臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第39號

上　訴　人　金口黛化妝品股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾應欽

訴訟代理人　王正明律師

被上訴人　　許素霞

訴訟代理人　林志忠律師

　　鄭家旻律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年11月13日臺灣臺中地方法院113年度訴字第16號第一審判決提起上訴，本院於114年11月11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：伊為Ａ０１及被上訴人於婚姻存續期間共同設立之公司；於民國00年1月12日伊法定代理人Ａ０１代表伊與訴外人○○○簽訂不動產買賣契約書，購買○○市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地），系爭土地為農業用地，受限當時土地法第30條規定購買農地需有自耕能力之限制，故將系爭土地借名登記於被上訴人名下；又伊有興建廠房需求，於00年6月7日由Ａ０１代表伊與訴外人○○○簽訂工程承攬契約書，由伊出資在系爭土地上興建○○市○○區安農段000建號建物（即門牌號碼為○○市○○區○○○路000號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）作為伊廠房使用至今，是系爭不動產實際所有權人為伊，被上訴人僅為系爭不動產形式上之登記名義人。因伊欲將系爭不動產出售以購置合法工業用地興建廠房，遭被上訴人反對並拒絕歸還系爭不動產所有權，伊爰以本件起訴狀繕本之送達作為

終止與被上訴人間借名登記之意思表示，並依民法第541條第2項或民法第179條不當得利之法律關係，請求判命被上訴人將系爭不動產移轉所有權登記予上訴人或上訴人指定之人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人應將系爭不動產移轉所有權登記予上訴人或上訴人指定之人。

二、被上訴人則以：

㈠、伊與Ａ０１於婚姻期間以同居共財之財產及共同經營上訴人公司、○○農產生化科技有限公司（下稱○○公司）營業所得購置數不動產，而分別登記予伊或Ａ０１各自所有，並無借名關係。又系爭土地第貳期款新臺幣（下同）430萬元，係伊以名下○○市○○區○○段000地號土地（下稱安實段土地），向○○市○○區農會（下稱○○農會）設定抵押貸款350萬元，取其中300萬元轉匯至上訴人帳戶，及以上訴人臺中市○○區○○○號0000000000000帳戶（下稱○○○○帳戶）營業所得130萬元而支付。故系爭不動產之價金及價款雖係自上訴人帳戶給付，然部分源自於伊提供之初始資金或由伊提供名下不動產予Ａ０１借貸而來，其餘則是伊與Ａ０１共同經營上訴人之營業所得。另系爭不動產之地價稅及房屋稅自102年起至今均由伊出資繳納，系爭不動產之印鑑章皆由伊持有保管，伊於000年1月13日尚以系爭不動產作為擔保品向○○農會申請授信金額290萬元，顯見伊對於系爭不動產有持續使用收益，對系爭不動產具有管理、使用、處分權限，為系爭不動產之實際所有權人。

㈡、伊與上訴人並未成立借名登記契約，此由Ａ０１先前主張系爭不動產係其個人借伊名義登記，訴請伊移轉系爭不動產所有權，已經判決Ａ０１敗訴確定（下稱前案）；且Ａ０１與伊請求分配剩餘財產事件（下稱系爭剩餘財產分配事件）均不爭執伊名下系爭不動產、○○縣○○街0巷00號房地（下稱○○街00號房地）均為伊所有，而Ａ０１名下○○縣○○街0巷00號房地（下稱○○街00號房地）、○○市○○區○

○路000巷0號房地（下稱○○路房地）均為Ａ０１所有，上訴人於本件再主張Ａ０１代表其與伊成立借名登記契約，顯有矛盾。此外，上訴人為Ａ０１與伊共同經營之家庭公司，可視為前案當事人，Ａ０１及上訴人均未提出足以推翻前案判斷之新訴訟資料；又系爭剩餘財產分配事件歷審均將Ａ０１與伊之婚後財產明細列為重要爭點，復經法院依辯論結果為判斷，本案就該重要爭點有爭點效之適用，Ａ０１與上訴人均不得再為相反之主張。綜上，伊與上訴人或Ａ０１間並未就系爭不動產成立借名登記契約，上訴人請求伊移轉系爭不動產所有權登記，為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本件整理不爭執事項及爭點如下：（見本院卷第488至489頁）

㈠、兩造同意不爭執事項：

１、上訴人之法定代理人Ａ０１於00年0月12日與○○○簽訂系爭土地之買賣契約書，該契約書內買受人記載為被上訴人，但「立買賣契約書人」之「承買人」欄係由Ａ０１簽名、蓋章。

２、系爭土地價金700萬元其中⑴定金120萬元，係由上訴人於00年1月12日自其○○商銀帳戶匯款50萬元至○○○○○銀行○○分行帳戶，另交付上訴人為發票人、付款行為○○商銀，面額70萬元支票予○○○兌現。⑵頭期款100萬元，由上訴人簽發發票日85年1月19日，付款行○○商銀，面額100萬元支票予○○○兌現。⑶貳期款430萬元：Ａ０１以被上訴人名下安實段土地（嗣於000年間出售予訴外人）向○○農會設定最高限額本金420萬元抵押權（實際放款350萬元），Ａ０１於85年2月29日自○○農會貸放款項其中300萬元代償○○○在○○○○會之抵押貸款，另130萬元由上訴人支付給○○○收受。⑷尾款50萬元：由上訴人於85年3月14日支付予○○○。

３、上開以安實段土地向○○農會貸款之350萬元本息，係由上訴人及Ａ０１清償。（被上訴人另外主張該資金是由Ａ０１及被上訴人共同打拼經營上訴人公司而來的）

４、系爭土地於00年9月4日以買賣為原因，移轉登記予被上訴人名下。

５、上訴人、Ａ０１於87年6月間委由○○○於系爭土地上興建三樓RC造之系爭建物（用途登記為農舍），系爭建物於00年8月27日辦理建物第一次登記，門牌為○○市○○區○○○路000號，登記為被上訴人所有，迄今均未變更登記。興建系爭建物之工程款係由上訴人支付。

６、上訴人另於系爭土地，在系爭建物後方蓋一鐵皮建物（未保存登記，無門牌，下稱系爭鐵皮建物）。

７、上訴人係於00年4月15日設立登記。上訴人之公司地址設在○○縣○○鄉○街村○○街0巷00號，Ａ０１另外設立之○○公司登記地址為○○市○○區○○○路000號。

８、系爭建物係供住家使用，在一樓前方有設置簡易辦公桌椅。兩造離婚前，供兩造一家生活居住；離婚後，供Ａ０１及現配偶一家生活居住。系爭鐵皮建物係供上訴人做為製造生產廠房及倉庫使用。

９、Ａ０１先前訴請被上訴人於借名登記關係終止後將系爭不動產移轉登記予Ａ０１（即前案），經原法院103年度訴字第875號判決、本院104年度上字第220號判決、最高法院105年度台上字第575號裁定均駁回確定。

□、Ａ０１另案請求分配剩餘財產事件，經原法院107年度重家財訴字第16號、本院110年度重家上字第2號，最高法院111年度台上字第2814號、本院112年度重家上更一字第2號、最高法院114年度台上字第102號事件判決確定（即系爭剩餘財產分配事件）。

□、系爭建物房屋稅在103年以前由上訴人繳納，104年以後由被上訴人繳納。

㈡、本件爭點

１、兩造就系爭不動產有無借名登記契約關係？

２、上訴人以兩造間借名登記關係已經終止，依民法第541條第2項或不當得利之規定，請求被上訴人將系爭不動產移轉登記為上訴人或上訴人指定之人所有，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、按稱借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院110年度台上字第528號判決意旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。此外，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條所明定。上訴人主張系爭房地為其所有，借用被上訴人名義登記，與被上訴人成立借名登記契約，惟為被上訴人所否認，則依上開說明，上訴人自應就其主張此有利之事實，負舉證責任。

㈡、上訴人之法定代理人為Ａ０１，Ａ０１於85年1月12日與系爭土地之原所有人○○○簽立之不動產買賣契約，買受人記載為被上訴人，於「立買賣契約書人」之「承買人」欄係由Ａ０１簽名、蓋章，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約在卷可稽（見不爭執事項１、原審卷第33至38頁）；此外，系爭土地總價700萬元，其中⑴定金120萬元，係由上訴人於85年1月12日自其○○○銀帳戶匯款50萬元至○○○○○銀行○○分行帳戶，另交付上訴人為發票人、付款行為○○商銀，面額70萬元支票予○○○兌現。⑵頭期款100萬元，由上訴人簽發發票日85年1月19日，付款行○○商銀，面額100

萬元支票予○○○兌現。⑶貳期款430萬元：Ａ０１以被上訴人名下安實段土地（嗣於100年間出售予訴外人）向○○農會設定最高限額本金420萬元抵押權（實際放款350萬元），Ａ０１於85年2月29日自○○農會貸放款項其中300萬元代償○○○在○○鎮○○之抵押貸款，另130萬元由上訴人支付給○○○收受。⑷尾款50萬元：由上訴人於85年3月14日支付予○○○；另興建系爭建物之工程款係由上訴人支付等節，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項２、５），亦堪認定。

㈢、由上開支付系爭不動產價金或工程款情形，資金固大多自上訴人帳戶支付，然查，上訴人公司係於80年4月15日經核准設立，設立時資本總額50萬元，Ａ０１出資額為30萬元、被上訴人出資額15萬元，○○○、○○○（均為Ａ０２之兄弟）出資額各2萬元、○○○（兩造未成年子女）出資額1萬元，Ａ０１為董事長、被上訴人為股東兼董事等情，有上訴人有限公司設立登記事項卡、董事、股東名單、上訴人公司基本資料查詢，及據Ａ０１於前案陳述在卷（見前案一審卷第58頁、前案二審卷㈠第25、38至40頁），足見上訴人應屬家族公司。而於上訴人設立時，被上訴人出資額已占上訴人資本總額近3分之1，再據被上訴人於前案陳稱：兩造經營上訴人公司收支全部由Ａ０１處理，金錢都是存放在上訴人及Ａ０１個人帳戶，其沒有領薪水，但其可領取上訴人及Ａ０１帳戶內金錢，但須列出明細，關於上訴人及其夫妻之財務，其負責跑銀行，另外還負責上訴人的管理廠務等及生產事項等語；Ａ０１並稱被上訴人上開所述正確（見前案一審卷第130頁正反面），基此，被上訴人抗辯自上訴人帳戶支付系爭土地價金、興建系爭建物之款項，係兩造共同經營上訴人之所得而來，非全然無據。再參之Ａ０１於前案陳稱：購買系爭土地之資金，雖由上訴人帳戶支出，惟實際資金，係由Ａ０１以其個人帳戶或他筆土地貸款所得款項，再轉匯入上訴人帳戶，再自上訴人帳戶支出等語（見前案二審卷㈠

第27頁）；及兩造不爭執買受系爭土地之第貳期款，其中300萬元是以被上訴人名下安實段土地向○○農會設定抵押貸款而支付（見不爭執事項２），益徵上訴人帳戶資金與兩造個人財務，時有相互流用，而未嚴格區分之情形。是以，上訴人僅以購買系爭土地及興建系爭建物之款項，係由其帳戶支出乙節，即謂其為系爭不動產之實際所有權人，非可盡採。

㈣、另上訴人主張其購買系爭土地、興建系爭建物，係為供其作廠房使用，足證其為實際所有權人，兩造間成立借名登記關係云云。惟查，系爭建物係鋼筋混凝土造之三層建物，係供住家使用，僅在一樓前方設置簡易辦公桌椅，在兩造離婚前，供兩造一家生活居住使用；離婚後，供Ａ０１與現配偶一家生活居住使用。另上訴人於系爭土地，在系爭建物後方蓋系爭鐵皮建物（未保存登記），為上訴人製造生產廠房及倉庫使用；系爭建物與系爭鐵皮建物，有各自獨立出入口，內部並無相通、相連等情，為兩造所不爭執，並有現場照片在卷可稽（見不爭執事項６、８、本院卷第335至397、487頁）。是以系爭建物與系爭鐵皮建物非屬同一建物，系爭建物亦非供上訴人製造生產、倉儲之廠房使用，主要係供居家生活使用，且系爭不動產登記於被上訴人名下迄Ａ０１於106年間興訟離婚前（見原審卷第103頁），已近20年之久，其間系爭不動產之權利狀態並無變動，被上訴人迄離婚前均在系爭不動產居住使用，與其所有權登記狀態一致，則上訴人以系爭建物係供做廠房使用為由，主張為其實際使用，足證其為實際所有權人云云，並非可採。

㈤、上訴人復主張系爭土地為農牧用地，因其為公司行號，不能登記為所有人，始借用被上訴人名義登記云云。惟查，上訴人先陳稱：於85年1月12日由Ａ０１代表伊與○○○簽立系爭土地買賣契約，在「登記系爭土地那一天」（85年9月4日，見不爭執事項4）達成借名登記合意。系爭建物部分與○○○於87年簽立工程承攬契約，直到興建完成再登記給被

上訴人，由Ａ０１代表伊於興建完成時與被上訴人達成借名登記合意，大約於最後一筆工程款時達成借名登記的合意等語（見本院卷第218頁）。後改稱：系爭土地部分於「85年1月12日簽約時」因為農業發展條例的規定，公司不能當買受人，所以才會借用被上訴人名義登記，在這一天成立借名登記契約意思表示合致。系爭建物部分於87年6月開始到同年12月底增建廠房，也是用被上訴人名義。至於上訴人如何跟被上訴人在何處達成上開所稱借名登記意思表示之合致，沒有辦法說明等語（見本院卷第536頁）。嗣又改陳：關於土地及建物借名登記成立時間，是在土地建物不動產「簽約前2、3個月」成立借名契約。...應該是土地而已等語（見本院卷第539頁）。則上訴人就其如何與被上訴人就系爭不動產達成借名登記之意思表示合致乙節，前後陳述不一，已難信實。且查，被上訴人自陳伊係為買受系爭土地才去辦自耕能力證明等語（見本院卷第537頁），參照系爭土地買賣契約書第3條第2款約定：「貳期款430萬元於甲方（即被上訴人）自耕農力開具3日內給付乙方（即○○○），並同時清償標的物之貸款」，及該契約書最後一頁記載：85年3月6日收訖價金430萬元（見原審卷第33、34、38頁），可見被上訴人並非於簽約購地前即已取得自耕能力資格，該買賣契約之承買人（簽約人）為Ａ０１（見原審卷第37頁），亦未見有代表上訴人公司之意旨，復未據上訴人就其所稱上開各節舉證以實其說，難認上訴人有何與被上訴人就借名登記達成意思表示合致之事實。

㈥、另兩造雖不否認系爭不動產簽約、付款等事宜，均係由Ａ０１出面處理，惟此尚不足逕做為兩造成立意思表示合致之證明。再者，參諸Ａ０１於前案，主張其個人與被上訴人就系爭不動產成立借名登記之意思表示合致，業經前案判決駁回確定（見不爭執事項９），上訴人再於本案主張，係其法定代理人即Ａ０１代表其，與被上訴人成立意思表示合致云云，顯屬矛盾，難信為真實。況且，Ａ０１在系爭剩餘財產

分配事件，主張系爭不動產列為被上訴人之婚後財產，並經該事件列為Ａ０１與被上訴人之不爭執事項，有本院110年度重家上字第2號判決在卷可憑（見原審卷第103至108頁）。益徵，上訴人主張Ａ０１曾代表其，與被上訴人就系爭不動產成立借名登記之意思表示合致，實無可採。

㈦、本件上訴人所提事證均不足以證明其與被上訴人間就系爭不動產成立借名登記關係，從而，上訴人主張終止與被上訴人之借名登記委任契約，並依民法第541條第2項、第179條之規定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人或上訴人指定之人，核屬無據。

五、綜上所述，上訴人主張依據民法第541條第2項、第179條規定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人或上訴人指定之人，為無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　16　　日

民事第九庭　審判長法　官　吳崇道

法　官　林孟和

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文

書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　16　　日