臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度重上字第12號

上　訴　人　鍾玉珍

訴訟代理人　周宜臻（已於民國109年5月6日終止委任）

吳美津律師

黃健誠律師

被上訴人　王鐙輝

訴訟代理人　魏辰州律師

上列當事人間請求確認借名登記契約不存在等事件，上訴人對於中華民國108年10月31日臺灣花蓮地方法院108年度重訴字第35號第一審判決提起上訴，本院於109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴（含本訴及反訴）駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。本件上訴人鍾玉珍（下稱鍾玉珍或上訴人）主張其與被上訴人王鐙輝（下稱王鐙輝或被上訴人）間於民國105年2月4日公證之借名登記契約無效，兩造間就花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及同段000建號建物（門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號，下稱系爭房屋；上開土地及房屋下合稱系爭房地）之其與王鐙輝於105年2月4日至民間公證人何叔孍公證人事務所（下稱何叔孍公證人事務所）就系爭房地辦理公證之「借名登記契約」（下稱系爭契約）不存在。然查系爭契約涉系爭房地借名登記關係，鍾玉珍是否因繼承而取

得系爭房地之所有權，攸關鍾玉珍登記為系爭房地所有權人之權利義務關係，故兩造間就系爭房地之借名登記關係是否存在陷於不明確之狀態，致鍾玉珍在私法上之地位有受侵害之危險，且此不安狀態得以確認判決除去之，依前揭說明，應認鍾玉珍有即受確認判決之法律上利益，故鍾玉珍提起本訴自有確認利益，合先敘明。

二、再按所謂訴之預備合併，通常指原告預防其提起之訴訟為無理由，而同時提起不能並存之他訴為備位，以備先位之訴無理由時，可就備位之訴獲得有理由之判決之訴之合併而言（最高法院95年度台抗字第184號裁判意旨參照）。本件鍾玉珍先位主張系爭契約不存在，倘認系爭契約存在，先位之訴無理由時，鍾玉珍則依民法第179條及繼承法律關係，備位請求王鐙輝返還由鍾玉珍之女即陳春子所墊付購置系爭房地之金額等情，核其所提先、備位之訴，乃係不能同時存在而互斥之訴訟，屬客觀訴之預備合併，先、備位訴訟均以系爭房地之所有權為基礎事實，調查事項共通，證據資料及攻擊防禦方法得以流用，顯具有促進訴訟經濟之效果，再王鐙輝未就預備合併部分有所爭執而均予答辯，則鍾玉珍以客觀預備合併提起本訴，應予准許，亦併敘明。

三、復按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴、反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。此所稱之相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院106年度台抗字第864號裁定意旨參照）。查：

㈠鍾玉珍主張前因誤信王鐙輝，而誤認系爭房地係以借名登記方式登記於陳春子名下，即其所繼承之系爭房地非陳春子所有，遂與王鐙輝簽訂系爭契約並經公證，約定續以鍾玉珍為

出名人之借名登記關係，嗣鍾玉珍得知系爭房地實際為陳春子所出資購買，爰依民法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，並依民法第113、114條、第767條第1項規定，先位請求確認系爭契約不存在，及王鐙輝應自系爭房地遷出，並將之返還予鍾玉珍。另備位主張若上開先位請求無理由，則以陳春子自97年起至其死亡前共計償還購買系爭土地之貸款新臺幣（下同）11,559,192元，而王鐙輝因此取得支付價款或因此得以免除自行支付價款之義務，乃依繼承及不當得利法律關係，請求王鐙輝將上開金額返還鍾玉珍。

㈡王鐙輝則主張，系爭土地為其出資購買並興建系爭房屋，系爭房地僅係借用陳春子名義登記，鍾玉珍明知而簽立系爭契約，王鐙輝遂依系爭契約第3條第1、2項約定、民法第179條、第767條第1項規定，於原審言詞辯論終結前提起反訴（見原審卷第151至158頁），擇一請求鍾玉珍將系爭房地所有權移轉登記予王鐙輝所有。

㈢經核兩造所主張之權利，均為爭議原登記於陳春子名下之系爭房地是何人出資興建或購買，是否為借名登記法律關係，及兩造間因借名登記所訂立系爭契約之效力等情，顯係基於同一事件，而兩訴言詞辯論之資料可相互利用，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，亦無不得提起反訴之情形，應予准許。

乙、實體事項

壹、上訴人方面：

一、上訴聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡本訴部分：

1.先位之訴：

⑴確認兩造間就坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地暨其上同地段000建號即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號之建物，於民國105年2月4日訂立之借名登記契約不存在。

㈡被上訴人應自坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地暨其上同地段○○鄉○○村○○○街○號之建物遷出，並將之返還上訴人。

2.備位之訴：

被上訴人應給付上訴人新台幣11,559,192元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依法定利率計算之利息。

㈢被上訴人於第一審之反訴全部駁回。

㈣第一、二審訴訟費用（包含反訴）由被上訴人負擔。

二、原審判決上訴人先、備位之訴及被上訴人對其所提之反訴均敗訴，鍾玉珍不服，於是就原審本訴及反訴部分皆提上訴，其於原審起訴及本院補充陳述意旨略以：

㈠鍾玉珍之女陳春子於104年12月21日死亡，鍾玉珍為其唯一繼承人，王鐙輝於鍾玉珍喪女期間，向鍾玉珍稱其與陳春子已同居近20年，早與陳春子論及婚嫁，實與夫妻無異，日後亦將代陳春子孝順鍾玉珍，且陳春子名下之系爭房地係其以借名登記之方式暫時登記在陳春子名下，並非陳春子所有。鍾玉珍因年老、喪女之痛、重度憂鬱症而誤信陳春子生前受王鐙輝委託僅受借名登記為所有權人，乃不疑有他，遂於105年2月4日由其等告知辦理系爭契約、不動產預告登記、抵押權2,000萬元之公證及設定登記，並於105年12月1日依王鐙輝與林淑惠代書之指示，到何叔孋公證人事務所辦理公證遺囑，表示鍾玉珍於百年之後，將遺贈系爭房地給王鐙輝，並以王鐙輝為遺囑執行人。孰料，鍾玉珍後於106年6月得知王鐙輝與他人尚有婚姻關係存在，自非能「與陳春子論及婚嫁」，鍾玉珍驚覺受騙。鍾玉珍即要求王鐙輝提出證實系爭房地為王鐙輝出資購買，然王鐙輝置之不理，亦未能提出具體證據。鍾玉珍旋於106年6月23日撤回上開遺囑，並於106年9月間提出詐欺刑事告訴（案號：臺灣花蓮地方檢察署107年度調偵字第81號，下稱前開刑案）。

㈡王鐙輝雖主張稱系爭房地都是王鐙輝出資借名登記在陳春子之名下云云，然查陳春子均係用自己資金購買系爭土地及貸

款興建系爭房屋，為系爭房地之實際所有權人，王鐙輝及陳春子間就系爭房地非借名登記關係：

1.陳春子於花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）活期性存款000-000-0000000-0帳戶（下稱陳春子花蓮二信帳戶）於96年12月21日匯出200萬元、96年12月31日匯出200萬元、97年1月11日匯出500萬元至陳順德即系爭土地出賣人之帳戶（收款人：陳順得；帳號：00000000000000；見原審卷第285頁），付款日期及金額與原審之買賣契約書（見原審卷第45至48頁）所載之付款日期及金額完全相符，顯見當初實際出資購買系爭土地者為陳春子。系爭土地買賣契約書係由陳春子簽立，且土地房屋出資，均非為王鐙輝所提出，甚至大多數都是陳春子所提，此均有上開客觀物證可以證明，亦足證王鐙輝當初詐騙鍾玉珍稱系爭房地是借名登記，與實情不符。

2.依前開刑案相關證人之證述（參前開刑案3904號偵卷第130、132、184至197頁），系爭房屋興建出資人為陳春子：

⑴證人即包商陳金春於偵查中結稱：被告（即王鐙輝）與陳春子以夫妻相稱，伊當時僅被告介紹去興建系爭房屋，付款簽據是跟陳春子等語；

⑵證人即包商游啟彬於偵查中證稱：伊當時受被告所託，在系爭房屋從事水電工程，但錢是陳春子付的，有時被告會在場等語；

⑶證人許進富於偵查中證稱：伊當時受被告所託，在系爭房屋從事油漆工作，要領錢時伊會向被告請款，陳春子會在場拿一本簿子給伊簽名等語；

⑷證人李垚均於偵查中證稱：伊當時以為被告與陳春子是夫妻，伊有賣衛浴設備給被告，不過是被告與陳春子一起挑，伊要請款時會連絡被告，被告叫伊到現場向陳春子拿現金等語；

⑸證人陳東敏於偵查中證稱：伊當時以為被告與陳春子是夫妻，伊受被告所託施工外牆玻璃，被告打電話跟伊說可以領錢了，伊到現場後是陳春子拿錢給伊等語；

⑹證人莊傳德於偵查中證稱：伊當時以為被告與陳春子是夫妻，伊受被告所託施作鋁門窗工程，但被告與陳春子均有在場討論，是陳春子拿錢給伊，伊想說是夫妻就沒去注意等語。

⑺綜上，陳春子既為此出錢又出力，顯見應為所有權人無疑。

3.陳春子以系爭房屋102年3月5日及同年8月30日分別由吉安農會放款600萬及200萬，期間陸續借款，又借新還舊，103年10月20日最高放款金額為為1,200萬元，並清償原有貸款9,486,360元。是系爭房屋之出資皆為陳春子貸款所得去支應，上開證人也多證稱是由陳春子手中取得款項，契約當事人亦為陳春子，然王鐙輝竟稱系爭房地全部由其出資，以此詐騙鍾玉珍，孰是孰非，已釐然足斷。

4.系爭土地部分，觀陳春子花蓮二信帳戶往來明細帳，在購買系爭土地之96年底到97年期間，陳春子向花蓮二信以系爭土地貸款240萬元及50萬元（查系爭土地於97年1月3日買賣，97年1月10日向花蓮二信設定貸款240萬元及50萬元；見原審卷第63頁），並在97年1月15日撥款，陳春子取得貸款後，隨即於同日轉帳1,502,178元清償存單質借（見原審卷第63頁），顯見當初有以此筆金額支付土地價金，同日也領出30萬元現金；97年1月17日、97年1月22日也分別領現46萬元及20萬元，97年2月12日又償還存單質借700,843元，如系爭房地是王鐙輝所有，陳春子何能貸出款項？又何能償還存單質借？若陳春子只是借名登記，斷無可能用自己定存支付。

5.至王鐙輝答辯稱：對照王鐙輝於花蓮二信0000000000000-0帳號（下稱王鐙輝花蓮二信00000帳戶）之支出明細及日期，恰與土地買賣契約各期付款時問及金額完全相符，且函詢王鐙輝上開帳戶的相關紀錄文字所代表之意義，業經花蓮二信於原審函覆證明這些款項都是由王鐙輝支出云云，然查：

⑴陳春子之花蓮二信帳戶於96年12月17日匯款100萬元至王鐙輝提供予花蓮地檢署用以脫罪之王鐙輝花蓮二信00000帳戶（見原審卷第62頁），是可認王鐙輝帳戶之資金實係由陳春子提供。陳春子於97年至102年間陸續以系爭土地向花蓮二

信貸款共1,115萬元（帳號00000000000000，參原審卷第55至57頁之花蓮縣地籍異動索引；參原審卷第93至100頁之花蓮二信放款往來明細帳卡），嗣後上開借款都由陳春子償還（見原審卷第63頁），合計還款金額達9,740,127元。陳春子嗣後於103年10月20日向吉安鄉農會貸款1,200萬元，償還花蓮二信上開貸款，後仍由陳春子償還農會貸款直至其過世，合計共償還819,065元（見原審卷第101至103頁）。承上，系爭土地之買賣價金為900萬元，陳春子共已支付逾千萬元，可證陳春子的確實際出資購買系爭土地，王鐙輝向鍾玉珍稱其為實際出資購買人，顯然不實。

⑵再查王鐙輝花蓮二信00000帳戶（見原審卷第160、161頁）雖陳春子均同於96年12月21日匯出200萬元、96年12月31日匯出200萬元、97年1月11日匯出500萬元（原審卷第285頁），然細析王鐙輝花蓮二信00000帳戶於上開日期係匯款至00000000000000帳號（此應為王鐙輝之會計帳戶），而98年4月23日亦匯款至00000000000000帳號之副摘要欄位中卻記載「王坤雄」（見原審卷第161、167頁）。且陳春子於97年11月26日亦匯款18,030元、於12月2日分別匯款30,030元、1,604,230元（見原審卷第26頁）至花蓮二信帳號00000000000000帳戶，副摘要欄位亦記載「王坤雄」，非為系爭土地出賣人陳順德。準此，王鐙輝以花蓮二信00000帳戶往來明細帳（見原審卷第159頁）為據，主張其為出資購買系爭土地之人，然查其所匯款之對象均非系爭土地出賣人陳順德，王鐙輝之主張顯然不實，陳春子始為實際出資購買系爭土地之人，亦係將自己之財產登記於自己名下，且由自己管理、使用，顯然不符上開借名登記之應有狀態。因此陳春子與王鐙輝間就系爭房地顯不存在借名登記關係。

⑶復參花蓮二信於108年9月20日之花二信發字第0000000號函（參原審卷第269頁）第3點固稱「『00000000000000』係因存單質借所產生之放款帳務性帳號，為王鐙輝所有，並於同日開立支出傳票2,000,030元匯款至吉安鄉農會本會收款

人陳順德帳戶」云云，然並未說明該陳順德帳戶之帳號為何？無法確知該筆2,000,030元匯款是否確為系爭土地之買賣價金？蓋王鐙輝與陳順德間可能有數筆交易，時有資金往來，實難僅以日期、金額即認定該筆匯款為系爭土地買賣價金。

6.且王鐙輝稱其因積欠款項始借名登記，然系爭房地金額龐大，王鐙輝一面積欠龐大債務，卻又主張有龐大資產可支應土地、房屋價款，亦與經驗法則有違。

㈡王鐙輝以系爭契約為據，拒不辦理預告登記及抵押權登記之塗銷，惟陳春子與王鐙輝間就系爭房地非為借名登記關係，鍾玉珍與王鐙輝間亦無借名登記契約存在：

1.查公證法第4條規定，法院之公證僅能證明本件雙方確有訂立公證契約之法律行為，是系爭契約經公證之效力充其量僅能證明確為兩造名義人所作成，且僅於該公證契約當事人間發生效力，至於其內容是否與事實相符，仍應佐以相關事證判斷。上開公證契約文字就借名登記之事實尚屬簡略，欠缺借名登記成立時間及經過，難以查證真偽。且按105年11月19日「司法院105年公證實務研討會法律問題提案第8號」的初步研討結果亦認，於此情形公證人應拒絕公證之請求，蓋陳春子與王鐙輝間究有無借名登記契約？及其約定內容如何？是否屬實？及義務是否履行？均非公證之效力所及。

2.因關於不動產登記當事人名義的原因眾多，故而主張「借名登記」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629號民事判決可參），是以本件主張借名登記關係之王鐙輝，則應負舉證責任，以王鐙輝和陳春子同居近20年，王鐙輝保留或取得與陳春子間「借名登記」之事證，應無困難，然王鐙輝除提出「直接證據」之書面契約之外，迄未舉證其主張借名登記之「特別要件」（例如雙方間之合意），其舉證責任之分擔至少須舉證證明「間接事實」且該事實與要件依「經驗法則」及「論理法則」尚須已足推認其因果關係者，始足當之，雖王鐙輝於原審傳喚吳浩誠、郭

大華到庭證述，然該等證述，前後矛盾、偏頗及明顯與事實不符（詳如下述），不足採信。王鐙輝復無提出其他確有「借名登記」之證據，是其主張顯與上開法定要件有違，足認兩造就系爭房地並無借名登記關係存在。

3.復觀系爭契約內容，應僅為兩造當事人就系爭房地買賣契約之補充。

㈣鍾玉珍前已多次請求王鐙輝返還房屋，該等主張均應屬撤銷之意思表示，本件尚未罹於除斥期間：

1.按意思表示乃指表意人將其內心期望發生一定之法律效主意思，表現於外部之行為。關於意思表示之構成要件，應包含效果意思（其內容為表意人內心的想法，並藉以決定意思表示的內涵）、表示行為（表意人將其想法表現出來之行為，其表達方式並沒有一定的方式，用言語或文字皆可）。

2.鍾玉珍於原審108年10月16日言詞辯論時稱：「我106年6月知道被被告騙，就去公證那邊撤銷遺囑的公證，我提告本件刑事告訴時有跟王鐙輝說要撤銷原證四的公證書（即系爭契約），但詳細時間我忘記了，被告跟我說他不願意撤銷。我當時有口頭跟被告講並沒其他書面資料。」（見原審卷第299頁），可知鍾玉珍主張撤銷權之行使，係於對王鐙輝提出前開刑案時，就有表達撤銷之意思表示。

3.鍾玉珍於106年8月23日已委託律師發出通知王鐙輝有關詐欺事實之律師函，其中亦敘明：「王鐙輝告知，其與本人之女已論及婚嫁，可惜未結成連理」、「孰料，本人事後得知王鐙輝早已結婚，根本非如其所述，本人深覺受騙，以撤回先前遺囑之意思表示，有關本人先前因受騙而設定之抵押及預告登記，如涉不實，恐涉及刑法詐欺罪責，亦請王鐙輝於函到7日內將本案不動產騰空返還本人。」等語（見原審卷第396頁）。

4.鍾玉珍於106年9月22日於花蓮分局偵查隊中，更已明確表示其所稱刑事告訴乃係主張王鐙輝之「詐欺」：「（問○○○鄉○○村○○○街○號現何人居住？）王鐙輝在居住，但我

要求他將房子還給我，他不肯，且不讓我進入。」（見原審卷第401頁）云云。

5.從而，鍾玉珍上開有關請求王鐙輝返還房屋等由，應屬撤銷之意思表示，並未罹於除斥期間。故原審判決以鍾玉珍既自陳於106年6月間知悉遭王鐙輝詐騙而訂立系爭契約之事實，卻遲至108年5月23日始提起本件訴訟，顯已罹於民法第93條前段規定之1年除斥期間，故鍾玉珍已不得依民法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，亦即上開撤銷意思表示之行為並不合法云云，而駁回鍾玉珍先位請求部分，應屬無據。

㈤王鐙輝之主張及證人吳浩誠、郭大華證述，於有關陳春子是否具有資力或系爭房地是否為借名登記之法律關係部分，應無可採，理由如下：

1.王鐙輝之陳述及證人吳浩誠、郭大華所述概以：陳春子與王鐙輝於89年間認識，當時陳春子因投資股票負債累累，陳春子與王鐙輝的原居住所「○○大樓」因負債而遭查封之事實；及證人吳清標則稱系爭土地為王鐙輝所購等情：

⑴王鐙輝稱：「…陳春子於104年過世。89年當時○○○街或○街就是陳春子跟鍾玉珍一起住的○○大樓未被查封時，我有去那邊住過一陣子，當時鍾玉珍已經知道我跟陳春子是男女朋友關係，後來我們搬出來，因為陳春子負債累累，○○大樓被查封。」等語。

⑵吳浩誠於原審證稱：「（被上訴人訴代：當時陳春子有無說為何用他的名字登記？）因為被上訴人還有婚姻沒有結束，所以先登記在陳春子名下，比較不會有麻煩。」等語。

⑶郭大華亦於原審證稱：「（被上訴人訴代問；○○○街的房子跟土地，照你剛才的說法，既然都是王鐙輝出的錢，為何要登記在陳春子名下，原因陳春子有無告知你？）陳春子告訴我，怕王鐙輝台中的老婆來亂，所以登記在陳春子名下，當時講這件事時，王鐙輝跟陳春子都在場。」等語。

⑷吳清標則稱：「96年間購買系爭土地時，都是王鐙輝在主導。」等語。

2.然查：

⑴吳浩誠、郭大華雖均證實王鐙輝與陳春子之關係為男女朋友或以形同實際的夫妻關係，以其兩人長期「同居共財」之情形，王鐙輝以系爭房屋登記在陳春子名下，以保障陳春子長期因故未能結婚而兩人繼續共營生活，因此以系爭房地為贈與或兩人因為共同努力經營生活，故約定房地為陳春子所有，核與一般社會常理與經驗法則無違，實不能以吳浩誠、郭大華之片面證述，即認定陳春子與王鐙輝就系爭房地有借名登記之關係。

⑵陳春子於95至99年間有多筆定期存款，此有花蓮二信定期存單明細帳可證（見原審第325、326頁）；另陳春子於93年10月間所有○○段0000-0地號土地，後於94年5月間出售（見原審第332頁）。陳春子又於97年5月間再買入○○段0000地號土地，於100年1月間售出（見原審卷第328頁），均足以證明陳春子有足夠之經濟財力。

⑶而○○大樓當時之所有權為陳春子之妹「陳秋子」所有，負債關係核與陳春子無涉，此除上開○○大樓之花蓮縣地籍異動索引（見原審卷第357頁），亦有陳春子之妹「陳宥樺」（原名為陳秋子後改名為陳宥樺）之證述：「（法官問：你何時住過○○大樓？）在我結婚之前、約85年。」、「（法官問：當時妳跟什麼人住在○○大樓？）鍾玉珍。」、「（法官問：○○大樓住處的所有權人是誰？）我。」、「（法官問：何時這個住處的所有權移轉，是出售還是如何？）被法拍，90年被法拍。」、「（法官問：什麼原因被法拍？）因為我結婚懷孕，我沒有辦法繼續工作，所以貸款繳不出來。」、「（法官問：有人幫妳繳貸款嗎？）沒有，如果有人幫我繳貸款，就不會被法拍了。」、「（法官問：所以妳蓮花大樓的住處被法拍，與陳春子有無關聯？）沒有。」等語（見本院卷第359、360頁），足證蓮花大樓被法拍與陳春子無關，因此王鐙輝所稱陳春子負債累累，致所住大樓被法拍等情，均為不實。

⑷再王鐙輝於前開刑案稱：「○○○鄉○○村○○○街○號建物○○○鄉○○段00、00之0地號為何人所有？）我買的。」、「（為何登記在陳春子名下？）因為當時我有債務。」（原審卷第381頁）、「（目前之學經歷、工作、經濟狀況、家庭狀況如何？）國中畢業，目前從事園藝，月收入不穩定，平均月收入約7~8萬元，經濟狀況不好，家中不用扶養他人，每月有6萬房貨。」（見原審卷第391頁），互核王鐙輝及證人吳浩誠、郭大華稱王鐙輝收入優渥，而有資力可購地建屋云云，明顯有違反事實之陳述，更有矛盾偏頗之處，故王鐙輝、吳浩誠、郭大華無何證據可證其所述之真實性，上開證言自不足為有效之舉證。

⑸就系爭土地之事，吳清標於偵查中陳述均為推測，並非事實，且未知情為何系爭土地之登記所有人為陳春子，顯見陳春子並非借名登記人頭，而係實際契約當事人，吳清標所述不足為採。

⑹又查郭大華與王鐙輝共同行使偽造私文書，將已死亡之陳春子名下自用小客車過戶至王鐙輝名下，遭臺灣花蓮地方法院判刑確定，此有臺灣花蓮地方法院108年度花簡字第33號刑事簡易判決可稽（原審第335至339頁），證人郭大華與王鐙輝為該件偽造文書案之共犯。從而，郭大華之供詞顯有利害關係，有違社會經驗法則，不足採信。

3.綜上，王鐙輝縱有經營事業或提出其「報稅」資料，然此均非能證明其有收入與儲蓄，亦非為積極證據能證明系爭房地登記為其所實際出資而屬「借名登記」之客觀事實，再其舉證與吳浩誠、郭大華證述間明顯前後矛盾，殊無可採。故原審判決援引王鐙輝之主張及證人吳浩誠、郭大華之證述，認陳春子與王鐙輝間有借名登記關係等情，殊有違誤。

㈥備位請求部分：倘法院認鍾玉珍上開請求無理由，又參酌陳春子花蓮二信帳戶之往來明細表（見原審卷第59至92頁），可證於買賣系爭土地時，陳春子於96年12月17日將資金100萬元匯入王鐙輝帳戶以支付買賣價金（見原審卷第62頁），

且陳春子自97年間起至其死亡時止，共計償還購買系爭土地之貸款10,559,192元（見原審卷第63至83頁）。陳春子將自有資金合計11,559,192元匯款予王鐙輝支付買賣系爭土地價金，而若由王鐙輝取得系爭土地所有權，因此而得以免去自行支付價款之義務，亦屬於不當得利，鍾玉珍自得依民法第179條及繼承法律關係，請求王鐙輝返還上開金額。

貳、被上訴人方面：

一、答辯聲明：

㈠本訴及反訴之上訴均駁回。

㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

二、被上訴人於原審及本院陳述略以：

㈠王鐙輝與鍾玉珍之女陳春子自89年間起交往並進而同居，感情甚篤，交往期間王鐙輝不僅協助陳春子清償其於交往前所積欠之債務，其後王鐙輝基於與陳春子間情感及信賴關係，遂陸續將其出資購買、興建之系爭房地借用陳春子名義登記，其中王鐙輝先於96年11月間借用陳春子名義向陳順德購買系爭土地，總價900萬元，並分別於96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日由王鐙輝花蓮二信00000帳戶以轉帳匯款方式支付予出賣人陳順德（見原審第159頁），付款日期及金額與上述買賣契約書末頁（見原審卷48頁）所載之付款日期及金額完全相符。另建造系爭房屋期間所有設計、建造、裝潢及購置相關物品之費用，除王鐙輝花蓮二信00000帳戶外，亦由王鐙輝設於花蓮第二信用合作社000-000-0000000-0帳號及設於彰化銀行總行營業部帳號00000-0帳號等帳戶支出，支出金額合計逾500萬元以上，此亦有相關銀行帳戶交易明細可稽（見原審卷第179至219頁）。鍾玉珍於王鐙輝與陳春子交往同居之10餘年間，與王鐙輝及陳春子往來密切，王鐙輝為系爭房地之實際所有權人，鍾玉珍知之甚詳，故於陳春子死亡後本隨即要將系爭房地所有權移轉登記返還予王鐙輝，然因受限於農業發展條例第18條第2項關於自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉規定之限制，故經兩造協議

後，先於105年2月4日辦理系爭契約之公證，載明鍾玉珍僅為系爭房地借名登記之出名人，王鐙輝則為實際所有權人，鍾玉珍允諾經王鐙輝通知後，將隨時將系爭房地所有權移轉予王鐙輝或其指定之人，其後又因雙方慮及鍾玉珍年事已長，為避免系爭房地所有權移轉登記返還予王鐙輝前因鍾玉珍往生而衍生繼承糾紛，鍾玉珍復於105年12月1日辦理自書遺囑認證（見原審卷第41、42頁）。

㈡經公證之系爭契約內容均屬事實，系爭房地確實為王鐙輝出資購買、興建，王鐙輝確係實際所有人：

1.鍾玉珍於原審起訴稱其係遭王鐙輝詐欺而為公證協議書（見原審卷第33至39頁）之意思表示云云，均非屬實，依最高法院17年上字第917號判例、43年台上字第377號判例要旨參照，應由鍾玉珍負舉證責任，然其並未舉證以實其說，自無足採。又兩造於105年2月4日至何叔曬公證人事務所辦理系爭契約之公證，既為本件兩造所不爭執，從而鍾玉珍自應受系爭契約約定之拘束。

2.又鍾玉珍在王鐙輝與陳春子交往同居之10餘年間，與王鐙輝及陳春子往來密切，就系爭房地確為王鐙輝賺錢出資購買、興建，王鐙輝係實際所有權人，僅係借用陳春子之名義登記等情，知之甚詳。再稽諸系爭契約明確約定王鐙輝出資購買、興建並借用陳春子名義以登記系爭房地，於陳春子往生後，因受農舍需於興建滿5年始得移轉予他人之法令限制，故借用鍾玉珍之名義登記，王鐙輝為系爭房地之實際所有權人，由王鐙輝實際使用系爭房地並負擔繳納銀行貸款及相關稅費，王鐙輝就系爭房地為處分、出租、設定或其他法律行為，鍾玉珍均應提供證件印鑑等配合辦理…等情，足顯系爭房地為王鐙輝出資購買、興建，鍾玉珍為名義登記，仍由王鐙輝自己管理、使用、處分，而鍾玉珍允就系爭房地為出名登記等節，相互為合致之意思表示。依最高法院100年度台上字第1972號判決見解，借名登記契約如其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，仍應類推適用民法委任之相關規定

，賦予無名契約之法律上效力，從而，契約當事人即應受此拘束，毋庸置疑。

3.參花蓮縣花蓮地政事務所土地登記案件駁回通知書之駁回說明載稱：「…該農業用地興建農舍滿5年始得移轉」（見本院卷第161頁）；及鍾玉珍復於105年12月1日親自辦理自書遺囑認證，遺囑內容載明系爭房地係王鐙輝借名登記於鍾玉珍之名下及鍾玉珍往生後將上開房地遺贈予王鐙輝外，復載明應由王鐙輝擔任遺囑執行人等語（見原審卷第41至43頁），益證系爭房地係因受農業發展條例第18條第2項「在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉」限制之故，兩造方才簽訂系爭借名登記契約，約定待農舍法定移轉期限經過後再將系爭房地移轉登記予王鐙輝，鍾玉珍復因而辦理自書遺囑認證以確保王鐙輝之權利，故鍾玉珍於本件所為主張均與前揭事實相悖，委無可採。

4.雖鍾玉珍主張購買系爭土地之款項900萬元為陳春子支付，復抗辯王鐙輝分別96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日自王鐙輝花蓮二信00000帳戶轉帳匯款200萬、200萬及500萬元之對象「王坤雄」而非系爭土地出賣人「陳順德」云云。然查王鐙輝花蓮二信00000帳戶於96年12月17日「連動轉」轉入2,000,263元，係王鐙輝「00000000000000」號定存存單到期，本金加計利息轉入王鐙輝本人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意。另96年12月21日王鐙輝以其本人定期存單向該社質借400萬元撥款至王鐙輝本人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」號碼係因存單質借所產生之放款帳務性帳號，為王鐙輝所有，並於同日開立支出傳票2,000,030元匯款至吉安鄉農會本會收款人陳順德帳戶。另97年1月3日存入「聯社票據二」3,400,000元，該票據為存戶潘冠晟向該社玉里分社申請開立之本社支票等情，此有限責任花蓮第二信用合作社108年8月20日花二信發字第0000000號函可稽（見原審卷第269頁），足證系爭土地之買賣價金確為王鐙輝所支付

，且王鐙輝於96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日自王鐙輝00000二信帳戶分別轉帳匯款200萬元、200萬元及500萬元之對象確係系爭土地出賣人陳順德，非「王坤雄」。再對照，鍾玉珍所提匯款查詢明細（見原審卷第285頁），復足以證明王鐙輝與陳春子同居交往期間，王鐙輝因信賴陳春子之故而曾將其經商投資所得及存摺印鑑等資料委由陳春子保管並處理相關帳務事宜。

5.又鍾玉珍於前開刑案偵訊時自承陳春子生前與王鐙輝交往10幾年，王鐙輝都叫伊「母啊（台語）」，伊也把王鐙輝當成女婿，陳春子係跟王鐙輝一起做園藝，也做了10幾年，王鐙輝賣景觀樹、扁柏、五葉松，他們就○○○鄉○○○街○號賣等語（見前開刑案5號調偵續卷第95至98頁），且查：

⑴證人郭大華於偵查中證稱：伊跟王鐙輝及陳春子是好友，王鐙輝買東西大多登記在陳春子名下，系爭房地是王鐙輝買的，王鐙輝還有投資房子及做園藝，種植五葉松，陳春子在王鐙輝那邊工作，他們一起做園藝等語（前開刑案3904號偵卷12至13頁）；

⑵證人郭大華於原審證稱：王鐙輝跟伊認識40幾年，伊認識鍾玉珍是因為他是鍾玉珍女朋友陳春子的媽媽。我們大家常在一起，伊會去他們園藝那邊和之前○○路的房子那邊找他們聊天，我們是朋友，伊認識陳春子10多年了，我們關係很好，王鐙輝跟陳春子都會講陳春子之前有玩股票欠別人錢，王鐙輝有幫他還錢，這是10多年前的事情。陳春子以前有做保險，之後沒有做，都是在王鐙輝那邊工作，都是王鐙輝給陳春子錢，陳春子後來的財力狀況我不清楚，我只知道陳春子在王鐙輝那邊做園藝，以前有欠人家錢。伊大概知道系爭房地的事情。要買土地時王鐙輝、陳春子和我一起去看過，錢都是王鐙輝出的，王鐙輝跟陳春子的錢我大致上都了解，因為我們三個人常常在一起，他們會跟我講。蓋系爭房子的錢是王鐙輝出的錢，陳春子在管的，這也是他們講的。蓋房子的過程中我都有去看看。實際的流程我不清楚，都是陳春子

跟王鐙輝跟我講的，陳春子在王鐙輝那邊工作，王鐙輝有給他錢。陳春子告訴人怕王鐙輝的老婆來亂，所以才登記在陳春子名下，當時講這件事時，王鐙輝跟陳春子都在場等語（見原審卷第304至306頁）。

⑶證人吳浩誠於偵查中證稱：伊跟王鐙輝及陳春子都是朋友，伊有受王鐙輝委託設計系爭房屋，王鐙輝有支付10幾萬元現金給伊，伊知道上開地號土地登記是陳春子的，所以農舍登記在陳春子名下。不過當時陳春子有說土地是王鐙輝買的，但登記在她名下，以伊所知，陳春子本身沒有什麼錢等語（前開刑案3904號偵卷第103、104頁）；

⑷證人吳浩誠於原審證稱：伊認識陳春子之後，伊有問過陳春子為何會跟王鐙輝一起，陳春子跟伊說她當時玩股票賠了很多錢，好像還被她的母親趕出來，這些負債後來都是王鐙輝幫她處理掉。100年以後，錢應該都是王鐙輝在支付，陳春子只是幫王鐙輝跑銀行。在蓋房子之間，有些工班來請款時，因為王鐙輝回南投，陳春子會來找伊週轉，所以才會知道。本件房子是伊設計的，本件的房子是王鐙輝出錢蓋的，土地是王鐙輝出錢買的。這些事情是伊跟王鐙輝和陳春子聊天時知道的，買地的事情我不清楚，但蓋房子的部分伊清楚。房屋的部分伊確定是王鐙輝出錢的，土地的部分是我們三個人聊天過程陳春子提到是王鐙輝買的。因為王鐙輝還有婚姻沒有結束，所以先登記在陳春子名下比較不會有麻煩等語（原審卷第301至304頁）。

⑸證人即代書吳清標證稱：當時王鐙輝與陳春子都是夫妻相稱，都是王鐙輝在主導，王鐙輝說登記在陳春子名下，我以為他們是夫妻，所以沒想這麼多，是王鐙輝拿錢出來買土地等語（前開刑案3904號偵卷第136、137頁）。

6.上開證人之證述，均可證明系爭房地確為王鐙輝出資購買、興建，王鐙輝係實際所有權人，僅係借用陳春子之名義登記，且鍾玉珍知之甚詳。

7.另除系爭房地外，陳春子於96年至104年間均無其他財產所

得資料等情，亦有卷附稅務電子閘門財產所得調件明細表可稽（前開刑案5號調偵續卷第57至67頁），均足證系爭房地確為王鐙輝出資購買、興建，王鐙輝確為系爭房地實際所有權人。

8.復觀前開刑案之106年度調偵字第3904號、107年度調偵續字第5號不起訴處分書，就此部分亦均認王鐙輝並無任何詐欺之不法犯行。從而，系爭契約所簽之協議內容均屬事實（見原審卷第33至39頁），鍾玉珍本無受詐欺而為意思表示之情，詎料鍾玉珍於簽署系爭契約後，竟因受旁人挑唆而萌生貪念，並無端攀誣王鐙輝，其所為之指述乃均屬子虛，要無足採。

9.系爭房地確為王鐙輝出資購買、興建、王鐙輝確係實際所有權人等情，已如前述，王鐙輝自無不當得利可言。況鍾玉珍目前仍登記為系爭房地之登記所有權人，縱王鐙輝依照前述公證協議書內兩造之約定及民法第179條前段、同法第767條等規定請求鍾玉珍移轉系爭房地所有權登記，亦非無法律上之原因而受利益，是故鍾玉珍備位聲明之主張，亦無理由。

㈢況鍾玉珍自105年2月4日簽訂系爭契約（見原審卷第33至39頁），迄本件於108年5月23日起訴時已逾3年，期間內從未向王鐙輝表示「撤銷系爭不動產抵押權登記、預告登記、借名登記契約之意思表示」，是故亦已逾民法第93條所定之除斥期間，鍾玉珍亦不得再依民法第92條撤銷其意思表示。

㈣就反訴部分：復查系爭契約係當事人之一方既係借用他方名義辦理不動產之所有權登記，未違反法律強制規定或公序良俗，性質上屬於借名登記之無名契約，自得類推適用委任關係終止、消滅之規定（有最高法院98年度台上字第76號、98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號、99年度台上字第2448號裁判意旨參照）。又系爭房地之借名契約關係既經王鐙輝終止，基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權、不當得利返還請求權，即依系爭契約第1條、第2條及第3條第1、2項、民法第179條前段、同法第767條等規定，於

原審提起反訴請求鍾玉珍移轉系爭房地所有權登記予王鐙輝，自屬有據。

參、依民事訴訟法第463條準用第270條之1第1項第3款規定，本院於109年2月12日續行準備程序時，協議簡化爭點，整理兩造不爭執與爭執事項如下：

一、不爭執事項（見本院卷第197至199頁、第205頁）：

㈠鍾玉珍與訴外人陳春子為母子關係，陳春子於104年12月21日死亡，鍾玉珍為陳春子之唯一繼承人，陳春子生前與王鐙輝為同居男女朋友關係。

㈡花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地及其上同段000建號房屋、門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號（即系爭房地）原登記於陳春子名下。

㈢兩造於105年2月4日至何叔孋公證人事務所辦理協議書公證（即系爭契約），內容記載（見原審卷第34至35頁）：

1.第一條：【契約目的】甲方（即王鐙輝）與陳春子（身份證字號：U0000000***、民國104年12月21日歿）係同居關係，甲方於陳春子生前購買第2條農地並借名登記於陳春子名下，並有興建農舍。今陳春子已歿，該農地由陳春子之母親（即上訴人）繼承，然第2條標的上之建物因法令規定，農舍需於興建滿5年始得移轉予他人，故為確保甲方權益，雙方簽訂本契約。

2.第二條：【借名登記標的】

⑴一、土地：花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號2筆土地面積共計2872.20平方公尺。

⑵二、建物：花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號、同地段000建號。

3.第三條：【協議事項】

⑴一、乙方（即上訴人）允為前條土地之登記名義人，但土地之實際所有權人為甲方。土地由甲方實際使用。

⑵二、乙方同意甲方通知，隨時將前述土地所有權移轉登記予甲方及甲方指定之人。預計於108年7月移轉所有權。

⑶三、第二條標的現有向銀行抵押借款（約新台幣1,500萬元），該貸款由甲方負擔。
⑷四、甲方就前條土地處分、出租、設定負擔或為其他法律行為，乙方均應提供證件印鑑等配合辦理。
⑸五、就土地之保存費用（地價稅、田賦或工程受益費等）均應由甲方負擔。
⑹六、本契約之約定，對於雙方之繼承人均應繼受。
⑺七、為辦理第2條土地之相關費用（民國105年1月22日訂立買賣契約之增值稅、契稅、印花稅、房屋稅等），係由甲方給付，因移轉申請遭駁回，故申請移轉之相關費用得退回，由甲方領取。
4.第四條：
⑴一、為確保甲方權利，甲方於第2條土地上設定最高限額抵押權（新台幣2,000萬元）及限制登記。
⑵二、第二條之土地所有權移轉予甲方或甲方指定之人後，甲方應塗銷前項抵押權。
⑶三、乙方不得以第二條之土地為抵押向外借款。

二、爭執事項（見本院卷第206頁）：
㈠兩造之間或陳春子與王鐙輝間究竟有無借名登記契約存在？
㈡鍾玉珍是否因遭王鐙輝詐欺而與之訂立系爭契約辦理公證手續？鍾玉珍主張依民法第92條規定為撤銷做成系爭契約之意思表示，並依民法第113、114條及第767條弟1項規定，請求確認系爭契約不存在，及請求王鐙輝應自系爭房地遷出、返還予鍾玉珍，有無理由？
㈢王鐙輝有無不當得利？
㈣王鐙輝依系爭契約第3條第1、2項約定及民法第767條第1項規定，反訴請求鍾玉珍將系爭房地所有權移轉登記予王鐙輝，有無理由？

肆、本院之判斷：
一、鍾玉珍與陳春子為母子關係，陳春子於104年12月21日死亡，鍾玉珍為陳春子之唯一繼承人。系爭房地所有權原登記於

陳春子名下，復於105年1月14日因繼承為原因將該房地所有權移轉登記於鍾玉珍名下。另兩造曾於105年2月4日至何叔孋公證人事務所辦理系爭契約之公證等節，有鍾玉珍與陳春子之戶籍資料、系爭契約書、系爭房地之土地登記第一類謄本、異動索引等件附卷可參（見原審卷第19頁、第33至39頁、第55至57頁、第105之3頁、第115至131頁），應可信實。

二、再就系爭契約之公證內容以觀：

㈠系爭契約第1條約定：【契約目的】甲方（即被上訴人）與陳春子…係同居關係，甲方於陳春子生前購買第2條農地並借名登記於陳春子名下，並有興建農舍。今陳春子已歿，該農地由陳春子之母親（即上訴人）繼承，然第2條標的上之建物因法令規定，農舍需於興建滿5年始得移轉予他人，故為確保甲方權益，雙方簽訂本契約。第2條約定：【借名登記標的】一、土地：花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號2筆土地、面積共計2872.20平方公尺。二、建物：花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號、同地段000建號。第3條約定：【協議事項】一、乙方（即上訴人）允為前條土地之登記名義人，但土地之實際所有權人為甲方。土地由甲方實際使用。二、乙方同意甲方通知，隨時將前述土地所有權移轉登記予甲方及甲方指定之人。預計於108年7月移轉所有權。三、第二條標的現有向銀行抵押借款（約新台幣1,500萬元），該貸款由甲方負擔。四、甲方就前條土地處分、出租、設定負擔或為其他法律行為，乙方均應提供證件印鑑等配合辦理。五、就土地之保存費用（地價稅、田賦或工程受益費等）均應由甲方負擔。六、本契約之約定，對於雙方之繼承人均應繼受。七、為辦理第2條土地之相關費用（105年1月22日訂立買賣契約之增值稅、契稅、印花稅、房屋稅等），係由甲方給付，因移轉申請遭駁回，故申請移轉之相關費用得退回，由甲方領取。第4條約定：一、為確保甲方權利，甲方於第2條土地上設定最高限額抵押權（新台幣2,000萬元）及限制登記。二、第二條之土地所有權移轉予甲方或甲方指定之人

後，甲方應塗銷前項抵押權。三、乙方不得以第二條之土地為抵押向外借款等語（見原審卷第34至35頁），顯見兩造已以系爭契約就其間之法律關係謹慎詳細約明，並經何叔孋公證人公證在案。

㈡另按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第92條、第93條、第113條、第114條、第767條第1項分別定有明文。

㈢系爭契約第2條既已約定兩造間所謂之「借名登記標的」為系爭房地，又系爭契約第3條、第4條之內容雖就該契約移轉或處分標的之用語均記載「前條土地」，然參照系爭房地之登記謄本顯示（見原審卷第115至131頁），系爭房地全部均由上訴人於訂立系爭契約之隔日即105年2月5日已辦理限制登記（預告登記）予被上訴人，及設定擔保金額為2,000萬元之最高限額抵押權予被上訴人，可知系爭契約第3條、第4條之內容所載之「前條土地」應係包含系爭房地全部無疑。

㈣上訴人於本院雖仍執陳詞主張，其係遭被上訴人詐騙而與之訂立系爭契約，甚以其曾向被上訴人提出刑事告訴為由而牽強附會的說，曾頻向被上訴人為撤銷系爭契約之意思表示，因此其詐害撤銷權之除斥期間尚未經過云云。姑不論上訴人是否確因遭對方詐欺而與之訂立系爭契約，上訴人就其有於約於106年9月間向被上訴人為撤銷做成系爭契約之意思表示

等節，迄未舉證以實其說，且為被上訴人所否認，是此部主張即無足採。又上訴人既自陳於106年6月間知悉遭被上訴人詐騙而訂立系爭契約之事實，卻遲至108年5月23日始提起本件訴訟（見原審卷第7頁收文章戳），顯已罹於民法第93條前段規定之1年除斥期間，故上訴人已不得依民法第92條規定撤銷當初作成系爭契約之意思表示，亦即其所謂之上開撤銷意思表示之行為並不合法。又系爭契約既未遭撤銷，上訴人依系爭契約第3條第2項之約定，自應於經被上訴人通知後隨時將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，況被上訴人於本件亦已反訴請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。是故上訴人以先位之訴請求確認系爭契約不存在，及被上訴人應自系爭房地遷出並返還予上訴人，非有理由，無從准許。

㈤另外，上訴人引司法院公證實務研討會法律問題提案第8號的初步研討結論，謂本件公證人應拒絕公證之請求，然細稽該法律問題所為設題，非但與本案情節不同，況且，本件借名登記契約，縱未經公證，然因未違公序良俗及強制禁止規定，仍屬有效存在，上訴人無法舉證推翻此節，則仍無從認其主張為正當。又上訴人雖現為系爭房地所有權之登記名義人，惟被上訴人已於本件提起反訴，請求將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，經核為有理由（詳下述），故上訴人之後已非登記所有權人，其依民法第767條第1項規定，請求判如上開先位訴之聲明所示，亦屬無憑，不應准許。

三、次就上訴人能否依不當得利及繼承之法律關係，訴請被上訴人返還購地建屋之價金，敘明如下：

㈠雖上訴人主張購買系爭土地之款項900萬元為陳春子支付，復抗辯被上訴人分別於96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日自王鐙輝花蓮二信00000帳戶轉帳匯款200萬元、200萬元及500萬元之對象「王坤雄」而非系爭土地出賣人「陳順德」云云。然查被上訴人花蓮二信00000帳戶於96年12月17日「連動轉」轉入2,000,263元，係王鐙輝「00000000000

000」號定存存單到期，本金加計利息轉入王鐙輝本人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意。另96年12月21日王鐙輝以其本人定期存單向該社質借400萬元撥款至王鐙輝本人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」號碼係因存單質借所產生之放款帳務性帳號，為王鐙輝所有，並於同日開立支出傳票2,000,030元匯款至吉安鄉農會本會收款人陳順德帳戶。另97年1月3日存入「聯社票據二」3,400,000元，該票據為存戶潘冠晟向該社玉里分社申請開立之本社支票等情，此有限責任花蓮第二信用合作社108年8月20日花二信發字第0000000號函可稽（見原審卷第269頁），足證系爭土地之買賣價金確為被上訴人所支付，且被上訴人於96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日自王鐙輝00000二信帳戶分別轉帳匯款200萬元、200萬元及500萬元之對象確係系爭土地出賣人陳順德，而非上訴人所述之「王坤雄」。再對照，上訴人所提匯款查詢明細（見原審卷第285頁），復足證明被上訴人與陳春子同居交往期間，因信賴陳春子之故而曾將其經商投資所得及存摺印鑑等資料，委由陳春子保管並處理相關帳務事宜，無違常情。

㈡又上訴人於前開刑案偵訊時自承陳春子生前與被上訴人交往10幾年，被上訴人都叫伊「母啊（台語）！」，伊也把被上訴人當成女婿，陳春子係跟被上訴人一起做園藝，也做了10幾年，被上訴人賣景觀樹、扁柏、五葉松，其等就○○○鄉○○○街○號賣等語（見前開刑案5號調偵續卷第95至98頁），且查：

1.證人郭大華於偵查中證稱：伊跟王鐙輝及陳春子是好友，王鐙輝買東西大多登記在陳春子名下，系爭房地是王鐙輝買的，王鐙輝還有投資房子及做園藝，種植五葉松，陳春子在王鐙輝那邊工作，他們一起做園藝等語（前開刑案3904號偵卷第12至13頁）。嗣於原審時證稱：王鐙輝跟伊認識40幾年，伊認識鍾玉珍是因為他是鍾玉珍女朋友陳春子的媽媽。伊等

大家常在一起，伊會去他們園藝那邊和之前○○路的房子那邊找他們聊天，伊等是朋友，伊認識陳春子10多年了，伊等關係很好，王鐙輝跟陳春子都會講陳春子之前有玩股票欠別人錢，王鐙輝有幫她還錢，這是10多年前的事情。陳春子以前有做保險，之後沒有做，都是在王鐙輝那邊工作，都是王鐙輝給陳春子錢，陳春子後來的財力狀況伊不清楚，伊只知道陳春子在王鐙輝那邊做園藝，以前有欠人家錢。伊大概知道系爭房地的事情。要買土地時王鐙輝、陳春子和伊一起去看過，錢都是王鐙輝出的，王鐙輝跟陳春子的錢伊大致上都了解，因為伊等三個人常常在一起，他們會跟伊講。蓋系爭房子的錢是王鐙輝出的錢，陳春子在管的，這也是他們講的。蓋房子的過程中伊都有去看看。實際的流程伊不清楚，都是陳春子跟王鐙輝跟伊講的，陳春子在王鐙輝那邊工作，王鐙輝有給她錢。陳春子告訴人怕王鐙輝的老婆來亂，所以才登記在陳春子名下，當時講這件事時，王鐙輝跟陳春子都在場等語（見原審卷第304至306頁）。

2.證人吳浩誠於偵查中證稱：伊跟王鐙輝及陳春子都是朋友，伊有受王鐙輝委託設計系爭房屋，王鐙輝有支付10幾萬元現金給伊，伊知道上開地號土地登記是陳春子的，所以農舍登記在陳春子名下。不過當時陳春子有說土地是王鐙輝買的，但登記在她名下，以伊所知，陳春子本身沒有什麼錢等語（見前開刑案3904號偵卷第103、104頁）；嗣於原審證稱：伊認識陳春子之後，伊有問過陳春子為何會跟王鐙輝一起，陳春子跟伊說她當時玩股票賠了很多錢，好像還被她母親趕出來，這些負債後來都是王鐙輝幫她處理掉。100年以後，錢應該都是王鐙輝在支付，陳春子只是幫王鐙輝跑銀行。在蓋房子期間，有些工班來請款時，因為王鐙輝回南投，陳春子會來找伊週轉，所以才會知道。本件房子是伊設計的，本件的房子是王鐙輝出錢蓋的，土地是王鐙輝出錢買的。這些事情是伊跟王鐙輝和陳春子聊天時知道的，買地的事情伊不清楚，但蓋房子的部分伊清楚。房屋的部分伊確定是王鐙輝出

錢的，土地的部分是伊等三人聊天過程，陳春子提到是王鐙輝買的。因為王鐙輝還有婚姻沒有結束，所以先登記在陳春子名下，比較不會有麻煩等語（見原審卷第301至304頁）。

3.證人即代書吳清標則證稱：當時王鐙輝與陳春子都是夫妻相稱，都是王鐙輝在主導，王鐙輝說登記在陳春子名下，伊以為他們是夫妻，所以沒想這麼多，是王鐙輝拿錢出來買土地等語（見前開刑案3904號偵卷第136、137頁）。

4.從上開證人之證述來看，均可證明系爭房地確為被上訴人所出資購買興建，被上訴人係實際所有權人，僅係借用陳春子之名義登記，且上訴人知之甚詳。另除系爭房地外，陳春子於96年至104年間均無其他財產所得資料等情，亦有卷附稅務電子閘門財產所得調件明細表可稽（見前開刑案5號調偵續卷第57至67頁），均足證系爭房地確為被上訴人出資購買興建，其確為系爭房地實際所有權人無疑。

5.復觀前開刑案之106年度調偵字第3904號、107年度調偵續字第5號不起訴處分書，就此部分亦均認為被上訴人沒有任何詐欺之不法犯行，適足認定系爭契約所簽之協議內容均屬實情，從而上訴人所為係受到被上訴人之詐欺而簽署系爭契約之指控，均屬子虛，要無足採。至於上訴人所舉證人陳宥樺（原名陳秋子），乃陳春子之胞妹，雖曾一同在被上訴人處工作，然其自承並不清楚被上訴人與其姊之財務狀況，況證人在被上訴人處工作時，距被上訴人購地建屋之時間，亦有相當久之間隔，並未確知購地建屋之資金實際出自何人，是其所證，無從據為有利於上訴人之認定。

㈢系爭房地確為被上訴人出資購買興建，被上訴人確係實際所有權人等情，已如前述，則其自無不當得利可言。況上訴人目前仍登記為系爭房地之所有權人，縱被上訴人依照系爭契約內兩造之約定及民法第179條前段、同法第767條等規定請求上訴人移轉系爭房地所有權登記，亦非無法律上之原因而受利益，是故上訴人備位聲明之主張，亦無理由。

四、末就反訴部分是否有理由，分析如下：

查系爭契約係當事人之一方既係借用他方名義辦理不動產之所有權登記，未違反法律強制規定或公序良俗，性質上屬於借名登記之無名契約，自得類推適用委任關係終止、消滅之規定（有最高法院98年度台上字第76號、98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號、99年度台上字第2448號裁判意旨參照）。又系爭房地之借名契約關係既經被上訴人終止，基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權、不當得利返還請求權，即依系爭契約第1條、第2條及第3條第1、2項、民法第179條前段、同法第767條等規定，其於原審提起反訴請求上訴人移轉系爭房地所有權登記予被上訴人，自屬有據。

伍、綜上所述，上訴人先位主張其已撤銷作成系爭契約之意思表示，該契約經撤銷後已屬無效，經核其撤銷之意思表示已罹於法定除斥期間，其撤銷並不合法，故不得再依民法第113條、第114條規定，請求確認系爭契約不存在，及被上訴人應自系爭房地遷出並返還予上訴人，亦無從依不當得利及繼承之法律關係，請求返還其所認為陳春子曾支付之價金等情。且經原審於本件反訴請求部分，認定被上訴人請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人等節，為有理由，上訴人因此已非系爭房地登記所有權人。從而，原審據此為被上訴人於本訴及反訴均勝訴之判決，經核並無不當，上訴意旨猶執前詞，聲明廢棄改判，為無理由，應予駁回。

陸、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，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴人對於本訴及反訴之上訴均為無理由，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　　5　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　張健河（主筆）

法　官　林慧英

法　官　李水源

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　　5　　月　　27　　日

書記官　林明智

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。