

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1080號

01
02
03 上訴人 盧美伯
04 訴訟代理人 郭登富律師
05 邱盧美專
06 被上訴人 盧美雪
07 訴訟代理人 楊俊雄律師
08 複代理人 樊君泰律師

09 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
10 民國113年2月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4754號判決
11 提起上訴，本院於114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

14 一、上訴人主張：兩造先父盧清江所有如附表所示房地（下稱系
15 爭房地）於民國77年間遭查封拍賣，因伊在日本工作收入不
16 斐，能出資為父償還債務，委由伊姐邱盧美專請訴外人即代
17 書石師誠處理，先以訴外人即伊妹盧美蓉之前夫蔡天麒名義
18 購買，嗣於77年8月再借名登記在被上訴人名下（下稱借名
19 登記契約）。伊於83年回國後，一直居住、管理、使用系爭
20 房地，為真正所有權人，並持有系爭房地原所有權狀，以及
21 繳納系爭房地83至109年間之房貸本息、85年至109年間之地
22 價、房屋稅、111年至112年間之水電瓦斯費及系爭房屋修繕
23 等費用。爰以原審起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表
24 示，並類推適用民法第541條第2項或第179條之規定，求為
25 命被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決（原審
26 為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴），並上
27 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地之所有權
28 移轉登記予上訴人。

29 二、被上訴人則以：系爭房地原為盧清江所有，盧清江因受邱盧
30
31

01 美專及其配偶邱輝榮之債權人追償而遭查封系爭房地，盧清
02 江原商請伊出資購買系爭房地，但因係父女關係，恐遭債權
03 人生疑竇，而先請蔡天麒出面擔任系爭房地之登記名義人，
04 向臺灣土地銀行（下稱土銀）辦理貸款，由伊繳納該貸款本
05 息，再於同年8月間將系爭房地移轉登記予伊，兩造間並無
06 借名登記契約存在等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁
07 回。

08 三、查：

09 (一)兩造、邱盧美專、盧美蓉均為盧清江與林碧連之女，蔡天麒
10 為盧美蓉之前夫、邱輝榮為邱盧美專之配偶。系爭房地原為
11 林碧連於69年6月23日以買賣為原因，向訴外人曹紫華所購
12 買，嗣於75年1月20日以夫妻聯合財產更名為原因，移轉登
13 記予盧清江。

14 (二)盧清江於76年2月24日將系爭房地設定本金最高限額36萬元
15 之抵押權予訴外人鍾月英，擔保盧清江及邱輝榮之連帶債
16 務。鍾月英於77年1月11日行使該抵押權而查封系爭房地，
17 同年6月9日塗銷查封。系爭房地於77年7月20日以買賣為原
18 因，移轉登記在蔡天麒名下，並以其名義設定本金最高限額
19 新臺幣（下同）160萬元抵押權予土銀貸款，又於77年8月25
20 日以買賣為原因，移轉登記予被上訴人名下，於87年2月26
21 日清償為原因塗銷該抵押權。

22 (三)被上訴人於77年9月17日以系爭房地設定最高限額30萬元抵
23 押權予訴外人林正朝，於83年10月19日清償塗銷該抵押權；
24 又於87年2月21日以系爭房地向台北國際商業銀行（下稱台
25 北國際商銀）抵押貸款，於90年12月20日清償塗銷該抵押權
26 設定；再於同年12月17日設定本金最高限額240萬元抵押權
27 予南山人壽保險股份有限公司（下稱南山人壽）貸款，存續
28 期間自90年12月13日至130年12月12日。

29 (四)被上訴人於111年10月7日申請補發系爭房地新所有權狀，系
30 爭房地舊所有權狀為上訴人所持有。

31 (五)前揭事實有戶役政資料網站查詢表、臺北市建成地政事務所

01 系爭建物異動索引表、臺北市建成地政事務所系爭房地人工
02 登記簿謄本、系爭房地他項權利部異動索引查詢資料、系爭
03 房地原所有權狀及臺北市戶籍登記簿等件附卷可按（見原審
04 卷12、65、67、161、162、163、164、168、170、172、183
05 、184、185、189、190、207、208、215、216頁、本院卷一
06 275、277、427頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一43、1
07 31、265、266、431頁）堪信真實。

08 四、上訴人主張其已終止兩造間之借名登記契約，類推適用民法
09 第542條第2項或第179條規定，請求被上訴人應將系爭房地
10 所有權移轉登記予上訴人等情，為被上訴人所否認，並以前
11 揭情詞置辯。查：

12 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
13 非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。是以我國不
14 動產物權變動採登記公示公信原則，前開規定均在維護善意
15 第三人對於土地登記之信賴，貫徹土地登記之效力，因此，
16 土地及建物登記簿上有關所有權人、抵押權人、登記原因等
17 記載，除有特殊法定情形，即應認定為與真實狀況（包括權
18 利歸屬、權利變動原因等）相符。次按稱借名登記者，謂當
19 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
20 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出
21 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
22 名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多
23 端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任
24 （最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。上訴
25 人主張兩造間就系爭房地存有借名登記契約，既為被上訴人
26 否認，應由上訴人舉證以實其說，如無法證明，其提起本
27 訴，即無理由。

28 (二)上訴人主張系爭房地原遭盧清江之債權人查封，係其將日本
29 工作所得陸續寄回臺灣，委由被上訴人匯兌成臺幣所購入，
30 並委任石師誠先將系爭房地借名登記在蔡天麒名下，向土銀
31 貸款以清償盧清江之前揭債務，嗣再借名登記在被上訴人名

01 下，兩造成立借名登記契約云云，惟證人即代書石師誠證稱
02 ；當年邱盧美專因盧清江所有系爭房地遭查封，來詢問可否
03 辦理銀行轉貸事宜，拿了蔡天麒身分證，說要將系爭房地移
04 轉登記在蔡天麒名下，後來又過戶給被上訴人，過戶原因為
05 買賣，伊沒有特別過問買賣細節。邱榮輝、邱盧美專夫妻
06 （下稱邱榮輝夫婦）給付伊辦理過戶需要之款項及報酬，我
07 們湊錢幫盧清江撤銷查封還債，是用銀行貸款的錢來還等語
08 （見原審卷242至247頁），僅能證明盧清江債權人鍾月英行
09 使抵押權查封系爭房地，邱榮輝夫婦委其處理撤封，以及將
10 系爭房地依序移轉登記予蔡天麒、被上訴人等事宜，但石師
11 誠亦表明其不清楚移轉登記等細節內容，自無從徒憑其證言
12 遽認兩造就系爭房地存有借名登記關係。至上訴人主張其將
13 寄回日幣交由被上訴人辦理匯兌用以支付購買系爭房地之資
14 金云云，惟證人黃秀齡證稱：上訴人告知伊說她從日本寄錢
15 回臺灣繳房地之貸款，但伊並未親自見聞上訴人有無寄錢回
16 臺等語（見本院卷一201頁），難為上訴人有利之認定。又
17 本院依上訴人所請向臺灣銀行國內營運部國內票據集中作業
18 中心查詢並無被上訴人自77年至83年間於該行辦理日幣換匯
19 等情，有該行114年3月18日院高民莊113上1080字第1149101
20 578號函可按（見本院卷一183頁）。上訴人嗣又改稱係透過
21 地下匯兌云云，亦為被上訴人所否認，上訴人復未能再為舉
22 證以實其說，則其主張出資支付上開費用及款項，為系爭房
23 地之真正所有權人云云，尚無可取。

24 (三)上訴人另主張被上訴人從未工作，無資力購買系爭房地；而
25 其居住於系爭房地，持有系爭房地舊所有權狀，繳納83至10
26 9年間房貸、85年至109年間地價、房屋稅、111年至112年間
27 之水電瓦斯費等費用，管理、使用系爭房地，為真正所有權
28 人云云，固提出系爭房地舊所有權狀、前揭貸款本息收據、
29 地價、房屋稅繳款書、水電瓦斯繳費通知單等件為憑（見原
30 審補字卷14至40頁反面、本院卷一275、277、287至271頁、
31 375至385頁、725頁）。被上訴人雖不爭執上訴人持有系爭

01 房地舊所有權狀，及繳納上開貸款本息、地價、房屋稅、水
02 電瓦斯費等情，惟抗辯其於81年間因結婚而搬出系爭房地，
03 其父盧清江、其弟盧明彥、其妹盧妙珊仍居住於該房地，上
04 訴人於83年間自日本返台，其應盧清江之要求，始同意讓上
05 訴人居住在系爭房地，但須支付系爭房地之房貸、地價、房
06 屋稅及水電瓦斯費等費用為對價等語。查：

07 1. 證人即兩造之妹盧美蓉證稱：系爭房地雖登記在蔡天麒名
08 下，但仍由盧清江決定如何收益處分，是盧清江叫被上訴人
09 去買，也是盧清江叫蔡天麒把系爭房地登記給被上訴人。被
10 上訴人初中畢業後就一直工作，原在餐廳工作，後來在服飾
11 店當銷售員，然後改做保險。上訴人大概是83年間回臺灣，
12 盧清江要求伊請被上訴人同意上訴人住，本來被上訴人不同
13 意，後來說要付房租才讓上訴人住，是用貸款的錢當作房租
14 等語（見原審卷135至138頁）。而被上訴人於77年間起擔任
15 快門服飾店銷售員；79年11月間起至92年6月30日止，擔任
16 南山人壽之業務代表等情，業據被上訴人提出快門服飾店經
17 濟部商工登記公示資料查詢服務資料、南山人壽業務人員終
18 止合約證明書附卷可證（見原審卷99、101頁），核與盧美
19 蓉證陳被上訴人之工作歷程相符，應屬可採。則上訴人主張
20 被上訴人未工作，無資力購買系爭房地云云，尚難採信。

21 2. 上訴人於110年2月間申請臺北市低收入戶補助時，被上訴人
22 出具上訴人借住系爭房地之同意書等情，有臺北市政府社會
23 局114年4月23日北市社助字第1143071396號函、臺北市萬華
24 區公所114年5月1日北市萬社字第1146009505號函、臺北市
25 社會扶助申請表及借住證明書在卷可證（見本院卷一215、2
26 43、245至247、256頁），堪認上訴人向被上訴人借住系爭
27 房地。上訴人雖主張其係因退休沒有收入，為申請低收入戶
28 補助，始自陳借住系爭房地云云（見本院卷一264頁）。然
29 衡酌上訴人於83年間返臺因退休已無收入，豈有未向被上訴
30 人請求返還系爭房地，反而向被上訴人借住系爭房地，申請
31 低收入戶補助之理？上訴人前揭主張，難以信實。而被上訴

01 人同意上訴人借住期間，繳納系爭房地之房貸、稅賦及水電
02 瓦斯等費用，作為居住之對價，亦符合一般社會通念。是上
03 訴人以其繳納系爭房地之貸款、地價、房屋稅、水電瓦斯等
04 費用，主張其為系爭房地之真正所有權人云云，不足採信。

05 3.按土地登記規則第4條第1項第6項規定：「抵押權之取得、
06 設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記。」、第34條第3款
07 規定：「申請登記，除本規則另有規定外，已登記者，應提
08 出其所有權狀或他項權利證明書。」查被上訴人於77年9月1
09 9日將系爭房地設定抵押權予林正朝，83年10月19日清償塗
10 銷該抵押權；87年2月21日設定抵押權予台北國際商銀，90
11 年12月20日清償塗銷該抵押權；同年90年12月17日設定抵押
12 權予南山人壽貸款等情。依上開規定，均須提出系爭房地舊
13 權狀始得辦理，倘舊所有權狀在上訴人持有中，被上訴人豈
14 能再三持以辦理上開抵押權？又上訴人係經被上訴人同意居
15 住於系爭房地，已如前述，則被上訴人抗辯其離婚後曾與上
16 訴人同住於系爭房地，後因故攜女搬離，將舊所有權狀置放
17 於系爭房地，反遭被上訴人取走，乃於111年10月日申請補
18 發新權狀等語（見本院卷一266頁），即屬可採。上訴人徒
19 以其持有系爭房地舊所有權狀，亦不足以證明其為系爭房地
20 之真正所有權人，兩造就系爭房地存在借名登記契約存在。

21 (四)上訴人另執系爭房屋修繕費用證明單及良德商行出具之免用
22 統一發票（下合稱系爭證明單及發票，見本院卷一373頁）
23 ，主張其委請光翔水電行員工林進富修繕系爭房屋，為系爭
24 房地之真正所有權人云云，為被上訴人所否認，且證人林進
25 富到庭證稱：伊認識兩造，兩造曾委請伊到系爭房屋修水
26 電，但伊並未任職良德商行，且未開立系爭證明單及發票等
27 語（見本院卷一468頁），兩造既曾委請林進富修繕系爭房
28 屋之水電，則上訴人逕執林進富否認之系爭證明單及發票，
29 主張其為系爭房地之所有權人云云，殊無可取。

30 (五)上訴人所舉證人石師誠及提出繳納系爭房地貸款、房屋地價
31 稅、水電瓦斯等費用之單據、系爭證明單及發票，均無法證

01 明其為系爭房地之真正所有權人，或兩造間就系爭房地成立
02 借名登記契約，則上訴人以起訴狀終止該借名登記契約，請
03 求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人云云，為無
04 理由。

05 五、綜上所述，上訴人擇一類推適用民法第541條第2項或第179
06 條之規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴
07 人，為無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判
08 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
09 為無理由，應駁回其上訴。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日
16 民事第四庭

17 審判長法官 傅中樂

18 法官 黃欣怡

19 法官 洪純莉

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

29 書記官 何旻珈

01
02

附表

土地	土地坐落	土地面積	權利範圍
	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號	102平方公尺	1/4
建物	建物門牌	建物面積	權利範圍
	同地段0000建 號，臺北市○ ○區○○街00 巷0弄00號4樓	101.25平方公 尺（4層）	全部