

臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第11號

上訴人 曾國松

訴訟代理人 莊欣婷律師

被上訴人 久旭實業有限公司

法定代理人 曾武雄

訴訟代理人 劉凡聖律師

黃紀方律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年2月18日臺灣新北地方法院113年度重訴字第434號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於命上訴人給付逾新臺幣316萬6,975元本息，及自民國113年5月起至遷讓返還門牌號碼新北市○○區○○路000巷000號房屋為止按月給付新臺幣8萬6,000元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此為民事訴訟法第256條所明定，且依同法第463條規定，於第二審程序亦有適用。查被上訴人於原審主張坐落於新北市○○區○○段000地號土地及其上建物即門牌號碼新北市○○區○○路000巷000號房屋（門牌整編前為新北市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）為其所有，並借名登記於上訴人名下，於原審聲明請求（一）上訴人應移轉系爭房地所有

01 權登記；(二)上訴人應遷讓返還系爭房屋；(三)上訴人應自民國
02 109年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊新臺幣
03 (下同)8萬6,000元。嗣於本院就上開聲明(二)部分，追加依
04 民法第767條為請求(見本院卷(二)第430頁)。然參酌被上訴
05 人於原審即已表明其為系爭房地真正所有權人，得行使所有
06 權請求上訴人返還系爭房屋等語(見原審卷(一)第12-13
07 頁)。是被上訴人於本院具體表明其上開主張之法律依據為
08 民法第767條之規定，核屬補充法律上之陳述，依上開規
09 定，自無不合，先予敘明。

10 貳、實體方面

11 一、被上訴人主張：伊於78年6月22日出資1,100萬元向訴外人黃
12 仲梅購買系爭房地，並借名登記於伊法定代理人曾武雄之子
13 即上訴人名下。伊保管並執有買賣相關文件、所有權狀及繳
14 納相關稅費，並將之出租予訴外人名雅緻傢俱有限公司(下
15 稱名雅緻公司)及程昇儀(下稱名雅緻公司2人)。詎上訴
16 人竟僭越稱其為所有權人，於109年間向伊、曾武雄、名雅
17 緻公司2人提起排除侵害訴訟(案列：臺灣新北地方法院
18 〈下稱新北地院〉109年度訴字第825號〈下稱109訴825〉、
19 本院109年度上字第1232號〈下稱109上1232號〉，下稱另
20 案)，主張伊等無權占有，請求返還系爭房屋之占有及給付
21 不當得利，伊於另案雖終獲勝訴判決，惟名雅緻公司2人於
22 另案一審判決後，即改向上訴人承租系爭房地，並由上訴人
23 以上開方式間接占有系爭房屋迄今，上訴人所為已逾越借名
24 登記契約之範圍，致伊受有無法占有系爭房屋之利益及收益
25 租金或相當於租金之損失。又伊已以起訴狀繕本送達(113
26 年5月30日)向上訴人為終止借名登記契約，自得依終止借
27 名登記契約後法律關係、適用或類推適用民法第541條規定
28 請求上訴人移轉系爭房地所有權登記，並依民法第179條、
29 第767條、適用或類推適用第541條規定請求上訴人遷讓返還
30 系爭房屋，另依民法第179條、第544條規定請求上訴人應自
31 109年12月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊8萬6,0

00元，並願供擔保請准宣告假執行（原審就上開部分為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴；被上訴人對程昇儀請求部分，原審判決其敗訴，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房地係伊由家族長輩協助出資而向黃仲梅購買，伊為所有權人，且自行保管權狀及相關文件，並繳納歷年之房屋稅、地價稅，伊與被上訴人間就系爭房地並無借名登記關係。被上訴人前曾以新北市○○區○○街00000○○0000號房地（下稱○○街房地）為其所有並借名登記於伊名下為由，請求伊回復所有權登記（案列：新北地院110年度重訴字第165號、本院111年度重上字第295號，下稱A事件），另伊曾以新北市○○區○○路00號0、0樓房地（下稱○○街房地）為伊所有為由，對向被上訴人承租○○街房地之訴外人台灣卡多摩嬰童館股份有限公司請求排除侵害，被上訴人於該案為參加人（案列：新北地院108年度訴字第2279號、本院109年度上字第457號，下稱B事件），伊均獲勝訴判決，並均經法院認伊與被上訴人間無借名登記契約存在，於本件有爭點效等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、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，其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，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，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98年度台上字第222號判決意

旨參照)。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任；主張有借名委任關係存在事實之一造，於他造未自認下，須就此項利己之事實為舉證（最高法院48年台上字第887號判例、103年度台上字第1637號判決意旨參照）。被上訴人主張系爭房地為其所購買，借名登記於上訴人名下等語，為上訴人所否認，依上說明，應由被上訴人就此利於己之事實負舉證責任。經查：

(一)系爭房地為曾武雄代表被上訴人購買，並借名登記在上訴人名下：

1.系爭房地係由被上訴人之法定代理人曾武雄出面與出賣人黃仲梅洽談，曾武雄並以買受人身分簽訂買賣契約書及支付全部價金，嗣指定將系爭房地登記在其子即上訴人名下，黃仲梅並將相關買賣文件、所有權狀、建築圖文件交付予曾武雄等情，業據證人黃仲梅於另案證述及出具證明書陳述甚詳（見原審卷(一)第252-257頁、109上1232號卷(二)150-155頁、本院卷(一)第83頁），並有不動產買賣契約書、收據、支票繳款書、建築圖、所有權狀、不動產監證費、地價證明書、存摺、支票、暫收據、支票及過戶費用收據等件為佐（見原審卷(一)第63-82頁、109上1232號卷(一)第615頁、109訴825號卷(一)第91頁、111台上2186卷第65頁），堪認系爭房地買賣之簽訂及價金支付均係由曾武雄為之。

2.又曾武雄為被上訴人之法定代理人兼唯一董事，曾武雄於另案及新北地院107年度訴字第3066號事件均已陳明其係代表被上訴人公司為上開行為（見本院卷(二)第17頁、109上1232號卷(二)第327-364、617頁），且系爭房地於過戶後，被上訴人即遷址至系爭房地，被上訴人並購買裝設電梯、雇工進行房地修繕、另繳納水電費等情，有股東同意書、變更登記事項卡、合約書、相關繳費單據及訴外人即一全電梯有限公司負責人游金龍於另案之證述可按（見原審卷(一)第309、123-135頁、109上1232號卷(一)第727-748頁），足認被上訴人已對系爭房地為占有管理使用。至曾武雄雖有自其個人帳戶提領

332萬4,271元後換取該銀行同額支票，及以由曾武雄擔任負責人之久昊塑膠實業有限公司簽發面額5萬元之本票支付買賣價金，復以個人名義於79年9月16日起將系爭房地出租訴外人新亞建設開發股份有限公司三鷹工程處、陳長清、呂學仁、名雅緻公司長達30餘年，承租人支付之租金亦多匯入曾武雄之彰化銀行帳戶內，有房屋租賃契約書、曾武雄設於彰化銀行之帳戶歷史交易明細可稽（見原審卷(一)第139-164頁、本院資料卷(二)第115-220頁），兩造就此並未爭執（見本院卷(二)第80、104頁）。惟曾武雄前已陳明其均係代表被上訴人所為，且參酌被上訴人係以曾武雄為主要經營者之家族公司，有有限公司登記事項卡可稽（見本院卷(一)第303-359頁）；另以被上訴人之電話費、水費、電費、員工勞健保等費用均以曾武雄之彰化銀行帳戶扣繳等情（見本院卷(二)第267-270頁），亦可知曾武雄之個人帳戶與被上訴人帳戶往來頻繁並相互混用。是縱使價金來源有來自曾武雄個人，或承租人支付租金曾流向曾武雄，均無足推翻曾武雄已表明係代表被上訴人為上開行為及被上訴人對系爭房地有實質管理使用收益權之事實。

3.再查，曾武雄代表被上訴人購買系爭房地後，雖指定登記在上訴人名下，然系爭房地仍由被上訴人或曾武雄執有相關文件、管理使用收益，繳納費用，已於前述。繼參酌被上訴人於75年間因與他人涉訟而遭法院強制執行，曾武雄乃將被上訴人辦理停業，有執行法院執行命令可佐（見本院卷(二)第13-14頁），則被上訴人主張其為避免系爭房地遭債權人執行，將購買之系爭房地借名登記在上訴人名下，即非無憑。是被上訴人主張系爭房地為其所有，並透過曾武雄而與上訴人成立借名登記契約，並借名登記在上訴人名下，堪認有據。

(二)上訴人雖抗辯：系爭房地係由伊家族長輩出資購買贈送伊，伊並有繳納房屋稅，至被上訴人於78年間以其資本額無力購買系爭房地；又依伊於98年1月5日與曾武雄簽署之不動產委

01 託書（下稱系爭委託書）可知無借名登記；此外，A、B事件
02 之判決均已認定兩造間無借名登記契約，於本件自有爭點效
03 適用等語，並提出房屋稅繳納證明、系爭委託書、執行法院
04 執行命令、A、B事件之判決為證，及以王端、曾寶慧、吳桂
05 枝證述、吳桂枝自白書、被上訴人及曾武雄另案之陳述為據
06 （見原審卷(一)第275-300、361頁、卷(二)157-171頁、本院卷
07 (二)第13-58頁）。惟查：

08 1.公司資本額未必等同公司資力，縱被上訴人斯時資本額僅有
09 100萬元，亦無法逕認其無資力購買系爭房地，此觀被上訴
10 人於78年間購入系爭房地後，復於次年1月間購買數百萬元
11 之高階車款自明，有汽車新領牌照登記書可佐（見最高法院
12 111台上2186卷第85頁），且買賣價金不排除來自曾武雄個
13 人，亦已於前述，故難以被上訴人之資本額多寡即否認系爭
14 房地為被上訴人購買之事實。反觀上訴人從未提出自身購買
15 系爭房地之證明，僅憑證人即其母王端籠統證稱：系爭房地
16 係由伊、婆婆及祖產出資，伊忘記出資多少、如何交付，無
17 任何匯款紀錄或收據云云為據（見原審卷(二)第161-162
18 頁），其此部分主張，洵無可採。又系爭房地自78年間即購
19 入，上訴人僅繳納103、107-113年之房屋稅（詳後述），惟
20 其繳納之原因多端，資金來源是否來自曾武雄，亦非無疑，
21 尚難遽認其已長期管理系爭房地。至證人即上訴人胞妹曾寶
22 慧固證稱系爭房地權狀放置在老家，由上訴人保管云云（見
23 原審卷(二)第167頁），證人即曾任被上訴人國貿處助理吳桂
24 枝則證稱系爭房地為上訴人所有，並由其管理云云（見原審
25 卷(二)第168頁），然其等上開證述與卷內事證不符，且其等
26 與曾武雄有多件訴訟涉訟，有被上訴人提出之訴訟事件表可
27 按（見原審卷(二)第209頁），自難期其等為真實正確之證
28 詞，無法執為有利上訴人之認定。

29 2.上訴人提出之系爭委託書雖記載上訴人向被上訴人借貸1億
30 5,000萬元以購得系爭房地、○○街房地、○○街房地等語
31 （見原審卷(一)第361頁），惟兩造均不爭執系爭委託書係基

於通謀虛偽意思表示所為（見本院卷(二)第6、106頁），則系爭委託書之真意為何即有疑義，況縱如上訴人所述，系爭委託書係為避免其前配偶於婚姻關係解消後請求分配夫妻剩餘財產差額云云，亦自無從據此認定系爭房地為上訴人所有。

3.按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號判決意旨參照）。上訴人雖主張A、B事件之判決均認定其與被上訴人間無借名登記關係存在，於本件有爭點效云云。惟A事件之爭訟標的為○○街房地，B事件之當事人為上訴人及卡多摩公司，爭訟標的為○○街房地，與本件均不相同，依上開說明，難認對本案有何爭點效之適用，本院自不受A、B事件判決認定理由之拘束。

(三)綜上所陳，系爭房地為曾武雄代表被上訴人所購買，並借名登記在上訴人名下，既經認定，被上訴人業以起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表示（見原審卷(一)第23頁），則其類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人移轉系爭房地之所有權登記，自應准許。

四、又按稱借名登記者，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。在內部關係上，出名人為借名登記財產之所有人，出名人對之並無使用收益之權。倘出名人未經借名人之同意，占有使用借名登記財產，受有利益，致出名人受損害，即屬欠缺法律上原因，違反權益歸屬內容而取得利益，應成立不當得利（最高法院107年度台上字第403號判決

01 意旨參照)。經查：

02 (一)兩造就系爭房地成立借名登記契約，業經認定於前，則系爭
03 房地之管理使用及收益等權利以及占有之利益，自均應歸屬
04 於借名人即被上訴人，出名人即上訴人並不享有系爭房地之
05 占有利益及使用管理權。又系爭房地自購入後亦係由被上訴
06 人管理出租，然上訴人於109年3月23日向名雅緻公司2人陳
07 稱其為所有權人，並提起另案排除侵害訴訟，致使雅致公司
08 2人於109年9月28日改向上訴人承租，上訴人即以此方式間
09 接占有系爭房地，有另案一審判決、房屋租賃契約書可稽
10 (見原審卷(一)第37-47、493-474頁)，且上訴人不爭執其間
11 接占有系爭房地迄今(見本院卷(二)第430頁)。是依上開說
12 明，上訴人占有系爭房地即欠缺法律上原因，然其受有利
13 益，並致被上訴人受損害，則被上訴人依民法第179條前段
14 規定，請求上訴人應自系爭房屋遷出以返還系爭房屋之占有
15 利益，及應返還其於占有期間所受相當於租金之不當得利，
16 均屬有據。又審酌曾武雄於109年8月前與程昇儀之租約約定
17 每月租金8萬6,000元(見原審卷(一)第481頁)，則被上訴人
18 主張系爭房屋相當於租金之不當得利應按月8萬6,000元為計
19 算，應為可採。

20 (二)又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
21 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
22 項本文定有明文。上訴人抗辯系爭房屋之103至113年房屋稅
23 由其繳納，被上訴人因而免給付義務，自應返還此不當得
24 利，並與本件應給付之不當得利為抵銷等語(見本院卷(二)第
25 431頁)，並提出103至113年之全期房屋稅轉帳繳納通知、
26 繳納證明、一般轉帳繳納證明、轉帳繳納通知、存摺封面等
27 件為證(見原審卷(一)第275-299頁)。然被上訴人僅就110至
28 113年房屋稅係由上訴人繳納之事不爭執(見本院卷(二)第431
29 頁)；另觀諸兩造雖均提出103至107年之房屋稅繳納證明收
30 據資料(見原審卷(一)第275-285頁〈上訴人提出〉、原審卷
31 (一)第114-116頁、本院卷(二)第433-441頁〈被上訴人提

出〉），惟依上訴人提出之103年全期房屋稅轉帳繳納通知（代繳款書）及全期房屋稅繳納證明書以觀（見原審卷(一)第275-276頁），該期房屋稅款1萬2,455元係由轉帳機構直接以上訴人設於彰化銀行三峽分行第0000000000000000號帳戶扣繳，且通知書記載「務請於5月31日前預留存款，俾利於6月4日扣款」；而經比對後，與上訴人彰化銀行帳戶交易明細上之帳號及扣款時間、金額均相符（見同上卷第299-300頁），堪認103年房屋稅係自上訴人之帳戶扣款繳納，另107至109年房屋稅之繳款情形與103年相同即均為轉帳繳納，又此資金來源不論有無來自他人，惟既係自上訴人之帳戶扣款繳納，應認為上訴人所繳。至104至106年房屋稅，因係分別於104年6月18日、105年6月15日、106年6月8日持繳款書繳納，有104至106年房屋稅繳納證明書可參（見原審卷(一)第115-116頁、本院卷(二)第435-441頁），則是否由上訴人繳納，即非無疑，參以被上訴人保管持有之104至106年房屋稅繳款書蓋有收款戳印，上訴人則係提出由證明機關蓋章之房屋稅繳納證明書，無法排除該證明書係事後補發，故難認104至106年房屋稅係由上訴人繳納。從而，上訴人得主張抵銷之稅款為103年1萬2,455元及107至113年房屋稅依序為5萬2,285元、5萬1,359、5萬0,433元、4萬9,513元、4萬8,585元、4萬7,656元、4萬6,739元，共計35萬9,025元（計算式：12,455+52,285+51,359+50,433+49,513+48,585+47,656+46,739=359,025）。至上訴人主張其餘所收租金均用於管理系爭房屋所用云云，並未舉證以實其說，難以憑採。從而，上訴人應給付被上訴人自109年12月起至起訴前113年4月之相當於租金之不當得利共計352萬6,000元【計算式：86,000×41（月）=3,526,000】，經扣除上訴人繳納之房屋稅35萬9,025元，為316萬6,975元（計算式：3,526,000—359,025=3,166,975）。從而，被上訴人請求上訴人給付相當租金之不當得利316萬6,975元，及自113年5月起至返還系爭房屋為止按月給付8萬6,000元，洵屬有據，逾此範圍則無理

01 由。

02 五、綜上所述，被上訴人類推適用民法第541條規定及依民法第1
03 79條規定，請求上訴人移轉系爭房地之所有權登記，並遷讓
04 返還系爭房屋，及給付316萬6,975元，暨自113年5月起至返
05 還系爭房屋之日止按月給付8萬6,000元，為有理由，應予准
06 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超
07 過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上
08 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
09 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部
10 分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳
11 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
12 駁回其上訴。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日
19 民事第九庭

20 審判長法 官 邱景芬

21 法 官 陳賢德

22 法 官 葉珊谷

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 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
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

