

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第146號

上訴人 陶育仁
訴訟代理人 張介鈞律師
張均棟律師

被上訴人 陶柏文
訴訟代理人 陳柏中律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國110年3月31日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第947號第一審判決提起上訴，本院於民國110年8月18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、上訴人主張：伊於民國100年9月12日以新臺幣（下同）210萬元向訴外人蔡麗雪購入坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範圍82/10000）、0000地號土地（權利範圍71/10000）、0000地號土地（權利範圍82/10000）及其上同段000建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○號0樓之0，權利範圍全部，下稱系爭A房地，明細詳如附表）；另於100年9月6日以210萬元向訴外人施淑珍購入坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍82/10000）、0000地號土地（權利範圍71/10000）、0000地號土地（權利範圍82/10000）及其上門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○○號0樓之0房地（下稱系爭B房地），然為節稅考量，將系爭B房地登記於其子即被上訴人名下。系爭A、B房地實際出資人為上訴人，稅金、水電費、管理費幾乎亦均由上訴人負擔。被上訴人當時積欠車貸、信貸，上訴人為幫被上訴人整合債務，以房屋貸款，然為免以系爭B房地貸款會影響公司使用，故於107年12月12日將系爭A、B房地之所有權人互換，交換之相關費用亦由上訴人繳納，兩造間就系爭A房地存有借名登記之法律關係。上訴人前多次

01 以口頭方式催請被上訴人返還系爭A房地，並於109年4月
02 6日再以存證信函解除借名登記契約。爰依民法第549條第
03 1項、第179條、第541條第2項規定及借名契約終止之返
04 還請求權、民法第767條第1項規定，提起本件訴訟等語。
05 並聲明：被上訴人應將系爭A房地所有權移轉登記予上訴人
06 。

07 二、被上訴人則以：被上訴人於系爭A、B房地所有權交換前，
08 即曾居住系爭A房地，交換後均由被上訴人使用、出資裝潢
09 ，108年1月後之水電費均由被上訴人繳納，109年4月後
10 之管理費亦均由被上訴人繳納。兩造為父子關係，因不動產
11 價值較高，上訴人係為贈與稅節稅需求而以被上訴人名義購
12 置，屬贈與行為，故上訴人於寄發系爭存證信函前，即於10
13 8年3月10日以通訊軟體，表示同意被上訴人以系爭A房地
14 抵押貸款等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利之
15 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
17 決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應將系爭A房地所有權
18 移轉登記予上訴人。被上訴人則聲明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項：

20 (一)兩造為父子關係，被上訴人自幼與母親林淑真同住，上訴人
21 與林淑真於106年8月3日離婚。

22 (二)上訴人經營柏展國際有限公司及喜登醫院管理顧問有限公司
23 ，於107年11月間與蔡明秀結婚，於109年11月間離婚。

24 (三)上訴人於100年9月12日出資210萬元，向蔡麗雪購入系爭
25 A房地，並登記於上訴人名下。

26 (四)系爭A房地購入後上訴人有使用（上訴人主張作為柏展公司
27 及喜登公司業務上提供新進外勞體檢、轉換工作時住宿）。

28 (五)上訴人於100年9月6日出資210萬元，向訴外人施淑珍購
29 入系爭B房地，並登記於被上訴人名下。

30 (六)購入系爭B房地後上訴人曾使用（上訴人主張供柏展公司及
31 喜登公司員工使用，設有辦公桌椅、白板、茶水間，被上訴

人不爭執曾短暫由該等公司使用)。

(七)被上訴人南下就讀高雄輔英科技大學，起初與上訴人、祖父同住在門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○巷○號0樓之0，後因祖母亦前來同住，被上訴人於105年2月間，改住蔡明秀名下位在高雄市○○區○○○街○○號透天厝。上訴人於106年10月通知被上訴人搬至系爭A房地居住，而由外勞住京中四街90號。

(八)被上訴人於107年1月間，出資施作系爭A房地氣密窗。

(九)上訴人指示代書蔡淑敏，於107年12月12日以交換為原因，將系爭A、B房地分別移轉登記至被上訴人、上訴人名下，印花稅、契稅、規費、增值稅等均由上訴人囑託配偶蔡明秀交給代書蔡淑敏。

(十)被上訴人將印鑑證明、印鑑章交付代書蔡淑敏。

(十一)系爭A、B房地之貸款債務均由上訴人或以其經營之公司支出清償，上訴人於108年3月14日請蔡明秀繳清系爭A、B房地之剩餘貸款。被上訴人未支出價金或房貸。

(十二)被上訴人有於108年6月、8月、10月、12月、109年2月、4月、6月、8月繳納系爭A房之水電費。

(十三)被上訴人積欠車貸、信貸，於108年3月10日以通訊軟體，表示同意上訴人建議將貸款整合為房貸，而請上訴人陪同洽談事宜，上訴人表示「你的事你自己作主」、「給你的房子就是你的權力你的事，她要問我就叫她問你…我不必要說謊！」、「日後你的前途你自己去闖，去安排．．．做什麼我都没意見，自己承擔．．．我以無力承擔．．．」等語。

(十四)上訴人於108年4月15日，以夫妻贈與為原因，將系爭B房地移轉登記於蔡明秀名下。

(十五)被上訴人於108年5月間出資僱工對系爭A房為裝潢、整修、施作廚具。

(十六)被上訴人於108年6月間搬離至新北市與其母親林淑真同住。

(十七)上訴人向管理室表示暫停繳交管理費，訴訟後再結清。被上訴人於109年6月23日開始以匯款方式，繳交4月份後之每

月管理費1,340元給上品物業管理顧問有限公司。

(六)上訴人近年有因精神疾病、躁鬱症，前往醫院就診。

(七)上訴人於109年4月6日以高雄郵局存證號碼000000號存證信函（下稱系爭存證信函），向被上訴人表示解除借名登記契約。

(八)被上訴人於109年間，以上訴人不斷騷擾被上訴人、上訴人於109年8月13日在臺灣橋頭地方檢察署對被上訴人為暴力行為之事由，聲請保護令，經臺灣高雄少年及家事法院以109年度家護字第1497號核發通常保護令。

五、本件爭點：

(一)兩造間就系爭A房地是否有借名登記契約關係存在？

(二)上訴人請求被上訴人應將系爭A房地所有權移轉登記予上訴人，是否有理由？

六、本院之判斷：

(一)兩造間就系爭A房地是否有借名登記契約關係存在？

1. 按借名登記契約，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。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。當事人主張借名登記契約者，應就該借名登記之事實負舉證責任。負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則。又民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求。又財產之出資購買者，並非必然一定為財產之實質所有者，出資者與財產所有權登記者間，亦非必然為借名登記關係。財產

取得之出資者亦可能基於贈與、清償或其他法律關係，而令受登記者取得財產所有權，是出資者非僅舉證證明其為財產之出資者，即得推認其與受登記者間必有借名關係，必須舉證證明其與受登記者間，係基於借名登記之意思合致而為登記，始得認為已盡舉證責任，苟未能舉證，仍應為不利於出資者之認定。

2. 系爭A、B房地均由上訴人出資購買，被上訴人並無清償價金、房貸，系爭A、B房地之稅金、水電費、管理費本亦由上訴人支付，上訴人復於107年12月12日指示將系爭A、B房地分別移轉登記至被上訴人、上訴人名下，相關稅金、費用均由上訴人支出等情，固為兩造所不爭執，然依上開論述，系爭A房地固由上訴人出資購買，然單以此事實尚不足以證明系爭A房地係由上訴人借名登記於被上訴人名下之事實。

3. 而被上訴人自107年12月12日以交換為原因取得系爭A房地後，即於108年5月間，出資僱工對系爭A房地為裝潢、整修、施作廚具，又曾支出系爭A房地108年6月、8月、10月、12月、109年2月、4月、6月、8月之水電費，復於109年間至大樓管理室，將繳費名義人由上訴人變更為被上訴人，同年4月份後之每月管理費1,340元，亦均由被上訴人繳納給上品物業管理顧問有限公司等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(ㄅ)、(ㄆ)、(ㄇ)），並有繳費證明一住戶存根聯可憑（見原審訴字卷第57頁），可認被上訴人於取得系爭A房地後，即對系爭A房地已有實質使用、管理之權利，並實際負擔由系爭A房地衍生之必要費用，此與一般借名登記出名人僅負出名義務，而由借名人負擔所借名登記房地所生之費用不同。雖上訴人稱裝潢部分被上訴人曾向其報備云云，惟此部分未見上訴人另為舉證，自難採為真實。又系爭A房地登記予被上訴人後，上訴人仍曾支付部分水電及管理費用，惟被上訴人取得系爭A房地後，仍有龐大貸款待清償（詳後述），參以兩造為父子至親，上訴人於被上訴人資金困窘

之際代墊部分之費用，乃屬常見，自不能以此逕認上訴人就系爭A房地仍有管理及使用、支配之權利。

4. 佐以被上訴人因積欠車貸、信貸，於108年3月10日以通訊軟體，表示同意上訴人建議，將所積欠之貸款整合為房貸，而請上訴人陪同向銀行洽談時，上訴人回應：「你的事你自己作主」、「『給你』的房子就是你的權力（應為「利」之誤）你的事，她要問我就叫她問你…我不必要說謊！」、「日後你的前途你自己去闖，去安排．．．做什麼我都没意見，自己承擔．．．我以（應為「已」之誤）無力承擔．．．」等語，有兩造不爭執之LINE對話截圖可憑（見原審審訴卷第197至199頁）。可認上訴人之前將系爭A房地贈與予被上訴人，方稱被上訴人可自行、全權決定如何處分系爭A房地。又縱上訴人罹患精神疾病、躁鬱症等，然依上開兩造LINE之對話內容，文義連貫，亦符一般對話邏輯，顯見上訴人係於意識狀態清晰下所為連續陳述，自可採信。上訴人雖再稱兩造當時係約明如被上訴人一併償還系爭A房地剩餘之貸款，上訴人或可同意將系爭A房地予被上訴人云云，惟此為被上訴人所否認。參以上開兩造間之LINE對話，被上訴人曾向上訴人稱：「上次你跟我講後，我想了很久，我想像你講的，把債務全部整合成房貸，你能『帶我去談』嗎？」、「看爸（指上訴人）您什麼時候有空『帶我去談』」（見原審審訴卷第197、198頁），可認被上訴人係為降低自身原所負債務負擔，欲以名下系爭A房地向銀行設定抵押借款，才要求上訴人介紹上訴人較為熟稔之金融行庫即臺灣銀行，以利爭取較好之房屋貸款條件，而非需得上訴人同意始能以系爭A房地向銀行設抵押借款。何況系爭A房地如係上訴人借名登記於被上訴人，則於被上訴人向其表示欲以系爭A房地向銀行抵押借款時，衡情不致於不表明系爭A房地為其所有之理，卻反而對被上訴人稱：「你的事你自己作主」、「給你的房子就是你的權力」、「做什麼我都没意見，自己承擔．．．我以（應為「已」之誤）無力承擔」等語。是上訴人主

張系爭A房地係借名登記於被上訴人名下，自難採信。

5. 又證人即辦理系爭A、B房地互換之代書蔡淑敏曾雖證述：當時係因系爭B房地係上訴人所經營公司使用，為求符合實際狀況所以才交換，所有費用均由上訴人之前配偶蔡明秀所支付，被上訴人亦配合辦理等情。惟互換登記相關費用由何人支付乙節，無從證明兩造間辦理互換登記之原因為何。而證人蔡淑敏既僅受上訴人委託辦理系爭A、B房地互換登記，而未參與兩造間互換A、B房地意思合致形成之過程，不能以其證詞推論兩造間就系爭A房地確有成立借名登記之合意。另上訴人之前配偶蔡明秀固證述：系爭A、B房地都是上訴人所經營之公司在使用的地方，而系爭B房地則柏展及喜登公司使用等語；惟證人蔡明秀亦證述：在交換後上訴人就叫被上訴人搬過去（系爭A房地），而叫外勞去住京中四街90號等語（見原審卷90-91頁），顯見系爭A房地於登記予被上訴人後，確已交由被上訴人使用。證人蔡明秀又稱：辦理交換時被上訴人沒有任何表示，上訴人叫他去辦印鑑章及印鑑證明，被上訴人就去辦交給上訴人等語，然此僅能證明被上訴人於辦理系爭A房地登記時，確曾交付印鑑及印鑑證明予代書之事實，尚無從推論上訴人仍對系爭A房地有實際處分之權限。

6. 綜上，在上訴人未為其他舉證，又系爭A房地於登記予被上訴人後，即由被上訴人管理、使用，並可自行決定如何處分，應認係上訴人已贈與予被上訴人，自難認兩造間就系爭A房地有何借名登記契約存在。

(二) 上訴人既未能證明兩造間就系爭A房地成立借名登記契約，則有關上揭爭點(二)之部分，即上訴人主張依終止借名登記後之法律關係及民法第541條第2項之規定，請求被上訴人移轉系爭A房地所有權予上訴人，自無理由。又系爭A房地既可認係上訴人贈與予被上訴人，被上訴人自無不當得利之問題，是上訴人依民法第179條及第767條第1項之規定請求返還，亦均無理由。

01 七、綜上所述，被上訴人依終止借名登記後之法律關係、民法第
02 179 條、第 541 條第 2 項及第 767 條第 1 項之規定，請求被
03 上訴人應將系爭 A 房地移轉登記予上訴人，為無理由，不應
04 准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
05 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
06 又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，因認為均不足以影
07 響本判決之結果，爰不逐一論列。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第 449 條第 1
09 項、第 78 條，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 9 月 22 日

11 民事第二庭

12 審判長法官 黃國川

13 法官 何佩陵

14 法官 李怡諄

15 以上正本證明與原本無異。

16 本件不得上訴。

17 中 華 民 國 110 年 9 月 22 日

18 書記官 郭蘭蕙