



複合重要間接事實推認不動產借名登記合意之爭點整理及心證形成

——最高法院112年度台上字第2470號所涉歷審裁判評釋

■周廷翰 中正大學法律系助理教授

事實摘要與涉訟經過

壹、事實摘要

X起訴主張，其於民國（下同）87年9月14日向訴外人G女買受位於新北永和中山路某房地並辦畢移轉登記（下稱「系爭房地」），其上原有抵押權登記應由G女依約負責塗銷卻未為之，致抵押權人聲請查封拍賣系爭房地，X礙於其執行債務人身分而未能參與拍賣，遂與其母即訴外人M相商，在取得M同意後，以家族事業即本件被告Y公司（迄今均設址臺南仁德）名義出面應買，得標後由X繳付拍賣價款，X旋以其帳戶開立之88年8月25日銀行支票乙紙繳清；Y於88年11月4日辦畢所有權移轉登記後，均由X管理、使用並收益系爭房地至今，是以系爭房地係由X出資取得，X為實際所有權人，並借名登記於Y名下，與Y間存在借名登記契約（下稱「系爭合意」），茲以本件起訴狀繕

本送達Y作為終止之意思表示，爰依民法第179條及第541條第2項等規定提起本件訴訟，請求Y將名下所有之系爭房地所有權移轉登記予X。

Y公司則請求駁回原告之訴，否認兩造間存在借名登記合意，抗辯該合意之存在應由X負舉證責任，並陳稱略以：X提出前述支票之取款憑條，至多僅能證明系爭房地拍賣價款係由X名下帳戶給付，但給付之原因關係多端，無從據以證明兩造間有借名登記意思表示一致；再者系爭房地88年至96年間之地價稅及房屋稅均由Y繳納，且X與Y今日之法定代理人B₂為兄弟，基於親誼關係Y遂同意X使用系爭房地，則由X負擔使用之水電費與管理費實屬理所當然；最後倘X確有資力繳付拍賣價款，何不直接清償債權人以撤回強制執行？殊無輾轉委由他人（Y）應買，借名登記於他人名下之必要云云。

貳、涉訟經過

DOI：10.53106/20779836202606168003

關鍵詞：求裁判訴訟標的之特定暨其原因事實表明、間接證明、複合推認、一貫性審查、防止突襲

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

本件訴訟於108年間繫屬至113年確定，主要爭點為兩造就系爭房地是否成立借名登記合意而發生此等法律關係。其中借名登記合意雖非民法之有名契約，但就其法律上內容、性質與效果而言，歷審法院均依循相關最高法院裁判先例，認定其係「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，應類推適用民法委任契約之規律等旨，並無任何異見。然在以此等規律為基礎而審認前開爭點時，其結論在上下級審間卻彼此歧異，導致上訴頻仍纏訟經年不決，其原因何在即有深究必要，茲扼要整理歷審裁判之認定手法及歸結如下，以為後續分析之基礎。惟鑑於本件裁判基礎所涉事證繁多，於事實審程序提出時復漫無章法，為凸顯問題所在，茲先將歷審判決於認定「本件是否存在借名登記合意」之主要爭點時，所肯認及否定之相關重要事實（主要為間接事實及再間接事實）冠以代號簡化、整理並羅列如下，再據以歸納歷審裁判見解，合先敘明。

d₁事實：Y於88年8月25日繳納系爭房地之拍定款新臺幣（下同）204萬4,800元，資金來源是X從自己帳戶提款開立並交付之同額支票。

d₁₋₁事實：X繳納拍定款之目的，是為了買回原屬自己財產之系爭房地。

d₁₋₂事實：系爭房地是位於新北市永和區之公寓大廈住宅，Y公司則設址於臺南市仁德區，以經營五金、儀器、機械及零件等加工進出口為業。

d₂事實：系爭房地自拍定並於88年11月4日辦理所有權移轉登記予Y後，一

直由X占有、居住、使用、管理及收益迄今，已逾20年。

d₂₋₁事實：Y始終未能提出原始系爭房地所有權狀。

d₃事實：系爭房地歷年水電費、瓦斯費、管理費及修繕費均由X繳納（有X往來銀行每月轉帳代繳、超商繳費及收據等憑證可參）。

d₄事實：系爭房地歷年房屋稅及地價稅均由X繳納。

d₄₋₁事實：102至109年度之房屋稅由X繳納（有繳款書及X往來銀行信用卡扣款資料為憑）。

d₄₋₂事實：101、102及104至109年度之地價稅由X繳納（有繳款書及X往來銀行信用卡扣款資料為憑）。

d₄₋₃事實：88至96年之房屋稅與地價稅由Y公司繳納（有繳款書為憑，但欠缺資金來源為Y之憑證（如：會計憑證、帳冊資料））。

d₅事實：X（兄）及Y目前之法定代理人B₂（弟）為兄弟，Y公司為其等家族企業之一，向由母親M實際經營管理，惟M已於107年間死亡；此外X在取得系爭房地所有權前，曾與該房地之前所有人G女為男女朋友，共同經營訴外人N公司。

d₆事實：Y之法定代理人B₂為X之弟，基於親誼同意由X使用系爭房地。

d₇事實：X與G女為男女朋友並共同經營N公司，前曾向X之母M（當時為Y之法定代理人）借款，M以Y公司的錢出借，但之後卻未償還，遂約定以系爭房地抵償，乃委由X進行投標相關作業，並安排由Y取得系爭房地。

d₇₋₁事實：M曾於82年5月29日、同