臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第123號

上　訴　人　莊坤發

000000000000000000

訴訟代理人　張志全律師

　　林兆薇律師

　　王琛博律師

被　上訴人　莊坤新

訴訟代理人　李宗瀚律師

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8月8日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4708號第一審判決提起上訴及追加之訴，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○小段○○○之○地號土地（權利範圍一萬分之二百五十八）及其上同小段○○○○建號建物（權利範圍全部）即門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○號房屋所有權移轉登記予上訴人。

三、被上訴人應將臺北市○○區○○段○小段○○○○建號建物共有部分即同小段○○○○建號建物（權利範圍一萬分之二百五十七）之不動產移轉登記予上訴人。

四、第一、二審（含追加之訴部分）訴訟費用均由被上訴人負擔。

五、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣壹仟參佰柒拾伍萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆仟壹佰壹拾捌萬肆仟零壹拾元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

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。上訴人主張附表一所示之房

地為其所購買，僅借名登記被上訴人名下，依民法第179條，類推適用民法第541條第2項之規定，請求被上訴人返還，嗣於本院基於同一借名登記法律關係請求被上訴人返還如附表二所示建物（見本院卷二第433頁，下與附表一之不動產合稱系爭房地，分別時分稱系爭房屋、系爭土地），經核上訴人所為之追加，與其原請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國72年間欲購買系爭房地作為其獨資經營「國保兄弟裝潢行」（下稱系爭商號）營業址，然因伊甫於70年間購買位於臺北市○○區○○路0巷00號1樓房地（下稱○○路房地），未免遭稅務機關調查，而將系爭房地借名登記被上訴人名下。系爭房地所有權狀由伊保管；歷年保險費、房屋稅、地價稅等費用均由伊繳納，並用於伊系爭商號或「尚群食品行」經營使用。詎被上訴人明知前揭借名登記緣由，仍於112年3月間謊稱系爭房地權狀遺失申請補發，表明拒絕返還系爭房地，是伊依民法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本之送達為終止與被上訴人間借名登記契約之意思表示，系爭房地借名登記關係已終止，被上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予伊。爰依民法第179條、類推適用同法第541條第2項規定，求為命被上訴人將系爭房地之所有權移轉登記予伊；並聲請准供擔保後宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴）。㈠上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將坐落於臺北市○○區○○段○小段000-0地號土地（權利範圍10000分之258）及其上同小段0000建號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷00號，權利範圍全部）之不動產移轉登記予上訴人。㈢願供擔保，請准宣告假執行。㈡追加之訴聲明：1.被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○小段0000建號號建物（即共有部分，權利範圍10000分之257）之不動產移轉登記予上訴人。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房地由伊於72年間，以兩造合夥經營系爭商號營收、工作累積之積蓄、兩造父母所遺財產所購買。上訴人雖主張系爭房地買賣價金由其支付，然未能提出相對應之交易紀錄，系爭房地不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約）亦記載伊為「買受人」或「借款人」，系爭房地由上訴人實際使用，相關單據置於系爭房地內，故由上訴人擅自取得，縱上訴人有繳納系爭房地稅費，僅為使用系爭房地之對價，亦為伊同意上訴人使用系爭房地之條件。而系爭房地所有權狀除短暫經上訴人借用外，均由伊自行保管，亦曾由伊設定抵押權；上訴人曾數度向伊價購系爭房地，均足認上訴人並非系爭房地實際所有權人；上訴人提出兩造76年3月15日協議書（下稱系爭協議），充其量僅能證明伊願意放棄系爭房屋所有權，是上訴人顯非系爭房地實際所有權人，兩造未就系爭房地成立借名登記契約，上訴人主張為無理由等語置辯。答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡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（見本院卷二第245、246頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠兩造為兄弟關係。

㈡系爭房地係於72年間購置，自購置迄今均登記在被上訴人名下。

㈢系爭契約上甲方「莊坤新」之簽名為上訴人所簽。

㈣系爭房屋自72年間交屋後均供上訴人獨資經營之系爭商號及尚群食品行營業使用，被上訴人於系爭商號任職至77年，其後便離開系爭商號（見原審卷第44至45、279頁）。

㈤系爭房地曾於80年8月16日，以被上訴人名義向華南商業銀行設定抵押借款；於81年12月18日以鄭小玲名義向台北市第二信用合作社設定抵押借款。

㈥被上訴人曾於88年間向台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）借款，並以系爭房地設定抵押權予台新銀行。

㈦系爭房地91年10月1日核發之所有權狀由上訴人持有，被上

訴人於112年間申請補發系爭房地權狀，已於112年3月28日補發，新權狀由被上訴人持有。

四、得心證之理由：

㈠按借名契約係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約。而證明借名契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名契約（最高法院109年度台上字第2973號判決意旨參照）。

㈡兩造間就系爭房地是否有借名登記法律關係：

1.依系爭房地買賣過程、價金支付方面觀之：

⑴系爭契約買方姓名係由上訴人代被上訴人簽立等情，為兩造所不爭。上訴人主張系爭房地買賣價金由其所支付，已提出系爭房地訂金及簽約金發票新臺幣（下同）30萬元、交屋金發票50萬5,000元、尾款發票200萬元、債務清償證明書為證（見原審卷第261、263頁、北司補卷第15、17頁），審酌系爭房地繳款憑證、債務清償證明，均在證明繳款之事實，由實際繳款之人保管，與一般社會通念相符。是由系爭契約實際由上訴人簽訂，並保有系爭房地繳款憑證、債務清償證明等情，上訴人主張其有實際支付系爭房地價金，尚非虛妄。

⑵被上訴人雖辯稱僅係將相關單據置於系爭房屋中，由上訴人擅自取走，然系爭房地購入後始終供上訴人營業所用，被上訴人於77年間離開上訴人經營之系爭商號，被上訴人自無理由持續將相關憑證置於系爭房地不顧，任憑他人取走之理，被上訴人再辯以系爭契約第6條第4項約定尾款中148萬元應開立支票分期付款，然原審函查結果，上訴人合作金庫商業銀行支票帳戶並無存入轉出紀錄。惟上訴人主張當時使用支票帳戶眾多，已提供其使用之支票簿照片可憑（見本院卷二第105頁），系爭房地於72年間購置，距今已久，是上訴人未能特定其支付款項之支票帳戶，自非全不可採。遑論被上

訴人雖執系爭契約前揭規定，主張系爭房地買賣價金應以支票分期支付尾款，卻自承購買系爭房地時並無支票帳戶（見本院卷一第407頁），顯無從依上開約定，逕認系爭房地由被上訴人出資購買。

⑶被上訴人雖辯稱其國中畢業後即北上從事汽車美容，每日可賺3,000元至8,000元，67年間與上訴人合夥經營系爭商號，第一年即已獲利數百萬元，以父母遺留財產、過往工作積蓄及與上訴人合夥經營系爭商號收入出資購買系爭房地云云，經查：

①被上訴人主張其北上工作期間薪資頗豐云云，然被上訴人自述北上工作係擔任汽車裝潢行學徒（見原審卷第75頁），參酌69年間基本工資為每月3,300元，每日110元；72年4月29日發布自同年5月1日起調整基本工資為每月5,700元，每日190元等情，有勞動部全球資訊網基本工資之制訂與調整經過網頁可考（見本院卷一第147頁），被上訴人主張其於購買系爭房地前，「單日」薪資即逾當時基本月薪，其主張已有可議。又證人即兩造姑丈許秀源、證人即兩造姑姑莊玉美、莊秋香均證稱被上訴人學校畢業後，先在家中協助務農，其後前往上訴人系爭商號工作等語（見本院卷一第409、417頁、本院卷二第9至10頁），均與被上訴人主張加入系爭商號前曾自行工作數年存有積蓄不符，而被上訴人亦未能提出當時從事工作及薪資資料，其主張自難採信。

②又系爭商號為上訴人獨資經營，經上訴人提出系爭商號之商業登記抄本、臺北市政府營利事業登記證為憑（見原審卷第53至57頁、北司調卷第39頁），已難認系爭商號為兩造合夥經營。而證人即兩造姑姑莊美玉於本院證稱：曾在系爭商號幫忙煮飯給員工吃，時間忘記了，日期大概是被上訴人當兵服役完畢後。系爭商號老闆是上訴人，被上訴人不是老闆；60、70年間被上訴人就讓上訴人請等語（見本院卷一第418頁）、證人即兩造姑姑莊秋香於本院證稱：被上訴人在當兵之前做不久，當完兵回來好像也有做，但我就已經離開了。

被上訴人應該是算員工，應該領薪水，被上訴人當完兵回來後我就不曉得，因為我離開了等語（見本院卷二第9頁）。證人即兩造過往鄰居許明財證稱：在系爭商號附近做生意，兩造都有來吃飯，也有介紹小舅子去系爭商號那邊工作，認為上訴人是系爭商號的老闆，看被上訴人是跟工人一起工作，後來被上訴人去當兵就比較少看到；是向上訴人介紹我的小舅子去系爭商號，領錢也是跟上訴人領等語（見本院卷二第15、16頁），三人均一致證稱系爭商號負責人為上訴人，被上訴人僅為員工，被上訴人主張系爭商號為兩造合夥，得由系爭商號獲利出資購買系爭房地，難認可採。

③至被上訴人主張以父母過世時遺留現金、奠儀、母親贈與之金飾變賣所得購買系爭房地云云，然被上訴人原審主張以上開遺產與種植水果所得價金出資，與上訴人合夥經營系爭商號（見原審卷第75頁），本院中臨訟改稱以上開遺產購買系爭房地，前後已有矛盾而不可採。遑論兩造父母於63至65年間接連過世（見本院卷一第331、366頁），而系爭契約於72年1月20日簽訂，相隔已近10年，被上訴人主張72年間仍保留父母遺留之現金、奠儀，遲至購買系爭房地時始取出花用，亦與常理未合，而難採信。

④至證人莊溪源雖於本院證稱被上訴人國中畢業便前來臺北，做汽車美容，一開始當學徒，隔8、9個月便與上訴人合夥，70年至72年間會去系爭商號泡茶，當時系爭商號位置在○○路不到○○路，後來有一段時間搬到○○○○那邊，3、4年後又搬回○○路，在○○○○那邊兩造就拆夥了，那時很少與他們聯絡，也沒有去過系爭商號○○○路舊址。有去○○路那邊泡茶，知道系爭房地登記被上訴人名字，實際也是被上訴人的，因為登記被上訴人名字等語（見本院卷二第74至76頁），雖證稱被上訴人有與上訴人合夥經營，然系爭房地係於72年交屋，證人證稱70年至72年間有前往系爭房地泡茶聊天，其證詞已有可疑。而證人雖證稱系爭商號為兩造一起做，然未能敘明其認知兩造合夥經營之理由，更僅以系爭商

號登記於被上訴人名下，認定系爭商號實際所有權人為被上訴人，其證詞自不足作對被上訴人有利認定。

2.上訴人主張購買系爭房地，係供系爭商號及「尚群食品行」營業使用，業已提出系爭商號及「尚群食品行」之臺北市政府營利事業登記證為憑（見北司補卷第37、39頁），且為兩造所不爭執，此部分事實已可認定。又上訴人主張系爭房地與其70年間購買○○路房地僅一牆之隔，於購買系爭房地後，委請證人即兩造姑丈許秀源開牆打通兩屋，並變更水電、瓦斯管線等情，除提供現場照片為憑（見本院卷一第303頁），復經證人許秀源於本院證稱：系爭房屋牆壁是我打通，我跟上訴人舅舅劉通鏡去弄的，瓦斯管有去改；期間沒有遇到被上訴人，打通系爭房屋從頭到尾我都是跟上訴人接觸等語（見本院卷一第409、410頁）。則本院審酌系爭房地購買後持續供上訴人營業使用，更與○○路房地相互打通，空間使用及經濟效益已有整體性，倘非系爭房屋同為上訴人所有，斷無貿然抹除系爭房地與○○路房地物理上區隔，將兩間房屋打通之理，是上訴人主張系爭房地為借名登記，自屬有據。

3.又系爭房地之91年10月1日核發之所有權狀由上訴人持有、房屋稅、地價稅均由上訴人繳納，業據上訴人提出系爭房地建物及土地所有權狀保險費收據、房屋稅繳款書、地價稅繳款書（見北司補卷第19、21、23至35頁、原審卷第265至269頁），且為被上訴人所不爭執（見不爭執事項㈦、本院卷一第323頁）。由上訴人保有表彰系爭房地所有權之權狀，持續繳納系爭房地稅費等情，均與上訴人主張為系爭房地實際所有權人相符。被上訴人雖辯稱為便利上訴人處理行政事務，故暫時將系爭房地所有權狀置於系爭房屋云云，然上訴人僅曾於90年12月20日以系爭房地設定抵押向彰化商業銀行借款，有系爭房屋異動索引可憑（見本院卷二第157至163頁），難認被上訴人有便於上訴人處理行政事務需要，交付系爭房地之所有權狀，其辯解自非可採。

4.又上訴人提出由駐休士頓台北經濟文化辦事處認證，兩造姊妹莊月雲所提出陳述書（下稱系爭陳述書）記載：系爭房地為72年間由上訴人所購置，購屋款項都是由上訴人個人支付，兩造父母65年間相繼離世，在祖母莊陳娟交代下，上訴人照料被上訴人才邀請被上訴人至上訴人獨資經營之系爭商號工作，工作約一年，69年被上訴人入伍當兵，71年底左右退伍回系爭商號任職，被上訴人並非系爭商號之股東，108年被上訴人不幸小腿骨折無法務農，經濟狀況不穩，其與上訴人都有陸續資助被上訴人生活費，與系爭房地無關等語（見原審卷第63至66頁），陳稱系爭房地為上訴人購買。被上訴人主張上開書面並非莊月雲內心真意，雖提出證人莊月雲親筆信為證，然莊月雲上開親筆信僅稱：「哥哥（即上訴人）打電話拜託我協助他把事情解決，就算是他這次訴訟贏了，一樣會照顧你們的生活」等語（見原審卷第86頁），充其量僅能證明上訴人有請託莊月雲協助證明系爭房地買賣經過，無從證明莊月雲撰寫系爭陳述書內容不實，遑論上訴人已提出與莊月雲配偶「陳朝」間Line對話紀錄，對話中陳朝表示上開文書僅在表達莊月雲後悔夾在兩造間，並沒有否認系爭陳述書內容，被上訴人律師曲解系爭陳述書內容等語（見原審卷第250頁），本院審酌莊月雲為兩造姊妹，並無刻意偏袒其中一造之理，其書面陳述非無可採。

5.證人莊秋香於本院證稱：系爭房地是上訴人的，不知道登記在誰名下，因為上訴人一直在臺北工作，他有跟我講過，他想在臺北買一間自己的工作室，上訴人買了之後，有請我們長輩去吃飯；應該是在71、72年時購買，時間太久，日期沒辦法記得那麼清楚，是在72年請我們吃飯；上訴人買了住家，外面出來就是系爭房屋，他說看後面可以打通，這樣比較方便，之後小孩子也可以就近照顧（見本院卷二第8、12至13頁）、證人許明財於本院證稱：上訴人先購買住家，我去找他泡茶，他說有構想買店面，將房子打通，後來我再去上訴人就實現他的夢想，他怎麼買我不知道，至少他有跟我

說他怎麼買，他是借他弟弟名字簽約的，等於是借名登記，上訴人當時有說系爭房地是借他弟弟名字買的，有說因為稅金問題，但沒有詳細說，所以借用他弟弟名字等語（見本院卷二第18頁），審酌證人莊秋香為兩造姑姑，並無偏袒上訴人必要，其證稱上訴人購買住家後為求空間統一利用因而購買系爭房地，購得系爭房地後並有宴請長輩，證述內容詳實，難認有何明顯不實之處；而證人許明財與兩造僅為鄰居關係，並無深交，亦無偏袒上訴人必要，其證詞亦可採信。

6.證人即上訴人委託辦理系爭房地所有權移轉登記之代書張傳為原審證稱：曾受上訴人委託與被上訴人協調系爭房地過戶條件，大概有接觸四次，時間忘記了，差不多5年前，我去的時候兩造都在，我問他們要辦理買賣過戶還贈與過戶，被上訴人先問我增值稅多少，當時我有算過加上其他契稅印花稅差不多將近490萬元，我說在500萬元以內，被上訴人就說不要辦理，稅金這麼多，說用遺囑就好，這樣將來過戶不用那麼多的稅金要繳納，我直接問他遺囑贈與給誰，也沒有很明確，就給他們兩個男生阿，應該是姪兒，那我跟被上訴人講當場可以寫，然後被上訴人認為他在嘉義有認識的代書，所以直接找嘉義的代書處理就好，那天就這樣沒有處理，這是第一次的情形等語（見原審卷第274至275頁），核與被上訴人112年7月9日對訴外人即上訴人之子莊宗航稱：「3年前，有沒有拿權狀，就想說把名字過給你們了，有沒有叫阿為來，你們有沒有看到，有沒有叫阿為來。他說要500萬，阿叔馬上收回來說，我死了再打算」等語相符（見原審卷第301頁），顯見被上訴人亦曾表示願將系爭房地移轉至上訴人之子名下，與上訴人主張其為系爭房地所有權人相符。

7.被上訴人雖辯稱兩造並無借名登記法律關係，其為系爭房地所有權人，然查：

⑴被上訴人雖辯稱上訴人每年須支付50萬元之租金云云，然為上訴人否認，主張支付之50萬元僅為生活費，並提出被上訴人與莊宗航112年7月9日對話譯文，被上訴人稱：「你姑姑

那次回來，叫阿叔（即被上訴人）不要做了，已經老了，上上次，就是你們開始要給我50萬的時候，你姑媽說我的生活費他要出，我說姊借我欠你太多了，我不能讓你出，我還是照樣繼續工作，你爸爸才開口說好啦你不要做一年50萬給你」等語（見原審卷第301頁），自難認上訴人所給付費用確為系爭房地租金，被上訴人所辯難認可採。被上訴人再辯稱上訴人多次欲價購系爭房地，並非實質所有權人，然證人張傳為已於原審證稱上訴人有特別表示願意給付的款項是養老金（見原審卷第276頁），顯見上訴人主觀上認無支付買賣價金之需要。且上訴人主張因被上訴人表示要將系爭房地出售，故假意洽談買賣事宜聲請假處分等情，亦提出上訴人與被上訴人配偶鄭小玲間對話譯文、原法院112年度全字第334號裁定為證（見原審卷第151、167至169頁），非不可採。

⑵被上訴人復辯稱其曾於80、81、88年間以系爭房地設定抵押借款，其自為系爭房地所有權人，然被上訴人辯稱基於兄弟情誼，同意出借系爭不動產設定抵押，其後被上訴人無法繳付台新銀行之貸款，未免於系爭房地遭拍賣，便將被上訴人借名登記上訴人名下新北市○○區○○○路000巷00號、00號房地出售第三人陳慧婕，並由陳慧婕將價金匯入被上訴人帳戶，清償借款等情，則提出不動產買賣契約書、匯款回條為證（見原審卷第145至147頁），參酌上訴人縱於108年間仍願支付每年50萬元之生活費予被上訴人，其同意以系爭房地由被上訴人設定抵押，自非全無可能。且系爭房地現僅餘上訴人為債務人之抵押權，有系爭房地土地建物查詢資料可憑（見原審限閱卷），是系爭房地過往設定抵押權紀錄，仍不足作對被上訴人有利認定。

8.綜上，依系爭房地由上訴人出面購買，其後均由上訴人使用、繳納稅費，無證據證明被上訴人有出資購買系爭房地，且證人均證稱上訴人為系爭房地實際所有權人，被上訴人亦曾表明願將系爭房地移轉上訴人子女名下等情，上訴人主張

兩造間就系爭房地存有借名登記法律關係，應認可採。

㈢再按借名登記契約之成立，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，並類推適用民法委任之相關規定。又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。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549條第1項、第541條第2項分別定有明文。經查系爭房地既由上訴人借用被上訴人名義而登記為所有人，且上訴人業於112年8月24日提起本訴，並以起訴狀繕本之送達，對被上訴人為終止上開借名登記契約之意思表示，該繕本並於112年9月6日送達於被上訴人，有起訴狀、送達證書可稽（見北司補卷第7、9、51頁）。則依上說明，兩造間借名登記契約即已終止，被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人所有，是上訴人此部分之主張，即屬有據。至上訴人另依民法第179條規定請求部分，因其類推適用民法第541條第2項規定請求為有理由，業如前述，已無另予論述之必要，併此敘明。

五、綜上所述，上訴人依類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應將附表一所示房地所有權移轉登記予上訴人，核屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。另上訴人依同一借名登記法律關係，追加請求被上訴人移轉附表二所示建物，亦有理由，應予准許。又兩造各自陳明願供擔保請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴及追加之訴均為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　16　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　王　廷

正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，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　　115　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　廖婷璇

附表一

編號	地號或建號	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○小段000-0地號土地	10000分之258
2	臺北市○○區○○段○小段0000建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號）	全部

附表二

編號	地號或建號	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○小段0000建號建物（即同小段0000建號共有部分）	10000分之257