

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第590號

原告 台灣舞鐵精機有限公司

法定代理人 劉承衛

訴訟代理人 曾慶雲律師

被告 武瑣蓁

訴訟代理人 許淑琴律師

馬健嘉律師

朱俊穎律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表編號2、3所示土地及建物之所有權，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告武瑣蓁為原告台灣舞鐵精機有限公司（下稱原告公司）負責人劉承衛父親即訴外人劉正城續弦之配偶。原告公司本有遷廠至高雄市茄萣區之規劃，且招募外籍勞工亦為未來擴廠計畫之一，而原告公司目前所在之高雄市燕巢區地價略高於高雄市茄萣區，且無法找到適合當員工宿舍之連棟房屋，故為解決將來員工住宿問題，遂於民國107年7月間出資購買透天厝3棟作為員工宿舍，其中如附表編號1所示房地（下稱系爭48號房地）借名登記在劉承衛名下，另如附表編號2、3所示房地（下依序稱系爭48之1號房地、系爭48之2號房地，並合稱為系爭房地）則借名登記在被告名下，惟有關購屋之款項均係由原告公司支出，購入後亦係由原告公司管理使用，並已委請建築師為初步規畫設計，被告則未曾出資分文，亦未曾管理使用系爭房地。現因被告與其配偶

01 劉正城之婚姻關係有不安定之狀態，原告公司認與被告間之
02 信賴基礎已產生破綻，無法再信任被告，且為恐被告將來拒
03 不返還系爭房地，故提起本件訴訟，並以起訴狀繕本之送達
04 作為終止原告公司與被告間借名登記契約之意思表示，請求
05 被告移轉登記系爭房地之所有權予原告。為此，類推適用民
06 法第541條第2項規定，提起本件訴訟等語。爰聲明求為判
07 決：(一)被告應將其名下所有系爭48之1號房地之所有權移轉
08 登記為原告所有。(二)被告應將其名下所有系爭48之2號房地
09 之所有權移轉登記為原告所有。

10 二、被告則以：被告否認兩造間有借名登記契約存在，依民事訴
11 訟法第277條規定，原告既主張兩造間就系爭房地存有借名
12 登記關係，即應就系爭房地平常係由其管理使用、兩造間存
13 有借名登記之合意等事實負舉證之責。然原告對於上開事
14 實，均未提出任何客觀證據以實其說，自不能證明其主張為
15 真實。實則，系爭房地係劉正城贈與被告，劉正城當時規劃
16 日後將與被告一家、劉承衛一同居住在高雄市茄萣區民有路
17 上，彼此照應，遂利用原告公司資金購買系爭48號房地、系
18 爭房地，並將系爭48號房地贈與劉承衛，另將系爭房地贈與
19 被告，兩造間並無借名登記之情事，豈料劉正城與被告間感
20 情生變，劉正城對此贈與關係反悔，方稱系爭房地為借名登
21 記，而以原告公司名義提起本件訴訟。故原告本件請求為無
22 理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項

24 (一)原告公司負責人劉承衛之父親劉正城與被告前於105年12月9
25 日結婚，嗣於110年11月2日經法院調解離婚。

26 (二)原告公司於107年7月30日出資新臺幣（下同）330萬元購買
27 系爭房地，並於107年8月30日以買賣為原因辦理所有權移轉
28 登記至被告名下，被告未出資分文。

29 (三)系爭房地之土地、建物所有權狀目前係由被告所保管。

30 (四)系爭房地自購入迄至110年間之房屋稅、地價稅係由原告公
31 司所繳納，被告未曾繳納分文。

01 (五)系爭房地111年間之房屋稅、地價稅係由被告所繳納。

02 (六)系爭房地自購入迄今之水費、電費係由原告公司所繳納，被
03 告未曾繳納分文。

04 四、本件爭點

05 (一)兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？

06 (二)原告公司主張終止借名登記關係，請求被告將房地辦理所有
07 權移轉登記予原告公司，有無理由？

08 五、本院之判斷

09 (一)兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？

10 1.按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名
11 下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
12 之契約。故在其內部關係上，借名人為該借名財產之所有
13 人，出名人對之並無使用收益之權。又契約固須當事人互相
14 表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限
15 於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意
16 思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約
17 並未成立（最高法院111年度台上字第648號判決可參）。而
18 不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，
19 應就該借名登記之事實負舉證責任。原告主張兩造就系爭房
20 地成立借名登記契約，為被告所否認，依上開說明，應由原
21 告就此有利於己之事實負舉證責任。

22 2.原告主張：購屋當時係一次購入三戶欲做為員工宿舍，其中
23 面積最大的一戶即系爭48號房地係借名登記在劉承衛名下，
24 另兩戶即系爭房地則借名登記在被告名下；因當時一次同時
25 購買3戶，系爭48號房地為330萬元，系爭房地兩戶亦為330
26 萬元，總價款為660萬元；原告購入3戶透天厝係為改建做為
27 員工宿舍，並已委請建築師為初步規畫設計，後因資金問題
28 尚未著手改建，故系爭房地自購入迄今都是閒置沒有使用，
29 但是由原告公司在管理，被告並無任何管理、使用之情，且
30 因劉正城是原告公司股東，亦是負責人劉承衛的父親，故系
31 爭房地的所有權狀等資料都是由劉正城保管，系爭房地之房

01 屋稅、地價稅及水電費均由原告公司繳納，但被告與劉正城
02 婚姻關係不安定後，被告於109年7間未經劉正城同意，擅自
03 將系爭房地所有權狀取走，並自行繳納111年間之房屋稅、
04 地價稅等語。被告則辯稱：系爭房地距離原告公司最少有半
05 小時之車程，若不經過高速公路，更需將近40分鐘方能抵達
06 原告公司，足認原告公司聲稱購買系爭房地作為員工宿舍云
07 云，顯非事實，況原告公司於購買系爭房地後，其公司員工
08 亦從未有任何人遷居至系爭房地內，是原告公司主張購買系
09 爭房地作為員工宿舍使用，並非實情；實則，系爭房地係當
10 時被告配偶劉正城贈與被告，劉正城當時規劃日後將與被告
11 一家及劉承衛共同居住在高雄市茄萣區民有路上，彼此照
12 應，遂利用原告公司資金購買系爭房地、系爭48號房地，並
13 將系爭48號房地贈與劉承衛，另將系爭房地贈與被告，當初
14 代書辦完過戶後即將系爭房地所有權狀交付被告保管，契
15 稅、印花稅、房屋稅繳款證明書、地政規費收據亦均由被告
16 持有、保管，原告公司從未保有系爭房地之相關證明文件，
17 可見兩造間並無借名登記之情事；又被告與劉正城結婚後，
18 並無工作、收入，只好暫時閒置系爭房地而未使用，豈料被
19 告與劉正城感情生變後，劉正城對此贈與關係反悔，方稱系
20 爭房地為借名登記關係，而以原告公司名義提起本件訴訟等
21 語。

22 3.經查：

23 (1)系爭房地沒有門、窗、家具設備，無須使用鑰匙即可入內，
24 目前類似毛胚屋狀態等情，業經原告陳明在卷（見本院卷第
25 142頁），並有被告提出之系爭房地現況照片可參（見本院
26 卷第115至126頁），且兩造對於系爭房地自購入迄今均閒置
27 沒有使用乙情並無爭執（見本院卷第99至101頁、第142至14
28 3頁、第170頁），是系爭房地自購入迄今，兩造均未使用、
29 收益之事實，堪以認定。

30 (2)關於系爭房地購入緣由、所有權狀保管及稅費繳納情況：

31 ①證人劉正城於本院審理時具結證稱：系爭房地是原告公司買

01 的，當初是原告公司決定設廠，要作為員工宿舍使用，會登
02 記在被告名下，是因為當時沒有適合的人選做登記；又因為
03 法人或公司名下有3間以上（不含3間）房屋的話，稅務會不
04 一樣，如果有第4間房屋的話，出來的稅務會不一樣，且會
05 計師那邊也不好做帳，所以未將系爭房地登記在原告公司名
06 下；當初是股東討論後決定登記在被告名下，原告公司是家
07 族企業，是我父親早期就支持我們兩兄弟創建的，原告公司
08 也曾經將現在的廠房登記在股東即訴外人湯素玉名下；而系
09 爭48號房地已經是劉承衛名下第3間房屋，若再將系爭房地
10 登記給劉承衛的話就超過了，因為原告公司是家族企業，且
11 家族尚未分產，劉承衛年紀較大，目前34歲，也是大孫，我
12 們多年來都是培養要讓劉承衛接班，我們家族間借名登記是
13 很正常的事；系爭房地沒有登記在我名下是因為我名下不能
14 擁有資產，我與胞弟即訴外人劉正森之前有因為其他公司設
15 廠問題，導致信用上有一些瑕疵，所以我們名下不能有不動
16 產，雖然還是可以放在劉正森之配偶湯素玉名下，但當初我
17 們沒有選擇湯素玉是因為考量到雞蛋不能放在同一個籃子
18 裡，湯素玉名下已經有其他資產，如果倒掉不是1、200萬元
19 的事，是1、2,000萬元的事；當初說要將系爭房地登記在被
20 告名下乙事，是於107年5、6月原告公司股東會討論的，地
21 點是在原告公司燕巢區地址，在場人有我、劉承衛、劉正森
22 3人，其他是會計、總務之類的人，但有決定權的是我們3
23 人；我是看到仲介貼的單子，跟仲介談過1次，之後我就直
24 接與賣方接觸，沒有花很多時間就達成協議，在臺南簽約，
25 買賣3間房子只花了660萬元，以公司宿舍預算1,000萬元而
26 言，這3間房屋地段好，又是三角窗，符合原告公司的需
27 求；系爭房地沒有投保火險、地震險，也不需要繳納房貸，
28 地價稅、房屋稅從頭到尾都是原告公司在繳，從買下開始到
29 後續整理、申請水電，每月的水、電費也都是原告公司支出
30 的，所有權狀本來在我手上，被告於109年7月間離開時就拿
31 走了，當時我們除了生活上寒暄外，已經無話可說，後來被

01 告就搬走了，之後提出離婚訴訟；被告知道我的所有權狀都
02 放在抽屜裡，什麼東西都是放在那裡，我沒有鎖，當時劉承
03 衛名下房屋的所有權狀也在我那裡，現在交由劉承衛保管
04 了，因為統籌管理，我在今年（111年）12月底就要離開原
05 告公司去開創自己的事業，我在去年（110年）12月底將所
06 有權狀移交給劉承衛，我還有造移交清冊；系爭房地必須經
07 過整修、找專業結構設計師評估、設計後才可以作為宿舍使
08 用，需要有1間辦公室、12位員工的宿舍、1間娛樂室，我們
09 的員工都是要請外地人來，不是隨便找當地人就可以勝任，
10 我們是要把系爭房地隔成12個房間，不是隨使用板子隔一隔
11 就好等語（見本院卷第173至180頁）。

12 ②證人劉正森則具結證稱：我以前有在原告公司任職，現在沒
13 有，這是家族企業，我們什麼都參與，公司股東是登記我老
14 婆湯素玉，但實際上湯素玉不管事，是我在管，公司股東還
15 有劉正城、劉承衛；當初購入系爭房地是因為我們想擴廠，
16 當時經濟比較好，所以在民福路有買一塊建地，剛好劉正城
17 看到廣告有人要賣民有路的3間房子（即系爭48號房地、系
18 爭房地），售價很便宜，所以就由劉正城全權處理，當初買
19 來是要做員工宿舍使用，但還沒有實際擴廠過去，我們也還
20 不知道真正需要幾個人，我們是在想這3間房子可以先分成
21 幾個房間，我們是先規劃12個房間，遷廠後是規劃員工12
22 人；因為我們是想把廠房遷過去，已經買好民福路的建地，
23 所以沒有想到車程的問題，是要整個搬過去，所以才會考慮
24 到員工宿舍；而將系爭房地登記在被告名下，是因為劉承衛
25 的名下已經有原告公司所在那塊地、還有之前買的民福路的
26 土地及系爭48號房地，其名下已經登記太多財產，又是原告
27 公司負責人，會有其他稅務的問題，劉正城說不然登記在他
28 老婆即被告名下，我們想說可以，有想過登記在湯素玉名
29 下，但因為湯素玉有在上班，她公司不好請假，且我大哥劉
30 正城又這樣講，我們就沒有想太多；原告公司是家族企業，
31 劉正城是大哥，我們都相信他，劉正城也沒有虧待我，所以

01 其他細節我都沒有過問等語（見本院卷第180至184頁）。

02 ③本院考量證人劉正城、劉正森雖均曾為原告公司股東，然其
03 2人親自參與討論買入系爭房地之可行性，證人劉正城並親
04 自與賣方協商買賣條件、到場簽約，乃係依其等親身經歷及
05 所知事實而為證述，所述亦與常情無違，故其等上開證述應
06 堪採信。而綜觀證人劉正城、劉正森所述，系爭房地初始係
07 為興建員工宿舍所購入，且原告公司在高雄市茄萣區民福路
08 已購入一塊建地，將來打算將公司遷廠至該處，嗣劉正城偶
09 然間見有仲介廣告要出售系爭房地、系爭48號房地，乃與公
10 司股東劉正森、劉承衛等人商議後，認為售價便宜，且符合
11 原告公司員工宿舍使用之需，故授權由劉正城負責購入系爭
12 房地、系爭48號房地之事宜。而劉正城與被告斯時為配偶關
13 係，因原告公司有分散風險之考量，乃將系爭房地借名登記
14 在被告名下，系爭房地自購入後至110年間之房屋稅、地價
15 稅及自購入迄今之水費、電費均係由原告公司所繳納，被告
16 未曾繳納分文，可見原告公司雖無使用、收益系爭房地之事
17 實，卻有管理之情，反觀被告則不曾就系爭房地為管理、使
18 用、收益行為。此外，系爭房地與系爭48之1號房地為3戶共
19 用同一水錶，水號為00-00-000000-0號，用水地址均係記載
20 系爭48號房地等節，有原告提出之台灣自來水股份有限公司
21 水費通知單可憑（見本院卷第249至272頁），如原告公司或
22 劉正城確有意將系爭房地贈與被告，應無不將水錶、用水地
23 址分離而持續繳納系爭房地水費、電費之理。

24 ④至於系爭房地所有權狀目前雖係由被告保管，此為兩造所不
25 爭執，另購入系爭房地時之契稅、印花稅及地政規費收據亦
26 均由被告持有、保管，業經被告提出上開資料影本佐證（見
27 本院卷第85至91頁）。然依證人劉正城所述，此係因被告於
28 109年7月間離家時擅自取走所有權狀及其他物品，本院考量
29 被告與劉正城本係夫妻，同居共處，被告因而得知系爭房地
30 所有權狀及契稅、印花稅、地政規費收據等文件置放地點，
31 並於離家時自行取走乙情，與常情尚無違背，而被告就其所

01 辯所有權狀及相關資料自始至終均由代書交付其自行保管乙
02 節，迄未舉證以實其說，此部分說法自難採信。另系爭房地
03 111年間之房屋稅、地價稅係由被告所繳納，此為兩造所不
04 爭執，然原告係於110年2月25日提起本件訴訟，有民事起訴
05 狀上本院收文戳章可考（見審訴字卷第9頁），被告於110年
06 4月1日即委任訴訟代理人，並提出委任狀過院（見審訴字卷
07 第45頁），本院復於110年4月21日送達起訴狀繕本（見審訴
08 字卷第59頁）。是被告於111年5月間繳納系爭房地房屋稅，
09 再於111年11月16日繳納系爭房地地價稅（見本院卷第241至
10 243頁），應係其於本件訴訟繫屬中，為免遭受不利之認定
11 而受敗訴判決所為，自難憑此為其有利之認定。

12 (3)兩造存在借名登記之合意乙節，業經證人劉正城結證稱：簽
13 約當天賣方從桃園下來，我、劉承衛與被告驅車前往臺南，
14 我在車上有跟劉承衛及被告說，到簽約地點後，有兩棟房子
15 掛在被告名下，一棟掛在劉承衛名下，我跟被告是講國語，
16 因為她聽不懂台語，以我們台灣人在講「掛在你名下」，不
17 是說「送你」的意思；我是跟被告說原告公司要買3間房子
18 當廠房及員工宿舍，2間要先掛在他名下，我還有很多房
19 子，不需要與被告去住在系爭房地等語（見本院卷第179
20 頁）。揆諸前開說明，所謂互相表示意思一致，並不限於當
21 事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表
22 示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未
23 成立。是原告公司雖未就系爭房地直接與被告達成借名登記
24 之合意，然其授權劉正城全權處理買受系爭房地之事宜，再
25 由劉正城向被告表示要將系爭房地「掛在你名下」，被告當
26 場並未為反對之意思表示，並交付印章、印鑑證明書、身分
27 證件等供簽立不動產買賣契約書、辦理不動產所有權移轉登
28 記，自應認兩造間已達成借名登記之合意。

29 (4)綜合上開客觀情狀以觀，兩造雖均未占有使用系爭房地，然
30 原告持續繳納系爭房地稅費，有管理系爭房地之事實，核與
31 借名登記契約係由借名人自己管理借名登記物之常態相符，

是原告主張與被告就系爭房地達成借名登記之合意，應堪採信。

(5)至於被告雖聲請向勞工保險局高雄辦事處函調原告公司於107年7月30日之投保單位被保險人名冊，以查明原告於107年7月30日之員工人數、員工是否有住宿舍之需求，而有須一次購買3棟透天厝做為員工宿舍之必要性等語（見本院卷第65頁）。然證人劉正城、劉正森均已證述原告公司目前員工僅有4人，是預計將來擴廠後，規劃員工有12人等語（見本院卷第177頁、第183頁），是原告公司於107年7月30日之員工人數為4人，業據證人劉正城、劉正森證述明確，斯時應無使用員工宿舍之需求，但將來實際擴廠後有無使用員工宿舍之必要，端視原告公司未來營運狀況、員工人數、公司規劃及決策等事項而定，被告聲請函調上開資料，顯無必要，併此敘明。

(二)原告主張終止借名登記關係，請求被告將系爭房地辦理所有權移轉登記予原告，有無理由？

按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號判決可參）。又借名登記契約類推適用委任之規定，於借名登記關係終止或消滅後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態（最高法院99年度台上字第1422號判決可參）。原告公司與被告間就系爭房地之借名及委任關係，既因本件起訴狀繕本之送達而於110年4月21日（見審訴字卷第59頁）發生終止效力，被告即無再享有系爭房地登記名義利益之法律上原因，自應將該登記利益返還權益歸屬對象即原告。故原告公司請求被告將系爭房地所有

01 權移轉登記予其所有，自屬有據。

02 六、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告
03 將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
08 民事第一庭 法 官 饒佩妮

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
11 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 2 月 13 日
14 書記官 史萱萱

15 附表：

編號	地號/權利範圍	建號/權利範圍	門牌號碼
1	高雄市○○區○○段00000地號土地 (權利範圍全部)	高雄市○○區○○段000號建物(權利範圍全部)	高雄市○○區○○路00號
2	高雄市○○區○○段000000地號土地 (權利範圍全部)	高雄市○○區○○段000號建物(權利範圍全部)	高雄市○○區○○路0000號
3	高雄市○○區○○段000000地號土地 (權利範圍全部)	高雄市○○區○○段000號建物(權利範圍全部)	高雄市○○區○○路0000號