

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第336號

上訴人 何鳳幸

訴訟代理人 陳介安律師

被上訴人 徐國棟

訴訟代理人 許桂挺律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年12月14日臺灣新竹地方法院112年度重訴字第11號第一審判決提起上訴，本院於113年10月22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：兩造於民國106年4月21日成立借名登記契約，約定由伊負擔購買新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地，同段其他土地逕以地號稱之）之費用，由被上訴人出名登記為所有權人。伊分別於同年9月13日、同年10月30日、同年11月20日支付買賣簽約款新臺幣（下同）405萬元、買賣備證款135萬元、買賣尾款110萬元，剩餘買賣尾款700萬元，亦由伊自107年1月9日起至112年4月18日止共計匯入430萬元至被上訴人帳戶，以攤還抵押貸款。系爭土地自始均由伊占有使用，所有權狀亦由伊保有。伊業已終止兩造間之借名登記法律關係等情，爰依民法第541條、第179條規定，擇一求為命被上訴人移轉系爭土地所有權登記予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，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。

二、被上訴人則以：伊自99年間起至108年間與上訴人女兒即訴外人楊濬安交往，並共同經營廣丞國際開發有限公司（下稱廣丞公司）及豐隆環保有限公司（下稱豐隆公司），從事砂石買賣及運送事業。系爭土地係由伊購買，提供予廣丞公司

01 及豐隆公司使用，買賣價金之一部款項由豐隆公司向訴外人
02 新鑫股份有限公司借款支付，其餘款項由伊以伊父親即訴外人
03 徐能松為保證人，向新竹縣湖口鄉農會貸款支付，兩造間
04 並無借名登記契約存在。系爭土地所有權狀係因伊與楊濬安
05 分手，未能自原同居處所取回，始由上訴人無權占有；匯入
06 伊帳戶之款項，係因伊曾提供逾1180萬元之資金予廣丞公司
07 及豐隆公司，廣丞公司及豐隆公司為分期償還款項所匯入。
08 上訴人所稱之系爭土地購買過程，俱與實際購買過程不符，
09 益證上訴人主張不實在等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴
10 駁回。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷第231至233頁）：

- 12 (一)廣丞公司於98年1月22日核准設立，於113年1月12日變更為
13 廣丞開發股份有限公司，董事長為上訴人。
- 14 (二)被上訴人於自99年間起至108年間止期間與楊濬安（原名楊
15 育茹）交往，同居於門牌苗栗縣○○鎮○○街000巷0弄00號
16 1樓房屋，就楊濬安所生未成年子女有關事件，詳如臺灣苗
17 栗地方法院111年度家調裁字第14號民事裁定、111年度家親
18 聲字第196、199號和解筆錄、本院臺中分院113年度家上移
19 調字第72號民事調解筆錄所示。
- 20 (三)豐隆公司於100年8月5日核准設立，設立地址為彰化縣○○
21 鎮○○路0段000巷00號1樓。董事為被上訴人（登記之資本
22 總額為150萬元，登記之股東為被上訴人一人）；於102年5
23 月21日登記之資本總額增為650萬元（登記之股東為被上訴
24 人一人）；於103年8月22日變更名稱為拓隆環保有限公司
25 （登記之股東為被上訴人一人）；於104年6月10日為股東出
26 資轉讓登記（登記之被上訴人出資額為643萬5000元）；於1
27 09年9月2日為股東出資轉讓及改推董事變更登記，變更董事
28 為上訴人（登記之股東為上訴人一人）。
- 29 (四)系爭土地為特定農業區農牧用地，於106年11月27日以買賣
30 為原因登記為被上訴人所有。並有設定擔保債權總金額為87
31 5萬元之最高限額抵押權予新竹縣湖口鄉農會。

01 (五)就前開系爭土地之買賣，買方係委託永慶不動產加盟店晶天
02 不動產仲介經紀有限公司（下稱晶天公司），並簽立有如本
03 院卷第41至43頁所示之要約書、買方給付服務費證明書。該
04 買賣106年9月4日私契如原審卷一第393至399頁所示，106年
05 10月21日公契如原審卷一第473至475頁所示。

06 (六)拓隆環保有限公司新光銀行帳號0000000000000000帳戶（下稱
07 甲帳戶）有於106年9月13日、106年10月30日、106年11月20
08 日分別匯出匯款支出405萬60元、135萬30元、110萬30元，
09 前開交易於存摺內無銀行備註，甲帳戶自106年6月8日起至1
10 07年1月22日止期間存摺明細如原審卷一第29至37頁所示。

11 (七)被上訴人於106年11月20日自甲帳戶取款27萬5230元，以被
12 上訴人名義，匯款27萬5200元予晶天公司（原審卷一第401
13 頁）。

14 (八)被上訴人於106年11月7日以被上訴人父親徐能松為保證人，
15 以購買農地為由，向新竹縣湖口鄉農會申請700萬元貸款，
16 借款期間為5年，新竹縣湖口鄉農會於106年11月28日放款，
17 被上訴人於112年1月5日清償本金餘額500萬元（本院卷第16
18 1頁、原審卷一第277頁）。

19 (九)上訴人於110年11月27日購買000、000、000、000、000地號
20 土地（原審卷一第415至471頁），嗣於111年2月23日登記完
21 竣（原審卷一第295至303頁），前開土地與系爭土地之坐落
22 分布情形，如本院卷第209頁所示。

23 (十)系爭土地之所有權狀現由上訴人占有中；被上訴人有以他人
24 竊占系爭土地提出刑事告訴（本院卷第191頁）。

25 四、茲就兩造之爭點（本院卷第233頁）及本院之判斷，分述如
26 下：

27 (一)兩造間就系爭土地無借名登記關係存在：

28 1.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
29 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
30 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意
31 思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義

人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。再所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，否則負舉證責任之一方即應就事實真偽不明之狀態承擔不利益，此方符合舉證責任分配之原則。本件上訴人主張兩造就系爭土地成立借名登記關係，為被上訴人所否認，揆諸上開說明，上訴人應就何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實負舉證責任，且應證明至使法院確信其存在之程度，始足當之。

2.上訴人主張：伊因曾跳票不易貸款，而楊濬安名下如有財產，恐遭債權人強制執行，故將系爭土地借名登記於被上訴人名下云云（原審卷一第13頁）。衡以上訴人於110年前後以自己名義買受000、000、000、000、000地號土地，並登記於自己名下（參不爭執事項(九)），可見上訴人並無不能以自己名義買受取得不動產之情，則上訴人前開所稱，將系爭土地借名登記為被上訴人所有之動機及緣由，已非無疑。

3.上訴人又主張：表彰系爭土地權利之所有權狀現由伊占有，可證伊為系爭土地實際權利人云云。查，系爭土地之所有權狀現固由上訴人占有中（參不爭執事項(十)），惟被上訴人與楊濬安原同居一址，嗣於108年間分手（參不爭執事項(二)），2人間復有多件民事事件、刑事案件繫屬法院（本院卷第343至381頁），可見被上訴人與楊濬安分手後不睦，則被上訴人抗辯與楊濬安分手後未及取回系爭土地之所有權狀，尚非悖於常情，自難率以上訴人持有系爭土地所有權狀，逕為推認上訴人為系爭土地實際權利人，而認兩造間有借名登記關係存在。

4.系爭土地之買賣過程及出資情況：

(1)查，證人即系爭土地之仲介人員曾皇棋結稱：106年間系爭

01 土地之買賣，係先由買方委託晶天公司處理，伊負責賣方、
02 劉尚緯負責買方，買賣契約的簽訂與履行、仲介價金之支
03 付，都是劉尚緯負責聯繫，伊沒有接觸過上訴人等語（本院
04 卷第234至238頁）；證人即系爭土地之仲介人員劉尚緯結
05 稱：伊負責系爭土地銷售之部分即接洽買方，曾皇棋負責開
06 發部分即接洽賣方；被上訴人向伊表示要購買系爭土地，買
07 賣的條件、簽約及付款均是與被上訴人聯絡，仲介費用亦是
08 與被上訴人討論，由被上訴人支付；伊未曾見過上訴人等語
09 （本院卷第270至274頁），可知系爭土地之買賣及仲介相關
10 事宜，均係由被上訴人與劉尚緯接洽。復衡以系爭土地之買
11 賣係由晶天公司（即永慶不動產新竹三民綠光加盟店）仲
12 介，以總價1350萬元自訴外人郭芳源等5人買受（原審卷一
13 第395頁，參不爭執事項(五)），倘上訴人為系爭土地之實際
14 買受人，對於系爭土地之締約磋商情形，乃至最終交易條
15 件，理當知之甚詳，且對於買賣契約最重要之價金數額應無
16 錯認之可能，然上訴人於原審中竟稱系爭土地係由台慶不動
17 產新竹清大金城加盟店仲介，以總價1600萬餘元自訴外人范
18 榮標等3人買受（原審卷一第13、373頁），與系爭土地實際
19 買賣情形大相逕庭，堪認上訴人並非系爭土地之買受人，系
20 爭土地係由被上訴人與仲介商談買賣、簽約等事宜，復與賣
21 方簽立契約無訛。至上訴人於閱覽被上訴人提出之本件買賣
22 契約後，改稱記憶錯誤云云，顯悖於常情，難以採信。

23 (2)次查，系爭土地之買賣價金總額為1350萬元，其中簽約款40
24 5萬元、備證用印款135萬元、一部尾款110萬元，係由甲帳
25 戶匯出，其餘尾款700萬元，則由被上訴人向新竹縣湖口鄉
26 農會貸款支付，為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)、(六)、
27 (八)），可見本件之買賣價金俱係由被上訴人及其擔任負責人之
28 豐隆公司（參不爭執事項(三)）所支付，上訴人並無支出分
29 文，益徵系爭土地之買受人為被上訴人。

30 (3)上訴人雖稱豐隆公司實際係由伊出資、由楊濬安經營，僅借
31 用被上訴人名義辦理設立登記，是系爭土地之買賣價金實際

01 由伊支付云云，並舉證人陳俊棋為證。證人即豐隆公司之司
02 機陳俊棋於本院雖到庭證稱：豐隆公司係由楊濬安指揮管
03 理，上訴人有參與經營事務，被上訴人沒有參與經營管理，
04 也沒有經手公司的錢云云（本院卷第263至264頁），然衡以
05 其亦證稱：伊為豐隆公司之司機，業務內容是運輸砂石及管
06 理瑣事，沒有包含參與財務、經營或簽約等語（本院卷第26
07 6至268頁），可知陳俊棋僅為豐隆公司之司機，負責運輸砂
08 石及處理雜務，未曾參與豐隆公司出資過程；再參以廣丞公
09 司、豐隆公司之交貨傳票上併載有被上訴人之聯繫方式（原
10 審卷一第265頁），被上訴人復於102年間合計匯款630萬元
11 至豐隆公司帳戶等情（原審卷一第267至271頁），除得認陳
12 俊棋前開所述被上訴人未參與豐隆公司之經營及未經手公司
13 之金錢云云，並不實在，陳俊棋所述無從為有利上訴人之認
14 定，亦可證被上訴人應為豐隆公司之實際負責人。從而，上
15 訴人主張豐隆公司為伊出資，借名登記在被上訴人名下，尚
16 乏所據，洵無足採，進而難以認定上訴人主張其以豐隆公司
17 之帳戶支出本件買賣價金乙節為實在。

18 (4)上訴人另主張伊有以自己名義，或以伊經營之廣丞公司名
19 義，匯款至被上訴人新竹縣湖口鄉農會帳戶（下稱乙帳
20 戶），支付系爭土地貸款云云。查，上訴人主張伊或廣丞公
21 司有於107年1月起至112年4月間止，於每月匯款11萬5000元
22 或10萬5000元或6萬元等金額至乙帳戶等情（本院卷第125
23 頁），縱認屬實，然被上訴人就此抗辯廣丞公司因資金需
24 求，由伊於102年間匯款50萬元予廣丞公司、於106年間向訴
25 外人張克凡借款500萬元予廣丞公司週轉，上訴人及廣丞公
26 司前開匯款之原因實為分期償還前開借貸款項等語，並提出
27 匯款申請書為憑（原審卷一第273、275頁），上訴人亦未爭
28 執廣丞公司與被上訴人間之借貸關係，堪認廣丞公司與被上
29 訴人間確有金錢借貸關係存在，復觀諸乙帳戶交易明細資
30 料，可知廣丞公司於新竹縣湖口鄉農會為本件貸款放款前即
31 曾匯款至乙帳戶，從而，被上訴人抗辯前開匯款乃廣丞公司

01 為清償借款所為，應非虛妄，上訴人執前開匯款主張伊有支
02 付系爭土地貸款，尚難採信。

03 (5)上訴人另主張：本件買賣之土地規費及居間費用係由伊繳
04 納，並提出要約書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣意
05 願書、地政規費收據及地政事務所收據等件（本院卷第41至
06 45、51至53頁）為據。惟觀諸上開要約書、買方給付服務費
07 承諾書、不動產買賣意願書等件，僅係表彰買方要約之金
08 額、承諾給付居間費用等，無從證明上訴人有給付居間費
09 用，且本件之仲介費係由被上訴人支付，業經劉尚緯證述如
10 前；另參以被上訴人與楊濬安原為同居關係，同住一處（參
11 不爭執事項(二)），而上訴人與楊濬安為母女關係，無從排除
12 上訴人可自楊濬安取得前開資料，自無從單憑地政規費收據
13 及地政事務所收據，遽認該費用為上訴人所繳納，且縱認上
14 訴人有繳納該部分費用，然衡以該金額非鉅，亦難僅憑上訴
15 人有繳納該部分金額逕認系爭土地為上訴人所買受。

16 (6)上訴人復主張：伊於103年間即承租系爭土地附近之土地，
17 復於111年間購入系爭土地相鄰之土地，是伊方具有購入系
18 爭土地之動機云云，並提出租賃契約書、買賣契約書（本院
19 卷第207至208頁、原審卷一第305至333頁）為據。然被上訴
20 人係豐隆公司實際負責人，業經本院認定如前，則被上訴人
21 買入系爭土地供豐隆公司營業使用，合於常情，難謂被上訴
22 人無購入系爭土地之動機或未實際使用系爭土地。又被上訴
23 人與楊濬安拆夥，並將豐隆公司出資移轉與上訴人後，上訴
24 人購入系爭土地相鄰之土地等其他所為，即與系爭土地買賣
25 無涉，亦無從據此推論系爭土地係由上訴人所購買。

26 5.再審以被上訴人與楊濬安於108年間分手後，兩造已於109年
27 間處理豐隆公司有關事宜，由被上訴人將其所有之豐隆公司
28 股東出資轉讓予上訴人，並變更豐隆公司負責人為上訴人
29 （參不爭執事項(三)），果兩造就系爭土地有借名登記關係，
30 豈有未併同處理之理。上訴人遲於111年12月間始提起本件
31 訴訟，主張借名登記關係存在，有違常情。

01 6.末衡以系爭土地價值非微，且兩造並非至親，果上訴人係將
02 系爭土地借名登記於被上訴人名下，衡情當會向被上訴人取
03 得書據，確認借名登記關係存在，以作為保障權利之憑證，
04 惟兩造間並無簽立該類書證，益徵兩造間並無借名登記關係
05 存在。

06 7.綜此，綜合系爭土地買賣過程及出資情況等一切情狀，尚難
07 認上訴人借用被上訴人名義登記為系爭土地之所有權人，且
08 上訴人之舉證無足使本院形成兩造間曾就系爭土地有借名登
09 記關係存在之確信，則上訴人主張兩造就系爭土地有借名登
10 記關係存在，尚無可採。

11 (二)被上訴人為系爭土地之所有權人，兩造間就系爭土地並無借
12 名登記之關係，業經本院綜合一切情狀、證據，依調查證據
13 及斟酌全辯論意旨之結果，認定如前，則上訴人以其業已終
14 止與被上訴人間之借名登記關係為由，依民法第541條第2
15 項、第179條規定，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登
16 記予上訴人，均屬無據。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第541條第2項、第179條規定，請
18 求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，非屬正
19 當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
20 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
21 應駁回其上訴。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

28 民事第十四庭

29 審判長法 官 李媛媛

30 法 官 蔡子琪

31 法 官 陳雯珊

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

10 書記官 陳韋杉