

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第855號

上訴人 梁悅桂

阮怡昌

阮怡華

共同

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 林心滢律師

廖泓翔律師

共同

訴訟代理人 羅凱正律師

伍徹興律師

被上訴人 阮中

訴訟代理人 梁宵良律師

張睿文律師

上一人

複代理人 鄭詠芯律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年7月22日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第636號第一審判決提起上訴，本院於109年10月27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：訴外人光盟工業股份有限公司（下稱光盟公司，83年12月23日為解散登記）所有坐落臺中市○○區○○○段000○000○000○000地號土地，及其上同段000、

000、000建號建物（下合稱系爭房地），由伊與訴外人周俊臣向該公司購入，並借名登記在胞弟阮正名下，伊與周俊臣為實質所有權人，權利各2分之1，使用收益並支付地價稅及房屋稅。阮正於92年1月24日將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉至周俊臣名下，嗣於93年8月19日死亡，上訴人梁悅桂、阮怡昌、阮怡華（下各分稱其名，合稱上訴人）繼承系爭房地所有權應有部分2分之1，嗣於96年1月16日分割繼承登記至梁悅桂（1/10）、阮怡昌（1/5）、阮怡華（1/5）名下。伊與阮正間借名登記應類推適用民法第550條規定終止，上訴人應返還前開應有部分等情。爰選擇依民法第179條、第1148條第1項或類推適用民法第541條第2項及第1148條第1項之規定，求為命梁悅桂、阮怡昌，阮怡華應分別將系爭房地權利範圍1/10、1/5、1/5辦理所有權移轉登記予伊之判決。

二、上訴人則以：阮正於83年間向光盟公司購買系爭房地所有權，已付清價金並登記為所有權人，隨即出租並申報租賃所得。阮正於92年間將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉至周俊臣名下，被上訴人並未同時要求移轉登記其餘2分之1，也無法提出權狀等資料以協助移轉登記，迄阮正於93年8月19日死亡為止，被上訴人從未主張其為系爭房地權利人，系爭房地並非借名登記財產，伊繼承系爭房地所有權應有部分2分之1，並於96年1月16日完成分割繼承登記，出租系爭房地並繳納稅捐，益證被上訴人所述借名登記關係並不存在等語，資為抗辯。

三、原審依被上訴人所請求，為其全部勝訴之判決。上訴人聲明不服，全部提起上訴並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷(一)378、423-424頁）

(一)光盟公司於67年6月22日向訴外人中日洋傘工業股份有限公司買受系爭房地，並於同年8月17日登記為所有權人（見原審卷(一)第101-207頁不動產謄本）。

01 (二)光盟公司於83年12月23日辦妥解散登記，當時周俊臣為董事
02 長，阮中為董事（見原審卷(一)第235-237頁解散前公司登
03 記事項卡）。

04 (三)光盟公司於83年10月3日與阮正簽立不動產買賣契約書（下
05 稱系爭買賣契約書），將系爭房地以7770萬元售予阮正（見
06 本院卷(二)第219-224頁相片）。

07 (四)阮正於92年1月24日以買賣為原因，將系爭房地所有權應有
08 部分2分之1移轉登記予周俊臣（見原審卷(一)第49-69頁不動
09 產謄本、本院卷(二)第313-363頁移轉登記申請書與附件）。

10 (五)被上訴人為阮正兄長，阮正於93年8月19日死亡，繼承人為
11 配偶梁悅桂與子女阮怡昌、阮怡華（見原審卷(一)第25-29頁
12 戶籍資料）。

13 (六)阮正名下遺有系爭房地所有權應有部分1/2，上訴人於96年1
14 月16日以分割繼承為原因，由梁悅桂、阮怡昌、阮怡華分別
15 登記應有部分1/10、1/5、1/5（見原審卷(一)第49-69頁不動
16 產謄本）。

17 (七)系爭房地原本位於臺中縣○○鄉「○○壩段」（或「○○埧
18 段」），新舊地號與建號對照資料如下：（見原審卷(一)第00
19 0-000頁不動產謄本）

20 (1)臺中市○○區○○○段000地號—○○壩段000-0地號（下
21 稱000地號土地，83年間面積為5260平方公尺，84年1月17
22 日分割後僅餘1025平方公尺，見本院卷(二)第205頁權狀影
23 本、原審卷(一)第49頁土地謄本）。

24 (2)臺中市○○區○○○段000地號—○○壩段000-00地號。

25 (3)臺中市○○區○○○段000地號—○○壩段000-00地號。

26 (4)臺中市○○區○○○段000地號—○○壩段000-00地號。

27 (5)臺中市○○區○○○段000○號—○○壩段0建號（門牌號
28 碼：台中縣○○鄉○○路000號）。

29 (6)臺中市○○區○○○段000○號—○○壩段0建號。

30 (7)臺中市○○區○○○段000○號—○○壩段00建號。

31 (八)被上訴人保有系爭房地於83年間舊式所有權狀7張（下稱系

01 爭舊式權狀，見本院卷(二)第273-285頁相片)。

02 五、被上訴人主張阮正所遺系爭房地所有權應有部分1/2，係屬
03 其借名登記在阮正名下之財產，借名關係因阮正死亡而終
04 止，上訴人為阮正繼承人，應返還前開借名登記財產云云。
05 為上訴人所否認。經查：

06 (一)按借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義
07 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
08 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係
09 ，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止
10 規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類
11 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990
12 號判決意旨參照）。又按借名登記係契約行為，原告主張借
13 名登記關係存在，應就借名登記契約確已成立之事實，負舉
14 證責任，若其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉
15 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
16 院109年度台上字第786號裁定意旨參照）。

17 (二)經查，系爭買賣契約書記載阮正於83年10月3日以7770萬元
18 向光盟公司承購系爭房地，價金分為6期，第6期付款期限約
19 為83年12月1日，業經本院當庭勘驗系爭買賣契約原本並拍
20 照附卷（見本院卷(二)第219-224頁），系爭房地買受人並非
21 被上訴人與周俊臣。被上訴人雖提出自行製作金錢流向表說
22 明由其支付7770萬元（見本院卷(二)第113-117頁），惟為上
23 訴人所否認。何況：

24 (1)被上訴人無法提出其與阮正間關於購買系爭房地之任何資
25 金往來紀錄（見同卷第644頁），依合作金庫商業銀行民
26 生分行108年3月19日合金民生字第0000000000號函所附阮
27 正帳戶歷史交易明細所示，並無被上訴人資金匯入阮正帳
28 戶之紀錄（見原審卷(二)第533、539頁），則被上訴人主張
29 其與周俊臣提供阮正出名購買系爭房地之7770萬元價款云
30 云，已有不足。再者，上訴人業已提出阮正在合作金庫支
31 票帳戶之LQ00000000號（626萬8000元）、LQ00000000號（

1567萬元）、LQ00000000號（1567萬元）、LQ00000000號（2519萬7800元）、LQ00000000號（1129萬4200元）、LQ00000000號（360萬元）等共計7770萬元支票存根，其上均記載「光盟」之字樣（見本院卷(二)第425-435頁），上訴人未舉出反證予以推翻，則其主張與周俊臣支付購買系爭房地價金7770萬元，自無可取。

(2)被上訴人又主張坐落臺中縣○○鄉○○○段00000○000地號土地（分別稱000-0地號土地、000地號土地）分別係水利地、田地，亦借名登記在阮正名下，其與周俊臣指示阮正與葫蘆墩傳播事業股份有限公司（下稱葫蘆墩公司）之簽約名義人廖鍾秀琴於83年9月29日訂立買賣契約，以8284萬元出售000-0、000地號土地與分割前000地號土地之一部，足見阮正向光盟公司購買系爭房地亦為借名登記云云（見本院卷(二)第566-568頁）。惟阮正與廖鍾秀琴所訂立上開買賣契約（見原審卷(二)第13-19頁）、阮正為履行上開契約而申請土地變更編定為乙種建築用地之文件，以及廖鍾秀琴付款資料（見同卷第405-413、415-443頁），均屬阮正與廖鍾秀琴間之交易土地資料，並無從認定有何借名登記情事。縱認上開土地有借名登記情事，亦無從憑此推論阮正於83年10月3日向光盟公司購買系爭房地（其中498地號土地於84年1月17日分割為現有面積1025平方公尺），亦係被上訴人與周俊臣借名登記之財產。

(三)證人阮志成於原審固證稱：被上訴人是七叔公，阮正是八叔公，89年10月左右，系爭房地廠房已無人使用，被上訴人請伊整建出租廠房，92年出租予家巧公司，之後出租予旭成公司，直到101年左右。阮正表示這是被上訴人的財產云云（見原審卷(二)第516-518頁）。但阮志成並未提出相關租約或承租人支付租金資料，被上訴人更未申報租賃所得，自難僅憑前開不完整證詞推論系爭房地係被上訴人與周俊臣借名登記在阮正名下，並由被上訴人使用出租收益。反觀，阮正於83年10、11月先後登記為系爭房地所有權人（見本院卷(二)第

293-306頁索引），將其中門牌號碼臺中縣○○鄉○○路000號即同縣鄉○○○段0○號房屋出租，並申報83年度租賃收入，經臺北市國稅局松山稽徵所核定租賃收入為79萬8894元，申請復查後減為9萬9861元，亦有綜合所得稅核定通知書2份與臺北市國稅局松山稽徵所85年9月5日財北國稅松山徵字第00000號函在卷（見本院卷(一)第159、161、167頁）。阮正並於85、86、87年分別申報租賃所得71萬5000元、141萬5000元、64萬元，亦有綜合所得稅結算申報書、立方工業社與金益金屬工業股份有限公司86年度扣繳憑單在卷可憑（見本院卷(一)第171-175、169頁）。足證阮正於83年購得系爭房地後，使用收益多年並申報相關租賃所得，實難認阮正為被上訴人借名登記之出名人。

(四)被上訴人固保有83年間所核發系爭舊式權狀，惟查：

(1)被上訴人既稱系爭房地係借名登記在阮正名下，則系爭房地產權變動時，本應由其與周俊臣提供權狀等資料配合產權登記。然而，阮正於92年1月24日以買賣為原因，將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予周俊臣，兩造不爭執當時被上訴人並未提供系爭舊式權狀辦理移轉登記，反而由阮正於91年申請權狀補發，有申請書及補發權狀影本可參（見本院卷(二)第405-411、349-361頁），難認被上訴人為系爭房地之真正權利人。

(2)證人周俊臣雖於原審證稱：系爭房地是伊與被上訴人合資購買，借名登記在阮正名下，92年移轉2分之1至伊名下云云（見原審卷(二)第510-511頁）。惟系爭房地於83年間交易價值已達7770萬元，倘係借名登記之財產，被上訴人與周俊臣竟未與阮正訂立任何書面以確保權益，已異於常情。況且，被上訴人主張其於本件訴訟期間自周俊臣所經營陽盟貿易股份有限公司尋獲系爭舊式權狀（見本院卷(二)第701頁），倘周俊臣是實實所有權人，何以不提出系爭舊式權狀，方便自己於92年辦理移轉登記事宜，反由阮正申辦新權狀？周俊臣上開證詞無法合理釋明移轉登記過程，

01 復未能提出相關證據鞏固證詞可信度，自無從僅憑其空言
02 證詞，遽為有利被上訴人之判斷。

03 (3)阮正於92年1月24日將系爭房地所有權應有部分2分之1移
04 轉登記至周俊臣名下，阮正名下尚有2分之1權利範圍，如
05 被上訴人為真正所有權人，為何未保管92年移轉登記後之
06 新權狀？則被上訴人在本件提出已失效之系爭舊式權狀，
07 主張其為系爭房地所有權應有部分2分之1之真正權利人云
08 云，自無可信。

09 (五)被上訴人固提出系爭房地84年至94年房地價稅與房屋稅繳款
10 書為證（見原審卷(一)第67、69、97-127頁），縱認其支付系
11 爭房地上開年度地價稅與房屋稅，但繳付原因甚多，若未能
12 舉出其他積極證據證明借名登記事實存在，尚無從憑此推論
13 其為系爭房地之真正權利人。至於梁悅桂於93年9月16日手
14 寫傳真予被上訴人，記載：「昨天下午江會計師處來電，需
15 要以下資料：1.被繼承人（指阮正）債務資料→法院拍賣
16 （汐止橫科段法院通知書）。2.配偶債務資料。3.世華國泰
17 松山分行存摺（梁悅桂、阮正）。4.陽盟貿易阮正梁悅桂投
18 資股數 93.8.19.、資產負債表、損益表 92.12.31、
19 93.8.19、股東往來其它應收款項（一切債權債務）出具證
20 明書。5.臺中烏日買賣轉1/2資金動向及買賣合約書。6.其
21 它出售合約書及資金動向。若有不明處請電（電話號碼略）
22 蔡聰慧會計師」（見原審卷(一)第241頁）。梁悅桂僅請求被
23 上訴人協助提供資料以申報阮正遺產稅，並無隻字片語提及
24 系爭房地係屬借名登記等情。則被上訴人執此主張其將系爭
25 房地所有權應有部分2分之1借名登記在阮正名下云云，尚無
26 可取。

27 (六)基上，被上訴人未能提出購買系爭房地之資金證明，亦無從
28 證明使用收益系爭房地，而其事後尋獲系爭舊式權狀係早已
29 失效文件，自難認為其與阮正就系爭房地所有權應有部分2
30 分之1存在借名登記關係。則被上訴人請求上訴人應將該部
31 分系爭房地移轉登記為其所有云云，自無可取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第1148條第1項或類推適用民法第541條第2項、第1148條之規定，擇一請求梁悅桂、阮怡昌，阮怡華應分別將系爭房地權利範圍1/10、1/5、1/5辦理所有權移轉登記予為其所有，為無理由，應予駁回。原審為被上訴人全部勝訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

八、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 109 年 11 月 10 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 管靜怡

法 官 吳燁山

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 11 月 10 日
書記官 高婕馨

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

- 01 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
02 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
03 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。