你如果要蓋屋子，不夠的話可以領（當庭提出郵局存簿正本，閱後發還），大哥拿去領一次1萬3、一次1萬8。趕我們的時候，他說屋子他蓋的，我跟他說大家都有出錢）；（「問：葉永昌（被上訴人）開○○店，他生意好不好？

」那時候景氣很好，他還有請師傅做，生意也很好，有自己賣布，也有代工）；（「問：證人從何時開始工作？」我高中畢業就有在做臨時工，我高中畢業代課一年後去當兵，後來當兵回來去郵局八個月，後來去○○局，一個月領3千多元，蓋房子的時候領了大概4、5千元。我太太薪水是我十倍，他是作○○師傅）（原審卷第165頁正面至第166頁反面）。

3、參以，上訴人在原審審理時有提出4紙支票的票根（蓋的是二造的母親葉蘭妹的印文，原審卷第70頁），關於這4紙支票的用途，上訴人也陳稱如下：（「問：64年9月2日工錢3萬元，為何意思？〈提示原審卷第70頁〉」工錢是要蓋系爭建物的工資。分批給，蓋到那拿到那）；（「問：64年4月10日五金款，也是蓋房子的五金？」對。因為材料我付款，他只有包工資）（本院卷第74頁正面），又64年3月30日該紙25,000元部分係付五金款，65年10月3日25,000元部分，係付龍誠建材行貨款乙節，也有該2紙存根可佐（原審卷第70頁），另參照上訴人所述，系爭○○路0號房屋興建費用為100多萬元（本院卷第76頁），但依他主張的工資（原審卷第126頁反面）及所提出的材料費用（本院卷第58頁至第61頁），合計僅為539,950元，佐以上開一、㈢所提到的理由，應認證人葉桂玉、葉永富2人的上開證詞，應係可信的，也就是說：系爭○○路0號房屋，不僅二造，其他的兄弟姊妹應也有出資，而為其等所共有。

㈤、關於爭執部分㈡的小結：

1、按各共有人對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決（也就是說：在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體），不得請求僅向自己返還，其請求僅向自己返還者，應將其訴駁回（最高法院37年上字第6703號、41年台上字第600號、84年台上字第339號民事判例參照）

。

2、查上訴人係請求將系爭○○路0號房屋及附件所示A、B範圍內之鐵皮地上物部分的占有，返還給他自己1人（本院卷第117頁反面、第34-16頁正面），但因系爭土地係二造共有，系爭○○路0號房屋則係二造與證人葉桂珠、葉永富2人所共有，所以，參照上開最高法院判例意旨，上訴人應不得請求僅向自己1人返還，其請求僅向自己1人返還時，應將其訴駁回。

四、綜上所述：

㈠、關於本訴部分：

1、被上訴人依借名登記法律關係，請求上訴人將系爭土地所有權應有部分0000000/0000000移轉登記予被上訴人所有，應為有理由，逾此部分的請求，為無理由，應予駁回。

2、原審就上開應准許的部分（0000000/0000000），為上訴人敗訴的判決，並沒有錯，上訴意旨，就此部分，求予廢棄為無理由，應駁回他的上訴。至於原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴的判決，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。

㈡、關於反訴部分：

原審就反訴部分，為上訴人敗訴的判決，就結論來說，並沒有錯，上訴意旨，就此部分，求予廢棄改判，為無理由，應駁回他的上訴。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第2項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　張宏節

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　劉又華