

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第451號

上訴人 許波

0000000000000000

訴訟代理人 陳守煌律師

王仁貴律師

陳致睿律師

被上訴人 高淑娟

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

上列當事人間請求返還借名登記不動產事件，上訴人對於中華民國112年3月28日臺灣士林地方法院110年度重訴字第161號第一審判決提起上訴，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將如附表所示之土地所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國96年6月11日與訴外人呂良旺（下逕稱其名）合資，由伊以新臺幣（下同）5,718萬元向淡水信用合作社（下稱淡信）標得附表所示土地（下稱系爭土地）及新北市○○區○○段000、000地號土地（下稱000等2筆土地、業已出售移轉登記予第三人），並於同年9月3日完成所有權登記，嗣於99年2月25日以兩造間之借名登記關係將系爭土地借名登記在被上訴人名下。爰以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記關係之意思表示，並依民法第529條規定適用民法第541條規定，或類推適用民法第541條規定，或民法第179條規定，擇一求為命被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予伊之判決等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予伊。

01 二被上訴人則以：伊與訴外人呂子昌、陳子昱（下均逕稱其名）
02 共同合資購買系爭土地，並以伊為出名人，將系爭土地登記在
03 伊名下，所有權狀則由呂子昌保管。是兩造間並無借名登記關
04 係等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

05 三上訴人主張其於99年2月25日以買賣為原因移轉登記系爭土地
06 予被上訴人名下，為被上訴人所不爭執，並有土地建物查詢資
07 料在卷可稽（見原審卷(一)第34至72頁），自堪信為真實。

08 四上訴人主張伊與被上訴人就系爭土地成立借名登記契約關係，
09 伊已終止該借名登記關係，請求被上訴人將系爭土地移轉登記
10 予伊，則為被上訴人所否認。茲分述如下：

11 (一)兩造間就系爭土地有借名登記關係存在：

12 1.按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
13 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
14 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
15 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
16 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
17 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關
18 係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號判
19 決要旨參照）。上訴人主張兩造間就系爭土地有借名登記關
20 係，為被上訴人否認，依上開說明，應由上訴人負舉證責
21 任。經查：

22 (1)上訴人主張其係於96年6月11日繳交投標保證金548萬元後，
23 以5,718萬元向淡信標得附表系爭土地及000等2筆土地，投
24 標保證金並充作第1期款，復於同年7月9日、7月20日分別繳
25 交第2期款3,600萬元、第3期款1,570萬元後，再於同年9月3
26 日以買賣為原因完成所有權登記等情，有新北市地籍異動索
27 引、淡信110年9月13日110淡信昌字第1893號函、110年12月
28 27日110淡信昌字第2515號函在卷可佐（見原審卷(一)第314至
29 337、404頁至450頁、卷(二)第212至226頁），堪信上訴人上
30 開主張為真。

31 (2)被上訴人抗辯系爭土地是其與呂子昌、陳子昱共同合資購

買，上訴人是呂子昌之人頭云云，固提出以自己或配偶游進成名義匯款至洪誼晉、呂素珍帳戶之匯款資料及明細、呂子昌等人間對話錄音及譯文為據（見原審卷(一)第120至128、472頁、卷(三)第386、392至398頁），惟被上訴人所舉9筆匯款金流，均在淡信移轉登記系爭土地所有權予上訴人之後，且並無任何1筆款項流入上訴人或呂子昌帳戶，無從證明被上訴人所稱系爭土地為其與呂子昌、陳子昱共同投資購買之情。況證人呂子昌在被上訴人、游進成與洪誼晉等人間之原法院109年度重訴字第496號清償借款事件中已明確證稱：上訴人並非其人頭等語（見原審卷(三)第198頁）。至被上訴人所提呂子昌等人間之錄音譯文，亦無隻字片語提及系爭土地。被上訴人所舉證據並無法證明上開所辯為真，自無可取。

(3)上訴人出資購買系爭土地於96年9月3日登記取得所有權後，於99年2月25日以同年2月2日買賣為原因，將所有權移轉登記在被上訴人名下乙節，有新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政事務所）110年11月16日新北淡地籍字第1106046472號函檢附土地登記申請書附卷可參（見原審卷(二)第18至58頁，下稱系爭申請書）。又兩造間就系爭土地無買賣合意，被上訴人亦未曾因此交付買賣價金予上訴人等節，為兩造所不爭執（見本院卷(一)第83至84頁）。證人呂素珍證稱：其堂叔呂良旺與上訴人合夥買系爭土地，因上訴人身體不舒服，怕繼承後發生所有權問題，要求呂良旺辦理過戶，但因系爭土地原所有權人也姓呂，呂良旺不好意思登記在他名下，叫其幫忙找人過戶，其跟被上訴人很好，便請被上訴人擔任出名人。上訴人透過呂良旺將印鑑和所有權狀交給其後，其和被上訴人共同前往地政機關辦理，系爭申請書上被上訴人簽名是被上訴人要其簽的，被上訴人的印文則是被上訴人拿印章自己蓋的等語（見原審卷(三)第363至367頁）；證人呂良旺證稱：其與上訴人約定共同投資系爭土地及000等2筆土地後，原所有權人呂良溢是其堂兄，怕影響兄弟情分，由上訴

01 人出面向淡信購買。之後上訴人要其找人借名登記系爭土
02 地，其遂找呂素珍處理，呂素珍表示被上訴人願意當出名
03 人，並由呂素珍辦理系爭土地移轉登記予被上訴人事宜等語
04 （見本院卷(一)第239至241頁），互核證人呂素珍、呂良旺2
05 人證述內容大致相符，堪信上訴人係透過證人呂良旺、呂素
06 珍而與被上訴人成立借名登記關係。又證人呂素珍、呂良旺
07 至法院作證時，分別已距移轉登記12年、14年之久，其等因
08 時間久遠、記憶模糊淡忘而無法為確定之陳述或陳述有誤，
09 亦屬常情，被上訴人執此為由，否認呂素珍、呂良旺證言之
10 證明力云云，然審酌證人參與待證事實之緣由，及其2人前
11 後陳述之全部內容事項，堪認其2人證言應為可採。

12 (4)再依證人即系爭申請書收件人莊素嬌於偵查中證稱：系爭申
13 請書委任關係欄填載被上訴人為代理人，其會當場核對被上
14 訴人身分證正本，確認被上訴人本人有到場，才會收件，不
15 可能沒來現場。領取權狀時，要拿收件單收據，收件單收據
16 上會寫代理人是誰，及領件人的身分證及印章。其會在收據
17 上蓋好領件人的章，並請他下次領件要帶同樣的印章來。領
18 件時，發狀人會蓋同樣的印章在申請書上的通知領狀欄位等
19 語（見本院卷(一)第325至327、427至435頁），並有淡水地政
20 事務所112年2月13日新北淡地登字第1125901911號函附卷可
21 佐（見原審卷(三)第468至469頁）。衡之系爭申請書第1頁
22 「委任關係」欄及第2頁「通知領狀」欄均蓋用被上訴人印
23 文（見原審卷(二)第20至21頁），而被上訴人明知其與上訴人
24 間無買賣合意，卻同意以買賣為原因登記為系爭土地所有權
25 人，並於所有權移轉登記完畢後，前往淡水地政事務所領取
26 權狀後，自始未曾保管持有權狀，此觀諸被上訴人於109年
27 間向新北市三重地政事務所（下稱三重地政事務所）申請補
28 發系爭土地所有權狀，經上訴人在公告期間提出權狀正本異
29 議，亦有三重地政事務所110年11月25日新北重地登字第110
30 6107804號函在卷可明（見原審卷(二)第60至114頁），益證兩
31 造係由呂良旺、呂素珍媒介就系爭土地相互達成借名登記之

01 合意，並由上訴人保管持有所有權狀。

02 (5)被上訴人固以呂素珍係證述其持領狀通知領取權狀乙節，與
03 莊素嬌證述不符，抗辯呂素珍證述不可採云云。然不論是被
04 上訴人本人或呂素珍持蓋用被上訴人印文之領狀通知領取權
05 狀，淡水地政事務所均依領狀規定核對身分印章無誤後將權
06 狀交付予領狀通知上之「高淑娟」甚明，縱呂素珍證述領取
07 權狀稍有出入之處，亦無礙系爭土地權狀最終係交予上訴人
08 保管持有之事實。況被上訴人以呂素珍在系爭申請書第1頁
09 「委任關係」欄偽造其簽名並盜蓋其印章，及在第2頁「通
10 知領狀」欄盜蓋其印章，涉犯刑法第216條、第210條行使偽
11 造私文書罪嫌，向檢察官提起告訴後，經臺灣士林地方檢察
12 署檢察官以112年度偵續字第211號不起訴處分，經聲請再議
13 後，仍遭臺灣高等檢察署以113年度上聲議字第4891號駁回
14 再議確定等情，有該不起訴處分書存卷可參（見本院卷(一)第
15 265至274頁），是被上訴人尚不得僅因呂素珍因其就時隔久
16 遠相關事實陳述一二語不符，即全盤否認其證言。

17 2.被上訴人復抗辯系爭土地之歷年地價稅係由其繳納云云，並
18 提出99年起至109年之地價稅繳款書、繳納證明、對帳單為
19 據（見原審卷(一)第164至188頁）。然查：

20 (1)證人呂素珍證述：地價稅繳款書會歸戶到同一人，因此系爭
21 土地的地價稅單會先寄給被上訴人，被上訴人再將影本給
22 其，告知其哪幾筆是上訴人借名登記要付錢的，其會核算後
23 拿錢給被上訴人，再向上訴人要等語（見本院卷(一)第279至2
24 80頁），核與新北市政府稅捐稽徵處淡水分處112年2月21日
25 新北稅淡一字第1125385847號函覆：依土地稅法第15條規定
26 地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內
27 之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權
28 人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊
29 之地價總額等節相符，故被上訴人應繳納之地價稅係按其於
30 新北市轄內土地地價總額計徵，且無由納稅義務人申請將特
31 定土地及其餘土地之地價稅繳款書，分別送達不同地址之規

01 定等情相符（見原審卷(三)第454至455頁）。

02 (2)再審視被上訴人所提之102至108年度地價稅課稅土地清單
03 （見原審卷(一)第170至185頁），被上訴人名下確有其他土
04 地，系爭土地中僅有○○段000、000、000地號土地須計徵
05 地價稅，稅捐機關將被上訴人名下新北市轄內應計徵地價稅
06 之全部土地繳款書送達被上訴人，並無法將前開000、000、
07 000地號土地之地價稅繳款書送達不同地址。是被上訴人執
08 其繳納前開000、000、000地號土地之地價稅為由，否認兩
09 造間借名登記關係存在云云，尚無可取。

10 (3)又被上訴人繳納地價稅後，會透過呂素珍向上訴人拿應負擔
11 之稅額，業據呂素珍證述明確（見原審卷(三)第365至366
12 頁），並有上訴人提出之101、103、104、106年度地價稅課
13 稅土地清單為佐（見原審卷(一)第360至363頁）。至被上訴人
14 辯稱：101年度地價稅繳款書係因呂素珍想出售呂子昌與其
15 合資購買土地，故要求其提供，102年度以後係因其與呂素
16 珍另合資購買○○○○段土地，故而提供予呂素珍云云，惟
17 被上訴人並未舉證證明其與呂子昌合資購買系爭土地，且依
18 被上訴人所提其與呂素珍之簽立合夥契約（見原審卷(三)第41
19 4頁），其等投資購買土地之地號亦不在上開清單所列土地
20 範圍，故被上訴人上開所辯，無可採信。

21 3.被上訴人復抗辯上訴人及呂良旺所舉金流不符常情，是其等
22 並未合資購買系爭土地及000等2筆土地云云，然按當事人約
23 定各自出資半數購買不動產，並由其中1人出名登記為所有
24 權人，未出名人與出名人間成立借名登記契約，至當事人實
25 際有無出資，僅係其是否履行合資義務而已，於借名登記契
26 約之成立，不生影響（最高法院113年度台上字第531號判決
27 意旨參照），是縱呂良旺未實際出資，亦僅係上訴人可否請
28 求呂良旺履行合資義務，核與兩造間就系爭土地是否有借名
29 登記關係存在無涉，併此敘明。

30 (二)上訴人業已舉證證明兩造間就系爭土地有借名登記關係存
31 在，並以起訴狀繕本於110年3月3日送達被上訴人為終止借

01 名登記契約之意思表示，有起訴狀、送達證書在卷可稽（見
02 原審卷(一)第10至13、20頁）。兩造間借名登記關係既經終
03 止，則上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴
04 人將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，為有理由。上訴人
05 上開請求權既屬有理由，本院即無庸再審究其餘請求權之必
06 要，附此敘明。

07 五綜上所述，上訴人主張類推適用民法第541條第2項規定，請求
08 被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，為有理由，應
09 予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意
10 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
11 改判如主文第2項所示。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
14 一論列，附此敘明。

15 七據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
17 民事第五庭

18 審判長法 官 賴劍毅

19 法 官 賴秀蘭

20 法 官 陳君鳳

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

30 書記官 郭姝妤

01 附表：
02

編號	坐落地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號	149.09	271/1400
2	新北市○○區○○段000地號	200	213/760
3	新北市○○區○○段000地號	65.97	全部
4	新北市○○區○○段000地號	152.09	全部
5	新北市○○區○○段000地號	125.47	全部
6	新北市○○區○○段000地號	80.18	全部
7	新北市○○區○○段000地號	167.07	271/1400
8	新北市○○區○○段000地號	29.05	213/760
9	新北市○○區○○段000地號	158.81	全部
10	新北市○○區○○段000地號	66.02	1/12
11	新北市○○區○○段000地號	152.85	1/12
12	新北市○○區○○段000地號	47.68	全部