

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第101號

原告 尚謀實業股份有限公司

法定代理人 楊啓贊

訴訟代理人 林見軍律師

被告 楊啓順

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣彰化市西門口段508-12、508-13、508-14、508-15、508-16、508-17地號土地（以下同段土地、建物逕稱其地號、建號）及6241建號建物（合稱系爭房地）係原告於民國91年7月3日借用原告法定代理人楊啓贊、被告、及該二人兄弟即訴外人楊東原（合稱楊啓贊等3人）名義購買，買入後借名登記在3人各自名下，應有部分分別為2/5、2/5、1/5。嗣楊東原於99年4月13日將其應有部分平均移轉予楊啓贊及被告，故楊啓贊及被告就系爭房地應有部分現各為1/2，而被告就受讓之應有部分仍繼續與原告有借名登記關係。嗣原告於113年3月20日將民事總辯論意旨及爭點整理書狀繕本送達被告終止借名登記契約，依民法第541條規定被告即有移轉系爭房地應有部分予原告之義務，惟被告迄未移轉，已妨害原告就系爭房地所有權之圓滿行使，且借名登記契約既已終止，被告無法律上原因而獲有系爭房地之登記利益，致原告受損害，被告自應負移轉登記之責。為此，爰依民法第767第1項、第541條第2項、第179條之規

01 定，擇一請求被告移轉系爭房地應有部分予原告等語。並聲  
02 明：被告應將系爭房地所有權應有部分各1/2，移轉登記予  
03 原告。

04 二、被告則以：原告主張系爭房地第二期款新臺幣（下同）600  
05 萬元係由原告支付予賣方，與買賣契約之所載付款過程不  
06 符。實則，系爭房地係由楊啓贊等3人購買，買賣定金400萬  
07 元當中之200萬元，即係由被告支付，且購買系爭房地後，  
08 系爭房地所有權狀始終由被告保管，被告亦長期繳納系爭房  
09 地之地價稅，且楊東原之所以要將其所有系爭房地應有部分  
10 1/5平均移轉予楊啓贊及被告，亦係因楊啓贊及被告協助楊  
11 東原清償債務，是系爭房地之買賣與原告無涉，兩造間就系  
12 爭房地並無借名登記關係。原告雖現使用系爭房地，並支付  
13 系爭房地買賣之貸款，惟此係因被告與楊啓贊等兄弟共同經  
14 營原告公司，故決定將系爭房地租予原告使用，並由原告按  
15 月清償購買系爭房地之貸款作為對價，原告因而取得系爭房  
16 地之使用權源。另系爭房地所設定之擔保債權金額6,000萬  
17 元之最高限額抵押權，除係作為系爭房地買賣價金之貸款  
18 外，其餘係供原告公司經營使用，而系爭房地抵押所生之貸  
19 款，本係原告公司之經營費用，自應由原告清償，是不得僅  
20 因原告有清償貸款，遽認兩造間就系爭房地所有權應有部分  
21 有借名登記關係存在。再者，楊啓贊與被告分別於112年1月  
22 30日及111年3月8日商訂協議書（下稱系爭協議書）及聲明  
23 書（下稱系爭聲明書），依系爭協議書第1、4、7、8、9條  
24 約定，楊啓贊已承認系爭房地為其與被告共有，並要求在分  
25 割後仍繼續提供予原告使用，而楊啓贊則同意被告及被告配  
26 偶即訴外人張美玉（張美玉為原告公司之會計）得毋庸上  
27 班，且可繼續支領薪資至65歲退休止，作為被告提供系爭房  
28 地與原告使用之對價。另依系爭聲明書第1條約定，系爭房  
29 地為被告與楊啓贊所共有。故由系爭協議書及系爭聲明書可  
30 證，系爭房地確為被告與楊啓贊共有，否則楊啓贊身為原告  
31 公司負責人，豈會在上開2份文件中一再承認系爭不動產為

01 被告與楊啓贊共有？又豈會約定分割後要繼續提供予原告使  
02 用？故原告主張系爭房地係原告借名登記在被告名下，與事  
03 實不符，尚難採信等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（卷二第324-327頁）：

05 (一)楊啓贊等3人為兄弟。

06 (二)楊啓贊等3人原均為原告公司股東，且被告曾任原告公司董  
07 事。訴外人蕭娜珍為楊啓贊配偶。張美玉為被告配偶，並曾  
08 任原告公司會計。

09 (三)楊啓贊等3人於91年7月3日與訴外人林健雄、林健宗、林健  
10 文、林哲民、林小楓（下稱林健雄等人）簽訂不動產買賣契  
11 約書（下稱系爭買賣契約），約定楊啓贊等3人以2,755萬元  
12 買受林健雄等人所有系爭房地。系爭買賣契約付款明細表所  
13 載日期為賣方收款日。

14 (四)系爭房地於91年9月13日以買賣為登記原因，登記為楊啓  
15 贊、被告、楊東原所有，應有部分分別為2/5、2/5、1/5。  
16 嗣楊東原將其所有系爭房地應有部分1/5於99年4月13日以買  
17 賣為登記原因，登記為楊啓贊、被告所有，楊啓贊、被告現  
18 就系爭房地應有部分均各1/2。

19 (五)6241建號建物為訴外人尚鐔實業股份有限公司（下稱尚鐔公  
20 司）登記所在地，現作為原告公司廠房使用。

21 (六)被告自92年起迄今均以其所有彰化第一信用合作社帳號0000  
22 0000000000號帳戶（下稱被告一信帳戶）扣繳508-12、508-  
23 13、508-14、508-15、508-16、508-17地號土地（合稱系爭  
24 土地）地價稅。

25 (七)系爭房地買賣價金付款情形如下：

- 26 1. 第一期款400萬元：(1)原告於91年7月4日自其所有彰化第一  
27 信用合作社帳號0000000000000000號帳戶（下稱原告一信帳  
28 戶）提領現金50萬元支應。(2)被告於91年7月4日自被告一  
29 信帳戶提領200萬元支應（兩造就原告於91年8月16日自原  
30 告一信帳戶轉帳260萬元予被告，其中200萬元是否為原告  
31 返還被告前所支出之200萬元尚有爭執）。(3)蕭娜珍於91年

01 7月4日自其所有彰化第一信用合作社帳號000000000000000  
02 號帳戶提領150萬元現金支應。

03 2. 第二期款600萬元：支應方式兩造尚有爭執。

04 3. 第三期款1,750萬元：(1)原告於91年9月25日自其所有臺灣  
05 銀行帳號000000000000000號帳戶（下稱原告臺銀帳戶）提領  
06 現金500萬元支應。(2)原告於91年9月25日自原告臺銀帳戶  
07 匯款1,938萬元之其中1,250萬元支應。

08 (八)原告於91年8月16日自原告一信帳戶轉帳260萬元予被告。

09 (九)系爭房地尾款乃透過承擔賣方原有抵押債務，向臺灣銀行辦  
10 理新抵押貸款，並撥付貸款以清償林建雄原本400萬元債  
11 務，故系爭房地始於91年9月19日設定最高限額抵押權6,000  
12 萬元。

13 (十)系爭房地於91年9月19日設定最高限額抵押權擔保債務為：

14 1. 原告公司之週轉金及國內外購料貸款、2. 尚鐔公司之週轉  
15 金及國內外購料貸款、3. 被告個人週轉金貸款。上開貸款於  
16 111年10月13日到期，未辦理續約。且除98年12月30日匯還  
17 款、107年7月6日現金還款外，其餘還款均由原告公司帳戶  
18 扣款。

19 (十一)原告於91年9月24日向臺灣銀行西屯分行貸款2,900萬元以支  
20 付系爭土地價金，並以原告臺銀帳戶支付利息；自99年2月  
21 起，轉由臺灣銀行彰化分行承繼上開貸款，原告嗣以其所有  
22 臺灣銀行彰化分行帳號000000000000000號帳戶支付利息，並於  
23 112年3月還清全部貸款。

24 (十二)被告曾代原告向臺灣銀行清償1,500萬元貸款，兩造約定原  
25 告應給付利息予被告。102年1月至7月之利息，由尚鐔公司  
26 匯入被告一信帳戶，102年9月10日至112年12月11日之利  
27 息，由原告一信帳戶匯入被告一信帳戶。

28 (十三)楊啓贊、被告於111年3月8日簽訂聲明書，第1項記載「彰化  
29 市○○里○○○街00號土地，為楊啓順、楊啓贊共同持有此  
30 土地」，被告並有收受上開聲明書第3項所載5張支票。

31 (十四)原告於112年4月17日委任林見軍律師寄發（112）友律字第0

01 417號律師函予被告，被告於112年4月21日收受上開律師  
02 函。

03 (五)被告91年7月10日至95年1月10日、102年1月至7月、112年6  
04 月9日至12月11日之薪資係由原告公司跟尚鐸公司匯入被告  
05 一信帳戶；張美玉91年7月10日至95年1月10日、112年6月9  
06 日至12月11日之薪資係由原告跟尚鐸公司匯入張美玉彰化第  
07 一信用合作社帳號0000000000號帳戶。

08 四、得心證之理由：

09 (一)兩造就系爭房地所有權應有部分1/2無借名登記法律關係存  
10 在：

11 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
12 非經登記，不生效力。不動產物權經登記者，推定登記權利  
13 人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項分  
14 別定有明文。是我國民法就不動產物權採登記要件主義，除  
15 法律另有規定外，不動產物權之成立，應依不動產登載之狀  
16 態為準。次按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財  
17 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允  
18 就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名  
19 登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約；尚不能僅因  
20 一方出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成  
21 立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬  
22 多端，主張借名登記者，自須就雙方間有「意思表示互相一  
23 致」，以及「屬於一方現在或將來之財產」以他方名義登記  
24 為所有人或其他權利人之事實，負舉證之責任。主張有借名  
25 委任關係存在事實之當事人，於對造未自認下，須就此項利  
26 己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡  
27 其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任。（最高法院1  
28 00年度台上字第1972號判決、102年度台上字第1833號判  
29 決、103年度台上字第1637號判決、111年度台上字第216號  
30 判決參照）。本件原告主張系爭房地所有權應有部分1/2係  
31 借名登記在被告名下等語，為被告所否認，原告自應就借名

01 登記契約成立要件負舉證責任。

02 2.原告主張91年7月3日簽立系爭買賣契約之前，兩造即已達成  
03 借名登記之共識，是兩造間就系爭房地所有權應有部分2/5  
04 實有借名登記關係。嗣楊東原將其應有部分移轉予楊啓贊、  
05 被告時，有跟楊啓贊談過將應有部分1/10移轉予被告，故在  
06 楊東原移轉登記當下，兩造另就系爭房地所有權應有部分1/  
07 10成立借名登記，系爭房地購入後，一直係作為原告公司之  
08 廠房使用，且系爭房地歷年來之房屋稅、地價稅亦由原告負  
09 責繳納，系爭房地買賣價金及後續貸款本息，都是由原告負  
10 擔，是原告所有系爭房地所有權應有部分1/2，確實僅是借  
11 名登記在被告名下等語，並以證人楊東原之證詞為據。惟  
12 查：

13 (1)證人楊東原證述略以：原告要買系爭房地的事情，原告有  
14 事先告訴我，我同意之後全權交給楊啓贊處理，並用我的  
15 名字去買土地跟建物作為公司廠房，但我不曉得為何要登  
16 記在我名下，我也不清楚原告是否有跟被告、楊啓贊為同  
17 樣的約定；系爭房地是原告要買的，所以是原告出錢，我  
18 沒有支付任何買賣價金，當初簽系爭買賣契約時是被告、  
19 楊啓贊去簽的，我沒有參與系爭房地簽約金、餘款等買賣  
20 價金支付過程，對買賣金額若干、向哪家銀行貸款、貸款  
21 多少錢，以及錢於何時如何給付予賣方，我都不清楚。另  
22 我因有民間借貸在外欠債，加上我之前是尚鐸公司的負責  
23 人，怕尚鐸公司跳票會影響到尚鐸公司運作，所以99年開  
24 始我就把尚鐸公司負責人更換為被告，而系爭房地的事情  
25 就全部交給原告處理。我也不清楚當初是誰跟我說要把我  
26 名下系爭房地所有權應有部分1/5平均移轉給楊啓贊及被  
27 告，因為這是原告買的土地，要怎麼轉就怎麼轉等語（卷  
28 二第145-155頁），可知楊東原未曾參與系爭買賣契約締  
29 結、價金支付、銀行貸款等過程，故其所證稱系爭房地係  
30 原告要購買等語，顯非基於親身經歷之事實而為之陳述，  
31 而堪存疑，且楊東原不瞭解原告要以其名義登記之理由，

更不清楚兩造是否有借名登記之約定，無從據前開證詞認定兩造於簽立系爭買賣契約之前，即就系爭房地所有權應有部分2/5達成借名登記意思表示合致；又楊東原就其系爭房地所有權應有部分1/5之所以會移轉予楊啓贊及被告，係由原告全權處理，楊東原對移轉過程全然不知，自亦無法證明於楊東原將系爭房地所有權應有部分1/10移轉登記予被告時，兩造有另達成借名登記之意思表示合致。

(2)次查，系爭房地買賣價金付款情形略如不爭執事項(七)所示，固可知至少逾半數買賣價金係由原告支付。然查，原告亦自承原告公司先前股東結構係以楊啓贊等3人為主，實質經營都是由楊啓贊處理，且之前兄弟情誼尚在，家族成員才會擔任原告公司要職，且因楊啓贊等3人亦均需奉養父母，所以薪資報酬多少也包含這些費用等語（卷二第315頁），審酌原告公司實質上為楊啓贊等3人經營之家族企業，且原告公司支付之款項，實質上確實有供楊啓贊等3人私人目的所用，則原告支付系爭房地買賣價金予賣方，本質上實有以楊啓贊等3人名義支出之可能性。況原告就兩造間已有意思表示之合致等攸關係爭房地借名登記契約成立要件之事實，並未舉證以實其說，揆諸前揭說明，不論原告貸款出資若干，均無從僅因原告有出資購買系爭房地而登記於被告名下之客觀狀態，即謂兩造成立借名登記契約。

(3)再查，系爭土地於92年起迄今之地價稅係由被告一信帳戶扣繳乙情，業據被告提出有限責任彰化第一信用合作社對帳單（卷一第591-611頁）為證，並為兩造所不爭，堪認被告辯稱系爭房地地價稅係由被告繳納等語屬實。原告雖主張其有將地價稅之款項補貼於被告及張美玉薪資報酬及其他公務費用中等語，並提出原告公司薪資表為證。然上開薪資表（卷一第379-475頁）並未標明薪資明細，無法認定原告匯予被告及張美玉之金額是否包含地價稅之補貼。另證人林東原固證稱，在我將我所有系爭房地所有權

01 應有部分1/5移轉給楊啓贊及被告之前，我有繳1/5的地價  
02 稅，繳完之後沒有再跟原告討錢，因為薪水已有補貼等語  
03 （卷二第148-149頁），惟此僅足證明原告有將地價稅費  
04 用補貼在楊東原薪資，無法證明原告亦有補貼地價稅予被  
05 告，是原告主張系爭房地之地價稅、房屋稅係由原告負擔  
06 等語，尚非可信。

07 (4)復查，系爭房地係作為原告廠房使用等情，固為兩造所不  
08 爭，然核諸兩造間就原告使用系爭房地所可能肇因之法律  
09 關係多端，原因不一而足，尤以原告公司為楊啓贊等3人  
10 之家族企業，兄弟情誼一開始並未生變，業經原告自承如  
11 前，是原告取得系爭房地占有使用之原因，亦可能基於兄  
12 弟間之信任、原告公司營運成本之考量等，並非必然如原  
13 告所主張之借名登記關係，是徒憑原告占有使用系爭房地  
14 之客觀狀態，仍無從認定兩造間已成立借名登記契約。

15 3.據此，依原告所提事證，均無從使本院就兩造間就系爭房地  
16 所有權應有部分1/2成立借名登記契約之事實達到確信之程  
17 度，是原告主張兩造間就系爭房地所有權應有部分有借名登  
18 記法律關係存在等語，尚屬乏據，未能採信。

19 (二)原告類推適用民法第549條第1項規定以民事總辯論意旨及爭  
20 點整理書狀繕本送達被告為終止借名登記之意思表示，並擇  
21 一依民法第767條第1項、第541條第2項、第179條規定，請  
22 求被告將系爭房地所有權應有部分各1/2，辦理移轉登記予  
23 原告，為無理由：

24 經查，系爭房地現登記為楊啓贊、被告共有，應有部分均各  
25 1/2等情，為兩造所不爭，依民法第759條之1第1項規定，即  
26 推定被告為系爭房地之共有人，而兩造間就系爭房地所有權  
27 應有部分1/2未有借名登記關係，是原告依民法第767條第1  
28 項、第541條第2項、第179條規定，請求被告將系爭房地所  
29 有權應有部分各1/2，辦理移轉登記予原告，均屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第541條第2項、第17  
31 9條規定，請求被告將系爭房地所有權應有部分各1/2，移轉



01 登記予原告，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
03 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

06 民事第一庭 審判長法 官 陳弘仁

07 法 官 詹秀錦

08 法 官 張亦忱

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
11 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併  
12 繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

14 書記官 黃明慧