臺灣高雄地方法院民事判決

115年度重訴字第122號

原　　告　許朝成

訴訟代理人　許照生律師

被　　告　許朝樹

000000000000000000

訴訟代理人　洪鐿珍律師

上列當事人間請求借名登記事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段174建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋）所有權移轉登記予原告許朝成。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一者，或擴張、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又原告於判決確定前，得將訴全部或一部撤回，同法第262條第1項亦有明文。經查，原告原起訴請求：㈠被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段174建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋，下合稱系爭房地）所有權應有部分2分之1移轉登記予原告許朝成；㈡被告應將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予原告許郭碧足。嗣於本院審理中，原告主張系爭房地之所有權應全部歸屬於原告許朝成，乃撤回原告許郭碧足部分之訴，並變更聲明為請求被告將系爭房地所有權全部移轉登記予原告許朝成。核其所為訴之變更及應受判決事項聲明之擴張，均係基於同一基礎事實而為，與前揭規定並無不

合，應予准許。至原告許郭碧足撤回部分之訴，既經合法撤回，該部分訴訟程序已告終結，不在本院審理範圍內，並此敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊出資新臺幣（下同）160萬元於民國71年間向訴外人蔡陳淑購買系爭房地，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)。因被告當時名下無財產、屢遭岳家嘲笑，遂請求伊將系爭房地登記於被告名下，以充信用，伊考量被告乃其胞弟，而同意將系爭房地借名登記於被告名下並供其居住（下稱系爭借名登記契約），嗣於系爭土地設定地上權予伊之妻子許郭碧足（下稱系爭地上權），以防止被告任意處分系爭房地。詎料，被告先於87年間向本院提起塗銷系爭地上權訴訟，經敗訴確定，又於110年3月12日發函許郭碧足請求塗銷系爭地上權。被告前揭所為顯意在侵占系爭房地，已違反系爭借名登記契約，伊業以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示送達，系爭借名登記契約已告終止，伊自得依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予伊等語，並聲明：㈠被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告許朝成與伊為兄弟一同經營「國豪機械工業股份有限公司」（下稱國豪公司），原告許朝成負責業務招攬，伊對內負責電焊等技術之指導、實行，國豪公司經營有成，關於營利分配部分，兩造協議先以國豪公司營利一部購買高雄市○○區○○街00號之房屋及所在土地登記為原告所有，嗣後由原告再以國豪公司之營利購買系爭房地贈與伊，以此作為營利分配，伊與家人已居住於系爭房地45年，伊自始為系爭房地之所有權人，包含權狀持有、稅費繳納、居住使用、增建均由伊自行為之，原告不曾對系爭房地為管領、使用收益處分，僅當初購買系爭房地時，因原告許朝成之教育程度略高於伊，且國豪公司之對外名義人向由原告許朝成

為之，故由原告許朝成出名購買系爭房地後，再將系爭房地登記予伊，原告所稱因伊當時名下無財產、屢遭岳家嘲笑，遂哀求原告將系爭房地登記於伊名下，以充信用，並非事實，兩造就系爭房地，並無系爭借名登記契約存在，系爭地上權設定亦係因原告擅自取走伊之印鑑證明辦理，未經伊同意所為，自不得以此推認系爭借名登記契約存在等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項：

㈠原告許朝成與訴外人蔡陳淑於71年間簽訂系爭買賣契約，購買系爭房地。

㈡系爭買賣契約成立後，系爭房地由蔡陳淑移轉登記為被告所有，並由被告持續占有使用迄今。

㈢系爭土地上有不定期地上權登記，登記權利人為原告許郭碧足。

㈣被告曾於87年間向本院提起塗銷地上權訴訟，經本院87年度訴字第107號判決駁回其訴，並經臺灣高等法院高雄分院88年度上字第82號判決駁回上訴確定。

㈤被告於110年3月12日以高雄桂林郵局第21號存證信函，通知許郭碧足塗銷上開地上權登記。

㈥原告許朝成以本件起訴狀，向被告為終止借名登記契約之意思表示。

四、本件之爭點為：㈠兩造間就系爭房地是否有借名登記契約存在？1.購買系爭房地之資金來源為何？2.系爭房地登記予被告名下之原因為何？系爭房地辦理地上權登記予許郭碧足之原因為何？㈡倘兩造間就系爭房地之借名登記契約存在，原告以起訴狀向被告為終止之意思表示，是否已合法終止？㈢倘借名登記契約已合法終止，原告依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告許朝成，有無理由？茲分別論述如下：

五、得心證之理由：

㈠兩造間就系爭房地是否有借名登記契約存在？

1.購買系爭房地之資金來源為何？

⑴查原告主張系爭房地係由其出資購買乙節，業據提出系爭買賣契約及支付買賣價金之票據存根聯為證（見雄司調卷第17至19頁）。被告對於系爭買賣契約之真正及系爭房地價金係以原告所開立之票據支付等情，亦不爭執（見本院卷第219頁），堪信原告確有參與系爭房地買賣，且實際負責價金之給付。

⑵被告固辯稱：系爭房地雖由原告出面簽約及付款，然購屋資金實係分配予被告之國豪公司盈餘，故實際出資人及權利歸屬者均為被告，兩造間並無借名登記契約存在云云。然查，被告就此有利於己之事實，既為原告所否認，自應就其主張負舉證責任。惟被告迄未提出國豪公司當年度帳冊、財務報表、股東會決議、盈餘分配紀錄、股東往來帳或其他足以證明系爭購屋款項係由國豪公司盈餘分配而來之客觀資料，以實其說。僅憑被告片面陳述及推測之詞，尚難遽認系爭購屋款項確係國豪公司盈餘分配所得。

⑶衡酌上情，系爭買賣契約係由原告許朝成出面簽訂，而支付買賣價金之票據復係原告所開立，均有客觀書證可資佐證；被告就其所辯購屋資金實際來源則未能提出相當證據證明。是以，原告主張系爭房地之購買資金係由原告所支出等情，堪信為真。

2.系爭房地登記予被告名下之原因為何？系爭房地辦理地上權登記予許郭碧足之原因為何？

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。故原告就其主張已盡相當證明後，被告如抗辯其不實並執反對之事實，即應由被告就其反對事實負舉證之責；倘被告就其抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，即應為被告不利益之認定（最高法院18年上字第2855號、19年上字第2345號、18年上字第1679號判決意旨參照）。次按所謂借名登記契約，係指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、

使用或處分，他方允就該財產為出名登記之契約。此類契約因多發生於親友或親屬間之信任關係，鮮少預先製作書面契約，法院自得綜合當事人間親屬關係、資金來源、財產管理使用情形及其他客觀事證，依經驗法則及論理法則判斷其是否存在。本件原告主張：兩造就系爭房地有系爭借名登記契約存在一節，惟被告所否認，依上開說明，自應由原告先負舉證之責。

⑵查原告就其主張系爭借名登記契約存在一事，業據其引用證人許朝龍之證詞、系爭地上權登記資料為證，證人許朝龍於本院證稱：系爭房地係許朝成、許郭碧足出資購買；購屋資金係許郭碧足向娘家借款並搭配貸款取得；國豪公司係由許朝成出資經營，被告只是掛名股東但未實際出資；系爭房地登記於被告名下，係因當時被告子女還小，原告欲幫助被告，現在小孩大了，原告想取回系爭房地；又因系爭房地係借名登記於被告名下，故另於系爭土地設定地上權予許郭碧足等語明確（見本院卷第204-206頁）。證人雖係兩造兄弟，與兩造具有親屬關係，然其證述內容前後一致，且就資金來源、公司經營情形、地上權設定原因等事項均能具體說明，並無明顯矛盾或悖於常情之處，尚非不可採信。又查，系爭土地於72年3月12日即設定不定期地上權予許郭碧足，迄今仍存在，為兩造所不爭執。而被告曾於87年間提起確認地上權不存在及塗銷地上權登記之訴，經本院87年度訴字第107號判決駁回，再經臺灣高等法院高雄分院88年度上字第82號判決駁回上訴確定。前開確定判決已認定系爭地上權設立所使用之印鑑證明係所有權人本人申請，地上權設立非基於偽造文書所為，並認係經登記名義人同意而設立，足認系爭地上權確係於所有權人同意下合法設立，而非事後遭擅自辦理，有前揭確定判決在卷可稽（見雄司調卷第23至41頁）。雖前案既判力不及於本件系爭借名登記契約是否存在之爭點，然前案所呈現之主張內容及法院就地上權設立經過所為認定，仍得作為本院認定事實之證據資料加以斟酌。再

衡諸一般交易經驗，倘被告確如其所辯自始即為系爭房地真正所有權人，則其於取得所有權後，何以同意於其全部土地上設定無期限、無地租之地上權予第三人，且長達四十餘年間未曾塗銷，甚且於87年間提起塗銷訴訟敗訴後仍長期容忍其存在，被告就此迄未提出合理說明。反之，原告主張系爭地上權之設立係為避免被告日後擅自處分借名登記之房地，而預為保障真正權利人權益之安排，則與前述客觀事證及一般社會經驗較為相符。綜合證人許朝龍之證述、系爭地上權長期存在之客觀事實、前案確定判決所認定之地上權設立經過，以及兩造間具有兄弟關係等情狀，堪認原告主張系爭房地雖登記於被告名下，然係基於兩造間借名登記之安排而為登記乙節，應屬可採。被告空言否認借名登記關係存在，復未提出積極證據足以推翻前開事證，尚難憑採。

⑶至被告抗辯：系爭房地登記予被告名下之原因為原告將之贈與被告，並提出許阿娥與許雅婷等人之錄音、錄音譯文為憑（見本院卷第257至261頁），主張由其中所載「公司有賺錢先買776號，然後又買778號」、「以前兩個人就是這樣約定好了」、「阿就說買給你了啊」等語，可證系爭房地係原告以國豪公司經營所得購置後贈與被告云云，惟查：觀諸前揭錄音譯文整體內容，其談話係由許雅婷等人主動向許阿娥詢問兩造間系爭房地爭議之緣由，並多次以引導式之提問方式詢及過往購屋經過及兄弟間之約定情形，而許阿娥所為回應，多係順應談話內容所為之附和性陳述，未見其曾明確表示其親自參與系爭房地之購置過程，或親自見聞兩造就系爭房地有何贈與之約定。再細繹前揭談話內容，許阿娥除另稱「兄弟一起工作」外，餘均係重複被告所引上開語句，至於兩造究竟約定何事、購屋資金歸屬何人、所有權安排為何，以及是否存在贈與之意思表示等重要事項，均未見具體說明。尤其許阿娥所稱「買給你了」一語，係在雙方討論多年後房屋紛爭之脈絡下所為概括性陳述，尚難逕自推論其真意係指原告當時已將系爭房地所有權永久無償贈與被告。況按

贈與契約係以無償讓與財產權予他人為內容，須有贈與人確定無償移轉財產權之意思表示存在。惟本件除被告前開片面解讀之錄音內容外，並無任何贈與契約、書面表示或其他客觀證據可資證明原告確有將系爭房地無償贈與被告之意思。反觀本件客觀事證顯示，系爭房地於登記為被告所有後不久，即於系爭土地上設定不定期地上權予原告之配偶許郭碧足；而依前開確定判決意旨，該地上權並非偽造，而係經同意設立，且長達四十餘年仍持續存在。若原告當時確有將系爭房地贈與被告，使被告取得完整且無負擔之所有權，自難合理說明何以另行安排於土地上設定無期限、不定期之地上權予其配偶，以限制被告對系爭房地之處分權能。是由系爭地上權之設立時點、存續期間及存在狀態觀之，較足以反映原告當時仍有保留並維護其對系爭房地實質權益之意思，而與一般贈與人將財產完全、永久移轉予受贈人之法律關係顯不相符。綜上，被告所提出之錄音譯文內容，至多僅足證明兩造兄弟間曾共同工作及參與購屋過程，尚不足以證明原告已將系爭房地無償贈與被告。被告復未提出其他積極證據足資證明贈與契約確已成立，自難僅憑上開談話內容即認系爭房地係因贈與而登記於被告名下。是被告辯稱系爭房地登記於其名下之原因係原告贈與，系爭地上權係原告擅自取走被告之印鑑證明，擅自辦理，未經被告同意云云，均難認為可採。

㈡倘兩造間就系爭房地之借名登記契約存在，原告以起訴狀向被告為終止之意思表示，是否已合法終止？

1. 按借名登記契約性質上應類推適用民法委任之相關規定，業如前述。而委任契約，當事人之任何一方，得隨時終止契約，民法第549條第1項定有明文。

2. 查兩造間就系爭房地存在系爭借名登記契約乙節，業經本院認定如前。又原告於本件起訴狀已載明終止系爭借名登記契約之意思表示（見雄司調卷第8頁），並請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。該起訴狀繕本復已於115年1月21

日合法送達被告，有送達證書在卷可憑（見雄司調卷第109頁）。是原告終止系爭借名登記契約之意思表示，既已因起訴狀繕本送達而到達被告，即於送達時發生意思表示之效力。從而，兩造間就系爭房地所成立之系爭借名登記契約，已於115年1月21日合法終止。故原告主張其已終止系爭借名登記契約，應屬有據。

㈢倘借名登記契約已合法終止，原告依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，有無理由？

1.按借名登記契約性質上應類推適用民法委任之相關規定，業如前述。受任人以自己名義為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541條第2項定有明文。

2.兩造間既成立借名登記契約，系爭房地復係由原告出資購買，而由被告以自己名義登記取得所有權。嗣原告合法終止系爭借名登記契約後，被告即負有將因借名登記而以自己名義取得之系爭房地所有權移轉返還原告之義務。從而，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，自屬有據。至原告另依民法第179條規定為同一請求，因其依前開規定所得請求既經准許，即無再予審酌之必要。

六、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原告陳明願供擔保請准宣告假執行，因本件係命被告為不動產所有權移轉登記之判決，其性質上無從為假執行，故此部分聲請於法不合，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認均不影響本件判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第三庭法　官　林綉君

以上正本係照原本作成。

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。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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　儲鳴霄