

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第108號

上訴人 呂錫亮

訴訟代理人 易定芳律師

上訴人 呂華翰 (Andrew Hwa-Han Lu)

呂華群 (Benjamin Lu)

被上訴人 杜昌大

訴訟代理人 許猷進律師

歐陽佳怡律師

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112年4月13日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第82號第一審判決，提起上訴，本院於113年8月7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呂錫亮負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。被上訴人於原審主張伊購買坐落於臺北市○○

01 區○○段○○段000地號土地（權利範圍10000分之109）及
02 其上同段1726建號（權利範圍全部）即門牌號碼臺北市○○
03 區○○○路0段00巷0弄0號9樓建物（下稱系爭房屋，與上開
04 土地合稱系爭房地），將系爭房地借名登記於伊三姊杜昌明
05 名下（下稱系爭借名登記契約），嗣杜昌明於民國110年8月
06 28日死亡，系爭房地由呂錫亮、呂華翰及呂華群繼承，尚未
07 辦理繼承登記，詎呂錫亮否認伊為系爭房地之實際所有權
08 人，拒絕返還系爭房地，爰提起本訴，請求該3人將系爭房
09 地辦理繼承登記後，移轉所有權登記予伊（見原審110年度
10 北司調字第1398號卷〈下稱北司調卷〉第7至19頁）。其訴
11 訟標的對於該3人必須合一確定，嗣原審判決被上訴人勝
12 訴，雖僅呂錫亮提起上訴，惟形式上有利益於共同訴訟人，
13 效力及於呂華翰、呂華群，依民事訴訟法第56條第1項第1款
14 規定，未上訴之呂華翰、呂華群，應視同上訴，爰併列為上
15 訴人。

16 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
17 者，非為訴之變更或追加，民法第256條定有明文。查被上
18 訴人於原審係主張依民法第179條、類推適用第541條第1項
19 及繼承之法律關係而為本件之請求（見北司調卷第13頁），
20 嗣於本院言詞辯論期日主張依民法第179條、類推適用第541
21 條及繼承之法律關係為請求（見本院卷第357頁），核屬補
22 充或更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

23 三、呂華翰、呂華群經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民
24 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由
25 其一造辯論而為判決。

26 貳、實體方面：

27 一、被上訴人主張：伊於85至86年間經訴外人謝惠珍仲介，向訴
28 外人張淑律購買興建中之系爭房地，並與伊三姊杜昌明約定
29 由其擔任系爭房地之登記名義人。系爭房地落成後即由伊居
30 住其內迄今，並負擔系爭房地貸款及歷來之房屋稅、地價
31 稅，系爭房地過戶資料暨權狀正本亦由伊持有；杜昌明則長

01 居美國，未曾過問系爭房地使用管理事宜或負擔費用。嗣杜
02 昌明於110年8月28日死亡，系爭房地由上訴人繼承，尚未辦
03 理繼承登記，系爭借名登記契約於杜昌明死亡後消滅，詎呂
04 錫亮否認伊為系爭房地之實際所有權人，拒絕返還系爭房
05 地，爰依民法第179條、類推適用第541條及繼承之法律關
06 係，求為命：上訴人應將系爭房地辦理繼承登記後，將所有
07 權移轉登記予伊之判決等語。【未繫屬本院者，不予贅述】

08 二、呂錫亮則以：杜昌明所書遺囑（下稱系爭遺囑文件）與護照
09 上之簽名筆跡顯然不符，無法證明被上訴人與杜昌明就系爭
10 房地有借名登記之合意。被上訴人雖主張系爭房地貸款由其
11 負擔並提出匯款紀錄，惟匯款原因不一而足，不能遽認確係
12 購買系爭房地價款，且杜昌明亦有匯款予被上訴人供繳納貸
13 款等語，資為抗辯。呂華翰經合法通知，未於言詞辯論到
14 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。呂華群經合法通知，未
15 於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何聲明，其於原審曾到場
16 陳述：杜昌明於生前曾告訴伊系爭房地是被上訴人的，當時
17 杜昌明還未生重病，意識清楚等語。

18 三、原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，即判令上訴人應將系
19 爭房地辦理繼承登記後，將所有權移轉登記予被上訴人。呂
20 錫亮不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
21 人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項（本院卷第258至259頁）：

23 (一)杜昌明、杜丹青、杜碧瑤與被上訴人為姊弟關係，呂華翰、
24 呂華群為杜昌明與呂錫亮之子。

25 (二)呂錫亮與配偶杜昌明、及其二人之子女呂華翰、呂華群均長
26 期定居於美國。

27 (三)系爭房地於87年7月30日建築完成，89年6月13日以買賣為原
28 因登記為杜昌明所有（見原審卷第23至27頁）。

29 (四)杜昌明於110年8月28日死亡，登記於其名下之系爭房地由上
30 訴人3人為共同繼承人，尚未辦理繼承登記（見北司調卷第
31 155頁）。

01 (五)被上訴人自系爭房地落成後即入住迄今。

02 (六)系爭房地之權狀正本由被上訴人持有（見北司調卷第89、91
03 頁）。

04 (七)系爭房地於89年移轉登記時之土地增值稅、印花稅、契稅、
05 地政規費，均由被上訴人繳納，繳納單據並由被上訴人持有
06 （見北司調卷第69、71、81至87頁）。

07 (八)系爭房地歷年之房屋稅、地價稅均由被上訴人繳納（見北司
08 調卷第139至151頁）。

09 (九)清償系爭房地貸款本息之扣款銀行帳戶（下稱系爭扣款帳
10 戶）為：中國農民銀行帳號000000000000帳戶，嗣後合作金
11 庫銀行併購中國農民銀行後，即為合作金庫銀行帳號
12 00000000000000帳戶，戶名：杜昌明，帳戶存摺正本均由被
13 上訴人持有（見北司調卷第101、115頁）。

14 (十)系爭扣款帳戶存摺匯款或轉帳存入之欄位註記「杜昌大」係
15 指被上訴人，註記「恆暘」、「恆暘有限公司」，均指「恆
16 暘實業有限公司」（負責人為被上訴人）（見北司調卷第
17 101至137頁）。

18 (十一)自系爭房地於89年6月移轉登記後，系爭房地之社區管理委
19 員會即通知被上訴人以區分所有權人身分參加區分所有權人
20 臨時大會（見北司調卷第95、99頁）。

21 (十二)系爭遺囑文件經呂華群簽署「BENJAMIN LU」於其上（見北
22 司調卷第153頁）。

23 (十三)被上訴人所提出103年9月29日「匯出匯款申請書」上之「呂
24 錫亮」簽名，係呂錫亮本人親簽（見本院卷第107頁）。

25 (十四)被上訴人於101年10月24日匯款予呂錫亮新臺幣（下同）286
26 萬4,080元（見本院卷第97頁）。

27 五、得心證之理由：

28 被上訴人主張：系爭房地為伊所有而借名登記於杜昌明名
29 下，杜昌明死亡後，系爭借名登記契約關係消滅，上訴人3
30 人即杜昌明之繼承人自應將系爭房地返還於伊等情，為呂錫
31 亮所否認，並以上開情詞置辯。茲就本件之爭點及本院之判

01 斷析述如下：

02 (一)被上訴人與杜昌明間就系爭房地有借名登記契約關係存在：

03 按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
04 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
05 為出名登記之契約。又法院應依證據認定當事人所爭執之待
06 證事實，此證據不以直接證據為限。如能以間接證據證明間
07 接事實，且綜合諸間接事實，得以符合論理及經驗法則，而
08 推認待證事實者，亦無不可（最高法院111年度台上字第
09 1426號判決意旨參照）。經查：

10 1.被上訴人主張系爭房地係伊出面向賣方張淑律購買，協商、
11 簽約均係伊所為等情，業據證人即當時賣方委託之仲介謝惠
12 珍證述明確（見原審卷第218至220頁），該情應堪認定。又
13 觀諸系爭扣款帳戶存摺內頁明細，可知被上訴人或被上訴人
14 擔任負責人之恆暘實業有限公司係不定期匯款或轉帳予該帳
15 戶供扣繳系爭房地貸款本息（見北司調卷第101至137頁、不
16 爭執事項(九)、(十)），而系爭房地於89年移轉登記時之土地增
17 值稅、印花稅、契稅、地政規費，均由被上訴人繳納，繳納
18 單據並由被上訴人持有，歷年之房屋稅、地價稅均由被上訴
19 人繳納，且被上訴人自系爭房地落成後即入住迄今，權狀正
20 本亦由被上訴人持有，系爭房地之社區管理委員會並自系爭
21 房地於89年6月移轉登記後即通知被上訴人以區分所有權人
22 身分參加區分所有權人臨時大會（見不爭執事項(五)至(八)、
23 (九)），足認系爭房地雖登記為杜昌明所有，然系爭房地買賣
24 交易過程均由被上訴人辦理並負擔稅費，且長期由被上訴人
25 管理使用、負擔房屋貸款及歷年房地稅捐，應認被上訴人就
26 其主張與杜昌明間之借名登記契約關係，業已盡舉證責任。
27 復參以證人即被上訴人大姊杜碧瑤於原審證稱：系爭房地確
28 為被上訴人出資且長期使用等語（見原審卷第224、227
29 頁），呂華群亦於原審行當事人訊問時稱：杜昌明於過世前
30 曾告知伊登記在杜昌明名下之系爭房屋是被上訴人所有等語
31 （見原審卷第230頁），而呂華群既為杜昌明繼承人，卻反

於其自身利益而為上開證述，應屬可採，益徵被上訴人之主張為可採。至呂錫亮雖以杜碧瑤於本件有利害關係致立場有所偏頗，呂華群因與其父子感情不佳，且不在乎系爭房地所有權之歸屬，辯稱：杜碧瑤及呂華群之證述不足採信等語。然核呂錫亮僅依杜碧瑤及呂華群之證詞即逕臆測，並未提出任何具體證據以實其說，所辯尚不足採。

2. 呂錫亮雖辯稱：被上訴人就系爭扣款帳戶之匯款紀錄不足以證明該等匯款係作為繳納房屋貸款之用等語，然系爭扣款帳戶開立之日即89年6月2日與系爭房地買賣所有權移轉契約申請登記送件日相同，且該開戶銀行即為系爭房地所設定之抵押權人銀行，有系爭房地登記謄本、土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書、系爭扣款帳戶存摺封面等件在卷可稽（見北司調卷第49、65、73、103、115、133頁），且依系爭扣款帳戶存摺內頁明細所示，該帳戶有按月定期扣款攤還本息，被上訴人並自89年起至109年間均不定期匯入款項以維持系爭扣款帳戶餘額（見北司調卷第103至137頁），衡諸交易常情，系爭扣款帳戶應確係作為繳納系爭房地貸款所用，且係由被上訴人負擔，是呂錫亮上開所辯，尚不足採。至呂錫亮復辯稱被上訴人迄今未能證明系爭借名登記契約具體成立時點、地點等語，惟證明待證事實之存否，其證據方法本不以直接證據為限，依被上訴人所提上開間接證據及兩造不爭執事項(五)至(十二)等間接事實，應足以推認被上訴人與杜昌明間有系爭借名登記契約一節，已如上述，且無違經驗法則及論理法則，呂錫亮此部分所辯，亦非可採。

3. 呂錫亮雖又辯稱：系爭遺囑文件上「杜昌明」之簽名並非真正，無法證明杜昌明與被上訴人間就系爭房地有借名登記之合意等語。然證人杜碧瑤於原審證稱：系爭遺囑文件是伊妹妹杜昌明現場口述，由伊書寫，杜昌明當時生病，但意識清醒，請伊依她的意思寫好後再由她簽名，現場就只有伊和杜昌明，伊寫完自己簽名後，也交給她簽名，杜丹青前面的名字是伊寫的，後面手印是杜丹青親自所為，伊是隔幾天才拿

給杜丹青，其上「Benjamin Lu」是伊拿給外甥呂華群所簽等語（見原審卷第221至222頁）。依證人杜碧瑤之證述，系爭遺囑文件之作成，見證人並未全部在場，固不符代筆遺囑之要件，然既是由杜昌明現場口述並由杜碧瑤所筆記，且經杜碧瑤結證在卷，自非不得作為本件判斷之依據，況杜昌明與被上訴人間就系爭房地有無成立借名登記，並非以系爭遺囑文件為唯一判斷依據。呂錫亮此部分所辯，尚不足採。

4. 呂錫亮雖再辯稱：伊曾於100年間委託訴外人林卓賢出售名下房地，結算金額為2,609萬0,589元，即由杜昌明匯款1,000萬元予被上訴人，用以繳納系爭房地價金、貸款及相關稅金，系爭房地非屬借名登記等語。然查：

(1) 杜昌明有於100年間匯款1,000萬元予被上訴人一情，為兩造所不爭執，該情固堪認定。然系爭房地於89年間即登記於杜昌明名下，並由被上訴人自89年起開始繳納貸款，業如前述，則杜昌明遲於100年間始匯款1,000萬元予被上訴人，尚難逕認係用以繳納系爭房地之價金、貸款或稅金。

(2) 被上訴人主張：呂錫亮與杜昌明長年居住美國，杜昌明為資金利用之便利，商請伊提供身分證及印章至郵局開立伊名義之帳戶（下稱系爭郵局帳戶），杜昌明隨後即指示林卓賢於100年10月25日匯出1,000萬元至該帳戶，嗣並指示被上訴人之公司會計人員協助將上開款項先於101年10月23日提領550萬元，分別匯予呂錫亮286萬4,080元及呂華翰263萬5,920元，再於101年12月28日提領600萬元，再分別匯予杜昌明之二姊夫王堅284萬6,312元及二姊杜丹青284萬6,312元等情，有系爭郵局帳戶客戶歷史交易清單、第一商業銀行信義分行101年10月24日、101年12月28日匯出匯款賣匯水單附卷可稽（見本院卷第95至103頁），則上開杜昌明匯入系爭郵局帳戶之1,000萬元，顯已全數提領並匯予其指定之人，即難認係用以繳納系爭房地之價金、貸款或稅金。呂錫亮此部分所辯，尚不足採。

(3) 呂錫亮固否認系爭郵局帳戶為呂錫亮及杜昌明實質控制，惟

被上訴人主張：呂錫亮亦曾直接指示被上訴人之公司會計人員，於103年9月26日自系爭郵局帳戶提領300萬元，存入被上訴人合作金庫銀行之帳戶，復於同年9月29日轉帳297萬8,420元予杜昌明，呂錫亮更親自簽收上開郵局帳戶轉帳後之餘額2萬1,580元等情，有系爭郵局帳戶客戶歷史交易清單、合作金庫銀行存款存摺內頁、臺灣銀行103年9月29日匯出匯款申請書在卷可佐（見本院卷第95、105、107頁），該情應堪認定，亦即呂錫亮確有使用系爭郵局帳戶處理其與杜昌明間之轉帳事宜。又觀諸系爭郵局帳戶客戶歷史交易清單（見本院卷第95頁），自100年12月21日至110年6月21日近10年間，扣除存入之利息外，僅有9筆存款紀錄，其中有4筆由呂錫亮匯入、1筆由杜昌明匯入，金額均逾百萬，益徵該帳戶係由呂錫亮及杜昌明實質控制，呂錫亮空言否認，亦不足採。

5. 呂錫亮雖復辯稱：杜昌明於96年7月24日及96年7月25日分別匯81萬元及11萬5,000元入系爭扣款帳戶，足見系爭房地之本息攤還係由杜昌明匯入款項扣繳等語。然查：

(1) 杜昌明有於96年7月24日及96年7月25日分別匯81萬元及11萬5,000元入系爭扣款帳戶一情，有系爭扣款帳戶存摺內頁影本在卷可憑（見北司調卷第117頁），該情固堪認定。然系爭房地係於89年間即登記於杜昌明名下，並由被上訴人自89年起即開始繳納貸款，業如前述，則杜昌明遲於00年0月間始匯款81萬元及11萬5,000元予被上訴人之目的，能否謂係為扣繳系爭房地之本息攤還，尚非無疑。

(2) 被上訴人主張：該2筆款項係伊母親何葆真於84年在美國離世所遺留，經伊三位胞姐杜碧瑤、杜丹青及杜昌明決議作為家族公款使用，並由杜昌明保管，嗣伊父親杜詩聖於96年7月2日亡故，因三位胞姐均長居美國，父親之後事包含喪葬費及購買墓地之費用均由在台之伊辦理及負擔，三位胞姊遂決議由杜昌明以上開2筆款項補貼辦理父親後事之費用，杜昌明即逕行將該等款項存入系爭扣款帳戶，伊遂於存摺內頁

明細上註記「媽媽餘額股票」文字，該款項自非杜昌明為繳納系爭房地之本息而匯入等情，並提出何葆真、杜詩聖之除戶謄本附卷可參（見本院卷第109、111頁），而上開2筆款項金額與系爭房地之價額有顯著差距，且依系爭扣款帳戶存摺內頁所示，上開2筆款項於96年7月24日匯入前之帳戶餘額為42萬8,898元，匯入後按月扣繳系爭房地攤還本息，至99年3月23日帳戶餘額尚有20萬3,647元，被上訴人即於99年4月13日匯入60萬元，持續按月扣繳攤還本息，直至109年12月21日均未見杜昌明有何再匯入款項之情（見北司調卷第117至137頁），又上開2筆款項匯款日期與杜詩聖死亡之日期相近，則被上訴人所稱該2筆匯款係杜昌明將所保管伊母親遺留之款項補貼伊辦理父親後事之費用而匯入系爭扣款帳戶，應較可採。呂錫亮此部分所辯，尚難逕予採信。

6. 綜上，被上訴人已盡舉證之責，堪信被上訴人與杜昌明間就系爭房地有借名登記契約關係存在。

(二) 被上訴人請求上訴人就系爭房地辦理繼承登記後，將所有權移轉登記予被上訴人，為有理由：

按借名登記契約乃當事人約定一方經他方同意，而就屬於一方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而成立之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院111年度台上字第171號判決意旨參照）。而按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541條定有明文。又委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限。同法第550條亦有明定。又按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；因繼承而於登記前已取得不動產物權者，應經登

01 記，始得處分其物權，民法第1148條第1項前段、第759條分
02 別定有明文。本件被上訴人與杜昌明間就系爭房地有系爭借
03 名登記契約存在，業如前述，依上揭規定及說明，即應類推
04 適用民法委任之相關規定，是系爭借名登記契約於杜昌明
05 110年8月28日死亡時即告消滅，並無不能消滅之情形，即生
06 應返還系爭房地予實際所有權人即被上訴人之義務，此義務
07 應由杜昌明之繼承人即上訴人所承受，是被上訴人依民法第
08 179條或類推適用民法第541條之規定及繼承之法律關係，請
09 求上訴人應將系爭房地辦理所有權移轉登記予伊，自屬有
10 據。惟上訴人迄今就系爭房地尚未辦理繼承登記，尚無從辦
11 理所有權移轉登記，則為符合訴訟經濟原則，被上訴人併予
12 請求上訴人應就杜昌明所遺系爭房地辦理繼承登記，亦應准
13 許。

14 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條或類推適用第541條及繼
15 承之法律關係，請求上訴人應就系爭房地辦理繼承登記後，
16 將所有權移轉登記予伊，自屬正當，應予准許。原審就此部
17 分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此
18 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

19 七、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
23 項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
25 民事第二庭

26 審判長法 官 陳容正

27 法 官 紀文惠

28 法 官 賴武志

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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 113 年 8 月 30 日

書記官 蔡明潔