

裁判字號：最高法院 101 年台上字第 854 號民事判決

裁判日期：民國 101 年 06 月 07 日

裁判案由：請求土地及房屋所有權移轉登記

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第八五四號

上訴人 吳銘坤

訴訟代理人 甘義平律師

廖德澆律師

被上訴人 林英琪

訴訟代理人 吳嘉榮律師

上列當事人間請求土地及房屋所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國一〇〇年十二月六日台灣高等法院第二審更審判決（九十七年度上更(一)字第一六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊母吳孟燕於民國八十九年一月三十一日出資新台幣（下同）一千七百二十萬元，向伊姑媽林小玲（地主）及伊父林志明經營之榕元建設有限公司（下稱榕元公司）分別買受坐落原台北縣永和市〇〇段三七、三八地號土地所有權應有部分各一萬分之五八八，及其上（同地段三四二七建號）門牌號碼現為新北市〇〇區〇〇路〇〇〇號建物所有權全部，與同地段三四五五建號應有部分一萬分之六〇九、三四五六建號應有部分二十分之一之共同使用部分（下稱系爭房地），並借名登記在上訴人名下。嗣因林志明發現，未能見諒於婆家，吳孟燕乃口頭終止與上訴人間之借名契約（下稱系爭借名契約），並將上開房地返還請求權讓與伊，由上訴人按每年贈與稅免稅額度，以贈與方式，分次移轉登記予伊。惟於上訴人完成返還前，該房屋則暫交伊祖母林田學華管理，出租予上訴人供作補習班使用。詎上訴人於九十三年十月十一日移轉三七、三八地號土地應有部分各一萬分之一五七，及三四二七建號建物應有部分一千分之一四之所有權予伊後，即拒不移轉其他部分（即三七、三八地號土地應有部分各一萬分之四三一，及其上三四二七建號建物應有部分一千分之九八六，暨（共同使用部分）三四五五建號應有部分一萬分之六〇九、三四五六建號應有部分二十分之一之所有權，下稱系爭應有部分）。吳孟燕爰再以第二審上訴狀繕本之送達，及其本人於九十六年二月七日準備程序期日之意思表示，終止系爭借名契約，伊自得依終止借名契約後之返還請求權及債權讓與之法律關係，求為命上訴人移轉登記系爭應有部分之判決。

上訴人則以：系爭房地係伊於九十年二月十九日以一千二百萬元，向吳孟燕代理之原所有權人榕元公司，及原地主林小玲所買受

，已付清價金，並於同年四月十九日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記。系爭房地之部分應有部分，於九十三年十月十一日以贈與為原因移轉登記予被上訴人，係吳孟燕擅持伊印鑑章申請印鑑證明後所為，伊於同年十一月間發現所有權狀、稅單等不翼而飛，向地政機關調閱登記謄本而知悉其情後，旋即申請變更印鑑及註銷原權狀，並補發新權狀。故吳孟燕於九十三年十一月二十九日，再偽以伊名義與被上訴人簽立買賣所有權移轉契約書，九十四年一月十四日向地政機關申辦系爭應有部分之所有權移轉登記，該地政機關已報請原台北縣政府核准於同年三月一日予以塗銷，足見伊與吳孟燕間就系爭房地並無系爭借名契約存在。被上訴人依終止借名契約後之返還請求權及債權讓與法律之關係，對伊為請求，並無理由等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，係以：系爭房地係吳孟燕出資所購買，業據被上訴人提出存摺內頁、統一發票、現金支出傳票、收據、匯款單、支票存款交易對帳單、支票、購屋臨時預約單，及土地買賣契約書等為證，並經證人（上訴人之父）吳鉗、（上訴人之妹）吳文君證實。再審酌吳鉗、吳文君另證稱係因開設補習班財力不足始向吳孟燕求援；及吳孟燕為榕元公司負責人林志明之配偶，掌理該公司財務，非無資力購買系爭房地。而上訴人時任國小教師，以其每月收入及相關報稅資料觀之，難認有購買系爭房地之資力；暨參以系爭房地於九十年四月十九日、九十三年十月十一日，以買賣、贈與為原因，辦理所有權（或應有部分）之移轉登記時，吳孟燕持有上訴人之印鑑章、印鑑證明、系爭房地所有權狀等相關證件。果若該房地為上訴人購買所有，上訴人又何須向訴外人林田學華（吳孟燕之婆婆）承租，每月合計給付租金三十五萬元？及該房地九十年度契稅、九十一年度地價稅、九十三年度房屋稅之繳款通知書，均投遞榕元公司之地址，顯非上訴人所繳納等各情，自堪認系爭房地為吳孟燕出資購得。上訴人辯稱該房地係伊以一千二百萬元之自有資金所購云云，洵無可取。又依吳鉗、吳文君，及證人即代書鍾博文之相關證述，及綜合上情，被上訴人主張系爭房地係吳孟燕借名登記在上訴人名下，亦可採信。按借名契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方為登記名義人，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，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質上應予委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法效，並類推適用民法委任之相關規定。故借名者因信任關係之變更，自得隨時終止借名契約，請求返還借名登記之不動產。被上訴人於起訴及提起（第二審）上訴時為未成年人，法定代理人為林志明、吳孟燕，除已於九十五年十一月三十日之上訴狀內，（由吳孟燕）聲明終止該借名契約外，吳孟燕本人並於九十六年二月七日之準備程序期日，以行使自己權利之意思，聲明終止與上訴人間之系爭借名契約，且當庭陳明將系爭房地終止後之返還請求權讓與被

上訴人，經上訴人之訴訟代理人在場聽聞，該借名契約最遲於九十六年二月七日即已終止。而被上訴人又主張吳孟燕於簽立原證四之備忘錄時，即兼有將系爭房地返還請求權讓與被上訴人之意，且吳孟燕於九十六年二月七日亦陳明該讓與之旨，對上訴人自己生讓與通知之效力。上訴人既係系爭房地借名契約當事人，而非信賴登記之第三人，被上訴人於吳孟燕終止該借名契約並受讓該返還請求權後，請求上訴人辦理系爭應有部分之移轉登記，即應准許等詞，為其判斷之基礎。

經查本件證人即吳孟燕之父吳鉗證稱，得和路的房子是伊三女吳孟燕夫家建設公司（即榕元公司）所有，吳銘坤（上訴人）認為場地用來作補習班很適當，但林家看不起，不肯出租，伊即拜託吳孟燕想辦法登記在伊家名下，後來吳孟燕就想辦法登記在上訴人及伊五女吳文君名下；有說房子要還給林家；買來也不是伊家的，只是借名而已，還是林家的房子，要向他們租等語（一審卷第一宗一六八頁、一六九頁）。證人吳文君亦證稱：當初蓋房子時，土地是林家的，這三戶土地是林小玲的，我三姊夫（林志明）負責蓋房子……，預售房子是三姊（吳孟燕）處理，三姊預售房子賣了之後會有款項進來，就會去處理我們借名登記資金流程手續（原審上更（一）字卷第四宗一二四頁背面）；據伊所知，吳孟燕並無資力支付（得和路一六二號三樓之二、之三）二戶房屋之價金，價金亦非伊父親（吳鉗）支付，不知吳孟燕如何支付價金（同上卷第二宗三八七頁）；借名登記這件事，吳孟燕夫家完全不知道等語（同上卷第三宗一一五頁）。至於證人即榕元公司負責人林志明，更證稱：（得和路一六〇號一樓）房屋原為地主保留戶，起造人為榕元公司，原登記給榕元公司，我太太（吳孟燕）當會計，處理文書方面業務，後來發現房子被我太太以上訴人（指吳銘坤）名字登記；榕元公司並未出售房屋給吳孟燕等語（同上卷第二宗三四三頁背面、三四四頁背面）。再參諸原審所認，系爭房地九十年契稅、九十一年度地價稅、九十三年度房屋稅之繳款通知書，均投遞榕元公司之地址等情，則被上訴人主張系爭房地係吳孟燕個人（榕元公司、林小玲）所購，是否屬實，尚非全然無疑。倘系爭房地原屬榕元公司所有之保留戶，經吳孟燕在榕元公司不知情之情形下，逕行辦理登記在上訴人名下。就此，榕元公司又未予同意或追認，則吳孟燕與上訴人間有無成立借名契約之可能？如榕元公司嗣予以同意或追認，結果又有無不同？凡此均與吳孟燕、上訴人間就系爭房地，是否成立合法有效之借名契約，及被上訴人得否依借名契約及債權讓與之法律關係對上訴人為請求？之判斷，所關頗切，自有待進一步釐清。原審未遑詳予調查審認，即為上訴人敗訴之判決，自屬速斷，而難以昭折服。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 六 月 七 日
最高法院民事第四庭

審判長法官 陳 淑 敏
法官 吳 麗 女
法官 簡 清 忠
法官 高 孟 焄
法官 王 仁 貴

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇一 年 六 月 十 九 日
E

資料來源：司法院法學資料檢索系統