

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第160號

01  
02  
03 上 訴 人 王叔明  
04 訴訟代理人 鄭文龍律師  
05 複 代 理 人 陳柏霖律師  
06 朱庭儂  
07 被 上 訴 人 王崇德  
08 訴訟代理人 王柏凱  
09 洪瑞燦律師

10 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11  
11 2年7月26日臺灣新北地方法院112年度重訴字第204號第一審判決  
12 提起上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原判決廢棄。

15 被上訴人應將坐落新北市○○區○○段○○○號地號土地應有部  
16 分四分之一及其上同段○○○○建號即門牌號碼新北市○○區○  
17 ○路○○○號○樓房屋全部之所有權移轉登記予上訴人。

18 第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

19 事實及理由

20 一、上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段000號地號土地  
21 （下稱系爭土地）所有權人，先後出資於系爭土地及同段00  
22 0地號土地上興建4層樓建物，並分為門牌號碼○○區○○路  
23 000號、000號（下分別稱000號建物、000號建物），其1、2  
24 層樓係於民國63年3月11日起造完成；其3、4層樓則係於79  
25 年4月20日增建完成。又伊為避免財產集中、分散風險及節  
26 稅考量，遂有將不動產借用子女名義登記之規畫，故於79年  
27 4月20日與被上訴人就新北市○○區○○段0000建號即門牌  
28 ○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地即系  
29 爭土地應有部分4分之1（與系爭房屋合稱系爭房地）成立借  
30 名登記契約（下稱系爭借名登記契約），並於79年7月18日  
31 辦理系爭房屋第一次登記時，借名登記在被上訴人名下；嗣

01 於80年2月26日將系爭土地應有部分4分之1借名登記被上訴  
02 人名下。惟由伊自行保管系爭房地所有權狀（下稱權狀），  
03 並實際管理、使用及收益系爭房地，且繳納各種稅捐及費  
04 用。嗣於112年1月4日依民法第549條第1條規定終止系爭借  
05 名登記契約，爰依民法第541條第2項、民法第179條規定，  
06 求為命被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人（原審  
07 為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上  
08 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地所有權移  
09 轉登記予上訴人。

10 二、被上訴人則以：系爭土地應有部分4分之1係伊所買，如非買  
11 賣，依遺產及贈與稅法規定，亦應視為贈與。系爭房屋雖由  
12 上訴人所出資興建，上訴人並將興建之金錢及材料贈與予  
13 伊，且以伊為起造人，系爭房地為伊所有。伊現持有系爭房  
14 地權狀，繳納系爭房屋之稅捐，系爭房地由其管理、使用及  
15 收益，伊基於兄弟之情、尊重上訴人家長指揮之權，將系爭  
16 房屋交由胞弟即訴外人王崇岳一家人使用。故兩造間就系爭  
17 房地並無存在借名登記關係等語，資為抗辯。並答辯聲明：  
18 上訴駁回。

19 三、查上訴人及其配偶王呂阿伴育有被上訴人（長子）、次子王  
20 崇岳、三子王崇安、長女王惠冠、次女王惠純等5名子女。  
21 被上訴人與配偶王洪芳玉育有長子王柏凱、長女王姿雅及次  
22 女王莉祺等3名子女。又上訴人於42年3月25日基於買賣之原  
23 因取得系爭土地應有部分2分之1，於50年9月21日另基於贈  
24 與之原因取得系爭土地剩餘應有部分2分之1。上訴人先後出  
25 資於系爭土地及同段000地號土地上興建4層樓之000號建  
26 物、000號建物，該建物1、2層樓係於63年3月11日起造完  
27 成，其中000號0樓、000號1樓均登記在上訴人名下；000號0  
28 樓登記在被上訴人名下、000號0樓登記在王崇岳名下，至該  
29 其中3、4層樓則係於79年4月20日增建完成，000號0樓、系  
30 爭房屋登記在被上訴人名下；000號0樓、0樓則係登記在王  
31 崇岳名下。嗣於79年6月28日000號0、0、0樓所坐落之土地

01 即000地號應有部分4分之3以買賣原因登記在被上訴人名  
02 下，並於80年2月26日完成登記；另000號0、0、0樓所坐落  
03 之土地即000地號應有部分4分之3登記在王崇岳名下等情，  
04 為兩造所不爭執（本院卷第206、207頁），並有出資興建00  
05 0號及000建物0、0樓之相關工程估價單與帳冊、門牌編訂證  
06 明書及相關文件、使用執照、交通部臺灣北區電信管理局用  
07 戶電話配管審圖證明單、自來水服務費、代辦挖掘路面修復  
08 工程繳納證明書、電力工程相關費用等單據、戶籍謄本、系  
09 爭土地之土地登記簿及登記謄本、系爭房屋之建物登記謄本  
10 可憑（原法院112年度重司調字第17號卷，下稱重司調卷，  
11 第19至121、219至225頁，原審卷第87至95、141頁），堪信  
12 真實。

13 四、上訴人主張兩造間就系爭房地成立系爭借名登記契約，伊已  
14 終止系爭借名登記契約，被上訴人應將系爭房地所有權移轉  
15 登記予伊等語，然為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。  
16 經查：

17 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名  
18 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
19 出名登記之契約。證明借名登記契約成立之證據資料，不以  
20 直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產  
21 登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務  
22 者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記  
23 契約（最高法院112年度台上字第2160號判決要旨參照）。  
24 又徵諸父母生前出於預為財產分配之動機，將財產登記予子  
25 女，再由出資之父母繼續統籌該財產之管理、處分、收益，  
26 待子女成年、結婚、營業或父母死亡等一定事由發生後，始  
27 由該財產之所有人取回管理、使用、收益權者並非罕見，此  
28 與借名契約之出名人並未終局取得所有權之情形尚屬有別  
29 （最高法院111年度台上字第1145號判決要旨參照）。準  
30 此，父母將自己出資取得之不動產登記在子女名下，並自己  
31 繼續統籌該財產之管理、處分及收益，則父母究係借名登記

01 或預為財產分配而贈與子女，應視父母於與子女達成合意  
02 時，有無使子女於當時終局取得該不動產所有權之意思而  
03 定。

04 (二)上訴人主張兩造間就系爭房地於79年4月20日成立系爭借名  
05 登記契約乙節，並舉下列事證為證，堪信為真正：

06 1.查上訴人先後因買賣、贈與而取得系爭土地之所有權，嗣先  
07 後出資興建000號、000號建物0、0樓及0、0樓，而原始取得  
08 系爭房屋等建物所有權等情，詳如前述，足認上訴人當時為  
09 系爭房地之所有權人。

10 2.又上訴人雖先後於79年7月18日、80年2月26日將系爭房地登  
11 記在被上訴人名下，然證人即被上訴人之母王呂阿伴證稱：  
12 上訴人沒有說系爭房屋要給被上訴人等語（本院卷第298  
13 頁）。且系爭房屋興建完成後係由上訴人夫妻、被上訴人及  
14 王崇岳等一家人居住使用，並作為「公媽廳」使用，嗣上訴  
15 人夫妻因年老而搬至1樓，而被上訴人一家人於80幾年間搬  
16 離後，自此由王崇岳一家人居住在系爭房屋等情，為被上訴  
17 人所不爭執（本院卷第207、334至335、442頁），復有系爭  
18 房屋之照片可佐（重司調卷第175至177、187至189頁），況  
19 且系爭房屋與隔壁000號0號房屋相通（重司調卷第175、177  
20 頁），現由上訴人之子王崇岳一家人居住至今，則上訴人主  
21 張系爭房地由其管理、使用、處分乙節，已非無據。再參酌  
22 兩造不爭執系爭房地之權狀原由上訴人保管（被上訴人係於  
23 108年間申請補發取得權狀），及系爭房地之房屋稅、地價  
24 稅原由上訴人繳納（被上訴人係自105年起始繳納相關稅  
25 捐）等情（本院卷第207頁），復有兩造所提原始及補發權  
26 狀影本、上訴人所提86年至102年房屋稅繳款書及85年至106  
27 年地價稅繳款書、被上訴人所提105年至111年房屋稅繳款書  
28 及107年至111年地價稅繳款書可憑（重司調卷第123至153  
29 頁，原審卷第107至109、117至139頁），衡情上訴人若有使  
30 被上訴人終局取得系爭房地所有權之意思，被上訴人僅需向  
31 上訴人說明要自己保管系爭房地權狀並取回之即可，何須由

01 被上訴人自行申請補發權狀，堪信上訴人並無使被上訴人終  
02 局取得系爭房地所有權之意思，參以被上訴人所持有者係補  
03 發之權狀，其繳納相關稅捐係因前開房屋稅繳款書係送達至  
04 被上訴人之住處地址及地價稅繳款書嗣送達至被上訴人之住  
05 處地址，始改由被上訴人繳納等各節。則上訴人主張其僅係  
06 將系爭房地借名登記在被上訴人名下乙節，堪以認定。

07 (三)被上訴人辯稱伊或因買賣，或受上訴人贈與系爭土地應有部  
08 分4分之1及興建系爭房屋之金錢及材料，上訴人已將系爭房  
09 地預為分配予伊云云，惟查：

10 1.被上訴人辯稱其自18歲起在上訴人所經營「日日用打鐵店」  
11 (下稱系爭打鐵店)工作，每月僅領取新臺幣(下同)數千元  
12 生活費，在73年12月結婚後，配偶王洪芳玉亦辭去每月1萬  
13 多元的工作，無償照顧系爭打鐵店及其他家人生活，至93年  
14 間系爭打鐵店才改由其經營；在當時家族同居共財下，取得  
15 系爭房地之資金是來自於系爭打鐵店所賺取之金錢，其與王  
16 洪芳玉均有貢獻，自無借名登記關係云云。然查，被上訴人  
17 於媒體採訪時自承其退伍後在外闖蕩，收入不穩定，年近30  
18 歲仍一事無成，礙於經濟壓力，才回家工作，並稱：「伸手  
19 的話我做不出來啦，就是要先講清楚，你到底薪水要怎麼打  
20 給我啊」等語(見本院卷第145、237、241至253頁之鏡週刊  
21 報導及非凡新聞台「臺灣真善美」節目畫面截圖)，而上訴  
22 人於42年間購買系爭土地應有部分2分之1(另應有部分2分  
23 之1是於50年間因贈與取得，見重司調卷第21頁)，被上訴  
24 人當時尚未出生(重司調卷第219頁)，又系爭土地登記謄  
25 本雖記載該土地應有部分4分之1因79年6月28日買賣之原因  
26 而於80年2月26日移轉登記予被上訴人(重司調卷第221  
27 頁)；及系爭房屋於78年、79年間興建，此有上訴人所提其  
28 出資興建000號及000建物0、0樓之相關工程估價單與帳冊及  
29 使用執照可憑(重司調卷第31、37、39、45、49、69至77、  
30 95、107頁)，爰審酌被上訴人於80年間年約30歲(重司調  
31 卷第219頁)，系爭房屋興建時及系爭房地移轉登記予被上

01 訴人時被上訴人才剛回家工作、且由上訴人支付薪水給被上  
02 訴人等情，故被上訴人稱系爭房地係由其所買云云，難認有  
03 據。

04 2.被上訴人又辯稱：依當時之遺產及贈與稅法第5條第6款規  
05 定，三親等以內親屬間財產之買賣以贈與論，且依財政部釋  
06 示，父母出資興建房屋而以子女為起造人，原則上應視為贈  
07 與，系爭房屋之起造人既登記為伊所有，則系爭房地縱非為  
08 其買賣，亦應視為係贈與云云，並提出財政部稅務入口網資  
09 料為憑（原審卷第79頁）。惟按稅法上的調整並未變動人民  
10 所為非常規行為之私法上法律效果及其所形成之私法秩序，  
11 該等行為之私法上法律效果及其法秩序仍應依相關私法規定  
12 定之（最高法院111年度台上字第2093號判決意旨參照）。  
13 是遺產及贈與稅法關於買賣以贈與論之規定，與當事人間私  
14 權之法律行為效果無關，尚難僅憑遺產及贈與稅法之規定，  
15 遽認上訴人已將系爭房地贈與予被上訴人。爰審酌上訴人提  
16 出兩造間之系爭土地買賣所有權移轉契約書（即俗稱公契）  
17 上記載買賣價金為324萬3,685元（本院卷第235頁），而被  
18 上訴人自承斯時其因經濟困窘而返家工作等情，堪信系爭土  
19 地買賣金流係上訴人因避稅而製造，實際上兩造間就系爭房  
20 地並無買賣或贈與之法律關係。

21 3.被上訴人復辯稱其為使系爭房地適用自用住宅優惠稅率，在  
22 103年間安排長女王姿雅將戶籍遷入系爭房屋，顯見系爭房  
23 地為其所有，但基於兄弟之情、尊重上訴人家長指揮之權，  
24 將系爭房屋交由王崇岳一家人使用云云，並提出王姿雅之戶  
25 籍謄本為證（原審卷第141頁），然系爭房地於105年以前之  
26 稅捐是由上訴人繳納，詳如前述，且在系爭房屋設籍，不以  
27 所有權人為限，衡情兩造是父子關係，上訴人同意被上訴人  
28 之長女設籍在系爭房屋，無悖於常情，自不足推認被上訴人  
29 為系爭房地真正所有權人，兩造就系爭房地無借名登記關係  
30 存在。

31 4.被上訴人再辯稱其於99年10月22日將名下之000號0樓房地，

01 與王崇安坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及同  
02 段000建號建物之所有權交換，並將該建物出租收益，若上  
03 訴人為前揭不動產之實質所有權人，何需交換出名人，徒增  
04 稅費與規費之負擔，顯不合常理；又其000號0樓房地於95年  
05 10月、11月間由其及王洪芳玉以贈與為原因已移轉登記予王  
06 崇安，而王呂阿伴在95年10月30日、99年1月27日將坐落新  
07 北市○○區○○路000巷00號建物及土地所有權應有部分各2  
08 分之1，依序以贈與、買賣為原因，移轉登記予其長子王柏  
09 凱，均為上訴人夫婦預為財產之分配，000號0樓房地已分配  
10 為其所有，乃由王呂阿伴交換前述○○區不動產予以補償云  
11 云，並提出前揭不動產之登記謄本及異動索引、被上訴人出  
12 租前述000建號建物之租賃契約書及收租帳戶存摺影本為證  
13 （原審卷第83、85、151至165、187至211頁）。然兩造就系  
14 爭房地有無成立借名登記關係，與兩造就000號0樓、0樓房  
15 地有無成立借名登記關係究屬二事，難謂有必然之關係，且  
16 被上訴人復未舉證證明之，其上揭辯解，即難憑採。本件上  
17 訴人自始以系爭房地作為一家人居住處所，並擺放祖先牌  
18 位，俾其後代子孫藉以祭拜祖先，而非交由被上訴人管理、  
19 使用及收益，足見上訴人無使被上訴人終局取得系爭房地所  
20 有權之意思，系爭房地僅係借名登記在被上訴人名下。

21 (四)綜上各情，上訴人出資購買系爭土地並興建系爭房屋，自行  
22 保管系爭房地之所有權狀，且繳納地價稅、房屋稅，復主導  
23 系爭房屋之使用、處分，顯係居於所有權人地位使用、收  
24 益、處分系爭房地，上訴人主張兩造間就系爭房地存有系爭  
25 借名登記契約等語，即屬可採。

26 (五)上訴人終止系爭借名登記契約，依民法第541條第2項規定請  
27 求移轉系爭房地，為有理由：

28 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己  
29 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第54  
30 9條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記之無名契  
31 約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者

01 與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約  
02 種類之勞務給付契約之性質，依民法第529條規定，應適用  
03 民法委任之相關規定，得隨時終止借名登記契約（最高法院  
04 103年度台上字第1148號裁判意旨參照）。準此，依前開規  
05 定，借名人自得隨時終止借名登記契約，請求受任人將借名  
06 取得之權利移轉予己。

07 2.查系爭房地係上訴人之財產，借名登記於被上訴人名下，已  
08 如前述，上訴人以本件起訴狀繕本送達向被上訴人為終止系  
09 爭借名登記契約之意思表示（重司調卷第16頁），並於112  
10 年1月31日送達被上訴人，有送達回證可佐（重司調卷第233  
11 頁），系爭借名登記契約即告終止，上訴人依民法第541條  
12 第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予  
13 己，應有理由。另前開請求既認有理，上訴人基於重疊合  
14 併，依民法第179條規定為同一聲明請求部分，毋庸再行審  
15 酌，併此敘明。

16 五、綜上所述，上訴人終止兩造就系爭房地之系爭借名登記契約  
17 後，依民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地所  
18 有權移轉登記予上訴人，自屬正當，應予准許。從而原審為  
19 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，  
20 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項  
21 所示。

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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

27 民事第五庭

28 審判長法 官 賴劍毅

29 法 官 陳君鳳

30 法 官 賴秀蘭

31 正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 （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  
04 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  
05 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  
06 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  
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

09 書記官 林怡君