

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第102號

上訴人 林政宇（即林水冰之承受訴訟人）

林致緯（即林水冰之承受訴訟人）

林哲輝（即林水冰之承受訴訟人）

林坤正（即林水冰之承受訴訟人）

林坤煌（即林水冰之承受訴訟人）

林坤助（即林水冰之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 邱超偉律師

被上訴人 林坤良

訴訟代理人 裘佩恩律師

莊佳蓉律師

戴龍律師

唐世韜律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於民國112年2月24日臺灣臺南地方法院111年度訴字第1133號第一審判決提起上訴，本院於112年8月29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連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人林水冰於民國88年間，委託訴外人莊明修、健申鋼構企業有限公司，在臺南市○○區○○段0000地號（重測前為○○段00-00地號，下稱0000地號土地）土地上，新建房屋即門牌臺南縣○○市○○里○○路000號、000號（下分稱系爭000號房屋、系爭000號房屋，合稱系爭房屋），施工完成後，林水冰借用被上訴人名義，於90年間申請取得前臺南縣政府工務局（90）南工局使字第0455號使用執照，又於00年0月間，借用被上訴人名義，向地政機關辦理所有權第一次登記，並委由訴外人永強商場之相關人員持

有及保管所有權狀，惟被上訴人於2、3年前向林水冰之長媳取走權狀，迄今未返還。林水冰於系爭房屋完成後，即委由永強商場將系爭房屋分別出租他人經營點心店、花店，並由永強商場代為收取租金。系爭房屋之房屋稅，係由林水冰委由永強商場繳納，111年度之房屋稅雖係由被上訴人前往稅捐機關補單繳納，惟永強商場會計人員之後有將款項匯還被上訴人；水電費部分，林水冰亦委由永強商場自該商場之永康區農會帳戶代為扣繳，系爭000號房屋則自00年00月間起，改由承租人自行持繳款通知單繳納。林水冰與被上訴人間就系爭房屋有借名登記契約存在，林水冰生前已以民事起訴狀之送達，為終止借名登記契約之意思表示，上訴人自得依繼承關係、民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記予兩造公司共有等語。

二、被上訴人則以：被上訴人於83年間在巴西設立電腦工廠，86年間在中國蘇州工業園區設立台科電子有限公司，於85、86年間提供新臺幣（下同）1,000萬元予林水冰，由林水冰協助被上訴人興建店面，並無借名之情事。因依過往家族觀念，長子捧斗，林水冰最疼愛長子林坤助，若要借名登記，應係登記予林坤助，若登記予被上訴人，其他子女應會反對。且系爭房屋之所有權狀係由被上訴人持有，被上訴人僅於出國經商期間，暫時委託林水冰保管，被上訴人回國後，林水冰即返還所有權狀，顯見系爭房屋係被上訴人所有。又被上訴人將系爭房屋委由永強商場管理後，永強商場之會計黃淑芬有將租金匯至被上訴人帳戶或匯款予被上訴人配偶李雅容；系爭房屋之房屋稅及出租所得稅，均係由被上訴人繳納，被上訴人就永強商場之營收，亦有以「顧問費用」之名義領取，顯見被上訴人對系爭房屋有使用收益之情事，上訴人未提出其或林水冰有給付稅款之證明，無法證明林水冰與被上訴人間有借名登記之法律關係等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將如聲明上訴狀附表編號

01 1、2所示之不動產（即系爭房屋）所有權移轉登記予兩造公
02 同共有。

03 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項：

05 (一)0000地號（重測前為○○段00-00地號）土地上之同段000建
06 號（重測前為○○段0000建號）即系爭000號房屋，及同段0
07 00建號（重測前為○○段0000建號）即系爭000號房屋，係
08 由林水冰委由他人興建，並於90年間取得臺南縣政府工務局
09 90南工使字地第0000號使用執照（起造人：被上訴人，建造
10 執照字號：（90）南工局造字第000號），於90年6月28日辦
11 理第一次登記為被上訴人所有。（原審卷一第23、25-27、11
12 9-131頁）

13 (二)系爭房屋之所有權狀為被上訴人持有。（原審卷一第282-283
14 頁）

15 (三)林水冰於111年10月22日死亡（配偶林謝素花於108年7月1日
16 死亡），其全體繼承人為林坤助（長子）、林坤煌（次
17 子）、被上訴人（三子）、林坤正（五子）、林哲輝（四子
18 林坤泰之長子）、林致緯（四子林坤泰之次子）、林政宇
19 （四子林坤泰之三子），均未拋棄繼承。（原審卷一第287、
20 293-297頁、本院卷第147頁）

21 (四)永強商場為合夥商號，所在地址為臺南市○○區○○街000
22 號，負責人及合夥人之歷次登記資料如附表所示。

23 (五)系爭房屋94年至111年之房屋稅繳款書，如原審卷一第29-45
24 頁、第47-67頁所示，其中94年至110年均由永強商場以現金
25 繳納。系爭房屋111年之房屋稅共計20,433元，由被上訴人
26 繳納，永強商場於111年5月17日自永強商場帳戶匯款20,433
27 元至被上訴人帳戶內。（原審卷一第47、94頁）

28 (六)系爭房屋水電費自94年1月1日起均由永強商場之永康區農會
29 帳戶扣繳。其中系爭000號房屋約自99年10月（上訴人主
30 張）或100年10月（被上訴人主張）起改由承租人自行繳納
31 水電費。（原審卷一第69-95頁、原審卷二第48、45頁）

01 (七)被上訴人曾以林坤正為被告，提起偽造文書告訴，經臺灣臺
02 南地方檢察署（下稱臺南地檢署）111年度偵字第17133號為
03 不起訴處分確定。（原審卷二第47-48頁）

04 (八)上訴人所提原證23、24，為被上訴人分別於91年2月26日、9
05 3年4月14日所寫，內容如原審卷一第661、663頁所示。

06 (九)被證8錄音檔為被上訴人與林坤助、林水冰間111年9月7日之
07 對話，部分譯文如原審卷一第253-255頁所示。

08 (十)被上訴人於111年6月30日，曾寄發台北松德郵局000000號存
09 證信函予永強商場負責人林坤助，內容略以：永強商場從94
10 年1月1日起就收取被上訴人系爭房屋之店面租金，卻從未付
11 該筆租金予被上訴人，亦未提供帳簿，請求支付至111年6月
12 3日止之租金。林坤助承認有收受該存證信函。（原審卷一
13 第711頁）

14 (十一)上訴人所提原證30（原審卷二第55頁）係被上訴人與林坤正
15 之配偶任蕙芬之對話。

16 (十二)林水冰曾於108年8月20日立代筆遺囑，內容如原審卷二第95
17 -96頁。嗣於109年間林水冰另立第二份代筆遺囑，撤銷前開
18 代筆遺囑。

19 五、兩造爭執事項：

20 上訴人主張林水冰與被上訴人間就系爭房屋有借名登記關係
21 存在，林水冰生前已以本件起訴狀之送達向被上訴人為終止
22 借名登記契約之意思表示，上訴人依繼承關係及民法第767
23 條第1項、或第179條、或類推適用第541條，擇一請求被上
24 訴人將系爭房屋所有權移轉登記予兩造共同共有，有無理
25 由？

26 六、得心證之理由：

27 (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
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
29 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
30 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
31 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

01 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
02 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院111年
03 度台上字第216號判決、103年度台上字第621號判決參
04 照）。

05 (二)上訴人主張林水冰與被上訴人間就系爭房屋有借名登記關係
06 存在云云，為被上訴人所否認。查：

07 1.系爭房屋雖係由林水冰委由他人興建，並於90年間取得臺南
08 縣政府工務局90南工使字地第0000號使用執照，惟使用執照
09 起造人係載為被上訴人，90年6月28日辦理建物所有權第一
10 次登記時，系爭房屋亦登記為被上訴人所有，為兩造所不爭
11 執（不爭執事項(一)）。

12 2.證人莊明修雖證稱：系爭房屋是林坤助委託興建，興建費用
13 約138萬元，係林坤助交付現金給伊等語（原審卷二第12-13
14 頁），惟除無法以此逕認林坤助交予證人莊明修之現金，係
15 林水冰所交付或係林水冰之自有資金外，縱或為林水冰出資
16 興建，系爭房屋建築完成後登記為被上訴人所有之原因，亦
17 屬多端，尚不能因此即謂雙方就系爭房屋成立借名登記契
18 約。

19 3.再者，林水冰曾於108年8月20日立代筆遺囑（原審卷二第95
20 -96頁，下稱第一份遺囑），嗣於109年間另立第二份代筆遺
21 囑，撤銷前開代筆遺囑（不爭執事項(三)）後，於109年11月1
22 7日又立第三份代筆遺囑（下稱第三份遺囑）一節，亦為上
23 訴人所不爭執（本院卷第125頁），並有兩造所提代筆遺囑
24 （本院卷第143-145、249-250頁）在卷可稽。觀諸林水冰於
25 前開遺囑所列財產中，均未提及系爭房屋，且於第三份遺囑
26 中，除就其名下之財產預為分配外，亦已就其借名登記於被
27 上訴人名下之房地（臺北市○○區○○路0段00巷0弄00號0
28 樓）為明確之記載及預為分配，林水冰既未將系爭房屋列載
29 為其借名登記於被上訴人名下之財產中，則亦難認林水冰與
30 被上訴人間就系爭房屋有借名登記之關係存在。

31 4.上訴人雖主張：林水冰於系爭房屋完成後，即將位於永康區

01 永強商場範圍內之系爭房屋，委由林坤助掛名為負責人合夥
02 經營之永強商場（由林坤正負責管理），分別出租他人經營
03 點心店、花店，並代為收取租金云云，惟為被上訴人所否
04 認，並抗辯係被上訴人將自己之系爭房屋，委由自己出資之
05 商號協助管理出租事宜，並非由林水冰將系爭房屋委外管理
06 使用等語。查：

07 (1)永強商場為合夥商號，所在地址為臺南市○○區○○街000
08 號，負責人及合夥人之歷次登記資料如附表所示，為兩造所
09 不爭執（不爭執事項四），堪認永強商場於90年4月3日核准
10 設立後至00年0月間變更合夥人之前，林水冰或林坤助均非
11 永強商場之合夥人或負責人；且林水冰於94年1月至108年8
12 月、000年0月間，雖曾為永強商場之合夥人，惟其均不曾擔
13 任負責人。再參諸系爭房屋於90年間已取得使用執照，並於
14 90年6月28日辦理建物所有權第一次登記（如前述1.），上
15 訴人並陳稱：永強商場係於90年由承租人設立商號經營，迄
16 至93年間因經營不善，始由林水冰於94年收回自營等語（本
17 院卷第50頁），亦堪認系爭房屋於90年間辦理建物所有權第
18 一次登記後，永強商場當時係由承租人所設立經營，而非林
19 水冰、林坤助設立或經營，則上訴人主張：林水冰於系爭房
20 屋完成後，即將系爭房屋委由林坤助掛名為負責人之永強商
21 場（由林坤正負責管理），出租他人並代為收取租金云云，
22 並無可採。

23 (2)又永強商場所在地址為臺南市○○區○○街000號，與系爭
24 房屋門牌不同，上訴人並陳稱：永強商場是黃昏市場，臺南
25 市○○區○○街000號進去兩邊都是攤位，系爭房屋係商場
26 邊臨路之店面等語（本院卷第126頁），堪認系爭房屋亦非
27 屬永強商場所在地址之攤位。

28 (3)另系爭房屋94年至110年之房屋稅，均由永強商場以現金繳
29 納，111年房屋稅20,433元由被上訴人繳納，永強商場於111
30 年5月17日自永強商場帳戶匯款20,433元至被上訴人帳戶。
31 而系爭房屋之水電費，自94年1月1日起，均由永強商場設於

永康區農會之帳戶扣繳；系爭000號房屋約自99年10月（上訴人主張）或100年10月（被上訴人主張）起，改由承租人自行繳納水電費等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項(五)、(六)）。上訴人並提出102年度綜合所得稅電子結算〔網路〕申報收執聯、102年度綜合所得稅結算申報扣除額資料參考清單（原審卷一第611-618頁）、各類所得扣繳暨免扣繳憑單（原審卷一第619-639頁）、收據及請款單（本院卷第105-113頁），主張：被上訴人如有課稅問題，係由永強商場負擔，被上訴人並將其102年申報之綜所稅收執聯交予永強商場，且系爭房屋跳電之修繕、增建鐵厝、用電維修等費用，亦係永強商場支出云云。惟被上訴人既抗辯系爭房屋係其委由永強商場代為管理及修繕等語，上訴人亦不否認系爭房屋係委由永強商場出租，並代為收取租金，則縱永強商場以代收之租金，繳納系爭房屋之房屋稅、水電費及相關修繕等費用，亦難認與林水冰有關，自無從以此逕認系爭房屋為林水冰所有而借名登記予被上訴人。

(4)證人黃淑芬雖於原審到庭證稱：「（是否為永強商場之會計？）是，我是94年1月5日任職的。（當時負責人與合夥人為何？）負責人是林坤助，合夥人是林坤助與林水冰。（當時是否有變更負責人與合夥人？）有，因為我有提出節稅的問題，林水冰變更為林坤良。（後來有無再變更過？）有，後來公公知道沒有經過他的允許，所以又把林坤良的變更林水冰，再變更為林坤正、林耕磊、林哲輝。（林坤良有無經營永強商場？）無。（之前商場在林水冰過世之前是何人所有？）林水冰。（系爭兩間房屋之管理使用狀況為何？）租金都是商場收取。（租金做何用途？）買土地、蓋房子、家族聚餐、家族旅遊、修復建築物及給5個小孩。（租金有無交給林坤良？）沒有個別給他…（系爭兩件房屋，永強商場為何可以管理？）林水冰拜託商場去管理的。（94年1月負責人是何人？）從94年1月開始負責人是林坤助，合夥人是林坤助跟林水冰。今年才改回林水冰。（一開始合夥人是林

01 坤助及林水冰，為何林水冰要委託永強商場管理？）我不知道
02 知道…（上班共替永強商場分多少錢給小孩？）我不知道。
03 （這些分配是林坤良還是林水冰分配？）我只是會計，大家
04 都有跟我提過…（系爭房子由林坤良管理嗎？）不是」等語
05 （原審卷二第14-18頁）。惟查：

06 ①林水冰係於108年8月12日將其在永強商場之出資額轉讓予被
07 上訴人，而退出永強商場，並由被上訴人與林坤助簽訂永強
08 商場合夥契約書一節，有林水冰與被上訴人簽訂之轉讓契約
09 書（原審卷一第369頁）、林水冰與林坤助、被上訴人簽訂
10 之永強商場合夥人同意書（原審卷一第365頁）、被上訴人
11 與林坤助簽訂之永強商場合夥契約書（原審卷一第367頁）
12 在卷可稽，已難認林水冰就其前開出資額之轉讓及被上訴人
13 成為永強商場合夥人等事不知情或未同意。

14 ②且林水冰於111年8月3日再次成為永強商場合夥人之前，林
15 耕磊、林哲輝、林坤正曾於000年00月間，以增資或由林坤
16 助轉讓部分出資額等方式，與林坤助、被上訴人成為永強商
17 場合夥人等情，亦有永強商場合夥人同意書（原審卷一第37
18 7頁）、永強商場合夥契約書（原審卷一第379頁）附卷可
19 佐。證人黃淑芬所述：林水冰變更為林坤良後，因林水冰知
20 道沒有經過他允許，又把林坤良變更為林水冰，再變更為林
21 坤正、林耕磊、林哲輝，及永強商場係林水冰所有等情，與
22 不爭執事項(四)及前開合夥人變更之事實不符。

23 ③再者，系爭房屋坐落之土地並非被上訴人所有一節，業經上
24 訴人陳稱：土地是林水冰及其配偶所有等語（原審卷一第23
25 2頁）。而被上訴人於108年8月至000年0月間，曾為永強商
26 場之合夥人，且系爭房屋係委由永強商場以代收之租金，繳
27 納系爭房屋之水電費、房屋稅、修繕費等，亦均如前述，則
28 縱或被上訴人因系爭房屋坐落林水冰夫妻所有之土地上，或
29 被上訴人為永強商場之合夥人等情，而由永強商場將收取之
30 租金，作為買土地、蓋房子、家族聚餐、家族旅遊、修復建
31 築物及給林水冰之5名子女（含被上訴人），而未個別交予

被上訴人，亦難認被上訴人未受有系爭房屋出租之收益。且證人黃淑芬就其證稱系爭房屋係林水冰拜託永強商場管理一事之原因，並不清楚，其就永強商場收取之租金究係由林水冰或被上訴人分配一節，亦證稱其等均有向伊提及，則依證人黃淑芬之證述，自難逕認系爭房屋之管理使用收益人為林水冰。況且被上訴人是否管理永強商場，與系爭房屋是否林水冰借名登記予被上訴人，亦無直接關涉。

- ④又依被上訴人所提臺南地檢署111年度偵字第17133號不起訴處分書，於該不起訴處分之理由中記載：「證人即永強商場會計黃淑芬於警詢中證稱：○○街000號房屋租約是由永強商場的執行者林坤正與林志聯簽約，契約裡林坤良之私章是我所蓋的，當初是林坤良同意給我使用的，94年1月1日時永強商場推派林坤正為執行者，後面的合約都是由林坤正代為簽定，整件事情林坤良都很清楚，雖然房子在他的名下，但是一切的運作跟收入都是永強商場所管理」等語（原審卷二第47-48頁），亦經證人黃淑芬於原審到庭證稱：「（提示今日庭呈書狀被證19，第1頁底下，因為經過林坤良同意，所以有蓋章，如果是林水冰管理的，為何還要經過林坤良同意？）一開始是以永強定契約，但因為會計師有提醒我，要以個人來訂約，而所有人是林坤良，我們當時有跟林坤良說，所以才跟他拿印章…（房子所有人為林坤良是指建物登記謄本上是林坤良嗎？）我無法回答」等語（原審卷二第17-18頁），堪認系爭房屋之租約，係經被上訴人同意及提供私章蓋印所簽立。倘系爭房屋係林水冰借名登記予被上訴人，自毋庸經被上訴人之同意。且系爭房屋既係委由永強商場管理，而依證人黃淑芬前開所述，永強商場係推派林坤正為執行者，並由林坤正代為簽定租約，則縱證人林志聯於原審證稱：伊於100年承租系爭000號房屋時，接洽租賃事宜之人為林坤正，租約有被上訴人名字，111年被上訴人曾找伊要拿租約，在111年之前，被上訴人沒有與伊談過租約之事等語（原審卷二第60-61頁、本院卷第127頁），亦與系爭房

01 屋是否林水冰借名登記予被上訴人一事無涉，自無從以證人
02 林志聯之證述而為有利於上訴人之認定。

03 5.又系爭房屋之所有權狀為被上訴人持有，為兩造所不爭執
04 （不爭執事項(二)）。上訴人雖主張前開權狀係於2、3年前遭
05 被上訴人藉詞取走未還，林坤正之前已要求返還，林坤正之
06 配偶任蕙芬曾於與被上訴人之LINE對話中表示：「爸爸說要
07 看所有的權狀，因為最早的時候權狀都是在爸爸那裡，還有
08 租一個保險箱放」云云，並提出被上訴人與任蕙芬之LINE對
09 話資料（原審卷二第55頁，不爭執事項(二)）為證。惟觀諸前
10 開對話資料，僅係任蕙芬個人之陳述，除無法逕認確係林水
11 冰之意思外，任蕙芬所稱之權狀是否即指系爭房屋權狀，亦
12 無法認定。且林坤正雖主張：林坤良當時為阿米哥建築股份
13 有限公司（下稱阿米哥公司）負責人，因公司要蓋房子，被
14 上訴人表示需要用到全部之權狀，而將全部權狀從林水冰那
15 邊拿走，林水冰不認識字，被上訴人那時候說哪一塊地需要
16 用到權狀，就去找這個權狀云云（本院卷第122-123頁），
17 然核諸阿米哥公司縱因興建房屋所需，而有使用林水冰保管
18 之權狀之必要，衡情亦僅需土地權狀，實與系爭房屋之權狀
19 無關；而依林水冰於起訴狀陳稱：系爭房屋之權狀一直由伊
20 委由永強商場相關人員持有保管，被上訴人於2、3年前藉詞
21 向伊長媳取去等語以觀（原審卷一第16頁），系爭房屋權狀
22 倘係由林水冰委由他人持有保管，亦不會因林水冰不識字，
23 而有任由被上訴人以需土地權狀之機會取走之情事發生，上
24 訴人復未另舉證以實其說，則其前開主張，並無可採。

25 6.綜上，依上訴人所提事證，尚無法證明林水冰與被上訴人間
26 就系爭房屋有借名登記關係存在，則上訴人以林水冰已終止
27 借名登記契約，其等依繼承及民法第767條第1項、或第179
28 條，或類推適用第541條規定，請求被上訴人將系爭房屋移
29 轉登記予兩造公司共有，於法無據。

30 七、綜上所述，上訴人依繼承及民法第767條第1項、或第179
31 條，或類推適用第541條規定，請求被上訴人將系爭房屋移

轉登記予兩造公司共有，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 19 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 李素靖

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 9 月 19 日

書記官 羅珮寧

附表：

編號	申請日期	核准日期	負責人	合夥人	備註
1		90年4月3日核准設立	蔡惠蘭	蔡惠蘭 陳英梅 王素貞 郭美玲 王萬芋	原審卷一第335、337頁
2	94年1月6日	94年1月7日	林坤助	林坤助 林水冰 蔡惠蘭	原審卷一第331-335、337-339、343-345頁

3	94年1月14日	94年1月19日	林坤助	林坤助 林水冰	原審卷一第34 1、351-355、 357頁
4	108年8月19日	108年8月20日	林坤助	林坤助 林坤良	原審卷一第36 1-363、365、 367-369頁
5	109年10月14日	109年10月19日	林坤助	林坤助 林坤良 林耕磊 林哲輝 林坤正	原審卷一第37 1-375、377-3 79、381-38 3、149-151頁
6	111年7月22日	111年8月3日	林坤助	林坤助 林水冰	原審卷一第38 5-389、391-3 93、395、397 -403頁
7	111年8月17日	111年8月19日	林坤助	林坤助 林耕磊 林哲輝 林坤正	原審卷一第40 5-409、411-4 13、415-421 頁