# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第174號

上　訴　人　陳○○
訴訟代理人　李明海律師
複 代理 人　廖于禎律師
被 上訴 人　曹○○
訴訟代理人　鄭秀惠律師

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107年7月4日臺灣臺中地方法院 104年度重訴字第264號第一審判決提起上訴，本院於108年2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

一、上訴人主張：上訴人於民國94年12月20日向訴外人柯正雄購買臺中市○○區○○段33（嗣分割為33、33-3、33-4）、33-1、33-2、34（嗣分割為34、34-3、34-4）、34-1、34-2地號土地及其上同段 000建號房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路 ○○○號，下稱系爭房地），因價金高達新臺幣（下同）2800萬元，上訴人雖能負擔頭期款 900萬元，然尾款1900萬元須以貸款支應，考量以上訴人父親陳○○擔任法定代理人之大正電池股份有限公司（下稱大正公司）名義，向臺中第二信用合作社（下稱臺中二信）申貸中小企業週轉金，較上訴人以個人名義申貸一般貸款為高，遂由大正公司向臺中二信申貸中小企業週轉金。然因中小企業週轉金貸款以企業單位為借款人，需由企業單位提供擔保物，並以擔保物所有人擔任連帶保證人，經金融機構就企業單位償款能力、擔保物價值及連帶保證人財力、債信等各項因素綜合評估後，始決定是否核貸，是大正公司如欲順利向臺中二信申貸中小企業週轉金貸款，勢必須提供足夠價值之擔保物，且該擔保物所有人除須同意擔任連帶保證人外，尚需具備良好財力與債信，以提高臺中二信核貸機率與數額。上訴人因而與財力雄

厚且徵信紀錄良好之被上訴人約定，由上訴人出資購買系爭房地，並繳納相關貸款，系爭房地應有部分2分之1借名登記在被上訴人名下。嗣上訴人於95年間以大正公司為借款人向臺中二信借款，以系爭房地為擔保物，並由被上訴人擔任連帶保證人。而被上訴人因為系爭房地貸款連帶保證人，為保障其自身權益，則要求由其代為保管系爭房地全部所有權狀及契稅申報相關資料，上訴人基於被上訴人為上訴人舅媽，而將系爭房地權狀交由被上訴人代為保管。詎被上訴人於104年1月取得系爭房地徵收部分（即33、33-3、34、34-3地號土地及 000建號部分建物，下稱系爭徵收房地）補償款共計2962萬6668元後，上訴人屢次依借名委任契約，請求被上訴人返還上開徵收補償款，及將系爭房地未經徵收部分（即33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土地及 000建號部分建物，下稱系爭未徵收房地）之應有部分2分之1移轉登記予上訴人，被上訴人均置之不理，兩造間信任關係既已不復存在，上訴人乃以104年4月24日起訴狀之繕本送達被上訴人，為終止兩造間借名委任契約之意思表示。兩造間借名委任契約既已終止，被上訴人目前仍為系爭未徵收房地之應有部分2分之1所有權登記名義人，致享有系爭房地登記之利益，屬無法律上之原因而受有利益，致上訴人受有損害，爰依借名委任契約及民法第 179條不當得利規定，請求將系爭未徵收房地之應有部分2分之1移轉予登記上訴人。

二、被上訴人抗辯：兩造係共同投資系爭房地，因上訴人無資力支付系爭房地之頭期款，故由被上訴人先行支付系爭房地之頭期款 900萬元，並於登記時取得系爭房地應有部分2分之1，及擔任貸款之連帶保證人，被上訴人並自95年起開始繳納系爭房地的地價稅，及分擔系爭房地銀行貸款利息。上訴人主張係為增加貸款額度，而借名登記在被上訴人名下，並非事實。系爭房地於95年 1月11日登記至兩造名下後，臺中二信於95年 1月13日核貸3200萬元至大正公司在臺中二信帳戶，同日上訴人將1900萬元給付予柯正雄，並匯款美金28萬10

12.9元（即新臺幣 900萬元）至被上訴人擔任法定代理人之猛景公司華南銀行香港分行帳戶（帳號：000000000000），而大正公司之臺中二信帳戶內尚剩餘 400萬元，兩造合意保留用以支應系爭房地其他必要開銷（包括大正公司如有周轉困難或延滯繳付貸款利息）並由上訴人管理。而由上訴人所提系爭房地自95年間迄今應徵繳貸款利息每月約為5萬元至8萬餘元不等金額，則每月每人應分擔系爭房地之貸款利息約2萬餘元至4萬餘元不等金額，上述貸款餘額 400萬元均足以支應，縱有不足亦僅是兩造間找補之問題。又系爭房地係出租給大正公司，然大正公司在 96年度至103年度期間，實際上並未將每月承租系爭房地之租金匯款給被上訴人，而是將每月租金收入由該公司乙存帳戶轉帳給付予臺中二信，以抵繳被上訴人自96年度起每月應繳臺中二信貸款利息。至於上訴人在104年1月19日向臺中二信清償本金 700萬元，係兩造於104年1月14日各自分別向臺中市政府領得系爭房地之土地徵收補償費2741萬7950元及建築物徵收補償費 220萬8718元後之事實，足見倘上訴人未領取上開補償費，並無清償系爭房地貸款本金之能力，且上訴人在清償上述本金後，隨即在同年 3月間提起本件訴訟，顯見其在104年1月間突然清償本金之動機，係為提起本件訴訟所為等語。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將臺中市○○區○○段33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土地應有部分 2分之1、同段000建號建物應有部分2分之1，移轉登記予上訴人。（三）第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理併協議簡化爭點如下：

（一）不爭執事項：

㈠臺中市○○區○○段33（101年8月1日分割為33、33-3、3

3-4）、33-1、33-2、34（101年8月1日分割為34、34-3、34-4）34-1、34-2地號土地及其上同段 000建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路 ○○○號，下稱系爭房地）原為柯正雄所有。

㈡大正公司（當時之法定代理人為上訴人父親陳○○）於91年 9月19日向柯正雄承租部分系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約，租期自91年9月20日起至94年9月19日止，約定每月租金 6萬7000元，押金為20萬元。租賃期間即將屆滿時，改由上訴人於94年 9月15日向柯正雄承租系爭房屋全部，並簽訂房屋租賃契約，租期自94年9月20日起至97年9月19日止，約定每月租金 8萬9000元，押金為20萬元（詳原審卷㈠第118至125頁背面）。

㈢上訴人於95年 1月20日與柯正雄簽訂終止租賃契約同意書，載明自95年 1月15日起，原租賃契約失效，對於交還房屋及返還押租金等事項，雙方已辦理清楚（詳原審卷㈡第267頁）。

㈣上訴人與柯正雄於94年12月20日簽訂不動產買賣契約書，約定買受系爭房地，買賣總價款為2800萬元，並約定雙方簽約成立同時上訴人應支付柯正雄 900萬元作為簽約款，包括現金20萬元、94年12月20日簽發票面金額為 880萬元之支票；於95年1月20日前給付柯正雄 1900萬元，由上訴人向銀行貸款1900萬元，給柯正雄做為尾款，不足之額應以現金一次補足（詳原審卷㈠第4至7頁）。

㈤大正公司於94年12月20日簽發票面金額為 880萬元之支票（支票號碼：SC0000000）予柯正雄（詳原審卷㈠第7頁背面）。

㈥被上訴人於94年12月15日透過第三人分別匯款 146萬元、100萬元、63萬2333元、38萬6149元及143萬5000元等 5筆金額共491萬3482元至上訴人之華南銀行臺中分行帳號000-00-000000-0號帳戶。昭名公司（法定代理人為被上訴人之夫汪榮修）於94年12月20日匯款 408萬6518元至大正公

司之華南銀行臺中民族路分行帳號000-0000-00000號帳戶，合計 900萬元（詳原審卷㈠第36頁、卷㈡第28至29頁）。

㈦系爭 33-1、33-2、原33（101年8月1日分割為33、33-3、33-4，其中33、33-3被臺中市政府徵收）、34-1、34-2、原 34（101年8月1日分割為34、34-3、34-4，其中34、34-3被臺中市政府徵收）地號土地、系爭 000建號建物，於95年 1月11日以買賣為登記原因（原因發生日期為94年12月20日）登記為兩造所共有，權利範圍各2分之1（詳原審卷㈠第15至22頁，卷㈡第154至171頁）。

㈧大正公司於94年12月15日，以購置廠房為借款用途，向臺中二信申請借款3500萬元，期間為不定期，由陳○○、上訴人及被上訴人任連帶保證人，及提供33-1、33-2、原33（101年8月1日分割為 33、33-3、33-4，其中33、33-3被臺中市政府徵收）、 34-1、34-2、原34（101年8月1日分割為 34、34-3、34-4，其中34、34-3被臺中市政府徵收）地號土地及系爭 000建號建物（部分建物因臺中市政府徵收34、34-3地號土地而拆除）為擔保，設定最高限額抵押權3840萬元（設定權利範圍：全部）予臺中二信，設定義務人均為兩造。臺中二信於95年 1月13日核撥3200萬元至大正公司之臺中二信帳號00000000000000號帳戶。大正公司於同日自該帳戶匯款1900萬元至柯正雄之臺灣中小企業銀行雙和分行帳號00000000000號帳戶（詳原審卷㈠第8至9、17至18、21至22頁、卷㈡第52至53、169頁）。

㈨大正公司於95年1月13日，自其華南銀行帳戶匯款美金 28萬1012.9元 （新臺幣900萬元）至被上訴人擔任法定代理人之猛景公司之華南銀行香港分行帳號000000000000號帳戶（詳原審卷㈠第37至42、182至194頁）。

㈩大正公司向臺中二信之貸款，自95年2月13日起至98年1月22日止，有繳納貸款本金之利息 271萬3528元至大正公司之臺中二信帳戶。

㈣昭名公司於95年 2月14日存款98萬元至大正公司華南商業銀行臺中民族路分行帳號000000000000號帳戶。（詳原審卷㈠第43頁）。

㈤大正公司於98年8月17日變更法定代理人為上訴人（詳原審卷㈢第141頁）。

㈥上訴人於98年 1月22日邀被上訴人擔任連帶保證人，向臺中二信借款3200萬元，借款期間自98年1月22日起至101年1 月22日止，借款申請書備註欄註明「一、擬辦理權利內容變更。二、變更前：債務人大正電池（股）公司，義務人兼債務人：陳○○、曹○○。三、變更後：義務人兼債務人陳○○、曹○○，設定3840萬元，准貸3200萬元。」上開貸款自98年 2月23日至101年2月22日，均有繳納貸款本金之利息196萬3954元，且於99年 4月1日先行一部清償本金300萬元，剩餘貸款本金2900萬元（詳原審卷㈡第186至187頁、卷㈢第172、174至176頁）。

㈦上訴人於101年2月22日邀被上訴人擔任連帶保證人，向臺中二信辦理展期借款2900萬元，借款期間自101年2月22日起至104年2月22日止。於101年3月22日至104年2月22日，均有繳納貸款本金之利息，且於104年1月19日有清償前開貸款本金 700萬元，剩餘貸款本金2200萬元（詳原審卷㈡第188至189頁、卷㈢第177至179頁）。

㈧上訴人於104年3月24日邀被上訴人擔任連帶保證人，向臺中二信辦理展期借款2200萬元，借款期間自104年3月24日起至107年 3月24日止。於104年4月24日至105年12月29日，均有繳納貸款本金之利息，且於104年6月23日清償貸款本金50萬元、於104年 7月21日清償貸款本金3萬8000元、於104年8月5日清償貸款本金6萬2000元、於104年8月21日清償貸款本金 4萬8000元、於104年9月7日清償貸款本金5萬2000元、於104年 9月15日清償貸款本金5萬8000元、於104年10月5日清償貸款本金5萬5000元、於104年10月12日清償貸款本金5萬5000元、於104年11月5日清償貸款本金4

萬8000元、於104年12月 7日清償貸款本金4萬6000元、於105年 1月5日清償貸款本金5萬元、於105年2月3日有清償貸款本金 3萬元、於105年3月7日清償貸款本金3萬元、於105年 4月6日有清償貸款本金3萬元、於105年5月5日清償貸款本金3萬2000元、於105年6月6日清償貸款本金2萬2000元、於105年 7月1日清償貸款本金2萬2000元、於105年8月1日清償貸款本金2萬2000元、於105年8月29日清償貸款本金2萬3000元、於105年9月29日清償貸款本金2萬5000元、於105年10月20日清償貸款本金 2萬4000元、於105年11月23日清償貸款本金72萬8000元、於106年1月3日清償2000萬元，全部清償完畢，臺中二信並於106年1月4日出具抵押權塗銷同意書，記載：上訴人已清償，同意臺中市中正地政事務所95年1月9日收件普字第009250號權利價值最高限額3840萬元抵押權登記全部塗銷（詳原審卷㈡第 190、192至197頁、卷㈢第51至53、180至184頁）。

㈥大正公司於 101年間，曾將系爭房屋部分分別出租予佶和科技企業有限公司及邑獅汽車有限公司，並收取租金（詳原審卷㈠第126至134頁背面）。

㈦系爭 33、33-3、34、34-3地號土地，於103年11月11日經臺中市政府公告徵收。兩造於104年1月間，分別向臺中市政府領取土地徵收補償費2741萬7950元及建築物徵收補償費 220萬8718元（詳原審卷㈠第47頁至第53頁背面）；兩造並於 103年11月18日填具借款申請書，以臺中市政府徵收為由，為抵押權設定部分塗銷，該借款申請書記載：「一、擬辦理權利內容變更，部分塗銷（市政府徵收）。二、設定3840萬核貸3200萬。三、變更前○○段33號面積；530平方公尺、34號面積：737平方公尺、33-1號面積：10平方公尺、33-2號面積：20平方公尺、34-1號面積：16平方公尺、34-2號面積：25平方公尺。變更後：○○段33-4號面積：272平方公尺、34-4號面積：406平方公尺。」。

㈧上訴人於 95年至103年在綜合所得稅有申報對大正公司租

賃所得。大正公司自 95年起至103年在營利事業所得稅結算有申報租金支出（詳原審卷㈠第197至205、279至290頁背面）。

㈥被上訴人之綜合所得稅，於96年經財政部臺北市國稅局大同稽徵所核定增列對大正公司之租賃所得，被上訴人自97年起至10 5年止，均申報對大正公司租賃所得（詳原審卷㈠第57至98、280至283、卷㈡第132至134頁、卷㈢第23至25、110至114頁）。

㈦上訴人自 95年起至103年有繳交系爭房地中之房屋稅。被上訴人保管系爭房地所有權狀，並自 95年起至103年繳交系爭土地地價稅（詳原審卷㈠第 99至107頁，卷㈢第54至56頁）。系爭房地自 101年8月1日分割後由兩造各自保管系爭33-4、34-4地號持分2分之1所有權狀。

㈧系爭房屋於 95年度至103年度房屋稅繳款書記載納稅義務人為「陳○○等2人」（詳原審卷㈡第260至266頁）。

（二）爭點：

㈠兩造間就登記被上訴人名下之系爭房地應有部分2分之1，有無借名登記之法律關係存在？

㈡上訴人主張以起訴狀繕本之送達，為終止借名登記的意思表示，並依借名委任契約、民法第 179條不當得利的法律關係，請求被上訴人應將系爭33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土地及系爭000建號建物所有權應有部分2分之1，移轉登記予上訴人，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）兩造間就登記被上訴人名下之系爭房地應有部分2分之1，並無借名登記之法律關係存在：

㈠按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，而仍由自己管理、使用、處分之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產

登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號判決參照）。上訴人主張兩造間就登記被上訴人名下之系爭房地應有部分2分之1，有借名登記之法律關係存在，自由應上訴人負舉證責任。

㈡經查：

1.系爭不動產買賣契約雖係由上訴人與柯正雄於94年12月20日所簽訂，然在不動產交易中，買賣契約當事人與登記當事人有別之原因多端，例如共同投資、借名交易、贈與、借名登記等情狀均所常見，是上訴人出面與柯文雄簽約，充其量僅能證明系爭房地買賣之契約當事人為上訴人與柯文雄，尚無從憑此事實，即可證明上訴人確為實際全數出資購買系爭房地之人，而與被上訴人間有借名登記之法律關係存在。

2.系爭不動產買賣契約約定買賣總價款為2800萬元，雙方簽約成立同時上訴人應支付柯正雄 900萬元作為簽約款，包括現金 20萬元、94年12月20日簽發票面金額為880萬元之支票；於95年 1月20日前給付柯正雄1900萬元，由上訴人向銀行貸款1900萬元，給柯正雄做為尾款，不足之額應以現金一次補足。是本件首應查證上開買賣總價款2800萬元的支付過程及相關資金流向，茲整理及說明如下：

⑴系爭不動產買賣的簽約款 900萬元，是由被上訴人先行出資，由上訴人支付柯正雄：

①上訴人於 104年6月3日原審審理時委由訴訟代理人提出民事準備暨調查證據聲請（一）狀陳稱：上訴人購買系爭房地，向被上訴人短暫借款以支付系爭房地之 880萬元等語（詳原審卷㈠第 113頁反面），此並經上訴人於當日言詞辯論程序中引為主張（詳原審卷㈠第 109頁），足證上訴人確實並無資力支付系爭房地之簽約款，其主張本身有能力支出 900萬元簽約款等語，已無所據。而上訴人上開所稱向被上訴人借款 900萬元之情，已為被上訴人所否認，

並稱係兩造共同投資，其先出資 900萬元以支付系爭房地之頭期款等語，上訴人復未能舉證證明被上訴人所交付之900 萬元係屬借款，其主張係因購買系爭房地，向被上訴人短暫借款以支付系爭房地之880萬元，並不足採。

②上訴人雖主張其與柯正雄於94年12月20日簽訂不動產買賣契約書時，大正公司銀行帳上現金共計 933萬6254元，已足以支應上開頭期款等語，但大正公司係屬商業法人，其掛帳現金，乃為支付公司財務、人事及其他營運所必要之用，且與上訴人個人資產分開，為不同的權利主體，自無可能全用來支付系爭房地頭期款，且大正公司當時現金既僅有 933萬6254元，在扣除必要之人事薪資、稅賦、應付帳款及各項預備金後，亦不足以支付系爭房地頭期款 900萬元，況且上訴人亦不可能將大正公司所有可用資金私自取用殆盡，因此上訴人以大正公司當時銀行帳上現金計有933萬6254元， 並不足以證明其個人有能力支付系爭房地之頭期款，卻適足以窺見上訴人自有資金之不足。尤以上訴人於 107年9月6日民事上訴理由（一）狀，甚至主張系爭房地之實際購買人為大正公司（詳本院卷㈠第27頁），與其主張相互齟齬，不難發現上訴人刻意將個人資金之不足，與大正公司法人財產混為一談。

③被上訴人係於94年12月15日透過第三人分別匯款 146萬元、100萬元、63萬2333元、38萬6149元及143萬5000元等 5筆金額共 491萬3482元至上訴人之華南銀行臺中分行帳號000-00-000000-0號帳戶。昭名公司 （法定代理人為被上訴人之夫汪榮修）於94年12月20日匯款 408萬6518元至大正公司之華南銀行臺中民族路分行帳號000-0000-00000號帳戶，合計 900萬元，為兩造所不爭執，上訴人亦自認該款項係應其要求而匯入開帳戶（詳原審卷㈠第 113頁背面），此適與系爭房地頭期款之交付期日、金額均相當，客觀上可信二者有所相關，上訴人亦自認有動支使用上開900萬元（詳原審卷㈠第113頁背面），是被上訴人辯稱此係

支應系爭房地頭期款等語，洵有所據。上訴人雖主張此係受託為被上訴人辦理境外通匯等語，但此為被上訴人所否認，上訴人亦未能舉證證明之，且與其原先主張為購買系爭房地，而向被上訴人短暫借款以支付系爭房地之 880萬元，待銀行核貸下來即將被上訴人所匯入之 900萬元轉匯至國外等語，自相矛盾，自不可採。至於上訴人另提出上證 2大正公司華南銀行臺中民族路分行外匯存摺（詳本審卷㈠第117頁）主張上訴人曾於 94年9月2日，經被上訴人及昭名公司請託，匯入大正公司美金13萬元（約新臺幣416萬元），再由大正公司於 94年11月25日、94年12月27日，分別交付客票130萬8285元、代買澳幣 11萬7769元（即新臺幣285萬元），合計415萬8285元，昭名公司因此得減免海外匯入款項之匯費20萬8000元，已為被上訴人所否認，且縱認屬實，亦屬大正公司與被上訴人或昭名公司間之其他金錢往來，難認與本件有關。

⑵系爭不動產買賣的尾款1900萬元，係由兩造以大正公司為借款人，由陳○○及兩造為連帶保證人，及提供系爭房地為擔保，向臺中二信於95年 1月13日核貸之3200萬元，於同日匯款1900萬元給付柯正雄，兩造並約定貸款利息由大正公司應給付之租金支付，大正公司如有周轉困難或延滯繳付貸款利息，即由貸款剩餘的 400萬元支付，並由上訴人管理：

①大正公司於94年12月15日，以購置廠房為借款用途，向臺中二信申請借款3500萬元，期間為不定期，由陳○○、上訴人及被上訴人任連帶保證人，及提供33-1、33-2、原33（101年8月1日分割為 33、33-3、33-4，其中33、33-3被臺中市政府徵收）、34-1、34-2、原34 （101年8月1日分割為34、34-3、34-4，其中34、34-3被臺中市政府徵收）地號土地及系爭 000建號建物（部分建物因臺中市政府徵收34、34-3地號土地而拆除）為擔保，設定最高限額抵押權3840萬元（設定權利範圍：全部）予臺中二信，設定義

務人均為兩造。臺中二信於95年1月13日核撥 3200萬元至大正公司之臺中二信帳號000000000000000號帳戶。大正公司於同日自該帳戶匯款1900萬元至柯正雄之臺灣中小企業銀行雙和分行帳號 00000000000號帳戶等情，為兩造所不爭執，自堪信為真實。

②大正公司於95年 1月13日，自其華南銀行帳戶匯款美金28萬 1012.9元（新臺幣900萬元）至被上訴人擔任法定代理人之猛景公司之華南銀行香港分行帳號000000000000號帳戶等情，亦為兩造所不爭執。而系爭房地於95年 1月13日獲放貸3200萬元後，自95月2月13日起至98年1月22日繳清本金之日止，其每月還款僅清償利息，未償還任何本金，期間計37個月，共清償利息271萬3528元，平均每月約7萬3339元，有臺中二信放款清檔交易明細表在卷可佐（詳原審卷㈢第170至171頁）。而綜觀系爭房地原有出租使用情狀、買賣交易及貸款經過等各情，可知，上訴人原本承租使用系爭房地（實際上供大正公司使用），需負擔每月 8萬9000元之租金支出；而系爭房地之出售價格為2800萬元，貸得金額 3200萬元，相抵後，尚多得400萬元。是就系爭房地之財務槓桿運用而言，在取得系爭房地後，名目上雖負擔貸款負債，但此部分既有系爭房地可供備抵，等於未增加任何財務壓力，且取得系爭土地後，即無須再支出每月 8萬9000元之租金，此在初期僅須清償利息之情況，又可將原本每月 8萬9000元之租金轉供支付貸款利息，尚且每月還有剩餘 1萬5661元，相加減後，等於在未增加任何財務負擔之情況下，即取得系爭房地，更多了現金 400萬元可供運用，利潤之大（僅以多貸得之現金 400萬元計，報酬率即超過百分之14.2），實屬罕見。是在此情況下，兩造同登記為系爭房地共有人，應有部分各2分之1，並同為連帶保證人，對系爭房地貸款同負連帶清償責任，因貸款所得款項，已足以全額支付系爭房地價金尚餘 400萬元，上訴人將早先取得之被上訴人所交付頭期款 900萬元

，先行匯回予被上訴人，亦屬合理。

③又上訴人於 95年至103年在綜合所得稅有申報對大正公司租賃所得。大正公司自 95年起至103年在營利事業所得稅結算有申報租金支出。而被上訴人之綜合所得稅，於96年經財政部臺北市國稅局大同稽徵所核定增列對大正公司之租賃所得，被上訴人自 97年起至105年止，均申報對大正公司租賃所得。且大正公司於 101年間，曾將系爭房屋部分分別出租予佶和科技企業有限公司及邑獅汽車有限公司，並收取租金等情，為兩造所不爭執，堪認大正公司與兩造間確有租賃法律關係存在，甚至大正公司尚將部分系爭房屋轉租而收取租金，則大正公司應依租賃法律關係給付租金，亦屬事理之常。觀諸大正公司不僅未另將租金給付兩造，且被上訴人於 96年至105年間之綜合所得稅，因申報對大正公司的租賃所得，而多繳納之綜合所得稅，亦未見上訴人或大正公司於每年補償被上訴人，顯然以大正公司租金繳納系爭房地貸款利息乃兩造之共識，故兩造均未另向大正公司要求租金之給付，並各自在歷年綜合所得稅，均申報大正公司的租賃所得。上訴人提出大正公司94年至 104年之公司內部款項支出帳目，欲證明大正公司從未支付被上訴人租金（詳本審卷㈡第 27至128頁），然此不僅無法證明兩造與大正公司的租賃關係不存在，反而更足以證明大正公司原應給付兩造之租金，已轉為繳納系爭房地貸款利息。又對照上開貸款確實有多貸得現金 400萬元，足認被上訴人辯稱兩造約定貸款利息由大正公司應給付之租金支付，大正公司如有周轉困難或延滯繳付貸款利息，即由貸款剩餘的 400萬元支付，並由上訴人管理等情，確與事實相符。至於上訴人請求被上訴人提出與大正公司之租賃契約及歷次向大正公司收取租金之證明，若拒絕提出即請求依民事訴訟法第 345條規定，為有利於上訴人之認定，然被上訴人自始未曾表示有與大正公司簽訂書面租賃契約，而租賃契約亦不以簽訂書面為要式行為，至於兩

造與大正公司有租賃關係存在，兩造並約定貸款利息由大正公司應給付之租金支付，業經本院認定如上，上訴人此部分之請求已有誤解，且無從據此為上訴人有利之認定。是上訴人主張係其負擔繳納貸款等語，無非將其本應承擔之租金支出轉至貸款而已，尚無從認係上訴人額外以個人資金承擔系爭房地之交易對價，自難認上訴人就系爭房地之交易有何實質上之財務貢獻，上訴人主張系爭房地係其個人出資所購等語，自不可採信。

⑶嗣上開貸款雖有如不爭執事項㈢至㈤之變動，而為兩造所不爭執，然均仍同列被上訴人為連帶保證人，且期間系爭房地仍持續為大正公司所使用，不影響上開貸款利息由大正公司應給付之租金支付，大正公司如有周轉困難或延滯繳付貸款利息，即由貸款剩餘的 400萬元支付之客觀事實認定，至於期間縱上訴人有多給付利息或進而清償本金之情事，亦屬兩造間如何找補的問題。況系爭房地之一部嗣經政府徵收，兩造於104年1月14日各自由臺中市政府發放領得土地徵收補償費2741萬7950元、建築物徵收補償費220萬8718元之事實，為兩造所不爭執， 是於此後，兩造之財力當大幅提升，上訴人因此具有清償相關貸款本金之能力，並非意外，乃上訴人於其後陸續將相關貸款本息清償完畢，復隨即提起本件訴訟，自難排除是為追求訴訟勝利所為，故上訴人以此主張被上訴人係借名登記人，自難信為真實。況且，若依上訴人所言被上訴人於104年1月取得系爭房地徵收部分補償款共計2962萬6668元後，上訴人屢次依借名委任契約，請求被上訴人返還上開徵收補償款，及請求將系爭房地未經徵收部分之應有部分2分之1移轉登記予上訴人，被上訴人均置之不理，兩造間信任關係已不復存在，則何以其後之104年3月24日仍邀被上訴人擔任連帶保證人，向臺中二信辦理展期借款2200萬元，借款期間自104年3月24日起至107年3月24日止（詳不爭執事項㈤），且上訴人既已領得2962萬6668元，何以不逕行清償系爭

房地全數貸款，還要邀被上訴人為連帶保證人，辦理上開2200萬元之展期借款，被上訴人又為何會同意擔任上開展期借款的連帶保證人。至於臺中市第二信用合作社南屯分社 107年12月25日中二信南字（107）第221號函覆資料（詳本審卷㈢第85至87頁），固均顯示系爭房地相關貸款本金、利息，係經由上訴人或大正公司之帳戶所清償，然此本為被上訴人所不爭執，是此份資料並不足以為上訴人有利之認定。

3.再由以下客觀事證，益見上訴人主張兩造間就登記被上訴人名下之系爭房地應有部分2分之1，有借名登記之法律關係存在，並不足採：

⑴上訴人雖主張其係為提高貸款額度，方借用被上訴人名義將系爭房地之應有部分2分之1登記在被上訴人名下，然此已為被上訴人所否認，且系爭房地係以大正公司為借款人，辦理有擔保之商業融資貸款，按之金融徵信實務，放貸額度首重於系爭房地之擔保價值，而系爭房地之交易價格為2800萬元，經扣除待徵收部分之價值後，尚能獲貸放3200萬元，足見系爭房地之市值遠逾3200萬元甚多，上訴人自無再行徵求被上訴人借名登記以提高授信額度之必要。況且，被上訴人之信用確實優於上訴人，上訴人亦不爭執，則如果真係要提高債信額度，自應係將系爭土地全部借名登記在被上訴人名下，以達高額貸款之目的，又豈會只將應有部分2分之1登記在被上訴人名下。大正公司實由上訴人經營，大正公司是否準時繳息，存乎上訴人一念而已，衡之社會通常一般人之生活經驗，被上訴人如與系爭房地之實質利益無關，何必冒險以自己名義供借名登記，尤其還擔任連帶保證人，而實質承擔債務之風險。又上訴人一方面主張臺中二信既已於95年 1月13日核放貸款予大正公司，適足表示大正公司具有充分之償付能力與資力，始得以通過臺中二信之貸款審核條件，否則臺中二信絕無可能核放高達3200萬元鉅額貸款予大正公司；一方面又主張

係為提高貸款額度，方借用被上訴人名義，將系爭房地之應有部分2分之1登記在被上訴人名下，並由被上訴人擔任連帶保證人，此無異又再次自相矛盾。至於證人即臺中二信承辦何東龍於原審證稱：「（你說土地要過戶2分之1給曹○○，所以就要由曹○○擔任連帶保證人，這是你們二信的規定，土地所有權人就必須要擔任連帶保證人？）是，這是每家銀行都這麼規定。）等語（詳原審卷㈠第 174頁），亦僅能證明因被上訴人為系爭房地共有人，故必須擔任系爭房地貸款之連帶保證人，無法證明係因被上訴人債信良好，上訴人為提高貸款額度，始將系爭房地2分之1借名登記在被上訴人名下，並以被上訴人為連帶保證人向臺中二信辦理貸款之事實。

⑵系爭房地之所有權狀、契稅等相關證件均由被上訴人保管，並自95年起至103年繳交系爭土地2分之1地價稅28萬5084元。系爭房地自101年8月1日因徵收分割後，由兩造各自保管系爭33-4、34-4地號持分2分之1所有權狀，為兩造所不爭執，而上開證件，在一般人之生活經驗中，適足以作為真正所有權人之表徵，如被上訴人僅係出名人而已，又何以會保管相關證件並繳納2分之1地價稅，若被上訴人僅係代上訴人繳納2分之1地價稅，何以上訴人未於歷年清償被上訴人代繳之地價稅。至於上訴人主張其於購買系爭房地之初，均有交付被上訴人現金，以補貼其支出之地價稅及申報租賃所得所增加之綜合所得稅，嗣因被上訴人未主動通知上訴人，上訴人遂暫未交付補貼款項，然此已為被上訴人所否認，上訴人始終無法舉證證明有交付上訴人現金，以補貼其支出之地價稅及申報租賃所得增加之綜合所得稅，且地價稅及於綜合所得稅申報租賃所得，均係每年必須申報之稅賦，上訴人既有每年繳納系爭房地中之房屋稅，且每年也有於綜合所得稅中申報大正公司租賃所得，焉有可能因被上訴人未主動通知，即忘記於歷年補貼被上訴人繳納的地價稅及因申報租賃所得而多繳之綜合所得稅

。由此益徵上訴人主張被上訴人僅係出名人而已等語，悖於常情，不可採信。至於上訴人雖曾繳納系爭房地中之房屋稅，惟被上訴人辯稱此係因臺中市政府地方稅務局每年均僅將繳納房屋稅單寄至上訴人處，而未寄給被上訴人處，被上訴人因此無法憑單繳納等語，參酌卷附房屋稅繳款書所示，納稅義務人部分確係記載「陳○○等 2人」等語，足見該繳款書確僅有 1份，且僅寄至上訴人處所，則被上訴人因未收到繳款書而未繳納，自有可能，被上訴人上開所辯，即有所本，自無從以上訴人曾繳納房屋稅一情，即認被上訴人係登記出名人。又系爭房地原本即由大正公司為主要使用人，且兩造尚約定由大正公司的租金給付貸款利息，是大正公司因此使用系爭房地所生之水電費，本即應由大正公司繳納，而與系爭房地之所有權人無涉，故上訴人雖曾繳納相關水電費，並提出其繳納系爭房地95年至103年之水費、電費單據影本（詳本審卷㈡第8至29頁）但此係出於上訴人為大正公司之經營人，必須為大正公司繳納，以藉此得以繼續經營所致，難尚認此係本於所有權人之身分所為，故上訴人以其繳納水電費一舉，主張被上訴人僅係登記出名人，自不可採。至於上訴人主張已於106年2月18日匯還被上訴人 95年至105年所繳納之地價稅26萬9999元，及 96年至103年申報租賃所得而增加之綜合所得稅22萬5900元，縱認屬實，亦僅係臨訟為掩飾上開不合理情節之舉措，並不足作為上訴人有利之認定。

⑶至於上訴人雖稱被上訴人並不瞭解系爭房地之交易經過、貸款繳息及事後出租情況等等，是被上訴人並非共同投資人等語，但為被上訴人所否認，並稱其係委由上訴人與柯正雄協商、簽約及管理系爭土地，且為幫助上訴人增加收入，方不曾過問上訴人將系爭房地再轉租之事等語，經核兩造係屬至親，現今雖相互爭訟失和，但於系爭房地之交易當時，彼此均為後述貸款之連帶保證人，足見當時彼此之情感甚濃，且相互信賴至深，乃被上訴人因此信賴，而

將系爭房地之交易、管理等有關事項，交付上訴人處理，自符常情，被上訴人辯稱係因信賴上訴人而將相關事務交予其處理等語，自可採信。上訴人因親身處理事務，所得悉之事，本較被上訴人為多，且在此情況下，被上訴人本多依賴上訴人提供資訊，不免有差，自不宜僅以上訴人所知交易、貸款等事項較被上訴人為多，即推認上訴人方係實質出資購買之人，故上訴人此部分主張，亦不可採。

（二）上訴人主張以起訴狀繕本之送達，為終止借名登記的意思表示，並依借名委任契約及民法第 179條不當得利的法律關係，請求被上訴人應將系爭33-1、33-2、33-4、34-1、34 -2、34-4地號土地及系爭000建號建物所有權應有部分2分之1，移轉登記予上訴人，並無理由：

綜此，上訴人既未能舉證證明兩造間就登記被上訴人名下之系爭房地應有部分2分之1，有借名登記之法律關係，其主張以起訴狀繕本之送達，為終止借名登記的意思表示，即屬無據，又兩造間既屬共同投資系爭房地，被上訴人就系爭房地登記應有部分2分之1，即非無法律上之原因。從而，上訴人依借名委任契約及民法第 179條不當得利的法律關係，請求被上訴人應將系爭33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土地及系爭 000建號建物所有權應有部分2分之1，移轉登記予上訴人，即無理由。

六、綜上所述，上訴人依借名委任契約及民法第 179條不當得利的法律關係，請求被上訴人應將系爭33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土地及系爭 000建號建物所有權應有部分2分之1，移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核洵無違誤。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌於判決結果不生影響，不予論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　20　　日

民事第一庭　審判長法　官　陳賢慧

法　官　王重吉

法　官　陳得利

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書(須按他造人數附具繕本)。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　25　　日