

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第832號

上訴人 許慧蘭

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 林貴卿律師

李永然律師

陳淑芬律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，上訴人對於中華民國109年9月23日臺灣士林地方法院108年度重訴字第345號第一審判決提起上訴，本院於110年11月17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：伊與上訴人為父女，伊於民國91年11月間出資委託透明房訊公司代為處理投標事宜，並借用上訴人名義，經由法院拍賣以新臺幣（下同）529萬9,000元取得如附表所示不動產（下稱系爭房地），並借名登記於上訴人名下，惟始終將系爭房地作為伊開設公司之倉庫使用。因伊已於107年7月25日向上訴人為終止雙方借名登記契約意思表示，擇一有利類推適用民法第541條第2項、第549條、第179條規定，請求上訴人移轉登記系爭房地所有權予伊（民法第767條規定已不再主張）。原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造就系爭房地並不存在借名登記契約。系爭房地係因伊參與合夥富田塑膠實業股份有限公司（下稱富田塑膠公司）、富田包裝股份有限公司（下稱富田包裝公司）之家族企業經營，分配獲利而取得。伊負責保管系爭房地之所有權

01 狀，並繳納系爭房地歷年稅捐及電費，且親自參與損鄰糾紛調
02 解程序，足徵系爭房地為伊所有等語，資為抗辯。上訴聲明：

03 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

04 三被上訴人主張兩造為父女關係，系爭房地係以上訴人名義，經
05 由法院拍賣以529萬9,000元取得所有權，法院並於91年11月25
06 日核發權利移轉證書等情，為上訴人所不爭執，並有權利移轉
07 證書在卷可稽（見原審士調卷第17至18頁），自堪信為真
08 實。

09 四被上訴人主張前以終止兩造間就系爭房地之借名登記契約關
10 係，請求上訴人移轉該房地所有權移轉登記予己，然為上訴人
11 否認，且以前詞置辯，茲分述如下：

12 (一)被上訴人係基於雙方借名登記契約關係，將系爭房地登記於
13 上訴人名下：

14 1.按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
15 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
16 該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間
17 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
18 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
19 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
20 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
21 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
22 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
23 其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決參
24 照）。

25 2.被上訴人主張系爭房地係由其出資委託透明房訊公司代為處
26 理投標事宜，業據提出透明房訊公司製作之文宣、拍賣資
27 訊、名片、文宣、投標通知單為證（見原審訴字卷(二)第178
28 至220頁），並舉證人即代書林元絨之證詞為憑。查，證人
29 林元絨於原審證稱：系爭房地從簽約、法院拍賣、交屋，都
30 是其處理，民事聲請點交狀（見原審訴字卷(二)第57至59頁）
31 上面上訴人的名字是由其代簽。透明房訊是其公司，該資料

01 下方「許富田00000000」的記載，是其字跡，記載打電話到
02 公司來的客戶所留的電話及聯絡人資料。房屋點交是上訴人
03 和其配偶張文福一起來，權狀是交給被上訴人跟張文福等語
04 明確（見原審訴字卷(二)第50至54頁）。衡情，被上訴人倘非
05 主導系爭房地投標之人，何以留存該等文宣廣告十幾年之
06 久，堪認被上訴人主導投標系爭房地。上訴人配偶張文福雖
07 曾處理系爭房地基地台租約及房屋點交，應僅係協助被上訴
08 人，並無主導之權。

09 3.被上訴人主張系爭房地由其出資購買一事，業據提出帳戶交
10 易明細、原法院收據為憑（見原審訴字卷(一)第241至244
11 頁）。觀諸上開交易明細，被上訴人帳戶於91年11月6日支
12 出100萬元，於91年11月13日支出426萬元，而系爭房地拍賣
13 保證金係於91年11月6日繳交104萬元，於91年11月13日繳交
14 餘款425萬9,000元，與被上訴人前揭支出之日期相同，金額
15 大致吻合。參以，上訴人並未實際支付購買系爭房地之價金
16 一事，亦為上訴人自陳在卷（見本院卷第60頁），被上訴人
17 主張係其出資購買系爭房地一事，應屬可採。

18 4.又被上訴人主張系爭房地登記於上訴人名下後，供作被上訴
19 人經營之富田塑膠公司、富田包裝公司倉儲之用，並有部分
20 空間曾供證人即被上訴人長子許介文居住使用乙節，為上訴
21 人所不爭執（見本院卷第62頁），且據證人即被上訴人次子
22 許介雄證稱：系爭房地自91年法拍取得迄今，均做為富田包
23 裝公司倉庫使用，有一個小角落許介文有住過（見原審訴字
24 卷(一)第193至198頁）、證人許介文證稱：系爭房地取得後，
25 其住了1年半，因為房子很大，一半是做住家，由其使用，
26 另一半本來是在囤貨，後來又改成會計室使用等語明確（見
27 原審訴字卷(一)第198至205頁）。上訴人雖辯稱係其無償借用
28 予富田公司，並設置佛堂云云，然查，證人張文福於原審證
29 稱：系爭房地剛好在公司樓上，上訴人和其居住的地方只有
30 11坪，還有小孩，生活上不方便，上訴人想要買房子住。取
31 得系爭房地後，本來要當住家，因為公司發展很快，變成辦

01 公室跟倉庫，許介文在後面隔間住了一段時間，許介文也是
02 股東，許介文和公司當然不用給租金等語（見原審訴字卷(一)
03 第206至212頁）。倘系爭房地購買之用途，係供證人張文福
04 及上訴人居住使用，何以多年來實際上均為富田塑膠公司、
05 富田包裝公司使用，且許介文亦得無償使用系爭房地，證人
06 張文福及上訴人卻均未提出異議？此顯有違常情，故難認證
07 人張文福之證詞為可採。而系爭房地設置佛堂一事，為兩造
08 所不爭執，惟被上訴人主張該佛堂乃其籌設乙節，既為上訴
09 人所不爭執（見本院卷第644頁），尚難僅憑上訴人曾負責
10 祭拜佛堂神像為由，即認系爭房地實際上由其管理、使用。
11 是被上訴人主張系爭房地雖登記上訴人名下，然實際上仍有
12 被上訴人自行管理、使用等語，洵堪可採。綜合上情，堪認
13 兩造在被上訴人以上訴人名義投標前，就借名登記契約意思
14 表示已一致，被上訴人乃以上訴人名義投標，復持上訴人、
15 證件辦理過戶完竣，登記於其名下，邇後仍由自己管理、使
16 用及收益系爭房地。

- 17 5.上訴人抗辯系爭房地係富田塑膠公司、富田包裝公司輪流以
18 購屋贈與方式分派盈餘與股東云云；惟查，富田塑膠公司於
19 74至96年間，並無分派盈餘與股東行為，有本院依職權調取
20 之富田塑膠公司登記卷宗可稽，實難認上訴人辯稱富田塑膠
21 公司歷來有分派盈餘或購屋分派盈餘等語為真正。而富田包
22 裝公司係於99年間設立登記，為兩造所不爭執（見本院卷第
23 315頁），自無於91年時即分配盈餘供上訴人購屋之可能。
24 再者，系爭房地價金係由被上訴人出資，業如前述，上訴人
25 並未舉證證明富田塑膠公司有借用被上訴人帳戶之情事，故
26 難認系爭房地係由富田塑膠公司、富田包裝公司出資購買。
27 且按調解程序中當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後
28 之本案訴訟，不得採為裁判之基礎，民事訴訟法第422條定
29 有明文。蓋因當事人於調解時所為讓步，僅係提出調解條
30 件，或有拋棄自己權利，或為委曲求全之陳述，均係希望他
31 造接受其要求條件始願讓步，若無相互讓步，調解不成立，

其後之訴訟應不受先前陳述或讓步所拘束，鄉鎮市調解條例縱無明文規定，亦應與前開法條為相同解釋。是以，被上訴人雖有於105年3月7日大同區公所調解會中表示「只要有房子買你們名字的就是你們的名字」、「大家股東都有領薪水…這些孩子大家都有房子啦，一人都有一間房子，有參加這個團隊的都有啦，我老頭子也沒跟你計較，應該是你們買要買我的才對」等語（見原審訴字卷(一)第39至41頁）；於105年9月22日協調會中表示「我想說都是自己的小孩…有賺錢就大家分一分啊。像你們這些媳婦、女婿，都有賺錢，女兒啦，都有賺，也是買房子給他們啊。也無都買我老人家的名字」、「有在經營團隊的，後來再買的房子都麻登記他們的名字…阿老人家，我一個，以後也是你們的，說白一點就是這樣啊」、「大家打拚打拚，你們大家都有…房子都先分給你們，不要說多啦，每人至少都有一間以上…有的夫妻有三、四間的」等語（見原審訴字卷(一)第44至45頁），似徵有分屋贈與子女意思，然被上訴人於前開協調會亦有表明「如果你們持續如此爭吵，這次另一個女婿也不在場，下次若有必要再進行調解，而且他也出席時，希望大家能事先妥為溝通，不然就得讓大家分一分囉！阿我的店、我的房子、我在本店的名義、持份我可以收回來呀！對吧？要不然就是你們兄弟輪流做，我算是比較傳統，我是依循古早禮，出嫁的女兒就算外人，在娘家並不分產，過去的實例通常都是女兒要去爭取婆家的財產，而不是老爸這邊的財產。」等語（見原審訴字卷(一)第166頁），顯見被上訴人彼時眼見與會之家族成員協調未果，欲待家族成員全數出席，再決定分家方式，否則將收回其先前出資購買不動產、持分，且不同意出嫁後女兒向父親爭產意思，故尚難僅憑其於會中偶有不利於己之陳述，即遽論其於91年11月購買系爭房地時，即有分派公司盈餘而贈與上訴人之意，故前開譯文亦無從為有利上訴人之認定。上訴人前開抗辯，自非可採。

6.上訴人復抗辯其可在系爭房地裝設內部鐵梯，可見其對系爭

01 房地有管理、使用、收益云云；查，證人即裝設鐵梯之李明
02 勇於本院證稱：張文福找其去裝設室內樓梯，是3樓到4樓，
03 將樓層打通，方便行走，印象中1到3樓是倉庫，4樓是住
04 家，但其沒有上去過。裝設的錢是張文福付的等語（見本院
05 卷第426至428頁）。惟張文福當時既在富田塑膠公司、富田
06 包裝公司任職，則基於公司倉儲、業務需求，依被上訴人指
07 示，負責聯繫工人處理鐵梯裝設事宜，亦與常情相符，實難
08 因此而認上訴人有管理、使用系爭房地。

09 7.上訴人另以其繳納93年、96年至106年房屋稅、92年4月電費
10 抗辯其為系爭房地之真正權利人，並提出繳款書為憑（見原
11 審訴字卷(二)第75至91頁），然僅憑上訴人持有前開繳款單
12 據，無法逕認上訴人係系爭房地所有權人，況上訴人長年在
13 富田塑膠公司擔任會計人員，業據上訴人自承外（見本院卷
14 第63頁），並經證人許介文證述歷歷（見原審卷(一)第203
15 頁），被上訴人主張上訴人擔任公司會計，公司很多現金放
16 在上訴人處，因稅賦金額不大，其因而同意由上訴人繳納，
17 實際上係由公司繳納稅賦等語（見本院卷第63頁），則難由
18 前開繳款單據逕謂款項係上訴人繳納，或認上訴人為系爭房
19 地之所有權人。又上訴人雖曾聲請與該址5樓所有權人就漏
20 水進行調解，並在調解筆錄簽名，有調解通知書、調解處理
21 單、調解筆錄、調解書可稽（見本院卷第115至121頁），惟
22 上訴人既為系爭房地出名人，由其出面就漏水事宜進行調
23 解，亦難認有違常情。至上訴人抗辯其現持有系爭房地權
24 狀，固為被上訴人所不爭執（見本院卷第538頁），然系爭
25 房地由被上訴人管理、使用、收益，既如前述，衡情兩造既
26 屬父女至親，並多年在富田塑膠公司、富田包裝公司一同工
27 作，則被上訴人基於父女親誼，將系爭房地權狀交由上訴人
28 保管，亦符合常情。是上訴人前開抗辯，均非可採。

29 (二)被上訴人主張終止兩造就系爭不動產借名登記契約，類推適用
30 民法第541條第2項規定請求移轉系爭不動產，應為有理由：

31 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之

01 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條
02 第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契約在性質上與
03 委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開規
04 定，借名人自得隨時終止借名登記契約，請求受任人將借名取
05 得之權利移轉予己。

06 2.經查，系爭房地係被上訴人之財產，借名登記於上訴人名下，
07 已如前述，被上訴人於107年7月25日以永然律師事務所函文向
08 上訴人為終止借名登記關係意思表示，有該律師函附卷可按
09 （見原審士調卷第34至36頁），並經上訴人於同月26日收受，
10 有掛號回執可佐（見原審士調卷第37至38頁），兩造間借名登
11 記契約即告終止，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定，
12 請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予己，應有理由。前開
13 請求既認有理，即無庸再就民法第179條不當得利請求為審
14 究，併此敘明。

15 五綜上所述，被上訴人終止兩造間就系爭不動產之借名登記契
16 約，類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地
17 所有權移轉登記予己，為有理由，應予准許。從而，原審為上
18 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
19 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 六本件事證已臻明確，上訴人另聲請傳喚其子同學簡政豪、林智
21 安、李柏松為證人，欲證明其得允許第三人通行系爭房地，顯
22 見其得使用、管理系爭房地（見本院卷第173頁），核無必
23 要。又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
24 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
25 明。

26 七據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

28 民事第五庭

29 審判長法 官 賴劍毅

30 法 官 洪純莉

31 法 官 陳君鳳

附表

土地標示							
土地坐落							
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺北市	大同區	橋北	三	218	234	6/100
2	臺北市	大同區	橋北	三	218-2	403	6/100

建物標示						
編號	建號	基地坐落	建物門牌	共同使用部分	建物面積 （平方公尺）	權利範圍
					樓層面積	
1	1272	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000○000 00地號	臺北市○ ○區○○ ○路0段0 00號4樓	1285建號，10 1.23平方公 尺，權利範圍 6/100	層次面積： 115.18 陽台： 19.84	全部

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 110 年 12 月 16 日

書記官 郭姝妤