臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上更一字第5號

上　訴　人　鍾玉珍
訴訟代理人　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，經最高法院發回更審，本院於110年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審(含變更之訴部分)及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一或不甚礙被告之防禦者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第7款定有明文。查上訴人於原審及本院前審備位之訴主張依民法第179條及繼承之法律關係，請求被上訴人給付新臺幣(下同)11,559,192元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，嗣於本次更審程序中就備位之訴主張若認兩造間民國105年2月4日在花蓮民間公證人何叔孋公證人事務所訂立之借名登記契約不得撤銷，此一借名登記契約係為補充兩造間105年1月22日訂立之買賣契約之不足，被上訴人應履行買賣契約，爰依買賣契約請求被上訴人給付買賣價金12,893,240元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語(見本院更一卷第92、298頁)，經核係屬訴之變更，而上訴人變更之訴主張兩造間有買賣契約之基礎事實，已經上訴人於本院前審就被上訴人提起反訴部分主張同時履行抗辯，訴訟資料可資共通，亦不甚礙被上訴人之防禦，揆諸前揭法條規定，爰予以准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、上訴人主張：

(一)先位請求部分：上訴人之女陳春子於104年12月21日死亡，上訴人為其唯一繼承人，被上訴人於上訴人喪女期間，向上訴人稱其與其女陳春子已同居近20年，早已與陳春子論及婚嫁，實與夫妻無異，日後亦將代陳春子孝順上訴人，且陳春子名下之花蓮縣○○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）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。上訴人因年老、喪女之痛、重度憂鬱症等，誤信陳春子生前受被上訴人委託僅受借名登記為所有權人，遂於105年2月4日至花蓮民間公證人何叔孋公證人事務所就系爭房地辦理借名登記契約(下稱系爭契約或系爭借名登記契約)、「不動產預告登記」、「抵押權」2000萬元(下稱系爭抵押權)之公證及設定登記；於105年12月1日依被上訴人與林淑惠代書之指示，到何叔孋公證人事務所處辦理公證遺囑，表示上訴人於百年之後，將遺贈系爭房地給被上訴人，並以被上訴人為遺囑執行人。孰料，上訴人事後經友人告知並查證後，始得知被上訴人早已結婚且有婚姻關係存在，自不能如其所稱「與陳春子論及婚嫁」，被上訴人所述已非實在，上訴人好意商請被上訴人提供相關資料以證實系爭房地確實由其出資購買，然被上訴人非但藉口拖延，更置之不理，上訴人於106年6月間始發覺遭騙，除於106年6月23日撤回上開遺囑外，復於106年9月間提出刑事告訴在案(案號：臺灣花蓮地方檢察署107年度調偵字第81號，下稱前案刑事案件），又由上訴人提出之有限責任花蓮第○○用合作社(下稱花蓮○○)匯款明細查詢資料顯示，陳春子於96年12月21日、96年12月31日、97年1月11日各匯款新台幣（下同）200萬元、200萬元、500萬元至訴外人即系爭土地出賣人陳

順德之帳戶，付款日期與金額與系爭土地之買賣契約所載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。另外，前案刑案中依證人陳金春、游啟彬、許進富、陳東敏、莊傳德於偵查中之證詞，亦可知陳春子為出資興建系爭房屋之人。又上訴人提告刑事告訴時有跟被上訴人說要撤銷系爭契約之意思表示，但詳細時間上訴人忘記了，被上訴人向上訴人稱其不願意撤銷。上訴人依民法第92條規定為上開撤銷系爭契約之意思表示後，依民法第113條、第114條及第767條第1項規定，請求確認系爭契約不存在，及被上訴人應自系爭房地遷出，並返還予上訴人等語，先位聲明請求：1.確認系爭契約不存在；2.被上訴人應自系爭房地遷出並返還予上訴人。(上訴人於原審備位請求主張：參酌陳春子之花蓮0000000000000000號帳戶〈下稱○○000帳戶〉往來明細表，可證於買賣系爭土地時，陳春子將資金100萬元匯入被上訴人帳戶以支付買賣價金，且陳春子自97年時至其死亡時共計償還購買系爭土地之貸款10,559,192元，陳春子將自有資金合計11,559,192元匯款予被上訴人支付買賣系爭土地價金，被上訴人因此得以支付價款或因此得以免去自行支付價款之義務，亦屬不當得利，爰依民法第179條及繼承法律關係，備位聲明請求被上訴人應給付上訴人11,559,192元及法定遲延利息等語，嗣於本次更審程序中，上訴人變更改依買賣契約請求給付買賣價金12,893,240元，其於原審備位之訴部分爰不再贅述)。

(二)原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，其於本院之陳述除與原審相同者予以引用外，陳述略以：

1.先位請求部分：

⑴上訴人繼承系爭房地，被上訴人知悉後，遂向上訴人謊稱系爭房地係其借陳春子之名登記，實際上則為被上訴人出資購買，復以照顧上訴人生活為由，向上訴人表示欲以12,893,240元買回系爭房地，以取信於上訴人，便於105年1月22日與被上訴人簽立買賣契約書，並前往地政機關

辦理移轉登記，因系爭土地為農業用地，需待上方之建物興建滿5年後，始得辦理移轉，故遭地政機關駁回移轉聲請。被上訴人為防免上訴人再將系爭房地出賣於他人，便於105年2月4日與上訴人簽訂公證書，約定兩造就系爭房地為借名登記關係，並設定最高限額抵押權及限制登記，用以補充買賣契約之不足，並非創設借名登記關係。

⑵陳春子自97年至102年間陸續向花蓮○○貸款共1,115萬元，以清償系爭土地價金及興建系爭房屋，復於103年10月20日向吉安鄉農會貸款1,200萬元，期間共計支付貸款本息1,055萬9,192元，且陳春子於95年至99年間有定期存單多筆，非全無資力之人。又陳春子生前與被上訴人間既為男女朋友，其可能為同居共財，或因被上訴人為他人之配偶，為彌補其無名分或給予安全感，故為履行道德上之義務，始贈與系爭土地，然不論為何種法律關係，皆非被上訴人主張之借名登記關係，按物權登記主義，系爭房地於陳春子生前既登記於其名下，即應推定為其所有，倘被上訴人主張為借名登記，自應就借名登記之合意等要件負舉證之責。

⑶本件最高法院110年度台上字第528號判決發回意旨可知，上訴人依民法第92條主張撤銷因詐欺而為之借名登記契約意思表示，並未罹於1年除斥期間。又被上訴人已自認其與陳春子間，就系爭土地並不存在借名登記關係，且依最高法院發回意旨可知，原審逕認系爭土地買賣價金均由被上訴人支付，核與卷內資料不符，是系爭土地應係陳春子出資購買，縱認系爭土地之價金係由被上訴人之帳戶支付，然該定存之來源應係陳春子所存入，非全為被上訴人所有，且陳春子97年1月3日取得系爭土地後，還能以自己名義向花蓮○○信用合作社陸續貸款1千1百多萬，並持系爭土地設定抵押，倘若有借名登記關係存在，出名人豈能以系爭土地抵押借款，享有管理、使用、處分之權限，顯與常情不符。

⑷系爭房屋係103年7月25日取得使用執照，起造人為陳春子，陳春子於同年10月1日將系爭建物設定最高限額抵押權，向花蓮縣吉安鄉農會貸款，可證陳春子就系爭房屋享有管理、使用、處分之權限，屬實際之所有權人，非被上訴人所稱之出名人，且被上訴人迄今仍未提出興建房屋之承攬契約、出資證明等證據證明借名登記關係存在，更未說明倘若陳春子為出名人，為何可將系爭建物設定抵押予花蓮縣吉安鄉農會，衡與常情不符，被上訴人與陳春子間就系爭房屋亦不存在借名登記關係。

⑸先位聲明請求：原判決廢棄。確認兩造間就系爭房地於105年2月4日訂立之系爭契約不存在。被上訴人應自系爭房地遷出並返還上開房地予上訴人。歷審訴訟費用由被上訴人負擔。

2.備位請求部分：

⑴系爭契約公證書第2條雖名為借名登記，然第3條第1項、第2項約定係礙於系爭房地為農地，被上訴人於105年1月22日無法辦理移轉登記，為確保買賣契約得順利履行，遂於第1項約定土地之實際所有權人為甲方，並於第2項約定系爭房屋興建滿5年後，即108年7月時應移轉所有權予被上訴人，可證系爭公證書僅係補充買賣契約之不足，非創設新的借名登記關係。且第3條第7項還特別載明105年1月22日訂立買賣契約，因移轉申請遭駁回一事，並於第4條第1項設定系爭抵押權確保被上訴人權利，無非係為保障被上訴人可順利取得買賣之標的物，否則何須大費周章記載前次買賣契約一事，又設定系爭抵押權，可證兩造間確實僅存在買賣契約關係，被上訴人亦應給付買賣價金。

⑵系爭契約公證書第1條稱「甲方（王鐙輝）與陳春子係同居關係，甲方於陳春子生前購買第二條農地並借名登記於陳春子名下，並有興建農舍…」，然陳春子既已逝世，公證人根本無從查考被上訴人與陳春子生前之相處及財產狀況，該條約定核屬公證法施行細則第51條第5款拒絕公證

之事。又系爭公證書第三條第1項稱「乙方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。」，然系爭土地之所有權人依地政機關之登記應係上訴人，故該條約定有違地政機關之公文書記載，核屬公證法施行細則第51條第4款不得公證之事。上開依法應屬拒絕公證及不得公證之事項，被上訴人卻執意而為，更可佐證系爭公證書係為補充兩造於105年1月22日所簽立之買賣契約。

⑶備位聲明請求：原判決廢棄，被上訴人應給付上訴人12,893,240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，歷審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人答辯則以：

(一)被上訴人與陳春子自89年間起交往並進而同居，感情甚篤，交往期間被上訴人不僅協助陳春子清償其於交往前所積欠之債務，其後被上訴人基於與陳春子間情感及信賴關係，遂陸續將被上訴人出資購買、興建之系爭房地借用陳春子名義登記，其中被上訴人先於96年11月間借用陳春子名義向前手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日由被上訴人設於花蓮00000000000000000帳號帳戶(下稱○○000號帳戶)以轉帳匯款方式支付出賣人，付款日期及金額與系爭買賣契約書所載之付款日期及金額完全相符。其後被上訴人再於102年間委由訴外人吳浩誠規劃設計並借用陳春子名義自行雇工出資興建系爭房屋，並於建造完成後在103年9月19日借用陳春子名義登記為所有權人，建造期間所有設計、建造、裝潢及購置相關物品費用由○○000帳戶、被上訴人設於花蓮0000000000000000帳號帳戶、及設於彰化銀行總行營業部帳號00000-0帳號等支出，支出金額合計逾500萬元以上。上訴人於被上訴人與陳春子交往同居之10餘年間，與被上訴人及陳春子往來密切，被上訴人為系爭房地之實際所有權人，上訴人知之甚詳，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與上訴人，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，故兩造協議後，先於105年2月4日辦理系爭契約之公證，公證書上載明上訴人僅為系爭房地借名登記之登記名義人，被上訴人則為實際所有權人，上訴人允諾經被上訴人通知後將隨時將系爭房地所有權移轉予被上訴人或其指定之人，其後又因雙方慮及上訴人年事已長，為避免系爭房地所有權移轉登記返還予被上訴人前因上訴人往生而衍生被上訴人與上訴人繼承人間不必要之糾紛，上訴人復於105年12月1日辦理自書遺囑認證。又經公證之系爭契約內容均屬事實，上訴人本無受詐欺而為意思表示，詎料上訴人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被上訴人，上訴人於提起本件訴訟即108年5月23日止，從未向被上訴人表示撤銷系爭契約等，已逾民法第93條所規定之1年除斥期間。又系爭房地確實為被上訴人出資購買、興建，被上訴人確係實際所有人，被上訴人自無不當得利可言，況上訴人目前仍為系爭房地之登記所有權人，縱被上訴人依系爭契約第3條約定、民法第179條、第767條第1項規定請求上訴人移轉系爭房地所有權登記，亦非無法律上原因而受利益，故上訴人備位主張亦無理由等語，並聲明：上訴人之訴駁回。

(二)被上訴人於本院之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

1.系爭房地之買賣價金及建屋所需款項確係被上訴人所支付：

⑴○○000號帳戶於96年12月17日「連動轉」轉入200萬263元，係被上訴人「00000000000000」定存存單到期，本金加計利息轉入被上訴人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」則為定存存單帳號。另96年12月21日被上訴人以其定期存單向該社質借400萬元撥款至被上訴人帳戶，存摺摘要「連動轉」係連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」係因存單質借所產生之放款帳務性帳號，為被上訴人所有，並於同日開立支出傳票200萬30元匯款至吉安農會本會收款人陳順德帳戶。

另97年1月3日存入被上訴人前開「聯社票據二」340萬元，該票據為存戶潘冠晟向○○主里分社申請開立之本社支票，足以證明系爭土地之買賣價金確為被上訴人所支付。

⑵另對照被上訴人於96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日自系爭000號帳戶分別轉帳支出200萬30元、200萬30元及500萬60元，核與系爭土地買賣契約書末頁所載買賣價金及花蓮○○匯款明細查詢資料顯示匯款予系爭土地出賣人陳順德之時點、金額完全相符。反觀陳春子相關帳戶於上開96年12月21日、96年12月31日及97年1月11日等土地買賣價金付款時點前後全然無同額款項支出往來之情形，除證明系爭土地之買賣價金確係由被上訴人所支付，僅係由陳春子代為辦理外，復足證明被上訴人與陳春子同居交往期間，被上訴人因信賴陳春子而將其經商投資所得及相關金融機構存摺印鑑等資料均委由陳春子保管並處理相關帳務事宜。

⑶依卷附花蓮○○000年0月00日○○○○字第0000000號函暨所附取款憑條及匯款委託書所載，陳春子確實分別於96年12月21日上午9時26分、96年12月31日上午8時57分及97年1月11日上午9時18分，持用被上訴人之存摺印鑑蓋用取款憑條取款200萬30元、200萬30元及500萬60元後，隨即再於同日上午9時27分、9時01分及9時21分以陳春子之名義匯款200萬元、200萬元及500萬元至系爭土地出賣人陳順德設於吉安農會本會00000000000000號帳戶內。再依卷附花蓮○○000年0月00日○○○○字第0000000號函暨所附取款憑條、存單存款開戶資料登錄單、擔保設定質權登記書、放款放出撥貸/合併貸放登錄單(代傳票)、收入傳票所示，購買系爭土地之部分款項400萬元亦係由被上訴人之定存單質借後給付。

2.上訴人為陳春子之母，在被上訴人與陳春子交往同居之10餘年間，與被上訴人及陳春子往來密切，就陳春子之資力狀況、系爭房地確為被上訴人出資購買、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等情知之甚詳。否則以上訴人之年齡及社會經歷，豈可能因被上訴人之寥寥數語即同意簽訂系爭契約、自書遺囑並辦理公證及認證程序。再稽諸系爭契約所載，兩造業已明確約定被上訴人出資購買、興建並借用陳春子名義登記之系爭房地，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，故借用上訴人之名義登記，被上訴人為系爭房地之實際所有權人，由被上訴人實際使用系爭房地並負擔繳納銀行貸款及相關稅費，被上訴人就系爭房地為處分、出租、設定負擔或為其他法律行為，上訴人均應提供證件印鑑等配合辦理等情，是兩造顯已就被上訴人將其出資購買、興建之系爭房地以上訴人之名義登記，而仍由被上訴人自己管理、使用、處分，而上訴人允就系爭房地為出名登記等節，相互為合致之意思表示，兩造間系爭契約借名登記之法律關係業已成立生效。

3.上訴人於前案刑事案件中之臺灣花蓮地方法院檢察署107年度調偵續字第5號偵訊時自承陳春子生前與被上訴人交往10幾年，被上訴人都叫上訴人「母啊（台語）」，上訴人也把被上訴人當成女婿，陳春子係跟被上訴人一起做園藝，也做了十幾年，被上訴人賣景觀樹、扁柏、五葉松，他們就○○○鄉○○○街0號賣等語。對照證人郭大華、吳浩誠、代書吳清標之證詞，均可證明系爭房地確為被上訴人出資購買、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，且上訴人就此知之甚詳。

4.陳春子於89年間確有因積欠臺灣銀行、慶豐商業銀行等金融機構貸款逾期未繳而遭催收之債信不佳之情形。又陳春子曾經擔任其妹陳宥樺(原名陳秋子)花蓮市○○段○○○○○號建物抵押貸款之連帶保證人，陳宥樺證稱該抵押之建物於90年被法拍。若陳春子於89、90年當時經濟狀況正常，豈可能除積欠銀行貸款有逾繳之情形外，甚至由其擔任連帶保證人之債務，在無法清償之情況下，亦無力協助其妹陳宥樺即債務人本身做部分之清償，而放任供作抵押之擔保物遭法院查封拍

賣，故陳春子與被上訴人結識之初，確實對外負債累累、經濟狀況不佳。若非因其結識被上訴人後由被上訴人代其清償債務、並將經商獲利交予陳春子代為處理相關帳務事宜、及以陳春子名義購買系爭土地建屋。以陳春子彼時之工作收入及債信不佳狀況，其根本毫無資力在短短數年間支出上千萬元購地建屋。最高法院發回意旨所指摘陳春子與被上訴人同居交往期間陳春子相關金融帳戶內之款項往來及系爭房地貸款本息之清償，均為被上訴人經商投資所得。

5.上訴人自105年2月4日簽訂系爭借名契約起，迄本件108年5月23日起訴時止已逾3年，期間內從未向被上訴人表示「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」。本次最高法院發回意旨指摘：「上訴人主張其於106年8月23日、9月、10月間迭次撤銷系爭借名登記契約之意思表示，並提出律師函、調查筆錄、訊問筆錄為證」等語，惟細觀上訴人所提前述律師函、調查筆錄、訊問筆錄等書證，所載日期分別為106年8月23日、9月、10月間，相距前述公證協議書之訂日期105年2月4日亦已逾1年，已逾民法第93條所定之1年除斥期間，自不得再為撤銷之意思表示。

6.並聲明：上訴駁回，歷審訴訟費用由上訴人負擔。

貳、反訴部分

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人將其陸續出資購買、興建之系爭房地借用陳春子名義登記，被上訴人為系爭房地之實際所有權人。嗣因陳春子死亡，由上訴人繼承。又依系爭契約約定可知，兩造間確實就系爭房地存在借名登記關係，得類推適用委任關係終止、消滅之規定。又不動產名契約關係既已終止，基於終此借名登記契約後之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，自得訴請他方將不動產所有權移轉登記。故依法請求終止兩造間就系爭房地之借名登記契約，並依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。另依系爭契約第3條第1、2項約定，民法第767條第1項規定，請求上

訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。以上請求權基礎請求法院擇一為被上訴人勝訴判決等語，於原審聲明請求：上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。於本院聲明：上訴人之上訴駁回，歷審訴訟費用由上訴人負擔。

(二)上訴人答辯則以：

1.被上訴人於上訴人喪女期間，向上訴人稱其與其女陳春子已同居近20年，早已與陳春子論及婚嫁，實與夫妻無異，日後亦將代陳春子孝順上訴人，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。上訴人因年老、喪女之痛，重度憂鬱症等誤信陳春子生前受被上訴人委託僅受借名登記為所有權人，乃不疑有他，遂於105年12月1日依被上訴人與林淑惠代書之指示，到何叔孋公證人事務所處辦理公證遺囑，表示上訴人於百年之後，將遺贈系爭房地給被上訴人，並以被上訴人為遺囑執行人，並於兩造於105年2月4日辦理系爭契約、「不動產預告登記」、「抵押權」2000萬元之公證及設定登記後，上訴人經友人告知並查證後，始得知被上訴人所述並非實在，上訴人於106年6月間發覺遭騙，經查證後系爭房地實際上係陳春子出資購買或興建，上訴人於106年9月間提告刑事告訴時有跟被上訴人說要撤銷系爭契約之意思表示，但詳細時間忘記了，被上訴人向上訴人稱其不願意撤銷。兩造間之系爭契約已經上訴人為撤銷做成契約之意思表示而屬無效等語。

2.兩造間僅存在買賣契約，倘被上訴人主張上訴人應將系爭房地為所有權移轉登記，則被上訴人應於上訴人為移轉之同時，依約給付買賣價金12,893,240元，惟被上訴人迄今仍未給付，上訴人自得依民法第264條主張同時履行抗辯，拒絕自己之給付。

3.於原審聲明：被上訴人之訴駁回。上訴後於本院聲明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴駁回，歷審訴訟費用由被上訴人負擔。

參、兩造不爭執事項：

一、上訴人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，陳春子生前與被上訴人王鐙輝為同居男女朋友關係。

二、花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地(即系爭土地)於96年11月28日由陳春子為買方，向賣方陳順德(代理人高素玉)買受，買賣價金為900萬元，付款方式如下：

(一)96年12月21日9時26分，王鐙輝之花蓮00000000000000000帳戶提款200萬30元，於同日9時27分轉帳200萬元(匯款人為陳春子)至陳順德在吉安農會帳號00000000000000號帳戶。

(二)96年12月31日8時57分，王鐙輝之花蓮00000000000000000帳戶提款200萬30元，同日9時01分轉帳200萬元(匯款人為陳春子)至陳順德在吉安農會帳號00000000000000號帳戶。

(三)97年1月11日9時18分，王鐙輝之花蓮00000000000000000帳戶提款500萬60元，同日9時21分轉帳500萬元(匯款人為陳春子)至陳順德在吉安農會帳號00000000000000號帳戶。

三、系爭土地於97年1月3日以買賣為原因登記移轉所有權為陳春子所有；於105年1月14日以繼承為原因，登記為上訴人鍾玉珍所有(見原審卷第55、57頁花蓮縣地籍異動索引）。

四、坐落於系爭土地上之花蓮縣○○鄉○○段○○○○號即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○街○號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地），於103年7月25日建築完成並取得使用執照(見原審卷第27頁所有權狀影本、第127頁建登記第一類謄本），於103年9月19日第一次登記為陳春子所有；於105年1月14日以繼承為原因，登記為上訴人鍾玉珍所有(見原審卷第127頁）。

五、系爭房地於102年3月4日設定最高限額抵押權1440萬元(債務人及設定義務人均為陳春子)予花蓮縣吉安鄉農會(見原審卷第117頁）。

六、被上訴人王鐙輝花蓮00000000000000000號帳戶下列轉帳資料不爭執：

(一)陳春子之花蓮○○帳號00000000000000號帳戶於96年12月17

日有轉帳100萬元至王鐙輝在花蓮000000000000000000號帳戶。

(二)96年12月17日王鐙輝定期性存款到期，本金加計利息2,000,263元轉入王鐙輝本人帳戶，「00000000000000」為該存單帳號。

(三)96年12月21日王鐙輝以本人定期性存單向花蓮○○質借400萬元並撥款至本人帳戶，「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元匯款至吉安農會本會收款陳順德帳戶。

(四)97年1月3日存入「聯社票據二」340萬元，該票據為存戶潘冠晟向花蓮○○主里分社申請開立之花蓮○○支票。

七、系爭房地現由被上訴人王鐙輝占有使用中，陳春子往生後，系爭房地之貸款均由被上訴人繳納。

八、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(下稱系爭契約)，內容記載（見原審卷第34-35頁）：

(一)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。

(二)第二條：【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。

(三)第三條：【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（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。

(四)第四條：

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。

九、上訴人鍾玉珍於105年12月1日自書遺囑並於同日在何叔孍公證人事務所辦理認證(見原審卷第24-26頁）；106年6月23日自書遺囑撤回105年12月1日作成之遺囑，並於同日在何叔孍公證人事務所辦理認證(見原審卷第41-43頁）。

十、上訴人鍾玉珍委託律師於106年8月23日發函稱借名登記一事深覺受騙，已撤回先前遺贈之遺囑意思表示，先前受詐騙而設定之抵押權及預告登記，如涉不實，此部分恐涉及刑法詐欺罪責，請被上訴人王鐙輝於函到後7日將系爭房地騰空返還，避免觸犯刑竊佔罪責等語(見原審卷第395-398頁）。

十一、上訴人鍾玉珍於106年9月22日在花蓮縣警察局花蓮分局製作調查筆錄告被上訴人王鐙輝詐欺、竊佔及偽造文書(見原審卷第399頁調查筆錄）。

肆、本院之判斷：

一、上訴人先位之訴部分：

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照)。是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為真實，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，亦應駁回原告請求（最高法院17年上字第917號判例、105年度台上字第2317號判決意旨參照）。不動產登記當事人名義之原因原屬多端，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、106年度台上字第1157號、105年度台上字第1897號判決意旨參照）。所謂「借名登記」，為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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定(最高法院99年台上字第1662號判決意旨參照)。

(二)本件上訴人與陳春子為母子關係，陳春子於104年12月21日死亡，上訴人為陳春子之唯一繼承人；系爭房地所有權原登記在陳春子名下，陳春子過世後，於105年1月14日以繼承為原因將系爭房地之所有權登記於上訴人；兩造於105年2月4日在何叔孋公證人事務所辦理公證訂立系爭契約；另上訴人於105年12月1日自書遺囑並於同日在何叔孋公證人事務所辦理認證；嗣於106年6月23日自書遺囑撤回105年12月1日作成之遺囑，並於同日在何叔孋公證人事務所辦理認證之事實，

有陳春子之戶籍資料、系爭契約之公證書、上訴人自書遺囑之認證書、系爭房地之土地、建物登記第一類謄本、異動索引等附卷可參(見原審卷第19、24-26、33-39、41-43、55-57、115-131頁)，且為兩造所不爭執，此部分事實可堪認定。

(三)兩造間就系爭房地有借名登記契約存在：

1.依系爭契約(詳見原審卷第34-36頁)第1條約定：被上訴人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，故為確保被上訴人權益，簽訂系爭契約；第2條約定：「借名登記標的」為系爭房地；第3條第1項約定：上訴人允為系爭土地之登記名義人，但土地之實際所有權人為被上訴人，土地由被上訴人實際使用；上訴人同意經被上訴人通知，隨時將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人及被上訴人指定之人；第4條約定：為確保被上訴人權利，被上訴人於系爭土地上設定最高限額抵押權(2千萬元)；而第3條、第4條之內容雖就移轉、處分或設定抵押權之標的用語記載為「前條土地」或「第二條之土地」，而未記載系爭房屋，然參照系爭房地之登記謄本(見原審卷第115-131頁)，系爭房地全部均於訂立系爭契約當日即在地政機關請求為預告登記，隔日即105年2月5日辦妥限制登記(預告登記)，其內容略以；請求權人為王鐙輝，未辦妥所有權移轉登記予請求人前不得移轉設定予他人，義務人為鍾玉珍等語(見原審卷第115、127頁)，並於105年2月5日設定擔保金額為2000萬元之最高限額抵押權予被上訴人，即將系爭土地與房屋一併為上開登記，故依系爭契約全文意旨及上開登記內容，可知系爭契約第3條、第4條約定之系爭土地應包括土地上之系爭房屋，僅係條文漏未將系爭房屋予以載明。

2.系爭契約第3條第7項雖記載：「為辦理第二條土地之相關費用(包括移轉所有權之費用)，均由被上訴人負擔。前次移轉

之相關規費(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)，係由被上訴人給付，因移轉申請遭駁回，故申請移轉之相關費用得退回，由被上訴人領取。」，然倘若兩造間就系爭房地已成立買賣契約，何以系爭契約中未就買賣契約中價金給付之重要事項如價金金額、於何時以如何方式給付等節加以明訂，反而於系爭契約第3條第3項、第5項、第7項僅就系爭房地貸款、稅賦、前次移轉之相關規費等細節事項加以約定？又倘若被上訴人尚應給付買賣價金給上訴人，則在被上訴人尚未給付之前，系爭房地之貸款(1千500萬元)、增值稅等自應由上訴人負責清償，又豈會由被上訴人負擔？況依前述系爭契約之其他條文文義、內容全部綜合觀察，可以認定兩造係就系爭房地成立借名登記契約，且一致肯認系爭房地之實際所有權人為被上訴人等情，已極為明確。

3.承上，兩造已於105年2月4日之系爭契約達成意思合致，明示系爭土地為被上訴人購買，借名登記在陳春子名下，並興建農舍，於陳春子過世後，簽訂系爭契約將系爭房地借名登記在上訴人名下；且上訴人亦認為系爭房地之實際所有權人為被上訴人，而系爭房地實際上亦在被上訴人管領使用中；又系爭契約不僅由花蓮民間公證人公證，並在地政機關辦理預告登記及設定最高限額抵押權2千萬元予被上訴人，約定待系爭房屋興建滿5年後即108年7月間，上訴人經被上訴人通知應隨時將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴人及被上訴人指定之人，可謂極為慎重，應係經上訴人審慎考慮後之決定，足認兩造確已就系爭房地借用上訴人名義登記，實際上管理、使用、處分權人為被上訴人，上訴人允為出名人等節，達成意思表示合致而成立系爭借名登記契約，被上訴人所辯兩造就系爭房地有借名登記關係等情，應可採信。

4.況佐以上訴人於105年2月4日公證系爭契約後，上訴人猶於105年12月1日自書遺囑，內容記載；系爭房地遺贈予被上訴人，因是被上訴人借名登記在上訴人名下之財產，所以要還

給被上訴人等語，並於同日在何叔孋公證人事務所辦理認證(見原審卷第26頁)，足見105年2月4日簽立系爭契約後，迄至105年12月1日時，上訴人仍肯認被上訴人才是系爭房地真正所有權人，僅借名登記在上訴人名下，顯不認為系爭房地實際上為陳春子生前出資購買、所有而為陳春子之遺產，益徵系爭契約為系爭房地之借名登記契約，並非買賣契約或買賣契約之補充約定至明。

5.是以兩造間就系爭房地已於105年2月4日成立借名登記契約之事實，有前揭事證可證，被上訴人抗辯兩造間就系爭房地成立借名登記契約等情，可以採信。

(四)被上訴人抗辯系爭房地實際上為其出資購買、興建，其為真正所有權人等情，核屬有據：

1.上訴人雖主張系爭土地之買賣價金是由陳春子於96年12月21日、31日、97年1月11日各匯款200萬元、200萬元、500萬元至系爭土地之出賣人陳順德之帳戶(000000000000000號)；且陳春子○○000號帳戶於購買系爭系爭土地時曾匯款100萬元至被上訴人○○000號帳戶，顯見實際出資購買系爭土地之人為陳春子；上訴人係遭被上訴人騙稱系爭房地是被上訴人所有，借名登記於陳春子名下，日後將代陳春子孝順上訴人，才陷於錯誤訂立系爭契約等語。然查，系爭土地之買賣總價為900萬元，有系爭土地之買賣契約書在卷可按(見原審卷第45頁)，依上訴人提出之花蓮○○匯款明細查詢，雖記載匯款人陳春子96年12月21日、31日、97年1月11日各匯款200萬元、200萬元、500萬元至收款人即系爭土地出賣人陳順德之帳戶(000000000000000號)等情(見原審卷第285頁)，惟上開3筆款項之資金均是自被上訴人在○○000號帳戶資金提領(含匯費30元、30元、60元)後，隨即由陳春子匯款至陳順德上開帳戶內，有花蓮○○110年7月19日花○○○字第0000000號函所附上開3筆款項之取款憑條、匯款委託書在卷(見本院更一卷第141-145頁)，核與系爭土地買賣契約約定之買賣總價、第3條約定第一期款200萬元之付款日期、契約

書末頁付款日期欄所載96年12月31日部分尾款200萬元等情相符，足認系爭土地之買賣價金共900萬元是由被上訴人在○○000號帳戶中之資金提領後直接支付之事實。

2.上訴人雖主張依被上訴人○○000號帳戶往來明細帳所示，被上訴人於96年12月21日、31日、97年1月11日各匯款200萬元、200萬元、500萬元是匯至「00000000000000」帳戶，對照被上訴人○○000號帳戶之98年4月23日轉帳紀錄(見原審卷第167頁）及陳春子○○000號帳戶97年11月26日、同年12月2日轉帳紀錄(見原審卷第67、68頁），「00000000000000」應為王坤雄帳戶，非陳順德之帳戶等語。惟經本院函詢花蓮○○結果，被上訴人○○000號帳戶於96年12月21日、31日、97年1月11日各匯款200萬元、200萬元、500萬元確實是匯至陳順德上開帳戶，而「00000000000000」為花蓮○○匯出匯款之會計科目代號，非「王坤雄」帳戶，此有花蓮○○000年0月00日○○○○字第0000000號函可按(見本院更一卷第139頁)，上訴人此部分主張自非可採。

3.又被上訴人之○○000號帳戶有下述之存款往來(見原審卷第159-163頁存款往來明細帳)：

⑴96年12月17日自陳春子○○000號帳戶轉入100萬元，此時被上訴人○○000號帳戶存款餘額為2,242,002元。

⑵96年12月17日轉入之2,000,263元，是96年12月17日被上訴人定期性存款到期，本金加計利息200萬0263元轉入被上訴人本人帳戶，存款摘要「連動轉」即為連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」為此張存單帳號，有花蓮○○000年0月00日○○○○字第0000000號函可按(見原審卷第269頁），此時存款餘額為4,242,265元。

⑶96年12月17日轉帳400萬元為被上訴人之定期性存款，存單號碼為「000-000-0000000-0」；嗣於同年月21日再以此400萬元存單質借400萬元，存摺摘要「連動轉」即為連動借貸方轉帳之意，「00000000000000」係因存單質借所產生之放款帳務性帳號，為被上訴人所有，並於同日開立

支出傳票200萬030元至吉安農會本會收款人陳順德帳戶，有花蓮○○000年0月00日○○○○字第0000000號函(見原審卷第269頁）、000年0月00日○○○○字第0000000號函可按(見本院更一卷第229-235頁)。

⑷96年12月21日、31日分別轉帳各200萬元至陳順德上開帳戶後，存款餘額為522,515元，嗣後陸續有較小金額支出；直到97年1月3日有1筆「聯社票據二」之340萬元票款存入，該票據為存戶潘冠晟向花蓮○○主里分社申請開立之本社支票，亦有花蓮○○108年9月20日花○○發字第1080757號函(見原審卷第269頁）可按；嗣後帳戶內陸續有20萬元、60萬元、10萬元、3萬9千元、11萬5千元、30萬元之現金、票據等較小額之收入，至97年1月9日存款餘額為5,010,849元。又該筆340萬元票款為潘冠晟被上訴人借款之還款，亦據被上訴人供述在卷(見本院更一卷第111頁）。

⑸97年1月11日轉帳匯款500萬元至陳順德上開帳戶，至此已付清系爭土地總價900萬元之買賣價金。

4.依上述被上訴人○○000號帳戶往來明細資料，可知系爭土地之買賣價金全部由被上訴人上開帳戶之資金直接支付無訛。雖其中96年12月17日曾由陳春子之○○000號帳戶轉入100萬元，惟陳春子轉入上開100萬元之金額僅占系爭土地買賣價金之九分之一，參酌系爭土地買賣契約是在96年11月28日簽訂(見原審卷第48頁買賣契約書)，如系爭土地實際上由陳春子出資購買，則陳春子大可直接匯至陳順德帳戶，或由被上訴人○○000號帳戶轉帳至陳春子之○○000號帳戶，不必先匯款至被上訴人○○000號帳戶後，再轉為被上訴人名義之定期存單，嗣後再以被上訴人帳戶之款項支付前述土地價金；況且陳春子生前與被上訴人間為同居之男女朋友關係，為兩造所不爭執之事實，則陳春子匯款100萬元至被上訴人○○000號帳戶一節，可能之原因甚多，自不足以陳春子有匯款100萬元至被上訴人○○000號帳戶一事，即認系爭土地

實際上為陳春子所出資購買。

(五)另依被上訴人被訴詐欺等案件之前案刑事案件中，臺灣花蓮地檢署106年度調偵字第3904號(下稱偵卷)、107年度調偵續字第5號(下稱調偵續卷)案件內下列證據，亦可認定系爭房地為被上訴人出資購買、興建：

1.上訴人於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；陳春子生前，有聯繫，但很多事情陳春子不會告訴我，怕我擔心；陳春子過世後，貸款一開始是繼續從陳春子的農會戶頭扣，扣到105年，後來就是被上訴人去繳等語(詳見調偵續卷第95-98頁)；證人即陳春子胞妹陳宥樺於偵查中亦證稱：我於102年間有在陳春子、被上訴人那邊工作1年，我在那裡做外牆油漆、房間內部打掃、種樹，種樹的部分如case比較大，我會跟陳春子、被上訴人、另一個工人一起出去種樹，客戶都是支付現金，陳春子會去收，被上訴人也會收錢回來給陳春子，錢都是陳春子處理，薪水陳春子給我現金，我不知道系爭房屋何人出錢買的，我不知道被上訴人存摺是否放在陳春子那裡，管錢、管帳的事都是陳春子在弄；辦理繼承財產清冊、完稅都是我做的，當時我是把完稅的資料交給被上訴人等語(見調偵續卷第163頁)。則倘若系爭房地為陳春子出資購買、興建，為陳春子所有，衡情陳春子生前與上訴人及胞妹並非毫不往來，陳宥樺復於系爭土地購買後至陳春子處工作1年，則陳春子並無長期不告知上訴人或胞妹系爭房地何人所有之理，而上訴人又豈會從未聽聞，甚且於陳春子過世後毫無疑問，亦不向陳宥樺或他人求證，即逕就系爭房地與被上訴人成立系爭借名登記契約之理。

2.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(見偵卷第12-13頁）。其於原審證稱：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。伊等大家常在一起，伊會去他們園藝那邊和之前福興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304-306頁)。

3.證人即建築師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，土地的部分是我們三人聊天過程，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301-304頁)。

4.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（見偵卷第136、137頁）。

5.是依上開證人郭大華等人之證述內容，佐以前述購買系爭土地之資金確實來自為被上訴人之○○000號帳戶，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。

6.另證人即包商陳金春於偵查中具結證稱：被告(按：即本件被上訴人)與陳春子以夫妻相稱，被告介紹我去幫他蓋房子，但簽約的人是陳春子，是被告跟我說跟陳春子簽約就好；付款、簽收據是陳春子，但被告都會在現場等語(見偵卷第131頁)；又證人即包商賴錫卿於偵查中具結證稱：是被告委託我施工；我承包上開房屋的鋼骨結構，施工費用係被告支付，我要領錢都要經過被告看過；各期給付款有時是被告將錢給我，有時是陳春子，不清楚錢的來源等語(見偵卷第137-138、197頁)；又證人即包商游啟彬於偵查中具結證稱：我當時受被告委託施作水電工程，錢是陳春子付，付款時有時被告會在場等語(見偵卷第184-185頁)；證人許進富於偵查中具結證稱：我當時受被告委託施作油漆，每次工程結束，我會跟被告講，叫被告來驗收，是跟被告請款，但付款時是被告跟陳春子都在現場，陳春子會拿一本簿子給我簽名，有時被告不在，是由陳春子付款等語(見偵卷第188-189頁)；證人李垚均於偵查中具結證稱：我以為被告與陳春子是夫妻，我有賣衛浴設備給被告，被告與陳春子一起選，要請款時

會聯絡被告，被告叫我到現場向陳春子拿錢等語(見偵卷第194頁)；證人陳東敏於偵查中具結證稱：我以為被告與陳春子是夫妻，我受被告委託施作外牆玻璃，被告打電話跟我說可以領錢了，我到現場跟陳春子拿錢等語(見偵卷第195頁)；證人莊傳德於偵查中具結證稱：我以為被告與陳春子是夫妻，我受被告委託施作鋁門窗，但被告與陳春子有在場討論，是陳春子拿錢給我，錢的來源應該是他們夫妻的等語（見偵卷第196至197頁）。

7.由上開供述內容互相參照以觀，可知被上訴人與陳春子共同生活並經營園藝事業，陳春子有管理金錢之事實，而陳春子過世之後，105年間系爭房屋之貸款即由被上訴人負擔；系爭房屋於興建時，係由被上訴人委託他人設計、施工、興建，且被上訴人亦有支付部分工程款，雖陳春子亦有支付部分工程款之行為，然其既與被上訴人關係密切，並有管理金錢，被上訴人委託陳春子支付款項，即合於常情，尚難僅因陳春子有支付部分工程款之事實即認系爭房屋為陳春子出資興建。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，就兩造簽立系爭契約並辦理公證一事，亦均認為被上訴人沒有任何詐欺取財之不法犯行，被上訴人抗辯系爭房地實際上為其出資購買、興建，其為真正所有權人等情，有上開事證可資證明，可以採信。

(六)上訴人主張系爭房地由陳春子抵押貸款，可認為系爭房地為陳春子出資購買、興建，為其所有，非借名登記等語，尚非可採：

1.上訴人主張陳春子於97年至102年間陸續以系爭土地向花蓮○○貸款共1115萬元，並由陳春子償還，復於103年10月20日向吉安農會貸款1,200萬元，還花蓮○○上開貸款，後仍由陳春子償還農會貸款直至其過世，陳春子共已支付逾千萬元，尚為借名關係，出名人豈可以系爭房地抵押借款，享有管理、使用、處分之權限，顯與常情不符，可認陳春子的確實際出資購買系爭土地等語。然系爭土地之買賣價金係由被

上訴人之○○000號帳戶內資金支出等情，已如前述，尚無由陳春子貸款支付系爭土地價金之必要，難認上開貸款係陳春子事後為支付系爭土地之買賣價金而為。又系爭土地既登記在陳春子名下，參酌其生前與被上訴人間為同居之男女朋友關係，復一同從事園藝事業，關係甚深，且2人實際上均有使用、管領系爭房地，與一般單純出借名義之出名人僅形式上出借名義者不同；復參酌前述系爭土地之買賣價金係由陳春子持被上訴人○○000號帳戶存摺辦理匯款等情，以及證人吳浩誠前述因土地登記是陳春子的，所以農舍登記在陳春子名下等語，可知被上訴人因與陳春子關係密切且信任陳春子之故，有將銀行存摺印鑑等資料均交由陳春子保管及處理相關帳務之情事，而系爭房地既登記在陳春子名下，參酌證人吳浩誠前述農舍登記在陳春子名下之原由，則系爭房地既登記在陳春子名下，遂以陳春子名義辦理貸款，亦與被上訴人與陳春子間上開生活及共同經營事業之關係相符合，難因陳春子有以系爭房地辦理抵押貸款等情，即推認系爭房地實際上為陳春子購買、興建。

2.上訴人雖主張依兩造就系爭房地之105年1月22日買賣契約書(見本院前審卷第293-303頁土地登記申請書所載)，被上訴人於陳春子過世後，謊稱系爭房地為借名登記，實際上為被上訴人所購買，其欲以12,893,240元買回系爭房地，並至地政機關辦理移轉登記，因系爭土地為農地，需待建物興建滿5年後始得移轉，遭駁回移轉聲請，兩造乃簽立系爭契約，用以補充買賣契約之不足，兩造間就系爭房地僅有買賣契約關係等語(見本院前審卷第396頁)。惟依上訴人此部分主張，可認兩造於簽立105年1月22日之買賣契約時，被上訴人即表示系爭房地實際上為其所購買之事實，亦即被上訴人自始一致主張系爭房地實際為其出資購買，系爭房地僅為借名登記在陳春子名下，並無前後不一致之處。而被上訴人既向上訴人表明系爭房地為其所購買，衡情即無再以12,893,240元之鉅額價金買回之理，上訴人此部分主張已非無疑。而上開

申請買賣移轉登記係因系爭房屋為農舍，興建尚未滿5年而不得移轉，經地政機關駁回申請(見本院前審卷第291頁)後，兩造才訂立系爭契約，契約內容僅表明就系爭房地為借名登記等情，於第3條第7項亦僅記載105年1月22日訂立買賣契約之稅賦退費後由被上訴人領取等情(見原審卷第35頁)，未就被上訴人應出資買回系爭房地或補償上訴人等為任何相關之約定，倘若系爭契約僅為兩造105年1月22日買賣契約之補充，僅需載明補充兩造間之買賣契約即可，豈會自契約第1條起即一再強調系爭房地為借名登記在陳春子名下、兩造訂立借名登記契約等情之旨，卻就被上訴人應於何時、如何給付高達12,893,240元買賣價金之攸關上訴人權益之重要事項絲毫未予提及？上訴人何可能在被上訴人尚未給付任何買賣價金之情形下，即配合辦理系爭房地之移轉登記？更遑論上訴人嗣後之自書遺囑中仍再度肯認系爭房地係借名登記在其名下，要還被上訴人等情，益徵兩造間確實僅成立系爭房地之借名登記契約，無達成買賣系爭房地之真意，上開105年1月22日買賣契約應係為辦理所有權移轉登記之便，於形式上訂立之虛偽契約而無效，上訴人據以主張兩造間無借名登記關係存在或系爭契約僅係補充上開買賣契約之不足云云，實不足取。

3.上訴人雖主張系爭契約之公證係違反公證法施行細則第51條第5款規定之不得公證之事項，更可佐證系爭契約是為補充兩造於105年1月22日所簽立之買賣契約等語。惟揆諸首揭說明，借名契約之內容倘不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，系爭房地於系爭契約經公證時雖登記在上訴人名下，但系爭借名登記契約於公證時已約明是借名登記之旨，即難認有何與公文書記載事項相反等情事，無公證法施行細則第51條規定不能公證之情形，上訴人此部分主張亦非可採。

4.基上各節，上訴人雖主張系爭房地實際上為陳春子出資購買、興建等情，惟所舉事證均不足以證明，難以採信。

(七)上訴人雖主張被上訴人於本院已自認其與陳春子間無借名登記關係存等語(見本院更一卷第267頁)，查被上訴人係陳稱：沒有跟陳春子講，是很自然而然，就用陳春子的名字來登記，我們是投資的心態跟方向，買每一個不動產都是用陳春子的名字等語(見本院更一卷第207頁)，綜合被上訴人整體答辯意旨，可知其意在表明與陳春子間就系爭房地係依以往默契用陳春子名義購買不動產，且參酌系爭房地付款經過、前揭證人所述證詞等節全盤綜合觀察，可認被上訴人所辯可採，尚難單憑其此部分之陳述逕認被上訴人自認與陳春子間無借名登記契約存在。

(八)上訴人主張系爭房地為被上訴人贈與陳春子一節，亦非可採：

1.上訴人另主張陳春子生前與被上訴人間既為男女朋友，其可能為同居共財，或因被上訴人為他人之配偶，為彌補其無名分或給予安全感，故為履行道德上之義務，始贈與系爭土地等語，為被上訴人所否認，則上訴人自應就系爭房地為被上訴人贈與陳春子之有利於己事實，負舉證之責。

2.按不動產登記當事人名義之原因原屬多端，被上訴人與陳春子間雖有同居之男女朋友關係，但2人並未有合法婚姻關係，彼此日後恐有不能互相繼承彼此財產之可能性，且系爭房地價值不低，被上訴人是否基於贈與系爭房地之意思而登記在陳春子名下，並非無疑；又倘若系爭房地為被上訴人贈與陳春子，陳春子何以完全未告知上訴人或胞妹陳宥樺，欲告知證人郭大華、吳浩誠說土地是被上訴人買的，但登記在她名下等情(詳見前揭證人郭大華、吳浩誠之證詞)？此外，上訴人對於系爭房地是被上訴人贈與一節，並未提出相關事證以實其說，尚難僅因被上訴人與陳春子間有同居之親密關係，即推論系爭房地為被上訴人贈與陳春子，上訴人此部分主張尚非有據，難以採信。

(九)上訴人主張被詐欺而撤銷系爭契約一節，尚非可採：

承上所述，上訴人既無法證明系爭房地為陳春子出資購買、

興建，或係被上訴人贈與陳春子所有，上訴人所述遭被上訴人詐欺而訂立系爭契約一節，既難採信，其依民法第92條、第93條規定，主張於106年6月得知被詐欺後，於106年8月、9月、10月間，分別以律師函或前揭刑事案件之調查、訊問時，為撤銷系爭契約之意思表示等節，即屬無據，不足憑採。

(十)從而，系爭房地既為被上訴人出資購買、興建，先借名登記在陳春子名下，於陳春子過世後，兩造復訂立系爭借名登記契約，上訴人既不能證明有何被詐欺而訂立系爭契約之情事，其請求確認兩造間系爭契約不存在，即非有據。另上訴人雖現為系爭房地所有權之登記名義人，然被上訴人既為真正所有權人，兩造間就系爭房地有借名登記關係存在，被上訴人即屬有權占用系爭房地，上訴人請求被上訴人遷出並返還系爭房地，亦無理由，不應准許。

二、上訴人備位之訴(即變更之訴)部分：

(一)上訴人主張兩造間僅有105年1月22日系爭房地之買賣契約關係，並無借名登記關係，上訴人應給付系爭房地之買賣價金等語。被上訴人則以前詞置辯。

(二)惟依前所述，系爭房地為被上訴人出資購買、興建，被上訴人係實際所有人，上訴人主張由陳春子出資100萬元並以系爭土地貸款金額支付系爭土地價金、系爭房屋興建費用云云，核與前揭證據資料不符，均難以採信。又兩造間就系爭房地確有成立借名登記契約，兩造間105年1月22日之系爭房地買賣契約應無買賣之真意，僅為辦理系爭房地所有權移轉登記予被上訴人而為之虛偽契約而無效，事後兩造亦已另訂系爭契約加以確認兩造間就系爭房地之借名登記關係，上訴人備位之訴主張兩造間有105年1月22日訂立之買賣契約，請求被上訴人給付系爭房地之買賣價金12,893,240元云云，為無理由，不應准許。

三、反訴部分：

(一)被上訴人反訴主張：系爭房地係借用陳春子名義登記，被上

訴人為系爭房地之實際所有權人，嗣因陳春子死亡，由上訴人繼承，依系爭契約約定可知，兩造間確實就系爭房地存在借名登記關係，故依法請求終止兩造間就系爭房地之借名登記契約，並依民法第179條、系爭契約第3條第1、2項約定及民法第767條第1項規定(擇一判決即可)，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人等語。上訴人則以前詞置辯，並抗辯兩造間僅存在買賣契約，倘被上訴人主張上訴人應將系爭房地為所有權移轉登記，則被上訴人應於上訴人為移轉之同時，依約給付買賣價金12,893,240元而主張同時履行抗辯等語。

(二)本件依系爭契約之約定內容，已可認定兩造間就系爭房地確已成立借名登記契約之事實，而系爭房地確由被上訴人出資購買、興建，上訴人抗辯系爭房地為陳春子出資購買、興建，並撤銷系爭契約之意思表示或為被上訴人贈與陳春子等情，均非可採(詳見前述壹、本訴部分之理由)，則被上訴人主張兩造間就系爭房地有借名登記契約存在等情，核與事證相符，可以採信。上訴人抗辯兩造間就系爭房地僅有買賣契約等語，亦經本院說明不可採之理由(見前述上訴人先位之訴一(六)2.部分及備位之訴部分)，上訴人主張被上訴人應給付買賣價金，為同時履行抗辯云云，自非有據。

(三)按當事人行使契約終止權，須有法定終止原因或約定之終止事由始得為之，參酌兩造系爭借名契約係著重在當事人間之信任關係，其性質應與委任關係類同，應類推適用民法關於委任契約終止、消滅之規定。再按民法第549條第1項規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」，是兩造間就系爭房地成立借名登記契約後，被上訴人得類推適用上開規定，隨時終止系爭契約。又系爭契約第3條第2項明確約定上訴人經被上訴人通知，應隨時將系爭土地所有權移轉予被上訴人或被上訴人指定之人，預計於108年7月移轉等語，堪認系爭房地一經被上訴人請求移轉，兩造間借名登記契約即生終止之效力。本件系爭契約迄今並無經撤銷或無效之情事，

而系爭契約業經被上訴人以民事反訴狀之送達為終止系爭契約之意思表示(見原審卷第151、158頁)，上訴人登記為系爭房地之所有人，即無法律上之原因，被上訴人因而受有損害，被上訴人依前述系爭契約第3條第2項之約定及民法第179條規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。

(四)因被上訴人依系爭契約第3條第2項約定及民法第179條規定請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人為有理由，則被上訴人請求依民法第767條第1項規定擇一為被上訴人勝訴判決部分，即無庸審酌，附此敘明。

伍、綜上所述，上訴人先位之訴主張其已撤銷作成系爭契約之意思表示，系爭契約經撤銷後已屬無效，依民法第113條、第114條及第767條第1項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；備位之訴主張若先位之訴無理由，被上訴人依兩造間105年1月22日就系爭房地之買賣契約請求被上訴人給付買賣價金12,893,240元及法定遲延利息，均為無理由，不應准許，應予駁回。被上訴人反訴主張依系爭契約第3條第2項約定及民法第179條規定，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，應予准許。原審據此駁回上訴人先位之訴，並為被上訴人反訴勝訴之判決，經核並無不當。上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，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，本件上訴人之上訴及變更之訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　2　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　林恒祺

法　官　林碧玲

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　　110　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　徐珮綾

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。