

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第108號

上訴人 張文福
訴訟代理人 范國華律師
郭凌豪律師
被上訴人 許富田
訴訟代理人 李永然律師
陳淑芬律師
林貴卿律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年11月21日臺灣士林地方法院107年度訴字第1678號第一審判決提起上訴，本院於110年9月8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：訴外人吳陳金菊於民國90年間有意出售其所有如附表所示之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨其所坐落基地應有部分（以下合稱系爭不動產），因系爭房屋樓下1、2樓均為伊所經營公司所使用，適公司擴大經營、拓展業務並找尋放置存貨之場所需求而決定購買，因伊就購置不動產向有借用家族成員名義登記慣例，此次係借用伊女婿即上訴人名義於90年6月5日向吳陳金菊購買系爭不動產並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人亦於簽約後提供身分證明文件等資料，以配合辦理系爭不動產過戶等手續，伊基於稅務考量而將系爭不動產所有權以借名方式登記於上訴人名下，兩造雖未簽訂書面之借名登記契約，然係由伊議價決定價錢，系爭不動產之所有權狀正本仍由伊保管中，並由伊掌握系爭不動產之所有權，依伊指示將系爭不動產無償提供給伊出資設立

01 之富田塑膠實業股份有限公司（下稱富田塑膠公司）、富喬
02 企業社及富田包裝股份有限公司（下稱富田包裝公司）作倉
03 庫使用，系爭不動產之相關稅捐均由伊繳納，並親筆記錄付
04 款手稿。又依系爭買賣契約交款備忘錄而於90年6月5日支付
05 新臺幣（下同）70萬元票據、90年6月15日支付100萬元票據
06 雖係以富喬企業社名義開立，然富喬企業社係伊於86年6月5
07 日出資500萬元成立，僅借上訴人之名義作為負責人，並與
08 富田塑膠公司同地址之伊所有房屋作為營業所在，且富喬企
09 業社條碼前置編號之年費係由富田包裝公司支付，依上訴人
10 勞保投保資料可知，其於90年間受僱予伊，月薪僅5萬元，
11 顯無資力購置系爭不動產，因本件為借名登記關係，自以不
12 動產登記名義人為貸款人，而連帶保證人為貸款名義人之配
13 偶，亦係常情，惟相關貸款留存地址電話係伊公司設立處，
14 且系爭不動產之貸款本息攤還表亦載有「找許富田(00)0000
15 0000吳小姐：00000000…」等文字，系爭不動產每月繳納貸
16 款利息金額，係由伊公司會計即伊媳吳偉琪按伊指示按時匯
17 入扣繳，非上訴人自有資金，嗣系爭不動產於94年6月至95
18 年3月短短九個月間即償還250萬元貸款，亦非上訴人所能負
19 擔，系爭不動產確為伊出資購買。且吳陳金菊因故無法依系
20 爭買賣契約約定於90年8月31日前將系爭不動產點交，為此
21 再簽訂交屋契約書（下稱系爭交屋契約），協議交屋日期改
22 為90年10月5日前，而系爭交屋契約在買方處尚未寫完伊名
23 字前，再改由上訴人以其名義簽立前揭系爭交屋契約，亦足
24 徵伊為實際買方，上訴人僅為系爭不動產之登記名義人。惟
25 上訴人竟以系爭不動產真正所有權人自居，於106年9月29日
26 以律師函謊稱其與富田包裝公司間訂有租約，並禁止富田包
27 裝公司繼續使用系爭不動產。而伊與富田包裝公司及富田塑
28 膠公司已於106年10月16日以律師函表明兩造間之借名登記
29 關係，並駁斥上訴人主張及請求，因上訴人意圖將系爭不動
30 產據為己有，伊復於107年7月25日以律師函通知終止與上訴
31 人間借名登記關係，並要求上訴人返還系爭不動產所有權，

然上訴人均置之不理等情，爰類推民法第549條第1項、第541條，並依同法第767條、第179條規定，請求上訴人應將附表所示之不動產所有權移轉登記予伊。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭不動產從無被上訴人主張借名登記之情，伊前以富田包裝公司無權占用系爭不動產而提起返還房屋訴訟後，被上訴人始提出本件訴訟主張兩造間就系爭不動產存有借名登記關係。系爭不動產確係伊所出資購置，並保管大門鑰匙，相關購置文件亦由伊所親自簽名用印，其中頭款220萬元部分，除其中168,769元係伊以現金支付外，其餘款項亦由伊親自以富喬企業社名義簽發三紙支票支付，尾款500萬元部分，則由伊以貸款方式支付，當時因購屋致資金較為吃緊，始向訴外人李文榮、曾煥煌各調借100萬元周轉，其後復於94年2月22日以借新還借方式清償原有貸款，就新貸款項則係伊由富喬企業社帳戶提領現金或伊先轉帳至富喬企業社後提領或伊配偶許慧蘭轉帳清償，許慧蘭並擔任前開貸款之保證人，當時所留電話，均係伊工作或用餐處所，以便銀行徵信，與被上訴人無關，歷年房屋稅及地價稅亦均由伊繳納。又富喬企業社係伊驗資設立，且富喬企業社為商號，負責人需負自己之無限責任，當無人願充人頭，是伊始為富喬企業社之真正負責人，相關銀行帳戶存摺及印鑑章均由伊保管，其中帳戶小章更與伊個人帳戶印鑑章相同，且伊自83年起，僅年終獎金即有90萬元以上，帳戶隨時保有數十至300餘萬元可供營運使用，更自費添購貨車財產，至富喬企業社名義向財團法人中華民國商品條碼策進會申請條碼之前置編號年費之費用，並非均由富田包裝公司協助分擔，90年係因為伊同時擔任富田包裝公司負責人，因此授權給富田包裝公司使用，才由其分擔部分費用，另因富喬企業社、富田包裝公司、富田塑膠公司為家族企業，伊除為前開二公司股東外，更長期擔任富田塑膠公司總經理及富田包裝公司之負責

01 人，因此提供系爭房屋供上開公司使用，亦因此很多帳都混
02 合一起，費用亦由三家公司支付，收據因此保留在會計處，
03 因家族紛爭，伊與許慧蘭被排除在上述三家公司、商號之
04 外，另伊曾因整修房屋而將相關系爭不動產部分交易文件寄
05 放被上訴人家中，以致僅被上訴人得提出相關帳冊資料。然
06 伊已於105年3月1日將富喬企業社遷移登記至伊所有房屋，
07 並於同年月17日召開之協調會表示要將富喬企業社獨立於家
08 族企業，被上訴人未表示任何意見，且為與伊所營事業切
09 割，於106年間多次對客戶發出通知，表示「富田包裝、富
10 田塑膠」公司，與伊成立之「富田喬」、「田喬」、「富
11 喬」等公司無涉，系爭不動產確係伊購買等語，資為抗辯。
12 並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁
13 回。

14 三、經查，系爭不動產原所有權人為吳陳金菊，90年6月5日由其
15 夫吳啟三為代理人與上訴人名義簽訂系爭買賣契約，並於同
16 年7月24日移轉所有權登記予上訴人名下，兩造為翁婿關
17 係，系爭不動產之所有權狀正本、系爭買賣契約、購買房地
18 土徵稅及契稅部分現均由被上訴人持有中，系爭不動產原訂
19 交屋日，吳陳金菊因故無法依系爭買賣契約原第2條第4款約
20 定點交系爭不動產，爰再簽訂系爭交屋契約，將協議交屋日
21 期改為90年10月5日前，又系爭交屋契約第一行記載「立交
22 屋契書買方『（前方有文字，其上加畫雙線塗改）』張文福
23 （以下簡稱甲方）」，系爭不動產自移轉登記於上訴人名
24 下，乃由富田塑膠公司、富喬企業社及富田包裝公司使用，
25 被上訴人於107年7月25日委由永然聯合法律事務所以律師函
26 表示終止雙方借名登記關係等情，有系爭買賣契約、系爭不
27 動產所有權狀（見原法院士林簡易庭107年度士調字第542號
28 卷《下稱士調卷》第21至30頁）、臺北市稅捐稽徵處土地增
29 值稅繳款書及契稅繳款書（見士調卷第31至35頁）、系爭交
30 屋契約書（見原審卷第44頁）、永然聯合法律事務所律師函
31 （見士調卷第44至47頁）、富喬企業社營利事業登記證、富

01 田塑膠公司營利事業登記證及變更登記表、富田包裝公司公
02 司登記資料查詢結果（見原審卷第42、218至220、227至228
03 頁）可按，並為兩造所不爭，是上開事實均堪認定。

04 四、被上訴人主張伊係借用上訴人名義向吳陳金菊購買系爭不動
05 產，並將系爭不動產所有權以借名方式登記於上訴人名下，
06 惟上訴人竟意圖將系爭不動產據為己有，伊已於107年7月25
07 日以律師函通知終止與上訴人間借名登記關係，爰類推民法
08 第549條第1項、第541條，並依同法第767條、第179條規
09 定，請求上訴人應將附表所示之不動產所有權移轉登記予伊
10 等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：
11 (一)被上訴人與上訴人間就系爭不動產有無借名登記契約關係
12 存在？如有，兩造間之借名登記契約關係是否業經終止？(二)
13 被上訴人依民法第179條、第767條、借名登記契約請求權及
14 類推適用民法第541條第2項，請求上訴人移轉系爭不動產登
15 記，有無理由？茲析述如下。

16 五、被上訴人與上訴人間就系爭不動產有借名登記契約關係存
17 在：

18 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
19 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
20 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
21 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
22 止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並
23 類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第99
24 0號民事裁判參照）。又主張法律關係存在之當事人，固應
25 就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟
26 此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要
27 件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在
28 者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要（最高法院92
29 年度台上字第1971號民事裁判參照）。

30 (二)查被上訴人主張伊與上訴人間就系爭不動產有借名登記契約
31 關係存在乙情，固無書面契約為證，然據證人即被上訴人之

01 子許介文於原審到庭證稱（略以）：於90年間，是原屋主吳
02 先生向其表示欲出售系爭不動產，其將此事告知被上訴人，
03 因系爭不動產樓下1、2樓本為富田公司作為倉庫囤貨，於使
04 用上有益，被上訴人有意願購買，被上訴人去廟裡詢問神明
05 後，就決定購買，系爭不動產交屋不久，其居住一年半，系
06 爭不動產是給富田公司使用，而系爭房屋後面隔一個房間，
07 其使用的範圍只有三分之一，其餘是由富田公司囤貨，被上
08 訴人要其居住是為看管貨物，在其居住期間，兩造都沒有與
09 其同住，其後被上訴人購買系爭不動產樓上即4樓，被上訴
10 人要其搬至4樓居住，4樓一半作住家使用，另一半也是囤
11 貨，後來改為會計室，系爭不動產樓下1、2樓間本有電梯相
12 通，購買系爭不動產後，電梯延伸至系爭不動產所在3樓，
13 其居住在系爭不動產內，無需上訴人同意，其也沒有問過上
14 訴人，因系爭不動產是公司購買，而在系爭不動產與樓下間
15 設置電梯，是由公司決定，其所指公司是富田塑膠公司，是
16 被上訴人創立的，即是由被上訴人決定，而其名下位在
17 臺北市○○○路0段000號2樓房屋亦是其父親即被上訴人借
18 其名購買，就其所知，系爭不動產是被上訴人借名登記在上
19 訴人名下，另外，位在臺北市○○○路0段000號1樓係被上
20 訴人借名登記在許介雄、許慧蘭名下所有權各1／2；○○○
21 路0段000號4樓係被上訴人借名登記在許慧蘭名下；及○○
22 ○路0段000號1樓係被上訴人借名登記在其、許介雄及上訴
23 人名下，所有權各1／3；○○○路0段000號4樓等不動產，
24 由被上訴人借名登記在吳偉琪名下，而系爭不動產現由富田
25 包裝公司放置貨品使用；另○○○路0段000號1樓現作為富
26 田包裝公司的環河門市；○○○路0段000號4樓現作為上訴
27 人住家使用等語（見原審卷第179至185頁），又證人即被上
28 訴人之女許美智亦於原審到庭證稱（略以）：系爭不動產目
29 前是由富田塑膠及富田包裝作為倉庫放貨使用，約在其小孩
30 唸幼稚園或小學時，其在台南，約一、二個月坐飛機上臺
31 北，回娘家找父母並帶小孩遊玩時，被上訴人向其表示又買

01 系爭不動產是3樓，其是從1、2樓上去，當時就已經放貨，
02 是由被上訴人決定作倉庫使用，而其大弟許介文有居住在系
03 爭不動產內，之後買4樓其有再去看，經過3樓，其無印象上
04 訴人與上訴人太太曾經在系爭不動產住過，被上訴人為節
05 稅，習慣用子女名義登記，被上訴人有借用其名義作為富田
06 塑膠公司股份登記，就其所知，被上訴人有借用上訴人名義
07 來作房產或股東名義登記，系爭不動產被上訴人是借名登記
08 在上訴人名下，而被上訴人購買的○○○路0段000號1樓是
09 借名登記在許介雄及許慧蘭名下；○○○路0段000號2樓是
10 借名登記在許介文名下；000號4樓是借名登記在許慧蘭名
11 下；○○○路0段000號4樓是借名登記在吳偉琪名下；○○
12 ○路0段000或000號1樓是借名登記在許介文、許介雄及上訴
13 人名下，其未參與系爭不動產買賣契約與移轉登記過程，而
14 其雖未曾參與上揭其所提及借名登記房屋買賣及移轉登記過
15 程，但吃飯閒聊時都會提起等語（見原審卷第233至241
16 頁），互核相符。是依證人二人所證情節，可知被上訴人為
17 將掌控之家族公司擴大經營、拓展業務並找尋放置存貨之場
18 所需求，時需添購不動產，且向有借用家族成員名義登記慣
19 例，被上訴人購買系爭不動產並借名登記在上訴人名下，供
20 富田公司囤貨之用，而命其子許介文居住其內以看管貨物，
21 即兩造就系爭不動產自移轉登記至上訴人名下，接續由富田
22 塑膠公司、富喬企業社及富田包裝公司使用等情，亦不爭執
23 （見本院卷四第244頁），又因系爭不動產樓下1、2樓本為
24 富田公司作為倉庫囤貨，更將1、2樓之電梯延伸至系爭不動
25 產所在3樓，尚符被上訴人添購不動產向有借用家族成員名
26 義登記之慣例，應屬可採，況倘如上訴人所辯，系爭不動產
27 為伊所購，為其所有，然為何多年來均為被上訴人家族公司
28 及成員使用及居住，甚至任由被上訴人打通電梯由1、2樓延
29 伸至系爭不動產所在3樓，卻無提出異議？上訴人所辯顯違
30 常情，而無足採。再就足以表彰系爭不動產所有權之重要文
31 件，包括系爭不動產之買賣契約原本、買賣之土地增值稅繳

01 款書、契稅繳款書及所有權狀正本等現均由被上訴人持有保
02 管中乙情，為兩造所不爭執（見本院卷四第244頁），亦足
03 證系爭不動產為被上訴人所購買並借名登記在上訴人名下而
04 仍由被上訴人管理使用。雖上訴人抗辯：伊原居住在被上訴
05 人隔壁，居住空間狹小，因重新裝潢，故將許多物品放置在
06 被上訴人家中，因而被上訴人持有系爭不動產之買賣契約原
07 本、買賣之土地增值稅繳款書、契稅繳款書及所有權狀正本
08 云云置辯，然系爭不動產之所有權狀乃係表彰系爭不動產所
09 有權之重要表徵，而買賣契約原本、買賣之土地增值稅繳款
10 書、契稅繳款書等則是取得系爭不動產所有權之原因證明，
11 若系爭不動產確實為上訴人所有，縱因一時重新裝潢所需而
12 暫時借放被上訴人處，事後裝潢完畢，豈有不向被上訴人索
13 取該等文件返還之理？且上訴人對於其所主張系爭不動產之
14 買賣契約原本、買賣之土地增值稅繳款書、契稅繳款書及所
15 有權狀正本等原係其持有乙節之有利事實亦未提出證據證
16 明，是難認上訴人就此所辯為可採信。

17 (三)被上訴人主張伊購買系爭不動產係以富喬企業社名義開立發
18 票日90年6月5日、同年月15日，面額分別為70萬元、100萬
19 元之支票，而富喬企業社則係被上訴人出資設立，並借用上
20 訴人名義擔任負責人，於86年6月30日取得設立登記，且富
21 喬企業社資本額500萬元係由被上訴人出資等情，提出臺北
22 市政府營利事業登記證及被上訴人華南商業銀行迪化街分行
23 帳戶歷史資料明細等在卷可按（見原審卷第42至43頁）。又
24 被上訴人主張富喬企業社所登記營業所所在地與被上訴人所
25 設立之富田塑膠公司登記地址均同在臺北市○○區○○街00
26 0號1樓等情，有臺北市政府營利事業登記證在卷可按（見原
27 審卷第42、218頁）。另被上訴人主張以富喬企業社名義向
28 財團法人中華民國商品條碼策進會申請條碼之前置編號年費
29 之費用及係由被上訴人成立之富田包裝公司支付一節，亦有
30 被上訴人提出之發票及轉帳傳票在卷可按（見原審卷第221
31 至223頁）。而證人李文榮於另案起訴主張：伊自82年5月4

01 日起，受雇於被上訴人設立的富田包裝行，且被上訴人又分
02 別設立富喬企業社（由上訴人擔任負責人），富田塑膠公司
03 等情，亦有原法院107年度勞訴字第96號民事判決在卷可按
04 （見原審卷第96頁）。綜上，被上訴人所主張購買系爭不動
05 產於90年6月5日、同年月15日以其出資設立之富喬企業社名
06 義開立支付70萬元、100萬元之支票支付買賣價金等情應為
07 可採。上訴人雖提出被上訴人於106年期間所出具之聲明啟
08 事作為與上訴人所營事業之切割以釐清責任，而抗辯被上訴
09 人早已承認富喬企業社乃上訴人設立云云，然以上訴人所提
10 出之聲明啟事（見原審卷第61至62頁）上已載明「張0福先
11 生，今年初已在外自行營業，以下名稱富田喬、田喬與目前
12 的富喬公司，與本公司無任何合作關係，所以其在外所有營
13 業行為，皆與本公司無關」等內容而言，並無具體明確提到
14 富喬企業社，而富喬公司是否即指富喬企業社尚屬有疑。再
15 者，該啟示所載時間是在106年間因上訴人在外自行營業所
16 致，是亦難以推認上訴人所辯被上訴人早已承認富喬企業社
17 乃上訴人設立云云為真實。又上訴人提出105年3月17日兩造
18 與許介文、許慧蘭等人間之對話錄音，惟該等對話錄音中，
19 並無任何人直接明確提到富喬企業社確為上訴人所設立之內
20 容，並無法以被上訴人、許介文、許慧蘭或是上訴人所述之
21 片段（見原審卷第56至59、64至89頁）而為上訴人有利之認
22 定，甚且上訴人於對話中亦自承「我富喬企業社就四月底之
23 後，就自己獨立出來」（見原審卷第58頁）等語，足見之前
24 富喬企業社均依附富田集團內，而由被上訴人所掌控，顯示
25 富喬企業社乃被上訴人所設立，並委任借用上訴人名義為負
26 責人，屬被上訴人所經營富田集團家族企業之一員，上訴人
27 與被上訴人之富田集團僅屬依附關係，而非上訴人所稱之合
28 作關係。且觀諸原法院另案109年度訴字第12號返還借名登
29 記事件109年6月2日言詞辯論筆錄內容，可知上訴人已當庭
30 自承並未出資設立富喬企業社（見本院卷二第121頁），再
31 加上，富喬企業社設立登記之地址為被上訴人所有台北市○

○區○○街000號房屋（見原審卷第42頁），而證人吳偉琪業於本院另案107年度上易字第616號侵占案件107年12月19日審判程序中結證稱：「我從85年11月開始在前揭公司擔任會計。」、「（問：你剛才說你擔任公司會計，你到底是哪一家公司的會計？）沒有特別區分，全部每一間公司的帳我都要處理，包括富喬企業社、富田塑膠公司、富田包裝公司。」、「（問：歸綏街門市櫃檯每天現金收入，你們會計會入富田塑膠公司的帳嗎？）不會，每天門市結算營業後，錢都交給我公公（即被上訴人）。」、「（問：你說家族事業都是由歸綏街門市櫃檯收錢，請問到底是誰收，收到哪裡去？）我們公司在歸綏街有設立門市，門市由股東顧店，每天的營業額最後都會回到我公公那邊。」（見本院卷五第37至63頁）等證詞內容，足證證人吳偉琪於85年11月即在被上訴人所經營富田集團擔任會計，而於每日集團營收結束營業後，將現金交給被上訴人。參諸吳偉琪於109年5月19日具報告書稱：「我吳偉琪之前受雇在許富田先生創立的富田集團（富田塑膠公司、富喬企業社…），受雇期間擔任公司會計，經手會計事務（如收款、付款、員工薪資發放…），曾經經手許富田先生購買不動產的相關事務（如向銀行貸款，有華南銀行、第一銀行…），處理這些事務都是受許富田先生指示交辦。」等語（見本院卷二第7頁），再觀諸華泰商業銀行所檢送富喬企業社帳戶歷史資料明細，可知吳偉琪有多次匯款以供富喬企業社票據交換使用（見本院卷四第291至325頁），足認有關富喬企業社經營收支均由被上訴人掌管，以富喬企業社名義開立之支票，亦由被上訴人指示匯款兌現票款，是以，富喬企業社係由被上訴人所設立並實際管理、經營，足徵富喬企業社確是被上訴人借用上訴人名義擔任出名負責人，被上訴人為實際負責人。從而，被上訴人以伊設立之富喬企業社名義開立發票日90年6月5日、同年月15日，面額分別為70萬元、100萬元之支票，用以支付購買系爭不動產之價金，足認系爭不動產為被上訴人出資購買，要

無庸疑。上訴人雖抗辯：其購買系爭不動產之頭款2,200,000元係由上訴人向友人李文榮、曾煥煌借來再由富喬企業社開票，且有部分係現金支付，係上訴人所支付等情，而依據證人李文榮、曾煥煌於原審審理時到庭證述之情節而言（見原審卷第185至191、241至249頁），雖均證稱曾在任職富田企業期間，各自借款100萬元予上訴人購買房屋，且僅借款1次予上訴人，然均稱未書立借據且對於何時借款、上訴人如何還款、約定利息多少、是否約定利息、有無約定還款時間均不復記憶，衡情以證人2人當時僅為任職公司之員工，借貸100萬元之金額已甚鉅大，則該等借款未曾書立借據已難想像，且證人等對於如何還款、約定利息多少、是否約定利息、有無約定還款時間均不復記憶，亦與常理未合。在無其他債權書面文件及如何交付借款及還款證明之佐證下，尚難僅以證人李文榮、曾煥煌之證述，而認定上訴人上揭所辯可採信。又購買系爭不動產之買賣價金之尾款5,000,000元係以上訴人名義向銀行貸款支付等情，有被上訴人提出華南商業銀行108年3月4日華同放字第1080000069號函所檢附之上訴人於該行抵押貸款及還款自90年至108年為止放款交易明細及抵押權設定契約書等在卷可按（見原審卷第322至350、358頁），雖兩造均分別主張抗辯購買系爭不動產之貸款係由自己支付清償，但均未提出實際支付清償其貸款之直接證明，惟依據上揭貸款帳戶往來明細內容，其中於94年6月至95年3月間，即清償250萬元（見原審卷第340頁），而以上訴人所辯其購買系爭不動產之頭款係向友人借貸之情之辯稱情節以觀，可見上訴人當時資力尚屬有限，則上訴人是否有資力在上揭時間內清償250萬餘貸款，明顯有疑。是相較被上訴人而言，被上訴人為富田塑膠公司等之實際負責人，當時被上訴人資力顯優於上訴人，而依吳偉琪上開報告書亦稱其受雇期間曾經經手被上訴人購買不動產的相關事務（如向銀行貸款，有華南銀行、第一銀行…），處理這些事務都是受被上訴人指示交辦等情（見本院卷二第7頁），足見系爭不

01 動產之華南銀行貸款支付事宜，亦應係由吳偉琪受被上訴人
02 指示交辦，則以上揭調查之結果，足認被上訴人所辯系爭不
03 動產之貸款為被上訴人所支付，該不動產為被上訴人所購買
04 乙節，堪以採信。

05 (四)綜上所述，系爭不動產確為被上訴人出資購買，並支付房
06 貸，且系爭不動產買受後迄今均作為被上訴人經營家族公司
07 之倉庫使用，足見均係由被上訴人管理、使用及收益，況
08 且，依一般社會常情，足以表彰權利之所有權狀，係由真正
09 權利人保管，被上訴人不僅持有系爭不動產所有權狀正本，
10 更留存系爭不動產之買賣契約原本、買賣之土地增值稅繳款
11 書、契稅繳款書等取得系爭不動產所有權之原因證明，益徵
12 被上訴人主張其為系爭不動產之實際所有人，基於稅捐考
13 量，乃借用上訴人名義登記，被上訴人與上訴人間就系爭不
14 動產有借名登記契約關係存在等節，應屬可採。

15 六、兩造間之借名登記契約關係業經終止，被上訴人依終止借名
16 登記契約後之法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，
17 請求上訴人應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予被上
18 訴人：

19 (一)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條
20 第1項定有明文。又依首開說明，借名登記契約在性質上應
21 與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開
22 委任規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，而不動產之
23 借名契約關係如已終止，權利人基於終止借名登記契約後之
24 不當得利返還請求權，自得請求他方將不動產所有權移轉登
25 記。

26 (二)查系爭不動產為被上訴人所買受，並借用上訴人名義登記為
27 所有權人，被上訴人與上訴人間就系爭不動產有借名登記契
28 約關係存在，已如前述，則被上訴人主張前以107年7月25日
29 律師事務所函文向上訴人表明終止借名登記關係，有永然聯
30 合法律事務所律師函（見士調卷第44至47頁）可按，並經上
31 訴人於107年7月26日收受，有掛號回執可佐（見士調卷第47

頁），則兩造間之借名登記契約已告終止，殆無疑義，故被
上訴人主張終止借名登記契約後依不當得利法律關係，請求
上訴人應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予被上訴
人，自屬有據；至於被上訴人其餘請求權基礎係選擇合併之
訴，而被上訴人上開請求既屬有據，本院無庸就其餘部分再
予審酌，併此敘明。

七、綜上所述，兩造間就如附表所示不動產成立借名登記之法律
關係，經被上訴人終止前開借名登記契約後，依不當得利規
定，請求上訴人應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予
被上訴人，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴
之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
判，為無理由，應駁回上訴。

八、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，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78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 29 日
民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 邱育佩

法 官 呂明坤

附表

土 地	編 號	坐落地號	面 積 (平方公尺)	權利範圍
	1	臺北市○○區○○段 ○○段000地號	234.00	100分之6
	2	臺北市○○區○○段	403.00	100分之6

01

		○○段00000地號		
建 物	編 號	建號	面 積 (平方公尺)	權利範圍
		門牌號碼	坐落地號	主要用途
	3	臺北市○○區○○段 ○○段0000○號	115.18 陽台：19.84	全部
		臺北市○○區○○○ 路0段000號3樓	同小段218、2 18-2地號	住家用
		共用部分建號：同段1285建號（101.23平方公尺，權利範圍100分之6）		

02 正本係照原本作成。

03 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
 04 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
 05 （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
 06 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
 07 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
 08 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
 09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日

11

書記官 張淑芳