

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第25號

原告 華志忠
訴訟代理人 翁偉倫律師
陳睿瑀律師
被告 邱盈甄

訴訟代理人 林金發律師

上列當事人間請求不動產登記移轉事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街00巷00弄00號房屋（即基隆市○○區○○段0000號建物【權利範圍全部】、基隆市○○區○○段0000號建物【權利範圍1/5】）及基隆市○○區○○段0000地號土地（權利範圍480/17500）之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

兩造原為男女朋友關係，原告為華頂實業有限公司（下稱華頂公司）之實質負責人。惟原告前因積欠銀行款項信用不佳，無法登記為華頂公司之負責人，遂將該公司股權登記在被告名下，兩造並於民國110年8月17日同意終止華頂公司股權借名登記關係。而原告前為經營華頂公司所需，於108年8月3日委託訴外人東丘不動產經紀有限公司（下稱東丘公司）居間購買主文第1項所示之不動產（下稱系爭不動產）作為華頂公司之辦公處所，因受限於原告信用瑕疵尚未回復，華頂公司貸款成數亦不高，遂決定商借被告名義登記為系爭不動產之所有人，並以被告名義向訴外人即東丘公司仲介詹玉意推薦之台北富邦商業銀行申辦貸款。因系爭不動產

01 係供華頂公司辦公使用，故兩造於108年12月1日就系爭不動
02 產之借名登記關係簽定協議書（下稱系爭協議書），約定系
03 爭不動產之款項、費用均由華頂公司支付，且被告就系爭不
04 動產無使用、管理權限。此外，原告持有系爭不動產之貸款
05 契約書、買賣契約書與被告登記為系爭不動產所有人時首次
06 核發（登記日期：108年11月20日）之所有權狀，而買賣系
07 爭不動產之簽約款、完稅款、每月貸款及水、電、瓦斯費、
08 保險費、稅捐等全部費用，亦由原告從華頂公司之帳戶支
09 付，均足認原告方為系爭不動產之真正所有人，被告僅因兩
10 造間借名登記契約而登記為系爭不動產之所有人。詎被告竟
11 於111年9月間寄發存證信函，要求原告至遲於111年10月底
12 搬離系爭不動產。為此，原告以本件起訴狀繕本之送達作為
13 終止兩造間系爭不動產借名登記契約之表示，並依民法第17
14 9條不當得利規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登
15 記予原告等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告答辯：

18 兩造原為男女朋友關係，嗣於95年8月15日結婚，兩造本期
19 白首偕老，故原告於93年10月間籌設華頂公司之際，被告即
20 允諾出名登記為該公司之負責人。其後，原告因其債務問題
21 欲循消費者債務清理條例規定聲請清算，因其考量倘兩造離
22 婚，較易獲准，遂誑騙被告與其辦理離婚，並於106年8月30
23 日辦妥登記。兩造登記離婚後，全家仍共同居住生活，與往
24 日無異，迨至108年10月間，被告慮及兩造形式上已辦理離
25 婚，個人權利未獲保障，遂要求原告購買不動產贈與被告，
26 以求安心。原告乃購買系爭不動產贈與被告，並登記為被告
27 所有，是系爭不動產並非基於充作華頂公司辦公處所之目的
28 所購置。又系爭協議書係原告所偽造，且因系爭不動產係原
29 告購贈被告，兩造先前亦共同居住生活，是其持有系爭不動
30 產之相關文件或繳費憑證，亦屬正常，不能據以推論系爭不
31 動產完全由原告支配、處分或使用管理。據上，兩造就系爭

01 不動產並未成立借名登記之法律關係，原告請求被告移轉系
02 爭不動產之所有權登記，為無理由，且命為移轉登記之判決
03 不得附假執行之宣告，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
04 亦於法無據等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
05 回。

06 三、本院之判斷：

07 本件原告主張兩造間就系爭不動產有借名登記契約存在，並
08 以本件起訴狀繕本之送達為終止該借名契約方式，請求被告
09 將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有等情，然為被告所
10 否認，並以前詞置辯。是本件爭點即為：兩造就系爭不動產
11 是否成立借名登記契約？原告請求被告移轉登記系爭不動產
12 予原告，是否有據？茲審酌如次：

13 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
14 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
15 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
16 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
17 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
18 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
19 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
20 法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意
21 旨參照）。次按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直
22 接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則
23 或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不
24 得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約；又
25 借名登記契約，須出名者與借名者間有借名登記之意思表示
26 合致，始能成立。然意思表示是否合致，所探求者為客觀上
27 得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌
28 交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之（最高
29 法院112年度台上字第2160號判決、112年度台上字第894號
30 判決意旨參照）。

31 (二)原告主張伊為系爭不動產之真正所有權人，並與被告成立借

01 名登記契約，將系爭不動產所有權登記為被告所有等情，固
02 為被告所否認。惟查：

03 1.原告主張不動產為伊所購買，並由伊實際支配、管理而將系
04 爭不動產供作華頂公司辦公處所，然伊因個人債務信用問
05 題，係以華頂公司名義給付系爭不動產貸款等節，業據原告
06 提出與所述相符之系爭不動產買賣意願書、買方給付服務費
07 承諾書（上載買方姓名均為原告）、要約書、系爭不動產買
08 賣契約書、價金履約保證申請書（上載買方姓名為被告）、
09 不動產說明書、臺灣銀行匯款申請書回條聯、送金簿存根、
10 華頂公司活期存款存摺內頁封面及內頁交易明細、房屋貸款
11 契約書（貸款人為被告）、系爭協議書、土地所有權買賣移
12 轉契約書、價金履約專戶明細暨點交證明書、系爭不動產所
13 有權狀（登記日期、發狀日期均為108年11月20日）、原告
14 與詹玉意之通訊軟體LINE對話紀錄、系爭不動產110年2月起
15 至112年8月止之水費通知單、109年7月起至112年7月止之電
16 費繳費通知單、110年2月起至112年8月止之天然氣費繳費通
17 知單、109年、110年、111年之房屋稅繳款書、系爭不動產
18 之108年、109年、110年住宅火災及地震基本保險單、保險
19 費收據及繳費通知單、台北富邦銀行存入存根（附註：「華
20 志忠七堵房貸」）、華頂公司之臺灣銀行帳戶存摺封面及內
21 頁等件影本為證（見本院卷(一)第77-118頁、第120-172頁、
22 第183-317頁、第487-2頁、第489-505頁），可見系爭不動
23 產雖於108年間以買賣為原因，移轉登記所有權予被告，然
24 系爭不動產係由原告委託不動產買賣仲介人員辦理交易事
25 宜，且相關費用係由原告所繳納，並由原告主導該不動產之
26 處分，被告僅出名配合辦理等情，足堪認定。

27 2.被告於本院113年8月14日準備程序行當事人訊問程序之際，
28 雖稱：「（問：為何登記為系爭不動產之所有人？）因為是
29 我要求原告購買系爭不動產，原告在106年8月間跟我提出他
30 要循消債程序辦理清算，原告的律師跟原告說倘若兩造離婚
31 會比較容易成功，所以我們就去辦理離婚登記，所以我們兩

01 造並沒有離婚的真意，直到108年間，原告消債案件已獲准
02 許，原告也未提及要復婚，因為兩造離婚我認為原告態度變
03 的疏離，所以我就要求他購買房屋，那時候原告經濟條件比
04 較好，所以原告就去看房子，所以他就跟我說他看上系爭不
05 動產，後續就由原告接洽購屋事宜。（問：既如被告所述，
06 系爭不動產為何後來是做為華頂公司辦公室使用？）兩造的
07 生活模式在離婚之後仍與離婚前相同，而系爭不動產是我
08 要求原告購買給我的保障，因為我們共同的明德三路住所是
09 登記在原告名下，所以我希望有一個房子登記在我名下，但
10 是沒有特別說房子的用途為何」云云（見本院卷(二)第221-222
11 頁）。惟系爭不動產倘如被告所述，為原告於兩造登記離婚
12 後提供予被告之擔保，衡情被告當有自行決定系爭不動產使
13 用目的之權限，而非容認原告將系爭不動產充作華頂公司辦
14 公室使用，是被告所述顯與事實不符，委難採信。

15 3.況且，觀諸前揭原告提出之系爭不動產所有權狀影本之發狀
16 日期與登記日期相同，足徵原告所持有者係上開權狀係系爭
17 不動產於108年11月20日以買賣為移轉原因辦妥移轉登記
18 後，首次由地政機關核發之權狀；反之，被告所持有者，乃
19 係於110年10月26日補發之權狀（見本院卷(二)第55頁）。衡
20 情，系爭不動產實際上若非原告所有，原告豈能於系爭不動
21 產辦妥所有權移轉登記迄今，始終持有系爭不動產之所有權
22 狀。且原告所提出之水、電、天然氣之繳費單據完整、繳費
23 時間連續，足認確為原告所繳納。對此，被告雖辯稱：其與
24 原告同住，原告欲取得相關費用單據乃唾手可得云云。然系
25 爭不動產之水、電、天然氣等相關費用如係由被告所繳納，
26 相關單據亦應為被告所保管，原告又何以能提出如此完整之
27 單據。是本院斟酌上情綜合以觀，認原告主張伊為系爭房地
28 之真正所有權人，將系爭不動產所有權借名登記為被告所有
29 等情，已盡其舉證之責，堪信屬實。

30 (三)被告雖抗辯系爭協議書係屬偽造，不能證明兩造間就系爭不
31 動產有借名登記之合意，且系爭不動產為原告贈與被告之

01 物，原告為其支付系爭不動產相關費用，亦屬正常云云。然
02 查：

03 1.按辦理不動產所有權移轉之證件及印章應屬私人自行管理、
04 使用之物，印章亦應由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用。
05 故第三人持有移轉登記所需文件係登記名義人所交付或授權
06 製作，乃社會事實之常態；非登記名義人交付，或為他人所
07 盜用，則為社會事實之變態。因之，主張常態事實者，無須
08 負舉證責任，主張變態事實者，應負舉證責任。經查，被告
09 爭執其因先前受原告所託，擔任華頂公司之名義負責人，而
10 提供個人私章供原告使用，因此系爭協議書應為原告持用其
11 先前提供之印章所盜蓋者云云，自應由其負舉證責任。惟被
12 告迄本件辯論終結為止，均未就系爭協議書確有遭原告盜蓋
13 印章之事實加以舉證以實其說，所言即非可採。至於被告另
14 抗辯原告提出之系爭協議書影本共有2式4份，其中1份背面
15 所附者為兩造之身分證影本，另一份背面所附者係土地所有
16 權買賣契約書之首頁，且其上所蓋用之華頂公司公司章與兩
17 造私章位置略有不同云云。惟當事人書立文件倘具一式多份
18 之形式外觀，本即可能因製作過程不同而添具相異之附件，
19 或用印位置因誤差而有所偏離，要難以此推論系爭協議書乃
20 原告盜蓋被告印章所為，被告此節所述顯屬臆測，難以採
21 據，附此敘明。

22 2.次按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須
23 具備之特別要件，負舉證之責任。被告抗辯系爭不動產為原
24 告所贈與，自應由被告就此加以舉證。惟被告迄本件辯論終
25 結為止，亦未能提出任何事證以證明兩造就系爭不動產成
26 立贈與契約之法律關係，所辯自難憑採。

27 (四)據上，本件兩造就系爭不動產成立借名登記契約乙節，洵堪
28 認定，且被告未能舉相當反證以實其說，不足以推翻前揭兩
29 造間存在借名登記契約關係之認定。而借名登記契約既側重
30 借名人與出名人間信任關係，並應類推適用民法委任之相關
31 規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終

01 止。又借名登記契約乃當事人約定一方經他方同意，就屬於
02 一方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而
03 成立之契約。借名契約終止後，借名人給付之目的即歸於消
04 滅，出名人仍保有借名登記土地之所有權登記，自屬不當得
05 利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因
06 所受之利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態
07 （最高法院99年度台上字第1422號判決意旨參照）。準此，
08 原告提起本件訴訟，已於起訴狀記載終止與被告間就系爭不
09 動產成立之借名登記契約意旨，並送達於被告，應認兩造間
10 就系爭不動產所成立之借名登記契約關係，已經原告向被告
11 為終止意思表示而終止。揆諸前揭規定與說明，原告主張依
12 民法第179條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記
13 為原告所有，自屬有據。

14 四、綜上所述，原告已合法終止兩造間就系爭不動產成立之借名
15 登記契約，是其依民法第179條不當得利規定，請求被告應
16 將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有，為有理由，應予
17 准許，爰判決如主文第1項所示。至原告雖聲明供擔保請求
18 本院為假執行之宣告，然按持有判令對造應辦理所有權移轉
19 登記之確定判決時，原得依強制執行法第130條之規定單獨
20 向地政機關申請辦理登記，此觀土地登記規則第18條、第26
21 條第2項之規定（現改列為第27條第4款規定）自明，是執行
22 法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書
23 外，並無開始強制執行程式之必要（最高法院49年台上字第
24 1225號判決先例要旨參照）。基此，法條既明定意思表示於
25 判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思
26 表示之效力提前發生，即與法條規定不合，故命債務人為一
27 定意思表示之判決，須自判決確定時方視為已為意思表示，
28 而不得宣告假執行。本件原告請求被告應將系爭不動產所有
29 權移轉登記予原告，核其性質屬請求命被告為移轉所有權之
30 意思表示，揆諸前揭說明，應待確定後持法院判決逕行辦理
31 所有權移轉登記，性質上自不得為假執行，是原告此部分假

01 執行聲請，於法無據，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列。又兩造就系爭不動產確有成立借名登記契約之事
05 實，業經本院認定如前，原告聲請傳喚證人游惠君到庭作證
06 資以證明，即核無必要，均附此敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78
08 條，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

10 民事第一庭審判長法官 周裕暉

11 法官 高偉文

12 法官 張逸群

13 以上正本係照原本作成。

14 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
15 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
16 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
17 判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

19 書記官 顏培容