

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第38號

原告 余志隆 住○○市○○區○○路000號

訴訟代理人 盧俊誠律師

吳春生律師

被告 林一玉

訴訟代理人 許淑琴律師

複代理人 朱俊穎律師

訴訟代理人 馬健嘉律師

李權儒律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表編號1至4所示之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：

被告與原告於民國97年10月30日結婚，婚後原告因資產管理之考量，經被告同意並交付身份及證明文件，由原告將其出資購置附表編號1至4所示之高雄市○○區○○段000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○○段00地號土地（權利範圍2分之1）、高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍2分之1）（下合稱系爭不動產）借名登記於被告名下。附表編號1、2所示不動產自購買迄今均由原告擔任負責人之雅鈞實業有限公司（下稱雅鈞公司）作為廠房使用，其使用收益及管理均由原告負責，被告從未參與，且其地價稅、房屋稅及水電等費用，在原告與被告離異前均是由原告及雅鈞公司負責繳納。又附表編號3、4所示之不動產，購買後之維護、除草、管領及地價稅之繳納，亦均係由原告一人負責。因近

年來兩造有離婚之議，原告於000年00月間請求被告移轉系爭不動產，惟被告均不予置理。原告既已為終止借名登記契約之意思表示，被告自應將系爭不動產移轉登記予原告。爰依借名登記法律關係及民法第541條第2項、第179條規定提起本訴，並聲明：被告應將如附表編號1至4所示之土地及建物所示不動產之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

系爭不動產係兩造婚姻關係中，於106年年底適逢第三名子女即將出生，原告感念過去被告之辛勞付出，由原告購買並贈與被告，被告對於系爭不動產之買賣契約及登記均知情，自屬被告所有，附表編號1、2所示不動產所有權狀，自始即由被告保管。又夫妻婚姻關係存續期間，財產關係本即緊密結合而不可分離，不能僅因實際使用、繳納費用者為他方，即認定兩造間具有借名登記的關係存在。且原告亦從未以消防法規、日後方便向台糖公司購地為由，向被告表示並合意成立借名登記契約，更無約定日後被告須將不動產返還原告等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於97年10月30日結婚，婚後育有三子出生年月日分別為106年10月18日、100年5月28日、99年1月2日。原告109年9月1日提起離婚訴訟，嗣於110年12月8日經高雄少年及家事法院109年度婚字第534號和解離婚，於111年1月18日申登。

(二)高雄市○○區○○段000地號土地（下稱761號土地）、高雄市○○區○○段000○號建物（下稱300號建物），登記為雅鈞公司。原告自83年12月起擔任雅鈞公司之董事（即負責人）迄今。

(三)原告於107年3月31日單獨出資並處理買賣（與761號土地、300號建物同時買入），自訴外人晟田科技股份有限公司購入附表編號1、2所示不動產，並於107年4月17日辦妥移轉登記為被告所有。土地及建物之所有權狀現由被告持有。登記被告所有後，供由雅鈞公司作為工廠，與其相鄰之工廠（同段

761號土地、300號建物），合併無償使用至今，工廠所需繳納之水電費均由原告支出。稅賦部分，兩造離婚前（107、108、109年度）均由原告支出。

(四)原告於106年9月4日單獨出資並處理買賣，向第三人購入附表編號3、4所示不動產，並於106年9月26日完成移轉登記為兩造共有，權利範圍各2分之1。上開土地之所有權狀現均由原告持有。

四、本件爭點如下：

(一)兩造間就系爭不動產是否有借名登記關係存在？抑或原告贈與被告？

(二)原告以終止借名登記關係為由，請求被告移轉系爭不動產所有權登記予原告，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)兩造間就系爭不動產是否有借名登記關係存在？抑或原告贈與被告？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。又所謂「借名登記」契約，係指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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗，依契約之內部關係仍認借名人為真正所有權人。當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。本件原告主張就系爭出資額與被告有借名登記關係存在，為被告所否認，依上開說明，自應由原告就該有利於己之事實負舉證之責。

2.附表編號1、2所示不動產部分

(1)原告於107年3月31日單獨出資並處理買賣，自訴外人晟田科技股份有限公司購入附表編號1、2所示不動產，並於107年4月17日辦妥移轉登記為被告所有（761號土地、300建號建物

01 同時購入，登記為雅鈞公司所有。），後供由雅鈞公司作為
02 工廠，與其相鄰之工廠（即同段761號土地、300號建物），
03 合併無償使用至今，工廠所需繳納之水電費均由原告支出。
04 稅賦部分，兩造離婚前（107、108、109年度）均由原告支
05 出。原告自83年12月起擔任雅鈞公司之董事（即負責人）迄
06 今，為兩造所不爭執，並有營利事業登記證、經濟部公司執
07 照、雅鈞公司變更登記表及買賣契約二份、原告岡山農會存
08 摺提款紀錄、現場照片107-109年度房屋稅繳款書、土地及
09 建物謄本、地籍圖謄本及異動索引表等件在卷可考（審訴卷
10 第99-101頁、訴卷第77-103、197-200頁），並與證人甲○
11 ○○在本院證述相符，此節首堪認定。

12 (2)按下列場所應設置室內消防栓設備：一、五層以下建築物，
13 供第十二條第一款第一目所列場所使用，任何一層樓地板面
14 積在三百平方公尺以上者；供第一款其他各目及第二款至第
15 四款所列場所使用，任何一層樓地板面積在五百平方公尺以
16 上者；或為學校教室任何一層樓地板面積在一千四百平方公
17 尺以上者。下列場所應設置火警自動警報設備：一、五層以
18 下之建築物，供第十二條第一款及第二款第十二目所列場所
19 使用，任何一層之樓地板面積在三百平方公尺以上者；或供
20 同條第二款（第十二目除外）至第四款所列場所使用，任何
21 一層樓地板面積在五百平方公尺以上者。「各類場所消防安
22 全設備設置標準」第15條第1項第1款、第19條第1項第1款，
23 分別定有明文，故原告主張附表編號1、2所示不動產與相鄰
24 之761號土地及300建號建物，分別登記被告及雅鈞公司所
25 有，係基於消防法規之考量，得做簡易消防即可等語，尚非
26 無據。核予證人甲○○○到庭證稱：因為是兩間廠房，兩個門
27 牌號，有兩筆土地及建物，原告不想都登記於其雅鈞公司名
28 下，是因為涉及廠房面積大小的問題，如果沒有超過法定面
29 積，就可以做簡易消防就好，因為工業廠房消防的標準是依
30 工廠面積有不同的要求標準，這是原告當時自己考慮的，這
31 是原告與賣方價格談好要簽約前一、二天才跟我講等語（訴

卷第327-328頁)相符,足徵原告將附表編號1、2所示之不動產登記被告所有確係基於消防法規上之考量,原告上開主張堪可採信。基此,附表編號1、2支不動產既為原告出資購買,且供由原告擔任法定代理人之雅鈞公司無償使用,並繳納兩造離婚前之相關稅賦。衡以附表編號1、2移轉登記時,兩造尚未離婚,信任基礎猶在,又有上開消防法規上之考量,故原告主張兩造間存有借名登記契約關係,應堪採信。

(3)兩造於97年10月30日結婚,婚後育有三子出生年月日分別為106年10月18日、100年5月28日、99年1月2日。原告109年9月1日提起離婚訴訟,嗣於110年12月8日經高雄少年及家事法院109年度婚字第534號和解離婚,於111年1月18日申登,為兩造所不爭執。被告固以前語抗辯,但附表編號1、2不動產與761號土地、300建號建物同時購入,此2筆土地及2筆建物相鄰,合併供雅鈞公司作為工廠,為兩造所不爭執。又此2筆土地及2筆建物購入前即已作工廠使用,有買賣契約書在卷可參,並為證人甲○○到院證述明確(訴卷第328-329頁),足證原告購入附表編號1、2所示不動產初始之時,即已預計供作雅鈞公司之工廠無償使用,此與證人甲○○證述相符(訴卷第329頁)。故原告將附表編號1、2所示不動產登記予被告,對被告而言雖有形式上登記所有權人之名義,實質上卻難以自行處分、收益,欠缺實益。則又如原告有意將附表編號1、2所示不動產贈與被告,以獎勵被告養育3名子女,何以致此?且證人甲○○到院證稱:前後兩次交易,原告的前妻都沒有出現、參與,均由原告代簽名、蓋章的附表編號1、2所示不動產,原告並未表示要贈予被告等語(訴卷第328-329頁),則原告如有贈與之意,被告何以始終未參與買賣,原告買賣時何以未提及贈與被告之意,又如原告有意贈予被告,於訂立買賣契約時,可以自己名義為買受人,而指定被告為登記名義人即可,何需以被告為買受人,並代為簽名用印,足徵被告所辯不可採。

(4)又附表編號1、2所示不動產所有權狀,現由被告持有,固為

兩造所不爭執。然購入之初，交付給原告持有保管，有證人甲○○在本院證述可佐（訴卷第326頁），兩造當時既為夫妻，又無約定財產制，基於夫妻間同居共財之情，且日常生活事務得互為代理，原告取得所有權狀後交由被告保管，或任由被告拿取，亦非難以想像，被告既抗辯原告係因感念被告養育3名子女而為贈與附表所示之不動產，自可推知被告不爭執原告購入附表不動產後至原告提起離婚訴訟前，兩造感情良好，相互信任，實難僅以所有權狀現由被告持有，即作為真正權利歸屬之表徵。從而，被告以現持有所有權狀而抗辯因贈與取得所有權，洵非可採。

3. 附表編號3、4所示不動產部分

(1) 原告於106年9月4日單獨出資並處理買賣，向第三人購入附表編號3、4所示不動產，並於106年9月26日完成移轉登記為兩造共有，權利範圍各2分之1。上開土地之所有權狀現均由原告持有，為兩造所不爭執，並有土地謄本及異動索引表在卷可考。又原告主張購入上開土地時，各登記2分之1予被告，係考量毗鄰土地旁有台糖公司之用地，如均登記原告名下，將來欲價購台糖公司土地時，恐因面積過大，不利洽購等語，此有證人甲○○在本院證稱：土地在國軒路旁邊臨大馬路，後面土地都是台糖土地，較小的土地是建地、另一筆是農地面積較大，高雄市政府有頒定畸零地合併使用辦法，我建議原告購買，因為是畸零地，後面是台糖土地，登記兩人共有，每個人共有人持有土地面積較小，就符合畸零地的標準，就可以跟台糖承租土地之後再購買土地，這樣機率比較高。我建議用兩個人購買，原告就用他前妻的名義購買，找配偶一起登記比較好配合，將來土地的使用比較方便，也沒有金流的問題等語可佐（訴卷第327頁），可證原告將附表編號3、4所示之不動產登記被告所有，係基於證人甲○○之建議，目的在將來能承購台糖公司土地，而非出於贈與被告之意。又原告將附表編號3、4所示不動產所有權登記兩造各2分之1，使兩造各自持有之土地面積變小，核與原告主張

01 之上開承購目的相符，足證原告上開主張堪採信。

02 (2)又原告如有贈與附表編號3、4所示不動產予被告之意，何不
03 將2筆土地或至少就其中1筆之所有權全部登記予被告，使所
04 有權狀態單純化，有利被告處分、收益。又原告出資購買中
05 國大陸房屋，而直接將房屋所有權全歸屬被告，有中華人民
06 共和國房屋所有權證書等件在卷可稽（訴卷第209-223
07 頁），並為被告所不爭執（訴卷第188頁），兩相對比下，
08 堪認原告登記附表編號3、4不動產所有權2分之1，非基於贈
09 與之意。再衡以移轉登記時，兩造尚未離婚，信任基礎猶
10 在，又有上開借名登記之需求，原告主張兩造間存有借名登
11 記契約關係，應堪採信。

12 (二)原告以終止借名登記關係為由，請求被告移轉系爭不動產所
13 有權登記予原告，有無理由？

14 兩造間就附表編號1至4所示不動產存有借名契約關係，業經
15 本院審認如前，類推適用民法第549條第1項及第541條第2項
16 規定，原告自得隨時向被告終止借名登記契約並請求被告返
17 還取得之權利，原告已於109年12月21日以存證信函向被告
18 為終止借名登記契約之意思表示，並經被告於同年月23日收
19 受，有存證信函及送達回執附卷足憑（審訴卷第33-37
20 頁），堪認兩造間借名登記契約業已於109年12月23日合法
21 終止。準此，兩造間就附表所示不動產成立之借名登記契約
22 既已終止，則原告依借名登記關係終止後之返還請求權及不
23 當得利返還請求權，請求被告將附表所示不動產移轉登記予
24 原告，洵屬有據。

25 六、綜上所述，原告依借名登記及不當得利關係，請求被告將附
26 表編號1至4所示之不動產移轉登記予原告，均為有理由，應
27 予准許。

28 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
29 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

30 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

民事第一庭 法官 簡祥紋

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

書記官 謝群育

附表：

編號	不動產標示	面積(m ²)	被告登記權利範圍	原告請求移轉登記權利範圍	備註
1	高雄市○○區○○段 000000000地號土地	429.91	全部	全部	地上建物梓和段0000 0-000建號
2	高雄市○○區○○段 000000000○號建物	192	全部	全部	門牌號碼：高雄市○ ○區○○路0○00號 基地坐落：同段0000 -0000地號土地 工業用鋼造一層廠房
3	高雄市○○區○○段 000000000地號土地	80	1/2	1/2	
4	高雄市○○區○○段 000000000地號土地	217	1/2	1/2	