

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第26號

上訴人 林明雄
訴訟代理人 林桓誼律師
被上訴人 林明祥
訴訟代理人 蕭元亮律師

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110年10月29日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第869號第一審判決提起上訴，本院於111年8月10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、本件上訴人主張：伊於民國76年間購入坐落於新北市○○區○○段000000000地號土地（權利範圍3417之33）、門牌號碼為新北市○○區○○街00巷00號1樓建物（下合稱系爭房地）。然基於節稅之考量，將系爭房地借名登記在被上訴人名下，並由伊繳納房屋貸款及相關稅捐。伊為明揚實業有限公司（下稱明揚公司）之負責人，85年2月間因資金需求，乃以系爭房地供作擔保向第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）申請貸款，被上訴人亦配合自越南返台協助辦理，且伊目前居住在系爭房地，為系爭房地實際管理、使用者，為真正所有權人。伊於109年3月24日以臺北古亭郵局000275號存證信函，向被上訴人終止系爭房地之借名登記關係，並催告應於函達7日內偕同伊移轉系爭房地之所有權登記，詎被上訴人拒不返還系爭房地等情。爰類推適用民法第541條第2項、第549條第1項之規定以民事起訴狀之送達終止兩造間借名登記契約關係，並依民法第179條之不當得利法律關係求命被上訴人移轉系爭房地之所有權登記（原審為上

01 訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲
02 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應移轉系爭房地之所有權登
03 記予上訴人。(三)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被上訴人則以：伊為系爭房地之所有權人，除實際保管系爭
05 房地之所有權狀外，亦繳付系爭房地之貸款及房屋稅、地價
06 稅款。伊為盡孝道而同意讓父母親住到百年。上訴人因生意
07 失敗，無住所可居住，伊始同意讓其居住，兩造間並無借名
08 登記關係存在等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。
09 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
12 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
13 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
14 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
15 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
16 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
17 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
18 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
19 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
20 其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意
21 旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實之當事人，於對
22 造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到
23 確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條規定之舉
24 證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參
25 照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
26 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
27 實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚
28 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第42
29 25號判決參照）。

30 (二)上訴人主張：系爭房地是其於76年間所購買，其所有薪資均
31 交由兩造之母蔡美玉作為生活費使用，並繳納系爭房地之貸

01 款及相關稅賦，系爭房地貸款乃於78年8月3日清償完畢，為
02 被上訴人否認，經查：

03 1.系爭房地於76年4月20日以買賣為原因，登記為被上訴人所
04 有，有系爭房地之建物及土地登記第一類謄本及土地所有權
05 狀可按（見原審卷第25-27頁、本院卷(一)第329、331頁），
06 再依被上訴人提出之系爭房地自76年6月間起至78年8月3日
07 清償日止之貸款繳款收據、匯款水單及稅賦繳款收據等件
08 （見原審卷第29-51頁），並於原審調查時提供正本以供核
09 對（見原審卷第78頁），堪認系爭房地為被上訴人所購買，
10 至為明確。

11 2.上訴人固提出78年之房屋稅繳款書影本及明揚公司之帳戶明
12 細（即上證5）等件為證（見原審店司調卷第25頁、原審卷
13 第175頁、本院卷(二)第23頁），然上訴人並未能進一步提出7
14 8年房屋稅之實際繳款或轉帳紀錄，且系爭房地於78年8月3
15 日清償前之相關貸款繳納收據及76年、77年之稅賦繳款收據
16 均在被上訴人持有中（見原審卷第29-51頁），上訴人不但
17 無法提供正本，連影本都付之闕如，難認有何上訴人所稱系
18 爭房地之貸款、稅賦均由其繳納，系爭房地為其所購買之
19 情。至於上證5之明揚公司之帳戶明細所載「林明雄（即上
20 訴人）4月薪（給媽）20000；林明雄5月薪（給媽）20000」
21 等語（見原審卷第175頁、本院卷(二)第23頁），則無法辨識
22 時間點為何？更無法看出上開總額共4萬元之金額是否即與
23 系爭房地之貸款繳納相關，上訴人以此主張其薪資均交由母
24 親蔡美玉繳納系爭房地之房貸及稅賦，實屬牽強。

25 3.至於兩造爭執購入系爭房地時之最後一筆貸款餘額72萬元係
26 由何人清償乙節，上訴人雖提出明揚公司存摺內頁證明明揚
27 公司於78年8月3日領出72萬元（見本院卷(二)第22頁），被上
28 訴人則提出同日之匯款水單抗辯該72萬元由其繳納（見原審
29 卷第49頁、本院卷(一)第289頁）；而第一銀行之函覆內容為
30 該72萬元由被上訴人於78年8月3日以現金繳納（見本院卷(一)
31 第369頁）；惟明揚公司帳戶所提領之款項與被上訴人以現

01 金所繳納貸款是否具有同一性，仍非無疑；復審酌上訴人固
02 為明揚公司之負責人，被上訴人亦為該公司之員工，兩造之
03 胞妹林麗玲為出納，業據上訴人陳述在卷（見原審卷第80
04 頁），且兩造之母蔡美玉曾領有公司薪資（見本院卷(二)第11
05 1頁），亦曾協助明揚公司處理調度資金及公司拜拜事宜，
06 有明揚公司日記帳及明細分類帳可憑（見本院卷(二)第125、1
07 47頁、本院卷(一)第191、223頁），足認兩造及其家人均有共
08 同參與明揚公司營運之相關事務。而被上訴人亦抗辯：其所
09 繳納之72萬元當時係向兩造之母蔡美玉所借貸等語（見本院
10 卷(二)第166頁），則縱該72萬元係自明揚公司帳戶領出，以
11 明揚公司為兩造及其家人共同經營之營運結構以觀，仍無法
12 逕認明揚公司之款項即為上訴人之出資，此部分無法為上訴
13 人有利之認定。

14 4.綜上所述，系爭房地並非上訴人所購買，上訴人此部分上訴
15 為無理由。

16 (三)上訴人再主張：85年2月間其所經營之明揚公司有資金需
17 求，被上訴人自越南返台協助以系爭房地向第一銀行申請貸
18 款300萬元以供明揚公司使用，且該段期間之貸款繳息及稅
19 賦均由明揚公司支出，其就系爭房地有使用收益之權云云，
20 被上訴人就上開貸款及繳息過程固不爭執，惟辯稱：當時係
21 基於兄弟情誼始將系爭房地提供上訴人向銀行借款等語；經
22 查：

23 1.依上訴人於起訴狀及歷次陳述所言，其因考量名下尚有位於
24 桃園之不動產，基於節稅考量，乃將系爭房地登記於被上訴
25 人名下。然上訴人於本院審理時自承：桃園不動產嗣後已出
26 售，亦未再行購買其他不動產等語（見本院卷(二)第167
27 頁），顯然上訴人嗣後已無借名登記之需求。再審酌上訴人
28 於85年2月間，其所經營之明揚公司有資金需求而向第一銀
29 行申請貸款，復於90年4月間因資金需求再次將上開貸款向
30 花旗銀行申請轉貸，再於95年6月2日增貸，簽訂增補合約
31 （見原審卷第127-131、313-315頁、本院卷(一)第229-237、2

81頁、本院卷(二)第153-161頁)，被上訴人甚至為此自越南返台處理申請貸款、轉貸、抵押權塗銷、增貸等事宜，此為兩造所不爭執。嗣兩造之父林水於97年6月11日代上訴人向花旗銀行清償全額借款305萬4,431元，有郵政跨行匯款申請書、花旗銀行綜合月結單為憑（見本院卷(一)第285、287頁）。倘系爭房地真為上訴人所有，於上述處理系爭房地相關債權債務之各個時點，何以未一併處理系爭房地產權終止借名登記及移轉登記事宜？仍將系爭房地掛名於被上訴人名下，以被上訴人名義向銀行申請貸款、塗銷抵押權登記、轉貸、增貸、清償等事宜而徒增其處理產權及資金調度上之不便？迄今借名登記已逾30餘年始起訴請求返還，顯與常情不符，上訴人主張難以憑採。

2.又上訴人雖提出89年房屋稅繳款書影本、87年、89年地價稅繳款書影本（見原審庭司調卷第19-23頁），且依明揚公司之明細分類帳及日記帳可看出87年地價稅4,527元及自85年3月起即向第一銀行申請貸款後之貸款利息由明揚公司繳納（見本院卷(二)第33-149頁）；惟系爭房地既係被上訴人提供上訴人為經營明揚公司向銀行借貸之擔保，則借款期間之貸款本息繳款及相關稅賦由明揚公司支出，亦不違背常情。上訴人執此主張其對系爭房地具有使用收益權，難認有據。至於上訴人主張：系爭房地倘非其所有，何以被上訴人願意一再配合貸款之相關事宜云云；惟查，審酌兩造之家人幾在明揚公司任職，明揚公司之營運結構實接近家族公司，被上訴人基於家人間情誼而提供協助，亦符合人之常情，上訴人執此反稱不合常理，難認公允。

3.綜上所述，上訴人以被上訴人配合其辦理系爭房地之貸款事宜，而主張其對系爭房地具有管理使用之權，難以憑採。

(四)至於上訴人主張其居住於系爭房地乙節，業據被上訴人抗辯：伊因長期在國外工作，基於孝道於父母過世前系爭房地提供父母居住，因上訴人在外生意失敗並且離婚，而將其女兒託由兩造之母教養，且無處可居，伊始同意讓上訴人居住

於系爭房地等語（見本院卷(一)第253-255頁）。則關於上訴人及其女兒居住於系爭房地之原因，兩造說法互異；惟審酌不動產之交易價值不斐，處理房地產權相關事務自當更為慎重，以免蒙受鉅額損失。又土地暨建物所有權狀係表彰土地及建物所有權歸屬之重要證明文件，且為進行不動產買賣、設定抵押等相關交易、處分所應檢附之必要文件，是依民間習慣，不動產之真正所有權人倘需將房地產所有權借名登記予他人，縱未要求對造簽立書面之借名登記契約，仍會留存不動產之土地暨建物所有權狀，以保障其所有權。查上訴人及其女兒固居住於系爭房地，然系爭房地之土地暨建物所有權狀係由被上訴人持有，為兩造所不爭執，揆諸前開說明，自難僅憑上訴人與父母同居住於系爭房地即認定其為系爭房地之真正所有權人，上訴人此部分所述，難以憑採。

(五)又房屋登記名義人即為房屋之所有權人，此為社會通念之常態事實，上訴人既主張系爭房地係基於借名登記契約方登記於被上訴人名下，揆諸前開說明，自應由上訴人就相關事實負舉證責任。上訴人並未舉證其出資購買系爭房地，復未舉證兩造有何借名登記之意思表示合致，反要求被上訴人舉證具有資力購買系爭房地，置被上訴人過往協助之情而不恧，執被上訴人曾配合以系爭房地申辦貸款、轉貸，及其居住於系爭房地而主張其為真正所有權人，委無可採。

(六)綜上各點，上訴人之上訴為無理由。

四、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項、第549條第1項主張終止兩造間借名登記契約關係，並依民法第179條之不當得利法律關係求命被上訴人移轉系爭房地所有權登記，非屬正當，不應准許。從而原審所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。

01 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
04 民事第二十二庭

05 審判長法 官 張靜女

06 法 官 范明達

07 法 官 葉珊谷

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日

17 書記官 陳玉敏