

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度簡上字第439號

上訴人 陳當男
訴訟代理人 周思傑律師
被上訴人 羅德威企業有限公司

法定代理人 黃韻璇
訴訟代理人 張益隆律師
複代理人 林怡芬律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國107年9月5日
本院臺中簡易庭107年度中簡字第165號第一審簡易判決提起上訴
，本院合議庭於108年9月27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

壹、被上訴人（即原審原告）方面：

一、被上訴人於原審起訴主張：

門牌號碼臺中市○○區○○街00號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）為被上訴人公司所有，惟自民國88年5月21日起即遭上訴人無權占有，並由上訴人及其配偶呂秀芬與2名未成年子女居住迄今。屢經被上訴人請求遷移，上訴人均置之不理。為此，爰依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並聲明：上訴人應自系爭房屋遷出，並將該房屋返還予被上訴人。

二、於本院補稱：

（一）系爭房屋買賣契約之買受人為被上訴人公司，而非上訴人個人，自無從以買賣契約之封面推論出上訴人係以其個人所有之意思簽訂買賣契約，更無從證明兩造間有成立借名登記契約關係。又辦理系爭房屋所有權登記時，被上訴人公司與建商於88年8月3日委請黃章旗公證人就系爭房屋

買賣所有權移轉契約書進行公證，此時被上訴人公司之法定代理人已變更為陳敏男，公證書及房屋買賣所有權移轉契約書所載買受人均為被上訴人公司，法定代理人為陳敏男，已非上訴人，足見兩造於系爭房屋所有權移轉登記時並無成立借名登記之情事，是上訴人主張兩造間就系爭房地成立借名契約云云，並非事實。況上訴人以被上訴人公司之法定代理人身分與其自身訂定借名契約，屬違反民法第106條禁止自己代理之規定，為無權代理，且事前、事後均未經被上訴人公司同意，該借名契約自屬無效。

(二)就系爭房地出資部分：

1.被上訴人就買賣總價為新臺幣（下同）277萬元無意見。

2.訂金、簽約金、開工款、施工期間分期款部分：

(1)除上訴人以其個人花旗銀行信用卡及個人花旗銀行支票給付之部分外，上訴人雖主張其以「現金」支出房屋頭期款5萬元及土地頭期款9萬元云云，惟上訴人並未提出從其個人帳戶提款之證明，且被上訴人公司本身也因業務往來持有現金，故上訴人無法證明上開現金為其所有，被上訴人否認該兩筆現金為上訴人所支付。

(2)另上訴人開立被上訴人公司支票4紙計16萬元支付土地價金，該16萬元係由被上訴人公司支票帳戶所支付，上訴人將被上訴人公司支票支出列為其私人財產顯屬有誤。又中小企業公司負責人以其個人帳戶或開立個人支票代墊公司款項者比比皆是，上訴人當時為被上訴人公司負責人，故縱使有部分款項係由上訴人個人帳戶支付，亦不得推論為上訴人係以個人所有意思購置系爭房地。

3.交屋款、保險費、代書費、契稅、貸款差額、水電接戶費、預繳水電費等相關費用合計355,383元，均屬交屋時之必要費用，倘未給付，即無法辦理交屋，上開費用

01 係全部由被上訴人公司繳清。

02 4. 貸款 166 萬元部分：

03 玉山銀行房貸於 88 年 8 月 27 日開戶，自 88 年 11 月 24 日起
04 至 92 年 8 月間，均係被上訴人公司按月以現金存入 2 萬
05 5000 元或 2 萬 6000 元繳納。上訴人因公司經營不善，於
06 87 年間即未再進被上訴人公司上班，上訴人辯稱其於被
07 上訴人公司服務至 90 年 5 月 21 日，該貸款自 88 年 11 月至
08 90 年 5 月共 19 期，計 48 萬 6105 元係上訴人服勞務之對價
09 云云，並非事實。

10 (三) 上訴人長期霸占系爭房地，陳敏男自然不願平白繳納房貸
11 又無法使用房屋，乃告知上訴人日後將拒付房貸，讓房屋
12 由銀行拍賣，上訴人為避免系爭房屋被拍賣，始不得已給
13 付房貸。又房屋稅、地價稅由實際占有使用之上訴人繳納
14 乃屬當然。從而，縱使上訴人或其配偶曾幫忙繳納數期房
15 貸，此乃兩造間之其他法律關係，亦無從由兩造間單純金
16 錢往來推論有借名契約關係存在。另系爭房屋確實為被上
17 訴人公司資產，且所有權狀自始即由被上訴人保管，更未
18 曾交予上訴人持有，因 99 年間不慎遺失才重新申請補發。

19 (四) 倘若系爭房屋為上訴人以個人所有之意思購買，而居於真
20 正所有權人之地位管理使用，自無須父親居中協調要上訴
21 人住在系爭房屋，讓出公司經營權，甚者，上訴人管理使
22 用自己財產，亦無須他人同意，且與被上訴人公司經營權
23 無任何關聯，是自無上訴人同意無條件讓出公司經營權，
24 以取得「本屬自己財產」之系爭房屋之情事。由此可見，
25 系爭房屋根本非上訴人所有，其主張借名登記或分產協議
26 云云，並無理由。再者，陳敏男於 88 年 3 月接任被上訴人
27 公司法定代理人職位時，被上訴人公司存款帳戶僅存 22,
28 046 元，幾無資產，甚至已經虧損。換言之，當時被上訴
29 人公司經營權毫無價值，陳敏男根本無以系爭房屋交換公
30 司經營權之理由。

31 貳、上訴人（即原審被告）方面：

01 一、上訴人於原審抗辯：

02 (一)上訴人與陳敏男（即被上訴人公司法定代理人黃韻璇之配
03 偶）為兄弟，家族本係從事砂石、房屋建材買賣生意。因
04 父親陳金柱要求企業化經營，上訴人遂奉父親陳金柱之指
05 示成立被上訴人公司，各家族成員則為公司股東，仍從事
06 砂石、房屋建材買賣，上訴人則擔任被上訴人公司名義負
07 責人。上訴人即以被上訴人公司名義以預售屋之方式購買
08 系爭房屋，並由上訴人個人支付頭期款21萬元，其餘則向
09 玉山銀行辦理貸款。

10 (二)嗣上訴人與陳敏男因故不合，經父親陳金柱從中協調，2
11 人達成分產協議，由陳敏男取得被上訴人公司經營權，系
12 爭房屋則歸上訴人所有。系爭房屋每月約2萬5000元之貸
13 款，均由上訴人繳納，自90年起迄今之每年房屋稅及地價
14 稅，亦均由上訴人繳納。故系爭房屋之實際所有權人為上
15 訴人，僅係借名登記在被上訴人公司名下而已，被上訴人
16 本於民法第767第1項前段所有物返還請求權為本件之主
17 張，即無理由等語置辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

18 二、於本院補稱：

19 (一)上訴人為59年次，其於84年12月12日設立被上訴人公司時
20 ，年僅25歲，而當時陳敏男亦僅23歲，二人初出社會，經
21 濟、謀生能力並不佳，根本無能力設立被上訴人公司，是
22 以，被上訴人公司係兩造父母親所出資並由上訴人掛名負
23 責人。上訴人於86年11月14日簽訂買賣契約時，係以個人
24 所有之意思購買系爭房屋，因考量系爭房屋依法可按耐用
25 年數逐年提列折舊作為公司之費用支出，以達節稅目的，
26 始借用被上訴人公司之名義簽訂買賣契約書及辦理所有權
27 登記。嗣被上訴人公司之法定代理人於88年3月2日變更
28 為陳敏男，上訴人基於與陳敏男為兄弟，且父親陳金柱也
29 尚健在之親情及公司節稅之立場，並未終止借名契約及請
30 求辦理所有權移轉登記。而陳敏男明知被上訴人公司未曾
31 支付上開訂金、簽約金、開工款及施工期間分期款，銀行

01 貸款之本息也都由上訴人繳納，銀行貸款之帳戶存摺原本
02 也由上訴人保管，於88年9月17日仍同意上訴人借用被上
03 訴人公司之名義辦理所有權登記，可證被上訴人公司於事
04 後承認，上開借名契約對於被上訴人公司仍生效力。再者
05 ，系爭房地自交屋後均由上訴人居住使用，被上訴人公司
06 從未表示任何反對之意已逾近20年，足見被上訴人對該借
07 名登記契約關係已為默示承諾之表示。

08 (二)系爭房屋之買賣總價為111萬元，所坐落土地之買賣總價
09 為166萬元，合計277萬元，繳納情形如下：

10 1.訂金、簽約金、開工款及施工期間分期款共計81萬元，
11 係由上訴人繳納。

12 2.交屋款2萬元及交屋時之貸款差額28萬元係由被上訴人
13 繳納。

14 3.貸款166萬元之每月本息係由上訴人繳納：

15 (1)上訴人持有玉山銀行貸款帳戶之原始存摺本。依其記
16 載88年10月22日放款166萬元，自88年11月25日起還
17 本繳息。

18 (2)上訴人在被上訴人公司服勞務至90年5月21日。貸款
19 本息自88年11月25日至90年5月18日，共計19期，合
20 計48萬6105元，係上訴人服勞務之對價，由被上訴人
21 公司於每月還款日前，以現金存入2萬6000元供銀行
22 扣款。

23 (3)貸款本息自90年6月1日至95年4月28日，係由上訴人
24 之妻呂秀芬自其合作金庫銀行帳戶轉帳，或由上訴人
25 自其花旗銀行帳戶轉帳繳納。

26 4.綜上，系爭房屋及所坐落基地之買賣總價277萬元中，
27 上訴人共出資247萬元；被上訴人僅出資30萬元。倘若
28 上訴人購買系爭房屋是要作為被上訴人公司之資產，則
29 上訴人自無庸以其個人所有之資金、勞務報酬來支付買
30 賣價款，更無庸在上訴人已非被上訴人公司負責人之後
31 ，仍以上訴人之妻呂秀芬個人之資金按月償還貸款本息

01 。

02 (二)系爭房地貸款繳清後，依常情及經驗法則，應隨即將抵押

03 權予以塗銷，惟被上訴人卻於上訴人質疑何以未辦理塗銷

04 抵押權後，始陳稱曾向玉山銀行詢問未塗銷亦不影響權利

05 ，足見被上訴人對於系爭房屋房貸繳納情形不熟悉，被上

06 訴人充其量只是系爭房屋之形式登記名義人而已。系爭房

07 屋有部分買賣價金雖係由被上訴人公司所支付，惟父親陳

08 金柱之意思，係要上訴人讓出經營權，另一方面要陳敏男

09 在接任公司負責人之後，對於公司已支付之買賣價金不要

10 再追究，故仍不影響系爭房屋為上訴人所有，僅借用被上

11 訴人名義購買之判斷。

12 參、本件原審對於被上訴人之請求，判決被上訴人勝訴，並依職

13 權宣告假執行。上訴人聲明不服，提起上訴求為判決：(一)原

14 判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

15 被上訴人則求為判決：駁回上訴。

16 肆、本件經本院於107年12月18日會同兩造協商整理爭點結果如

17 下（參見本院卷第60頁、第61頁）：

18 一、兩造不爭執事項：

19 (一)系爭房屋登記為被上訴人公司所有。

20 (二)上訴人自88年5月21日起占用系爭房屋居住至今，其配偶

21 呂秀芬及2名未成年子女亦與其同住。

22 二、兩造爭點事項：

23 上訴人與被上訴人間就系爭房屋是否存在借名登記契約？上

24 訴人主張其為系爭房屋之真正所有權人，有無理由？

25 伍、得心證之理由

26 一、查系爭房屋登記為被上訴人公司所有，上訴人則為系爭房屋

27 之直接占有人，為兩造所不爭執，並有被上訴人所提之土地

28 暨建物登記簿謄本、土地暨建物所有權狀附卷可稽（原審卷

29 卷第32頁至第37頁），應堪認定為真正。故而，本件應予審

30 究者，厥為上訴人占有系爭房屋有無合法之權源。

31 二、按占有人無占有之本權者，為無權占有，而占有之本權可為

01 物權或為債權（如租賃、借貸等）。而以無權占有為原因，
02 請求返還所有物之訴，占有人對請求權人就其物有所有權存
03 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，請求人於占
04 有人無權占有之事實，無舉證責任。占有人應就其取得占有
05 ，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認請求人
06 之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決要旨
07 參照）。本件上訴人為系爭房屋之直接占有人，被上訴人則
08 為系爭房屋之所有權人，已如前述。則上訴人主張其因與被
09 上訴人間存有借名登記契約，而為實際所有權人，對系爭房
10 屋有占有之權源乙節，自應由上訴人對此占有權利（即兩造
11 間就系爭房屋存有借名登記契約）負舉證責任甚明（並參照
12 民事訴訟法第277條）。

13 三、次按，稱借名登記契約者，謂當事人約定，一方（借名者）
14 （於本件則指上訴人）經他方（出名者）（於本件則指被上
15 訴人）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
16 義，登記為所有人或其他權利人。由是可知，借名登記契約
17 ，與勞務契約性質相近，但與民法設有明文規定之僱傭、承
18 攬、委任、居間、行紀等典型勞務契約，又有差異，是於現
19 行法下，借名登記契約，乃無名契約。因此，借名登記契約
20 當事人間之權利義務，應先依雙方之契約內容而定；契約未
21 約定者，應以補充解釋之方法決定之；於補充解釋時，應參
22 考民法關於委任之相關規定（民法第529條參照）。此借名
23 登記契約，借名者僅係借用出名者之名義，但無將該財產贈
24 與出名者之意思。因此，借名登記契約並非贈與。反之，贈
25 與人雖得使受贈人成為贈與標的物之名義人，以履行贈與義
26 務，但於此情形，因贈與人係欲使受贈人終局取得標的財產
27 之權利，而非借用受贈人之名義登記為標的財產之權利人，
28 故雙方並無借名登記契約可言。而稱契約者，因當事人意思
29 表示一致而成立（民法第153條第1項參照）。無論借名登
30 記契約抑或贈與，均屬契約（民法第406條參照），依上說
31 明，自須有雙方意思表示合致之必要。經查：

01 (一)系爭房屋係於88年9月17日登記為被上訴人公司所有（原
02 審卷第32頁），當時被上訴人公司之法定代理人已於88年
03 3月2日由上訴人變更為陳敏男（原審卷第38頁），上訴人
04 雖主張其係與被上訴人公司先前之法定代理人陳敏男存
05 有借名登記之約定云云。然此業為陳敏男所否認，上訴人
06 就兩人間究竟於何時、何地為上開意思表示合致之情節均
07 無法明確表示，遑論提出資料以為證明。

08 (二)再者，系爭房屋買受之價金為277萬元，該價金雖兩造各
09 有支付其中部分（兩造對此並不爭執，僅對各自支付之數
10 額存有爭執），然無論被上訴人或上訴人均非全額支付，
11 業據兩造陳明在卷。是以，亦無從以上訴人曾支付部分價
12 金，認定系爭房屋是由上訴人出資購買，僅係借用被上訴
13 人公司之名義登記，兩造間就系爭房屋存有借名登記契約
14 。

15 (三)且系爭房屋之所有權狀曾於99年9月24日申請補發後，即
16 由被上訴人公司保管迄今，如系爭房屋僅係上訴人借用被
17 上訴人公司名義登記，上訴人豈有可能不自行保管所有權
18 狀，而置系爭房屋可能隨時遭被上訴人逕為出售或設定抵
19 押權予第三人等處分行為之危險中？此顯然與常情不合。

20 (四)證人即上訴人、陳敏男之胞妹陳妙株於本院審理中雖證稱
21 ：系爭房屋為陳當男所有，陳當男當時是公司負責人，購
22 入時有說用公司名義登記可以節稅。後來因為父親認為陳
23 當男不適任負責人，要求陳當男將公司經營權讓給陳敏男
24 ，系爭房屋讓給陳當男，陳當男有要求移轉系爭房屋所有
25 權，但與陳敏男談不攏云云（本院108年3月26日言詞辯
26 論筆錄）。惟系爭房屋登記為被上訴人公司所有時，被上
27 訴人公司之法定代理人已由上訴人變更為陳敏男，已如前
28 述，證人陳妙株竟稱上訴人當時是公司負責人，有說用公
29 司名義登記可以節稅云云，顯與事實不符，其因此證述系
30 爭房屋為上訴人所有，已難採信。且姑不論系爭房屋苟如
31 證人陳妙株及上訴人所述，原本即為上訴人所有，僅係借

01 用被上訴人公司名義登記，上訴人與陳敏男之父親竟要求
02 上訴人退出公司經營權以取得原本即屬於自己所有系爭房
03 屋之合理性，證人陳妙株另證稱上訴人與陳敏男之父親居
04 中協調由陳敏男取得公司經營權、上訴人取得系爭房屋，
05 雙方並未達成協議等語；參以證人即上訴人與陳敏男之父
06 親陳金柱於原審證稱：其對（被上訴人）公司並無任何權
07 利，僅出於希望，由上訴人分得系爭房屋，公司予陳敏男
08 等語（原審107年8月22日審理筆錄），可見縱使證人陳
09 金柱曾有協調公司經營權及系爭房屋產權之事，陳敏男亦
10 未同意系爭房屋歸上訴人所有，而上訴人見此情形，迄至
11 被上訴人提起本件訴訟前，竟未積極行使權利，主張其方
12 為系爭房屋之真正所有權人，終止與被上訴人間之借名登
13 記契約，請求被上訴人公司將系爭房屋之登記名義返還予
14 上訴人，足徵上訴人當時亦不認為其對系爭房屋有所有權
15 ，兩造間就系爭房屋自始並無借名登記之約定。是以上訴
16 人稱其與陳敏男係依照父親指示協議分產，而借名登記取
17 得系爭房屋乙情，亦無從認定。

18 四綜上所述，被上訴人無法證明登記於上訴人名下之系爭房屋
19 ，係出於兩造間之借名登記契約，亦無法證明其他具有占有
20 系爭房屋正當權源之存在。則上訴人占有系爭房屋係屬無權
21 占有，應堪認定。

22 五又按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
23 之，民法第767條第1項前段定有明文。本件上訴人占有系
24 爭房屋既屬無權占有，被上訴人為系爭房屋之所有權人，已
25 如前述，揆諸上開規定，被上訴人自得請求上訴人返還系爭
26 房屋。從而，被上訴人本於民法第767條第1項前段所有物
27 返還請求權，請求上訴人應自系爭房屋遷出，並將該房屋返
28 還予被上訴人，為有理由，應予准許。是則原審所為判決，
29 於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
30 為無理由，應予駁回其上訴。

31 六本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審酌

01 後核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

02 陸、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
03 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
05 民事第七庭 審判長法官 陳宗賢

07 法 官 黃 杰

09 法 官 林筱涵

11 以上正本證明與原本無異。

12 本件不得上訴。

13 中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
14 書記官 趙振燕