

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第136號

原告 黃玉貞
訴訟代理人 謝志明律師
陳明富律師
被告 黃求容

訴訟代理人 潘正屏律師

上列當事人間終止借名登記等事件，本院於民國115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地及其上同段二二五七建號即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號建物，應有部分二分之一移轉登記予原告。

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：原告前承租高雄市○○區○○○路000號及坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段2257建號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之3樓、4樓（增建）雲裳婚紗攝影有限公司（下稱雲裳公司）營業使用，對外招牌為藏愛婚紗。因於96年間系爭房地所有權人有意出售，原告遂與被告協議共同出資購買，權利範圍各2分之1（下稱系爭應有部分），並基於原告名下已有不動產辦理貸款，故約定由被告出名登記以辦理貸款，就原告所有系爭應有部分，借名登記在被告名下。惟近來聽聞被告欲自行將系爭房地出售予他人，為此，原告以起訴狀繕本送達被告為終止借名登記之意思表示。兩造間借名登記關係既已終止，類推適用委任關係及不當得利之法律關係，被告應將系爭應有部分返還予原告，並提起本件訴訟，聲明為：(一)、被告應將系爭房地應有部分二分之一移轉登記

予原告（本院卷三第32頁）。(二)、願供擔保為假執行。

二、被告則以：兩造與訴外人黃求窈為姊妹關係，被告與黃求窈共同經營求窈工房婚紗禮服有限公司（下稱求窈公司），與雲裳公司合作造型部分業務。於96年間系爭房地出售時，原告央請被告出資購買，被告雖資金不足，但慮及有助於求窈公司業務，又因原告表示其可墊付部分款項，遂同意購買系爭房地，但原告所墊付之款項乃來自被告所經營之求窈公司，且每月仍向被告承租系爭房地，兩造並非合購而有借名登記之關係等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項

(一)、原告自91年間承租高雄市○○區○○○路000號及系爭房地3、4樓作為經營雲裳公司之婚紗攝影業務使用，於96年間系爭房地所有權人欲出售系爭房地，於96年4月17日由被告與所有權人以買賣價金2,700萬元，簽訂買賣契約，約定由契約簽訂時給付500萬元，土地增值稅、契稅單核下後支付500萬元，尾款1,700萬元向銀行申請貸款支付（卷三第133至135頁）。

(二)、上開價金先由原告分別以現金20萬元、30萬元交付出賣人；另於96年4月17日原告以胞妹黃求窈上海銀行帳戶（帳號：00000000000000，下稱系爭上海銀行帳戶）匯款450萬元予出賣人；96年5月17日原告以黃求窈陽信銀行帳戶（帳號：00000000000000，下稱系爭陽信帳戶）匯款240萬元至原告個人帳戶後，再由原告轉匯予給被告，其餘260萬元現金為被告支付，另由被告以系爭房地向永豐銀行設定抵押取得貸款1,650萬元後，被告再另行支付50萬元。貸款第一年僅清償利息每月約2萬5000元，第二年起每月清償約10萬5000元（實際每月金額詳如被證7，卷二第103至119頁），至101年結清（資金來源為被告配偶另向第一銀行借款，並於112年7月10日清償完畢）。

(三)、被告於96年5月16日登記為所有權人後（卷一第17至19

頁），承接既有之租賃契約，即系爭房地1、2樓以每月租金4萬5,000元出租給永慶房屋，3、4樓租給雲裳公司，租金4萬元；於98年間，永慶房屋租約到期後，系爭建物全供雲裳公司使用，並自98年11月起至107年8月、107年10月每月原告付款8萬5,000元予被告；於110年1月份起，每月匯款4萬5,000元予被告、3萬5,000元以現金方式給付、5,000元繳納報稅；於112年1月30日起每月給付被告付7萬4,706元（計算8萬5,000元扣除8,500元租賃稅及二代健保）。

(四)、求窈公司原名為美樂地結婚事業公司，於91年7月8日登記成立，登記為被告一人為董事，並於103年6月11日變更名稱為求窈工房婚紗禮服有限公司，地址變更至臺北市○○區○○路0段0號2樓，並於105年12月27日解散登記。

(五)、黃求窈陽信銀行帳戶自99年至104年每月均會匯款10萬元予黃求窈、5萬元予被告。

四、本院之判斷：

(一)、兩造間就系爭房地是否成立借名登記關係？

1.按借名登記契約，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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視。又主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要（最高法院102年度台上字第2399號民事判決參照）。原告主張系爭房地為兩造所合資購買，僅借用被告名義登記之事實，為被告所否認，依前揭說明，原告就兩造間成立借名登記契約之事實，應負舉證責任。

2.原告主張其就系爭房地現金部分出資740萬元，及每月給付4

萬2,500元被告清償貸款等語，然為被告所否認，並以上開情詞置辯。查系爭房屋買賣總價2,700萬元，抵押貸款額度僅為1,650萬元，差額1,050萬元需以現金支付。簽約時所需交付之500萬元，為原告交付50萬元現金，並於96年4月17日自系爭上海銀行帳戶匯款450萬元予出賣人；稅後餘款550萬元，則為原告於96年5月17日自系爭陽信帳戶匯款240萬元至個人帳戶再轉匯予被告後，被告再自備310萬元給付出賣人乙情，為兩造所不爭執。經查：

- (1)原告主張系爭上海銀行帳戶為其所使用。觀之該帳戶往來明細所示（卷三第109至117頁），此帳戶並非每月皆有往來紀錄，大部分及大額資金來源多為原告及藏愛公司，另有零星個人匯款，於96年4月間帳戶餘額僅為100萬元左右，但於96年4月4日訴外人陳榮順匯入330萬元，其後該筆金額即供匯予系爭房地之出賣人。經證人陳榮順證稱：我只認識原告，和其有合夥買賣土地之關係，雙方出資一人一半，投資第二筆土地時是原告先跟人家談好，錢原告先付，原告給我幾個帳號，要我把我的一半匯款給她，我有懷疑為何不是原告名字的帳號，他有說黃求竊是他妹妹，一起在高雄買店面要投資等語（卷三第209頁）；又依明細標註91年、96年與系爭帳戶有交易往來之證人羅文崇證稱：我是和原告有合作關係，在90、91年間有投資雲裳公司，是匯到原告提供給我的帳戶，後來我有開戶給原告使用，作為投資的股東資金往來，該等往來紀錄應該就是運用我帳戶的資金往來等語（卷三第207頁），可見此帳戶交易往來對象無非原告或與原告具有私人債權債務交易往來之人，與黃求竊並無任何關係；且系爭上海銀行帳戶之存摺為原告所持有，業據其當庭提出（卷三第212頁），是原告主張系爭上海銀行帳戶為其所使用乙情，乃屬信而有徵，應堪認定。基此，96年4月17日原告乃支付系爭房屋買賣價金450萬元。被告雖辯稱此為求竊公司之款項，然其於本院歷次陳述均稱求竊公司帳乃使用系爭陽信帳戶，又無提出其他相關證據可佐，是其所辯，無足

01 可採。

02 (2)原告主張系爭陽信帳戶亦為其所使用，其從中匯款240萬元
03 亦作為系爭房地買賣價金，被告則辯稱此帳戶為求窺公司所
04 使用之帳戶云云。查：

05 ①系爭陽信銀行帳戶之名義人黃求窺雖於臺北地方檢察署113
06 年度偵字第16424號偵查中具結證稱：求窺公司之營業收入
07 是存在系爭陽信帳戶，因為不知道要用公司開戶，求窺公司
08 是我和被告合作，所以我帳戶收款云云（113他2146第65
09 頁），然成立公司因需經過核資流程，均須向銀行開設公司
10 籌備處帳戶，待成立後轉為公司帳戶，故自不可能有未開立
11 公司帳戶之情，是其所證與常情不符，已非無疑；且於偵查
12 中經檢察官詢問（系爭陽信帳戶與告訴人即藏愛公司指稱你
13 借予使用之陽信帳號相同，原因為何），其沉默不答；再參
14 以黃求窺另有系爭上海銀行帳戶乃供原告所使用，業如前
15 述，並另有其名下之兆豐銀行帳戶存摺、印鑑為原告之受僱
16 人所持有，此經本院勘驗屬實（卷四第28頁），可見黃求窺
17 有將其名下帳戶商借予原告使用之情形，實有就其於偵查中
18 所證疑義再行向其釐清之必要，然經傳訊黃求窺拒絕為證，
19 是不足僅具其於偵查中所為之證詞，認定系爭陽信帳戶專為
20 求窺公司所使用。

21 ②而藏愛、雲裳公司與求窺公司之關係，業據證人即藏愛公司
22 會計劉雅芳證稱：原告82年成立藏愛公司，後來業務量大
23 了，91年成立求窺公司，為了分散藏愛公司的營業額以節
24 稅，我一個月會有一個禮拜開放刷求窺工房公司的刷卡機，
25 客人只知道在藏愛公司，但刷卡機會有一個禮拜是刷求窺工
26 房公司的，求窺工房公司只是藏愛公司為了稅務規劃成立的
27 公司，成立時叫美樂地公司，只是客人拍照的地方，上面有
28 掛一個牌子求窺工房，有擺放一些飾品，作成品牌不對外營
29 業。原告在高雄創立的藏愛高雄店，就是雲裳公司。求窺公
30 司報稅及薪水核發都是我在負責，存摺、印章由陳鴻祥保
31 管，到98年陳鴻祥才將印章交給黃求窺，從91年7月設立到1

05年底註銷都是我跟陳鴻祥去設立、變更地址、註銷、繳營業稅，都是原告支付，被告都是領固定薪水等語（卷四第18、19、21、23頁）；被告亦自承與黃求竊原經營求竊工房，於91年成立公司負責藏愛、雲裳公司之業務，營運地點僅為藏愛公司內的一個櫃位，但其和黃求竊勞保仍掛在藏愛公司名下，沒有看過每年的收支及每月相關業務往來，每月與黃求竊也沒有看營運內容，都是委託劉雅芳報稅及由藏愛公司會計作帳，也沒有開立發票請款，存摺印章都委託給藏愛公司財務陳鴻祥，並由劉雅芳作業，並不知道求竊公司前身是美樂地有限公司等語（卷三第215、216、221、223頁），可見被告對於求竊公司成立變更過程、營運業務往來、帳目、請款，均不瞭解，甚而公司使用存摺均未掌控，全然由藏愛公司財務、會計負責處理，此與獨立經營之公司型態全然不同，適與處理其報帳之會計劉雅芳所證，求竊公司僅為所屬藏愛公司下為減免稅務而成立非獨立運作之公司型態相合；再參諸原告所提出被告永豐銀行帳戶明細、被告所提出其陽信銀行帳戶明細（卷四第197至201頁），被告96年5月、99年5月至12月，每月固定有8至10萬元以薪水之名義匯入之款項，亦與劉雅芳所證被告乃領取薪資相合，足認劉雅芳所證被告與黃求竊並非實際經營求竊公司以獲利，求竊公司為藏愛公司成立供己分散收入節稅乙情，堪以認定。

③而關於系爭陽信帳戶之使用情形，業經證人劉雅芳證稱：系爭陽信帳戶乃存入藏愛、雲裳公司造型部營收，另外原告有在大陸投資，有很多資金運用，會用所有帳戶分配所有收入，分散資金，內帳外帳我們都當成一體，所有收入最後匯到原告在永豐銀行的帳戶作統一支出，並用以支付造成師抽成及小額雜支，帳戶看起來都是資金，如原告資金不夠才會調系爭陽信帳戶款項等語（卷四第17、18、22、23頁）；證人即雲裳公司會計部助理許杏如證稱：我從96年兼任雲裳公司會計助理，老闆是原告，雲裳公司借用黃求竊兆豐銀行帳戶分為造型部和門市部存款，累積一週後，再匯款到系爭陽

01 信銀行帳戶，是劉雅芳要我這樣匯的，為何要匯到該帳戶我
02 不清楚，求窈公司並未在雲裳公司從事業務，也並未向我請
03 款過，在我之前負責匯款的人是店經理鄧自山（應為鄧世山
04 之誤載）等語（卷四第26至28頁），與劉雅芳所述大致相
05 符；再對照系爭陽信帳戶往來明細資料（證物袋①），帳戶
06 資金來源有大量來自許杏如、鄧世山匯款、現金存入，然支
07 出僅列有薪水，而被告既稱求窈公司從事婚紗造型業務，事
08 業擴展臺北、高雄，必有相關飾品妝造貨款、運營水電等支
09 出，但該帳戶歷年來均無該雜支貨款支出，僅有大量收入，
10 顯與一般公司帳戶進出不同；另參以求窈公司僅為分散藏
11 愛、雲裳公司收入而成立，帳目由劉雅芳處理等節，是系爭
12 陽信帳戶之使用狀況，應以證人劉雅芳所證為據。從而，系
13 爭陽信帳戶應係供藏愛、雲裳公司作帳使用乙情應堪認定。
14 被告雖提出系爭陽信帳戶之往來明細，並於其上註記各筆金
15 額之往來用途明細，然被告自承並未看過任何求窈公司營運
16 業務資料，亦未處理請款、報稅事宜，甚而公司所使用之帳
17 戶亦非由其保管，其會知道該等公司薪水請款之事，均係自
18 憑帳戶內金流（卷三第221頁），可見被告僅憑系爭陽帳戶
19 往來明細，自行推認帳戶金額用途為註記，實難憑採。

20 ④承上，藏愛公司、雲裳公司實際為原告所經營，此經公司員
21 工劉雅芳、許杏如所證如上，並為被告所不爭執（不爭執事
22 項(一)），則原告認系爭陽信帳戶款項為其經營所得，予以動
23 用以支付系爭房屋買賣價金，乃出於自己出資之意思堪以認
24 定。被告後雖於本院審理中改稱原告表示係由求窈公司代墊
25 不足部分款項，後又改稱此部分為求窈公司之分紅云云，其
26 前後說詞一再反覆，已難認具有可信性，又求窈公司僅為分
27 擔稅務作帳而成立業如前述，且如為公司之分紅，依被告所
28 提出所謂帳目分紅，均由陳鴻祥轉帳予被告，並無轉帳至原
29 告帳戶中再轉給被告之情形，均足見被告所述反覆矛盾，不
30 足採認。

31 (3)從而，原告主張就系爭房地就現金部分自己支出款項740萬

元乙情（現金50萬元、系爭上海銀行帳戶450萬元、系爭銀信帳戶240萬元），足堪採信。

3.被告雖辯稱原告其後向其承租系爭房地支付租金8萬5,000元，故可知系爭房地為其獨資購買，然為原告否認，表示其中僅半數為租金，其餘為分擔貸款等語。查被告於本件訴訟前，原告乃告知為其墊付740萬元，且為被告所信（卷二第3頁），倘兩造事前協議系爭房屋為被告獨資購買，則在原告代為墊付740萬元之情形下，應會提出以租金扣抵墊付金額，毋需再支付租金予被告，但原告非但無任何索討或抵償其出資之要求，仍按月給付一定金額予被告，顯與常情迥異，是此每月固定給付之金額，是否為租金，實屬有疑。參以證人劉雅芳證稱：我知道是96年買這個店面，每月我會撥4萬多元給被告，原告是說要付給他繳貸款的，到98年6月時，1樓原本的房客已經搬走，所以沒有這筆收入，被告就會少一筆收入支付，他有跟原告反映，所以原告交代我將之前每月4萬元補齊，並改成每月轉8萬5,000元給被告。租金部分一開始沒有申報，後來整棟承租後，考量申報租金代表公司營業地在此處，水電稅金都可以扣抵，但我們跟會計師說要做2萬元租金，因為原告說8萬5,000元裡面有貸款跟租金，不可能全部做租金，我們評估高雄藏愛公司擴展的很大，租金很高，不缺這一棟的租金，所以評估後決定報2萬元的租金就好等語（卷四第21、23頁），而劉雅芳復為負責處理原告帳目款項之人，其所證與98至108年被告就出租系爭房地之各類所得扣繳暨免扣繳憑單所示，租金僅申報每月2萬元相符（卷三第481至495頁），堪認證人所證原告所給付之8萬5,000元，其中部分為給付後續抵押貸款之金額，應堪認定。

4.再者，系爭房地為原告經營藏愛公司高雄分店之雲裳公司所承租使用，此有租賃契約書在卷可佐（卷一第25至47頁），並為兩造所不爭執，是原告對系爭房地具有高度使用收益之需求，且簽約過程業經被告自承皆為原告已向屋主談妥價錢

01 後，受告知其需購買（卷三第219頁），可見系爭房地為原
02 告為自己事業所欲購置，並全權聯繫、洽談購置系爭房屋之
03 相關事宜。

04 5.末證人即兩造胞姐黃玉燕證稱：原告打電話給我，說要買那
05 棟房子，出賣人要先拿定金，要我幫他寫收據，因為我以前
06 是恆春地政事務所的公證代書，所以他問我要怎麼做，我就
07 先幫他寫，寫好傳真給他，他要用被告的名義，我詢問為何
08 要用被告的名義，他說被告名下沒有房子，要貸款比較方
09 便，而且兩人要共同買，事業比較好做等語（卷四第12
10 頁），並提出相應收據為佐（卷四第161頁），黃玉燕為兩
11 造之胞姐，居住在屏東，與兩造並無仇怨而偏袒任何一方之
12 必要，且所證核與上開證人陳榮順所證曾聽聞原告表示要與
13 被告共同購買房屋之情形吻合，其所證應堪信。

14 6.從而，勾稽系爭房地買賣之動機為原告為其事業使用，由原
15 告全權與所有權人洽談議價，談妥買賣契約條件後，被告僅
16 受被動告知欲購買系爭房地，原告並出資買賣價金之現金款
17 項740萬元，其後並按月給付被告款項清償抵押貸款等情乙
18 觀，雙方於購買系爭房地時，應約定為共同購買，並由原告
19 所出資之金額甚巨，故其主張兩人約定為各自取得應有部分
20 2分之1，應屬實在。而原告將系爭應有部分登記在被告名
21 下，就此部分乃成立借名登記關係，堪以認定。

22 (二)、又借名登記契約性質上與委任契約同視，接受任人以自己之
23 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。又當事人之
24 任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項及549
25 條第1項分別定有明文。查兩造就系爭應有部分成立借名登
26 記契約關係，已如前述，又原告已以起訴狀送達向被告終止
27 兩造借名登記之契約，並經被告收受，有回執附卷可參（卷
28 一第255頁），則原告類推適用民法第541條第2項規定，請
29 求被告移轉系爭應有部分予原告，即屬有據。

30 五、綜上所述，兩造間就系爭應有部分所有權存在借名登記契約
31 關係，原告依借名登記契約終止後，追加類推適用民法第54

01 1 條第2項規定，請求被告將系爭應有部分移轉登記予原
02 告，為有理由，應予准許。另本判決主文命被告將附表所示
03 之不動產所有權移轉登記與原告，係命被告為一定之意思表
04 示，依強制執行法第130條規定，於判決確定時無待於執
05 行，即視為已為其意思表示，原告為假執行之聲請，即屬無
06 據，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
07 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判
08 決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 20 日
11 民事第二庭 法 官 鄭 瑋

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 4 月 20 日
16 書記官 吳韻芳