臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第25號

上　訴　人　田德財
　　荷秀枝
上二人共同
訴訟代理人　湯文章律師
被　上訴人　李美玉
輔　助　人　李孫遼鎮
訴訟代理人　何俊賢律師

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109 年4月9日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第199號第一審判決提起上訴，本院於民國109年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落於花蓮縣○○市○○段○○○○號土地及其上同段000建號（門牌號碼為花蓮縣○○市○○○○街○○巷○號）建物之所有權各移轉登記二分之一予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：

㈠上訴人田德財與荷秀枝（下合稱上訴人）為同居人關係，被上訴人則為上訴人荷秀枝之母親。

㈡緣上訴人於民國79年3 月11日簽立合夥契約，約定各出資新台幣（下同）75萬元，總價150 萬元，購買坐落花蓮縣○○市○○段○○○○號土地（上訴人書狀多處誤載為000地號）及其上門牌號碼花蓮縣○○市○○○○街○○巷○ 號建物（重測前建號未編段名，僅記載建號0000號，重測後建號為花蓮縣○○市○○段000 建號，以下合稱系爭房地），同年月12日即推由上訴人荷秀枝出面與訴外人即系爭房地前所有權人姜蘭英簽立不動產買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約）。

㈢因上訴人田德財有家庭因素，兩造乃商議借用被上訴人名義

辦理系爭房地所有權移轉登記。且為避免日後糾葛，於79年3月30日，以上訴人荷秀枝名義與被上訴人締結土地建築改良物受信委託契約書（下稱系爭受信委託書），約定受託人（其上記載受信委託人，即被上訴人）同意將名義無條件借給委託人（即上訴人荷秀枝）登記購買系爭房地，受託人不得將系爭房地所有權移轉、買賣、贈與、或設定抵押，或為債務之處分，或為租賃他人等使用權承諾，委託人如欲收回處理時，受託人無條件應即提出各項證明及印鑑，不得提出任何報償。上訴人田德財則擔任見證人之一。

㈣被上訴人同意借名登記後，上訴人即以被上訴人為承買人，於79年3月30日簽立土地建築改良物買賣所有權移轉契約（下稱買賣公契），將系爭房地借名登記為被上訴人所有，並於同年4月20日辦理登記完畢，花蓮縣花蓮地政事務所（下稱花蓮地政事務所）當日核發之權狀，則交由上訴人保管至今。

㈤被上訴人同意借名登記後，同年年底適逢被上訴人配偶孫鳳林自基隆關稅局花蓮分局屆齡退休，必須遷離海關宿舍，上訴人基於善念，同意將系爭房地暫讓被上訴人及其家人不定期居住至上訴人要求收回意思表示後3個月內返還，並口頭約定居住期間各種修繕及稅捐由被上訴人自行負擔以抵充租金，且上訴人之子亦居住其內委請被上訴人照顧起居生活。後因系爭房屋於84年間需重大修繕，上訴人欲收回系爭房地結束借名登記以便整修，惟被上訴人要求續住，兩造乃協議修繕費用35萬元由被上訴人負擔，並抵充10年房租，故被上訴人再續住至94年，其後上訴人欲再收回系爭房地時，被上訴人表示尚無住處，要求續住，上訴人遂再同意，並以房屋稅、地價稅、水電費充作租金。期間上訴人荷秀枝曾設籍於系爭房地，且被上訴人於102年12月10日已搬離、交還系爭房地予上訴人，上訴人並自103年6月將系爭房地出租予第三人黃榮妹。由此可知，上訴人主張系爭房地乃「借與」被上訴人居住，進而要求被上訴人支付相關稅賦、裝潢費用作為

「租金」之攤提，亦合於常情，尚難單憑被上訴人曾使用系爭房地及支付相關費用，即遽認上訴人非實際所有權人。

㈥上訴人於107年8月間欲出售系爭房地予訴外人陳履任，要求被上訴人返還系爭房地，被上訴人同意返還，並於107年8月21日親至花蓮縣花蓮市戶政事務所（下稱花蓮市戶政事務所）辦理所有權登記用途之印鑑證明，過程中戶政人員有確認被上訴人意識清楚及所欲辦理事項及申請目的，故被上訴人抗辯其自102 年間起即患有失智病症，意識不清楚云云，顯不足採信。又被上訴人當日申請印鑑證明後，即將印鑑章、印鑑證明、身分證交與上訴人辦理系爭房地移轉，上訴人接受返還之意思表示及證件後，於辦理系爭房地移轉時，始發現被上訴人於102 年間曾向花蓮地政事務所謊報遺失並重新申領核發新的所有權狀，甚還違反兩造於79年簽訂之借名登記契約，以系爭房地設定最高限額抵押權，致上訴人事後無法辦理系爭房地買賣移轉予訴外人陳履任。

㈦系爭房地買賣價金，係上訴人田德財分別於79年4月7日、19日自上訴人共同投資理財之郵局帳戶提款100 萬元及50萬元，作為支付系爭房地價款所用，其中訂金8 萬元，由上訴人田德財支付3萬元、上訴人荷秀枝支付5萬元，尾款142 萬元則由上訴人田德財簽立支票72萬元，再於79年4月7日自其郵局帳戶中提領100 萬元，其中70萬元為上訴人荷秀枝之存款。證人郭美淑雖證稱：就支付形式及何人支付已經忘記，惟依其證詞，被上訴人從未出面履行系爭房地買賣契約，交易之對象始終為上訴人。而系爭房地買賣時點為79年間，距原審審理時已約30年，加上上訴人非僅有系爭房地之買賣，尚有其他不動產，故上訴人田德財就出資之金流陳述前後雖有不符，然在翻閱金融紀錄後確認金流過程，應無違常情。況上訴人為事實上配偶關係，並育有2子，其等究如何匯整資金、出名登記等屬其內部關係，與兩造間有無借名登記關係之判斷無涉。由上訴人提出之郵局存摺提領紀錄等，可證明上訴人田德財於系爭房地買賣當時，確有資力支付資金。反

觀，被上訴人及其配偶、兒子李孫遼鎮，因退休、年齡、歷經吸金詐騙案等諸多因素，當時並無資力，則上訴人主張兩造間成立借名登記關係，即非全然無據。

㈧另被上訴人於80年4 月20日就系爭房地出具預告登記同意書，表示「被上訴人為預約返還（其上記載為預約「出賣」）與上訴人荷秀枝，茲為保全系爭房地權利之移轉，同意向主管地政機關申辦預告登記，恐口無憑，立此為據」，顯示系爭房地自始即非被上訴人購置，惟上訴人基於母女親情信賴關係，又再於同年月30日辦理塗銷。嗣於107年8月請求被上訴人返還系爭房地，被上訴人已同意終止「借名登記」，卻又再拒絕返還，爰再以起訴狀繕本之送達以代終止「借名登記」契約之意思表示。兩造間就系爭房地之借名登記契約關係已歸於消滅，依民法第179 條不當得利之規定，聲明判決如主文所示。

二、被上訴人則以：

㈠系爭房地為被上訴人所有，並非上訴人所有，亦未有上訴人主張借名登記之情事。被上訴人否認上訴人提出系爭房地買賣契約與受信委託書之真正，若系爭房地為上訴人所有，何以前開買賣契約之買方、訂立契約人僅有上訴人荷秀枝1 人？並無上訴人田德財作為買方或相關重要人員之記載，或僅為系爭受信委託書之見證人而非訂契約人，可證上訴人之主張與其提出之系爭房地買賣契約不符。

㈡被上訴人否認上訴人提出之合夥契約書真正，依該合夥契約書內容可知，上訴人約定各出資75萬元購買系爭房地，惟系爭房地之購屋款皆由上訴人田德財郵局帳戶提領支付，上訴人荷秀枝未有任何出資，足認上訴人所提合夥契約書並非真正。又依系爭房地買賣契約記載，系爭房地總價為150萬元，買受人於79年3月12日給付8萬元、同年月14日再給付142萬元，惟上訴人田德財係分別於79年4月7日及19日自其所有郵局帳戶，以現金提款100萬元及50萬元，與上開買賣契約約定給付價金之時點及金額均不相符，何況上訴人就系爭房

地價金之支付方式亦有陳述前後不一情事，無從證明該等款項即係作為支付系爭房地之價金，進而認定系爭房地為上訴人合資購買。且上訴人荷秀枝曾於107年9月21日對被上訴人起訴主張系爭房地為其「個人」向訴外人購買而所有，並與被上訴人成立借名登記、受信委託契約關係，與本案上訴人主張為2人「共有」乙情相悖。

㈢被上訴人否認上訴人提出之預告登記同意書及預告登記塗銷同意書之真正，縱使為真正，依其內容可知，系爭房地均認定為被上訴人所有，亦未記載兩造間就系爭房地存有借名登記之法律關係，上訴人以其中預告登記同意書所載之「預約出賣」應為「預約返還」與荷秀枝之筆誤，顯無證據可佐，並非事實。甚且，系爭房地在80年4 月29日為預告登記後，旋於2 日後即同年5月1日將預告登記予以塗銷，在塗銷預告登記後，系爭房地未有任何所有權之變動，顯不合理。再者，前開同意書之書寫字跡均相同，應為同一人所為，且被上訴人亦無授權上訴人荷秀枝或他人為之，可證並非兩造合意所為，故上訴人以前開同意書主張系爭房地為渠等所有云云，並無可取。

㈣被上訴人取得系爭房地所有權後，長年居住於內，並繳交系爭房地之地價稅及房屋稅等稅捐，且於84年6 月30日，基於系爭房地所有權人之地位，委請訴外人林清福就系爭房屋進行重大修繕，並於88年9 月16日以系爭房地向訴外人即債權人有限責任花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）設定最高限額抵押權120 萬元，是被上訴人所為，均可證其為系爭房地之所有權人，並以此地位處理前開事宜。

㈤被上訴人至遲於105年8月30日經門諾醫院壽豐分院診斷出有認知功能損傷之輕度失智，且影響其社會、職業功能表現，於107年6月21日經醫療機構鑑定後，申領第1 類身心障礙證明，足證被上訴人至少於105年8月30日起，就認知、意思能力等功能已有損傷或退化，故被上訴人於107年8月21日至花蓮市戶政事務所辦理相關印鑑證明時，顯處於無法辨識及收

受意思表示之狀態，倘若被上訴人心智健全，知悉辦理印鑑證明的用途，為何未告知系爭房地所有權狀曾在102 年間遺失補發之情事？上訴人趁被上訴人失智要求被上訴人為前開事宜，自無可取。又上訴人主張107年8月21日被上訴人申請印鑑證明之目的係要返還系爭房地，惟依上訴人109 年10月19日陳報狀及附件可知，上訴人並非要將系爭房地移轉登記返還予上訴人，而係出賣予第三人陳履任，且辦理的時間亦為108年1月18日以後，逾前開辦理印鑑證明之期日甚久，更可證明上訴人之主張顯非事實。

㈥另被上訴人因罹患失智症等病症，於102 年間由被上訴人之子即輔助人及媳婦接回輔助人住處進行居家照顧，為期方便在輔助人及其家人照顧期間一併收受被上訴人之相關文件，始將被上訴人之戶籍暫遷至輔助人住處，上訴人利用被上訴人罹患失智症、需要家人照顧，不得不搬離住處等期間，執被上訴人遷移戶籍一事，主張被上訴人有交還系爭房地之作為云云，顯非事實。由被上訴人102 年間因遺失系爭房地所有權狀，向花蓮地政事務所申請補發，亦可證明系爭房地為被上訴人所有。

㈦至上訴人將系爭房地出租（承租人黃榮妹）、出賣（買方陳履任）、委託代書（魏學良）辦理買賣移轉，並提出與本件無關之新聞事件（鴻源吸金案）等，與上訴人主張系爭房地為渠等分別出資75萬元、共同購買，而借名登記在被上訴人名下等情無關。又系爭房地自103年6月起由上訴人荷秀枝出租予他人後，荷秀枝將每月收取房租7,000 元，除103年7月存款6,000元外，其後每月均存款4,000元至被上訴人帳戶內，顯係將租金大部分收益交付被上訴人，被上訴人對系爭房地仍有收益之事實。

㈧縱認上訴人有請求權，依據上訴人書狀所述，其等曾在84年間為第1次、94年間為第2次、103年間為第3次，對被上訴人行使請求返還系爭房地，上訴人至108年3月12日（被上訴人訴狀誤為6月28日）始訴請返還系爭房地，早已罹於時效，

被上訴人自得拒絕返還。

㈨答辯聲明：上訴人於原審之訴及上訴均駁回。

三、兩造不爭執之事實（證據出處請參本院卷第307至308頁）：

㈠被上訴人係上訴人荷秀枝母親。

㈡被上訴人曾於84年6月30日與訴外人林清福締結住宅修繕工程合約書，由林清福承攬系爭房屋修繕工程，金額共計為34萬元，林清福並於84年12月24日出具屋頂防水保證書予被上訴人。

㈢系爭房地自移轉登記為被上訴人所有後，其相關稅捐、水電、瓦斯等費用均由被上訴人繳納。

㈣被上訴人曾於88年9月16日以系爭房地為擔保物，向花蓮二信設定最高限額抵押權120萬元。

㈤上訴人荷秀枝曾於80年4月29日就系爭房地為預告登記，並於80年5月1日塗銷。

㈥被上訴人於107年6月21日經醫療機構鑑定後，申領第1類【b164.2】身心障礙證明。經原審法院於108年6月11日以108年度監宣字第43號裁定為受輔助宣告之人，同年7月11日確定。

㈦被上訴人目前已遷出系爭房地，上訴人荷秀枝並於103年6月出租予訴外人黃榮妹（被上訴人爭執上訴人田德財為共同出租人）。

㈧被上訴人於107年8月21日，因「不動產登記」、「不動產抵押設定、塗銷及抵押權內容變更登記」之目的，由上訴人荷秀枝陪同，親向花蓮市戶政事務所申請印鑑證明。

㈨上訴人荷秀枝前於107年9月21日，對被上訴人請求系爭房地所有權移轉登記事件中，主張系爭房地為其向訴外人姜蘭英購得，而與被上訴人成立借名登記或信託之法律關係，相關法律關係僅存在上訴人荷秀枝與被上訴人之間。

㈩上訴人於本件原起訴主張：上訴人田德財因有家庭因素，為避免家庭糾紛，上訴人合意商得被上訴人同意，借用被上訴人名義辦理所有權移轉登記。嗣後改稱：由於被上訴人配偶

退休，必須遷離原住宿舍，但被上訴人並無力購屋，考量上訴人所生育之長子及即將臨盆之次子繼續托嬰於被上訴人有較優良、安定之居家環境，故商得被上訴人同意，借名辦理系爭房地所有權移轉登記。

㈤上訴人迄今仍持有發狀日期79年4月20日之系爭房地所有權狀原本。

四、本案爭點及本院之判斷：

㈠兩造間就系爭房地是否成立借名登記法律關係？

1.按所謂借名登記契約，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。申言之，借名登記契約屬非典型契約之一種，借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，為以他方之名義登記所有人或其他權利人之約定，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。本於民法第759條之1 第1項不動產物權登記之推定力、登記制度維護，暨民事訴訟法所定舉證責任分配之原則，主張不動產借名登記法律關係（契約）存在者，應就借名登記約定之內容，暨當事人就該內容意思表示一致之事實，負證明責任（民法第153條第1項規定、第759條之1立法理由、最高法院107年度台上字第542號、第1393號、第1500號、105年度台上字第1772號、102年度台上字第1833號判決意旨參照）。上訴人主張兩造就系爭房地存在借名登記之法律關係，既為被上訴人所否認，上訴人自應就此有利於己之事實負舉證責任。

2.經查：

⑴上訴人有參與系爭房地簽約及買賣移轉事務：

①系爭房地係於79年3 月12日，由上訴人荷秀枝出名擔任承買人，向出賣人姜蘭英簽訂買賣契約，約定以總價150萬元買受，訂約同時應給付訂金8萬元，尾款142萬元應於79年3月14日給付完畢，荷秀枝並得指定登記權利人之名義（參買賣契約第3條、第8條）。隨後

於79年3月30日，上訴人荷秀枝與被上訴人簽訂系爭受信委託書及買賣公契，約定系爭房地借名登記予被上訴人名下，將系爭房地以買賣為原因，於同年4月20日移轉登記為被上訴人所有等情，有系爭房地買賣契約、受信委託書、買賣公契、第一類登記謄本等證可參（原審卷第147至152頁、第155頁、第159至161頁、第49至51頁），自堪採信。

㈡被上訴人雖否認系爭房地買賣契約之真正，惟查：

㈠證人即系爭房地買賣移轉承辦之代書簡麗螢於原審證述：我幫忙簽立（79年3月12日）系爭房地買賣契約，那時上訴人要去買系爭房屋，找我去幫忙簽約及過戶，我只負責簽約及過戶，契約是在系爭房屋處簽約，在場之人有上訴人、姜蘭英及郭美淑，還有我。（79年3月30日）買賣公契也是我寫的，上訴人說要借名登記在被上訴人名下，被上訴人也有交付證件給我，她有跟我說這是借名登記。契約上有約定承買人可以指定將系爭房地移轉登記給何人等語（原審卷第343頁）。已證明系爭房地買賣移轉當時，上訴人確實有表明房地為其等所購買，被上訴人同意借名並提供相關證件登記為系爭房地所有權人，而被上訴人登記為系爭房地所有權人，亦核與系爭房地買賣契約第8條「本約不動產所有權登記權利人之名義，得由甲方指定，乙方不得異議」之約定相符，堪信為真。

㈡證人即系爭房地出賣人姜蘭英之女兒郭美淑亦證述：當時我媽媽賣房子時，第一次是一位年輕的女孩子，我不確定是仲介或是代書來看房子，第二次就是那位年輕的女孩子與上訴人田德財一起來看房子，上訴人田德財很快就決定要購買該房子。我的認知就是上訴人田德財要買房子，且我的母親很快就拿到房款了，系爭房地買賣契約上所載「收到房屋

款新台幣壹佰肆拾貳萬元正，全數付清」及「郭美淑」是我簽寫的，我們確實有收到錢，但是以何種形式及何人支付已經忘記了，印象中在場的人是我母親、我及買方的一位小姐及上訴人田德財，地點是在系爭房屋等語（原審卷第316、317頁）。足證上訴人田德財確實有參與系爭房地簽約前之看屋及事後價金給付事務，且系爭房地簽立契約時，被上訴人年約46歲（參原審卷第25頁戶籍資料），應非證人郭美淑所述與上訴人田德財一同看屋簽約及給付價金之年輕女子，也可認定被上訴人並未出面參與系爭房地買賣契約之簽訂事務。

㈣以肉眼觀之，系爭房地買賣契約與公契上出賣人「姜蘭英」之印文相符，已推定姜蘭英有於系爭房地買賣契約上用印簽署之事實，且其上記載「收到房屋款新台幣壹佰肆拾貳萬元正，全數付清」及「郭美淑」等字樣，既經證人郭美淑確認為其所親簽，參以郭美淑及姜蘭英2 人為母女關係，堪認上訴人提出之系爭房地買賣契約為真正，而得確認系爭房地確實係由上訴人荷秀枝出名承買乙情，再參依系爭房地買賣契約第8 條約定內容，益證被上訴人為出名之承買人荷秀枝指定移轉之登記權利人。

③被上訴人雖以系爭受信委託書「見證人」欄位以外之其他手寫內容（包括訂立契約人欄位中委託人荷秀枝及受託人李美玉資料）字跡均相同，應出於同一人手筆，而否認系爭受信委託書之真正。惟查：

㈠依民法第3 條第1項、第2項，依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名；如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，故上述內容是否出於被上訴人親自書寫，對於受信委託書是否真正之認定並非要事，且實務上由契約一方或他人代筆後，經雙方核對無誤，始各

自簽名或蓋章以確認契約內容符合真意，亦屬常態（此觀諸系爭房地買賣公契上字跡均屬相同，上訴人並不爭執其形式真正，亦可自明），故應究明者，乃系爭受信委託書上「李美玉」印文是否為真正？經本院向被上訴人確認系爭買賣公契之文書及印文均為真正後，將複製系爭房地買賣公契之描圖紙上出賣人「李美玉」印文，與系爭受信委託書原件上受託人「李美玉」印文，相互比對結果，兩文書上留存之「李美玉」印文大小、字體均符合，並為兩造所不爭執（本院卷第280 頁），則依民事訴訟法第358條第1項「私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正。」之規定，可推定被上訴人於系爭受信委託書受託人欄位用印簽署之事實，按依最高法院37年上字第8816號判例意旨，系爭受信委託書內之印文既屬真正，雖由他人代為立據而除有確切反證外，仍應推定為被上訴人本人授權行為，該文書應為真正。系爭受信委託書係由何人所擬，對於系爭受信委託契約於兩造間是否成立一事，應無影響。

㈡被上訴人雖再以系爭房地買賣移轉當時有交付相關證件予代書，但否認有授權他人簽立系爭受信委託書云云（本院卷第280至281頁）。惟證人簡麗螢已明確證稱：只知道公契要以被上訴人名義登記，其他都不知道，沒有參與受信委託書、預告登記同意書、預告登記塗銷同意書之簽署等語（原審卷第344、345頁），且以肉眼觀之，系爭受信委託書與證人簡麗螢代筆之系爭房地買賣契約及公契字跡顯然不同之結果，可知證人簡麗螢確實未受託代筆系爭受信委託書，其並無利用辦理系爭房地買賣移轉保管被上訴人印章而予盜用之情事。再者，印章由本人或有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋

用為變態，主張該變態事實之當事人，應負舉證責任（最高法院90年度台上字第2308號民事裁判參照），系爭受信委託書上被上訴人印文，既屬真正，被上訴人又未能舉證證明該印章或印文被盜用，其空言否認簽署系爭受信委託書，應不足取。再由系爭受信委託書之內容，係規範系爭房地以買賣為原因移轉登記予被上訴人後，被上訴人與上訴人間之「內部」關係，為避免系爭房地日後因名實不符釀生爭議，應可合理推認，本件兩造間確有成立借名登記關係，由被上訴人將名義借予上訴人，並以此方式完成其與訴外人姜蘭英間關於系爭房地之買賣事宜。設若系爭房地係被上訴人出資購買，被上訴人豈會於購買的當年月簽載系爭受信委託書？並於委託書上載明：委託人即上訴人荷秀枝欲收回處理時，願無條件提出各項證明及印鑑？

㈣被上訴人雖再以若系爭房地為上訴人所共有，何以買賣契約之買方、訂約人僅有上訴人荷秀枝1 人，且上訴人荷秀枝於107年9月21日提出之民事調解暨起訴狀，係主張系爭房地為其「個人」向訴外人購買而所有，與本案主張為「共有」乙情相悖，並提出前案民事調解暨起訴狀繕本為證（本院卷第91至93頁）。惟查：

㈠上訴人於本件起訴時，即自承2 人為婚外同居關係，為避免家庭糾紛，故借用上訴人荷秀枝之母即被上訴人名義辦理所有權移轉登記（見原審卷第13至14頁），原審108年7月31日行言詞辯論程序時，上訴人田德財更陳明「因為我另有家室，不方便具名」（見原審卷第172 頁），顯不欲他人知悉其個人私領域事務。而依上訴人荷秀枝及長子、次子戶籍謄本記載內容，亦可知上訴人間確實無婚姻關係，但育有2名非婚生子女（見原審卷第219頁），則上

訴人田德財因考量家庭因素，不方便具名，然為保全其出資及共有系爭房地權利，於簽立系爭房地買賣契約前1日另與上訴人荷秀枝簽立合夥契約書（原審卷第187頁），約定共同出資購置系爭房地，日後出售系爭房地，同意依出資比例分配利益、承擔虧損之內部關係（契約雖名為「合夥」，但實際上並無共營事業，且系爭房地亦約定其等依出資比例共有權利，實與合夥有別），再推由上訴人荷秀枝單獨以承買人名義簽訂系爭房地買賣契約等情，應為可信。

㈡上訴人就本件借名登記之原因事實，原起訴主張：上訴人田德財因有家庭因素，為避免家庭糾紛，上訴人合意商得被上訴人同意，借用被上訴人名義辦理所有權移轉登記（原審卷第14頁）。嗣更正改稱：由於被上訴人配偶退休，必須遷離原住宿舍，但被上訴人並無力購屋，考量上訴人所生育之長子及即將臨盆之次子繼續托嬰於被上訴人有較優良、安定之居家環境，故商得被上訴人同意，借名辦理系爭房地所有權移轉登記等語（原審卷第217至218頁），似有所變遷。惟上訴人間因婚外情並於77年及00年0生育2子，上訴人田德財為避免原配家庭知悉後衍生糾紛，且需照顧另一婚外家庭所生幼子，上開變遷後之陳述，無寧為系爭房地借名登記及同意被上訴人使用系爭房地原因之補充說明，難認有顯然矛盾，亦不會減損其等主張的真實性。

㈢證人即被上訴人同母異父之妹妹謝秀梅於本院亦證稱：被上訴人本來住在海關宿舍，她先生退休後不能再住宿舍了，要在外面找住的，那時上訴人的小孩也需要給被上訴人顧，當時上訴人荷秀枝已經懷了老二，要生老二，上訴人就買房子給被上訴人住，幫他們顧小孩等語（本院卷第302、303頁），已

證明系爭房地供被上訴人居住使用之原委。且上開證述內容，亦與上訴人荷秀枝長子於00年00月出生、次子00年0月出生（原審卷第219頁）、系爭房地簽約及買賣移轉時點（79年3、4月間）時符，堪認上訴人前述系爭房地供被上訴人及其家人居住使用之原因，信實可採。

⑤關於系爭房地價金給付，上訴人陳述有前後不一之情形（分見原審卷第185、222頁）。然本案於108年3月起訴時，距系爭房地79年間簽約買賣移轉時已近30年，上訴人相關記憶有遺忘、錯誤、與其他不動產交易經驗混淆之可能，在欠缺完整之金流紀錄，依上訴人的記憶及有限的金融明細拼湊，未必與事實相符。何況，證人郭美淑已證明系爭房地尾款142 萬元係上訴人田德財及另名年輕女子給付乙情，故上開爭議應僅涉及上訴人內部有無依約出資之問題，核與兩造間成立借名登記契約關係之判斷無關，難以否認上訴人所述共同出資之事實。至被上訴人輔助人於原審法院108 年度監宣字第43號事件中陳述系爭房地是60幾年間，被上訴人以其配偶退休金60萬元與上訴人荷秀枝合資購買云云（本院卷第231 頁），除未據提出被上訴人出資之證明，也與系爭房地係於79年4 月20日以買賣為原因登記在被上訴人1人名下，及總價150萬元等客觀事實不符。況依證人謝秀梅證述：伊有聽上訴人荷秀枝講系爭房地買賣價金是上訴人負擔給付的，被上訴人也有跟伊講過是上訴人買的，沒聽她提起過有以配偶退休金分擔給付等語（本院卷第300 頁），是本件尚乏被上訴人出資之證明。

⑵上訴人對系爭房地有占有、管領及處分事實：

①被上訴人於102或103年遷出系爭房地前，係由上訴人以間接占有方式管領系爭房地。查：

㈠上訴人迄今仍持有系爭房地於79年3 月間買賣移轉

後之原始權狀（發狀日期為79年4 月20日），業據上訴人田德財提出該權狀原本（原審卷第165、167頁，經本院確認與卷附影本相符後已發還），並為被上訴人所不爭執（本院卷第279、284頁）。倘系爭房地為被上訴人實質所有，應無任由上訴人於發狀後即持有至今，而不自為保管之理。

㈥上訴人因被上訴人之配偶孫鳳林屆齡退休，須自原服務機關配住之宿舍遷出，且其等所生之幼子欲委託被上訴人照顧需有良好之托育處所，乃同意被上訴人及其家人居住系爭房屋，約定居住期間各種修繕及稅捐由被上訴人自行負擔以抵充租金，業據其提出2 名子女戶謄謄本及花蓮縣房屋戶籍登記簿影本為證（原審卷第219頁、本院卷第63頁），並據證人謝秀梅證述如前。由上開戶籍登記簿及系爭房地登記簿謄本之記載，被上訴人原住花蓮市○○○街○○號，先後於79年11月14日為住址變更（本院卷第63頁）、80年4 月20日遷居設籍於系爭房屋（原審卷第259、269頁），上訴人荷秀枝與被上訴人於遷居系爭房屋之同日另簽立預告登記同意書，約定系爭房地預約出賣與上訴人荷秀枝，在未辦妥所有權移轉登記予上訴人荷秀枝前，被上訴人不得移轉予他人，並於同年月29日辦理預告登記，有該預告登記同意書、系爭房地所有權狀背面「變更登記紀要」記載、系爭房地登記簿謄本可證（原審卷第289、165、167、259、261、269頁）。隨後雖即於同年月30日簽立預告登記塗銷同意書、同年5月1日塗銷預告登記（見原審卷第291、165、167、261、271 頁），惟仍可見上訴人為防堵系爭房地若遭被上訴人無權處分，第三人因受登記公示性之保護善意取得所有權（土地法第43條參照），致其日後無法回復權利之保全手段。又系爭房地登記簿謄本依其

程式及意旨得認作公文書，其上已登載原因發生日期為80年4月20日，可知當時係以上開同意書辦理預告登記及塗銷登記，被上訴人否認簽立預告登記同意書、預告登記塗銷同意書，要無可採。

㈣被上訴人雖又抗辯其長年居住系爭房屋，並繳交系爭房地之地價稅及房屋稅等稅捐，且於84年6 月30日委請訴外人林清福修繕系爭房屋，並提出修繕合約書及防漏保證書影本為證（原審卷第117至125頁）。惟系爭房地由被上訴人及其家人使用中，基於使用者付費原則，則由其負擔稅捐、修繕等費用，充作使用房地之對價，應屬合理。又被上訴人與上訴人荷秀枝為母女關係，加上被上訴人也協助扶育照顧上訴人子女，故未若一般行情收取相當之租金，但被上訴人使用系爭房地並非無償，而可認定為有對價之租賃關係。系爭房地既由被上訴人本於租賃關係占有，依民法第941 條規定，上訴人為系爭房地之間接占有人，應堪認定。

㈡上訴人於103年6月起將系爭房地租賃予第三人使用，對系爭房地有支配管領力：

㈠被上訴人遷出系爭房地後，上訴人自103年6月起租賃予第三人使用，業據其等提出房屋租賃契約為證（本院卷第51至55頁），被上訴人對系爭房地租賃予第三人使用之事實並不爭執，僅抗辯上訴人田德財應非共同出租人，但從該紙租賃契約書明白記載上訴人田德財為共同為出租人，且系爭房地如果真為被上訴人所有，尤其在系爭房屋的稅捐、修繕費用等係由被上訴人支付的前提下，為何被上訴人會容任上訴人出租系爭房地，收取每月7,000 元之租金？再者，租賃契約非要式契約，期限逾1 年者，未簽立書面契約，僅視為不定期限之租賃而已（民法第422 條參照），並不影響租賃關係之成立與效

力，且租賃係使承租人得就租賃物為使用收益之債權契約，出租人也不以租賃物之所有人為限，系爭房地共同出資人或共有人田德財有無具名共同出租，本不影響上訴人間內部關係及房地所有權之判斷。被上訴人爭執上訴人田德財為系爭房地共同出租人，核屬無益之抗辯。

㈥被上訴人另提出郵政存簿儲金簿無摺存款紀錄，主張上訴人荷秀枝除103年7月存入6,000 元外，之後至105年11月7日止，每月連續存入4,000 元至被上訴人中華郵政之帳戶內給付部分租金云云（本院卷第261至273頁），惟與系爭房地每月租金數額（7,000 元）及租期（103年6月2日至104年6月1日）記載不符，且為上訴人所否認，辯以上開無摺存款係上訴人荷秀枝給付被上訴人之扶養費用等語，被上訴人僅以其帳戶內103年7 月至105年11月間每月均有上訴人荷秀枝無記載事由（原因）之無摺存款紀錄，主張係為系爭房地之部分租金，難認已盡舉證之責。

㈢被上訴人同意移轉系爭房地，於107年8月21日親至戶政事務所申請印鑑證明：

㈠被上訴人於107年8月21日，由上訴人荷秀枝陪同，親向花蓮市戶政事務所申請為「不動產登記」、「不動產抵押設定、塗銷及抵押權內容變更登記」目的之印鑑證明乙情，有花蓮市戶政事務所109年7月6日花市戶字第0000000000 號函附印鑑證明申請書可稽（本院卷第109至113頁）。

㈡被上訴人雖提出其申領之中華民國身心障礙證明及門諾醫院壽豐分院臨床心理衡鑑報告單等為證（原審卷第63頁、本院卷第275至276頁），抗辯其至遲於105年8月30日已被診斷出有認知功能損傷之輕度失智，且影響其社會、職業功能表現，於107年6月

21日經醫療機構鑑定後申領第1類身心障礙證明，故其於107年8月21日有不能辨識其意思表示之效果云云。惟查：

Ⅰ證人謝秀梅證稱：時間大概是107年8月上午的時間，荷秀枝因為沒有車子，叫我開車去接李美玉，當時李美玉意識非常清楚，知道要做什麼事，李美玉當時說因為身分證在她兒子那邊，我們就開車去監理站找她兒子拿身分證，拿到後我們就去戶政事務所。當時去戶政是要辦印鑑證明，要把房子過戶給荷秀枝，要還給荷秀枝（本院卷第298至299頁）。我不知道李美玉有申請身心障礙證明，她偶爾會打電話來給我，講話都非常正常，我帶荷秀枝去李美玉家接她時，精神也很好，思緒都很正常，我看荷秀枝都有跟李美玉對話，也有說我們去接她是要去戶政做什麼。從我開車去李美玉家接她時大約早上9點半、10點左右到監理站停一段時間，再去戶政事務所她們下車辦理，之後接她們返家，大約11點多。中間我在開車，跟李美玉對話時間比較少，車上主要是荷秀枝跟李美玉在講話，雖然我沒有注意她們談話內容，但她們說話的表現跟音量和一般無異（本院卷第301頁）等語，已證明被上訴人申請印鑑證明時之精神狀態無異。

Ⅱ花蓮市戶政事務所受理本件印鑑證明核發時，承辦人有依「戶政事務所辦理印鑑登記作業規定」核對並確認當事人身分，詢問所欲辦理事項及確認申請目的，由當事人親自回答後，依當事人所請核發印鑑證明，並記錄當下辦理情形，即在印鑑證明申請書上記載「女兒荷秀枝（Z000000000）陪同辦理，當事人意識清楚，有確認為處理不動產（房子）而辦印鑑證明」等語，亦有當日印鑑證明申請書影本及花蓮市戶政事務所109年9月9日花市戶字第00000

00000號函可稽（本院卷第111、113、169頁），堪認被上訴人107年8月21日申請印鑑證明時並無不能辨識其行為或意思表示之效果。

Ⅲ本案繫屬後，被上訴人之子李孫遼鎮雖向原審法院聲請對被上訴人為監護宣告（原審卷第57至61頁），然被上訴人於原審法院108年4月22日實施精神鑑定時，對於法官訊問事項能切題回答（見本院卷第227至235頁訊問筆錄）。鑑定人依其對被上訴人觀察評估、主要照顧者會談資料及被上訴人病歷資料等，亦認定：被上訴人近年來大腦萎縮，記憶認知功能退化，語言溝通能力尚可，步態不穩，目前可表達需求，大小便、更衣、盥洗及進食可自理，生活偶而需他人協助，屬中度失智。鑑定結果：被上訴人有精神障礙或心智缺陷，致為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示之效果之能力顯有不足，被上訴人將逐漸退化，恢復至其過往正常狀態之可能性低（本院卷第237至241頁精神鑑定報告書）。原審法院因而於108年6 月11日以108年度監宣字第43號裁定宣告被上訴人為受輔助宣告之人，並選定聲請人李孫遼鎮為輔助人，當事人及利害關係人均無不服，而於同年7 月11日確定，亦有該裁定及確定證明書可參（原審卷第111至115頁、第175頁）。

Ⅳ承上，被上訴人為不動產登記等目的申請印鑑證明時，尚未經法院裁定為監護宣告或輔助宣告，被上訴人若主張其意思表示係在無意識或精神錯亂中所為，應為無效，即應由被上訴人負舉證之責。然由被上訴人於實施精神鑑定時之言語表達溝通能力並無困難，均能切題回答，及申請印鑑證明當時尚經由證人謝秀梅確認精神狀態無異，及戶政事務所承辦人確認其身分、意識狀態及用途後核給印鑑證明

，即知被上訴人確實有移轉系爭房地之意思。被上訴人抗辯其當時處於無法辨識及收受意思表示之狀態，尚難認有理。

Ⅴ又被上訴人雖曾於102年9月間，以系爭房地權利書狀滅失為由，向地政機關申請書狀補給，並於102年10月25日換領新的權利書狀（原審卷第95、99頁地籍異動索引、本院卷第171至189頁書狀補給申請資料），然系爭房地既借名登記為被上訴人所有，則被上訴人以權狀滅失為由，只需備妥地政機關所需證件等前往申請補發，並無障礙。而被上訴人自承其因罹患失智症等病症，102 年間由被上訴人之子即輔助人及媳婦接回輔助人住處進行居家照顧，恰與被上訴人申請補發權狀之時點相符，則無論被上訴人事實上自系爭房地遷出之緣由為何，在系爭房地原始權狀始終由上訴人持有的情形下，被上訴人竟適於該「遷出時點」申請補發權狀，實難謂無疑。原審以被上訴人曾於102 年間辦理補發權狀，即認至少自102 年間後，系爭房地之所有權狀已由被上訴人保管，上訴人主張自屬無據云云，似稍嫌速斷。至被上訴人未於當時告知系爭房地權狀曾經申請補發乙節，可能是不願曝露其違反兩造間借名登記契約之事實，也可能是其近年來大腦萎縮，記憶認知功能退化之原因所致，而人的記憶退化與行為辨識能力係屬二事，被上訴人以其申請印鑑證明時未告知補發權狀一事，遽認被上訴人意思辨識能力欠缺，應屬無據。

㈣而由被上訴人於107年8月21日申請印鑑證明之舉及目的，勾稽系爭受信委託書之內容（原審卷第155頁），更證明兩造間存在借名登記契約關係，被上訴人才會配合前去申請印鑑證明，且目的是為了不動產登記及塗銷抵押權等。

㈣上訴人原計劃出售系爭房地：

㈠上訴人收回系爭房地後，原擬以被上訴人名義處分出售予第三人，並委請代書辦理移轉登記事宜，然因被上訴人先前曾申報權狀滅失補發，致使上訴人無法持原始之權狀辦理移轉登記，而於申請書狀補給之公告期間亦因被上訴人異議而被駁回乙節，業據其等提出土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅、契約繳款書等書證（本院卷第359至363頁、323至329頁），也足證明上訴人有立於所有人地位處分系爭房地之事實。

㈡系爭房地為上訴人實質所有，則其等於請求被上訴人返還系爭房地後要如何登記，為其等處分之自由。且系爭房地出售過程中尋找買主、帶看房屋、磋商等花費時間個案均為不同，則被上訴人以系爭房地非如證人謝秀梅所述返還予上訴人或其等子女，及上訴人委託代書辦理系爭房地移轉登記時間為108年1月18日以後，逾前開辦理印鑑證明之期日甚久，遽予否認上訴人上開主張，洵屬無理。

3.綜觀證人簡麗螢、郭美淑及謝秀梅等人所述，可知系爭房地係由上訴人購買，但借名登記在被上訴人名下，且為了避免系爭房地因名實不符可能之爭議，於買賣移轉前已簽立系爭受信委託書表彰房地歸屬情形，嗣再於被上訴人遷居系爭房屋時另簽立預告登記同意書，防堵被上訴人日後無權處分致他人善意取得之情形。而被上訴人於102、103年間遷出系爭房地前負擔稅捐及修繕費用等，乃其使用系爭房地之對價；被上訴人並已同意返還系爭房地，於107年8 月21日親至戶政事務所申請印鑑證明，並將印鑑、印鑑證明及身分證件交予上訴人辦理後續移轉登記，最終因被上訴人曾經補發過權狀，致上訴人無法持原始權狀辦理移轉，嗣申請書狀補給亦遭駁回，而不能依原計畫將系爭

房地出售移轉予第三人，惟仍已表彰其等實質所有人之地位。至於被上訴人違反系爭受信委託書約定，於88年間將系爭房地設定抵押借貸（債務人為被上訴人及輔助人），另於102年間申請系爭房地權狀滅失補發，疑涉背信或使公務員登載不實等罪嫌（已據上訴人告訴，臺灣花蓮地方檢察署109年度偵字第3266號偵查中），此不正行為當不得作為有利於其之認定。

㈡上訴人依兩造間借名登記之法律關係，請求被上訴人返還系爭房地之所有權，是否有理由？

1.按借名登記契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質與委任關係類似，應類推適用民法第549條第1項規定，當事人之一方得隨時終止。此際出名者登記為該標的物之所有權人，即因借名登記關係消滅成為無法律上原因而受有利益（最高法院108年度台上字第319號判決參照）。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。查被上訴人於102、103年間搬離系爭房屋後，於103 年12月10日另設籍他處（原審卷第229 頁），雖可認定兩造間終止系爭房地租賃之事實，但非等同有終止借名登記契約之意思。而上訴人收回系爭房地後原租賃予第三人，於107年8月間計畫出售系爭房地，而商得被上訴人同意，於同年月21日親至戶政事務所申請不動產登記等目的之印鑑證明，被上訴人雖將印鑑、印鑑證明及身分證件交予上訴人辦理移轉登記，但最終因上訴人無法提出102年10月25日補發之權狀，嗣後申請書狀補給之公告期間復遭被上訴人提出異議而被駁回，已如前述，但由上訴人有意處分出售系爭房地，被上訴人配合申請印鑑證明之情狀，堪認兩造間有終止借名登記契約之合意，或至少上訴人已為終止借名登記契約之意思表示，則被上訴人登記為系爭房地所有權人，因借名登記契約關係消滅成為無法律上原因而受有利益，構成不當得利，縱

其事後反悔，仍不影響其對上訴人負有返還系爭房地之義務。

2.又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，得終止時而不終止，並非其借名登記關係當然消滅，必待借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財產，故借名登記財產之返還請求權消滅時效，應自借名登記關係消滅時起算（最高法院103年度台上字第1466號判決參照）。查兩造已於107年8月21日合意終止借名登記契約，或至少可認上訴人已為終止借名登記契約之意思表示，則上訴人自107年8月21日終止借名登記契約起，至108年3月12日起訴（見原審卷第13頁法院戳章印文），顯未逾民法第125 條規定之15年時效期間。縱如被上訴人抗辯上訴人先後於84年、94年、103 年間行使請求返還系爭房地，寓有終止系爭房地借名登記契約之意思表示（原審卷第377頁），亦因被上訴人於107年8月21日同意返還並交付相關證件之承認行為而中斷時效（民法第129 條第1項第2款參照），被上訴人為時效抗辯，拒絕返還系爭房地，應無理由。

3.上訴人就系爭房地權利，約定按出資比例即各2分之1共有，並簽立合夥契約書為證。從而，上訴人本於借名登記契約消滅後之法律關係，依民法第179 條不當得利規定請求被上訴人將系爭房地所有權各移轉登記2分之1予上訴人，應予准許。

五、綜上所述，上訴人主張兩造就系爭房地存在借名登記契約關係，並於終止借名登記契約後，依民法第179 條不當得利規定，請求被上訴人將系爭房地之所有權各移轉登記2分之1予上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述、審究，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第78條、第463條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

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　　11　　月　　17　　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。