

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第825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

訴訟代理人 簡志宏

被上訴人 簡連榮

訴訟代理人 曾家貽律師

蔡榮澤律師

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1月19日臺灣桃園地方法院110年度訴字第2075號第一審判決提起上訴，本院於115年1月6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：

(一)上訴人公司負責人簡連東（下逕稱其名）於民國76年10月29日代表上訴人向訴外人姜玉蘭購置坐落桃園市○○區○○段0000地號土地及其上同段000建號、門牌號碼桃園市○○區○○街00巷19號（共2層樓）之房屋（下合稱系爭19號房地），於購置之初原本有意借用訴外人簡連在（下逕稱其名）之名義登記，惟當時簡連在無此意願，始改借用被上訴人之名義登記；系爭19號房地於79年間以上訴人名義對外進行出租，直至數年後方將系爭19號房地出借被上訴人使用。詎料，被上訴人竟無端霸佔上訴人賴以維繫經營使用之金融機構帳戶存摺及印鑑，嚴重妨礙上訴人公司業務之執行，動

01 搖兩造間就系爭19號房地借用被上訴人名義登記之原有信任
02 基礎，前據上訴人提起訴訟請求其交還存摺印鑑，業經本院
03 以109年度上字第640號判決上訴人勝訴確定。上訴人為此次委
04 請律師於110年1月13日發函通知被上訴人自即日起終止系爭
05 19號房地之借名契約關係，然被上訴人於110年1月14日收受
06 後仍置若罔聞。

07 (二)又系爭19號房地係由上訴人出資購買，其水電費、房屋稅、
08 地價稅等相關稅賦亦由上訴人繳納，又上訴人曾於78年、92
09 年、95年向渣打國際商業銀行、寶華商業銀行、彰化商業銀
10 行等金融機構以系爭19號房地設定抵押貸款，取得資金作為
11 上訴人公司營運使用，上訴人並持有及保管足以表彰系爭19
12 號房地權利之所有權狀等重要證明文件，顯見兩造間確就系
13 爭19號房地成立借名登記契約。

14 (三)兩造間就系爭19號房地之借名登記契約既經上訴人委請律師
15 發函終止，爰類推適用民法第541條第2項規定，請求判令被
16 上訴人應將系爭19號房地所有權移轉登記於上訴人。【原審
17 為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴】並上訴
18 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭19號房地所有權
19 移轉登記於上訴人。

20 二、被上訴人則以：簡連東、簡連獅、簡連在、被上訴人兄弟4
21 人（下稱簡連東兄弟4人）原一起經營家族事業「大宏企業
22 社」，其後成立上訴人公司，簡連東提議將兄弟共同所賺取
23 之金錢購買4棟相連之房屋，兄弟1人1間較好照應，首先購
24 買第1間為桃園市○○區○○街00巷00弄2號房地（下稱2號
25 房地），登記在父親簡春成名下；第2間為同巷00弄4號（下
26 稱4號房地），登記在簡連東名下；第3間為桃園市○○區○○
27 街00巷17號房地（下稱17號房地），登記在簡連獅名下；
28 第4間為系爭19號房地，登記在被上訴人名下，被上訴人於
29 系爭19號房地購置後，即居住於系爭19號房地。嗣於86年5
30 月31日簡連東兄弟4人就2號房地、4號房地、17號房地、系
31 爭19號房地（下合稱四棟房子）及上訴人公司之股產重新分

01 配及登記事宜進行協商，並共同簽立協議書（下稱系爭協議
02 書），協議將上開經評估約總價值新臺幣（下同）2800萬元
03 之房產及股產分配予各兄弟，每人可分配700萬元，而簡連
04 獅及簡連在同意退出上訴人公司之經營且不受分配四棟房
05 子，由被上訴人及簡連東繼續經營上訴人公司且各受分配2
06 間房產，即分別將原父親名下之2號房地分配予簡連東、原
07 簡連獅名下之17號房地分配予被上訴人，被上訴人及簡連東
08 則應共同給付簡連獅、簡連在各700萬元。其中應給予簡連
09 在之700萬元部分，已依協議書第7、8、9條約定為給付。而
10 簡連獅之700萬元部分，因其已自上訴人公司取得500萬元，
11 簡連東及被上訴人本應再給付簡連獅200萬元，但因簡連東
12 表示17號房地若要過戶予被上訴人，所需負擔之增值稅等稅
13 捐恐高達80餘萬元，簡連獅為免簡連東及被上訴人須負擔過
14 重之稅金而衍生爭執，遂表示願負擔50萬元稅金，故簡連東
15 及被上訴人依協議書第4條約定僅需再給付簡連獅150萬元。
16 上揭協議書內容毫無關於「借名登記」之記載，顯見並無所
17 謂由上訴人公司借名登記在被上訴人名下之情事等語，資為
18 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項（見本院卷第255至256頁）：

- 20 (一)簡連東、簡連獅、簡連在、被上訴人為兄弟關係，簡春成為
21 上開4人之父親。
22 (二)系爭19號房地以簡連東之名義於76年10月29日向姜玉蘭簽訂
23 買賣契約。
24 (三)系爭19號房地於76年11月23日辦理所有權移轉時，即依上開
25 買賣契約登記在被上訴人名下。
26 (四)系爭19號房地之所有權狀自該房地購入後迄今均由上訴人公
27 司持有。
28 (五)上訴人公司曾於78年、92年、95年向渣打國際商業銀行、寶
29 華商業銀行、彰化商業銀行等金融機構，以系爭19號房地設
30 定抵押權貸款，取得資金作為上訴人公司營運使用，並由上
31 訴人公司繳納貸款本息。

01 (六)86年5月31日簡連東兄弟4人一起簽訂被證1之系爭協議書
02 (見原審卷一第75至76頁)。

03 (七)上訴人公司於110年1月13日委請律師發函予被上訴人，通知
04 被上訴人自函到日起終止系爭19號房地之借名契約關係，該
05 律師函於同年月14日為被上訴人所收受(見原證4)。

06 (八)被上訴人因無權占有上訴人公司向彰化銀行中壢分行、第一
07 銀行平鎮分行及渣打銀行平鎮分行申辦帳戶之印鑑及存摺，
08 經臺灣桃園地方法院以108年度訴字第2161號判決被上訴人
09 應將上開印鑑、存摺返還予上訴人，嗣經本院以109年度上
10 字第640號判決駁回被上訴人之上訴而告確定。

11 (九)系爭房屋1樓，於86年迄今，由被上訴人所使用。系爭房屋2
12 樓，在被上訴人於78年12月10日結婚後迄今，由被上訴人使
13 用。

14 (十)系爭19號房地之水費，原由上訴人繳納，被上訴人自108年8
15 月開始繳納。系爭19號房地之電費，原由上訴人繳納，被上
16 訴人自110年10月開始繳納。系爭19號房地之房屋稅，原由
17 上訴人繳納，被上訴人自112年開始繳納。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按稱借名登記，係謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
20 義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
21 名登記之契約；且契約須當事人間有意思表示之合致始成立
22 (最高法院99年度台上字第1097號判決意旨參照)。又當事
23 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
24 訟法第277條前段定有明文；房地登記名義人即為房地之所
25 有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非房地之實際
26 所有權人，則為變態事實，主張屬變態事實之借名關係者，
27 負舉證責任(最高法院96年度台上字第2329號判決意旨參
28 照)。系爭19號房地於76年11月23日辦理所有權移轉時，即
29 登記在被上訴人名下，此為兩造所不爭執(見不爭執事項
30 (三))，上訴人主張其與被上訴人間就系爭19號房地存在借名
31 登記關係，其為實質所有權人等情，既為被上訴人所否認，

則依上說明，上訴人自應就所主張借名登記之事實，負舉證之責。

(二)經查，上訴人公司原登記股東包括簡連東兄弟4人及簡連東之配偶簡王秀葉，此為兩造所不爭執（見本院卷第280頁），堪認上訴人公司原係簡連東兄弟4人共同經營之家族企業。復查簡連東兄弟4人於86年5月31日簽訂系爭協議書，其前言記載「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」，第一條約定「經協議每人可分配淨額新台幣柒佰萬元整」，第二條約定現登記父親簡春成所有之2號房地，簡連獅、簡連在同意放棄，同意由簡連東全權處分，所產生的稅金費用由簡連東、簡連榮負擔之旨；第三條約定現登記簡連獅所有之17號房地，簡連獅同意放棄，即日起移轉登記簡連榮，所產生之稅金由簡連東、簡連榮負擔之旨，有系爭協議書可稽（見原審卷一第75頁），另簡連獅、簡連在於同日簽立之切結書第1條亦重申其等永久放棄2號房地之旨，亦有該切結書可考（見原審卷一第77頁）。

(三)再者，證人簡連在於111年11月15日在本院109年度上字第1549號所有權移轉登記事件（下稱另案）具結證稱：系爭協議書、切結書是伊簽的，當時因為想分家，分簡大宏公司名下的資產及機器設備、應收帳款、應付帳款，另外還有2、4、17、19號四棟房子，都要一起分，算出價值後，伊跟簡連獅要分錢走；這四棟房子都是用伊等四兄弟在簡大宏公司工作的錢買的，伊從68年開始就在簡大宏公司工作，四兄弟都是一起工作，伊跟簡連獅一直到86年才離開公司；因為簡大宏公司都是由簡連東掌管財務，伊等也都信任他，所以買房子是用簡大宏公司的帳戶去支出，但這些錢都是伊等兄弟一起賺的錢。伊等四兄弟原本就有協議用大家賺的錢陸續買房子，買了之後登記給誰就是誰的，本來就有講好等語（見原審卷一第286至288頁）。證人簡連獅於同日在該另案中亦具結證稱：系爭協議書、切結書是伊簽的，當時以房地一坪來

01 計算，把2號、4號、17號、19號四間房地一起算，還有簡大
02 宏公司的機器也有一起算，簡大宏公司的資產當時據伊知道
03 就是機器，當時算出來大約2800萬元左右。這四間房地中17
04 號是伊的、19號是簡連榮的、2號是伊爸爸的，因為伊結婚
05 的時候房子不夠，所以2號旁邊又申請4號，登記給簡連東，
06 意思是一人一間。簡連在沒有分到是因為本來要分19號給
07 他，因為路衝他不要，後來大家協議等到父親百年後把2號
08 再登記給簡連在。因為當時四兄弟都是一起工作賺錢，賺來
09 的錢都是由簡連東掌管，賺了錢就買房子，所以說好一人一
10 間，買誰的名字就是誰的，不是簡大宏公司的，因為伊等都
11 沒有領薪水。因為簡連在沒有房子，怕簡連在再回來搶2號
12 的房子，所以才約定伊跟簡連在要放棄2號的房子，怕伊等
13 回來要。19號是因為本來就講好要給簡連榮，所以不用寫等
14 語（見原審卷一第293至295頁）。上開兩位證人之證述內
15 容，互核相符，且與簡連東兄弟4人於86年5月31日簽立系爭
16 協議書及簡連獅、簡連在於同日書立之切結書所載內容均相
17 符，堪以採信。

18 (四)由上可知，因上訴人公司為簡連東兄弟4人共同經營之家族
19 企業，簡連東兄弟4人已約定拿公司所賺的錢用來買房子，
20 買了之後登記給誰就是誰的，嗣因簡連獅、簡連在欲分家退
21 股，簡連東兄弟4人於86年5月31日簽訂系爭協議書，將上訴
22 人當時公司資產加上四棟房子估價共約2800萬元，分配由簡
23 連獅、簡連在各取得700萬元，簡連獅、簡連在同時放棄原
24 有對2號房地之權利，簡連獅並同意將其名下之17號房地移
25 轉登記予被上訴人；就系爭19號房地，上訴人公司之股東於
26 購入之始即約定歸屬於登記者即被上訴人所有，故系爭19號
27 房地確實歸屬被上訴人所有，並非上訴人所有。

28 (五)上訴人雖辯稱：系爭協議書僅係處理簡連獅、簡連在兩人退
29 股後重新分配其股份即出資額事宜，簡連東兄弟4人並無分
30 產合意，蓋倘若有意進行分產，該協議書理應會將包括全數
31 不動產載入系爭協議書內云云，惟系爭協議書之前言已載明

「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…」，再參證人簡連獅、簡連在證言，即知協議事項包含系爭19號房地在內之四棟房子。且系爭協議書前言係記載「…經協議『調整』如左」，故協議書之內容僅記載需要「調整」之事項即足，而系爭19號房地向第三人購入之始即約定歸屬於登記者即被上訴人所有，嗣於簽訂系爭協議書時即不受簡連獅、簡連在分家退股所影響，即無調整必要，故未寫入系爭協議書內，自屬當然。上訴人上開所辯，為不足採。

(六)上訴人復辯稱：系爭19號房地係由上訴人出資購買，其水電費、房屋稅、地價稅等相關稅賦亦由上訴人繳納，又上訴人曾於78年、92年、95年向渣打國際商業銀行、寶華商業銀行、彰化商業銀行等金融機構以系爭19號房地設定抵押貸款，取得資金作為上訴人公司營運使用，上訴人並持有及保管足以表彰系爭19號房地權利之所有權狀等重要證明文件，顯見兩造間確就系爭19號房地成立借名登記契約云云。惟查：

1. 系爭19號房屋於76年11月23日登記於被上訴人後，其2樓自被上訴人於78年12月10日結婚後迄今，均由被上訴人使用；其1樓自於86年迄今，均由被上訴人所使用，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(九)），可見系爭19號房地（共2層樓）自簽立系爭協議書之86年間迄今，事實上均由被上訴人管理使用，上訴人並無持續管理使用系爭19號房地之事實。
2. 上訴人稱系爭19號房地由其出資一節，依前述證人簡連獅、簡連在之證言，可知係因身為上訴人公司股東之簡連東兄弟4人已約定拿公司所賺的錢用來買房子，說好一人一間，買誰的名字就是誰的；尚難以出資為由即認兩造間存在借名登記關係。
3. 系爭19號房地之水費，固於108年7月前均由上訴人繳納，其電費固110年9月前均由上訴人繳納，其房屋稅固於111年之前均由上訴人繳納（見不爭執事項(十)）。此乃因上訴人為家

01 族企業，而有以股東私人支出報公司開銷之情事，不僅被上
02 訴人所有之系爭19號房地如此，簡連東所有之4號房地亦復
03 如此，此觀上訴人於原審所提之臺灣桃園地方檢察署110年
04 度偵續字第295號侵占案詢問筆錄，簡連東於該案被告賴秀
05 鳳（按：即本件被上訴人之配偶）之辯護人稱「被告當時的
06 住處與告訴人（按：即簡連東）住處、公司四戶相連，水費
07 均由公司零用金支付，其中二戶登記於告訴人名下：另二戶
08 登記於被告之夫名下」之後，對於檢察事務官所詢「對上開
09 水費由公司零用金支用扣抵，有無意見？」，答稱「沒有」
10 等語（見原審卷二第81至82頁），即可得知，故自非得據此
11 而認上訴人為系爭19號房地之所有權人。

12 4. 系爭19號房地固曾供作上訴人公司抵押貸款之用，且上訴人
13 固有保管持有系爭19號房地之所有權狀之情，然參以被上訴
14 人所提之92年10月31日房屋抵押貸款總約定書，記載借款人
15 為簡連東，連帶保證人為被上訴人、簡連獅、簡春成，設定
16 抵押申貸之不動產包括四棟房子在內等情（見原審卷一第89
17 至95頁），可知係因上訴人為家族企業，被上訴人於簽立系
18 爭協議書之前後均為上訴人之股東，故被上訴人提供自己所
19 有之不動產供上訴人貸款之用，以使上訴人營運順利，上訴
20 人並因此保管系爭19號房地之所有權狀，亦難據此而認兩造
21 間有借名登記之合意。

22 5. 上訴人所提上開事證，均無從證明兩造間有借名登記之合
23 意，其上開所辯，為不足採。

24 五、綜上所述，上訴人主張其為系爭19號房地之實質所有權人，
25 類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人移轉登記系
26 爭19號房地所有權，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗
27 訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
28 改判，為無理由，應駁回其上訴。

29 六、本件事證已臻明確，上訴人另聲請通知訊問證人鄧桂譔，欲
30 證明同濟會曾於78、79年至85、86年間向上訴人承租系爭19
31 號房地1樓部分等情（見本院卷第195、204頁、原審卷一第3

47頁），惟縱認為真，上訴人仍無持續管理使用系爭19號房地迄今之事實，亦不足據以認定兩造間有借名登記之合意，核無調查之必要；被上訴人另聲請通知訊問證人賴秀鳳（見本院卷第212頁），亦無調查必要。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 115 年 1 月 27 日

民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 宋泓璟

法 官 戴嘉慧

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 115 年 1 月 27 日

書記官 莊昭樹