

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第642號

上訴人 洪惠珍

訴訟代理人 蔡惠子律師

王詠心律師

被上訴人 宋欽松

訴訟代理人 林瑞珠律師

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113年1月30日臺灣新北地方法院112年度訴字第500號第一審判決，提起上訴，本院於114年3月5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：兩造於民國92年4月17日登記結婚，並同住在新北市泰山區明志路住處（下稱明志路住處），被上訴人前婚子女即訴外人宋叔寶、宋張揚（下稱宋叔寶等2人）即居住在如附表所示之不動產（下稱系爭房地），嗣因系爭房地要出售，兩造遂於109年11月間在明志路住處談及購買系爭房地事宜，經被上訴人要求將系爭房地借名登記在被上訴人名下，伊考量被上訴人不務正業並無資力購買，為維持夫妻和諧，及恐遭被上訴人家暴，且為節稅目的，並使宋叔寶等2人能安心居住等因素，即口頭同意由擔任培興企業有限公司（下稱培興公司）及辰興實業有限公司（下稱辰興公司）負責人且較有資力之伊，出面購買系爭房地，並借名登記在被上訴人名下，而達成就系爭房地借名登記之合意。現因兩造借名登記之目的已不存在，即以本件起訴狀繕本之送達終止兩造間就系爭房地之借名登記契約。爰類推適用民法第541條第2項規定，求為命：被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決（原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不

服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造間自始即無就系爭房地之借名登記合意，上訴人亦非系爭房地之實際所有權人，伊係因伊之二子長期承租居住系爭房屋內，適原屋主出售系爭房地，故伊買受供其等繼續居住使用，而伊為培興公司之實際老闆，自有資力購買系爭房地。又系爭房地既係供伊之子居住使用，足見上訴人並非自己管理、使用、處分系爭房屋，並不符合借名登記之要件。再者，縱認兩造間就系爭房地有借名登記關係，惟兩造均同意購買系爭房地係為供伊之子長久居住使用，則該借名目的仍然存在，不生終止之效力等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第8至49頁、第115頁、第133至134頁）

(一)兩造於92年4月17日登記結婚。迄本件言詞辯論終結之日，並無人提起兩造婚姻無效之訴訟。被上訴人先前與他人亦有婚姻，前婚中生有二子宋叔寶等2人。

(二)培興公司係於87年8月12日由被上訴人申請設立，同年8月14日經臺北市政府准予設立，原名「培興五金企業有限公司」，資本額為新臺幣（下同）200萬元，股東為被上訴人、戴揚、宋曇湘、宋陳金玉及劉明傳等5人。89年8月間更名為「培興企業有限公司」。

(三)依公司登記資料，上訴人於88年4月間成為培興公司股東。89年7月間，被上訴人原出資額180萬元，其中175萬元登記予上訴人，並改由上訴人擔任董事。至96年12月間，培興公司之股權均登記為上訴人一人所有。

(四)被上訴人之子宋叔寶等2人自99年4月起即向訴外人謝翠蘭承租系爭房屋，嗣謝翠蘭欲出售系爭房地，於109年12月間，由上訴人與謝翠蘭簽訂房地買賣契約，並將系爭房地登記為

01 被上訴人所有。系爭房地總買賣價金為1,125萬元，簽約款
02 113萬元，係以辰興公司名義開立之支票給付；並於109年12
03 月29日自上訴人永豐銀行帳戶匯款286萬5,000元。並辦理房
04 屋貸款730萬元，分20年攤還本息，每月繳納貸款約為3萬多
05 元，繳納房貸係由被上訴人扣款帳戶扣款，而培興公司有按
06 月匯款3萬多元至被上訴人扣款帳戶。

07 (五)購買系爭房地之目的係因欲提供予被上訴人前婚子女宋叔寶
08 等2人居住，現仍由其居住占有中。

09 四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷第116
10 頁），本院判斷如下：

11 (一)上訴人主張兩造間就系爭房地於109年11月間在新北市泰山
12 區明志路住處有成立借名登記關係，為無理由：

13 上訴人主張：兩造於109年11月間在同住之泰山明志路住處
14 討論購買系爭房地及借名登記之事宜，並口頭達成合意，由
15 具資力之上訴人負責購買系爭房地，被上訴人要求將系爭房
16 地登記於其名下，上訴人因體諒被上訴人想讓長期居住在系
17 爭房地內之子女安心，及日後被上訴人之成年子女設籍在系
18 爭房地可申請按自用住宅優惠稅率課徵地價稅及房屋稅，為
19 了維持夫妻和諧且避免激怒被上訴人，同時達到節稅之目
20 的，遂同意被上訴人之要求，而成立借名登記契約。後續系
21 爭房地買賣過戶及價金支付，均係由上訴人單獨辦理，系爭
22 房地所有權狀正本亦始終由上訴人保管，可見兩造間確有借
23 名登記契約存在等語。為被上訴人所否認，並辯稱：上訴人
24 並未舉證兩造間就系爭房地有借名登記契約，其主張自不可
25 採等語。經查：

26 1.按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
27 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
28 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
29 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
30 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契
31 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登

01 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之
02 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，
03 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要
04 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存
05 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實
06 為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，
07 否則即屬違背證據法則。則上訴人主張兩造間於109年11月
08 間就系爭房地有口頭成立借名登記契約乙節，既為被上訴人
09 所否認，自應由上訴人就此有利於己之事實負舉證責任。

10 2.被上訴人之前婚子女宋叔寶等2人自99年4月起即向謝翠蘭承
11 租系爭房地，嗣謝翠蘭欲出售系爭房地，於109年12月間，
12 由上訴人與謝翠蘭簽訂房地買賣契約，並將系爭房地登記為
13 被上訴人所有；購買系爭房地之目的係因欲提供予宋叔寶等
14 2人居住，現仍由其等居住占有中等情，為兩造所不爭執
15 （不爭執事項(四)、(五)參照）。可見系爭房地在上訴人簽約
16 前，係由被上訴人之前婚子女宋叔寶等2人所承租，上訴人
17 簽約後，亦係由宋叔寶等2人所居住使用迄今。則系爭房地
18 所有權移轉登記予被上訴人後，上訴人並未自己管理、使
19 用、收益系爭房地，與一般借名登記契約係由借名人在實際
20 管理使用借用物之情顯然有別；且購買系爭房地之目的亦非
21 「由上訴人自己」管理、使用、處分系爭房地，而係提供予
22 宋叔寶等2人居住，更與借名登記契約之要件不符，自無從
23 證明兩造間有就系爭房地為借名登記之意思表示合致。

24 3.依上訴人之主張：被上訴人係其遊手好閒之伴侶，相關公司
25 事業均賴上訴人一人打拚賺錢，故只有上訴人有資力購買系
26 爭房地等語，並經上訴人提出被上訴人之永豐銀行帳戶存摺
27 封面及110年2月至111年10月間培興公司匯款資料（見原審
28 卷第71至93頁）、109年2月至110年1月間培興企業有限公司
29 匯款資料（見原審卷第329至340頁）、107年2月至109年12
30 月間培興企業有限公司薪（工）資表影本（見原審卷第417
31 至471頁），及證人劉姁秀於原審證稱：伊自107年2月26日

01 即擔任培興公司之會計迄今，伊在計算薪水的時候，會製作
02 總表給老闆即上訴人看，及製作薪資明細表給員工核對，讓
03 員工簽名。被上訴人並非培興公司之員工，但老闆從107年
04 開始就叫伊說要給被上訴人每月領兩萬元，所以總表有記
05 載，但個人部分沒有薪資；被上訴人都是用印章領款，他也
06 同意；上訴人每個月都會領10萬元薪水，在109年12月時他
07 說他在蘆洲買房，要把自己的薪水提高到12萬元，並交代每
08 月從上訴人的薪資12萬元裡面扣下前三個月每月3萬8,000
09 元，之後每個月扣3萬5,000元，匯到被上訴人戶頭，用來繳
10 房貸，剩下餘額由上訴人領現金支付等語（見原審卷第595
11 至602頁）為證。參以培興公司於87年間由被上訴人申請設
12 立後，於96年12月間，培興公司之股權均登記為上訴人一人
13 所有乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)(三)參照）。可見
14 上訴人自96年12月間起擔任培興公司負責人，證人劉姁秀為
15 培興公司會計，每月會依上訴人指示匯款至被上訴人帳戶
16 （前三個月每月3萬8,000元，之後每月3萬5,000元），作為
17 繳納系爭房地貸款之用。僅能證明購買系爭房地之資金來源
18 均為上訴人，至於兩造間所成立之法律關係，係出於夫妻財
19 產之管理、夫妻間贈與或是否不當得利等情事，事出多端，
20 均非無成立之可能，尚不能僅因一方出資購買財產而登記於
21 他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。

22 4.上訴人雖另提出之系爭房地交屋證件簽收明細表及建物、土
23 地所有權狀（見原審卷第61至64頁），僅能認定系爭房地係
24 由上訴人出面簽約，並持有建物、土地所有權狀。而兩造於
25 92年4月17日登記結婚，迄本件言詞辯論終結之日，並無人
26 提起兩造婚姻無效之訴訟乙節，為兩造所不爭執（不爭執事
27 項(一)參照）堪信為真。則上訴人基於夫妻之情，代為簽約、
28 持有權狀，非不能想像。況上訴人縱持有系爭房地所有權
29 狀，與兩造間就系爭房地是否達成借名登記意思表示之合致
30 亦屬二事，無從據此推認兩造間有借名登記之合意。

31 5.上訴人另稱：被上訴人會對伊家暴，伊因害怕遭被上訴人殺

死或牽連家人，不敢輕舉妄動，只能儘量順應被上訴人，為求自保才答應被上訴人之借名要求等語，並提出101年2月26日被上訴人簽立之切結書（見原審卷第33頁）、106年3月6日新光吳火獅紀念醫院之家庭暴力事件驗傷診斷書影本（見原審卷第35頁）、臺灣新北地方檢察署112年度偵字第21566號起訴書（見原審卷第259至260頁）、臺灣新北地方法院112年度家護字第90號通常保護令（見原審卷第261至263頁）、上訴人之97年2月6日、98年7月4日、99年6月2日、101年4月14日、102年12月1日、102年12月3日、106年1月15日之日記影本（見原審卷第245至257頁）、被上訴人前案紀錄表（見原審卷第265至275頁）為證。然此僅能證明兩造間曾有多起家庭暴力、傷害糾紛，上訴人亦有前往就醫驗傷，就兩造間是否於109年11月間就系爭房地達成借名登記之合意，尚無足為證。

6.從而，上訴人既未舉證證明兩造間就系爭房地有借名登記之合意，縱系爭房地均係由上訴人出資購入而登記於被上訴人名下，然因不動產登記當事人名義之原因原屬多端，自無由單此即認兩造間就系爭房地成立借名登記契約。

(二)兩造間就系爭房地既無借名登記契約存在，上訴人主張該借名登記關係業經其以起訴狀繕本送達為終止契約，自無理由。

(三)上訴人依類推適用民法第541條第2項規定請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為無理由：

上訴人既未舉證證明兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，其類推適用民法第541條第2項規定提起本件訴訟，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，即無理由。

五、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，即無理由，不應准許。原審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 4 月 2 日
民事第二庭

審判長法 官 紀文惠

法 官 賴武志

法 官 楊珮瑛

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 4 月 2 日
書記官 李昱蓁

附表：

土地：				
新北市○○區○○段000地號（面積3,813.53平方公尺），權利範圍為44/10000				
建物：				
新北市蘆洲區 民權段	建號	門牌號碼	面積 （平方公尺）	權利範圍
	2462	新北市○○路000 巷000弄00號8樓	總面積70.90 （含陽台9.96）	全部
	2496	共有部分	2,551.46	1/108
	2497	共有部分	1,572.2	42/10000

