

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第636號

原告 阮中
訴訟代理人 張睿文律師
複代理人 鄭詠芯律師
被告 梁悅桂
阮怡昌
阮怡華

上三人共同

訴訟代理人 羅凱正律師
陳琮勛律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，經臺灣臺中地方法院以裁定移送前來（107年度重訴字第57號），本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告梁悅桂、阮怡昌、阮怡華應依序將臺中市○○區○○○段四九八、五〇八、五〇九、五一〇地號土地及其上同段四三三、四三四、四三七建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號建物）如附表所示權利範圍十分之一、五分之一、五分之一辦理所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告梁悅桂負擔五分之一，由被告阮怡昌、阮怡華各負擔五分之二。

事實及理由

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條第2項定有明文。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言。本件原告主張被告應將下述房地所有權移轉登記予原告，向臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）起訴，該等房地均位於臺中市境內，既係因不動產而涉訟，依上述第10條第2項特別審判籍規定，臺中地院係有管轄權，惟臺中地院卻以該院無管轄權、被告住所在本院轄區為由，援引同法第1條「以原就被」原則，裁定移送至本院。依

同法第30條第1項規定，本院須受羈束予以審理。

二、原告起訴主張：

(一)坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號（民國74年農地重劃前為溪心埧段 194-3、194-40、194-12、194-47地號）土地（下稱系爭土地）及其上同段 433、434、437建號（重劃前為溪心埧段2、3、15建號）建物（前述三建號建物門牌為臺中市○○區○○路○○○號，93年8月14日門牌整編為臺中縣○○鄉○○路○段○○○巷○○號）（下合稱系爭房地），係訴外人光盟工業股份有限公司（下稱光盟公司）於67年6月22日向訴外人中日洋傘工業股份有限公司（下稱中日洋傘公司）以買賣取得，光盟公司係由原告與訴外人周俊臣共同經營，於83年12月23日辦理解散登記，為免公司清算衍生高額營業所得稅及股東個人綜合所得稅，乃在清算前由原告及周俊臣共同向光盟公司出資買受系爭房地，並借用原告之胞弟即訴外人阮正名義辦理移轉登記。系爭房地出名人阮正嗣於93年8月19日死亡，類推適用民法第550條規定，借名登記契約關係已因當事人一方死亡而消滅，詎被告梁悅桂、阮怡昌、阮怡華竟於阮正死亡後，以分割繼承為原因分別取得系爭房地所有權應有部分十分之一、五分之一及五分之一。惟系爭借名登記關係既於阮正死亡時消滅，阮正已無登記為系爭房地所有人之法律上原因，被告三人為阮正之繼承人，於阮正死亡時，亦喪失取得在阮正名下系爭房地所有權應有部分之法律上原因，被告三人登記取得系爭房地所有權應有部分而受有利益，致原告無法行使所有權而受損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭房地所有權應有部分。另依最高法院104年度台上字第357號、104年度台上字第1399號判決意旨，原告亦得類推適用民法第541條第2項規定，請求被告三人移轉系爭房地所有權之應有部分。爰依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定及繼承之法律關係，請求鈞院擇一命被告三人將系爭房地所有權應有部分移轉登記予原告。

01 (二)系爭房地確為原告借名登記於阮正名下：

02 1. 光盟公司臺中廠房即系爭房地其中498地號土地有半數前經
03 農地重劃變更為住宅用地，因光盟公司業務逐漸喪失競爭力
04 ，周俊臣及原告決定關廠賣地，住宅用地售予建商興建房屋
05 。光盟公司停工解散在即，需給付員工資遣費、退休金及停
06 工解散所需費用，原告及周俊臣乃議定以當年土地公告現值
07 及房屋課稅現值總額共同向光盟公司買受系爭房地，共同提
08 供光盟公司解散前所需資金以抵充應付之買賣價金。周俊臣
09 時任董事長，原告為董事兼總經理，為免日後遭國稅局認定
10 為分配剩餘財產，而遭補課個人綜合所得稅及罰鍰，原告與
11 周俊臣乃與不具股東身分之阮正議定借名登記，將光盟公司
12 全部土地及其上廠房以買賣為原因移轉所有權登記予阮正，
13 498地號約半數出售及移轉登記予建商，以建商支付之買賣
14 價金，透過阮正輾轉付給光盟公司帳戶，充為阮正買受房地
15 之價金，建商分割出498-1至498-52地號共52筆土地，興建
16 房屋對外銷售一空。阮正僅為出借名義人，僅提供銀行帳戶
17 及印鑑、身分證件、印鑑證明等，供周俊臣及原告辦理相關
18 付款、過戶、分割再過戶流程，阮正與光盟公司之間實無不
19 動產買賣私契約，阮正個人亦未支出任何款項。

20 2. 光盟公司股東會同意授權董事長周俊臣訂定買賣價款，原告
21 及周俊臣原計畫利用阮正名義向光盟公司買受全區不動產之
22 總價款為62,805,800元，委託代書為雙方訂立62,805,800元
23 之土地建築改良物買賣所有權移轉契約，嗣因不足光盟公司
24 之解散清算費用，始變更買賣總價為7770萬元，並再次簽訂
25 原證12不動產買賣契約。另光盟公司就出賣建築物部分應開
26 立統一發票，並繳納營業稅及營利事業所得稅，惟原證12不
27 動產買賣契約未區分土地及建物之買賣價款，無從就建物之
28 買賣價款開立統一發票，原告及周俊臣乃在83年11月2日委
29 請代書協助訂立建築物之不動產買賣契約，並辦理公證，且
30 以該總價款計算繳納印花稅。又系爭土地之地目原屬「鄉村
31 區丁種建築用地」，僅能作工廠使用，83年間法令開放，得

01 以變更編定為「鄉村區乙種建築用地」，作為興建住宅使用
02 原告及周俊臣決定關廠賣地，對外求售光盟公司全部不動
03 產及另借名登記於阮正名下之臺中市○○區○○○段○○○○
04 ○○○○○○號土地。惟訴外人葫蘆墩傳播事業股份有限公司（
05 下稱葫蘆墩公司）不願購買全區廠址及房屋，僅願購買498
06 地號靠北側之半數廠址土地及458、471-1地號土地，原告及
07 周俊臣乃以阮正名義向光盟公司一次買受全區廠址及廠房，
08 出賣靠北側特定範圍予葫蘆墩公司。葫蘆墩公司以訴外人廖
09 鍾秀琴名義，原告及周俊臣則以阮正名義，於83年9月29日
10 簽訂土地買賣契約，其後以阮正名義向臺中縣政府申請將全
11 區廠址變更編定為「鄉村區乙種建築用地」，後於83年12月
12 9日獲准變更編定在案。由上足證阮正確實並非實質買受人
13 ，其與光盟公司間不動產買賣契約之買賣總價款及與葫蘆墩
14 公司間買賣契約之履行，均係原告及周俊臣全權決定處理。

15 3. 阮正應付之買賣價金7770萬元，其資金係由原告及周俊臣共
16 同籌措，匯入阮正帳戶，再匯入光盟公司帳戶。另廖鍾秀琴
17 與阮正間83年9月29日之土地買賣契約，買賣價款為8284萬
18 元，除簽約款外，其餘各次付款均未按照買賣契約所約定之
19 付款條件，而係由葫蘆墩公司依原告及周俊臣談判之期日開
20 立該公司支票以代付款，相關付款及換票事宜，係由張新智
21 代書依原告及周俊臣指示代為出面處理，阮正自始至終不曾
22 出面、亦未為任何指示。另原告及周俊臣以實質出賣人身分
23 全權處理註銷執照、拆除執照等相關行政作業緩慢，遲至84
24 年1月17日始分割為52筆土地。原告及周俊臣籌集資金匯至
25 阮正合作金庫民生支庫帳戶，充為阮正向光盟公司購買全區
26 廠址廠房買賣價金，最終係從買受人葫蘆墩公司及廖鍾秀琴
27 與次買受人即訴外人張麗紅所付之購地款內，收回原始募集
28 而匯至阮正帳戶之本金及利息。

29 4. 阮正因生病之故，於92年1月24日以買賣為原因將系爭房地
30 2分之1移轉登記返還周俊臣，且為避免日後遭國稅局查緝
31 補課贈與稅，曾製作資金往來，由周俊臣匯款至阮正帳戶後

，再由阮正帳戶輾轉經第三人帳戶回流至周俊臣控制之人頭帳戶。阮正死亡後，被告梁悅桂曾於93年9月16日傳真原證6文件請求原告提供阮正之「被繼承人債務資料、配偶債務資料、世華國泰松山分行存摺、陽盟貿易阮正、梁悅桂投資股數、資產負債表、損益表、股東往來其他應收款項、臺中烏日買賣轉1/2資金動向及買賣合約書、其他出售合約書及資金動向」等資料，可知系爭房地之買賣、資金流動之運用，均由原告主導，原告確實為系爭房地之真正所有權人。

5.系爭房地係由原告及周俊臣實際管理、處分，並自行負擔地價稅及房屋稅，阮正去世前之地價稅及房屋稅單，均係寄到原告與周俊臣共同經營之陽盟貿易股份有限公司（下稱陽盟公司）辦公室（臺北市○○路○段○○○號7樓）。原告並委託阮志成代為出租及管理系爭房地，所收租金全數交由原告運用，可證系爭房地確為原告所有。被告於阮志成代為管理出租期間，從未插手出租事宜，此段期間曾有承租人家巧實業股份有限公司（下稱家巧公司）及旭成科技材料股份有限公司（下稱旭成公司）與阮志成發生爭執，該承租人於98年1月間逕行與被告簽訂租約至100年12月31日止，經周俊臣出面與家巧公司及旭成公司進行訴訟，二公司遷離後，被告未曾再收取租金迄今。

6.另依合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）、國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）函覆之資料可知，阮正於系爭房地交易前之帳戶餘額，均不足支付系爭房地任一期價款，亦無任何廖鍾秀琴支付之款項進入阮正帳戶，足證阮正並無資力購買系爭房地，且系爭房地與廖鍾秀琴間之買賣價款確實為原告及周俊臣收取，原告與阮正間就系爭房地確有借名登記關係。

(三)聲明為：被告梁悅桂、阮怡昌、阮怡華應將坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同段434、437建號（門牌號碼均為臺中市○○區○○路○○○號）所有權應有部分各十分之一、五分之一、五分之一，分別移

01 轉登記予原告。

02 三、被告則抗辯：

03 (一)被告三人取得系爭房地，係基於繼承阮正而來（阮正係被告
04 梁悅桂之配偶及被告阮怡昌、阮怡華之父），被告曾向法院
05 聲請限定繼承，經鈞院以93年度繼字第1040號裁定准予限定
06 繼承，並同時辦理公示催告，凡阮正之債權人應於公示催告
07 期間內向繼承人報明其債權，原告為阮正之長兄，其亦知悉
08 阮正過世，卻從未以借名登記債權人之身分陳報債權，亦從
09 未向被告主張系爭房地為借名登記或實際為其所有，被告遂
10 於95年10月3日繳清遺產稅，並將系爭房地登記為被告三人
11 分別共有。原告於阮正死亡至被告辦妥繼承登記時，從未向
12 被告主張任何權利，於阮正過世十餘年後，方主張借名登記
13 ，被告否認之，依法應由原告負舉證責任。

14 (二)阮正生前除任職於陽盟公司，早於67年間即於藝琮建設股份
15 有限公司（下稱藝琮公司）擔任董事長，進行土地仲介買賣
16 、建築房屋之生意，直至83年即系爭房地買賣後，仍持續任
17 職於藝琮公司，顯有足夠資力購買系爭房地。阮正生前確有
18 就系爭房地出租並收取租金，早已基於所有權人地位對系爭
19 房地進行使用、管理、收益。阮正於83年取得系爭房地後，
20 即出租系爭房地及收取租賃所得，並於83年綜合所得稅申報
21 租賃所得，嗣阮正及被告梁悅桂認系爭房地之租賃所得核定
22 錯誤，向國稅局申請復查後，國稅局重新核定租賃收入，此
23 後每年阮正及被告梁悅桂均有申報系爭房地租賃所得，足徵
24 阮正確實為系爭房地所有權人。另被告持有系爭房地後，即
25 於97年7月16日以所有權人地位發函家巧公司，要求與被告
26 定立租賃契約，家巧公司、旭城公司及被告於98年1月1日
27 起至100年12月31日止，就系爭房地應有部分連續三年簽訂
28 三份租賃契約，原告於前述租賃期間從未表示反對，亦從未
29 基於實際所有權人地位主張權利；嗣家巧公司、旭城公司搬
30 遷不再與被告續約後，被告得知有其他第三人未經同意使用
31 系爭房地，即於107年間以所有權人地位發函向該無權使用

之第三人泓昇精密工業股份有限公司（下稱泓昇公司）等11家公司，請求給付租金，返還系爭房地並回復原狀與全體共有人。足見被告就系爭房地確有基於所有權人地位而管理、使用及收益，顯見系爭房地確為被告所有，非借名登記。

(三)原告雖提出傳真文件，惟系爭房地係阮正所有，由阮正管理，被告不知阮正在外之財產狀況，乃辦理限定繼承，而原告即以家族大伯之姿，積極過問繼承辦理情形，被告梁悅桂身為後輩，尊重原告之關心，乃將與會計師之討論結果傳真予原告，並非向原告要求交付該等資料。原告雖提出稅捐繳款書，惟阮正生前為陽盟公司股東暨監察人，故原告稱在陽盟公司找到該等資料，實屬正常，且被告辦理繼承登記完畢後，即繳納地價稅及房屋稅迄今。被告否認原證25至原證34之形式上真正，假設為真，亦不足以證明有借名登記關係存在。原告雖主張阮正與光盟公司間就系爭房地之買賣總價及與建商間買賣契約之履行，均係由其及周俊臣全權決定及處理，惟原告所提證據無從證明其主張。原告於相關訴訟進行兩年後始找到不動產所有權狀，顯見其並無保管權狀，僅是單純找到阮正過世後不知留在何處之權狀，假稱為自己所有。被告梁悅桂因不知系爭房地權狀去向而申請遺失補發，原告亦從未出面異議其持有權狀且為所有權人，顯見原告明知其並非所有權人，亦未保管權狀。

(四)證人周俊臣就系爭房地買賣相關證詞均係原告傳達，並非親身經歷，且周俊臣為原告之好友及生意伙伴，並為另案共同被告（臺灣士林地方法院〈下稱士林地院〉105年度訴字第1229號請求返還不當得利事件），其證詞顯無可採。又阮正為陽盟公司股東，阮正之持股於過世前即91年已部分過戶予被告阮怡昌、阮怡華，若阮正僅為掛名股東，周俊臣及原告將股份收回即可，無需將股份移轉予被告阮怡昌、阮怡華，陽盟公司每年均有寄發股東會開會通知等資料及派發股利，足見阮正及被告阮怡昌、阮怡華為陽盟公司真實股東，非僅為掛名。又原告為證人阮志成之資金支持者及家族長輩，二

者有資金往來，阮志成亦係上述士林地院案件共同被告，其證詞顯有偏頗之虞。

(五) 聲明為：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（卷三第332至334頁）：

(一) 原告與阮正係兄弟，被告梁悅桂為阮正之配偶，被告阮怡昌、阮怡華為阮正之子女，阮正於93年8月19日死亡，被告三人均為阮正之繼承人。

(二) 光盟公司於67年6月22日向中日洋傘公司買受系爭房地。

(三) 光盟公司於83年12月23日辦妥解散登記（申辦解散登記時，周俊臣為董事長，原告為董事）。

(四) 光盟公司於83年10月3日與阮正簽立不動產買賣契約書（即原證12），約定將系爭房地以7770萬元賣予阮正。

(五) 阮正名下系爭房地，於92年1月24日以「買賣」為原因將所有權權利範圍2分之1辦理所有權移轉登記予周俊臣。

(六) 被告三人於96年1月16日以分割繼承為原因，辦理系爭房地之登記，登記資料中，被告梁悅桂之權利範圍為10分之1，被告阮怡昌、阮怡華之權利範圍各為5分之1（三人合計權利範圍為2分之1）。

(七) 上開各節，業據兩造於言詞辯論期日合意列為不爭執之事項（卷三第332至334頁），且經原告提出系爭房地之第二類及第一類謄本、周俊臣與阮志成間之房屋租賃契約書、光盟公司變更登記表、光盟公司與阮正於83年間就系爭房地簽立買賣總價7770萬元之不動產買賣契約書為證（臺中地院卷第8至16頁、第27至54頁、本院卷一第235至237頁、卷二第31至35頁原證12），並有本院查詢所得之被告三人戶籍資料（卷一第25至29頁）、臺中市○里地○○○○於000 00 0 0000里地00000000000000號函檢附系爭房地之登記謄本、異動索引（卷一第47至207頁）、同所於107年11月14日以里地一字第1070012134號函檢送92年里普資字第018700號、96年里普資字第008140號登記申請案書面資料（卷二第167至310頁），及臺中市政府107年12月27日府授經商字第

10707674210 號函檢送光盟公司登記案卷到院（卷二第 461 頁），均足堪採認為真實。另由卷附上述登記資料顯示內容可知，臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號，74年農地重劃前為溪心埧段 194-3、194-40、194-12、194-47地號，其上同段433、434、437建號，重劃前為溪心埧段 2、3、15建號，系爭房地原登記中日洋傘公司所有，於67年8月17日以買賣為由移轉登記予光盟公司（登記之原因發生日期為67年6月22日），光盟公司以「臺中縣○○鄉○○路○○○號」（系爭房屋）為公司所在地，復於83年10月17日就系爭房地以買賣為由全部移轉登記予阮正，阮正曾於92年1月24日以買賣為由將所有權應有部分2分之1移轉登記予周俊臣，剩餘2分之1仍登記阮正名下，阮正於93年8月19日死亡，被告三人係於96年1月16日以分割繼承為由，就前述阮正名下權利範圍2分之1辦妥繼承登記（各人分得如附表所載權利範圍），此亦足作為本院得心證理由之基礎。

五、兩造爭執要旨（卷三第385頁）：

原告與阮正間就系爭房地有無借名登記關係？於阮正死亡後，原告可否主張借名登記關係消滅，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項及繼承之法律關係，請求被告將系爭房地移轉登記予原告？

六、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，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，固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，亦即應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人（最高法院98年度台上字第76號、98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號、99年度台上字第2448號裁判意旨參照）。而委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。民法

第550條本文定有明文。當事人之一方既係借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且未違反法律強制規定或公序良俗，性質上屬於借名登記之無名契約，自得類推適用委任關係終止、消滅之規定。又不動產之借名契約關係既已終止，基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，自得訴請他方將不動產所有權移轉登記。

(二)本院認依下列理由，應足認定原告所述「借名登記」一節確為真實可採：

1.系爭房地於67年8月17日起登記為光盟公司所有，光盟公司於83年10月17日以買賣為由移轉登記予阮正，倘阮正係真正所有權人，並無借名登記情事，則受讓登記後理應自行保管土地及建物之所有權狀。然而，原告於本件訴訟中，曾當庭提出系爭498、508、509、510地號土地之所有權狀正本，其上載明所有權人為阮正、發狀日期為83年10月，亦曾當庭提出系爭2、3、15建號建物之所有權狀正本，其上載明所有權人為阮正、發狀日期為83年11月，被告並不否認形式上真正（卷二第343頁言詞辯論筆錄、第61至65頁原證17、18、19參照）。上開所有權狀既為真正，阮正本應自行保管執有，不至於由原告持有並於涉訟時提出。又被告於申辦分割繼承登記時，並未向地政機關提出所有權狀，而係以土地及建物所有權狀遍尋不著遺失為由，出具切結書辦妥繼承登記，有卷附上述96年里普資字第008140號登記申請案書面資料可參（卷二第259頁切結書參照），可知被告斯時並未持有任何所有權狀，被告抗辯曾以遺失為由申請補發權狀云云，應有誤會。經對照原告於本件訴訟尚能提出阮正所有權狀之客觀情狀，益徵原告所稱因與阮正間係借名登記關係而取得權狀，係屬可信。

2.原告主張因所有權人須負繳稅義務，曾繳納系爭房地之地價稅、房屋稅多年等情，並當庭提出系爭4筆地號土地之84年地價稅繳款通知書及89年至94年之地價稅繳款書、系爭279號房屋之84年房屋稅繳款書及88年至94年之房屋稅繳款書、

同段 498-1至 498-52地號等 52筆土地之土地增值稅免稅證明
為證（卷二第 342 頁言詞辯論筆錄、第 67 至 128 頁原證 20 至
24 參照，其上記載之納稅義務人均為阮正），經被告表明對
形式真正均不爭執（卷二第 342 頁），足資顯示原告主張曾
繳納系爭房地之地價稅、房屋稅多年等情，係屬有據，且所
繳納之年份係橫跨阮正死亡前至死亡後之期間。被告雖抗辯
於阮正死亡後已自行繳納系爭房地稅款，惟倘阮正確為系爭
房地真實所有權人，理應自行繳納地價稅及房屋稅，且自行
保管相關繳款書，被告於阮正死亡後以至親身分整理遺物時
即可取得，然而，上開多紙繳款書竟係原告執有，被告對此
無提出任何說明。原告雖提及上開繳款書及與系爭房地相關
契約書等資料係在陽盟貿易股份有限公司（下稱陽盟公司）
辦公室找到，惟因陽盟公司登記負責人亦為周俊臣，原告係
該公司股東兼董事，有經濟部網站之公司資料查詢結果可參
（卷二第 333 至 335 頁），且有臺北市府 107 年 12 月 20 日
府產業商字第 10757184700 號函檢送之陽盟公司登記案卷可
憑（卷二第 455 頁）。對照證人周俊臣提及光盟公司及陽盟
公司均是其與原告之公司，有以近親名義登記為股東，前述
二間公司實際股東是自己與原告等情（卷二第 511 頁），則
原告在光盟公司解散後，縱有將與系爭房地相關之繳款書及
契約書等資料存放至陽盟公司，亦屬合理，參酌原告尚能於
本件訴訟中提出上開證物原本，更徵原告因參與光盟公司及
陽盟公司之經營甚密，將其與光盟公司相關資料存放在陽盟
公司，應符常情。被告雖辯稱阮正亦為陽盟公司股東及監察
人，阮怡昌及阮怡華亦曾登記為股東，故阮正前揭文件單據
置於陽盟公司內係屬正常等情，且提出陽盟公司股東會開會
通知、議事錄、會議紀錄、財務報表、股利憑單及匯款憑證
等資料為證。然而，阮正或被告三人縱為陽盟公司之股東或
監察人（登記資料顯示阮正曾為股東及監察人，阮正死亡後
，被告為股東），依常理亦無須長期將系爭房地所有權狀或
繳稅單據置於陽盟公司內，遑論前揭文件單據均係由原告提

01 出證物原本並說明上情，實難認將該等文件單據存放於陽盟
02 公司係由阮正或被告所為。何況，兩造親誼關係於士林地院
03 涉訟後應非良好，倘該等資料始終係由阮正或被告三人持有
04 保管並存放在陽盟公司，被告三人對於陽盟公司並無主導或
05 控制權，豈有任令阮正生前或過世後相關資料繼續存放於非
06 自己所能控制處所之理。準此，原告主張係因與阮正有借名
07 登記關係，多年來由原告繳納房屋稅及地價稅並持有單據等
08 情，應屬可採，無從僅因陽盟公司登記資料顯示阮正或被告
09 三人與陽盟公司有關，而為有利於被告之認定。

10 3.原告主張被告梁悅桂曾於93年9月16日傳真親筆手寫文件請
11 求原告交付「臺中烏日買賣轉1/2資金動向及買賣合約書」
12 等資料，並提出文件1紙為證（原證6，卷一第241頁），
13 經被告承認前揭文件為真正及確有傳真予原告等情（卷一第
14 340頁）。上開文件記載「To阮總經理」、「From梁悅桂」
15 ，提及「昨天下午江會計師處來電，需要以下資料」，並羅
16 列所需資料包含「被繼承人債務資料→法院拍賣（汐止橫科
17 段法院通知書）、配偶債務資料、世華國泰松山分行存摺（
18 梁悅桂、阮正）、陽盟貿易阮正梁悅桂投資股數93.8.19、
19 資產負債表、損益表92.12.31 93.8.19、股東往來其它應收
20 款項（一切債權債務）出具證明書、臺中烏日買賣轉1/2資
21 金動向及買賣合約書、其它出售合約書及資金動向」，末段
22 表示「若有不明處請電（電話號碼略）蔡聰慧會計師」，並
23 簽署日期「2014.9.16.」，恰在阮正過世時間93年8月19日
24 後不久，即正值須辦理遺產稅申報事宜之期間。就全篇觀之
25 ，顯係在表達因會計師來電表示需要上開資料，故傳真上開
26 文件請求原告提供所需資料之意思，而前揭「被繼承人」自
27 係指阮正、「配偶」則指被告梁悅桂而言。倘如被告所辯，
28 阮正名下財產均為阮正真實擁有、與原告無涉而無任何借名
29 關係，則阮正之財產相關資料，理應由阮正自行掌握保管，
30 被告三人以配偶、子女之最近親屬身分，不論係在阮正生前
31 聽聞阮正提及、或係在阮正死亡後整理阮正遺物時，均應可

01 查找取得並自行準備所需資料提供予會計師以憑辦理，衡情
02 應無庸另向原告索取。上開傳真文件用意既在請求原告提供
03 諸多資料，自足顯示係因原告持有關於阮正財產諸多資料之
04 故，更徵原告所主張與阮正間有借名登記關係，系爭房地之
05 買賣、資金流動運用均由原告主導一節係屬有據。被告辯稱
06 係因原告憑大伯身分積極過問被告就阮正遺產繼承辦理情形
07 ，故以後輩尊重長輩之心，將自己與會計師討論之結果傳真
08 予原告云云，然倘係如此，衡情僅需口頭告知，實無須傳真
09 所需文件清單，更無須提供會計師之電話號碼向原告表示若
10 有不明處可電詢聯絡；遑論上開文件所載前文後語顯係在請
11 求原告提供表列資料之意，非僅在「告知討論結果」，至為
12 明顯，被告所辯實與上開傳真文件所示內容不合，自無可採
13 。基此，原告主張係因其擔任光盟公司總經理，被告梁悅桂
14 需向光盟公司取得上述所需資料，故傳真上開文件要求提供
15 前述資料等情，應屬可採。

16 4. 光盟公司係於67年3月13日設立登記，於83年12月23日辦妥
17 解散登記，周俊臣及原告均為股東，周俊臣長期擔任董事長
18 ，原告長期擔任董事等情，此有光盟公司登記案卷可憑（另
19 可參卷一第235至237頁光盟公司變更登記事項卡），是以
20 ，周俊臣及原告既均在光盟公司長期持股且擔任要職，對於
21 與光盟公司有關之事項應具有相當程度之了解。光盟公司係
22 阮正於83年間登記為系爭房地所有權人之前手，則周俊臣及
23 原告對於光盟公司與阮正間之交易詳情，亦應具有相當程度
24 之了解，則原告聲請以周俊臣為證人，應屬合理。周俊臣曾
25 到庭具結證稱：系爭土地及建物本來是我與原告合夥購買，
26 用阮正名義向光盟公司購買，阮正是原告的弟弟，阮正有農
27 民身分，本件土地有一部分是農地，房地原本是光盟公司購
28 買，光盟公司停止營業時，我與原告均為光盟公司主要股東
29 ，為節稅關係，借名登記給阮正（公司剩餘財產分配要繳所
30 得稅，如與阮正買賣，只要繳增值稅）。光盟公司土地後來
31 有一部分賣掉，發放員工遣散費及繳稅，原告與阮正感情很

01 好，買不動產都是掛在阮正名下。阮正後來得到癌症，原告
02 覺得房地一半屬於我，所以請阮正把一半過戶給我，原告的另一
03 一半，沒有請阮正過戶，我猜可能是因為兄弟感情很好，
04 原告若要求過戶，好像是表示覺得阮正快過世了。我受讓系
05 爭房地一半權利，是以買賣登記，有匯錢給阮正，阮正再還
06 給我等語（卷二第509至514頁）。證人周俊臣係明確證稱
07 系爭房地實為其與原告共同出資購入，以阮正名義登記為所
08 有權人，阮正嗣後生病，原告安排阮正將系爭房地權利範圍
09 之一半以買賣為由辦理所有權移轉登記予周俊臣，對照阮正
10 與周俊臣間係於92年1月24日辦竣移轉登記，阮正並於93年
11 8月19日死亡等情，互核相符，更足佐證原告主張與阮正間
12 有借名登記關係等情為可信。

- 13 5.原告另提出阮志成為證人，主張原告及周俊臣曾委託阮志成
14 就系爭房屋（廠房）全面修繕，其後並委由阮志成代為管理
15 及出租，阮正從未管理、使用、收益，阮正過世後，僅家巧
16 公司、旭成公司與阮志成失和，於98年間找被告簽立租約至
17 100年12月31日止等情。查周俊臣曾因系爭房地出租予家巧
18 公司、旭城公司所生爭議涉訟，經臺灣臺中地方法院以103
19 年度訴字第619號、臺灣高等法院臺中分院104年度上易字
20 第430號先後作成判決確定，有原告所提前述字號判決影本
21 在卷可參（卷一第243至323頁），其內確有提及家巧公司
22 、旭城公司曾與周俊臣（阮志成代理）締結租約，另於98年
23 起與被告三人訂有租約等情。又系爭房屋確實係作工廠廠房
24 之用，此由佳宏不動產估價師事務所於107年間就系爭房地
25 進行鑑價出具之估價報告書所示內容即足查知（卷一第377
26 至563頁，提及建物法定用途為工業用、倉庫，且有照片可
27 參）。而阮志成到庭具結證稱：我稱原告為七叔公、稱阮正
28 為八叔公。我在陽盟工業股份有限公司任職，此公司與陽盟
29 公司（陽盟貿易股份有限公司）無關。家巧公司及旭成公司
30 承租周俊臣與原告的二廠房，是我代為出租，廠房有前半部
31 及後半部，他們承租後半部廠房。周俊臣、原告跟中日洋傘

買系爭廠房，我於89年10月去現場，工廠已無人使用，原告請我出租廠房，我從89年就在該處整建，將近一年半左右，92年之後才出租給家巧公司，其後也出租給旭成公司。廠房及坐落土地之所有權人是周俊臣一半、原告一半。廠房從垃圾場到可以出租，所有整建資金及文件往來，都是周俊臣及原告拿出來的，我需要的文件，都是原告指示阮正寄給我。家巧公司及旭成公司的租金，92年至98年均交給我，99年梁悅桂去家巧公司稱廠房是她的、權狀已過成被告名字，家巧公司就把租金直接匯給梁悅桂，我有向原告反映，原告說是自己的弟弟、侄子，叫我不要跟他們計較。家巧及旭成公司於101年搬離後，我有代表原告及周俊臣出租給尚鋒公司、鴻昇公司，租金交給我，我寄給原告，原告再與周俊臣對帳。（借名登記這件事情是如何得知？）我在廠房將近17年，阮正跟我通電話時就說「你有什麼問題就問七叔公（阮中）就好了，這是七叔公的東西」等語（卷二第514至519頁）。被告雖以證人阮志成自述：原告是我的資金支持者，我的發明很多，由原告支持我創作，周俊臣是我印象中很受敬重之人等語，質疑此人立場偏頗等情，然而，阮志成並未刻意掩飾其與原告之交情，自不能僅因其自述上情，即謂其證言必定不實，何況，其與原告間及與阮正間之親戚關係並無二致，亦無須甘冒偽證風險而刻意陳述虛偽證言。另參酌證人阮志成提及其住居於系爭建物，原門牌為溪南路279號，現為溪南路1段238巷36號（卷二第515、517頁），此與被告所提系爭房屋96年至106年房屋稅繳款書均記載「課稅房屋坐落臺中市○○區○○路0段000巷00號」亦無不合（卷三第205至229頁）。準此，證人阮志成憑其長期在系爭房地住居出入、處理廠房租賃事宜所經歷之事項及形成之認知，作成上開證言，應堪採信為真，亦足堪佐證原告主張與阮正間係借名登記關係，自己仍就系爭房地為實際之管理、使用、收益等情，係屬可採。

6.被告以其等另有在士林地院對周俊臣提起105年度訴字第12

29號請求返還不當得利訴訟，並已追加阮中及阮志成為共同被告，憑此質疑周俊臣及阮志成於本件訴訟立場偏頗、證言不實，並質疑原告不在前案提起反訴，刻意另行起訴云云。然而，系爭房地既位處臺中，原告於主觀上認為應向不動產所在地之法院起訴，未於士林地院上述事件提起反訴，並無不合理可言，且提起反訴尚需符合民事訴訟法相關規定，尚不能僅因被告已在士林地院進行上開訴訟，即認原告只能在該案提起反訴，並認原告另訴係別有居心，更無從僅因被告已在另案將周俊臣、阮中及阮志成列為共同被告，即謂不得在本件訴訟列為證人或所述必定不實。

- 7.原告提出光盟公司與阮正於83年之不動產買賣契約書（卷二第31頁原證12），經被告承認為真正，然原告提出阮正與廖鍾秀琴間土地買賣契約書（卷二第13至19頁原證8），雖經被告否認形式上真正。然而，原告主張系爭房地之其中498地號前經農地重劃變更為住宅用地，其與周俊臣欲關廠賣地，有將前述地號北側半數土地分割出52筆土地，移轉予建商指定之第三人，並由建商葫蘆墩公司以廖鍾秀琴名義、原告及周俊臣以阮正名義而締結土地買賣契約等情，此參卷附由大里地政事務所107年5月30日函送到院之資料，顯示498地號於重劃前194-3地號土地登記簿影本，記載「61年4月3日、地目變更、鄉村區丁種建築用地，面積5179平方公尺」（卷一第101頁），現今498地號登記謄本之土地標示部則記載「面積為1025平方公尺、因分割增加地號：498-1至498-52」（卷一第49頁，即分割後面積降為如今登記內容），異動索引顯示於84年1月17日就分割為登記（卷一第71頁），及由原告提出且經被告承認真正之地籍圖謄本，顯示該52筆分割新增地號確實密集分布在現今498地號北側（卷二第29頁），互核並無不符，益徵原告上揭陳述乃信而有徵，並非空穴來風。系爭房地係於83年10月17日辦妥所有權移轉登記至阮正名下，光盟公司並於83年12月23日辦妥解散登記，原告能就系爭房地其中498地號土地嗣後分割增加新地號

之緣由、如何處分等事娓娓道來，並提出相關佐證，更足徵原告主張其與阮正間係就系爭房地有借名登記關係，自己方為系爭房地真正所有權人等情，係屬可信。

8.另由系爭房地於83年10月17日辦理所有權移轉登記至阮正名下後迄今之管理、使用、收益狀況觀之，系爭房地係長期由原告及周俊臣進行管理、使用、收益，此由證人阮志成上開證言足以查知。對照周俊臣與家巧公司、旭城公司間前案之民事判決，亦顯示被告僅在98至100年間與該二公司有租賃關係，參酌被告在士林地院所提105年度訴字第1229號民事訴訟，亦主張僅在97、98年起至100年間向家巧公司及旭成公司收取租金，且因查知泓昇公司（證人阮志成誤稱為鴻昇公司）等數間公司有承租系爭不動產，遂於105年7月1日以周俊臣為被告提起請求返還不當得利之訴，嗣後並於106年1月24日追加阮中及阮志成為被告等情，此經本院借調上開案卷所查知，且有該案影卷可佐。前揭另案卷宗，亦顯示最近多年來，係由原告、周俊臣就系爭房地為管理、使用、收益等行為（以阮志成為現場實際管理人）。阮正係於83年10月17日登記為系爭房地所有權人，且於92年1月24日將所有權之一半移轉登記予周俊臣，其後於93年8月19日死亡，被告三人則於96年1月16日就阮正名下權利範圍2分之1辦妥繼承登記。系爭房地，於阮正在世期間及阮正過世後數年間，均由原告及周俊臣為管理、使用、收益，於被告與家巧、旭城公司間租賃關係結束後，多年來仍由原告及周俊臣就系爭房地為管理、使用、收益等情，應堪認定。則原告長期對於系爭房地為實際管理、使用、收益之行為，更足佐證其主張為真正所有權人，與阮正係借名登記關係等情，乃真實可採。

(三)被告雖抗辯：阮志成在臺灣高等法院臺中分院104年度上易字第430號判決中，就被告為系爭房地之共同所有人列為不爭執事項云云。惟細閱前述104年度上易字第430號判決（周俊臣與家巧公司、旭城公司間之訴訟），兩造不爭執事項

第一點係記載「訟爭土地及其上之系爭 433、434、437建號建物係登記為周俊臣與阮正共有，應有部分各2分之1，阮正死亡後，由梁悅桂、阮怡昌、阮怡華辦理繼承登記，其應有部分依序分別為10分之1、5分之1、5分之1。」（卷一第296頁），所用文字為「登記為周俊臣與阮正共有」，顯然僅係在表明登記之狀態，並無承認真實所有權歸屬之意，此觀該判決記載周俊臣主張內容，提及「訟爭土地及其上之系爭 433、434、437建號建物係周俊臣與阮中於91年共同購買，為2人所共有，每人應有部分各2分之1，且均借名登記於阮中弟弟阮正名義」即明（卷一第277頁，該案判決正本第3頁）。另觀該案原審判決即103年度訴字第619號判決，於原告（周俊臣）起訴主張之段落，亦係記載「臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同433、434、437建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號），係原告與訴外人阮中共有，應有部分各二分之一，阮中原借名登記於胞弟阮正名下，阮正死亡後，由梁悅桂、阮怡昌、阮怡華繼承登記」（卷一第245頁，判決正本第3頁），明示主張係借名登記於阮正名下之意，足認被告所辯與上開判決內容顯然不合。被告雖提出阮正及被告梁悅桂於83年間之綜合所得稅核定通知書、重新核定後核定通知書、國稅局函文影本等資料，辯稱斯時有申報租賃所得，就系爭房地有管理、收益之事實等情，惟向稅捐機關申報所得，乃履行其公法義務（倘承租人經營營利事業，須申報營利事業所得稅，有申報租金支出者，稅捐機關於查核時亦會針對所列出租人予以查核），尚非能於本件訴訟中逕予推認該租賃確實係由阮正以出租人身分收取租金而有實際收益行為。被告另提出96年以後繳納地價稅、房屋稅之繳款書為證，抗辯於辦妥繼承登記以後即自行繳納稅款等情，然而，阮正係於93年8月19日即死亡，何以相關稅款係於辦理繼承登記以後才自行繳納，在此之前（含阮正在世期間）由原告繳納並持有繳款憑證等情，被告並無合理說明，亦難憑此逕

認被告抗辯借名登記關係不存在等情為可信。又被告所提向
訴外人泓昇公司等多間公司催告給付之律師函、回執等文件
，僅足顯示被告曾以律師函向前述公司表示自己為系爭房地
所有權人，並未授權他人出租，得悉前述公司有承租之事實
，要求將租金給付於己等情，此雖得認為係在表示欲行使所
有權之意思，惟仍非「有實際管理、使用、收益」之舉證。
至於被告與家巧、旭成公司間有租賃關係且收取租金一節，
雖屬真實，惟原告應係念及已故胞弟舊情，未積極爭訟，此
由證人阮志成上開證言亦可得知。被告另辯稱早已辦妥繼承
登記，原告從未向被告主張任何權利，可見非借名登記云云
，惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事
，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，除有特
別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默
示之意思表示。原告縱係前已知悉被告辦妥繼承登記，然依
上開事證觀之，原告並無放棄對於系爭房地之使用、收益、
管理權限，亦無積極承認被告具有真實所有權之外觀行為，
被告此等抗辯自無足採。

(四)綜合上述事證可知，原告主張系爭房地係由原告與周俊臣共
同出資購買，借名登記於阮正名下，原告與周俊臣為實質所
有權人，阮正僅係登記名義人，已於91年間將系爭房地權利
範圍2分之1移轉登記返還予周俊臣，剩餘2分之1仍登記
於阮正名下，實為原告所有，由原告管理、使用、收益等情
，應屬真實可採。原告與阮正間就系爭房地之借名登記契約
關係，性質上應與委任契約同視，其內容亦無違反強制禁止
規定或公序良俗可言，應賦予無名契約之法律上效力，於內
部間仍應承認借名人（原告）為真正所有權人，於阮正死亡
後，原告與阮正之借名登記關係即當然消滅（民法第550條
本文）。原告主張依民法第1148條、類推適用民法第541條
第2項規定，基於借名登記契約消滅後之返還請求權，請求
被告應就系爭房地（權利範圍共計2分之1）辦理所有權移
轉登記予原告，而民法第541條第2項規定「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」，原則上係適用於受任人與委任人間，得否依繼承之法律關係對於受任人之繼承人適用前述規定，不無疑問。然而，原告尚援引民法第179條規定為請求權基礎，阮正死亡後，系爭房地雖由被告辦理繼承登記至被告名下，惟仍應以阮正有真實所有權為前提，被告方能憑繼承關係而取得真實之所有權。卷附證據既足顯示原告主張之借名登記關係可採，阮正並無真實所有權，被告即無因繼承而取得真實所有權可言。阮正死亡後，原告與阮正之借名登記關係當然消滅，阮正之繼承人自無從繼承登記之法律上原因。被告雖已就「形式上登記阮正名下、實質上非屬阮正擁有所有權之系爭房地」（實際上並非阮正之遺產），辦妥繼承登記，顯係就實質上非屬阮正之遺產辦理繼承登記，無權真正地、終局地繼承系爭房地，卻享有系爭房地之登記利益，自屬無法律上之原因而受有利益，致真正所有權人即原告受有損害，則原告自得本於民法第179條不當得利之法律關係，請求被告三人應就系爭房地（權利範圍如附表所示）辦理所有權移轉登記予原告。原告提起選擇合併之訴，經本院認其中民法第179條之請求權基礎為有理由，於法自應為原告勝訴之判決。

七、綜上所述，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告三人應分別就系爭房地如附表所示權利範圍辦理所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提其餘未經援用之證據資料，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由。訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 108 年 7 月 22 日
民 事 第 四 庭 法 官 張 婷 妮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 7 月 22 日

書記官 鄭以忻

附表：

土 地	各被告經登記之應有部分
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告梁悅桂：權利範圍10分之1
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告阮怡昌：權利範圍5分之1
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告阮怡華：權利範圍5分之1
臺中市○○區○○○段○○○○號	
臺中市○○區○○○段○○○○號	
建 物	各被告經登記之應有部分
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告梁悅桂：權利範圍10分之1
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告阮怡昌：權利範圍5分之1
臺中市○○區○○○段○○○○號	被告阮怡華：權利範圍5分之1
(上述三建號門牌號碼均為：	
臺中市○○區○○路○○○號，	
亦即臺中市○○區○○路一段	
238巷36號)	