

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第57號

上訴人 鍾銀鄉

訴訟代理人 陳隆律師

被上訴人 鍾秉澤

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 謝享穎律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於民國109年1月31日臺灣彰化地方法院107年重訴字第141號第一審判決提起上訴，本院於109年12月22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、上訴人主張：

被上訴人為上訴人之次子，坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段545建號建物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○○○巷○○號，下稱系爭建物），目前雖登記為被上訴人所有，然系爭土地實際上係上訴人出資，於民國94年4月18日以新臺幣（下同）1,080萬元向訴外人○○○購買；系爭建物亦係上訴人出資興建。因上訴人購買系爭土地時，名下已有自用農舍，受限於農業用地興建農舍辦法申請興建農舍之人須名下無其他自用農舍之規定，遂與被上訴人約定借用其名義辦理土地登記及申請興建農舍即系爭建物，俟後再將系爭土地及系爭建物（以下合稱系爭房地）返還上訴人。兩造達成前開借名約定（下稱系爭借名登記契約）後，上訴人隨即於94年10月7日以贈與為原因將系爭土地移轉與被上訴人，並借被上訴人名義申請興建農舍及辦理第一次所有權登記。且系爭建物之興建，關於請照、設計、建築及設計圖說等均由上訴人處理、保管，工程款亦由上訴人所經營之振豪機械有限公司（下稱振豪公司）支出；另系爭房地實際上亦由上訴人及振豪公司使用，歷來房地稅賦及

01 水電等各項費用亦均由上訴人繳納，房地所有權狀正本亦由
02 上訴人保管，堪認上訴人就系爭房地有實質所有權，被上訴
03 人僅係借名登記之登記名義人。因兩造間已無信任關係，經
04 上訴人寄發107年8月1日彰化府前郵局第145號存證信函予被
05 上訴人終止系爭借名契約，並請求被上訴人將系爭房地所有
06 權登記返還上訴人，被上訴人仍置之不理。為此，爰再以起
07 訴狀繕本送達為終止系爭借名契約之意思表示，並依民法第
08 541條第2項、第179條規定，擇一請求被上訴人將系爭房地
09 之所有權移轉登記予上訴人等語。

10 貳、被上訴人則以：

11 上訴人主張兩造間就系爭房地存有系爭借名登記契約，被上
12 訴人否認之，依法應由上訴人負舉證之責。兩造為父子，且
13 被上訴人亦為振豪公司之股東之一，並自92年起即實際負責
14 振豪公司之經營。94年間，因振豪公司有增添辦公場所之需
15 求，遂由振豪公司出資以上訴人名義向○○○購得系爭土地
16 ，再將系爭土地贈與被上訴人。再系爭建物亦非上訴人個人
17 出資，而係由振豪公司及被上訴人獨資經營之菲祥機械有限
18 公司（下稱菲祥公司）出資，且由被上訴人擔任起造人所興
19 建，有關設計、營造、水電等相關工程均由被上訴人洽談及
20 定作，而於100年7月7日獲發使用執照。從系爭建物付款之
21 匯款單上，振豪公司之代理人記載「石禎萍」為被上訴人之
22 配偶，可知被上訴人確實負責振豪公司之實際經營；參之系
23 爭建物與承包商間往來單據資料上，均僅有被上訴人姓名，
24 並無上訴人姓名，足見系爭建物並非上訴人出資興建。再被
25 上訴人取得系爭土地所有權後，分別於97年6月3日及100年
26 12月26日設定抵押權以擔保被上訴人個人及振豪公司之借貸
27 債務，並於103年11月17日向彰化縣地方稅務局出具同意書
28 、承諾書，同意被上訴人獨資經營之菲祥公司於系爭土地上
29 興建房屋並申請設立稅籍。上訴人係於103年間私自取走系
30 爭房地所有權狀，且因其欲向銀行增貸，上訴人曾於103年
31 10月1日函第一商業銀行彰化分行（下稱第一銀行）告知系

01 爭房地係被上訴人所提供，非經同意不得任意換單，另系爭
02 房地之水電、稅捐均由被上訴人繳納，顯示被上訴人於取得
03 系爭房地所有權後，均由自己管理、使用、處分。上訴人所
04 提房屋稅、地價稅，實乃上訴人提起本件訴訟後才繳納，是
05 兩造間就系爭房地實無上訴人主張之系爭借名登記契約存在
06 ，上訴人之請求並無理由等語資為抗辯。

07 參、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴。兩
08 造聲明如下：

09 一、上訴人上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、上開廢棄部分，被
10 上訴人應將其名下坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地及
11 其上同段545建號建物（門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○
12 鄰○○路○○○巷○○號）之所有權移轉登記予上訴人。

13 二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 肆、本件經兩造整理及協議簡化爭點，達成協議如下（見本院卷
15 第50-51頁，本院依判決格式調整文字）：

16 一、兩造不爭執事項：

17 (一)、系爭土地（使用分區為特定農業區）及其上之農舍即系爭建
18 物，目前均登記為被上訴人所有。

19 (二)、系爭土地本為○○○所有，於94年4月18日由上訴人與○○
20 ○訂立不動產買賣契約書，以1,080萬元向○○○購買，於
21 94年8月18日登記於上訴人名下（原審卷第261-274頁異動索
22 引）。

23 (三)、兩造為父子，上訴人於94年9月29日就系爭土地，與被上訴
24 人簽訂「土地贈與所有權移轉契約書」，以贈與為原因，於
25 94年10月7日移轉登記予被上訴人。

26 (四)、系爭建物為農舍，係以被上訴人為起造人，並於100年7月7
27 日獲發「彰化縣秀水鄉公所使用執照」，且於100年8月30日
28 就系爭房屋，辦理所有權第一次登記於被上訴人名下。而興
29 建系爭建物之資金，係由振豪公司與菲祥公司名義支付予負
30 責營造之顏東福，並無以兩造個人名義支付之情形。

31 (五)、兩造所提證物形式上均為真正。

01 二、兩造爭執事項：

02 (一)、上訴人主張系爭房地為上訴人借名登記於被上訴人名下，實
03 際上為上訴人所有，是否有理由？

04 (二)、上訴人前項主張如有理由，上訴人以終止借名登記契約為由
05 ，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，是
06 否有理由？

07 伍、本院得心證之理由：

08 一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有相關證據資料
09 在卷可稽（參見前引卷證資料），當堪信屬實。又振豪公司
10 係於85年5月24日設立，登記之股東曾有兩造及訴外人張準
11 、鍾有峻、鍾瑋桓共5人，嗣於107年4月13日改為上訴人一
12 人獨資，有振豪公司登記資料在卷可稽（見原審卷第59頁、
13 第133-135頁）。而菲祥公司係於100年9月28日設立，登記
14 為被上訴人一人獨資，上訴人並非登記股東，亦有菲祥公司
15 登記資料在卷可稽（見原審卷第205頁），亦堪信屬實。

16 二、按所謂借名登記契約，謂當事人約定一方將自己之財產以他
17 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
18 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
19 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制
20 、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力
21 ，並類推適用民法委任之相關規定，惟借名登記契約須以借
22 名人與出名人雙方間有借名登記之意思表示合致始足成立。
23 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
24 ，民事訴訟法第277條前段訂有明文。本件上訴人主張兩造
25 間就系爭房地有系爭借名契約存在，被上訴人則否認之，是
26 依上開規定，自應由被上訴人就兩造間有借名登記之意思表
27 示合致及系爭借名登記契約存在負舉證之責。

28 三、上訴人之主張，固據其提出系爭土地94年4月18日不動產買
29 賣契約書、系爭建物設計圖、振豪公司基本資料、給付系爭
30 建物興建款予包商之匯款單10張、支票13張、系爭房地所有
31 權狀（見原審卷第29-91頁）、彰化縣秀水鄉公所94年7月28

01 日彰秀鄉建字第0940007692號函及彰秀鄉建字第7692號彰化
02 縣秀水鄉實施區域計畫地區自用農舍建造執照、107年及108
03 年房屋稅繳款書、106年及107年地價稅繳款書（見原審卷第
04 225-235頁）、振豪公司股東同意書（本院卷第215頁）等件
05 為證。然查，上訴人所提上開證據資料，並無從證明兩造間
06 確有系爭借名登記契約之合意存在。本院稽以上訴人主張兩
07 造間就系爭房地有系爭借名契約存在，乃以振豪公司之股東
08 成員，除上訴人外，被上訴人為其次子，張準為其配偶、鍾
09 有峻為其參子、鍾瑋桓為其孫子（大兒子鍾秉荃的兒子），
10 被上訴人及張準、鍾有峻、鍾瑋桓均已於107年1月19日出具
11 股東同意書，將振豪公司之股權全部移由上訴人承受，足認
12 振豪公司確實為上訴人一人獨資創立實際經營；又系爭房地
13 係為其為自己及振豪公司使用需要，而由其向○○○買受系
14 爭土地後，借名登記於被上訴人名下，嗣後再借被上訴人之
15 名為起造人在系爭土地上興建系爭建物，並將系爭建物借名
16 登記於被上訴人名下為其主要論據。惟查，上訴人於原審自
17 陳「地（按即系爭土地）是公司（按即振豪公司）賺的錢買
18 的，因為公司是我的，所以地是我的」等語（見原審卷第40
19 0頁），顯然其已自陳系爭土地雖由其出名向○○○買受，
20 然實際上是由振豪公司出資，此亦與被上訴人抗辯買受系爭
21 土地係振豪公司出資相符（見原審卷第400頁）。參諸證人
22 ○○○於原審證稱：（就你所知你辦理贈與土地所有權移轉
23 時上訴人是有意意思要把土地贈與給被上訴人？）上訴人把土
24 地資料交給我時說先幫我辦理贈與過戶，上訴人當時說他有
25 三個孩子，財產要均勻分配，本件土地都是他出面處理，所
26 以我是依照上訴人的意思辦理土地買賣及贈與等語（見原審
27 卷第169頁），自難認系爭土地確係上訴人借名登記於被上
28 訴人名下。又興建系爭建物之資金，係由振豪公司與菲祥公
29 司名義支付予負責營造之顏東福，並無以兩造個人名義支付
30 之情形，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(四)），顯然上
31 訴人亦自陳其並未出資興建系爭建物；且其自陳亦與上訴人

01 自己所提上開給付系爭建物興建款予包商之匯款單9張（匯
02 款人為振豪公司，另1張匯款人為菲祥公司）、支票13張（
03 發票人為振豪公司）相符，堪信屬實。而振豪公司為依公司
04 法成立之公司法人，與上訴人個人，分屬不同之人格，且於
05 107年4月前振豪公司登記股東亦非僅上訴人1人，則上訴人
06 將振豪公司之財產視為其個人財產，將振豪公司之出資視為
07 自己之出資，而認系爭房地為個人所有，顯有未合。是上訴
08 人主張系爭房地均為其出資買受或興建，而借名登記於被上
09 訴人名下云云，要與其自陳及上開事證資料不符，要無可信
10 。

11 四、基上，上訴人既未能證明系爭房地確為其個人出資買受或興
12 建，其為實際所有權人，且係借名登記於被上訴人名下。則
13 上訴人以其已對被上訴人終止系爭借名登記契約為由，依民
14 法第541條第2項、第179條規定，請求被上訴人將系爭房地
15 之所有權移轉登記予上訴人，自屬無據。

16 五、綜上所述，本件上訴人並未能證明兩造間就系爭房地有系爭
17 借名登記契約存在。從而，上訴人以其已對被上訴人終止系
18 爭借名登記契約為由，依民法第541條第2項、第179條規定
19 ，請求被上訴人應將其名下坐落彰化縣○○鄉○○段0000地
20 號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為彰化縣○○鄉
21 ○○村○○鄰○○路○○○巷○○號）之所有權移轉登記予上訴人
22 ，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
23 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
24 應予駁回。

25 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
29 、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 1 月 26 日
31 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 林孟和
法官 洪堯讚

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受判決送達後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466條之1第1項但書或第2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 賴玉芬

中 華 民 國 110 年 1 月 26 日