

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第434號

原告 久旭實業有限公司

法定代理人 曾武雄

訴訟代理人 劉凡聖律師

黃紀方律師

被告 曾國松

訴訟代理人 莊欣婷律師

劉曜暉律師

被告 程昇儀

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 林志鄘律師

鄭羽翔律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告丁○○應將新北市○○區○○段○○○號地號及其上建物即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號一二三號房屋之不動產所有權移轉登記予原告所有。

被告丁○○應將前開房屋遷讓返還予原告。

被告丁○○應自民國一百零九年十二月一日起至返還第二項所示房屋之日止，按月給付原告新台幣捌萬陸仟元。

訴訟費用由被告丁○○負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣參佰伍拾參萬玖仟伍佰元為被告丁○○供擔保後，得假執行。但被告丁○○以新台幣壹仟零陸拾壹萬捌仟伍佰元為原告供擔保後得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣貳萬捌仟柒佰元為被告丁○○供擔保後，得假執行。但被告丁○○以新台幣捌萬陸仟元為原告供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、原告起訴主張：原告於民國（下同）78年6月22日購買坐落
03 於新北市○○區○○段000號地號及其上建物即門牌號碼新
04 北市○○區○○路000號123號房屋（以下合稱系爭房地，房
05 屋部分簡稱為系爭房屋，房屋整編前之門牌號碼為新北市○
06 ○區○○路000巷00號房屋），借名登記為原告法定代理人
07 己○○之子即被告所有，系爭房地之買賣價金新台幣（下
08 同）1100萬元，係由原告支出，有原證8之收據可參。買賣
09 相關文件、所有權狀，均為原告保有，並由原告長年出租管
10 理使用，相關稅費亦由原告長年負擔繳納。詎料，被告丁○
11 ○於109年間向原告、原告法定代理人己○○，以及原告當
12 時承租人名雅緻傢俱有限公司（下稱名雅緻公司）、租約名
13 義上承租人即被告戊○○提起民事請求排除侵害訴訟，主張
14 原告等人無權占有，請求返還系爭房屋之占有及不當得利，
15 於訴訟過程中，原告及原告法定代理人即主張系爭房地為原
16 告借用被告丁○○名義登記，非屬無權占有，雖第一審判決
17 原告法定代理人敗訴，然上訴後經第二審判決認定系爭房地
18 為原告借用被告丁○○名義登記，並廢棄第一審判決，駁回
19 被告丁○○之請求，其後被告丁○○之上訴亦遭第三審裁定
20 駁回，而判決確定。然於第一審判決後名雅緻公司、被告戊
21 ○○即與被告丁○○達成和解，改向被告丁○○進行承租，
22 原告實質上喪失系爭房屋之占有，而原告與被告戊○○之租
23 約112年5月31日屆期，然被告戊○○僅給付原告租金至109
24 年11月底，自109年12月起即未給付任何租金，租期屆滿後
25 亦尚未返還系爭房屋予原告。系爭房地為原告實質所有，被
26 告丁○○卻利用形式上登記名義人之地位向原告、原告法定
27 代理人及原告承租人提起訴訟，迫使原告承租人改向被告丁
28 ○○承租，導致原告實質上喪失系爭房屋占有，為此爰依依
29 據終止借名登記契約、民法第549條第1項、類推適用第541
30 條第2項、第544條第179條、第227條、第455條、原證6租約

01 第3條；第6條之規定，提起本訴，並聲明：被告丁○○應將
02 系爭房地之所有權移轉登記予原告。被告丁○○、被告戊○
03 ○應將系爭房屋返還予原告。被告丁○○、戊○○應自109
04 年12月1日起至返還第二項所示房屋之日止，按月給付原告8
05 萬6000元，並願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告丁○○則以：

07 (一)系爭房地係被告丁○○於78年5月17日由家族長輩協助出資
08 向訴外人黃仲梅購買，取得所有權，此有證人甲○(被告母
09 親、原告股東)於他案臺灣高等法院109年度上字第1232號之
10 證詞可稽。且系爭房地買賣價金為1100萬元，斯時原告資本
11 額僅有100萬元，於79年增資至500萬，亦未足額支付系爭房
12 地價金，且經被證6之股東於78年5月10日同意書，原告營運
13 欠佳，自78年5月10日起至78年7月31日停業，遲至79年4月
14 使開始繼續營業。被告丁○○購買系爭房地後，自行收執保
15 管權狀及相關原始文件，除部分原始文件及權狀放於老家因
16 故無法取回者外，被告丁○○持有系爭房地原始文件，又系
17 爭房地歷年來之房屋稅、地價稅均為被告所繳納，可資證明
18 被告丁○○為系爭房地之真正所有權人。

19 (二)次就原告所提出原證8之支票發票人並非原告，且無法證明
20 原告有出資購買系爭房地，分述如下：

- 21 1. 原證8第3頁最下方支票之受款人為己○○，第4頁之本票5萬
22 元，並無受款人，顯然與系爭房地無涉，合先敘明。
- 23 2. 原證8第2至4頁之6張支票、本票為台支，均非原告所開立，
24 且該等支票之發票日為78年間，該時原告因業務不佳暫停營
25 業，該等台支資金來源顯非原自原告。
- 26 3. 按78年期間，台支並非一般人所得任意申請，必須申請人與
27 銀行有往來並以現金支付，銀行始會開立台支，且銀行會記
28 載申請人為何人，因該等台支相關傳票已逾15年保存期限，
29 無法以台支來調閱實際聲請人為何人，惟自原告與該等台支
30 開立銀行在該時期之交易往來明細，亦可查知該等台支之資
31 金是否來自原告。

01 4. 自華南商業銀行、臺灣中小企業銀行及臺北區中小企業銀行
02 (現更名為永豐商業銀行) 函文可知，原告該時並無資金往
03 來，甚至根本並未開戶，該等台支顯非原告所出資：

04 ①原證8第2頁第1張100萬元台支(日期78年6月22日)、第3頁
05 第1張70萬元台支(日期78年8月7日)：此二張支票乃華南
06 銀行所開立，依被證10華南銀行110年4月13日回函可知，原
07 告於78年5月1日起至78年8月30日止並無任何銀行往來交易
08 資料，顯見該台支並非原告所申請開立，資金亦非來自原
09 告。

10 ②原證8第2頁第2張3,324,271元台支(日期78年8月7日)：此
11 支票乃臺灣中小企業銀行所開立，惟依被證10臺灣中小企業
12 銀行110年4月14日回函可知，原告根本未於臺灣中小企業銀
13 行開戶，顯見該台支並非原告所申請開立，資金亦非來自原
14 告。

15 ③原證8第3頁第3張100萬元台支(日期78年8月7日)：此支票
16 受款人為己○○，並非賣方黃仲梅，故根本與本件無涉。
17 又，此支票乃臺北區中小企業銀行(現更名為永豐商業銀
18 行)開立之台支，惟依被證10永豐商業銀行110年4月12日回
19 函可知，於78年5月1日起至78年8月30日期間，原告根本尚
20 未於該銀行開戶，顯見該台支並非原告所申請開立，資金亦
21 非來自原告。

22 ④原證8第3頁第2張155萬元台支(日期78年8月7日)：乃臺灣
23 省合作金庫(現稱合作金庫商業銀行)所開立，惟就被告所
24 知，該時期原告與合作金庫應無往來。

25 ⑤原證8第4頁5萬元本票(日期78年8月7日)：原告並非發票
26 人，該本票並非原告所開立，可見資金並非來自原告。

27 5. 退步言之，縱不問原證8全部支票、本票之受款人是否為賣
28 方黃仲梅、是否實際上用於支付系爭房地買賣價金，將原證
29 8之全部支票、本票金額加總，合計金額為9,274,271元，亦
30 與原證7不動產買賣契約書第2條所載之買賣價款1100萬元不
31 符。顯然乃原告及其法定代理人搜尋該時期曾開立之支票、

01 本票，湊合聲稱為用來支付購買系爭房地使用，以混淆視
02 聽。

03 (三)再參照臺灣高等法院臺中分院105年度重上字第191號判決意
04 旨，可知協助子女購買房屋，實屬台灣社會所習見。自被證
05 11被告父親己○○臺灣中小企業銀行存摺影本及3,324,271
06 元臺灣中小企業銀行開立之支票影本可知，被告父親己○○
07 於78年6月22日自臺灣中小企業銀行帳戶提領3,324,271元，
08 同日於臺灣中小企業銀行開立支票予系爭房地之賣方黃仲
09 梅，可見此款項並非原告出資，此亦與被告前揭所述「家族
10 長輩協助出資贈與系爭房地予被告」相符。另原告於民事起
11 訴狀主張，系爭房地出賣人黃仲梅出具之原證12 證明書得
12 證明系爭房地為原告法定代理人所購買云云，惟自黃仲梅於
13 他案之證詞可知：

- 14 1. 黃仲梅完全不知悉久旭公司之內部情形，甚至於78年5月17
15 日簽署原證7系爭房地之買賣契約書時，亦不知悉己○○是
16 否為原告負責人，更不知悉原告於該時正停業中。黃仲梅於
17 簽約時並不知悉己○○是否為原告負責人乙事，即己○○於
18 簽約時並未明示其為原告負責人，系爭房地確實並非由原告
19 購買。且其證詞可證明被告所持有之被證2文件確實為系爭
20 房地原始文件。又黃仲梅之證詞完全無法證明原告與被告丁
21 ○○間有無借名登記合意或系爭房地買賣價金之資金來源為
22 原告所支付等情事。
- 23 2. 另原證12證明書為原告法定代理人己○○自行製作，於109
24 年10月於他案訴訟期間己○○先與黃仲梅聯絡，再要求黃仲
25 梅出具，顯有勾串之虞，且其上所載「本人黃仲梅於民國78
26 年5月17日出售台北縣○○鎮○○路000巷00號房地時，是久
27 旭實業有限公司負責人己○○與本人簽署買賣全部文件並支
28 付買賣全部價金」等語，亦與黃仲梅於110年9月24日於他案
29 具結後證稱簽訂買賣契約時不知己○○與久旭公司之關係及
30 不知價金來源互相矛盾，原證12證明書之內容顯為不實而不
31 具證據力。又，黃仲梅為外部人，完全不知悉原告公司內部

01 事務，對於己○○、被告及家人間之關係一無所知，並無法
02 證明原告與被告丁○○間有無借名登記合意，自應以原告之
03 股東、己○○之配偶、被告之母親即甲○之證詞，輔以相關
04 證物為據。

05 (四)再按兩造間並無任何借名登記之合意

06 1. 被告購買系爭房地乙事與原告並無任何關係，原告如欲主張
07 有借名登記契約關係存在，應就兩造間有「借名登記之約
08 定」負舉證責任，惟原告所提證物無從證明兩造間有任何借
09 名登記合意。另，被證14不動產委託書乃己○○要求被告與
10 前妻離婚前，於98年1月5日所簽署，雖屬虛偽無效，惟可證
11 原告及己○○均明知系爭房屋確實為被上訴人所有，並非借
12 名登記：

13 (1)被證14不動產委託書內容稱被告曾向原告取得現金共1億500
14 0萬元云云，惟此實係98年間被上訴人與前妻不睦，己○○
15 曾私自帶被告前妻所生第二個小孩驗DNA，己○○擔憂被告
16 前妻於離婚時會爭奪家產，故計算被告之資產後並於被告辦
17 理離婚前，先要求被告告胞妹丙○○虛偽簽署不動產委託書
18 (即被證29)，以取信被告後，並要求被告簽署被證14不動
19 產委託書。實則原告並未借款1億5000萬元予被告，原告亦
20 自始亦無高達上億元之資產。

21 (2)被證14不動產委託書經兩造簽署，雖屬虛偽，惟其內容無借
22 名登記之文字，甚至已敘明所載不動產(包括系爭房地)均
23 為被上訴人所購買，此實與借名登記關係之要件相矛盾，兩
24 造間顯然自始即無「借名登記」之合意，否則簽署「借名登
25 記」合約即可，另被證14不動產委託書所涉其他不動產訴
26 診，均認定不動產委託書所列不動產為被告所有(臺灣高等
27 法院111年度重上字第295號，被證30；最高法院判決112年
28 度台上字第2269號，被證31)。

29 (五)原告並無實際使用、收益、處分系爭房地

30 原告之實際辦公室位於老家，從未位於系爭房地，且系爭房
31 地之升降機之增設費用是否為原告所支付，亦無從影響被告

01 為系爭房地真正所有權人之事實，原告提出原證16及17稱久
02 旭公司遷址至系爭房地，為便於使用故有增設客貨兩用升降
03 機云云：

04 1. 惟，久旭公司乃家族企業，實際辦公室均位於被告老家1樓1
05 個房間（新北市○○區○○路000巷00號，整編後地址新北
06 市○○區○○路000巷0號），從未在系爭房地，無從使用系
07 爭房地之升降機。又，原告之公司登記地址，則更換過多
08 次，69年設立時公司資本額50萬元，登記地址為台北市○○
09 路00巷0號1樓之3，嗣後數度變更地址，但從未在系爭房地
10 地址如被證32、33，原告所陳顯屬不實。

11 2. 原告並未簽署原證16電梯合約書（日期為78年10月18日），
12 顯見該合約並未成立生效，倘該合約有成立生效，原告應可
13 提出久旭公司之匯款證明，而非僅提出一份未簽署完成之合
14 約。再者，縱若原告有支付電梯費用（假設語氣），亦僅可
15 說明原告法定代理人可能有挪用公款支付款項，但無礙被告
16 為實際所有權人之事實。又，依證人游金龍於他案臺灣高等
17 法院109年度上字1232號案件之證詞即即原證17可知，證人
18 游金龍為外部人，不認識原告、己○○、被告，完全不知悉
19 久旭公司內部事務，亦不知悉78年間久旭公司曾經辦理歇
20 業，對於己○○、原告、被告及家人間之關係一無所知，並
21 無法證明原告與被告丁○○間有無借名登記合意，自應以原
22 告之股東、己○○之配偶、被告之母親即甲○之證詞，輔以
23 相關證物為據。

24 3. 原告未實際出租收益系爭房地，原證18、19、20租約係由訴
25 外人己○○出租並收取租金，與原告無關。其提出原證18、
26 19、20租約稱系爭房地於79年起由原告出租予新亞建設關發
27 股份有限公司、陳長清、呂學仁、名雅緻公司云云：

28 (1) 惟原證18、原證19、原證20租約之出租人係己○○，並非原
29 告久旭公司，該等租約與原告無關，原告竟於民事起訴狀自
30 行改稱出租人為久旭公司，顯故意混淆視聽。

31 (2) 是己○○係以其個人名義簽署租約，且租金由己○○收取，

01 並未存入原告久旭公司之銀行帳戶，此觀諸被證34久旭公司
02 100年至107年營利事業所得稅結算申報書之資產負債表及損
03 益表即可證。依該等資料所示，久旭公司自100年起至107年
04 止之租賃收入均為0，業主（股東）往來、應收帳款亦為0，
05 可證己○○係以自己名義出租系爭房地、收取租金，與原告
06 公司無涉。

07 4. 原告所提原證4即臺灣高等法院109年度上字第1232號民事判
08 決(下稱原證4高院判決)之認定應不拘束兩造，且其認事用
09 法有諸多違背法令之處：

10 (1)原證4高院判決混淆原告久旭公司與己○○、久昊塑膠實業
11 有限公司(下稱久昊公司)之法人格及資產，逕認己○○提出
12 之支票及本票（即本件原證8）均為原告久旭公司所出資，
13 其判決顯有違誤，並不可採。查，原證4高院判決以己○○
14 於78年6月22日自臺灣中小企業銀行板橋分行帳戶提領332萬
15 4,271元，換取該行開立本行同額支票以支付價金（詳見被
16 證9），謂堪認系爭房地為己○○支付價金購買而指定登記
17 在丁○○名下，其既已認定系爭房地由己○○支付價金購
18 買，卻又謂系爭房地既為久旭公司出資購買而借用丁○○名
19 義登記，則己○○代表久旭公司以個人名義出租予名雅緻公
20 司並收取租金，不論數額如何，自非無法律上原因。故丁○
21 ○主張己○○應返還如附表所示租金及利息云云，尚屬無
22 據。等語，顯見原證4高院判決就系爭房地由何人購置乙
23 節，前後認定不一，有民事訴訟法第469條第6款判決理由矛
24 盾之違法。

25 (2)己○○於該案主張久旭公司之資金來源係調度己○○、久昊
26 公司之資金，惟無法提出資金調度證明，原證4高院判決竟
27 仍認定系爭房地由久旭公司出資購買，顯未依證據認事用
28 法，惟己○○於該案已主張：久旭公司是向己○○及久昊公
29 司調度資金，購買系爭房屋，但卻未曾提出該時久旭公司如
30 何提供資金調度之證據。原證4高院判決竟於己○○已明示
31 無法舉證以實其說、且丁○○已否認己○○主張之情形下，

01 且原證4高院判決並未調查審認久旭公司是否果有移轉資產
02 至久昊公司及己○○個人名下，即自行臆測久旭公司有將資
03 產挪至久昊公司及己○○名下，並認為核是一般公司規避債
04 務之常情無違，應屬可採，從而認定系爭房地係由久旭公司
05 借名登記，原證4判決實有不適用民事訴訟法第277條及違反
06 證據法則之違背法令。

07 (3)原證4高院判決將被己○○及久昊公司之資金視為久旭公司
08 之資金，違反法人與自然人人格各別、不同法人具有人格，
09 財務各別之法理及實務見解。按己○○為久旭公司及久昊公
10 司之多位股東之一，其雖擔任久旭公司及久昊公司之負責
11 人，惟參照前揭判決意旨，己○○、久旭公司及久昊公司三
12 者人格各別，具有獨立之法律上人格，其財務結構各別，且
13 權利義務關係各自獨立。

14 (六)綜上所述，被告為系爭房地真正所有權人，兩造間從未就系
15 爭房地有任何借名登記合意，原告從未實際使用、收益、處
16 分系爭房地，並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准
17 供擔保免為假執行。

18 三、被告戊○○則以：

19 (一)被告係有權占有系爭房地，經查，原告於104年5月31日以所
20 有權人之名義將系爭房地出租予被告，約定租期自104年6月
21 1日至112年5月31日，每月租金86,000元，惟經臺灣新北地
22 方法院109年度訴字第825號民事判決被告始知悉系爭房地之
23 登記名義人為丁○○，故被告於109年8月28日委由其子程品
24 諾向丁○○就系爭房屋成立與原證6租金同為86,000元條件
25 相同之租賃契約，應可認係依民法第425條第1項所有權移轉
26 不破租賃之規定，因系爭房地所有權變動後，原證6繼續存
27 在於丁○○與被告間之租賃契約。次查，被告與系爭房地之
28 登記名義人丁○○成立租賃契約，縱其所有權有所變更，依
29 民法第425條第1項所有權移轉不破租賃之規定，被證1所示
30 之租賃契約對於原告仍繼續存在，被告於該契約存續期間亦
31 遵期繳納房租，直至113年5月2日終止租約不曾間斷，並無

01 任何違約情事，是以，原告據原證6所示之租賃契約向原告
02 主張並無理由。

03 (二)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執
04 行。

05 四、兩造不爭執之事項（見113年9月3日筆錄，本院卷二第9至10
06 頁）：

07 (一)系爭房地於78年6月22日以買賣為原因移轉登記為被告丁○
08 ○所有，買賣契約價金為1100萬元，有原告提出之原證7買
09 賣契約可按（見本院卷1第63頁）。

10 (二)被告曾以己○○、名雅緻傢俱有限公司(以下簡稱名雅緻公
11 司)、戊○○為被告，請求返還系爭房屋(名雅緻公司、戊○
12 ○一審敗訴判決後，並未上訴)，認定系爭房屋為原告公司
13 出資購買，而以己○○為名義出租於名雅緻公司，而為經法
14 院為被告敗訴確定，有原告提出本院109年度訴字第825號判
15 決(以下簡稱825號判決)、台灣高等法院109年度上字第1232
16 號判決(以下簡稱1232判決)、最高法院111年度台上字第218
17 6號判決可按（即原證3、4、5、見本院卷1第37-58頁）。

18 (三)825號判決後，被告名雅緻公司、戊○○與被告丁○○達
19 成 和解，改向丁○○承租，被告戊○○與原告間租約至10
20 9年 11月30日屆至，有原告提出原證6之租約可按（見本院
21 卷第59-60頁）。

22 五、本件爭點應為：原告依據終止借名登記契約、民法第549條
23 第1項、第544條、類推適用第541條第2項、第179條、第227
24 條、第455條、原證6租約第3條、第6條之規定，請求被告丁
25 ○○應將系爭房地移轉登記為原告所有，被告丁○○、戊○
26 ○應將系爭房地返還予原告，並自109年12月1日起至返還系
27 爭房屋止，按月給付原告8萬6000元，是否有理由?(原告是
28 否為系爭房地之所有權人?被告二人占有系爭房地是否為有
29 權占有?如為無權占有，原告請求被告按月給付8萬6000元，
30 是否有理由?本件是否有爭點效之適用?)茲分述如下：

31 (一)本件是否有爭點效之適用？

01 1. 按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
02 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
03 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
04 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
05 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
06 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點
07 效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點
08 之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推
09 翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號
10 判決意旨參照）。按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當
11 事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷
12 時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情
13 形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形
14 外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法
15 院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得
16 任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則。最高
17 法院著有73年台上字第4062號等判決可資參考。而此爭點效
18 理論必須在公平及效率間為利益衡量，亦即在訴訟上之攻擊
19 防禦已為充分保障之情形下，才得主張爭點效。就爭點效之
20 客觀範圍而言，該判決理由中之判斷，必須具備四要件：1.
21 必須係該訴訟之主要爭點，亦即為足以影響判決結論之判
22 斷。2. 必須限於當事人已在前訴進行充分攻防之爭點。3. 法
23 院必須就當事人擇定之爭點已進行實質之審理判斷。4. 前訴
24 所涉及者並非僅為訟爭利益極微而與後訴之訟爭利益顯不相
25 當之紛爭。在此情形下，當事人即不必僅限於必須前後兩訴
26 訟之當事人同一，對前後訴相同之當事人之一，其前訴訟判
27 決理由中之判斷，如已符合上開四要件，應亦可適用爭點效
28 。準此，前訴訟判決理由中之判斷雖然不生既判力，但如當
29 事人在前訴訟以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦
30 予以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，即
31 不許為與該判斷相反之主張、舉證或判斷，基於當事人公平

01 之禁反言及誠信原則之適用，以期一次解決紛爭及防止前後
02 裁判分歧。

- 03 2. 原告主張依據前案即1232號判決已認定系爭房屋為原告所購
04 入借名登記為被告丁○○所有等語，然為被告丁○○所否
05 認，並以前詞置辯，經查：1232號之判決之訴訟當事人為己
06 ○○、丁○○，本件為原告與丁○○之間，參酌前開規定，
07 其前後訴訟之當事人並非同一，並無爭點效之適用，附此敘
08 明。

09 (二)本件是否有反射效之適用？

10 原告主張在實體法上與訴訟當事人有特殊關係之一定第三
11 人，由於訴訟當事人受確定判決效力之拘束，致反射地對第
12 三人發生利或不利之影響，學說上稱為判決之「反射效力」
13 (陳榮宗、林慶苗著「民事訴訟法中冊」第669至671頁，
14 三民；呂太郎著「民事訴訟法」，第648、649頁，「民事訴
15 訟法之基本理論(一)」第16篇「民事確定判決之反射效力」，
16 元照)。多數學者認為，基於防止裁判矛盾、避免重複審理
17 之考量，若實體法上前訴當事人與後訴當事人間之法律關係
18 居於相互依存之緊密結合關係，則前訴當事人間所受判決之
19 內容(結果)不論係基於何種事由，後訴當事人之法律關係
20 均需受其影響者，縱為不利之結果，亦應發生反射效，並引
21 用台灣高雄地方法院111年度重上字第76號判決為據，然依
22 據最高法院100年度台上字第2179號判決，其當事人前後不
23 同，且訴訟標的亦不相同，自無反射效之適用，故原告主
24 張，自非可採。

25 (二)原告是否為系爭房地之所有權人？

- 26 1. 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
27 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
28 出名登記之契約。又證明借名登記契約成立之證據資料，不
29 以直接證據為限，倘當事人就利己之待證事實，能證明在經
30 驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事
31 實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記

01 契約（最高法院110年度台上字第2811號判決意旨參照）。

02 2. 原告主張系爭房地為其出資購買，借名登記為被告丁○○所
03 有，將原告公司遷址至系爭房地，設置電梯、整修房屋、繳
04 納增建稅負，保管權狀，長期均由原告繳付稅負及出租第三
05 人等語，並提出原證7之買賣契約、原證8之暫收據及支票、
06 原證9買賣所有權移轉契約書、原證10原始建築圖面、原證1
07 1系爭房地所有權狀、原證12出賣人黃仲梅之證詞、原證13
08 筆錄、原證14稅負收據、原證15原告公司變更登記事項卡、
09 原證16電梯合約書、原證17筆錄、原證18租約、原證19租
10 約、原證20租約、原證21存款明細查詢、原證22新北市政府
11 稅捐稽徵處函文可按（見本院卷1第63-177頁），然為被告
12 丁○○所否認，並以前詞置辯，經查：

13 (1) 原證7買賣契約之出賣人即證人黃仲梅於825號事件審理時證
14 稱：伊放出風聲要出售系爭房地，鄰居己○○聞訊前來探
15 詢。伊與己○○簽訂系爭買賣契約書，買賣價金亦為己○○
16 以票據支付（詳825號卷1第89至95頁之暫收據、支票、本
17 票），相關買賣文件均交給己○○或代書，未曾見過丁○
18 ○，亦不認識丁○○之母即己○○之前配偶甲○；系爭買賣
19 契約書所載買受人為丁○○，是依照己○○指定登記在丁○
20 ○等語（見1232號卷2第150至155頁），並有原告提出原證8
21 之暫收據、原證9之買賣所有權移轉契約書、原證10系爭房
22 地之建築圖面、原證11之系爭房地之權狀影本、原證12之證
23 明書為證（見本院卷1第65-83頁）。

24 (2) 己○○於78年6月22日自臺灣中小企業銀行板橋分行帳戶提
25 領332萬4,271元，換取該行開立本行同額支票以支付價金
26 （見1232號卷1第615頁之存摺、825號卷1第91頁之支票）；
27 發票日78年8月7日面額5萬元之本票亦係由己○○擔任負責
28 人之久昊塑膠實業有限公司（下稱久昊公司）所簽發（見82
29 5號卷1第95頁、1232號卷1第627頁），並參以被告丁○○自
30 認系爭房地之買賣價金，係由父母及祖父母會協助出資等
31 情，核與證人甲○即己○○之前妻於本院審理時證述：係由

01 婆婆、祖產出資等情觀之，系爭房地之資金來源確實來自於
02 己○○，至為明確。

03 (3)再者，系爭買賣契約書及系爭房地所有權狀等，均由己○○
04 保管（見825號1第87、497、499頁）及原證10原始建築圖
05 面、原證11系爭房地所有權狀為證（見本院卷1第79-82
06 頁）。

07 (4)原告公司向一全電梯有限公司（下稱一全公司）購買客貨兩
08 用昇降梯1部，裝置在系爭房地，且經證人即一全公司負責
09 人游金龍證述明確（見1232號2第284至286頁），有原告提
10 出之原證 16之電梯合約書可按（見1232號1第267至274頁及
11 本院卷1第125-132頁）。

12 (5)己○○將系爭房地（出租標的註明包含載貨用電梯）先後出
13 租予訴外人新亞建設開發股份有限公司三鶯施工處、陳長
14 清、呂學仁，租期依序為79年9月16日至81年9月15日、82年
15 8月1日至84年7月31日，又延至86年7月31日、86年5月25日
16 至87年5月25日（見1232號卷2第61至107頁之租賃契約書、
17 原證18-20租約見本院卷1第139-164頁）；嗣自100年9月1日
18 起出租予戊○○供名雅緻公司使用，並經戊○○自認在卷
19 （見1232卷1第107頁、本院卷1第491頁書狀）

20 (6)系爭房地自78至89、94至98、101、102年度之地價稅（納稅
21 義務人為丁○○）；79至102年度之房屋稅（納稅義務人為
22 丁○○）；101年7月、102年5、7、9月、103年5月、105年
23 7、11月、106年3、5、11月、108年1、3月、109年3、5、
24 7、9月之電費（受通知人是「久旭實業有限公司己○
25 ○」）；108年5、9月、109年5、9月之水費（受通知人是
26 「久旭實業有限公司」）；104年7月1日至105年7月1日、10
27 6年7月1日至107年7月1日、108年7月1日至109年7月1日之火
28 災保險費（被保險人為「己○○（名雅緻家具有限公
29 司）」）相關繳費單據（見1232號1第727至748頁），足見
30 上開水電費均以原告之名義繳納。

31 (7)新北市政府稅捐稽徵處通知有關於系爭建物增建3樓頂層之

01 現值及使用情形，並補徵99至103年度房屋稅，亦由己○○
02 檢具相關資料向該稅捐稽徵處表示不服（見1232卷1第485至
03 501頁之新北市政府稅捐稽徵處103年12月10日函、己○○10
04 3年12月23日及104年2月4日函，己○○於該函件自稱實際管
05 理人、實際使用人，即原告提出原證22，本院卷1第169-172
06 頁），由此可知，系爭房地亦長期由己○○以久旭公司名義
07 管理使用收益。

08 (8)由原告出資修繕系爭房地、包括2樓陽台漏水、鐵皮腐蝕汰
09 換、鐵捲門故障維修、牆壁裂縫維修等項目，有原告提出原
10 證21之收據可按（見本院卷1第165-168頁）。

11 (9)被告丁○○於98年1月5日出具不動產委託書記載，系爭房地
12 係由原告公司取得現金1億5000萬元購買，並由被告丁○○
13 簽發同額之支票作為擔保，有被告提出被證14之不動產委託
14 書為證（見825號卷1第83-87頁、本院卷1第361頁）

15 (10)被告丁○○於102年1月2日以電子郵件稱系爭房地為己○○
16 於1989年贈與，如果己○○真的要回這筆不動產，可以先來
17 辦理這一筆等語（見825號卷2第305頁），被告丁○○自認
18 系爭房地為原告出資購入等情，應可認定。

19 (11)原告多次以存證信函要求被告丁○○返還系爭房地，有原告
20 提出之存證信函可按（見825號2第335-345頁）。

21 (12)綜上各情，系爭房地長期由己○○之名義使用收益管理，而
22 己○○為原告之法定代理人，並以原告之名義管理使用收
23 益，原告主張係由己○○代表原告買入後，並借名登記為被
24 告丁○○所有，應為真實。

25 3. 被告丁○○雖抗辯系爭房地為其所有，係由長輩出資購買借
26 名登記為被告丁○○所有，並由被告丁○○保管權狀及原始
27 文件、負擔稅賦，有被證1甲○之筆錄、被證2土地登記申請
28 書原始文件，而原告提出原證8之之支票無法證明為原告出資
29 購買，系爭房地係由己○○於78年提領332萬4271元支付價
30 款，並非原告公司出資，且價金款項不符，黃仲梅、游金龍
31 之證詞不足採信，己○○遭放置老家之權狀取走、因被告丁

01 ○○之前妻外遇，始經己○○要求而簽署被證14之不動產委
02 託書、己○○曾將股份移轉於他人涉嫌違造文書、己○○威
03 脅丙○○簽署被證22之文件、己○○曾對被告丁○○、丙○
04 ○、提起強制罪、竊盜罪，均經不起訴處分確定，且另案111
05 年度重上字第295號、112年度台上字第2269號、108年度訴字
06 第2279號、109年度上字第457號、111年度台上字第2147號判
07 決均認定被證14不動產委託書為虛偽、原告公司從未設址於
08 系爭房地，原證18至20之租約，係由己○○收取租金並未存
09 入原告公司、己○○並無代理或代表原告之意思，1232號判
10 決違背法令云云，並提出證人甲○、丙○○之證詞為據，然
11 查：

12 (1)證人甲○於1232號事件證述：系爭房地為丁○○購買，伊有
13 出資交給丁○○，時間久遠忘記詳細數額；伊婆婆亦有以祖
14 產徵收款出資，直接交給己○○，伊不清楚數額，婆婆有說
15 怕己○○將祖產徵收款敗光，所以購買系爭房地予丁○○云
16 云（見1232號卷2第144至149頁）為佐。惟甲○於訴請與上訴
17 人離婚事件陳稱：伊自75年起即未與己○○共同居住，幾乎
18 互不來往，長期無夫妻之實，行同陌路等語（見825號卷二第
19 309頁）；於1232號事件證稱：己○○精神異常，到處亂說伊
20 女兒和被上訴人之帳戶和系爭房地是久旭公司及己○○所
21 有，伊久旭公司股份也移轉給外面女人，伊老家房子也偷偷
22 過戶給外面私生子，伊子女之財產，己○○都想過戶給外面
23 女人等語（見1232號卷2第146頁），於本院審理時證述：

24 「（法官問：當時買賣價金多少？是誰出的錢？）1. 壹仟多萬
25 元。2. 我跟我婆婆，祖產。」「（法官問：你出多少錢買系爭
26 房子？）是陸陸續續拿給他，多少我忘記了，多少錢我都忘
27 記了。」等語（見本院卷2第159-160頁），甲○與己○○早
28 在75年間即因感情不睦而分居，系爭房地為78年5月17日買
29 受，甲○焉有可能在交付金錢給己○○？況甲○並未參與系爭
30 房地之買賣過程，對於如何交付價金之方式均稱不清楚等情
31 足見，甲○與己○○嫌怨甚深，證詞顯與前揭事證不符，無

01 非迴護被告丁○○之詞，難以憑採。是被告丁○○主張長輩
02 出資協助伊購買系爭房地云云，尚難憑採。

03 (2)被告丁○○主張原告無力支付買賣價金，並以久旭公司原資
04 本額雖僅有100萬元，78年5月至7月因經營欠佳停業，迄79年
05 間始經股東決議增加500萬元，有被告提出被證5之原告公司
06 變更登記事項卡、被證6之股東同意書、被證7之原告公司變
07 更登記事項卡（見1232號卷2第23至27頁之會計師增加資本查
08 帳報告書、本院卷1第301-310頁）；且於78年5月10日經股東
09 同意停業至同年7月31日（見825號卷1第261、262頁之股東停
10 業同意書），開業日期則為78年12月1日（見825號1第265頁
11 之營利事業所得稅結算申報書）；訴外人百晟企業有限公司
12 於75年間聲請對久旭公司為強制執行，債權本金以美金換算
13 為55萬0,964元，並加計自72年8月23日起算之遲延利息（見1
14 232卷2第57頁之原法院執行命令）；甲○亦證稱：久旭公司
15 於78年間營運狀況不佳，有欠錢及停業等語（見1232卷2第14
16 9頁），固可認久旭公司經營狀況不佳而有積欠債務情事。惟
17 登記資本額與公司實際資產係屬二事，而原告公司資本額100
18 萬元雖低於系爭房地價金，營運不佳之公司為規避債務及強
19 制執行，將資產借用他人名義登記，並非鮮見。參以系爭房
20 地買賣價金即有以己○○擔任負責人之久昊公司簽發之本票
21 支付（見825號1第95頁之本票、1232號卷1第619至625頁之公
22 司執照、登記證、公司登記事項查詢資料）則己○○抗辯：
23 因久旭公司積欠債務而辦理停業，另申請設立久昊公司借殼
24 繼續營業，將久旭公司資產挪至該公司及伊名下後，支付系
25 爭房地之買賣價金，因不便登記在久旭公司名下，故借用被
26 告丁○○名義登記等情，核與一般公司規避債務之常情無
27 違，應屬可採。況依據被證14之不動產委託書記載（見本院卷
28 1第361頁），己○○以被告丁○○名義買受系爭房屋以外，尚
29 有坐落於新北市○○區○○街00000號1樓及2樓房地、同區中
30 華路13號、中華路13之1號、共有5間房屋，另證人乙○○於
31 本院審理時證述：己○○之老家係在新北市○○區○○路000

01 巷00號，己○○多年陸續購入以上六處房產，並以原告公司
02 或己○○之名義將之出租收益，且己○○曾因繼承祖產而有
03 相當之資力足以購買房產，焉有可能為無資力之人？被告丁○○
04 ○前開抗辯，自無可採。

05 (3)被告丁○○雖提出系爭房地於103至113年度房屋稅由其帳戶
06 繳納之單據，並提出被證3之房屋稅繳納證明、被證4銀行存
07 摺封面為證（見825卷1第215至231頁、本院卷1第275-300
08 頁），然查，系爭房地自78年間即購入，被告丁○○僅提出1
09 03年113年度之證明，難以認定為告丁○○長期管理使用收益
10 系爭房地。

11 (4)證人丙○○於本院審理時證稱：系爭房地權狀均放置在老
12 家，由被告丁○○保管等語（見本院卷2第167頁），證人乙
13 ○○於本院審理時證述：系爭房地為被告丁○○所有，並由被
14 告丁○○管理等語（見本院卷第168頁），然查，系爭房地係
15 由己○○使用收益收租，並修繕房屋，已如前述，核與證人
16 丙○○、乙○○之證詞相互矛盾。況原告與證人丙○○間另
17 有返還借名登記事件（109年度重訴字第785號、111年度重上
18 字第754號事件）進行訴訟中、及侵占背信罪嫌（109年度偵
19 字第3692號、110年度審易字第684號、112年度上易字第642
20 號、110年度審易字第684號、109年度少連偵字第16號），乙
21 ○○另有背信涉訟（108年度他字第5996號、109年度少連偵
22 字第16號），有原告提出原證23之訴訟事件表可按（見本院
23 卷2第209頁），是證人丙○○、乙○○之證詞，與原告、己
24 ○○間已有嫌隙，自難期為真實正確之證詞，難以採為本件
25 判決之依據。

26 (5)被告丁○○提出被證2土地登記申請書原始文件，為證人黃仲
27 梅向前手買受系爭房地之資料（見本院卷1第259頁），顯與本
28 件無關。

29 (6)被告丁○○抗辯黃仲梅、游金龍之證詞不足採信，然上開證
30 詞業經1232號判決所採認，被告丁○○復未就其證詞虛偽一
31 節，舉證以實其說，自難憑信。另1232號判決經被告丁○○

01 上訴後，並經最高法院維持上開判決，有最高法院111年度台
02 上字第2186號判決可按（見本院卷1第57-58頁），被告丁○
03 ○抗辯1232號判決違背法令云云，顯屬無據。

04 (7)被告丁○○另提出台灣高等法院111年度重上字第295號、最
05 高法院112年度台上字第2269號、新北地方法院108年度訴字
06 第2279號、台灣高等法院109年度上字第457號、最高法院111
07 年度台上字第2147號判決推論被證14之不動產委託書為虛偽
08 云云，然查，上開判決均非系爭房地，自難採為本件認定之
09 依據。

10 (8)被告丁○○於98年1月5日出具不動產委託書記載，系爭房地
11 係由原告公司取得現金1億5000萬元購買，並由被告丁○○簽
12 發同額之支票作為擔保，有被告提出被證14之不動產委託書
13 為證（見825號卷1第83-87頁、本院卷1第361頁），已如前
14 述，被告丁○○雖抗辯被證14之不動產委託書為己○○要
15 求，基於通謀虛偽意思表示而簽署云云，然為原告所否認，
16 且被告丁○○簽署同額支票作為擔保，足認係作為擔保原告
17 公司借名登記於被告之保證，從而，被告丁○○前開抗辯，
18 並未舉證以實其說，難以採信。

19 (9)綜上述，被告丁○○並未舉證其為系爭房地之所有權人，原
20 告為系爭房地之所有權人，依據前開規定，請求被告丁○○
21 將系爭房地移轉為原告所有，應屬有據。

22 (三)被告二人占有系爭房地是否為有權占有？如為無權占有，原
23 告請求被告按月給付8萬6000元，是否有理由？

24 1. 被告丁○○並非系爭房地之所有權人，已如前述，則被告丁
25 ○○自屬無權占有，原告依據前開規定，請求被告丁○○將
26 系爭房屋返還原告，並應給付相當於租金之不當得利，應屬
27 有據。

28 2. 土地法第97條之立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房
29 屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房
30 屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承
31 租人。」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於

01 居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國
02 家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城
03 市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得
04 適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應
05 僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用
06 房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人
07 民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以
08 限制之必要。又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建
09 造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營
10 業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比。
11 且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，
12 挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相
13 當之利潤，更無立法限制租金額之必要；況租屋營業，租金
14 之支出，原屬營業成本之一部，倘立法限制租金額，營業利
15 潤並未相對受限，任其享有鉅額利潤，要非立法之原意；復
16 就土地法第三章房屋及基地之立法結構觀之，土地法第九十
17 四條第一項、第九十六條規定所稱之房屋類皆指住宅而言；
18 再我國經濟現屬已開發國家，房屋之供需與往昔不同，營業
19 用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機
20 制，方能促進都市之更新與繁榮。故土地法第97條所指房
21 屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利
22 益，契合本條之立法本旨（最高法院92年度台簡上字第20號
23 民事裁判意旨參照）。按土地法第97條第1項限制房屋租金
24 之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，
25 至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本
26 旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問
27 題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第九十四條至
28 第九十六條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含
29 摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以
30 「目的性限縮解釋」補充必要自明。且該條項所稱之「城市
31 地方」，亦祇指依法發布都市計畫內之全部土地而言，參酌

01 平均地權條例第三條及土地稅法第八條之規定益為灼然（最
02 高法院93年度台上字第1718號民事裁判意旨參照）。揆之前
03 開說明，系爭土地係供被告丁○○出租為營業使用，並非供
04 居住使用，並無土地法第97條之適用，合先陳明。

05 3. 原告主張被告戊○○於825號判決後，改與被告丁○○簽訂
06 租賃契約，每月租金8萬6000元，為被告所不爭，從而，原
07 告請求被告丁○○自109年12月1日起至被告返還系爭房屋為
08 止，按月給付原告8萬6000元，應屬有據。

09 4. 被告戊○○與被告丁○○已於113年5月2日終止租約，惟原
10 告所不爭，則被告戊○○並未占有系爭房屋，原告請求被告
11 戊○○返還系爭房屋，並無理由。

12 5. 依民法不當得利之規定請求返還不當得利，以無法律上之原
13 因而受利益，致他人受有損害者為要件，苟他人並未受有利
14 益，即與不當得利之要件不合。被告戊○○自109年12月1日
15 起至113年5月2日終止租約為止，均按月給付租金於被告丁
16 ○○，為兩造所不爭，則被告戊○○並未受有利益，準此，
17 原告主張被告戊○○受有不當得利云云，自非可採。

18 六、綜上述，原告依據終止借名登記契約、民法第549條第1項、
19 類推適用第541條第2項、第544條、第179條之規定請求被告
20 丁○○如主文所示，為有理由，逾此部分，應予駁回。

21 六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告
22 勝訴部分，合於前開規定，爰酌定相當之金額准許之，原告
23 其餘假執行之聲請，因訴之駁回，而失所附麗，併予駁回。
24 被告所為給付係為意思表示之特定行為，依強制執行法第13
25 0條第1項規定，於判決確定或其他與確定判決有同一效力
26 之執行名義成立時，視為自其確定或成立時，債務人已為意
27 思表示，故原告請求移轉所有權登記之部分，不宜聲請假執
28 行之宣告，併予駁回，附此敘明。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
30 與判決結果無涉，爰不一一論述。

31 八、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
02 民事第三庭 法官 徐玉玲

03 以上正本係照原本作成

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
07 書記官 林昱嘉