

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第36號

上訴人 楊香癸

訴訟代理人 黃炫中律師

被上訴人 陳玄宗

訴訟代理人 王友正律師

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4月26日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第366號第一審判決提起上訴，本院於114年5月13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、被上訴人主張：伊父親陳文彬於民國70年6月10日向訴外人昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽公司）購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號5樓（下稱系爭房屋）及所坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱513地號土地，與嗣後分割出之同小段513-1、513-2地號土地合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並將系爭房地所有權應有部分 $\frac{1}{2}$ （下稱系爭房地 $\frac{1}{2}$ ）贈與被上訴人；又陳文彬時任土地銀行公務員，為免名下太多房產被調查，遂將系爭房地其餘應有部分 $\frac{2}{3}$ （下稱系爭房地其餘 $\frac{1}{3}$ ）借用伊舅舅劉義雄之配偶即上訴人名義為登記。伊於78、79年間做生意被騙，擔心系爭房地 $\frac{1}{2}$ 遭他人扣押拍賣，遂於80年7月11日與上訴人商議將系爭房地 $\frac{1}{2}$ 借名登記予上訴人。上訴人及劉義雄多年來均為被上訴人家族經營公司及購置不動產之借名登記人頭，上訴人未曾出資購入系爭房地，系爭房地所有權狀於103年5月22日劉義雄借取前長達30年均由伊及陳文彬共同保管，系爭房地亦由伊家族經營之金燕企業有限公司（下稱金燕公司）、燕子實業有限公司（下稱燕子公司，下

合稱金燕等2公司)使用，房屋稅、地價稅、火災保險費亦由伊與陳文彬繳付，系爭房地自始由伊及陳文彬管理、使用、收益，伊仍為系爭房地1/2實際所有權人。爰以起訴狀繕本為終止兩造間借名登記契約之意思表示，並依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房地1/2移轉登記為被上訴人所有等語。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人並未舉證兩造間就系爭房地1/2於何時、何地成立借名登記關係，且伊以買賣為原因登記取得系爭房地所有權，依民法第759條之1第1項規定，應推定為所有權人。被上訴人於79年11至12月間邀同劉義雄為保證人，向何劉阿花借款新臺幣(下同)400萬元，於79年12月11日將系爭房地1/2設定擔保金額500萬元最高限額抵押權予何劉阿花，並交付被上訴人經營之立揚企業有限公司名義簽發之面額400萬元、經被上訴人、劉義雄背書之支票(下稱系爭支票)予何劉阿花供作擔保，嗣劉義雄為被上訴人清償積欠何劉阿花之400萬元債務，被上訴人因而於80年6月28日將系爭房地1/2設定擔保債權額500萬元之抵押權予劉義雄，並於80年7月11日將系爭房地1/2移轉登記予伊，以此作價抵充劉義雄為被上訴人向何劉阿花代償之400萬債務，兩造間並無借名登記關係存在。又伊將系爭房地出租金燕等2公司使用，租金給付方式係由金燕等2公司繳納系爭房地房屋稅、地價稅、火災保險抵充後，其餘數額以現金交付，直至金燕等2公司於109年9月1日遷離後，始由伊或劉義雄續為繳納，伊對系爭房地具有管理、使用權限而為所有權人，被上訴人自不得請求伊移轉登記系爭房地1/2等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：(見本院卷第227至228頁)

(一)昇陽公司於72年8月5日將原513地號土地所有權應有部分10000分之145分別移轉登記10000分之72、10000分之73予被上訴人、上訴人，被上訴人嗣於80年7月11日將原513地號土地

上開應有部分移轉登記予上訴人，513地號土地後分別於86年1月3日、95年1月16日分割出513-1、513-2地號土地。

(二)昇陽公司於72年8月9日將系爭房屋所有權分別移轉登記2分之1予兩造，被上訴人於80年7月11日將系爭房地1/2移轉登記予上訴人。

(三)上訴人現登記為系爭房地之所有權人。

(四)被上訴人於79年12月11日將系爭房地1/2設定抵押權予何劉阿花，擔保債務人登記為被上訴人，復於80年6月28日設定抵押權予劉義雄，擔保債務人登記為被上訴人，前揭兩抵押權嗣於80年7月31日塗銷登記。

四、本院得心證之理由：

(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義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。次按借名登記契約係側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人間，確有借名登記之合意存在。倘登記名義人就登記為其所有之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持有財產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，得推定雙方間有借名登記之合意（最高法院107年度台上字第521號判決意旨參照）。又按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘被上訴人就利己之待證事實，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登記契約（最高法院110年度台上字第2811號判決意旨參照）。

(二)被上訴人主張兩造間就系爭房地1/2存有借名登記關係，雖為上訴人所否認，並以前詞置辯，惟查：

1.被上訴人主張系爭房地係由其父陳文彬出資向昇陽公司購入，以兩造名義與昇陽公司簽約，將系爭房地1/2贈與被上訴人，系爭房地其餘1/2則借用上訴人名義登記，且其於80

01 年7月11日將系爭房地1/2移轉登記於上訴人名下後，系爭房
02 地之火災保險、地價稅、房屋稅仍由被上訴人及陳文彬繳
03 納，系爭房地亦由被上訴人父母經營之金燕等2公司使用等
04 情，業據被上訴人提出火災保險單、保險費收據、地價稅繳
05 款書、房屋稅繳款書、出賣人為昇陽公司、買受人分別為上
06 訴人、被上訴人之系爭房地預定買賣契約書影本（下合稱系
07 爭契約書）、地價稅課稅土地清單、地價稅、房屋稅繳納交
08 易傳票在卷可證（見原審卷一第57至73頁、卷二第29至70
09 頁、135頁、第333至339頁、卷三第433至435頁）。復觀諸
10 上訴人另案訴請訴外人陳玄州、陳玄欣自系爭房地遷出之遷
11 讓房屋事件民事起訴狀中亦記載系爭房地係由金燕公司、燕
12 子公司使用，有該起訴書及所附之屋主公告可參（見原審卷
13 二第73至88頁）。核與被上訴人所主張系爭房地雖登記在上
14 訴人名下，然均由陳文彬及被上訴人繳納系爭房地之房屋
15 稅、地價稅等稅款及保費，並由金燕等2公司使用系爭房地
16 等事實相符。

17 2.又被上訴人主張系爭房地之所有權狀於103年5月22日遭劉義
18 雄借用取走前，均由陳文彬與被上訴人保管等情。為上訴人
19 所否認，辯稱：系爭房地所有權狀正本為其所保管等語。然
20 觀諸被上訴人所提出且為上訴人所不爭執形式真正、由劉義
21 雄於103年5月22日簽收之收據上記載：「茲收到以下文
22 件：... 2.台北市○○○路0段000號5樓楊香癸名，房地產權
23 狀共叁張。3.臺北市○○區○○○路0段00○0號，燕子實業
24 有限公司名，房屋權狀共伍張及劉義雄名地產權狀一張，共
25 陸張。以上權狀如有差錯，由本人負全責。收取人劉義雄簽
26 收」等語（見原審卷三第431頁），足認系爭房地所有權狀
27 於103年5月22日前，確非上訴人所持有，而係由被上訴人及
28 陳文彬所保管。可見系爭房地1/2雖於80年間登記為上訴人
29 所有，然上訴人於103年5月22日前亦未保管足以表彰財產證
30 明文件之系爭房地所有權狀。

31 3.上訴人雖爭執被上訴人所提出系爭契約書之真正，辯稱：系

01 爭契約書上並無陳文彬之姓名，且被上訴人未提出系爭契約
02 書之原本等語。惟按私文書如經他造否認，固應由舉證人證
03 明其真正。但如係遠年舊物，另行舉證實有困難者，法院非
04 不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，以判斷其真偽（最高
05 法院87年度台上字第1376號判決意旨參照）。查被上訴人固
06 未能提出系爭契約書之原本以供核對，然系爭房地自72年8
07 月間初次移轉登記予兩造迄今時隔已久，且被上訴人所提出
08 之系爭契約書兩份均係於70年6月10日書立（見原審卷二第4
09 0、62頁），迄今已逾34餘年，年代久遠，加以陳文彬已亡
10 故，系爭契約書上統編00000000之昇陽公司已於76年間辦理
11 清算完結，相關文件未留存等情，有昇陽建設企業股份有限
12 公司昇陽(112)字第66號函可參（見原審卷三第51頁），是被
13 上訴人另行舉證實有困難。而審酌前揭系爭契約書之付款紀
14 錄中所載之「彰銀4628」（見原審卷二第29至35頁、第52至
15 57頁），該付款帳戶亦與被上訴人提出燕子公司以被上訴人
16 之母陳劉秀卿為代表人所簽訂之承包工程合約書上付款紀錄
17 所載「彰化銀行城中分行帳號4628」相符，有承包工程合約
18 書可參（見原審卷三第451至465頁）。上訴人復未提出其向
19 昇陽公司購買系爭房地其餘1/2之證據，或系爭契約書有經
20 偽造之理由，上訴人空言否認，自不足採。益徵被上訴人所
21 稱系爭房地最初係由陳文彬出資購入等情，堪以信採。

- 22 4.上訴人復辯稱：其將系爭房地出租給金燕等2公司，並約定
23 由金燕等2公司繳納地價稅、房屋稅、火災保險充作部分租
24 金，其餘租金再以現金繳納，金燕等2公司109年9月1日遷離
25 後，已由上訴人或劉義雄自行繳納云云，並提出房屋租賃契
26 約書（下稱系爭租約）、存款憑條存根聯、管理費收費收據
27 聯及租賃所得之各類所得扣繳暨免扣繳憑單為證（見原審卷
28 一第141至185頁、第471至511頁）。然觀諸系爭租約並未記
29 載亦未蓋用公司負責人之印章，已與一般公司行號簽訂契約
30 之習慣有別，況系爭租約亦無記載由金燕等2公司繳納系爭
31 房地地價稅、房屋稅、火災保險費作為抵付部分租金給付之

旨，又系爭租約所附之房租付款明細就租金繳納之內容均付之闕如，亦未見上訴人提出各年度租金經扣除金燕、燕子公司繳納該年度稅費及保費後，實際繳納租金之會算或繳款紀錄，要難認金燕等2公司與上訴人間確有成立租賃關係，及達成以繳納稅費充作租金之合意。再者，上訴人所提出系爭租約之租期為101年1月1日至102年12月31日，核與上訴人所稱金燕等2公司於109年9月1日遷離系爭房地之時間亦有不符，益證被上訴人主張系爭租約均係陳文彬為家族經營之金燕、燕子公司節稅之目的而製作，實際上金燕等2公司均未曾支付過租金等情為真。至金燕等2公司固有開立租賃所得之各類所得扣繳暨免扣繳憑單，然既無租賃關係之證明，此至多基於稅務上節稅目的所為，上訴人亦未證明其因上開租金申報有何增加應繳所得稅捐之情事，尚無從遽此認定該2公司與上訴人間確存有租賃關係存在。是上訴人此部分辯詞，亦無可採。

5. 上訴人另辯稱：被上訴人於80年7月11日將系爭房地1/2移轉登記至上訴人名下，係作價抵充劉義雄代被上訴人清償積欠何劉阿花400萬元借款債務之故，且劉義雄與何劉阿花就系爭房地1/2設定抵押權乙事，曾遭檢察官起訴認涉犯偽造文書罪嫌，業經判決無罪確定，可見確因劉義雄代被上訴人清償債務乙事等語，雖提出臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）81年度易字第8915號、本院82年度上易字第4611號刑事判決（下稱刑事另案）、土地增值稅繳納通知書、土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書、借據、系爭支票、債務清償證明書、抵押權設定契約書為證（見原審卷一第409至424頁、卷二第349至358頁）。然上訴人所提上開契約書係被上訴人以買賣為原因辦理所有權移轉登記時所提出之文件，尚難據此逕認被上訴人與劉義雄間確有代為清償、作價抵充之關係。又上開借據固載有被上訴人向何劉阿花借款400萬元，預計於80年6月還清，由劉義雄擔任保證人之旨，並載有何劉阿花收到借款之記載（見原審卷二第353至354頁），

然經證人何劉阿花於原審到庭證稱：我沒有借錢給被上訴人過，系爭房屋是陳文彬的金燕公司的辦公室，79年間因為被上訴人有官司，怕如果官司打輸，財產會有損失，所以作帳向我借錢，並把系爭房地設定抵押權給我，上訴人提出的借據是當時做的帳，被上訴人或劉義雄都沒有在借據背面寫的日期給我錢，我從來沒有拿過劉義雄一毛錢；先前在偽造文書的刑事案件中，我跟劉義雄有討論過答辯內容，就是要說我跟被上訴人間真的有借貸跟設定抵押權的事情，但當時是為了要無罪才這樣答辯，實際上我跟被上訴人、劉義雄之間都沒有金錢往來等語明確（見原審卷三第7至11頁），衡以何劉阿花為上開刑事另案之被告，其於刑事案件出自希冀免負偽造文書等刑事罪責下所為陳述，尚非憑採，應以其在原審之證述為真。此外，上訴人復未提出劉義雄與何劉阿花間有何金錢往來流向之證明，尚難認劉義雄確有代被上訴人清償積欠何劉阿花之400萬元債務等情，故上訴人上開所辯，尚難憑採。

6.至上訴人辯稱：劉義雄除代償上開何劉阿花400萬元借款債務外，尚另有為上訴人代償對訴外人蔡清進、廖地枋、穩基興業股份有限公司及其他債權人之債務30萬元、20萬元、60萬元、498萬0704元等，合計已超出系爭房地1/2斯時之價值，雖提出支票影本為憑（見原審卷一第433至441頁），然為被上訴人所否認。觀諸該等支票均已標示作廢，且持有支票亦不足以證明劉義雄有代償該等債務之情。又依證人廖地枋於另案不動產所有權移轉登記事件中證述：我不認識劉義雄。在75年到80年，被上訴人做營造，我有賣磁磚給被上訴人，被上訴人當時用長虹營造的名義去承包北投復興崗的整棟大樓拉皮、外牆貼磁磚等工程，最後有欠我一些貨款，59萬多塊，還有一筆107萬多元，但我沒有要到，我有去做債權憑證、強制執行，但是都還沒有收到錢。沒有人幫被上訴人還錢，劉義雄沒有幫被上訴人還該20萬元票款等語（見本院卷第285至286頁），益證上訴人辯稱劉義雄曾代被上訴人

償還廖地枋之債務，被上訴人因而將系爭房地1/2移轉登記給上訴人乙節，亦非可採。

7.綜上，系爭房地確為陳文彬出資，由陳文彬、被上訴人使用、管理，並由其等繳納地價稅、房屋稅、火災保險費等，所有權狀30餘年來皆由其等保管，揆諸首開判決意旨，應認被上訴人主張兩造就系爭房地1/2成立借名登記契約乙節，堪信為真。上訴人就其抗辯之事實，則未舉相當反證以實其說，仍不足以推翻前揭兩造間存在借名登記契約關係之認定。

(三)按當事人任何一方均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。而借名登記契約類推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還借名登記財產（最高法院108年度台上字第2001號、103年度台上字第1466號判決參照）。兩造間就系爭房地1/2有借名登記關係存在，業如前述，被上訴人以起訴狀為終止借名登記契約之意思表示，起訴狀繕本並於111年5月27日寄存送達上訴人之住所（見原審卷一第109頁），經10日即111年6月6日發生送達效力，兩造間就系爭房地1/2借名登記之契約關係既已因被上訴人一方之終止而不存在，上訴人拒絕返還，並無法律上原因，從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房地1/2移轉登記予被上訴人，即有理由。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人將系爭房地1/2移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。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，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
02 民事第十七庭

03 審判長法官 黃雯惠

04 法官 戴嘉慧

05 法官 林佑珊

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日

15 書記官 蕭毓婷