

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第9號

原告 陳志弘

訴訟代理人 陳樹村律師

張雅琳律師

被告 宋潔琳

訴訟代理人 李代昌律師

陳奕豪律師

蘇洵琳律師

林怡君律師

複代理人 徐旻律師

上列當事人間返還借名登記事件，本院民國114年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地（權利範圍全部）及其上同區段606建號房屋即門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（權利範圍全部）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：

(一)、原告於民國100年12月7日以原告與被告之父羅登容之名義向高雄市政府投標坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱170地號土地），得標款項由原告開立個人銀行帳戶支票及所經營之拓其工程有限公司（下稱拓其公司）支票支付，有原證1所示繳款證明可稽。嗣因原告有投資需求及為增加借貸額度，於102年3月12日將170地號土地分割出同區段170-3地號土地（下稱系爭土地），並將系爭土地借名登記於羅登容名下。原告另於101年10月18日以其與羅登容名義向嘉陞營造工程有限公司（下稱嘉陞公司）簽訂如原證2所示工程採購契約，契約內容為於系爭土地上興建門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋1棟（下稱系爭房屋，與系爭

01 土地合稱系爭房地），契約價金為新臺幣（下同）1,280萬  
02 元，其後原告以個人或公司之名義分期給付工程款項，有原  
03 證3所示計價明細表及各期付款紀錄可稽，並於系爭房屋興  
04 建完畢後，將系爭房屋亦借名登記於羅登容名下（與上開土  
05 地之借名登記契約，合稱系爭借名登記契約）。

06 (二)、170地號土地之標售款項均由原告開立個人銀行帳戶支票及  
07 公司支票支付，且系爭房屋之興建款項均由原告以個人或公  
08 司之名義分期給付，羅登容並無負擔系爭房地之任何費用。  
09 且原告將系爭房地借名登記於羅登容名下後，系爭房地之所有  
10 權狀均為原告持有保管。嗣羅登容於109年1月11日死亡  
11 後，系爭房地由被告以繼承為原因登記為被告所有，惟因被  
12 告知悉原告為實際所有權人，並願與原告繼續借名，故將換  
13 發後之新所有權狀亦交付予原告收執保管，有原證4所示所  
14 有權狀可稽，足證被告明知系爭房地原係原告借名登記於其  
15 配偶羅登容名下，原告方為真正所有權人，而於羅登容死亡  
16 後，其所有遺產稅申報、遺產繼承登記都是原告所辦理，繼  
17 承人之繼承分割協議書、印鑑證明等文件，原本均在原告持  
18 有中，系爭房地因遺產登記為被告所有（羅登容之繼承人協  
19 議由原告一人繼承）後，換發新的權狀也交付予原告保管，  
20 若被告於羅登容死亡後無再與原告成立或繼續借名（委任）  
21 關係之意，豈有將換發後之權狀再交付予原告，得任由原告  
22 自由處分之理。又系爭土地之地價稅及系爭房屋之房屋稅均  
23 由原告繳納，羅登容分文未繳，有原證5所示系爭房地之地  
24 價稅及房屋稅單可稽，倘羅登容為系爭房地之所有權人，自  
25 應由其繳納，焉有全由原告繳納稅賦之可能，足證系爭房地  
26 乃原告借名登記於羅登容名下。

27 (三)、系爭房地由原告出資購買及興建後，即以羅登容名義向高雄  
28 銀行借貸3,200萬元，並將系爭房地設定最高限額抵押權，  
29 羅登容更將高雄銀行之貸款帳戶存摺與印章交付予原告保  
30 管。該貸款債務皆由原告定期以個人、配偶覃佩祺及公司名  
31 義匯款至前述羅登容高雄銀行帳戶內清償，迄今原告仍繼續

01 清償該筆貸款債務，有原證6所示存摺封面、內頁明細可  
02 稽。倘系爭房地非實際上為原告所有，羅登容何以會主動將  
03 其帳戶存摺及印章交付予原告保管，原告又豈會持續、定期  
04 將款項存入羅登容高雄銀行帳戶內用以清償貸款？足見原告  
05 係本於所有權人地位清償貸款債務，以避免系爭房地遭銀行  
06 拍賣。

07 (四)、又系爭房屋自103年9月15日起即由原告以羅登容名義出租予  
08 訴外人鄧修鵬作為骨科診所使用，有原證7所示系爭房屋租  
09 賃契約書可稽，並由原告及覃佩祺向鄧修鵬洽談出租條件，  
10 且租金給付方式為鄧修鵬交付現金予覃佩祺，有原證8所示  
11 系爭房屋租金簽收表可稽，羅登容從未出面洽談出租條件或  
12 收受系爭房屋之租金。羅登容於109年1月11日死亡後，系爭  
13 房屋之租金仍由原告之配偶覃佩祺繼續收取。且羅登容於10  
14 9年1月11日死亡後即被告辦理繼承登記完成前，租金仍由覃  
15 佩祺簽收。再者，109年8月27日覃佩祺替羅登容之繼承人辦  
16 理繼承登記後，被告仍繼續授權覃佩祺使用其名義收租金，  
17 直至111年4月底，兩造因股權發生爭執，原告始未繼續收取  
18 租金，顯見羅登容及被告並非系爭房地所有權人，亦未有使  
19 用收益系爭房地之事實。

20 (五)、因原告已不欲繼續維持系爭房地之系爭借名登記約關係，爰  
21 以起訴狀繕本之送達被告作為終止兩造間系爭借名登記契約  
22 之意思表示，並類推適用民法第541條第2項、第179條規  
23 定，依選擇合併，請求擇一為有利原告之判決等語。並聲  
24 明：被告應將系爭房地之所有權（權利範圍全部）移轉登記  
25 予原告。

26 二、被告則以：

27 (一)、羅登容生前於80年間與被告及林世淇、童鴻龍、童志宏等人  
28 共組赫輝公司及拓其公司，並由羅登容擔任董事長及實際經  
29 營決策之人，以辦理工程標案作為赫輝公司及拓其公司之營  
30 運方式，赫輝公司及拓其公司均由羅登容創立及擔任實際經  
31 營決策者，原告僅係名義上掛名之拓其公司負責人，雖羅登

容成立赫輝公司及拓其公司2間公司，惟二者僅係名義上2間不同之公司，實際上2間公司實為一體，公司內部人員、零用金、辦公處所皆共用，而分別設立2間公司僅係為辦理工程標案、資金周轉及稅務所需之用，有被證1所示零用金明細表及2間公司之登記地址同一、2間公司共用零用金、2間公司人員同一（董事長均為羅登容、總經理均為原告、財務長均為覃佩祺、會計均為張如欣）、2間公司帳戶通用等客觀證據可佐，羅登容與原告合資共同投標170地號土地前，先將羅登容所有之坐落高雄市左營區重立路上之土地賣出，再將所得款項匯入經營之赫輝公司及拓其公司之帳戶，並以此作為支付得標土地之價金，成功標得土地後，羅登容與原告協議將土地分割為170地號土地及系爭土地，並分別登記為原告與羅登容所有。

(二)、羅登容、原告與嘉陞公司簽訂店鋪辦公室新建工程合約，於170地號土地及系爭土地上興建「建物2棟」（門牌號分別為高雄市○○區○○路000號即系爭房屋、高雄市○○區○○路000號，下稱496號房屋），以作為赫輝公司及拓其公司之辦公處所（合約之店鋪係指系爭房屋，辦公室係指496號房屋）。循此，系爭房屋及496號房屋興建完成後自分別登記為出資者羅登容及原告所有。嗣因赫輝公司及拓其公司辦理工程標案需要大量現金用以周轉，羅登容遂將系爭房地設定最高限額抵押權予高雄銀行，以此貸款3,200萬元，於取得貸款款項後將款項全數交予赫輝公司及拓其公司進行資金周轉及投資利用，再由赫輝公司及拓其公司按月將貸款本息匯款至羅登容貸款帳戶清償貸款，自羅登容貸款後始終以此方式清償貸款，至羅登容過世後，原告展現伊之心存不軌前仍未改變。

(三)、羅登容於赫輝公司及拓其公司中擔任董事長及實際經營決策者，原告擔任總經理，原告之妻覃佩祺擔任財務會計負責人，因羅登容生前視原告夫妻為一同打拼多年之夥伴，對渠等極為信任，加上經營公司有諸多事務皆須羅登容為決定，

伊無法任何事皆親力親為，準此，羅登容僅會就資金如何運用為決策，然實際資金由何帳戶支出等枝微末節之事項皆交由原告夫妻自行決定。而赫輝公司及拓其公司承攬標案工程因有資金周轉調度需求，公司之規模未若上市櫃公司如此龐大，內部之管理制度並未十分嚴謹，是羅登容及兩造之帳戶及印鑑皆放置於赫輝公司及拓其公司內交由公司自行運用。羅登容決定承購170地號土地後，承購之資金自何帳戶（如公司帳戶亦或羅登容、原告帳戶或其餘訴外人帳戶）支出，係赫輝公司及拓其公司之財務會計負責人覃佩祺自主決定之事項，循此，方有承購170地號土地價款由原告帳戶或拓其公司帳戶開立支票支付之情發生。

### 三、兩造不爭執事實：

- (一)、依標售款項支付清單、高雄市政府地政處標售區段徵收標售地承購價款繳納通知單、繳款證明等證據所載，原告與羅登容曾共同具名於100年12月7日向高雄市政府投標170地號土地，得標款項以原告及拓其公司為名義支付，嗣於102年3月12日將170地號土地分割出系爭土地（即170-3地號），並將系爭土地登記於羅登容名下。並有標售款項支付清單、高雄市政府地政處標售區段徵收標售地承購價款繳納通知單、繳款證明在卷可稽（卷一第39-51頁）。
- (二)、依工程契約書、計價明細表、各期付款紀錄所載，原告與羅登容曾共同具名於101年10月18日向嘉陞公司簽訂工程採購契約，契約內容為於系爭土地上興建2棟房屋，門牌號碼分別為高雄市○○區○○路000號（坐落於系爭170-3地號土地上）、高雄市○○區○○路000號（496號房屋係坐落於分割後的170地號土地上），分別作為店鋪及辦公室使用，並以原告、羅登容或拓其公司名義分期給付工程款項，系爭房屋（即498號房屋）登記為羅登容所有，496號房屋登記為原告所有。並有工程契約書、計價明細表、各期付款紀錄在卷可稽（卷一第53-113頁）。

- 01 (三)、羅登容於109年1月11日死亡後，就系爭房地其繼承人協議均  
02 由被告繼承，嗣系爭房地以繼承為原因登記為被告所有。並  
03 有所有權狀、異動索引、遺產分割協議書、繼承相關文件在  
04 卷可稽（卷一第115-116、205-210、229-234頁、卷二第91-  
05 92頁）。
- 06 (四)、依房屋稅、地價稅繳款書所載，系爭土地104年至110年地價  
07 稅、系爭房屋104年至110年房屋稅已繳納（是否原告所繳  
08 納，被告有爭執）；系爭房屋111年房屋稅已繳納（被告抗  
09 辯係由被告所繳納，原告有爭執）。並有房屋稅、地價稅繳  
10 款書在卷可稽（卷一第117-130、241頁）。
- 11 (五)、依高雄銀行存摺封面、內頁明細、公務用登記謄本、放款收  
12 據所載，羅登容曾具名向高雄銀行借貸3,200萬元，並由原  
13 告擔任連帶保證人，並以系爭房地設定最高限額抵押權作為  
14 擔保，由原告、原告之配偶覃佩祺、赫輝公司及拓其公司定  
15 期匯款至羅登容貸款帳戶以作清償。並有高雄銀行存摺封  
16 面、內頁明細、公務用登記謄本、放款收據在卷可稽（卷一  
17 第131-134、163-169、235-239頁）。
- 18 (六)、依高雄銀行三民分行授信批覆書所載，原告曾具名向高雄銀  
19 行借貸3,646萬元，並由羅登容擔任連帶保證人，並以分割  
20 前之170地號土地設定最高限額抵押權作為擔保。並有高雄  
21 銀行三民分行授信批覆書在卷可稽（卷一第51頁）。
- 22 (七)、依租賃契約書、租金簽收表所載，出租時是以羅登容為出租  
23 人，覃佩祺為代表人，而由羅登容具名於103年9月15日將系  
24 爭房屋出租予鄧修鵬作為骨科診所使用，租金給付方式為鄧  
25 修鵬交付現金予覃佩祺（103年9月15日至111年4月間租金均  
26 由覃佩祺收取），並簽立「覃佩祺」之姓名，惟自109年6月  
27 7日後覃佩祺改簽「宋潔琳」之姓名（該日有立可帶塗改之  
28 痕跡），從111年5月至今，租金均由被告自行收取。並有租  
29 賃契約書、租金簽收表在卷可稽（卷一第135-152頁、卷二  
30 第187-189頁）。
- 31 (八)、依被告提出之房地第一類謄本所載，羅登容曾於83年6月20

01 日以其母親羅林妙名義將橋頭區甲園段965、970地號土地及  
02 同區段399建號建物，向高雄市橋頭區農會設定最高限額抵  
03 押權，貸得360萬元。並有上開房地第一類謄本在卷可稽  
04 （卷二第137-140頁）。

05 (九)、依公司登記資料所載，赫輝公司、拓其公司外觀上為2個獨  
06 立法人。並有零用金明細表、經濟部商工登記公示資料、go  
07 oogle街景照片在卷可稽（卷一第227頁、卷二第161-167  
08 頁）。

09 (十)、依對話錄音檔及譯文所載，原告曾對被告表示：「那我現在  
10 跟你商量一下，看不可行，就是你直接賣給我，阿我付你  
11 錢這樣」、「妳不要太去考慮我背不背的起，就是我跟你  
12 買」等語，洽詢被告將系爭房地售予原告之意願。並有對話  
13 錄音檔及譯文在卷可稽（卷二第81-88、141-159頁）。

14 (十一)、被告因懷疑拓其公司107年10月6日出資額移轉之股東同意書  
15 上方「羅登容」簽名並非羅登容親簽，遂提起確認股權存在  
16 等訴訟，經本院以111年度重訴字第156號判決駁回確定在  
17 案。

#### 18 四、本件爭點：

19 (一)、原告與羅登容及被告間就系爭房地有無借名登記關係存在？

20 (二)、原告請求被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告，有無  
21 理由？

#### 22 五、本院論斷：

23 原告主張之上開事實，被告雖否認。惟查，依下列事證應可  
24 認定系爭房地係原告借名登記於羅登容名下：

25 (一)、原告於100年12月7日以原告與被告之父羅登容之名義向高雄  
26 市政府投標170地號土地，得標款項由原告開立個人銀行帳  
27 戶支票及其經營之拓其公司支票支付，有原證1所示之繳款  
28 證明可稽。原告另於101年10月18日以其與羅登容名義向嘉  
29 陞公司簽訂如原證2所示工程採購契約，契約內容為於系爭  
30 土地上興建系爭房屋，契約價金為1,280萬元。其後原告以  
31 個人或公司之名義分期給付工程款項，有原證3所示之計價

01 明細表及各期付款紀錄可稽。

02 (二)、170地號土地之標售款項均由原告開立個人銀行帳戶支票及  
03 公司支票支付，且系爭房屋之興建款項均由原告以個人或公  
04 司之名義分期給付，羅登容並無負擔系爭房地之任何費用。  
05 另系爭房地之所有權狀均為原告持有保管，且於羅登容109  
06 年1月11日死亡，系爭房地由被告以繼承為原因登記為被告  
07 所有後，亦將換發後之新所有權狀交付予原告收執保管，有  
08 原證4所示所有權狀可稽。依上開所有權狀羅登容及被告均  
09 交付予原告收執保管可知，系爭房地應係原告借名登記於羅  
10 登容名下。另於羅登容死亡後，其所有遺產稅申報、遺產繼  
11 承登記都是原告所辦理，繼承人之繼承分割協議書、印鑑證  
12 明等文件，原本均在原告持有中，系爭房地因遺產登記為被  
13 告所有（羅登容之繼承人協議由原告一人繼承）後，換發新  
14 的權狀也交付予原告保管，若被告於羅登容死亡後無再與原  
15 告成立或繼續借名關係之意，豈有將換發後之權狀再交付予  
16 原告，得任由原告自由處分之理。系爭土地之地價稅及系爭  
17 房屋之房屋稅均由原告繳納，羅登容分文未繳，有原證5所  
18 示系爭房地之地價稅及房屋稅單可稽，倘羅登容為系爭房地  
19 之所有權人，衡諸常情，自應由其繳納，焉有全由原告繳納  
20 稅賦之可能，亦足佐證系爭房地係原告借名登記於羅登容名  
21 下。

22 (三)、系爭房地以羅登容名義向高雄銀行借貸3,200萬元後，羅登  
23 容係將高雄銀行之貸款帳戶存摺與印章交付予原告保管，貸  
24 款債務亦由原告定期以個人、配偶覃佩祺及公司名義匯款至  
25 前述羅登容高雄銀行帳戶內清償，迄今原告仍繼續清償該筆  
26 貸款債務，有原證6所示存摺封面、內頁明細可稽。衡諸常  
27 情，倘系爭房地非實際上為原告所有，羅登容豈會主動將其  
28 帳戶存摺及印章均交付予原告保管，原告又豈會持續、定期  
29 將款項存入羅登容高雄銀行帳戶內用以清償貸款。

30 (四)、系爭房屋自103年9月15日起即由原告以羅登容名義出租予訴  
31 外人鄧修鵬作為骨科診所使用，有原證7所示系爭房屋租賃

01 契約書可稽，並由原告及覃佩祺向鄧修鵬洽談出租條件，且  
02 租金給付方式為鄧修鵬交付現金予覃佩祺，有原證8所示系  
03 爭房屋租金簽收表可稽，羅登容從未出面洽談出租條件或收  
04 受系爭房屋之租金。羅登容於109年1月11日死亡後，系爭房  
05 屋之租金仍由原告之配偶覃佩祺繼續收取。且羅登容於109  
06 年1月11日死亡後即被告辦理繼承登記完成前，租金仍由覃  
07 佩祺簽收。再者，109年8月27日覃佩祺替羅登容之繼承人辦  
08 理繼承登記後，被告仍繼續授權覃佩祺使用其名義收租金，  
09 直至111年4月底，兩造因股權發生爭執，原告始未繼續收取  
10 租金，衡諸常情，羅登容及被告應並非系爭房地之所有權  
11 人，始有上開使用收益權均由原告行使之情形。

12 (五)、被告雖抗辯「羅登容係技術出資」云云，然查，被告對拓其  
13 公司提起之本院111年度重訴字第156號確認股權存在訴訟，  
14 被告於111年11月25日開庭時陳稱：「羅登容是以技術出資  
15 的方式成為股東」，有原證9所示言詞辯論筆錄可證，依此  
16 自承陳述，羅登容並未實際出資甚明。又公司法第99條之1  
17 係107年7月6日新增之規定，在107年7月6日前有限公司之股  
18 東僅能以現金出資，羅登容係於107年前登記成為拓其公司  
19 之股東，被告所辯，核與公司法規定不符，足認羅登容未實  
20 際出資而僅係拓其公司之借名股東。

21 (六)、被告之後雖又改稱於83年間拓其公司成立時，羅登容係現金  
22 出資，係以羅登容之母羅林妙所有之房地設定最高限額抵押  
23 權360萬元投入拓其公司，然與被告對拓其公司提起之本院1  
24 11年度重訴字第156號確認股權存在訴訟，被告於111年11月  
25 25日開庭時陳稱之：「羅登容是以技術出資的方式成為股  
26 東」等語不符；且被告並未提出羅登容匯款或現金簽收單據  
27 等之出資證明，即不足採信。

28 (七)、又衡諸常情，自109年1月11日羅登容死亡，至111年4月30日  
29 止長達3年4個月，共40個月，系爭房地之租金每月10萬元，  
30 總計高達400萬元之租金，如非羅登容僅係拓其公司之借名  
31 股東，被告會毫無聞問而容任原告長期繼續收取租金。

01 (八)、被告雖抗辯「羅登容賣掉重立路土地再購買系爭土地」云  
02 云，然查，重立路土地係原告與訴外人鄭明源於102年間買  
03 入，104年間賣出，有原證12至14之土地謄本可稽，而系爭  
04 土地係在上開日期之前之100年間所購買，足見重立路土地  
05 之買賣與本件無關。

06 (九)、證人林世淇雖證稱：羅登容與原告二個都是二家公司的共同  
07 出資人，因為我83年進公司時，他們二人就是實質出資的老  
08 闆，因為我都會跟他們在一起，也會跟他們二個一起開會。  
09 他們二人也都有講過他們都有出資；他們二人興建本件系爭  
10 楠梓爰中路496、498號房屋的出資過程，是他們二人都有出  
11 資等語（卷二第293頁以下）。惟查，證人之上開證詞，與  
12 被告對拓其公司提起之本院111年度重訴字第156號確認股權  
13 存在訴訟，被告於111年11月25日開庭時陳稱之：「羅登容  
14 是以技術出資的方式成為股東」等語不符。另證人只是員  
15 工，衡諸常情，原告購買分割前170地號土地的過程不可能  
16 講給員工知道，且借名登記乙事涉及老闆隱私，亦不可能隨  
17 便講給員工聽。又證人一方面證稱羅登容與原告二人也都有  
18 講過他們都有出資，另一方面卻證稱「（他們二人各出資多  
19 少，你知不知道，他們二人有無講過？）這個我不清楚。」  
20 等語，而有互相矛盾情形。另證人先稱買賣分割前170地號  
21 土地原告與羅登容都有出資，後又改稱全部都用拓其公司的  
22 錢，證詞前後矛盾，且依原證1通知單及支票等證物顯示，  
23 原告有出資，羅登容明並未出資，亦有不符之情形。因證人  
24 之證詞，有上開足以懷疑是否屬實之情形，即不足以為有利  
25 於被告之認定。

26 六、綜上所述，原告之主張應堪認屬實，被告所辯則不足採信。  
27 本件原告之訴，為有理由，應予准許。

28 七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、抗辯、陳  
29 述、攻擊防禦方法、所提出之其他證據，經核與判決之結果  
30 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

02 民事第一庭 法 官 郭文通

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

07 書記官 林香如