臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第295號

上　訴　人　久旭實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾武雄

訴訟代理人　林俊峰律師

被上訴人　　曾國松

訴訟代理人　莊欣婷律師

複代理人　　洪嘉亨律師

上列當事人間請求回復所有權登記事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣新北地方法院110年度重訴字第165號判決提起上訴，經本院於112年5月9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：伊之法定代理人曾武雄為被上訴人之父，被上訴人名下坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）暨其上門牌號碼新北市○○區○○街000○0號、106之1號2樓及其附屬建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），係伊徵得被上訴人同意，於民國94年12月15日借用被上訴人名義購買並為所有權登記之房地。嗣伊終止兩造間借名契約（起訴時再以起訴狀繕本之送達，向被上訴人為終止借名登記之意思表示），詎被上訴人拒不將系爭房地移轉登記至伊名下，屢經催索，均未置理等情。爰依民法第179條及類推適用同法第541條第2項規定，擇一判命被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人之判決。原審為上訴人不利之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：伊與上訴人間自始無借名登記之合意。伊因

於國內外經商獲利甚豐，93年間擬購置房產，見三峽公路局總站地點將拆建，並預售系爭房地，地點甚佳，有意購買。曾武雄斯時表示會協助伊支付交屋前期款，其餘購屋款則由伊向銀行貸款支付。伊取得系爭房地所有權後，由伊自為管理，並無借用名義為登記之情形等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、查，系爭房地所有權於94年11月15日以買賣為原因，登記在被上訴人名下。系爭房地之買賣係交付賣方，上訴人為發票人，合計金額新臺幣（下同）1,034萬7,200元之支票10紙為頭期款，並以被上訴人所設彰化銀行股份有限公司三峽分行（下稱彰化銀行）00000000000000帳戶為繳納貸款之帳戶（下稱系爭彰銀帳戶）。訴外人莎昀百貨有限公司（下稱莎昀公司）租約（下稱莎昀租約，承租處：系爭房屋1樓；時間：94年12月5日起至101年12月4日止）、訴外人統一生活事業股份有限公司（下稱統一生活公司）租約（下稱統一生活租約，承租處：系爭房屋2樓；時間：自94年12月1日起至102年11月30日止）所載之出租人均為被上訴人，莎昀公司所支付租金支票受款人均為被上訴人；且該等租金收入均由被上訴人為租賃所得稅申報。有土地、建物登記謄本、房屋預定買賣契約書、附件付款辦法表、購屋款支票、彰化銀行放款利息收據、存摺明細、莎昀租約、統一生活租約、租金支付支票（影本）、各類所得扣繳暨免扣繳憑單等件可資佐據（見臺灣新北地方法院109年度補字第1868號卷，下稱補字卷第19至26、50至51頁；原審卷一第145至154、161至165、167至176、47至64、65至67頁；原審卷三第115至118、119至123頁）。兩造並不爭執（見本院卷二第6頁），堪認為真實。

四、上訴人主張其已就系爭房地終止與被上訴人間之借名契約，被上訴人應將系爭房地登記名義回復為其所有乙情，為被上訴人否認，且以前詞置辯，經查：

（一）借名登記乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登

記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，自須當事人互相表示意思一致，始能成立（最高法院110年度台上字第290號判決意旨參照）。又主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。本件上訴人主張系爭房屋為其所購買並借名登記被上訴人名義，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此事實負舉證責任。上訴人自承兩造未就借名登記關係簽立書面文件等語（見原審卷1第129頁），倘若未能另舉證證明兩造間有借名登記之合意，則難認為兩造間有借名登記契約存在。

（二）上訴人雖以系爭房地之買賣契約簽約、議價等流程，均由其所為，被上訴人均不在場，資以說明其始為實際買受人，並主張兩造至遲於93年8月10日，在上訴人實際營業地址位於新北市○○區○○路000巷00號，成立借名登記契約云云。且聲請證人即系爭房地買賣仲介人員林錦沛證稱系爭房地買賣過程均由曾武雄接洽買屋等語（見原審卷三第55頁）。惟證人林錦沛就法院詢問既然當初仲介買賣之對象為曾武雄，為何買賣契約之買受人係被上訴人？證述：其記不起來為什麼，因為十幾年前，是不會管房子登記誰，也不在乎等語（見原審卷三第55頁）。可見，其證詞僅說明曾武雄為主要接洽買受之人，就系爭房地之真正買受人究為上訴人抑或被上訴人，無法辨明。又被上訴人對於上訴人上開主張，陳稱：其本擬親自簽署系爭房地買賣契約，但簽訂契約時未要求買方親自出面亦無須提供印鑑證明，且曾武雄向其表示可代為用印簽約，其經商繁忙且急於辦理大陸籍配偶鄧春艷入境相關事宜，乃將個人印鑑交予曾武雄，授權曾武雄於買賣契約上用印，其則立即赴內政部出入境管理局辦理鄧春艷入境及結婚登記事宜，曾武雄協助簽約用印後，曾返還其印鑑，將契約書交付其收執，其置放於個人抽屜內，鄧春艷嗣入境，於93年12月16日產下長女等語。此有被上訴人與鄧春艷同年7月8日婚證書、93年間入出國日期證書可證（見原審卷一第357、3

59；原審卷二第127頁），所述亦非完全無據。上訴人僅以其負責人接洽購屋、簽約事宜，即謂係借用被上訴人名義為系爭房地之所有權登記云云，恝置曾武雄可能本於與被上訴人父子關係代為看屋、簽約事宜未論，自未可採。

（三）上訴人又以系爭房地總價為3,400萬元（系爭房屋買賣價金為1,020萬元、系爭土地為2,380萬元），其開立10紙支票，金額合計1,034萬7,200元用以支付購買系爭房地之前期款，餘款2,365萬2,800元係上訴人以被上訴人名義向彰化銀行借款2,374萬元，按期由上訴人將款項轉入系爭彰銀帳戶支付之，主張：其方為系爭房地之實質所有權人云云。且提出房屋預定買賣契約書及其附件「付款辦法表」、土地預定買賣契約書、購屋款支票等件為據（見補字卷第30、50至51、89頁；原審卷一第145至154頁）。被上訴人對於曾武雄曾協助支付購屋款1,034萬7,200元乙節，並不爭執。惟對於上訴人所述，陳稱：其因彰化銀行係與其往來數年之銀行，爰向彰化銀行辦理系爭房地貸款，並親自簽立借據，且將系爭房地設定抵押貸款後，自94年12月起使用系爭彰銀帳戶分期返還借款等語。提出借據、同年10月1日起至12月31日之擔保貸款明細及清償利息證明、109年度房屋擔保借款繳息清單等件可證（見原審卷一第31至38、39、41頁）。另聲請證人即被上訴人之胞妹曾寶慧證述：被上訴人購買系爭房屋有向彰化銀行貸款，因被上訴人經濟狀況比較好，我在同一時期也在附近買房子，曾武雄曾要求被上訴人協助我買房子等語（見本院卷一第389、392頁），益見被上訴人具有資力購買系爭房地。上訴人只以其曾為被上訴人支出前期購屋款，持有土地、房屋預定買賣契約，即主張係實質所有權人，尚屬未合。上訴人復陳稱：上訴人於賺得大量現金時，曾武雄即已考量將所有現金匯入並留存於公司內，若發生任何經營上之風險時，有遭受波及之危險，是故向來習慣，係借用曾武雄身邊親友如被上訴人、曾寶慧、訴外人即被上訴

人表妹趙麗雯、上訴人公司前員工曹保中之帳戶作為資金調節帳戶，將上訴人過多之現金，及從事國際貿易自國外賺取之應收帳款，直接匯入該等帳戶，或以他人名義購置實際屬於上訴人公司所有之資產，以達風險分散之目的。系爭彰化銀行帳戶自92年開戶時起，直至104年遭被上訴人以遺失補發變更印章方式擅自取回使用時止，在此長達12年之期間，均係由上訴人實際持有並使用，上訴人亦將曾武雄挹注公司之資金及公司本身獲利，借系爭彰銀帳戶繳納系爭房地貸款云云，執為其係系爭房地所有權人之理由。且陳報曾武雄、被上訴人、曾寶慧、趙麗雯及曹保中在彰化銀行之帳號（見本院卷二第57頁），提出以趙麗雯為受款人之支票、被上訴人與趙麗雯各自名下外幣帳戶存簿換匯紀錄、系爭彰銀帳戶及上訴人名下甲存帳戶收支紀錄、系爭彰銀帳戶定存配息紀錄、曹保中存簿紀錄為據（見本院卷二第62至63、65、67、69至82、83、85、87頁）。惟趙麗雯曾表示其未出借上訴人銀行帳戶，而係舅舅曾武雄為幫家人理財而提供使用等語，有簡訊截圖1 紙足參（見本院卷二第59頁），可見上訴人有誤將曾武雄借用帳戶與其借用帳戶混淆之虞。再者，上開上訴人帳戶與曾武雄親友帳戶間縱有資金往來紀錄，要僅證明上訴人與曾武雄親友間曾有資金流通事宜，就上訴人實質控制系爭彰銀帳戶，仍未證明。況在上訴人告訴被上訴人犯背信罪刑事案件（臺灣新北地方法院檢察署110年度偵字第13541號）檢察官亦認系爭房屋固以系爭彰銀帳戶作為房貸、房屋稅、火險地震險之還款帳戶，且被上訴人同銀行外幣帳戶與系爭彰銀帳戶間自開戶起常相互換匯轉帳，有續為定存、解定存、轉匯、資金調撥等情形，但參以土地預定買賣契約書、94年10月12日與97午8月28日彰化銀行借據、系爭彰銀帳戶與外幣帳戶存摺交易明細等件，且由被上訴人主動於104年5月27日自行結清外幣帳戶觀之，堪認系爭彰銀帳戶係被上訴人個人購屋貸款繳納房貸、保險費、稅

款等使用，與上訴人指稱借用被上訴人系爭彰銀帳戶以供其營運資金調度之情形並不相符，而對被上訴人為不起訴處分，有不起訴處分書在卷（見原審卷一第329頁），並經本院調閱偵查卷宗核閱無訛。上訴人既然就系爭房地全部出資，無法舉證以明。則即使如上訴人所述，係以上訴人名義所支付購屋款，共計僅1,034萬7,200元，相較於被上訴人之房屋貸款金額2,374萬元，仍顯偏低，上訴人有關出資購買系爭房地，應為系爭房地實質所有權人之主張，亦未可取。

（四）上訴人再以伊迄今仍保管系爭房地之所有權狀，原先被上訴人之存摺、印鑑章暨放款利息收據，亦均由其保管，聲稱其始為系爭房地之所有權人云云。並聲請證人即上訴人所屬員工趙千惠證稱，知悉系爭房地所有權狀在曾武雄處，且於曾武雄委請其整理資料時曾看過該所有權狀等語為憑（見本院卷一第386頁）。被上訴人對此陳稱：其原本保管持有系爭房地所有權狀，並連同重要物件置放在位於新北市○○區○○路000巷0號老家，惟曾武雄與其及家人反目後，拒絕其返回老家拿取物品，再私自拿取其所有權狀、存摺等物件，佯稱系爭房地為借名登記、帳戶為上訴人使用等語，且聲請證人吳桂枝證述：其於85年至99年任職上訴人公司期間，知悉系爭房地所有權狀係被上訴人保管，曾在上訴人公司處看過被上訴人拿出來。被上訴人於102年間與曾武雄決裂後，亦曾陪同曾寶慧至老家要取回自己重要物品文件，其後，也有請其找該所有權等語（見本院卷一第327、330、331頁）。證人曾寶慧證陳：其於97年間曾在老家1樓祖母房間後方闢為被上訴人辦公室處，看到被上訴人整理含系爭房地在內約10張之所有權狀。被上訴人嗣於99年間離開上訴人另外創業，曾武雄因欠缺其他收入，就與被上訴人翻臉，也拒絕被上訴人回老家。嗣被上訴人有請其回老家找該所有權狀等語（見本院卷一第391頁）。可見原屬於被上訴人所有之所有權狀、

印鑑章或存摺，均可能在被上訴人與曾武雄決裂後，由曾武雄持有。況上訴人自陳：係被上訴人未經其同意私自變更系爭彰銀帳戶之印鑑，始未再持有系爭彰銀帳戶之印鑑、存摺等語（見原審卷一第131頁），益證被上訴人始為系爭彰銀帳戶之實質支配者。上訴人僅以其持有系爭房地所有權狀；系爭彰銀帳戶（舊）印鑑、存摺，即自稱其為系爭房地實質所有權人云云，顯非可取。

（五）上訴人復主張：系爭房地之房屋稅、地價稅本即由其負責繳納，並保管稅單云云，且提出95年至103年間房屋稅、地價稅繳款書或繳納證明為據（見原審卷一第177至191頁）。然被上訴人亦提出103、108至109年度房屋稅繳納證明書、104年至106年房屋稅轉帳繳納證明、107年度房屋稅繳款書、103至106、109年度地價稅轉帳繳納證明、107、108年度地價稅繳款書等件為據（見原審卷一第69至70、71至76、77至78、83至89、91至93、95頁），尚難以上訴人曾繳納房屋稅、地價稅，即為上訴人有利之認定。至上訴人指稱被上訴人未經其同意，變更該等稅單投遞地址，致未續再繳納該等稅費云云，惟稅務機關最終認定被上訴人為系爭房地納稅義務人，向被上訴人課徵房屋稅、地價稅，反益證被上訴人就系爭房地所有權歸屬具有相當之權利外觀，而僅有若干年度之被上訴人名義之房地稅單，並不足以證明對系爭房地有實質所有權，上訴人此部分主張，亦難認有據。

（六）上訴人另以系爭房地自建築業者交屋時起均由其使用收益，系爭房屋的鑰匙、門禁感應卡亦由曾武雄所取得、保管，由其出租與莎昀公司、統一生活公司及不詳姓名年籍之人云云，除聲請證人趙千惠證述：是曾武雄叫我去拿水電單。我大概半年會去民生街拿水電單，但至108年後就沒有，因有訴訟，房客退租。現在1樓租給臺灣之星，臺灣之星水電單是他們自己收取。108年之前2樓租給美容店，但他們不需水電單憑證，所以會將水電單交給上訴人

等語（見本院卷一第384頁）。並提出莎昀租約、統一生活租約、房屋租賃契約書2件為證（見原審卷三第115至118、119至122、127至132、135至142頁）。惟查，上訴人所提出4 份租約，水電費均約定由承租人自行負擔，有該等租約之記載可據（見原審卷三第117、121、130、138頁），趙千惠證詞所述曾武雄要求其向承租人拿取水電單憑證，對於上訴人並無任何用處，欠缺合理性。又被上訴人對於上訴人主張，則謂：系爭房屋租金本均由其收取，因於98年、99年間與曾武雄間已生嫌隙，為曾武雄利用其將莎昀租約、統一生活租約置於老家機會，自行取走租金，其顧及親情倫理，不願父子自此決裂，乃有所忍讓，直到107年再無可忍，始寄發存證信函主張權利。統一生活租約終止後，系爭房屋2樓遭曾武雄出租予訴外人王紫晴經營「億姿美容名店」，嗣後被上訴人取回系爭房屋2樓，出租他人，因曾武雄前往恐赫承租人，承租人乃退租，被上訴人再出租予目前承租人等語，且提出存證信函、110年8月4日締結之租約佐據（見原審卷一第307至309頁；卷二第257至259頁）。復查，莎昀租約、統一生活租約出租人均為被上訴人，莎昀公司所支付租金支票受款人均為被上訴人；且該等租金收入均由被上訴人為租賃所得稅申報如上述。再參以上訴人所提出租約，出租人欄至多曾出現「曾武雄」，從未有上訴人直接出租他人之記載。均與上訴人主張顯然不符，難謂上訴人享有系爭房地收益，是項主張，仍為未合。

（七）此外，上訴人以其有支付系爭房地管理費，且經交屋後，即參與社區管理事務，曾武雄曾擔任社區監察委員，並參與社區公設之驗收、點交云云，執為其係系爭房地之管理使用收益人之理由。並提出社區會議紀錄、簽到冊、管理委員會會議記錄等件為憑（見原審卷一第59至60頁；卷三第145至149、151至156、157至158、159至160頁）。引用另案上訴人訴請曾寶慧返還借名登記物事件（新北地院10

9年度重訴字第785號）證人林敏榮有關系爭房地之管理費係由林敏榮向曾武雄收取之證詞（見本院卷一第88頁）。聲請證人趙千惠證稱：會有一陳姓總幹事到上訴人，給其大約3至5張收據，其會把收據上金額加總才開上訴人支票給該總幹事等語（見本院卷一第385頁）。然上訴人所提社區會議紀錄，固均有曾武雄參與之記載（見原審卷一第59頁；卷三第147、151、157、160頁），但未有上訴人公司名稱，曾武雄亦未曾表示其為上訴人法定代理人，自無法由社區會議紀錄推論上訴人為系爭房地所有權人。再者，上揭社區94年12月24日簽到名冊曾武雄曾以被上訴人代理人身分簽名，有該簽到名冊可按（見原審卷三第148頁），核與被上訴人自述：其為管理系爭房屋、維護大樓環境，並有擔任管委會委員等語相符（見原審卷二第116頁），且有社區110年1月10日、101年12月15日區分所有權人會議紀錄可資佐據（見原審卷一第97至98；卷二第245頁），被上訴人上開陳述，亦非完全無據。至證人趙千惠所證即使為真，要僅說明上訴人曾有繳付系爭房地管理費之事實，就上訴人宣稱其擁有系爭房地所有權，仍無法確認，自難採憑。上訴人僅以繳付管理費、參與社區管理組織活動，即謂係系爭房地所有權人云云，要未可取。

（八）至上訴人以被上訴人自稱貸款條件係其進行洽談，與系爭房屋買賣契約第18條第4項「買方同意委由賣方指定代書統籌辦理」之約定內容不合，也與林錦沛有關其為代銷，會全程介紹、磋商、協助部分客戶簽約，但未協助建案房屋貸款融資銀行之證詞未符，被上訴人對於系爭房地辦理銀行貸款之流程異常陌生，恐未曾閱讀過買賣契約。被上訴人有關經商繁忙，故將個人印鑑交給曾武雄，授權曾武雄於買賣契約上用印等辯詞應非真正。又以被上訴人對於上訴人開立支票支付系爭房地價金前期款，在另案臺灣新北地方法院102年訴字第2326號上訴人訴請被上訴人返還所有物事件，被上訴人辯稱該等金額為其自上訴人所取得

之「薪資、利息、營利收入」，嗣更改其詞為係曾武雄要幫其理財所支付之款項，顯見被上訴人就上訴人開立支票之辯解，亦相矛盾。再者，上訴人復以被上訴人僅是以出名人之資格給付處理委任事務所必要之費用，不能以此推論被上訴人即為系爭房地之所有權人。執為指摘被上訴人答辯不成立之理由。惟按由原告（本件為上訴人）主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被告（本件被上訴人）就其抗辯事實即令不能舉證或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院83年度台上字第1073號判決意旨參照）。上訴人既未就借名登記之合意盡舉證之責，自不因被上訴人所辯有所瑕疵，而取得有利之認定。

（九）依證人林錦沛、曾寶慧、趙麗雯、趙千惠所為證詞，相互以察，難認兩造間就系爭房地有成立借名登記契約之合意；且難以曾武雄曾參與簽約議價、支出前期款、上訴人與曾武雄親友間曾有資金流通事宜、曾武雄持有系爭房地之所有權狀、繳納或負擔相關稅費、參與社區事務之事實，逕認上訴人為系爭房地實際所有權人。上訴人所舉均不能證明其與被上訴人間系爭房地存在借名登記契約之事實，上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，洵屬無據。

（十）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，始應返還其利益，此參諸民法第179條規定自明。被上訴人關於系爭房地所有權之取得，係本於買賣之法律上原因，且非因借名登記而為登記名義人，不因上訴人之終止，而喪失取得所有權之原因。上訴人主張被上訴人應返還系爭房地之不當得利云云，於法未合。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條及類推適用同法第541條第2項規定，擇一請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許。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。

六、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。

七、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　　112　　年　　6　　月　　6　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　游悅晨

法　官　古振暉

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　　112　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　廖逸柔