

最高法院民事判決

111年度台上字第1087號

上訴人 李慧芬

訴訟代理人 翁顯杰律師

被上訴人 蔡振榮

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年12月14日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度重上字第285號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、被上訴人主張：

（一）兩造為夫妻關係，伊於民國101年間出資購買如原判決附表（下稱附表）一編號1所示土地（下稱系爭土地），為方便管理日後租賃事務，借用上訴人名義登記為系爭土地之所有權人。嗣委託訴外人晨祥營造股份有限公司（下稱晨祥公司）興建如附表一編號2所示房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），亦借用上訴人名義與晨祥公司於103年7月間簽訂營建工程契約，由伊以上訴人名義支付系爭房屋工程款新臺幣3610萬元，且借用上訴人名義登記為系爭房屋之所有權人。

（二）上訴人於108年4、5月間委託仲介公司，擬將系爭房地低價出售，伊以起訴狀繕本送達，為終止系爭房地借名登記意思表示，類推適用民法第541條第2項規定及終止後之借名登記物返還請求權，求為擇一命上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。

二、上訴人抗辯：

（一）兩造並未就系爭房地成立借名登記關係，購買系爭土地及興建系爭房屋之款項，並非均由被上訴人支付，伊及兩造經營之呈慶企業有限公司（下稱呈慶公司）亦有支付系爭土地之價款，伊另支付興建系爭房屋之工程款。

01 (二)伊持有系爭房地所有權狀，且出租其中部分房屋予訴外人呈
02 雙郡有限公司（下稱呈雙郡公司），再由呈雙郡公司對外招
03 租，系爭房地由伊管理使用收益，伊非僅為名義上之所有權
04 人。

05 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由
06 如下：

07 (一)兩造為夫妻關係，訴外人甲○○及乙○○（下稱甲○○等 2
08 人）為兩造之子女。購買系爭土地之價款，係以如附表二所
09 示支票支付。如附表三所示匯款帳戶、日期、金額、晨祥公
10 司開立之發票，如附表四所示金融機構帳戶帳號及戶名資料
11 ，如附表五所示匯款紀錄，系爭房屋工程契約書，形式上均
12 為真正等事實，為兩造所不爭。

13 (二)審諸兩造不爭執事項及陳述，證人陳明宗、陳秀媚之證述，
14 卷附支票、支票存根、客戶帳卡明細單、存簿封面、交易明
15 細表、電匯通知單、匯款單、發票、存摺交易明細、系爭房
16 屋工程契約書、款項操作紀錄等件，參互以觀，佐以上訴人
17 自認被上訴人出資購買系爭土地，且其撤銷自認不生效力等
18 情，足認系爭土地買賣價款，及興建系爭房屋工程款資金，
19 均由被上訴人支付。上訴人抗辯其及呈慶公司亦有支付系爭
20 土地之價款，暨其另支付興建系爭房屋之工程款等語，與事
21 實不符，不足採信。

22 (三)觀諸證人林見達、李紀漢、陳秀媚之證述，卷附呈雙郡公司
23 登記資料、租賃契約書、轉租同意書、錄音譯文等件，參互
24 以察，足見被上訴人於買受系爭土地及興建系爭房屋時，已
25 向林見達、李紀漢表示借名登記予上訴人，並計畫成立公司
26 ，交由上訴人管理，以便出租系爭房屋；參酌兩造為夫妻關
27 係，被上訴人將其所購建之系爭房地，借用上訴人名義登記
28 ，並委由上訴人及子女成立公司加以出租經營管理，以求最
29 佳收益，尚合情理，自不得因上訴人有以呈雙郡公司經營系
30 爭房地出租業務，及系爭房地所有權狀存放於兩造住處而由
31 上訴人取得等節，即認上訴人為系爭房地之實質所有權人。

01 (四) 綜上，被上訴人主張其將系爭房地借名登記予上訴人，堪信
02 屬實，其以起訴狀繕本送達，為終止系爭房地借名登記關係
03 之意思表示，上訴人已於108年8月16日收受送達，堪認系爭
04 房地借名登記關係已合法終止。被上訴人類推適用民法第54
05 1條第2項規定，請求上訴人移轉登記系爭房地所有權，洵屬
06 有據，應予准許。至被上訴人另依終止後之借名登記物返還
07 請求權，擇一為同一聲明之請求，即無審究之必要。

08 四、本院廢棄原判決之理由：

09 (一) 按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
10 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
11 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
12 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
13 表示合致，始能成立借名登記關係。再者，不動產登記當事
14 人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登
15 記關係之事實負舉證責任。

16 (二) 兩造為夫妻關係，為原審認定之事實。而依林見達證稱：被
17 上訴人簽約買系爭土地時，有表示要將土地登記在上訴人名
18 下，但沒有細說為什麼要登記在上訴人名下，被上訴人有說
19 因為上訴人退休，如果將來有多餘的樓層，要請上訴人來管
20 理出租。其依被上訴人意思將系爭土地登記在上訴人名下（
21 一審卷（一）282、283頁）；李紀漢證稱：定作人最後是用上訴
22 人的名字來簽，但為什麼要用上訴人的名字來簽承攬契約，
23 原因沒有講。起造人就用契約書的上訴人，因為建照所登載
24 的起造人，就會把建物登記給上訴人（同上卷285、286頁）
25 ；陳秀媚證稱：被上訴人有表示因為做生意太忙，常出國，
26 將來要申請東西不方便，系爭土地就登記在上訴人名下，其
27 當時在辦公室有聽到（同上卷382頁）等語，似見各該證人
28 所述，僅能證明系爭房地要登記在上訴人名下，惟得否逕認
29 被上訴人係以上訴人名義為借名登記，尚滋疑義。原審未遑
30 詳加調查，釐清兩造間有無就系爭房地達成借名登記之合意
31 ，遽認系爭房地為被上訴人所有而借名登記於上訴人名下，

不免速斷。

(三)依卷附呈雙郡公司設立登記表（同上卷146、147頁）所示，上訴人為公司代表人，甲○○等2人為股東，則上訴人抗辯：其持有系爭房地之所有權狀，且出租其中部分房屋予呈雙郡公司，再由呈雙郡公司對外招租，並提出房屋租賃契約書、轉租同意書等件為證（同上卷149至223頁），是否全無足取，有待進一步釐清；再者，上訴人有以呈雙郡公司經營系爭房地出租業務之事實，亦為原審所認定，似見被上訴人將系爭房地移轉登記予上訴人後，並未自己管理、使用、處分系爭房地。依此情形，能否謂兩造間就系爭房地之移轉登記，成立借名登記關係？尚非無疑。原審見未及此，遽謂兩造就系爭房地移轉登記成立借名登記關係，進而為上訴人不利之判決，自有未合。

(四)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉法律上爭議，不具原則重要性，爰不行法律審言詞辯論，附此敘明。

五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 文 賢

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

法官 李 寶 堂

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日