

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1186號

上訴人 簡大宏機械有限公司

法定代理人 簡連東

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 陳閱緣律師

被上訴人 簡連榮

訴訟代理人 曾家貽律師

劉彥呈律師

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113年4月26日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2196號第一審判決提起上訴，本院於114年10月1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、上訴人主張：伊於民國76年7月4日向訴外人李國水購買桃園市○○區○○段000建號（即門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號）建物（下稱系爭房屋）及其坐落同段0000地號土地（下合稱系爭房地），並先後借名登記於訴外人即伊公司負責人簡連東之胞弟簡連獅、被上訴人名下，復於93年間將系爭房地應有部分各2分之1（下稱系爭應有部分）分別借名登記在被上訴人及訴外人即簡連東之子簡志宏名下，於同年2月2日辦理所有權移轉登記，兩造就系爭應有部分成立借名登記關係（下稱系爭借名契約）。伊已於110年1月13日終止該契約。爰類推適用民法第541條第2項規定，求為命被上訴人將系爭應有部分移轉登記予伊之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。

二、被上訴人則以：系爭房地原係伊與簡連東、簡連獅、訴外人簡連在（下合稱簡連東4人）共有，於86年5月31日簽立協議

書（下稱系爭協議書），約定由伊分得系爭應有部分，兩造間並未成立系爭借名契約等語置辯。

三、下列事項為兩造不爭執，應可信為真實（見本院卷第298頁）：

（一）簡連東於76年7月4日與李國水簽訂買賣契約，以總價新臺幣150萬元買受系爭房地，由上訴人支付買賣價金，並登記在簡連獅名下，嗣於93年2月2日以買賣為登記原因，將系爭應有部分登記予被上訴人、其餘部分登記予簡志宏。系爭房地所有權狀均由上訴人保管。

（二）簡連東4人於86年5月31日簽訂系爭協議書。

（三）系爭房屋1樓做神明廳、上訴人辦公室使用，2樓於93年前由簡連獅使用，93年後由被上訴人使用。

四、上訴人主張伊與被上訴人就系爭應有部分成立系爭借名契約，伊已終止該契約，被上訴人應移轉該部分所有權予伊等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點析述如下：

（一）兩造就系爭應有部分未成立系爭借名契約：

1.按所謂借名登記，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己使用、收益、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。不動產登記名義人通常即為所有人，乃社會通念，主張登記名義人非實際所有人，而屬借名登記，據以在訴訟上主張權利者，應就攸關借名登記契約成立要件之事實，負舉證之責，且應證明至使法院確信其存在之程度，始得謂已盡其責任。

2.上訴人雖主張伊出資購買、使用系爭房屋、搭建雨遮，保管系爭房地所有權狀、繳納水、電、稅捐費用，並以系爭應有部分向銀行辦理抵押借款，可見伊與被上訴人就該應有部分成立系爭借名契約云云，並提出買賣契約、轉帳傳票、照片、出資證明、地籍異動索引為證（見原審卷第11至35、49至55頁、本院卷第249頁）。惟參諸買賣契約記載買受人為簡連東（見原審卷第11至14頁），又簡連在於被上訴人訴請

簡志宏所有權移轉登記事件（案列本院109年度上字第1549號，下稱另案）證述：簡連東4人均在上訴人處任職，但未領取薪水，故協議由上訴人以其等所賺取款項支應系爭房地價金等語（見原審卷第117至119頁）；簡連獅證稱：簡連東4人一起在上訴人處工作賺錢均未支領薪水，上訴人所賺取款項均其共有，故由上訴人支付系爭房地價金等語（見原審卷第124至126頁）；簡連東亦稱：伊買系爭房地借名登記在簡連獅名下，供上訴人使用等詞（見原審卷第281頁），可見購買系爭房地款項係由簡連東以上訴人帳戶支付，尚不能逕認係上訴人所有。另被上訴人亦有使用系爭房屋之一部，為兩造所不爭執（見上三(三)所示），且亦支付系爭房屋部分之電費、房屋稅（見本院卷第277至283頁），足見系爭房屋並非僅由上訴人使用、負擔相關稅費，而上訴人既使用系爭房地之一部，則其在頂樓搭蓋雨遮使用，亦不能執此推認為系爭房地之所有權人。況上訴人雖保管系爭應有部分所有權狀，然被上訴人已另訴請求上訴人返還該權狀（見本院卷第289至292頁），且簡連獅證稱：系爭應有部分所有權移轉登記是簡連東辦理等詞（見原審卷第130頁），可知簡連東辦理系爭應有部分所有權移轉登記時，取得該權狀，其既為上訴人法定代理人，非不得將該權狀交由上訴人保管，難僅因上訴人保管權狀，即認其係系爭借名契約之借名人而為保管。縱上訴人曾以系爭應有部分為抵押辦理貸款，然此僅需得所有權人同意即得為之。是以，無從僅因上訴人有支付系爭房地買賣價金、使用該房屋、搭建雨遮，持有系爭應有部分所有權狀、以該應有部分辦理抵押貸款，並繳納部分水、電、稅費等事實，逕認兩造間就系爭應有部分有系爭借名契約存在。

3. 又系爭協議書前言、第1條、第3條係約定：「立協議書人簡連東、簡連獅、簡連在、簡連榮茲因不動產及簡大宏機械有限公司股產重新分配及登記事宜，經協議調整如左」、「經協議每人可分配淨額新臺幣柒佰萬元整」、「現登記簡連獅

01 所有坐落○○市○○段0000地號土地…及地上房屋○○市○
02 ○街00巷00號（即系爭房地），簡連獅同意放棄，即日起移
03 轉登記簡連榮，所產生之稅金由簡連東、簡連榮負擔」等詞
04 （見原審卷第111頁）；簡連在於另案亦證述：簡連東4人斯
05 時在分家，將上訴人名下、簡連東4人名下財產均拿出來計
06 算，伊與簡連獅拿錢，退出上訴人經營、不再持有不動產，
07 被上訴人分得上訴人權利、4棟不動產房地的一半，系爭房
08 地分給被上訴人等語（見原審卷第116至123頁），核與簡連
09 獅證稱：簡連東4人原來一起賺錢經營上訴人、買不動產，
10 嗣因簡連東玩六合彩、上訴人經營不善，所以伊提議分家，
11 才簽立系爭協議書，計算公家財產、負債，伊與簡連在拿
12 錢，退出上訴人經營，簡連東、被上訴人各取得上訴人權
13 利、4棟不動產房地的一半等詞（見原審卷第124至126頁），
14 大致相符，可知系爭房地原為簡連東4人共有，嗣因簡連東4
15 人協商分析家產，約定由被上訴人分得系爭房地。再參諸被
16 上訴人另案訴請簡志宏移轉系爭房地其餘應有部分2分之1，
17 經本院判決敗訴確定（見原審卷第39至47、183至190頁），
18 對照系爭協議書約定移轉系爭房地所產生之稅金由被上訴人
19 與簡連東共同負擔等情，益徵上訴人主張系爭應有部分為其
20 所有，並與被上訴人成立系爭借名契約云云，無可採憑。

21 4.上訴人另以簡志宏所簽立證明書、簡連東於系爭另案證述，
22 主張系爭借名契約存在云云，惟該證明書（見原審卷第37
23 頁）係簡志宏於法院外陳稱：其與上訴人就系爭房地應有部
24 分2分之1成立借名契約等語，係屬證人在訴訟外所出具之書
25 面，未經法院訊問並命其具結，核與民事訴訟法第305條第3
26 項、第6項規定不符，不得採為證據；另簡連東證述不記得
27 將系爭應有部分移轉予被上訴人之經過，也不記得貸款辦理
28 過程等語（見原審卷第280至284頁），無從為有利上訴人之
29 認定。準此，本件依上訴人所提各項事證，均不足以證明其
30 與被上訴人間存有系爭借名契約。

31 (二)上訴人既未舉證系爭應有部分係借名登記在被上訴人名下，

則其主張其已終止系爭借名契約，進而請求被上訴人移轉系爭應有部分，難認有據。

五、綜上所述，上訴人依類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人移轉系爭應有部分與其，非屬正當，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，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
民事第二十六庭

審判長法 官 胡宏文

法 官 盧軍傑

法 官 朱美璘

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 114 年 10 月 15 日

書記官 張郁琳