

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第184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

被上訴人 阮中

訴訟代理人 梁宵良律師

饒鴻鵬律師

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第一審判決（107年度重訴字第636號）提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人梁悅桂負擔五分之一、上訴人阮怡昌、阮怡華各負擔五分之二。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊與訴外人周俊臣前向訴外人光盟工業股份有限公司（下稱光盟公司，民國83年12月23日為解散登記）購買坐落臺中市○○區○○○段000○000○000○000地號土地（下各以地號稱之）及其上同段000、000、000建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（權利範圍各2分之1，與前開土地下合稱系爭房地），均借名登記於訴外人即伊弟阮正名下。阮正於92年1月24日移轉系爭房地所有權應有部分2分之1予周俊臣。嗣阮正於93年8月19日死亡，上訴人繼承系爭房地所有權應有部分2分之1，並於96年1月16日辦理分割繼承登記，上訴人梁悅桂、阮怡昌、阮怡華之所有權應有部分依序為10分之1、5分之1、5分之1（下合稱系爭

應有部分）。惟伊與阮正間就系爭應有部分之借名登記契約（下稱系爭借名契約）因阮正死亡而終止，上訴人應返還系爭應有部分等情。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條第1項規定，擇一請求上訴人移轉系爭應有部分所有權登記予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：阮正於83年間向光盟公司購買系爭房地，已付清價金並登記為所有權人，隨即出租並申報租賃所得。被上訴人無法提出其與阮正存有系爭借名契約之書面證明，亦未舉證有出資購買系爭房地，阮正於92年間移轉系爭房地所有權應有部分2分之1予周俊臣時，被上訴人復未要求移轉系爭應有部分，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，況系爭應有部分已由伊等繼承，並於96年1月16日完成分割繼承登記，並自行繳納稅捐，益證阮正為系爭房地之實質所有權人，與被上訴人並無系爭借名契約存在等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)光盟公司於83年10月3日與阮正簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將系爭房地以新臺幣（下同）7,770萬元售予阮正，光盟公司並於同年12月23日辦妥解散登記，當時周俊臣為董事長，被上訴人為董事，阮正則非光盟公司股東；阮正於92年1月24日以買賣為原因，移轉系爭房地所有權應有部分2分之1予周俊臣，嗣阮正於93年8月19日死亡，上訴人均為其繼承人，系爭應有部分由上訴人於96年1月16日以分割繼承為原因，依序登記應有部分10分之1、5分之1、5分之1予梁悅桂、阮宜昌、阮怡華等情，業有上訴人之個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果、臺中市大里地政事務所（下稱大里地政）以107年5月30日里地資字第1070005679號函所檢送之系爭房地公務用謄本、臺中市地籍異動索引及

01 登記簿謄本、系爭買賣契約、光盟公司之股份有限公司變更
02 登記事項卡、股東名簿可證（見原審卷一第25至29、47至20
03 7、235至237頁、本院108年度重上字第855號卷二第219至22
04 4頁），並為兩造所不爭執（見本院108年度重上字第855號
05 卷二第710至711頁、本院卷第193、316頁），上開事實自先
06 堪認定。

07 (二)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
08 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
09 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
10 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
11 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
12 推適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第267
13 8號判決要旨參照）。當事人主張借名登記契約者，固應就
14 該借名登記之事實負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能
15 證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及
16 論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直
17 接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，
18 應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實
19 予以割裂觀察。經查：

20 1.被上訴人主張其與周俊臣為免因光盟公司清算而負擔稅捐，
21 乃向該公司購買系爭房地後借名登記於阮正名下，嗣於92年
22 1月24日阮正移轉系爭房地所有權應有部分2分之1予周俊臣
23 後，被上訴人與阮正仍就系爭應有部分存有系爭借名契約等
24 情，業經證人周俊臣於原審證稱：系爭房地本來是伊與被上
25 訴人合夥購買，用阮正名義向光盟公司購買，該房地原本是
26 光盟公司購買，光盟公司停止營業時，伊與被上訴人均為光
27 盟公司實際股東（伊有用伊爸爸及太太的名義，被上訴人有
28 用他親戚的名義），為節稅關係，借名登記給阮正（公司剩
29 餘財產分配要繳所得稅，如與阮正買賣，只要繳增值稅）；
30 光盟公司土地後來有一部分賣掉，發放員工遣散費及繳稅，
31 被上訴人與阮正感情很好，買不動產都是掛在阮正名下，阮

01 正後來得到癌症，被上訴人覺得房地一半屬於伊，所以請阮
02 正把一半過戶給伊，被上訴人的另一半，沒有請阮正過戶，
03 伊猜可能是因為兄弟感情很好，被上訴人若要求過戶，好像
04 是表示覺得阮正快過世了；伊受讓系爭房地一半權利，是以
05 買賣登記，有匯錢給阮正，阮正再還給伊等語明確（見原審
06 卷二第509至514頁），證人阮志成亦於原審證述：伊叫被上
07 訴人七叔公、阮正八叔公，證人周俊臣、被上訴人跟中日洋
08 傘工業股份有限公司買廠房（地點在○○區○○路0段000巷
09 00號，早期是○○路000號），伊89年10月左右去的時候，
10 工廠已經沒有人用了，被上訴人請伊出租廠房，希望伊去整
11 建，伊從89年就在那邊整建，將近1年半左右，92年之後才
12 出租給家巧實業股份有限公司（下稱家巧公司），再之後也
13 出租給旭成科技材料股份有限公司（下稱旭成公司），家巧
14 公司及旭成公司是同一個老闆，92至98年的租金都是交給
15 伊，99年梁悅桂跑去家巧公司說廠房是她的，拿權狀已經過
16 成上訴人等人名字，家巧公司就跟伊說，並把租金直接匯給
17 梁悅桂，伊有跟被上訴人反應，被上訴人說都是自己弟弟、
18 姪子，就算了，租金他們要收給他們收，叫伊不要跟他們計
19 較，後來家巧公司跟旭成公司在99至100年之租金都是交給
20 梁悅桂，101年初家巧公司、旭成公司搬離後，由伊代表被
21 上訴人、證人周俊臣出租；系爭房地所有權人為證人周俊臣
22 及被上訴人各一半，廠房從垃圾場到可以出租，所有的整頓
23 資金及文件往來都是證人周俊臣、被上訴人拿出來的，伊需
24 要的文件包括身分證、土地、廠房權狀影本都是被上訴人指
25 示阮正寄給伊，阮正不是所有權人，是被上訴人、證人周俊
26 臣借阮正名義登記的，伊在廠房將近17年，阮正跟伊通電話
27 時就說你有什麼問題，就問七叔公（被上訴人）就好了，這
28 是七叔公的東西等語綦詳（見原審卷二第515至518頁）。參
29 以阮正確於92年1月24日以買賣為登記原因，移轉系爭房地
30 所有權應有部分2分之1予證人周俊臣，前已敘及（見三、
31 一），而證人周俊臣為向阮正取回系爭房地所有權應有部分

01 2分之1所支出之資金，事後亦已回流至證人周俊臣之事實，
02 亦據被上訴人提出資金流向表、存摺往來明細、存款存入憑
03 條影本為證（見本院108年度重上字第855號卷二第117、161
04 至171頁）；此外，光盟公司於84年間清算完結之事實，復
05 有臺灣臺中地方法院111年7月1日中院平檔一569字第111004
06 7534號函所檢送之檔案銷毀目錄可稽（見本院卷第295、299
07 頁），足徵被上訴人前開主張確非無據。

08 2.次查，被上訴人主張：系爭房地其中000地號土地前經農地
09 重劃變更為住宅用地，伊與周俊臣為光盟公司實際股東，欲
10 關廠賣地，遂將000地號土地北側半數土地分割出52筆土
11 地，與相鄰之臺中市○○區○○○段000○00000地號土地
12 （下各以地號稱之）一同由建商葫蘆墩傳播事業股份有限公
13 司（下稱葫蘆墩公司）以訴外人廖鍾秀琴名義、伊及周俊臣
14 以阮正名義，於83年9月29日簽立土地買賣契約書（下稱土
15 地買賣契約）等情，復經證人周俊臣於原審證述：該交易都
16 是被上訴人主導，有跟伊商量，但實際是被上訴人處理，並
17 不是阮正把廠房、土地賣給廖鍾秀琴，當時被上訴人已經跟
18 廖鍾秀琴談好了，為了節稅，才再賣給阮正；000、000-0地
19 號土地是伊跟被上訴人所有，但也是借阮正之名等語（見原
20 審卷二第512頁），並有土地買賣契約為證（見原審卷二第1
21 3至19頁）。參諸000地號土地重測前之土地登記簿確記載該
22 地面積為「5,179平方公尺」，於61年4月3日為「地目變
23 更」之登記、編定使用種類為「鄉村區丁種建築用地」（見
24 原審卷一第101頁），臺中市地籍異動索引亦載明該地於84
25 年1月17日為分割登記（見原審卷一第71頁），再觀000地號
26 土地登記謄本之土地標示部現記載「面積：1,025平方公
27 尺」、「因分割增加地號：000-0至000-00」（見原審卷一
28 第49頁），且依被上訴人所提地籍圖謄本（見原審卷二第29
29 頁），亦顯示該52筆分割新增地號土地確實密集分布在現今
30 000地號土地之北側，足以佐認被上訴人前開所述應非虛
31 妄。另觀系爭買賣契約、土地買賣契約之締結時間距今均已

將近30年，本難期相關證據資料均獲妥善保存，惟依被上訴人所提支票影本、第一商業銀行滙款通知單、華南商業銀行跨行滙款回條聯（見本院卷第57至65、67、399頁），以及合作金庫商業銀行民生分行111年7月4日合金民生字第1110002065號函暨所檢附阮正於該行申設之帳號：00000000000000號支票帳戶（下稱阮正支票帳戶）之分戶交易明細表（見本院卷第319至323頁），仍可勾稽葫蘆墩公司為支付土地買賣契約價金其中839萬8,000元部分所簽發之同額支票，經作廢後改提面額依序為39萬8,000元、200萬元、200萬元、200萬元、200萬元之支票，係由光盟公司經理林永鎮及其配偶林曾菊江持以兌現後，再於83年10月11日、同年月12日依序匯入800萬元、39萬8,000元至阮正支票帳戶內；參以上訴人自陳阮正支票帳戶都是在支票票款屆期時才會將款項轉入（見本院卷第513頁），堪認前開839萬8,000元確屬為支付向光盟公司購買系爭房地價款而以阮正名義於83年10月12日、同年月13日所開立支票之金錢來源（見本院108年度重上字第855號卷二第429至431頁、本院卷第321至323頁）。觀諸前開系爭買賣契約、土地買賣契約之締結時序及資金流向，可見葫蘆墩公司係於非屬光盟公司股東之阮正尚非系爭房地登記所有權人之83年9月29日，即與阮正締結土地買賣契約購買其中分割前之000地號土地及前述相鄰土地，並支付購地款項予光盟公司相關人員而非阮正，其後阮正於83年10月3日始與光盟公司締結系爭買賣契約購買系爭房地，並以前開葫蘆墩公司購地款項支付系爭房地之價款，足徵被上訴人主張系爭房地係由其與證人周俊臣以其等共同經營之光盟公司所籌措之資金支應，阮正僅為借名登記關係之出名人，並未實際負擔相關購地款項等情，亦可採取。

- 3.再參以兩造不爭執被上訴人保有系爭房地於83年間舊式所有權狀7張（本院108年度重上字第855號卷二第711頁、本院卷第193頁），而被上訴人繳納系爭房地84至94年之地價稅、房屋稅之事實，此觀被上訴人持有該等年度之地價稅、房屋

01 稅繳款書可明（見原審卷二第67至128頁），且依證人阮志
02 成於原審所證前情（見三、(二)1.），暨佐以梁悅桂曾於阮正
03 死後之93年9月16日向被上訴人索取阮正生前之相關財務資
04 料，有被上訴人所提梁悅桂之傳真資料可憑（見原審卷一第
05 241頁），堪認系爭房地長期以來係由被上訴人使用、收
06 益、管理並掌握處分權限。至系爭房地之歷年租賃所得以房
07 地名義上所有權人之阮正名義為申報，亦不能以此證明係由
08 阮正管理使用系爭房地；另該房地於99至100年間之租金固
09 係由梁悅桂向家巧公司及旭成公司收取，被上訴人亦未於阮
10 正死後主動要求負擔因系爭應有部分所生之遺產稅額及其後
11 之歷年地價、房屋稅捐，於本件起訴前多年來均未向上訴人
12 請求返還系爭應有部分，惟此僅能認被上訴人於阮正死後未
13 積極就其基於系爭借名契約所生之權利或義務為行使或負
14 擔，不能因此即對上訴人為有利之認定。從而，被上訴人與
15 阮正間就系爭應有部分存有系爭借名契約，自甚明確。

16 (三)末按所謂脫法行為，係指當事人為迴避強行法規之適用，以
17 迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果之行為而言（最
18 高法院98年度台上字第1082號判決可參）。被上訴人與周俊
19 臣將系爭房地借名登記予阮正，並未違反私法上相關之強制
20 規定，縱其等係欲藉此規避光盟公司之稅捐，亦僅係不生得
21 因此脫免相關稅負之效果，要與該等借名登記法律關係存否
22 無涉；上訴人以系爭借名契約係基於脫法行為所為，應屬無
23 效云云，亦不可採。

24 (四)系爭借名契約性質上既應與委任契約同視，前已敘及（見
25 三、(二)），依民法第550條規定，系爭借名契約已因阮正之
26 死亡而消滅；上訴人雖因繼承關係而登記為系爭應有部分之
27 所有權人，惟非實質之所有權人，自無保有該等登記之法律
28 上原因，是被上訴人依民法第179條、第1148條第1項規定，
29 請求上訴人移轉系爭應有部分所有權登記予被上訴人，即有
30 理由，應予准許。被上訴人之前開請求既經准許，其另依民
31 法第541條第2項之類推適用、第1148條第1項規定所為同一

請求，自無庸審究，附此說明。

四、綜上所述，被上訴人主張其與阮正就系爭應有部分締有系爭借名契約，並因阮正死亡而終止，依民法第179條規定、第148條第1項規定，請求上訴人移轉系爭應有部分所有權登記予被上訴人，為有理由，應予准許。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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，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。

六、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1項後段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
民事第二十三庭

審判長法 官 張松鈞

法 官 楊舒嵐

法 官 許勻睿

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。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

書記官 秦湘羽