

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第104號

上訴人 林恒生
訴訟代理人 蔡慶文律師
複代理人 戴君容律師
被上訴人 擎宏電子企業有限公司
法定代理人 林睦鈞
訴訟代理人 黃文皇律師

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12月26日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3307號第一審判決提起上訴，本院於108年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原判決附表編號1應更正如本判決附表編號1所示）。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產）均為被上訴人所出資購買，並將系爭不動產之所有權借名登記在上訴人名下。系爭不動產雖登記在上訴人名下，惟系爭不動產之地價稅、房屋稅之送達地址均為被上訴人公司營業所在地、並均由被上訴人繳納，且系爭不動產實際亦均係由被上訴人管理使用，並供被上訴人向銀行辦理抵押貸款作為周轉資金之用，而銀行抵押貸款均由被上訴人繳交；再者系爭不動產所有權狀自始至終均由被上訴人所持有，足見系爭不動產實際所有權人為被上訴人，僅係借名登記在上訴人之名下。目前上訴人仍為系爭不動產名義上登記之所有權人，被上訴人爰以本件起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記契約之意思表示。兩造間之借名登記契約既已終止，被上訴人本於借名登記契約類推適用民法委任之規定及不當得利等法律關係，請求擇一為有利被上訴人之判決，而聲明請求上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人。

貳、上訴人抗辯：

01 一、被上訴人公司法定代理人林睦鈞為上訴人之大哥，被上訴
02 人公司是家族企業，原本上訴人之父母及兄弟均為股東，
03 現股東僅剩上訴人及林睦鈞二人。上訴人與林睦鈞同時在
04 被上訴人公司打拚30年，系爭不動產是以被上訴人公司之
05 資金所買，因被上訴人公司多年來都沒有股東紅利分紅，
06 就用購買不動產給股東，由公司繳房貸，房貸之支付就當
07 作是給股東分紅之一種形式，故系爭不動產登記於上訴人
08 名下是作為股東分紅。林睦鈞是被上訴人公司負責人，大
09 小事情都由林睦鈞處理、決定，當初都是用口頭講的，上
10 訴人百分之百信任林睦鈞，不知道為什麼現在變成是借名
11 登記。

12 二、上訴人對於被上訴人主張購買系爭不動產、繳納房貸、地
13 價稅及房屋稅等金錢支出，均由被上訴人公司出錢，暨系
14 爭不動產是由被上訴人管理，並作為被上訴人向銀行做為
15 抵押貸款週轉資金使用，權狀也是在被上訴人持有中等情
16 形，均不爭執。目前系爭不動產之所有權狀均在被上訴人公
17 司保險櫃中。

18 三、於本院補稱：

19 (一)我國不動產物權採登記要件主義，所有權狀係記載不動產
20 所有人為何之表徵，如有遺失或毀損，仍得向地政機關申
21 請補發，不得僅以所有權狀由何人保管或持有，即認該人
22 為真正所有權人，尤其本件被上訴人公司為家族公司，上
23 訴人亦為被上訴人公司股東，並在被上訴人公司工作，上
24 訴人非無可能將系爭不動產所有權狀放置於被上訴人公司
25 內，更不得僅以被上訴人持有系爭不動產所有權狀，即推論
26 兩造間有借名登記關係。

27 (二)系爭不動產登記為上訴人所有，依民法第759條之1第1項
28 規定，即推定上訴人為系爭不動產之所有權人，被上訴人
29 主張兩造就系爭不動產有借名登記契約關係，應由被上訴
30 人負舉證之責任。系爭不動產筆數多達14筆，被上訴人縱
31 有借用他人名義登記之需要，為何捨其法定代理人林睦鈞

01 名義不用，而以上訴人名義登記？且兩造並未簽立借名登
02 記契約，於被上訴人而言，除有日後不能取回系爭不動產
03 之風險外，日後取回尚須多負擔相關稅捐，被上訴人為商
04 業經營者，實難想像被上訴人會甘冒系爭不動產遭上訴人
05 處分之風險，而將系爭不動產借名登記於上訴人名下，被
06 上訴人主張兩造就系爭不動產有借名登記契約關係，有違
07 情理，實則應係被上訴人有意讓上訴人取得系爭不動產之
08 所有權，方無任何避險之舉。

09 (二)附表編號1、2所示之不動產現雖供被上訴人作為辦公室使
10 用，但附表編號3所示不動產係由上訴人提供予訴外人即
11 上訴人胞弟林○○（即林○○）居住，附表編號4所示不
12 動產則自購入起即由上訴人居住使用，系爭不動產並無由
13 被上訴人管理使用之事實。另由上訴人以系爭不動產設定
14 抵押權向銀行貸款，上訴人為貸款債務人，可知上訴人乃
15 立於所有權人地位而管理、使用及處分系爭不動產，上訴
16 人如為單純出借名義之人，殊難想像上訴人會願意任系爭
17 不動產擔保債務之債務人，而使自己陷於遭銀行追債，甚
18 至其他財產亦有遭銀行抵償之風險。

19 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，兩
20 造之聲明為：

21 一、上訴人上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之
22 訴駁回。

23 二、被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

24 肆、兩造成立爭點整理協議如下：（本院卷第53頁背面）

25 一、兩造不爭執之事項：

26 (一)系爭不動產均係以被上訴人公司所有資金所購買，現所有
27 權人均登記為上訴人。

28 (二)系爭不動產之購屋貸款及系爭不動產購入後之地價稅、房
29 屋稅，均由被上訴人公司繳納。

30 (三)系爭不動產購入後，以系爭不動產為擔保向金融機構貸款
31 所得資金係作為被上訴人公司週轉資金使用，貸款之本息

01 由被上訴人公司繳納清償。

02 (四)附表編號1、2所示旱溪西路房屋現供被上訴人公司作為辦
03 公室使用。

04 (五)附表編號4所示大業路房屋現由上訴人居住。

05 二、兩造爭執之事項：系爭不動產登記於上訴人名下是否作為
06 股東分紅之用？亦即，被上訴人主張兩造就系爭不動產有
07 借名登記契約關係、暨主張借名登記契約終止後類推適用
08 委任、不當得利之法律關係請求上訴人將系爭不動產移轉
09 登記予被上訴人，有無理由？

10 三、兩造不再提出其他爭點。

11 伍、法院之判斷：

12 一、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條定有明文。而當事人主張之事實，經
14 他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官
15 前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自
16 認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，則為
17 民事訴訟法第279條第1項、第3項所明定。本件被上訴人
18 主張系爭不動產均係由被上訴人出資購買，所有權狀均由
19 被上訴人保管，系爭不動產之地價稅、房屋稅均由被上訴
20 人繳納，系爭不動產實際係由被上訴人管理使用，附表編
21 號1、2之房屋現供被上訴人公司使用，附表編號3之房屋
22 之前是作為被上訴人公司宿舍由員工居住使用，附表編號
23 4之房屋則由上訴人居住使用，且以系爭不動產為擔保向
24 金融機構貸款所得資金係作為被上訴人公司週轉資金使用
25 ，貸款之本息由被上訴人公司繳納清償等，均為上訴人所
26 自認之事實（見原審卷第74-75頁），則依民事訴訟法第
27 279條第1項、第3項之規定，被上訴人就所主張之前開事
28 實，無庸負舉證之責任，反之，上訴人如欲為與前開自認
29 事實歧異之主張，則需撤銷自認，且撤銷自認除法律另有
30 規定或經他造同意外，並需舉證證明其自認與事實不符。
31 上訴人於本院雖改稱系爭不動產實際係由上訴人管理使用

，並無由被上訴人管理使用之事實等語，而為與上訴人於
原審自認事實不同之主張，並以證人即上訴人與林睦鈞之
弟林○○資為附表編號3所示房屋係由上訴人管理之佐證
。惟由林○○於本院結證：伊三兄弟，大哥林睦鈞、上訴
人是二哥，伊去臺中市○○區○○○○路○○○號9樓之7（即
附表編號3所示房屋，下稱軍福00路房屋）住的時候，不
知道這房子是誰的，也不知道這房子登記在誰名下，因為
一開始要買這個房子是要給伊姐姐住，因為伊姐姐有自己的
原因沒有來住，伊大哥就生氣，不讓伊姐姐住了；伊去
軍福00路房屋住是問伊二哥，因為以前伊還在被上訴人公
司時，伊想用公司的車子或有需要公司幫忙，伊都找二哥
，因為大哥很忙；伊知道買軍福00路房子是公司出錢，應
該說是大哥出錢，都一樣；伊是因為這個訴訟才明確知道
軍福00路房屋是登記在上訴人名下等語（見本院卷第54-5
5頁），可知林○○至附表編號3軍福00路房屋居住前，並
不知道該屋實際為何人所有，林○○之所以詢問上訴人意
見，僅是因林睦鈞很忙，其依先前在被上訴人公司工作時
之慣例詢問上訴人而已，已難據以認定上訴人為實際管理
使用附表編號3房屋之人，且由林○○所稱附表編號3房屋
原是要買給伊姐姐住，伊姐姐未來住，林睦鈞就生氣不讓
伊姐姐住等語觀之，反足證林睦鈞方為有權決定附表編號
3如何使用之人。又軍福00路房屋，確係由被上訴人管理
使用作為被上訴人公司宿舍之事實，除經上訴人於原審自
認外，並經證人即被上訴人公司員工劉○○到庭結證：
100年左右到被上訴人公司任職，伊到職後，林睦鈞問伊
有無住處，伊說沒有，林睦鈞說公司有宿舍，就指示其他
員工帶伊過去，說行李準備好就可以住；伊100年到職時
是跟另2位員工住大墩四街宿舍，101年與另2位員工一起
搬到軍福00路房屋住，伊101年至105年住軍福00路房屋，
該房屋如需修繕由伊們自己找人修繕再跟公司請款，伊住
軍福00路房屋是公司無償提供等語（見本院卷第58-59頁

01) 甚詳。基上，上訴人所舉證證據，並不足為上訴人於原
02 審所為自認與事實不符之證明，上訴人為與其於原審所為
03 自認相反之主張，抗辯系爭不動產實際上係由上訴人管理
04 使用，非由被上訴人管理云云，要不足採。

05 二、再所謂借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以
06 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
07 該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者
08 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不
09 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之非法
10 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。上訴人另抗
11 辯被上訴人並未舉證證明兩造就系爭不動產有借名登記契
12 約關係存在。經查，借名登記契約屬非典型契約之一種，
13 主張借名登記契約存在之當事人，固應就契約雙方當事人
14 ，已就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
15 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互意思
16 表示合致，負舉證之責任，然其所舉證據並不以直接證據
17 為限，綜合數間接證據如已足推認所主張之事實，亦屬之
18 。本件由上訴人前開自認之事實，足見系爭不動產確係由
19 被上訴人出資購買及實際保有並管領，為被上訴人公司之
20 資產。上訴人雖抗辯因被上訴人公司為家族公司，系爭不
21 動產登記為上訴人名義所有是作為股東分紅，被上訴人有
22 意讓上訴人取得系爭不動產之所有權，並非借名登記云云
23 。惟上訴人所辯已為被上訴人所否認，而上訴人就其抗辯
24 被上訴人公司係因股東分紅而將系爭不動產登記予上訴人
25 之利己事實，並未舉證以實其說，已難信實。況如系爭不
26 動產係作為股東分紅，被上訴人有讓上訴人取得所有權之
27 意，則系爭不動產登記予上訴人名下後，被上訴人要無可
28 能仍負擔繳納系爭不動產歷年之房屋稅、地價稅，上訴人
29 更無可能以系爭不動產為擔保，貸款供被上訴人作為公司
30 周轉資金使用之可能，亦無可能讓被上訴人實際管理使用
31 系爭不動產。是被上訴人雖未能提出兩造簽訂借名登記契

約之書面，然綜合上開各情，系爭不動產係由被上訴人出資購買，雖所有權登記名義人為上訴人，然實際上仍由被上訴人自己管理、使用、處分，加以上訴人與林睦鈞為同胞兄弟，被上訴人公司股東現為林睦鈞與上訴人二人等各客觀情事，被上訴人主張兩造就系爭不動產有借名登記關係，委堪採憑。

三、基上，兩造就系爭不動產有借名登記契約關係，已詳如前述；又借名登記契約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，亦如前述。而按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；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，民法第549條第1項、第541條第2項定有明文。本件被上訴人既係基於兩造間之借名登記法律關係而將系爭不動產所有權登記於上訴人名下，類推前揭法律規定，被上訴人即得隨時終止借名登記之法律關係。茲被上訴人以本件民事起訴狀繕本之送達，為對上訴人終止系爭不動產借名登記契約之意思表示，該起訴狀繕本業於107年10月23日送達上訴人，有送達證書附卷可稽（見原審卷第72頁），是兩造就系爭不動產之借名登記關係於107年10月23日已生終止效力，足認兩造間之借名登記關係業經合法終止而消滅，則被上訴人於兩造借名登記契約關係終止後，類推適用民法委任之上揭規定，請求上訴人將系爭不動產所有權登記予被上訴人，於法即屬有據，應予准許。被上訴人之請求既經類推適用民法委任之規定而准許之，被上訴人另依不當得利規定請求部分，即無庸再予審酌。

四、綜上所述，被上訴人於借名登記契約終止後，類推適用民法委任之法律關係，請求上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人已將原判決附表編號1更正如本判決附表編號1所示，爰併更正之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、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 9 月 3 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 瑞 蘭
法 官 洪 堯 讚
法 官 呂 麗 玉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（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，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 趙郁涵

中 華 民 國 108 年 9 月 12 日

附表：

編號	地號及建號	持份	門牌號碼
1	臺中市○○區○○段○○○○號建物	全部	臺中市○○區○○路○段○○○巷○○號
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	全部	
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	60分之1	
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	60分之1	
2	臺中市○○區○○段○○○○號建物	全部	臺中市○○區○○路○段○○○巷○○號
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	全部	
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	60分之1	
	臺中市○○區○○段○○○○○○號土地	60分之1	

(續上頁)

3	臺中市○○區○○段○○○○○號建物	全部	臺中市○○區○○○○路○○○號9樓之7
	臺中市○○區○○段○○○○○號土地	10000分之98	
4	臺中市○○區○○段○○○○○號	全部	臺中市○○區○○路○○○號6樓之2
	臺中市○○區○○段○○○○○號	10000分之89	
	臺中市○○區○○段○○○○○號	76分之1	
	臺中市○○區○○段○○○○○號	10000分之107	