

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第104號

上訴人 林於湟

訴訟代理人 何皓元律師

複代理人 鄭安恬律師

被上訴人 鄭美玲

訴訟代理人 洪宇均律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年7月29日臺灣新北地方法院113年度重訴字第56號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審類推適用民法第541條第2項，或依民法第179條規定，請求被上訴人將坐落新北市○○區○○○○段000、000地號土地（下合稱系爭土地，分別稱000、000地號土地）所有權移轉登記予上訴人。嗣上訴後，追加依民法第113條、第767條第1項前段規定為備位請求權基礎（見本院卷二第282頁），經核其追加請求之基礎事實與原訴均係基於系爭土地是否為上訴人借名登記於被上訴人名下所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國88年至106年間為同居情侶關係並育有兩子，伊因另案通緝中（迄112年4月間始因時效期滿而撤銷通緝），且基於對同居人之信任，先於95年9月25日由

伊指示友人匯款出資新臺幣（下同）500萬元設立守盛工程
有限公司（下稱守盛公司），並將守盛公司出資額借名登記
在被上訴人名下，以被上訴人登記為守盛公司董事，但伊實
質所有並經營守盛公司。後伊於98、109年分別出資另設立
玉山開發工程有限公司（下稱玉山公司）、東駿開發工程有
限公司（下稱東駿公司），分別借名登記在訴外人李吉明、
陳冠琳名下。伊於104年4月11日以8,652萬1,050元購買系爭
土地，於同日借名登記於被上訴人名下（下稱系爭借名登記
契約），買賣價金係由守盛公司、玉山公司及東駿公司支
付。伊業以起訴狀繕本送達被上訴人時，終止系爭借名登記
契約等語，爰類推適用民法第541條第2項或依民法第179條
規定，求為命被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予伊（原
審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並於
本院追加主張倘認系爭借名登記契約無效，伊為系爭土地實
質所有權人，依民法第113條、第767條第1項前段規定為備
位請求權基礎為同一聲明）。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上訴人。

二、被上訴人則以：系爭土地係由伊親自簽名訂約，以伊經營之
守盛公司名義簽發面額1,730萬元、付款人為台北富邦商業
銀行股份有限公司（下稱臺北富邦銀行）金城分行之支票，
支付買賣價金頭期款予出賣人，並由伊親簽買賣尾款之擔保
本票予出賣人，嗣後以伊名義向新北市樹林區農會（下稱樹
林區農會）貸款支付買賣尾款，並非上訴人借名登記伊名
下。上訴人僅協助伊成立守盛公司之設立登記事宜，並非實
質負責人。守盛公司於104年6月1日將系爭土地出租予玉山
公司作為露天停車場使用，玉山公司支付租金予守盛公司，
伊以之清償系爭土地貸款，與上訴人無關。又系爭土地原為
農地，免徵田賦，但實際上未供農業使用，玉山公司負責人
於107年1月間更換為林明儒後，伊多次聯絡應重新簽立租賃
契約，對方失聯，致伊再陸續收到新北市政府地政局因系爭
土地未作農業使用之裁罰書，000地號土地嗣經稅捐機關改

01 課地價稅，經伊繳納完畢。另上訴人稱其因案遭通緝，借用
02 他人名義設立公司、買賣系爭土地，縱認為真，誠屬違反公
03 序良俗，亦屬無效，且依民法第180條第4款規定，不得請求
04 返還等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁
05 回。

06 三、查兩造於88年至106年間為同居情侶關係，並育有兩子，嗣
07 於106年間因感情生變而分手。上訴人前因無許可文件，以
08 經營廢棄物處理為常業罪，經原法院88年度易字第4769號、
09 本院90年度上訴字第2584號及最高法院93年度台上字第4187
10 號刑事判決，處有期徒3年8月，並於93年8月12日確定，上
11 訴人因未到案執行，於93年12月17日遭臺灣新北地方檢察署
12 通緝，直至112年4月12日行刑權時效消滅，於112年4月19日
13 撤銷上訴人之通緝。又系爭土地之不動產買賣契約書（下稱
14 系爭買賣契約）記載買受人為被上訴人、出賣人為訴外人許
15 秋雄、陳景輝、周志東、陳宗琳及羅彥明等人，由被上訴人
16 以總價8,652萬1,050元之價額向前開出賣人購買系爭土地
17 （重測前為新北市○○區○○○段○○○○段00000地號，
18 地目田，面積6,356平方公尺，嗣經分割增加同段000-0地號
19 土地，再經土地地籍圖重測後為同區○○○○段地號000、
20 000號），當時委由黃建民地政士辦理過戶事宜，於104年6
21 月4日以買賣登記原因登記為被上訴人所有。系爭土地原係
22 非都市土地，土地使用分區為一般農業區農牧用地，原係徵
23 收田賦，然因玉山公司在系爭土地經營停車場而違規使用，
24 遭新北市政府地政局裁罰9萬元。嗣向新北市農業發展基金
25 繳納349萬1,136元之回饋金，將其中000地號土地變更為一
26 般農業區交通用地，並依規定繳納地價稅。再者，守盛公司
27 登記出資額500萬元，被上訴人登記為該公司唯一股東兼董
28 事，守盛公司自107年1月25日起向主管機關申請停業，目前
29 仍停業中等情，為兩造所不爭執（本院卷一第112至113
30 頁），且有守盛公司設立登記表及章程、不動產買賣契約
31 書、土地登記謄本、新北市政府稅捐稽徵處105年2月4日函

01 及罰鍰繳款書可證（原審卷一第21至27、75至99、161至163
02 頁），堪信為真實。

03 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

04 (一)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當
05 事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
06 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於
07 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差
08 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
09 予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，
10 應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原
11 因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事
12 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方
13 式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台
14 上字第393號判決意旨參照）。查上訴人主張兩造間就系爭
15 土地存在系爭借名登記契約，然為被上訴人所否認，依上說
16 明，自應由上訴人就其與被上訴人間有借名登記意思表示合
17 致之利己事實，負舉證責任，苟未能舉證為真，縱被上訴人
18 所為抗辯尚有瑕疵，仍應為不利於上訴人之認定。

19 (二)兩造就系爭土地並未成立系爭借名登記契約：

20 1.查系爭買賣契約係以守盛公司所簽發、面額1,730萬元、付
21 款人為台北富邦銀行金城分行之支票，支付該系爭土地買賣
22 價金頭期款予出賣人，並由被上訴人簽發買賣尾款之擔保本
23 票予出賣人，再以被上訴人名義向新北市樹林區農會貸款
24 5,474萬元支付買賣尾款乙節，為兩造所不爭執（本院卷一
25 第112頁），復有前述支票、本票影本可佐（原審卷一第
26 349、351頁）。

27 2.次查守盛公司登記出資額500萬元，所營事業包括廢棄物清
28 理業、營建剩餘土石方資源處理業等，自95年9月26日設立
29 登記起迄今，被上訴人均登記為該公司唯一股東兼董事，並
30 持有守盛公司之公司票據與公司票據印章及其中一組公司
31 大、小章，且被上訴人於100年至107年間參加營造業丙種勞

01 工安全衛生業務主管教育訓練班、營造作業一般安全衛生教
02 育訓練、露天開挖作業主管安全衛生教育訓練等訓練課程。
03 守盛公司為新北市營建剩餘土石方資源處理商業同業公會會
04 員，並取得投標比價證明等情，為兩造所不爭執（本院卷一
05 第112至113頁），復有守盛公司變更登記表及章程、改制前
06 臺北縣政府營利事業登記證、新北市政府105年6月30日函、
07 結業證書、新北市營建剩餘土石方資源處理商業同業公會會
08 員證暨投標比價證明書為證（原審限閱卷、原審卷一第221
09 至257頁及卷二第191至192頁，本院卷一第75、76頁）。再
10 參佐守盛公司員工稱被上訴人為「總裁」或「老闆娘」，員
11 工請假由被上訴人為准否決定，被上訴人亦向守盛公司員工
12 為工作上指示，此有被上訴人與守盛公司員工於105年8月至
13 107年3月間之對話可憑（原審卷一第329至337頁），被上訴
14 人復持有守盛公司諸多工程之施工照、工程總支出明細、請
15 款單及請款票據、守盛公司汽車汽油及柴油買賣合約、汽車
16 保險要保書等（原審卷一第259至327頁及卷二第67至171
17 頁），上訴人亦自承被上訴人有處理守盛公司廠商請款、銀
18 行往來及派車、車隊管理等事宜（原審卷一第425頁）。足
19 認被上訴人確實有參與守盛公司之經營，顯非僅是名義上之
20 負責人甚明。至於被上訴人雖自承其未出資守盛公司資本額
21 500萬元（原審卷一第186頁），然兩造當時為同居關係，守
22 盛公司由上訴人出資，並由被上訴人擔任負責人，而由兩人
23 共同經營守盛公司，實無違常情，尚難以此逕認被上訴人僅
24 係上訴人借名為公司負責人，而未參與公司經營。至於上訴
25 人雖持有守盛公司另一組公司大、小章（非公司登記章，見
26 本院卷一第113頁之兩造不爭執事項），且立民營造股份有
27 限公司（下稱立民公司）工地主任即證人趙文裕、負責工程
28 請款之工程師即證人何寶秋、珍寶事業股份有限公司工地主
29 任即證人劉宗翰、現場監工即證人張家維、京讚營造有限公
30 司負責人即證人吳世忠雖均結稱守盛公司與前揭公司合作案
31 中負責簽約、到場確認工地進行、協調、開會、請款之人均

為上訴人，並以此認為上訴人為守盛公司之負責人（本院卷一第368至369、372、373、376至379、381至385頁），並經上訴人提出守盛公司與前揭公司等之承攬合約書為證（本院卷一第167至222頁，原審卷一第31至73頁），然公司負責人無需事必親躬，且兩造當時為同居關係，被上訴人負責廠商請款、銀行往來等財務事宜，而由上訴人負責對外簽約、工地及請款事務，亦無從遽認被上訴人僅是守盛公司名義上負責人。另上訴人主張其將玉山公司資金匯至守盛公司富邦銀行甲存帳戶、乙存帳戶共2,783萬3,055元及以由玉山公司資金繳納守盛公司勞退、勞保等應付款項，及由玉山公司挹注資金以守盛公司名義繳納新北市農業發展基金，故其為守盛公司之實際負責人云云，並提出守盛公司臺北富邦銀行帳戶交易往來明細及114年8月11日函、玉山公司彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）交易往來明細、玉山公司彰銀傳票，玉山公司繳納守盛公司款項相關憑證為佐（原審卷二第19至33頁及卷一第431至446頁，本院卷一第315、459、461、463頁），然上訴人既與被上訴人共同經營守盛公司，則上訴人主張其經營之玉山公司與守盛公司相互間有資金往來，實無違常情，無從執此逕認被上訴人僅係守盛公司之登記負責人。從而，被上訴人既為守盛公司之負責人，且登記為該公司唯一股東兼董事，並參與公司經營，縱使上訴人亦有參與守盛公司之經營，仍無從以守盛公司簽發之前述支票給付系爭土地之價金頭期款，即謂上訴人就系爭土地與被上訴人間成立系爭借名登記契約。

3. 查系爭土地之貸款，於107年3月以前係由被上訴人按月匯錢至其樹林區農會帳戶繳納乙節，有匯款申請書及前述帳戶存摺影本可稽（原審卷一第355至000頁及卷二第49至51頁）。上訴人雖稱前開匯款係被上訴人從守盛公司臺北富邦銀行帳戶、玉山公司彰化銀行帳戶提匯款至其臺北富邦銀行帳戶後再行繳納，以及107年4月以後至112年8月間係由玉山公司、東駿公司將錢匯入被上訴人樹林區農會帳戶以繳納每月應繳

納之貸款本息等語，並提出匯款單據、前揭帳戶交易明細及「附表四」、「附表七」、「附表八」為證（原審卷一第101至157、431至446頁及卷二第19至33、49至51頁，本院卷二第31、32、179至184頁），然被上訴人為守盛公司之負責人，以守盛公司資金支付貸款，難謂被上訴人無出資，且系爭土地係供守盛公司、玉山公司辦公室及停車場使用，此為上訴人所自承（本院卷二第147頁），並有被上訴人所提其與玉山公司104年至106年之系爭土地租賃契約書可稽（原審卷一第361至367頁），上訴人亦不爭執該契約書之形式真正（原審卷二第193頁），則玉山公司因使用系爭土地支付租金或使用對價予被上訴人或被上訴人所負責之守盛公司乃屬當然，難謂玉山公司係為上訴人支付買賣價金。再者，被上訴人陳明系爭土地之貸款尚有2,000餘萬元未清償完畢，自113年4、5月間由其繳納該貸款乙節，亦未為上訴人所否認（本院卷一第116頁）。益證被上訴人有負擔系爭土地之價金，並背負系爭土地之尚未清償之貸款債務，顯非僅係系爭土地之登記名義人。至上訴人主張東駿公司匯款至系爭貸款之備償帳戶乙節，可能原因多端，無從執此認係上訴人基於系爭借名登記契約而支付買賣價金。

4. 查被上訴人於系爭買賣契約簽訂前，曾去現場看過系爭土地，親自簽訂系爭買賣契約乙情，業據守盛公司之秘書即證人斐瑛如、系爭土地之仲介呂柏毅證述明確（本院卷一第260、261頁及卷二第101、103頁）。又被上訴人持有系爭土地之系爭買賣契約、所有權狀，並繳納000地號土地變更為交通用地之地價稅，為兩造所不爭執（本院卷一第113頁），復有地價稅繳款書可稽（原審卷一第375至383頁）。從而，被上訴人以所有權人之地位，挑選系爭土地、簽約、繳稅及管理系爭土地，自難認僅係出名人。至於上訴人指稱被上訴人所持有之系爭土地系爭買賣契約、所有權狀及守盛公司之大、小章、公司票據與公司票據印章，原為其所保管，嗣因兩造分手，被上訴人擅自從兩造住處取走云云，並

01 未舉證以實其說，尚難採信。另因玉山公司在地目為農地之
02 系爭土地經營停車場而違規使用，遭新北市政府地政局裁罰
03 9萬元，則上訴人因此向主管機關申請變更000地號土地之地
04 目為交通用地，並繳納前述罰款（原審卷一第159至163、
05 459、461頁），亦難執此認系爭土地之管理權限歸屬於上訴
06 人。

07 (三)綜上，上訴人所舉證據不足以證明兩造就系爭房地存在系爭
08 借名登記契約。從而，上訴人先位依民法179條、類推適用
09 民法第541條第2項規定，備位依民法第113條、第767條第1
10 項前段規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記予上訴人，
11 均無理由。

12 五、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項或依民法第
13 179條規定，請求被上訴人應將系爭土地之所有權移轉登記
14 予上訴人部分，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人
15 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
16 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第
17 113條、第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將系爭土
18 地之所有權移轉登記予上訴人部分，亦為無理由，併予駁
19 回。

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

23 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
26 民事第五庭

27 審判長法 官 賴惠慈

28 法 官 陳彥君

29 法 官 賴秀蘭

30 正本係照原本作成。

31 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

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

07 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

08 書記官 林怡君