

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第36號

上訴人 吳世昌

被上訴人 吳淇涵

訴訟代理人 熊家興律師

訴訟代理人 李國禎律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年12月12日臺灣橋頭地方法院108年度訴字第477號第一審判決提起上訴，本院於109年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：兩造為兄妹關係，坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）原為兩造及即另位胞姊吳芮綺（原名吳亦靖）共同繼承之土地，權利範圍各為1/3。民國105年3月間，吳芮綺有意將其就土地1/3之持分出賣，兩造遂協議共同出資向吳芮綺購買，口頭約定購買後上訴人1/6持分以被上訴人名義借名登記，並共赴高雄市岡山區農會辦理貸款手續，抵押權登記之債務人由兩造共同具名，每月所需繳納之貸款，約定以系爭土地及其上建物出租所得租金，支付岡山區農會之應繳貸款。上訴人因已終止與被上訴人間就該1/6持分之借名登記，向被上訴人請求返還，惟被上訴人拒不返還，上訴人再以訴狀之送達作為終止借名登記契約之意思表示。爰類推適用民法第541條第2項規定及所有物返還請求權（民法第767條第1項）、民法第259條第1項第1款等規定，請求被上訴人將系爭土地所有權權利範圍6分之1移轉登記予上訴人。

二、被上訴人（更名前之原名為吳亦萍、吳喬棻）則以：吳芮綺所有系爭土地各1/3之持分，係出賣予被上訴人一人，非上訴人所主張105年3月間由兩造共資向吳芮綺購買，並無上訴人所指借名登記之情。至於105年3月間向高雄市岡山區

01 農會之貸款，被上訴人係借款人，上訴人僅擔任連帶保證人
02 上該農會貸款亦係自被上訴人在高雄市岡山區農會之存款
03 中辦理扣款。上訴人主張有借名登記，請求將土地各1/6應
04 有部分移轉登記予上訴人，為無理由等語，資為抗辯。

05 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，上訴請求廢棄原判
06 決，改判如前揭聲明所示；被上訴人則請求駁回上訴。

07 四、兩造不爭執事項

08 (一)兩造與吳芮綺為兄妹關係，共同繼承其父親吳文玉（98年1
09 月29日死亡）所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地
10 （系爭土地），於98年5月14日辦理分割繼承登記，權利範
11 圍各為1/3。

12 (二)吳芮綺名下之系爭土地1/3權利範圍，於99年12月6日以贈
13 與為原因，辦理所有權移轉登記予兩造之母薛月鳳名下，嗣
14 於103年1月13日以贈與為原因，辦理所有權移轉登記予上
15 訴人。

16 (三)系爭土地於105年3月15日以被上訴人為借款人、上訴人為
17 連帶保證人，向岡山區農會辦理抵押貸款700萬元，並設定
18 金額840萬元之最高限額抵押權，被上訴人於105年3月23
19 日獲放款700萬元。

20 (四)被上訴人於105年3月29日匯出50萬元予上訴人，匯600萬
21 元予吳芮綺，及於同年4月19日再匯款50萬元予吳芮綺。

22 (五)高雄市稅捐稽徵處岡山分處108年7月18日高市稽岡房字第
23 1088564787號函所載系爭土地上房屋稅籍資料未曾變更為薛
24 月鳳名義。

25 (六)對租賃契約形式真正不爭執。

26 (1)薛月鳳等3人與宏宸工程有限公司就系爭土地415坪簽立租
27 賃契約，租期101年5月1日起至104年4月30日止，租金
28 每月24,900元（租賃契約見原審卷第312頁）。

29 (2)兩造與宏宸工程有限公司於103年1月10日簽立租賃契約更
30 改出租人合意書（原審卷第314頁）。

31 (3)兩造於104年5月28日與和靖實業股份有限公司就系爭土地

664.8 平方公尺（201 坪）簽立租賃契約，租期 104 年 6 月 1 日起至 112 年 5 月 31 日止，104 年 6 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止租金每月 14,472 元（公證書及租賃契約見原審卷第 316 至 321 頁）。

(4) 兩造於 106 年 3 月 6 日與和靖實業股份有限公司就系爭土地 380.2 平方公尺（115 坪）簽立租賃契約，租期 105 年 3 月 1 日起至 112 年 5 月 31 日止，租金每月 8,000 元（公證書及租賃契約見原審卷第 322 至 326 頁）。

(5) 兩造及吳芮綺於 98 年 10 月 29 日與璉聲企業有限公司就廠房全部簽立租賃契約，租期 99 年 1 月 1 日起至 101 年 12 月 31 日止，租金每月 45,000 元（公證書及租賃契約見原審卷第 328 至 330 頁）。

(6) 兩造於 102 年 4 月 16 日與和靖實業股份有限公司籌備處就廠房全部簽立租賃契約，租期 102 年 4 月 1 日起至 107 年 4 月 30 日止，租金每月 75,000 元（公證書及租賃契約見原審卷第 334 至 340 頁）。

(7) 兩造於 108 年 1 月 3 日與和靖實業股份有限公司就廠房全部簽立租賃契約，租期 107 年 1 月 3 日起至 112 年 5 月 31 日止，租金每月 73,500 元（公證書及租賃契約見原審卷第 342 至 347 頁）。

五、本院判斷：

按當事人之一方主張與他方有借名登記契約存在，須就雙方間有意思表示互相一致，以及屬於一方之財產以他方名義登記為所有人之事實，負舉證責任。本件上訴人主張系爭土地應有部分 1/6 係其出資購買，僅借用被上訴人名義登記乙情，為被上訴人所否認，則依前開舉證責任分配之說明，應由上訴人就其主張借名登記之有利事實，負舉證之責。

(一) 據證人吳芮綺證陳：我與兩造共同繼承父親吳文玉（98 年 1 月 29 日死亡）所有之系爭土地，於 98 年 5 月 14 日辦理分割繼承登記，權利範圍各為 1/3。系爭土地上有一間廠房，父親過世前是由父親管理（出租），死亡後就由我管理，每月租

01 金 65,000 元，因算命師說我不適合繼承吳文玉留下的財產，
02 而當年確實生活較不好過，就與母親薛月鳳商量以贈與名義
03 過戶到母親名下，後來因母親有時會去找承租戶麻煩，我收
04 租金感到困擾，就與被上訴人商量將土地過戶到被上訴人名
05 下，租金就由被上訴人負責收取，收取之租金，會留一些公
06 積金，其餘由我與兩造各分取 3 分之 1 租金。數年前女兒大
07 班時，因還租房居住，想要買房子，被上訴人向我提出把我
08 的 3 分之 1 以 650 萬元賣給她，被上訴人用匯款方式匯錢給
09 我。因為（土地）本來就在被上訴人名下，所以沒有寫契約
10 ，但有寫一份書面，我配偶也有蓋章，書面上就寫同意把我
11 的三分之一賣給被上訴人。上訴人不是買受人之一，因被上
12 訴人要貸款付我價金，上訴人也要借一些錢自己用，就跟被
13 上訴人一起去貸款等語（原審卷第 127 至 137 頁），即吳芮
14 綺明白證述其應有部分，係出售予被上訴人一人，而非出售
15 給兩造。

16 (二)上訴人於起訴時主張 105 年 3 月間兩造共同出資向吳芮綺購
17 買，口頭約定購置後其所買之 1/6 持分先以被上訴人名義借
18 名登記（見起訴狀），嗣在原審審理時則稱伊當時要貸款 50
19 萬元買大貨車，想用土地去貸款，但吳芮綺不願蓋章，後來
20 我與被上訴人二人以 650 萬元共同買下吳芮綺持分，當時被
21 上訴人問我何時去辦理所有權移轉登記，因我沒多餘的錢，
22 所以說有空再去就好，不知何時土地會登記到被上訴人名下
23 云云（原審卷 368、383 頁），其所敘上情，顯示上訴人就
24 所云借名登記乙情，前後不一；且訟爭土地早在 103 年 1 月
25 13 日即由薛月鳳名下移轉所有權至被上訴人名下（以贈與為
26 原因），當無上訴人所指約定借名登記之情。況，上訴人當
27 時尚且缺乏資金購車，是而其主張出資與上訴人共同購買吳
28 芮綺之應有部分，亦與常情有悖。上訴人雖主張貸款係兩造
29 共同貸款云云，惟被上訴人於 105 年 3 月 15 日係以其為借款
30 人，提供訟爭土地設定最高限額抵押向岡山區農會貸款，上
31 訴人僅係擔任連帶保證人，其並非借款人。被上訴人於同年

01 月23日獲放款700萬元，於同年月29日匯款予上訴人50萬元
02 ．匯款予吳芮綺600萬元，又於同年4月19日匯50萬元予吳
03 芮綺，為兩造不爭之事實，核與被上訴人主張及證人吳芮綺
04 所證係上訴人以650萬元買受吳芮綺3分之1應有部分，及
05 貸出50萬元交付上訴人以供買車之情相符。

06 (二)吳芮綺與兩造繼承系爭土地後，向以三人每人各3分之1比
07 例分配租金，嗣後則以上訴人3分之1、被上訴人3分之2
08 分配，且因上訴人以被上訴人名義所借得之50萬元，上訴人
09 先以其應得的租金扣抵，故暫停將該租金收入給上訴人。即
10 被上訴人主張需自105年4月起至107年12月止，扣除上訴
11 人所借之該50萬元完畢，到108年伊才會將所收租金(1/3
12)匯予上訴人，但還沒有扣完前，上訴人就去跟承租人吵要
13 收取自己的部分，上訴人自107年5月開始，就自行領廠房
14 租金30,000元、空地租金8,000元、新建廠房5,000元，總
15 共43,000元，提出流水帳冊為證(原審卷第229頁、第249
16 頁)。上訴人雖否認該帳冊之真正，然其情與上訴人所陳：
17 伊每月收房租43,000元，支票面額8,000元、20,000元、5,
18 000元，另外還有現金10,000元等語相符(原審卷第383頁
19)，且依被上訴人岡山農會存摺明細107年4月10日摘要記
20 載交轉73,500元、107年5月10日摘要記載交轉53,500元(原
21 審卷第63頁)，可見上訴人應收廠房租金20,000元部分，
22 自107年5月10日起未匯入被上訴人帳戶，與被上訴人指稱
23 上訴人自107年5月起自行領取租金相符。考諸上訴人借貸
24 所得之50萬元，以被上訴人代收租金20,000元計算，至少應
25 扣25個月，始能清償，則被上訴人自105年4月貸款開始，
26 至107年4月止，在其所代收租金中抵充並供繳納貸款，核
27 與事理無悖。上訴人竟執被上訴人曾於上述期間，將原應由
28 其收取之租金，用以繳交貸款，據而主張係兩造共同向吳芮
29 綺買受應有部分，兩造每人各半云云，自非足取。上訴人雖
30 指105年3月間，向岡山區農會貸得700萬元前後期間，兩
31 造每月所分得之租金皆一樣多，該貸款是由租金收入繳納後

，再由兩造分取相同之金額，證明訟爭土地係兩造共同購買云云。惟依岡山區農會存摺交易記錄及相關租約等資料顯示，上訴人是以1/3比例，分受土地、房屋租金，從未有與被上訴人均分租金之情，被上訴人取得貸款700萬元後，於105年3月29日以匯款方式，出借50萬元予上訴人。上訴人在原審亦稱當時想要貸款50萬元買大貨車，足見上訴人確有向被上訴人借款50萬元，應負償還責任。而從105年4月（貸款撥款翌月）起至107年4月止，被上訴人以其代上訴人收取之租金作為對其清償之款項，據以繳納貸款總額為50萬元，該金額即為上訴人應償還之50萬元本金，此後上訴人即自行向承租人收取租金，顯示上訴人於借款50萬元清償後，迅即拒絕讓被上訴人代收租金繳納貸款。綜觀上訴人不爭執之與宏宸公司租賃契約更改出租人合意書內容，清楚明載「土地所有權人變更」、「租金分配比例為吳淇涵為2/3、吳世昌為1/3」等情，足認上訴人主張繳納貸款係以兩造平分之租金繳納，進而謂吳芮綺出售之應有部分係兩造共同買受云云，要非足採。至於上訴人引兩造母親薛月鳳所證「聽說土地是賣給兩造」云云，據為主張乙節。然查，薛月鳳係證陳：我後來才知道，在家裡聽誰說的我忘記了，好像是聽吳芮綺說的，聽她說賣給兩造，價金、經過情形我都不知道，也不知道上訴人有無出資，我也不知道是何時聽說的（原審卷第356至364頁），即薛月鳳其實應不知買賣實情究係如何，而非如上訴人所述。且吳芮綺係將其應有部分，出售予被上訴人一人，業據買賣當事人之賣方吳芮綺證述明確（已如前述），上訴人執此主張，亦非可取。

六、綜上，上訴人就其所主張訟爭土地應有部分1/6，係其借名登記在被上訴人名下乙情，未據舉證證明，從而其以其已向被上訴人終止借名登記契約為由，請求被上訴人將訟爭土地應有部分1/6移轉予上訴人，要屬無據，不應准許。原審因而駁回其訴，核無違誤。上訴論旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。本件攸關爭點

01 之事實已明，兩造其餘攻擊方法及所提資料，不影響上揭判
02 決結果，不予一一贅論，併此敘明。
03 結據，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78
04 條，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 4 月 29 日

06 民 事 第 二 庭

07 審 判 長 法 官 黃 國 川

08 法 官 李 怡 諄

09 法 官 許 明 進

10 以上正本證明與原本無異。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
12 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
13 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
14 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
15 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 109 年 4 月 29 日

17 書 記 官 林 昭 吟

18 附 註：

19 民事訴訟法第466條之1：

20 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
21 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 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
23 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
24 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。