

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第256號

上訴人 吳坤成

訴訟代理人 王識涵律師

被上訴人 三明醫材股份有限公司

法定代理人 吳潭

訴訟代理人 余政勳律師

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年9月16日臺灣雲林地方法院第一審判決(110年度訴字第544號)提起上訴，本院於112年2月7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、被上訴人主張：

被上訴人前於民國73年9月間，由法定代理人吳潭（下稱吳潭）代表，向訴外人林純和買受坐落雲林縣○○鄉○○段000地號（重測前為○○○段000-00地號、下稱系爭000地號土地）土地及其上同段000建號即門牌號碼雲林縣○○鄉（○○）○○路00號，權利範圍全部之建物（下稱系爭房屋）、同地段000地號（重測前為○○○段000-00地號、下稱系爭000地號土地）土地（上開三筆不動產，以下合稱系爭房地）。而上訴人為吳潭之弟，因當時上訴人亦任職於被上訴人公司，吳潭基於公司財務利益考慮並念及兄弟共事之情，將系爭房地，借名登記在上訴人名下，並將系爭000地號土地及系爭000建號建物部分無償供上訴人為任職公司期間居住使用。惟事隔多時，上訴人早已自行成家立業且更早另謀他職，而兩造間之借貸契約未定期限、不能依借貸目的定期限之使用借貸契約，被上訴人自得隨時請求上訴人返還借用

01 物，又或縱設認有借貸目的，則依其目的亦顯早已達使用期
02 限，況被上訴人近來業務發展之原因，亦需收回系爭房地以
03 供自用，因此以起訴狀繕本之送達，向上訴人為終止系爭房
04 地所存借名登記契約、使用借貸契約之意思表示。並依借名
05 登記物返還請求權、類推適用民法第541條第2項或不當得利
06 之規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴
07 人；再依民法第470條第2項規定請求上訴人將系爭房地返還
08 予被上訴人。原審命上訴人將系爭房地移轉登記予被上訴人
09 及命上訴人自系爭房屋遷出，並無不當，上訴人之上訴為無
10 理由。並聲明：上訴駁回。(至原審駁回被上訴人請求上訴
11 人應將系爭000地號土地返還予被上訴人部分，被上訴人未
12 上訴，不在本院審酌範圍)。

13 二、上訴人則抗辯：

14 (一)兩造間就系爭房地並無借名及借貸法律關係存在。被上訴人
15 公司設立於系爭房地買賣之後，不可能合意成立借名契約。
16 系爭房地為上訴人所有，自上訴人取得系爭房地後，由上訴
17 人管理、使用，並作為居住處所，並繳納「地價稅」、「房
18 屋稅」及「房屋擔保之借款」。

19 (二)本件早期係吳家四兄弟(即吳坤成、吳水池、吳潭、吳溫杜)
20 共同經營公司，然為擴大經營，四兄弟決定共同購買門牌○
21 ○路15、17、19、21、23、25號建物及其坐落之○○段62
22 8、630、632、634、635、638地號土地，遂由吳潭代表前往
23 與出售人簽約，並分別就門牌號碼15號(即系爭建物)由上訴
24 人取得，門牌號碼17號由吳水池取得，門牌號碼19號由吳潭
25 取得，門牌號碼21號由吳溫杜取得，剩餘門牌號碼23、25號
26 則作為公司使用。另吳家四兄弟亦共同購買○○段629、63
27 1、633、637地號土地(即門牌號碼15、17、19、21、23、25
28 號建物基地後側之土地)，並依建物後方依序分別將637、63
29 3、631、629地號土地分別由吳坤成、吳水池、吳潭、吳溫
30 杜取得，且該建物後方之土地(即637、633、631、629地號
31 土地)則作為四兄弟之工廠使用。嗣於86年間，被上訴人因

01 內部財務發生狀況，經吳家四兄弟商議後，上訴人、吳水
02 池、吳溫杜三兄弟同意將其分別所有之門牌號碼15號(即系
03 爭建物)、19號、21號貸款供被上訴人作為營運週轉金，而
04 該貸款則由被上訴人為清償，兄弟間為求明確，以協議書約
05 定「系爭房屋所有權歸四兄弟所有」，然因637、633、63
06 1、629地號土地係作為工廠使用，故又約定「償債期間不得
07 個人取回，使用年限為15年不得異議」。足以證明，系爭房
08 地於四兄弟共同購買之時，已明確劃分由何人取得所有權，
09 故本件系爭房地確為上訴人所有。原審為其敗訴判決，尚有
10 未合，因此提起上訴，並聲明：1.原判決不利於上訴人部分
11 廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

12 三、兩造不爭執及爭執事項：

13 (甲)不爭執事項：

14 (一)系爭636地號土地，重測前為雲林縣○○鄉○○○段000000
15 地號土地、系爭000地號土地，重測前為雲林縣○○鄉○○
16 ○段000-00地號土地。

17 (二)系爭636、637地號土地及系爭159建號建物，目前登記在上
18 訴人名下。其中系爭636 地號土地、系爭159 建號建物登記
19 日期為74年10月3 日。其中系爭637 地號土地登記日期為84
20 年3 月31日。

21 (三)吳潭與林純和於73年9月27日訂立不動產建地及二層樓房買
22 賣契約書，由林純和將系爭636、637地號土地及系爭159建
23 號建物出賣予吳潭。

24 (四)被上訴人係於75年5月28日設立登記。

25 (五)被上訴人成立前，兩造家族成員所經營之公司為獻嶸公司。
26 吳潭與林純和簽約購買系爭636 、637 地號土地及系爭159
27 建號建物時，為獻嶸公司之法定代理人，獻嶸公司於93年1
28 月14日為解散登記。

29 (六)吳壇(上訴人及被上訴人法定代理人之父)於96年4月12日死
30 亡，其遺產分割繼承契約書，並未記載系爭636、637地號土
31 地及系爭159建號建物。

01 (七)系爭636、637地號土地及系爭159建號建物之91年至103年之
02 第一銀行貸款利息由被上訴人繳納(原審卷一第246-273
03 頁)。

04 (八)同段628地號土地及坐落該地之同段151建號建物，及同段63
05 0地號土地及坐落該地之同段153建號建物登記為被上訴人所
06 有(原審卷二第77-91頁)。

07 (九)同段632地號土地及坐落該地之同段155建號建物原登記為吳
08 溫杜所有，其於109年11月11日以買賣為原因移轉登記予被
09 上訴人(原審卷一第373-375頁、卷二第93-99頁)。

10 (十)同段634地號土地及坐落該地之同段157建號建物，及同段63
11 1地號土地及坐落該地之同段154建號建物登記為吳潭所有
12 (原審卷二第113-127頁)。

13 (十一)同段635地號土地及坐落該地之同段158建號建物，及同段63
14 3地號土地及坐落該地之同段156建號建物原登記為吳水池所
15 有，其於109年11月11日以買賣為原因移轉登記予被上訴人
16 (原審卷二第129-147頁)。

17 (十二)吳潭與上訴人吳坤成，及吳溫杜、吳水池為兄弟。

18 (十三)系爭636 地號土地登記所有人為上訴人(原審卷一第315頁)
19 ，其上有目前供上訴人居住使用之系爭159 建號建物(門牌
20 ○○路00號二層樓建物(原審卷一第331、345頁)。

21 (十四)系爭637地號土地與同段629、633、631等地號土地現況作為
22 被上訴人廠房使用(原審卷一第327、331頁)。

23 (十五)上訴人出生日期為00年00月00日，吳潭、上訴人與吳水池於
24 86年7月28日簽立房屋與土地劃分協議書。

25 (乙)、爭執事項：

26 系爭636、637地號土地及系爭159建號建物是否為被上訴人
27 借名登記在上訴人名下？

28 四、本院之判斷：

29 (一)按出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成
30 立借名登記契約。又主張有借名委任關係存在事實之原告，
31 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

01 達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段
02 規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能
03 證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之
04 間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同
05 法第282條規定參照）。惟此經證明之間接事實與待證之要
06 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存
07 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實
08 為真實者，始克當之。證明借名登記契約成立之證據資料，
09 不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得
10 財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔
11 義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名
12 登記契約。有最高法院 103 年台上字第 1637 號、111年度
13 台上字第383號、111年度台上字第216號、106年度台上字第
14 1363號民事判決可資參照。

15 (二)被上訴人主張系爭房地為其所有，僅係借名登記在上訴人名
16 下，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

17 1.證人林純和於原審證稱：原證一兩紙不動產建地二層及樓
18 房買賣契約書上之房地，均係由其出售予吳潭當作公司之
19 工廠使用，由吳潭指定將該等房地登記與何人等語（原審
20 卷一第228頁至第230頁）。而查上開兩份不動產買賣契約
21 簽訂之年份分別為73年及76年，恰在被上訴人公司75年5
22 月28日設立登記前後，則被上訴人主張其法定代理人吳潭
23 向林純和購買包括系爭房地在內之不動產，係作為經營被
24 上訴人公司及設立工廠使用，應屬非虛。再者，上訴人出
25 生日期為00年00月00日出生，於73年至76年間其僅20歲出
26 頭，且被上訴人公司正在草創階段難認為有足夠之資本及
27 獲利購買房地產贈與他人，故被上訴人公司主張系爭房地
28 為吳潭代表被上訴人公司購買，並借名登記在上訴人名
29 下，並非無據。

30 2.次查，系爭636、637地號土地及系爭159建號建物之91年
31 至103年之第一銀行貸款利息由被上訴人繳納，且系爭637

01 地號土地現況作為被上訴人公司廠房使用等情，為兩造所
02 不爭執，並有第一商業銀行91年1月至104年2月房屋擔保
03 借款繳息收據、被上訴人公司91年至95年房屋擔保借款流
04 水帳、原審111年5月9日勘驗筆錄及照片在卷可稽（原審
05 卷一第246頁至第295頁、第327頁、第331頁）。倘系爭房
06 地及系爭637地號土地係上訴人所有，被上訴人不可能繳
07 納出資貸款，且系爭637地號土地係供廠房使用，被上訴
08 人主張上訴人並非系爭房地之真正所有權人，亦非無據。

09 3.再者吳潭與上訴人及吳溫杜、吳水池為兄弟。被上訴人公
10 司與吳溫杜、吳水池於109年9月3日簽立協議書1紙，該協
11 議書載明「茲因甲方（按指被上訴人公司）前將下列甲方
12 所有之不動產標的借用乙方（按指訴外人吳溫杜、吳水
13 池）名義登記後併無償借予乙方使用迄今，現甲、乙雙方
14 為合意終止雙方就下列不動產標的所存借名登記及使用借
15 貸等一切法律關係，於經兩造確認相關事實後，達成協議
16 約定條款如下，以資信守：一、不動產標的（詳細產權及
17 權利範圍依地政事務所登記簿為準）1.門牌號：雲林縣○
18 ○鄉○○路00號之房地及雲林縣○○鄉○○段000地號全
19 部（登記名義人：吳溫杜）。2.門牌號：雲林縣○○鄉○
20 ○路00號之房地及雲林縣○○鄉○○段000地號全部（登
21 記名義人：吳水池）。二、乙方確認第一條不動產標的及
22 乙方兄弟吳坤成現占有使用之門牌號雲林縣○○鄉○○路
23 00號之房屋地及雲林縣○○鄉○○段000地號全部，均為
24 甲方出資購入後，分別借名登記於乙方及吳坤成名下，但
25 上開不動產之實際所有權人均為甲方。三、甲、乙雙方同
26 意即日起終止雙方間就第一條不動產標的所存借名登記及
27 使用借貸等一切法律關係。四、基於雙方長久情誼，甲方
28 同意按第五條約定條件方式，另補償乙方每人新台幣肆佰
29 萬元…。」有協議書影本1份在卷可查（見原審卷一第211
30 頁），而證人林永雄於原審結證稱：「（【請提示原證4
31 協議書，你是否有辦理過雲林縣○○鄉○○路00號房地及

01 ○○鄉○○段000 地號、○○路00號、○○段000 地號房
02 地吳溫杜、吳水池二人之房地過戶移轉事宜？我有辦理過
03 戶。已經過戶完畢。（原證4 這張，是不是當時他們委託
04 你辦理過戶登記時同時簽署的？）協議書是他們先協議簽
05 好，再到我那裡辦理產權過戶手續，當場將要過戶的證件
06 交給我。（這份協議書是不是在你事務所簽的？）是。當
07 時都在我那裡簽的沒有錯。（事務所有你本人或你助理有
08 當場說協議的內容？）助理有再跟他們確認內容。（你的
09 意思是你本人沒有確認此協議書的內容？）協議書是他們
10 協議的。（簡單來講，你在場是看他們簽名，其他的一概
11 不管？）是。（所以你當場也沒有詳細詢問甲方與吳溫
12 杜、吳水池的意思表示？）他們雙方應該實際都知道，
13 以400萬元補償他們，請他們到外面買房子。本來所有稅
14 金都沒有談到，我還詢問他們要誰負擔。（你的責任主要
15 是協議書內容中辦理不動產移轉的部分？）是，幫他們辦
16 理產權過戶完成。（辦理不動產移轉的主要目的？）
17 是。」等語（見原審卷二第49頁至第51頁）。足見原本分
18 別登記在吳溫杜、吳水池名下之同段629、633地號土地及
19 坐落該等地之門牌○○路00、00號房屋實係借名登記在其
20 等名下，既然登記在吳溫杜、吳水池名下之上開不動產均
21 為借名登記，則登記在上訴人名下之系爭房地，被上訴人
22 主張係相同之法律關係，其為系爭房地之實際所有人，僅
23 係借名登記在上訴人名下，被上訴人並將系爭636地號土
24 地及系爭159建號建物借與上訴人使用等情，應可採
25 信。

26 4.又吳潭(老二)與上訴人(老四)及吳溫杜(老大)、吳水池
27 (老三)為兄弟。同段632地號土地及坐落該地之同段155建
28 號建物原登記為吳溫杜所有，其於109年11月11日以買賣
29 為原因移轉登記予被上訴人。同段635地號土地及坐落該
30 地之同段158建號建物，及同段633地號土地及坐落該地之
31 同段156建號建物原登記為吳水池所有，其於109 年11月1

01 1日以買賣為原因移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不
02 爭執，並有同段632、635、633地號土地之雲林縣地籍異
03 動索引在卷可憑（見原審卷一第373頁至第375頁、原審
04 卷二第93頁至第95頁、原審卷一第365頁至第367頁、原審
05 卷二第129頁至第133頁、原審卷一第359頁、原審卷二第1
06 43頁）。原審通知吳溫杜及吳水池到庭作證，然其等行使
07 拒絕證言權，但以書狀陳稱：「我們二人近日接到法院作
08 證通知單，但因我們與吳潭及吳坤成二人是兄弟，而且我
09 們二人早已退出家族公司獻嶸公司、三明公司多年，更在
10 109年時已將以前由公司出錢購入登記在我們兄弟名下的
11 房地，在代書那邊講好後，全部過還給三明公司了。…」
12 等語（見原審卷一第191頁），由吳溫杜及吳水池之上開
13 陳述，可知原本分別登記在其等名下之同段632地號土地
14 及坐落該土地之同段155建號建物、同段635地號土地及坐
15 落該土地之同段158建號建物、同段633地號土地及坐落該
16 土地之同段156建號建物實係借名登記在其等名下。由登
17 記在吳溫杜、吳水池名下之上開不動產均為借名登記，益
18 徵被上訴人主張，相同時期購買登記在上訴人名下之系爭
19 房地，其為系爭房地之實際所有人，僅係借名登記在上訴
20 人名下，被上訴人並將系爭636地號土地及系爭159建號建
21 物借與上訴人使用等，堪以採信。

- 22 5.至兩造所提出吳潭、吳水池、上訴人簽立之協議書（見原
23 審卷二第11頁至第19頁、原審卷一第345頁），上訴人抗
24 辯吳家四兄弟購買包括系爭房地在內之土地及建物後，於
25 86年7月28日曾簽立協議書，此協議書不僅說明「房子所
26 有權歸四兄弟所有」，且因同段637、633、631、629地號
27 土地係做為工廠使用，故又約定「15年內不得轉讓」，足
28 以證明系爭土地及建物於吳家四兄弟共同購買之時，已明
29 確劃分由何人取得所有權，故本件系爭房地確實係上訴人
30 所有，而非兩造間有借名登記關係存在云云。被上訴人則
31 主張當時簽署緣由係因被上訴人公司對外欠高額債務經營

已發生困難，上訴人不願共苦承擔乃要求欲退出公司，並稱欲由各人分配被上訴人公司當時設備資產為個人所有後各自獨立經營，再共同分擔清償被上訴人公司負債，以免最後被上訴人公司資產一無所有，當時統計負債金額近新台幣8000萬元，且上訴人根本無意共同承擔履行共同清償被上訴人債務之責任，且所載內容均為吳潭兄弟三人個人之私下協議，欲私下朋分當時被上訴人公司全部營運資產設備予掛名被上訴人公司股東及監察人之上訴人及非股東之吳水池等個人云云。經查，如該等不動產於吳潭購買時即已劃分由何人取得所有權，則吳潭、上訴人及吳水池根本不需要於86年7月28日再次協議相關不動產之產權歸屬。再核該協議書係86年7月28日吳潭、吳水池、上訴人三人就被上訴人公司財產之劃分協議書，可知系爭房地及其他登記在吳潭、吳水池、吳溫杜名下之不動產所有權應均屬被上訴人公司所有，且相關當事人均自始明知且同意就該等財產與被上訴人公司間有「借名登記」及「使用借貸」契約關係存在，否則如依上訴人所辯，該等財產及系爭房地購入時早為上訴人個人所有而與被上訴人公司間無「借名登記」及「使用借貸」之契約關係，則吳潭、吳水池、上訴人又何必於86年7月28日製作上開財產劃分協議書，而協議劃分該等財產之所有權歸屬。況且該上開協議書所為劃分被上訴人公司財產之協議內容，顯然違背修正前公司法第185條：「公司為左列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：…。二、讓與全部或主要部分之營業或財產。…。前2項出席股東股份總數及表決權數，章程有較高之規定者，從其規定。第1項行為之要領，應記載於第172條所定之通知及公告。第1項之議案，應由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席董事過半數之決議提出之。」之強制禁止規定，故上開協議書之協議內容為自始絕對無效之約定，故兩造於為該等協議後，包括系

01 爭房地在內之被上訴人財產，仍為被上訴人公司所有。

02 6.上訴人又抗辯，系爭房地之買受人是吳潭個人，並非被上
03 訴人公司，當事人有誤，並無吳潭代表被上訴人公司簽約
04 購買系爭房地之情形。又買賣契約既為個人，如果謂係被
05 上訴人公司購買借名登記在上訴人名下，被上訴人公司如
06 何證明係其所購買？且吳潭個人和被上訴人公司間又係何
07 關係？如何以個人名義買受系爭房地卻變為被上訴人公司
08 所有？云云，然吳潭為被上訴人公司之法定代理人，其向
09 林純和購買系爭房地及其他相關不動產，據林純和到庭證
10 稱吳潭向其購買該等不動產係為經營公司及設立工廠使用
11 等語，已如前述，則吳潭應係以當時獻嶸公司法定代理人
12 身分，代表獻嶸公司買受包括系爭房地在內之不動產以經
13 營獻嶸公司之用，故上訴人此部分所辯為不可採。

14 7.上訴人又抗辯，系爭房地於73年9月26日簽立買賣契約，
15 而於74年10月3日登記。然被上訴人公司於75年始設立，
16 既然被上訴人公司尚未設立如何購買系爭房地，並登記予
17 上訴人云云。查被上訴人公司係於75年5月28日設立登
18 記。而被上訴人公司成立前兩造家族成員所經營之公司為
19 獻嶸公司。吳潭與林純和簽約購買系爭636、637 地號土
20 地及系爭159 建號建物時，為獻嶸公司之法定代理人，獻
21 嶸公司於93年1月14日為解散登記等情，為兩造所不爭
22 執。且系爭636地號土地及系爭159建號建物登記在上訴人
23 名下之日期，固為被上訴人公司設立登記前之74年10月3
24 日。然由吳潭創業經過，不論獻嶸公司與被上訴人公司均
25 是吳潭所出資設立之實際一人公司，家族成員有共同參與
26 業務經營而已，此亦為上訴人所不爭執(見原審卷二第156
27 頁)，吳潭於74年10月3日被上訴人公司尚未成立前，應係
28 代表獻嶸公司購買包括系爭房地在內之不動產，而分別借
29 名登記在其自己、上訴人及吳溫杜、吳水池名下。嗣於被
30 上訴人公司成立後，其等吳家四兄弟均已經同意該等不動
31 產之所有權實際為被上訴人公司所有，被上訴人公司再與

01 吳家四兄弟就系爭房地及其他相關不動產成立借名登記及
02 使用借貸契約，否則不可能於86年間被上訴人公司財務困
03 難時，上訴人、吳潭、吳水池等人，將之作為被上訴人之
04 財產，而為分配，故不能以吳潭購買系爭636地號土地、
05 系爭159建號建物及借名登記在上訴人名下時被上訴人公
06 司尚未成立，即謂兩造間就系爭房地之借名登記及系爭63
07 6地號土地、系爭159建號建物之使用借貸關係不存在。

08 8.上訴人雖辯稱系爭房地之所有權狀自始均在其持有保管
09 中，若係被上訴人公司借名登記在其名下，則屬被上訴人
10 公司財產，權狀應自始由被上訴人公司持有中，以維護自
11 身權利，為何長達三十餘年權狀都在其手中？放任其得隨
12 時過戶移轉系爭房地，顯然不符常理云云。然查，上訴人
13 所提出系爭636、637地號土地之所有權狀發狀日期均為10
14 3年11月2日，有該等土地所有權狀在卷可按（見原審卷一
15 第77頁至第79頁），且雲林縣西螺地政事務所回覆原審
16 稱：上開二筆土地及同段159建號建物於103年間辦竣地籍
17 圖重測，依土地法第46條之1及第46條之3執行要點第22點
18 規定重新繕發重測後土地所有權狀在案。有該地政事務所
19 111年1月25日雲西地一字第1110000394號函在卷可佐（原
20 審卷一第193頁），且被上訴人公司亦已提出103年重測前
21 其留存之系爭636、637地號土地舊所有權狀原本，經核與
22 原審卷一第147頁至第149頁之土地、建築改良物所有權狀
23 影本相符，有言詞辯論筆錄在卷可按（見原審卷一第144
24 頁），故應認為系爭636、637地號土地重測前該等土地之
25 所有權狀，均為被上訴人公司自行保管留存，於103年該
26 等土地重測後，因該等土地之登記名義人為上訴人，故地
27 政機關將該等土地之重測後所有權狀核發予上訴人，才使
28 上訴人取得系爭636、637地號土地之103年重測後所有權
29 狀，此種情形非但不能認為上訴人為該等土地之實際所有
30 人，反而更加印證該等土地之所有權狀一直在被上訴人公
31 司留存保管，被上訴人公司始為系爭房地之真正所有人，

01 僅係借名登記在上訴人名下，被上訴人並將系爭636地號
02 土地及系爭159建號建物借與上訴人使用等情屬實。

03 9.上訴人雖又辯稱系爭房地之房屋稅、地價稅自74年及84年
04 購入後都是由其個人繳納，有歷年稅單可證，若房地為被
05 上訴人公司所有，為何房屋稅、地價稅都是個人繳納，而
06 不是被上訴人公司繳納云云。然查，即便系爭房地之房屋
07 稅及地價稅均為上訴人繳納，但系爭房地僅係借名登記在
08 其名下，已如前述，且系爭房地係供其居住使用，為兩造
09 所不爭執，上訴人既享有使用系爭636地號土地及159建號
10 建物以供居住之權利，則由其負擔繳納系爭房地稅捐之義
11 務亦為相當合理，故亦不能以上訴人有繳納系爭房地之房
12 屋稅及地價稅，即謂其為實際之所有人。

13 10.上訴人雖又辯稱吳潭係為了再擴張工廠使用，其已向吳溫
14 杜、吳水池等2人購買門牌號碼21、17號之建物及同段62
15 9、633、632、635等地號土地，倘若兩造間係有借名登記
16 關係存在，被上訴人豈會向吳溫杜、吳水池購買門牌號碼
17 21、17號之建物及同段629、633、632、635等地號土地云
18 云。然吳溫杜、吳水池均已簽訂協議書及書立陳報狀，表
19 示該等登記在其等名下之房地與被上訴人間均為借名登記
20 及使用借貸關係，且其等與被上訴人間已經終止借名登記
21 及使用借貸，已如前述。至於吳溫杜、吳水池將原本借名
22 登記在其等名下之不動產，以「買賣」為原因移轉登記予
23 被上訴人，應係依照該協議被上訴人公司有以金額補償吳
24 溫杜、吳水池使然，然此對於系爭房地及其他相關不動產
25 原均屬被上訴人公司所有之情形不生影響。

26 (三)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
27 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
28 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
29 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
30 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法
31 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98

01 年度台上字第990號民事判決意旨參照)。準此，將自己所
02 有不動產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，
03 他方僅係單純提供其名義而為登記者，即應成立借名登記
04 契約。次按借名登記契約性質上與委任契約同視，並類推
05 適用民法委任之相關規定，依民法第549條第1項規定，自
06 得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關係既已
07 終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求
08 他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台上字第11
09 48號判決參照）。再按「受任人以自己之名義，為委任人
10 取得之權利，應移轉於委任人。」民法第541條第2項訂有
11 明文規定。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
12 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
13 者，亦同，民法第179條亦有明文規定。另按稱使用借貸
14 者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用
15 後返還其物之契約；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的
16 而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第464
17 條、第470條第2項分別定有明文。本件係吳潭代表當時
18 獻嶸公司買受系爭房地，並借名登記在上訴人名下，於被
19 上訴人公司成立後該等借名登記及使用借貸契約再移存至
20 兩造間，且被上訴人已以本件起訴狀繕本之送達，向上訴
21 人為終止雙方原就系爭房地之借名登記契約、使用借貸契
22 約之意思表示，則系爭房地原存之借名登記、使用借貸關
23 係均已終止，被上訴人本於借名登記物返還請求權、類推
24 適用民法第541條第2項，請求上訴人將系爭房地所有權移
25 轉登記予被上訴人，即屬有據。（其另依不當得利之規定，
26 請求上訴人將系爭房地之不動產所有權移轉登記予被上訴
27 人即不再審酌）。再以雙方間使用借貸關係經被上訴人終止
28 後，被上訴人依民法第470條第2項規定，請求上訴人將系
29 爭159建號建物返還予被上訴人，應屬有據。

30 五、綜上所述，兩造間就系爭房地之借名登記及使用借貸關係已
31 經終止，被上訴人依據借名登記物返還請求權、類推適用民

01 法第541條第2項，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予
02 被上訴人；再依民法第470條第2項規定請求上訴人將系爭15
03 9建號建物返還予被上訴人，均為有理由，應予准許。從而
04 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
05 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

06 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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

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

11 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

12 民事第二庭 審判長法官 吳上康

13 法官 陳春長

14 法官 李素靖

15 上為正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

18 書記官 顏惠華