

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第232號

上訴人 張世強

張世杰
張世勇

共 同

訴訟代理人 林錫恩律師

被上訴人 吳哲彰

訴訟代理人 黃政廷律師
范馨月律師

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於中華民國112年7月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第316號）提起上訴，本院於114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為經營火鍋餐廳，於民國108年8月11日與上訴人簽立土地租賃契約書（下稱系爭基地租約），承租其等所有坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地），約定租期為10年，自109年3月1日起至119年2月28日止，並約定以上訴人為起造人，由伊出資在系爭土地上興建臺南市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭房屋），系爭房屋於109年1月30日建築完成時，雖於同年4月23日辦理第一次登記所有權人為上訴人（權利範圍各3分之1），惟系爭房屋為伊所出資興建，並自建築完成起即由伊管理使用及繳納房屋稅，應認系爭房屋實際上為伊所有，上訴人僅為借名登記人，兩造就系爭房屋之所有權登記有借名登記關係存在，伊已以本件起訴狀繕本之送達，向上訴人為終止借名登

01 記契約之意思表示，爰依民法第179條、類推適用第541條第
02 2項規定，求為命上訴人應將系爭房屋之所有權移轉登記予
03 伊之判決。原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：
04 上訴駁回。

05 二、上訴人則以：兩造間並無借名登記關係存在，依系爭基地租
06 約所附108年8月12日不動產使用借貸契約第9條約定，可見
07 兩造有於系爭房屋取得使用執照後，另簽立建物租賃契約之
08 合意，且由被上訴人於109年及110年開立伊等房屋租賃所得
09 扣繳憑單，亦可證被上訴人有使伊等取得系爭房屋所有權之
10 真意。被上訴人雖為系爭房屋出資人，惟該建築成本仍屬被
11 上訴人使用承租土地所應支付之對價，相當於一次性預付十
12 年租金之約定，至系爭基地租約第13條約定若被上訴人違
13 約，系爭房屋無償歸予伊等，乃係指基地租約因被上訴人違
14 約致提前終止時，因被上訴人無法再開立房屋租金所得扣繳
15 憑單予伊等，為免衍生伊等因取得系爭房屋而積欠被上訴人
16 債務之爭議，方為此部分約定，尚不能以此證明兩造就系爭
17 房屋有借名登記關係存在等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
18 判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)兩造於108年8月11日簽立土地租賃契約書（即系爭基地租
21 約），約定由被上訴人向上訴人承租其等所有之系爭土地
22 （面積約228.69坪），租期自109年3月1日起至119年2月28
23 日止，每月1日應繳新臺幣（下同）8萬元，並依系爭基地租
24 約第13條約定每兩年遞增5,000元，押租保證金為16萬元。
25 並約定以上訴人為起造人，由被上訴人出資於上開土地上興
26 建臺南市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○○
27 區○○路000號，即系爭房屋），由被上訴人經營火鍋餐
28 廳，並於該址作為被上訴人擔任法定代理人之來喝湯國際有
29 限公司（下稱來喝湯公司）之公司登記地址（原審補字卷第
30 35-41頁、第43頁）。

31 (二)兩造系爭基地租約第8條第3項約定：「乙方（即被上訴人）

01 於租賃期滿應即將租賃物誠心按照現況點交，不得藉詞推諉
02 或向甲方（即上訴人）請求遷移費用。或有留置任何雜物
03 者，視為廢棄，任憑甲方處理，待清理完畢後結算清理費用
04 後，甲方得逕行自押租金中扣除，乙方絕無異議。」（補字
05 卷第36頁）。

06 (三)兩造系爭基地租約第13條特別約定事項記載：「租金第一
07 年至第二年每月捌萬元整，第三年至第四年每月捌萬伍仟元
08 整。第五年至第六年每月玖萬元整。第七年至第八年每月玖
09 萬伍千元整。第九年至第十年每月壹拾萬元整。出租方（地
10 主）繳納地價稅，承租方繳納房屋稅。甲方（即上訴人）為
11 起造人，由乙方（即被上訴人）出資營建，租約期間若甲方
12 違約則須賠償乙方貳個月押金，建物價格以伍佰萬元計，每
13 年以百分之十折舊率計。並需於三個月前告知乙方。若乙方
14 違約則沒收押金，建物無償歸予甲方，並提前三個月告知。
15 當租約期滿，倘若有第三方願以更高價錢承租，則乙方有優
16 先承租權，若無，甲方願繼續承租予乙方，則租金以壹拾壹
17 萬內計算，限一次以2年為限。」（原審補字卷第37頁）。

18 (四)被上訴人已於108年8月23日給付系爭基地租約之押租金16萬
19 元予上訴人（補字卷第38頁）。

20 (五)被上訴人於108年9月間出資興建系爭房屋，委託建築師以上
21 訴人張世強為起造人申請建築（雜項）執照及使用執照，系
22 爭房屋於109年1月30日建築完成，於同年4月23日辦理第一
23 次登記，登記所有權人為上訴人三人及權利範圍各3分之1
24 （原審補字卷第47頁、第59頁）。

25 (六)系爭房屋自建築完成起即由被上訴人管理使用，並由被上訴
26 人繳納房屋稅，但未曾給付上訴人房屋租金，亦未曾簽訂房
27 屋租賃契約（原審補字卷第53頁、第57-58頁、第61頁）。

28 (七)系爭房屋辦理所有權第一次登記時，係由上訴人於109年4月
29 16日繳納契稅19萬4,730元，其所有權狀亦由上訴人所持有
30 （原審卷第39頁、本院卷第125頁）。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
02 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
03 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
04 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
05 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契
06 約。次按不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名
07 登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任
08 之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不
09 可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證
10 之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性
11 存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事
12 實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依
13 據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216
14 號判決意旨參照）。另按借名登記契約存否，除就不動產確
15 有借名登記契約關係存在之直接證據外，亦得由不動產係由
16 何人出資購買、稅捐繳納人、事實上管理用益權人、所有權
17 狀保管人等間接證據推認之（最高法院98年度台上字第1048
18 號判決意旨參照）。

19 (二)被上訴人於本件之舉證，不足推認兩造間就系爭房屋存有借
20 名登記契約：

21 1.被上訴人於108年9月間出資興建系爭房屋，委託建築師以張
22 世強為起造人申請建築（雜項）執照及使用執照，系爭房屋
23 於109年1月30日建築完成，於同年4月23日辦理第一次登
24 記，登記所有權人為上訴人三人及權利範圍各3分之1等情，
25 為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），是上開事實，堪可認
26 定。

27 2.被上訴人主張系爭房屋自建築完成起即由被上訴人管理使
28 用，並由被上訴人繳納房屋稅，但未曾給付上訴人房屋租
29 金，亦未曾簽訂房屋租賃契約等情，為兩造所不爭執（不爭
30 執事項(六)），被上訴人此部分之主張固可認定。惟查，兩造
31 亦不爭執兩造於108年8月11日簽立系爭基地租約，約定由被

上訴人向上訴人承租系爭土地，租期自109年3月1日起至119年2月28日止，每月1日應繳8萬元，並依系爭基地租約第13條約定每兩年遞增5,000元，押租保證金為16萬元。並約定以上訴人為起造人，由被上訴人出資於上開土地上興建系爭房屋，由被上訴人經營火鍋餐廳，並於該址作為被上訴人擔任法定代理人之來喝湯公司之公司登記地址等情（不爭執事項(一)）。依上情觀之，被上訴人向上訴人承租系爭土地之目的即為租地建屋，並以該房屋做為經營火鍋餐廳使用，因此，被上訴人管理使用系爭房屋乃係基於系爭基地租約之約定而來，並非基於其為系爭房屋真正所有權人；至被上訴人雖有繳納系爭房屋之房屋稅，惟此部分乃係基於系爭基地租約第13條特別約定事項約定「出租方繳納地價稅，承租方繳納房屋稅」等內容所致（原審補字卷第37頁），不能以被上訴人繳納房屋稅即認被上訴人為系爭房屋之所有人；又被上訴人固未給付上訴人房屋租金，然卻由被上訴人任法定代理人之來喝湯公司開立系爭房屋之租賃所得扣繳憑單予上訴人（本院卷二第25-32頁），足認被上訴人使用系爭房屋並非基於所有權人之身分，否則應無由被上訴人任法定代理人之來喝湯公司開立租賃所得扣繳憑單予上訴人之理；此外，系爭房屋辦理所有權第一次登記時，係由上訴人於109年4月16日繳納契稅19萬4,730元，系爭房屋之所有權狀亦由上訴人所持有等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(七)），此部分亦足表彰上訴人為系爭房屋之真正所有權人。因此，基於上開事實之認定，尚難以被上訴人管理使用系爭房屋以及繳納房屋稅之事實，推認被上訴人為系爭房屋之真正所有權人。

3. 次查，證人即兩造間之仲介人員洪雅莉於本院結證稱：被上訴人不是單純承租土地使用，他要蓋房子使用。因為當初被上訴人有訴求說他要開火鍋店，他說他之前在美國有開火鍋店的經驗，他想要租這個素地後，在土地上蓋房子。當時兩造有協議說土地為3位張先生（按指上訴人）所有，房子部分起造人當時協議以張先生的名義，但他們願意將土地租金

01 部分折讓給被上訴人，未來建物歸屬於地主所有。後來有一個不動產使用借貸契約書，因為我們經過很多的溝通，我們
02 知道被上訴人要有一個建物，才可以開火鍋店，所以上訴人
03 願意在租金上讓利給被上訴人使用，但最後建物は歸屬地主
04 所有。之所以兩造要簽立不動產使用借貸契約是雙方合意，
05 我們帶這份要去給法院公證說有使用借貸這件事情及其上所
06 載事項。當時兩造有約定說事後要簽訂之房屋租賃契約，但
07 沒有另收房屋租金，而是包含在土地租金之8萬元內等語
08 （本院卷一第343-348頁）；而證人即被上訴人任法定代理
09 人之來喝湯公司之記帳人員嚴秀琴於本院亦結證稱：被上訴
10 人本人有來找我，他說他租了一塊地要蓋房子，是租地建
11 屋，要辦一家公司，叫來喝湯公司，我跟他說你現在就要蓋
12 房子，要去申請所有的資料及去簽合約的話，要先辦公司，
13 所以被上訴人就以○○○路○段0弄00號設立來喝湯公司，
14 我依國稅局96年3月16日台財稅字第000000000000、00000000
15 00號函及97年10月16日台財稅字第000000000000號的函示，跟
16 被上訴人說你如果到時候房子給房東的話，你蓋房子時要開
17 發票給你自己公司，根據土地租約的年數，每年要開發票給
18 你的房東及開扣繳憑單；上述方式是房子給地主的做法；統
19 一發票的開立部分是來喝湯公司要開發票給地主，項目寫房
20 屋二字，這個要換算土地租金年數10年，看建築成本，再除
21 以1.05，因為這是含稅價，再依此開立發票等語（本院卷二
22 第6-9頁）。又上訴人提出由兩造簽立之不動產使用借貸契
23 約（本院卷一第55頁），業經本院當庭勘驗該使用借貸契約
24 係影本，惟該契約影本係附在系爭基地租約，且蓋有騎縫
25 章，有本院勘驗筆錄在卷可稽（本院卷一第150頁），自應
26 認該定使用借貸契約影本係系爭基地租約之附件，且經兩造
27 所認同，此外，證人洪雅莉亦證稱兩造有訂立該使用借貸契
28 約，因此，即使該使用借貸契約為影本，仍應認該使用借貸
29 契約為真正。是本院綜核證人洪雅莉及嚴秀琴上開證言，並
30 配合上開使用借貸契約之內容，堪認兩造乃係約定系爭房屋
31

01 之所有權歸屬上訴人所有，且除系爭基地租約外，兩造應就
02 系爭房屋另簽立房屋租賃契約，但不另外收取房屋租金，而
03 包括在基地租金內，是被上訴人主張其為系爭房屋真正所有
04 權人等語，要無可採。

05 4.至被上訴人固以系爭基地租約第13條特別約定事項，約定：
06 若乙方（即被上訴人）違約，系爭房屋無償歸予甲方（即上
07 訴人）等意旨，明示僅於被上訴人違約之條件成就時，系爭
08 房屋始無償歸屬上訴人所有之情，亦可佐證兩造並無使上訴
09 人取得系爭房屋所有權之真意等語。惟查，證人洪雅莉就此
10 部分於本院結證稱：兩造後續之所以在第13條特別約定事項
11 約定兩造違約時之違約金，折舊率或建物要無償歸於甲方之
12 約定，這些都是講到起造人為甲方，如果營利不好的話，地
13 主也不樂見，如果真的無法營運，就看如何找補。就是若幾
14 年內沒有繼續營運，如果地主沒有硬要拆屋還地的話，看如
15 何補償建物金額。這是被上訴人提出租約沒有到期的話，因
16 為被上訴人沒有拿足夠的建物折價補貼，所以地主要補償建
17 物金額等語（本院卷一第347頁）。依照證人洪雅莉之證
18 言，足認系爭基地租約第13條上開約定，應僅係針對被上訴
19 人所付出之建築成本相當於一次性預付十年租金之約定，在
20 正常情形，在租賃期間屆滿時扣抵完畢，惟在租賃期間屆滿
21 之前，倘上訴人違約，則應以每年百分之十折舊率扣抵租金
22 之後，將扣抵之後所剩金額全部返還於被上訴人，但若被上
23 訴人違約時，則被上訴人拋棄扣抵之後所剩金額之請求權，
24 讓上訴人不必再負擔出租之義務，無償取得系爭房屋，尚無
25 法依該約定認定兩造有達成系爭房屋之所有權為被上訴人所
26 有，以及兩造就系爭房屋成立借名登記契約之事實，是被上
27 訴人此部分之主張，亦無可採。

28 5.依上所述，被上訴人於本件之舉證，不足推認兩造間就系爭
29 房屋存有借名登記契約，是兩造間就系爭房屋，並無借名登
30 記契約之法律關係存在，應可認定。

31 (三)被上訴人請求上訴人移轉系爭房屋所有權，為無理由：

兩造間就系爭房屋，並無借名登記契約之法律關係，業經認定如上，則被上訴人基此所為終止兩造間借名登記契約，即無所據，是其類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人，於法不合，不應准許；又上訴人為系爭房屋之真正所有權人，並非無法律上之原因，而受有所有權登記名義之利益，被上訴人依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人移轉系爭房屋所有權，亦無理由，不應准許。

四、綜上所述，上訴人抗辯兩造間就系爭房屋並無借名登記契約關係，自屬可信，被上訴人主張兩造間存有借名登記契約，且伊已依法終止借名登記契約部分，為不足採。從而，被上訴人依民法第179條、類推適用第541條第2項規定，請求上訴人移轉系爭房屋所有權，為無理由，不應准許。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 周欣怡

法 官 林福來

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應

01 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
02 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 上訴人不得上訴。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

06 書記官 鄭鈺瓊

07 **【附註】**

08 民事訴訟法第466條之1：

09 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
10 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
12 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
13 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 民事訴訟法第466條之2第1項：

15 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
16 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。