

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第483號

上訴人 徐秀美

訴訟代理人 陳家祥律師

被上訴人 南榮貿易股份有限公司

法定代理人 郭裕文

訴訟代理人 林新傑律師

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26日臺灣士林地方法院112年度重訴字第256號第一審判決提起上訴，本院於114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人郭阿金為訴外人郭裕文、郭裕伯、郭裕宏、郭裕仲、郭裕明（下合稱郭裕文等5人，分別時各稱其姓名）之父，上訴人為郭裕伯之配偶。郭阿金生前創辦被上訴人、訴外人利音貿易開發股份有限公司（下稱利音公司）、康寧儀器股份有限公司（下稱康寧公司）、和裕儀器股份有限公司（下稱和裕公司）、宏音實業有限公司（下稱宏音公司）、五和防音技術工程顧問有限公司（下稱五和公司）及理音電子工業股份有限公司（下稱理音公司，與上開公司合稱南榮集團），如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）原屬南榮集團（除利音公司外）所有，於民國81年8月4日以買賣為原因，借名登記在上訴人名下。又南榮集團已於

01 112年5月22日以存證信函向上訴人表示終止系爭不動產借名  
02 登記契約，並將該集團對上訴人之系爭不動產所有權移轉登  
03 記請求權讓與被上訴人，及對上訴人為債權讓與之通知。爰  
04 類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭不動產  
05 所有權移轉登記予被上訴人等語。

06 二、上訴人則以：系爭不動產係郭阿金贈與上訴人，上訴人與南  
07 榮集團間並未就系爭不動產成立借名登記契約；郭裕文、郭  
08 裕伯、郭裕宏、郭裕明（下稱郭裕文等4人）與被上訴人於1  
09 11年12月28日臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）111年度  
10 調補移字第440號事件進行調解時，業已確認系爭不動產為  
11 郭裕文等4人共有，是縱認系爭不動產係借名登記於上訴人  
12 名下，該法律關係亦非存在於上訴人與南榮集團之間，被上  
13 訴人無從自南榮集團受讓取得對上訴人請求返還系爭不動產  
14 之權利等語，資為抗辯。

15 三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提  
16 起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁  
17 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、上訴人主張郭阿金為郭裕文等5人之父，上訴人為郭裕伯之  
19 配偶；郭阿金生前創辦南榮集團即被上訴人、利音公司、康  
20 寧公司、和裕公司、宏音公司、五和公司及理音公司；系爭  
21 不動產於81年8月4日以買賣為原因，移轉登記於上訴人名下  
22 至今等情，有土地建物查詢資料在卷可稽（見原審卷第126-  
23 127、130-133頁），且為被上訴人所不爭執（見本院卷第27  
24 0頁），自堪信為真實。

25 五、被上訴人主張系爭不動產係南榮集團借名登記於上訴人名  
26 下，南榮集團已終止與上訴人間之借名登記契約，並將該集  
27 團對上訴人之系爭不動產所有權移轉登記請求權讓與被上訴  
28 人等情，為上訴人所否認。經查：

29 (一)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  
30 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
31 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

01 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買  
02 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  
03 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登  
04 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之  
05 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，  
06 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  
07 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在  
08 ，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為  
09 真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否  
10 則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決  
11 意旨參照）。是被上訴人既主張南榮集團與上訴人間就系爭  
12 不動產有借名登記契約存在，並由其受讓取得南榮集團對上  
13 訴人之系爭不動產所有權移轉登記請求權，自應先證明南榮  
14 集團與上訴人間就系爭不動產確有借名登記之意思合致存  
15 在，該借名登記契約始足成立，被上訴人亦始能受讓取得南  
16 榮集團基於該借名登記契約所生對上訴人之權利。

17 (二)經查：

18 1.被上訴人雖提出郭裕文等5人及訴外人陳明月於91年3月1日  
19 簽立之財產分配與退股協議書（下稱91年協議書，見原審卷  
20 第44-46頁）、郭裕文等5人於95年7月21日簽立之南榮關係  
21 企業股東不動產持分明細參考表（下稱95年參考表，見原審  
22 卷第48頁）、郭裕文等5人於100年10月17日簽立之召集公司共  
23 有財產分割協議會委任書（下稱100年委任書，見原審卷第1  
24 88頁）、經郭裕文等4人簽名日期為102年1月31日之資產分  
25 配協議書（下稱102年協議書，見原審卷第50-55頁）等件，  
26 主張依上開文件內容，可知系爭不動產應為南榮集團借名登  
27 記於上訴人名下云云。然：

28 ①綜觀上開文件內容，均無上訴人之簽名用印，亦未見任何上  
29 訴人授權其配偶郭裕伯代為簽署相關文件之證明，自難僅憑  
30 上開未經上訴人簽署之文件，遽認上訴人與南榮集團間就系  
31 爭不動產應有借名登記之意思合致。又證人郭裕宏雖於原審

01 證稱：郭裕文等4人的配偶都不管事，由四兄弟負責公司財  
02 務問題，所以上訴人名下之系爭不動產也是由郭裕伯處理等  
03 語（見原審卷第289頁），然其並未具體證述上訴人是否確  
04 已授權或同意郭裕伯代為處理系爭不動產相關事宜，即無從  
05 單憑前揭證詞，逕為推認郭裕伯於簽署前述各項文件時，就  
06 涉及登記於上訴人名下之系爭不動產部分，均已獲上訴人之  
07 授權或同意。被上訴人雖又稱上訴人對於郭裕伯簽署上開文  
08 件之事，應有所知悉，且多年來均未表示反對，顯已同意該  
09 等文件之內容云云，然其並未就上訴人何時知悉前揭文件之  
10 存在及內容等情，提出任何具體證明，且上訴人縱於事後得  
11 知上情，其單純未提出反對意見，亦不能解釋為已同意上開  
12 文件之內容，是被上訴人逕以上開未經上訴人簽署之文件，  
13 主張上訴人與南榮集團間就系爭不動產應有借名登記之意思  
14 合致，已難認可採。

15 ②且經核閱91年協議書、95年參考表、100年委任書、102年協  
16 議書之內容，雖均有將系爭不動產列入附表並估算其價值，  
17 然並無任何系爭不動產乃南榮集團借名登記於上訴人名下之  
18 記載。另被上訴人固稱91年協議書載有：「由公司統一支付  
19 所有土地、建物、股票轉讓稅金」（見原審卷第44頁）、95  
20 參考表亦載明：「…二、日後有關共有不動產之設定抵押  
21 權、融資保證、買賣過戶等事宜，均需事先取得相關人員同  
22 意，後經由董事會最後議決，始具有效力。三、所有不動產  
23 權狀集中公司總管理處郭裕宏處長直接妥善保管，不得私相  
24 授受。四、基於實際需求，當所有權人產生變動時，仍須經  
25 由關係企業董事會議決。」（見原審卷第48頁）、100年委  
26 任書則於前言稱：「…為分割公司共有財產，特委請中瑞岳  
27 華會計師事務所劉燈發會計師召集全體共有人議定分割協議  
28 內容…」等語（見原審卷第188頁），足見系爭不動產應為  
29 南榮集團所有而借名登記於上訴人名下云云。惟觀諸95參考  
30 表第1項之記載為：「一、上述不動產除○○街1F（郭裕  
31 仲）、3F、4F、5F與○○○路（郭裕伯）（即系爭不動產）

01 作為住宅外，其餘不動產均為郭裕明、郭裕宏、郭裕文、郭  
02 裕伯、郭裕仲共有；惟郭裕仲所持有部分，則完全依照原有  
03 協議認定。」（見原審卷第48頁），即將該參考表所示不動  
04 產，區分為包含系爭不動產在內作為住宅使用之部分，及其  
05 餘非供住宅使用部分，並就非住宅部分載明為郭裕文等5人  
06 共有，至包含系爭不動產在內之住宅部分，則未明示其權利  
07 歸屬情形，是據此記載內容，不僅無從認定系爭不動產為南  
08 榮集團實質所有而借名登記於上訴人名下，亦難認與第2項  
09 所載「日後有關『共有』不動產之設定抵押，融資保證…」  
10 等內容有關；再依91年協議書、95年參考表所示，郭裕文等  
11 5人均為南榮集團各公司之主要股東，則其等就上開文件附  
12 表所列不動產，縱約定相關移轉費用由公司統一支付，或所  
13 有權狀應集中由公司總管理處郭裕宏處長保管，亦與95年參  
14 考表第1項所載部分不動產為郭裕文等5人之住宅、部分不動  
15 產為郭裕文等5人共有等語，無必然矛盾之處，自不宜僅因  
16 前述約定內容，即認郭裕文等5人簽署95年參考表之真意，  
17 乃確認並同意系爭不動產之實質所有權人應為「南榮集  
18 團」。另100年委任書之前言雖提及「為分割『公司』共有  
19 財產」，然該委任書之名稱實為「『共同』共有財產分  
20 割」，內文亦均稱「本委任應經全體『共同』共有人親自簽  
21 署」、「全體『共同』共有人均應準時出席」、「提供所有  
22 『共同』共有財產明細」、「『共同』共有人間之爭議」，  
23 且通篇未曾提及「南榮集團」之任何一家公司名稱，是上述  
24 前言所載「為分割『公司』共有財產」，顯屬誤繕，尚無從  
25 作為認定系爭不動產係南榮集團借名登記於上訴人名下之依  
26 據。

- 27 ③況且，郭裕文等5人於簽署91年協議書、95年參考表、100年  
28 委任書後，復由郭裕文等4人再簽訂102年協議書，其前言記  
29 載：「緣立協議書人郭裕明、郭裕宏、郭裕文、郭裕伯等4  
30 人共有之不動產…（明細如附件【A】（包含系爭不動  
31 產…）」，第1條第2項亦載明：「附件【A】所載之各筆不

01 動產，立協議書人確認為郭裕明、郭裕宏、郭裕文及郭裕伯  
02 4人所共有，4人就附件【A】所載之各筆不動產之應有部分  
03 各為1/4。」（見原審卷第50頁），顯與被上訴人主張系爭  
04 不動產乃南榮集團借名登記於上訴人名下乙節不符。至郭裕  
05 伯針對102年協議書所提「資產分配協議書內容補充說明文  
06 件」（下稱補充說明，見原審卷第52、190頁），其中第6點  
07 所載：「本人建議4位兄弟在做公司的股份及不動產之分割  
08 時，應該以房屋登記所有權人之名下的房屋先做分配之考  
09 慮，避免再次重複課重稅，而不要用一間房產登記在4位兄  
10 弟並各持有1/4的產權，這會造成在下一代發生爭執及困  
11 擾」，應係指建議在進行「公司股份分割」及「不動產分  
12 割」時，就不動產部分應優先考量分配予登記名義人，避免  
13 登記為4位兄弟各1/4，尚非指分配公司所有之不動產，此由  
14 其所稱「不要用一間房產登記在4位兄弟並各持有1/4的產  
15 權」，即認不動產應為郭裕文等4人共有、每人各1/4，甚屬  
16 明確，是被上訴人援引上開補充說明之內容，主張系爭不動  
17 產應為南榮集團所有云云，亦非有據。

- 18 ④被上訴人雖主張郭裕宏曾以91年協議書、95年參考表、102  
19 年協議書等，主張上開文件附表中登記於郭裕伯名下之高雄  
20 市○○○路000號00樓之0房地（下稱高雄不動產），乃郭裕  
21 文等4人共有而借名登記於郭裕伯名下，且借名登記契約業  
22 經終止，而訴請郭裕伯將高雄不動產之1/4權利移轉登記予  
23 郭裕宏，然經本院108年度上易字第731號判決認定高雄不動  
24 產應為南榮集團借名登記於郭裕伯名下，而駁回郭裕宏之訴  
25 確定；嗣南榮集團即依上開確定判決意旨，終止與郭裕伯間  
26 就高雄不動產之借名登記契約，並將請求返還高雄不動產之  
27 權利讓與利音公司，由利音公司另訴請郭裕伯將高雄不動產  
28 移轉登記予該公司，經士林地院109年度訴字第576號判決利  
29 音公司勝訴，且迭經本院110年度上字第24號判決、最高法  
30 院111年度台上字第140號裁定駁回郭裕伯之上訴而告確定；  
31 南榮集團復依前述方式，就上開文件附表中登記於郭裕伯名

01 下之臺北市○○區○○○路00號0樓房地及車位（下稱○○  
02 ○路房地），終止與郭裕伯間之借名登記契約，並將返還請  
03 求權讓與被上訴人，由被上訴人另訴請郭裕伯將○○○路房  
04 地移轉登記予被上訴人，並於111年12月28日以臺北地院111  
05 年度移調字第331號成立調解，調解內容為確認○○○路房  
06 地為被上訴人所有，且郭裕伯應配合被上訴人要求辦理過  
07 戶，及清償該房地之銀行貸款，足見列入91年協議書、95年  
08 參考表、102年協議書附表之系爭不動產，亦應為南榮集團  
09 借名登記於上訴人名下云云，並提出本院108年度上易字第7  
10 31號判決、士林地院109年度訴字第576號判決、本院110年  
11 度上字第24號判決、最高法院111年度台上字第140號裁定、  
12 臺北地院111年度移調字第331號調解筆錄等件為證（見原審  
13 卷第64-92頁）。然查，本件上訴人並非上開案件之當事  
14 人，該等案件亦未論及登記於上訴人名下之系爭不動產，則  
15 前揭確定判決所為相關認定及上述調解筆錄之內容，自無拘  
16 束本院之效力。

17 ⑤復參以郭裕文等4人在臺北地院111年度移調字第331號調解  
18 成立之同日即111年12月28日，乃就包含系爭不動產在內之  
19 多筆不動產，另達成「上揭列表之不動產（包含系爭不動  
20 展）經郭裕文等4人確認為渠等4人共有（持分各1/4）」之  
21 共識，並經載明於當日調解程序筆錄，由被上訴人訴訟代理  
22 人、郭裕伯訴訟代理人、郭裕文、郭裕宏、郭裕伯在筆錄上  
23 簽名確認等情，有臺北地院111年度調補移字第440號（後改  
24 分為111年度移調字第331號）調解程序筆錄存卷可參（見本  
25 院卷第273-279頁），並經本院調卷核閱無誤。又依被上訴  
26 人之主張，因利音公司係於82年5月31日設立，故系爭不動  
27 產之借名登記關係存在於上訴人與南榮集團中之被上訴人、  
28 康寧公司、和裕公司、宏音公司、五和公司、理音公司之  
29 間，且上開公司就系爭不動產權利之應有部分各為1/6（見  
30 本院卷第217頁）；而在上開調解程序筆錄簽名之郭裕文，  
31 係被上訴人、和裕公司、五和公司、理音公司當時之法定代

01 理人，郭裕宏當時則為康寧公司之董事（董事長魏翠紅為郭  
02 裕文之配偶）、宏音公司之董事長，此有上開公司之經濟部  
03 商工登記公示資料查詢服務列印資料在卷可考（見本院卷第  
04 235-265頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第271頁），自  
05 堪認被上訴人主張之借名人即被上訴人、康寧公司、和裕公  
06 司、宏音公司、五和公司、理音公司，均已由負責人簽名確  
07 認系爭不動產應為郭裕文等4人共有、應有部分各1/4，則被  
08 上訴人仍主張系爭不動產為「南榮集團」借名登記於上訴人  
09 名下，自難認可採。至被上訴人雖稱當時係在郭裕伯之堅持  
10 下，為促成調解，而在調解程序筆錄另為相關記載，其內容  
11 應不發生和解效力，且對未參加調解之南榮集團其他公司亦  
12 不生效力云云，然查，上開調解事件之當事人原僅為被上訴  
13 人與郭裕伯，請求移轉登記之標的亦僅有登記於郭裕伯名下  
14 之○○○路房地，卻於調解程序另以郭裕文、郭裕宏為參加  
15 調解人，並於成立調解當日另行製作調解程序筆錄，內容載  
16 明包含系爭不動產在內多筆不動產之權利歸屬、處分限制、  
17 懲罰性違約金、貸款清償等諸多事項，且由郭裕文、郭裕宏  
18 等人親自簽名確認，自足認郭裕文、郭裕宏與郭裕伯、被上  
19 訴人等確有就包含系爭不動產在內之其他不動產，一併確認  
20 其實質所有權歸屬等權利義務相關事項之真意，被上訴人將  
21 之解釋為單純為促成調解而配合郭裕伯要求之舉，不具任何  
22 效力云云，顯非可取；且郭裕文、郭裕宏乃被上訴人、康寧  
23 公司、和裕公司、宏音公司、五和公司、理音公司之負責  
24 人，亦如前述，則其等既已確認並同意系爭不動產應為郭裕  
25 文等4人共有，由郭裕文擔任負責人之被上訴人復於本件主  
26 張系爭不動產為南榮集團借名登記於上訴人名下云云，尤難  
27 認可採。

28 2.另被上訴人主張系爭不動產之房屋稅及地價稅等係由南榮集  
29 團繳納，亦曾為擔保被上訴人之貸款，設定新臺幣2,000萬  
30 元之最高限額抵押權予銀行，且所有權狀係由南榮集團總管  
31 理處郭裕宏處長保管等情，縱認屬實，因郭裕文等4人均為

01 南榮集團之主要股東，則在系爭不動產倘屬其等共有之情況  
02 下，亦有可能基於節省個人開支、配合公司營運或管理方便  
03 等考量，同意為前述之安排規劃，是被上訴人所指前情，尚  
04 不足以證明系爭不動產即為南榮集團借名登記於上訴人名  
05 下。此外，被上訴人亦未能就南榮集團與上訴人間就系爭不  
06 動產確有借名登記之合意存在，提出其他積極具體之事證，  
07 則其主張南榮集團對上訴人有返還系爭不動產之請求權存  
08 在，並已將該權利讓與被上訴人云云，自無從置採。

09 六、綜上所述，被上訴人所提證據，尚不足以證明南榮集團與上  
10 訴人間就系爭不動產有借名登記契約存在，即無從自南榮集  
11 團受讓取得對上訴人之系爭不動產所有權移轉登記請求權，  
12 是其主張類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系  
13 爭不動產所有權移轉登記予被上訴人，自屬乏據，不應准  
14 許。原審判命上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予被上  
15 訴人，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改  
16 判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，並改判如主文第2  
17 項所示。

18 七、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  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

23 民事第二十庭

24 審判長法官 劉素如

25 法官 何若薇

26 法官 馬傲霜

27 正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 （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  
31 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

01 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  
02 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  
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日  
05 書記官 林孟和

06 附表

| 不動產  | 權利範圍       |
|--|------------|
| 臺北市○○區○○段○小段000地號土地  | 10000分之135 |
| 臺北市○○區○○段○小段00000地號土地                                      | 10000分之135 |
| 臺北市○○區○○段○小段00000建號建物<br>即門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷0<br>0弄00號0樓房屋 | 全部         |
| 共有部分：臺北市○○區○○段○小段00000<br>號建號建物                            | 10000分之135 |