

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第33號

原告 陳逸亮

訴訟代理人 鄭佑祥律師

吳玲華律師

被告 名芳股份有限公司

兼

法定代理人 楊琇嫻

上二人共同

訴訟代理人 張晶瑩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國111年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告名芳股份有限公司應將如附表一編號1至4所示不動產之所有權移轉登記予原告。

被告楊琇嫻應將如附表二所示不動產之所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告名芳股份有限公司負擔五分之三、被告楊琇嫻負擔五分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)就附表一所示不動產部分（下合稱系爭板橋房地）

1.查被告名芳股份有限公司（下稱名芳公司）係原告於民國73年間出資成立，嗣於96年間，原告將其名下所持有被告名芳

01 公司之股份借名登記與被告楊琇嫻名下，並將被告名芳公司
02 交由訴外人即原告之二兒子陳祿鋁及二媳婦即被告楊琇嫻共
03 同經營。

04 2.而附表一其中編號1至4之土地（下合稱系爭板橋土地）於72
05 年8月22日由原告取得，此有土地所有權狀可證，附表一其
06 中編號5至8之建物（下合稱系爭板橋建物）亦由原告取得，
07 登記在原告所出資設立之復豐機電股份有限公司（下稱復豐
08 公司）名下，此有建築改良物所有權狀可證。蓋系爭板橋建
09 物係由原告所成立之復豐公司作為起造人，復豐公司之法定
10 代理人陳林美月為原告之配偶，原告於73年3月間取得系爭
11 板橋建物之使用執照（73板使字第449號），此有臺北縣政
12 府核發之建築物使用執照可參，另原告於73年5月21日取得
13 系爭板橋建物之所有權狀（包含1349建號、1350建號、1351
14 建號、1352建號），此有建築改良物所有權狀可參，足證原
15 告確為系爭板橋建物之實際所有權人。

16 3.關於系爭板橋房地所有權移轉登記過程：

17 (1)於91年9月11日原告將系爭板橋土地信託登記予訴外人林進
18 德，此有土地登記謄本可證，同時原告亦將復豐公司名下之
19 系爭板橋建物信託登記予林進德，此有建築改良物信託契約
20 書可證。

21 (2)再於98年3月12日，原告委託林進德以買賣為原因將系爭板
22 橋建物借名登記於被告楊琇嫻名下，此有建築改良物買賣所
23 有權移轉契約及建物登記謄本可證，但被告楊琇嫻並未支付
24 系爭板橋建物之買賣價金，且系爭板橋建物之移轉登記所需
25 支出之契稅新臺幣（下同）130,320元及印花稅2,172元等費
26 用均由原告所支付，此有契約繳款書及印花稅繳款書可證。

27 (3)另於99年9月13日，原告委託林進德以買賣為原因將系爭板
28 橋土地借名登記於訴外人吳益雄名下，此有土地所有權買賣
29 移轉契約書及土地登記謄本可證，且系爭板橋土地之移轉登
30 記所需支出之土地增值稅6,926,824元及印花稅32,232元等
31 費用均由原告所支付，此有土地增值稅繳款書及印花稅繳款

書可證。

(4)嗣於106年12月間，被告楊琇嫻擔任被告名芳公司負責人，當時被告名芳公司有調度資金之需求，欲向玉山銀行借貸5,000萬元，而玉山銀行要求被告名芳公司需提供不動產設定抵押以為擔保，陳祿鋁就向原告提議將系爭板橋房地借名登記於被告名芳公司名下，以利被告名芳公司順利向玉山銀行辦理貸款，原告基於親情及對被告楊琇嫻之信賴下，於106年12月1日以買賣為原因將系爭板橋土地（出賣人為吳益雄）及系爭板橋建物（出賣人為楊琇嫻）借名登記於被告名芳公司名下，此有土地及建物所有權買賣移轉契約書及系爭板橋房地之土地及建物登記謄本可參，依上開買賣移轉契約書所載，系爭板橋土地之買賣價款為49,754,150元，系爭板橋建物之買賣價款為8,424,800元，但被告名芳公司並未支付系爭板橋房地之買賣價款予出賣人，且系爭板橋房地之移轉登記所需支出之土地增值稅3,567,806元、契稅126,372元及印花稅51,860元等費用均由原告所支付，此有土地增值稅繳款書、契稅繳款書及印花稅繳款書可證，準此，被告楊琇嫻及陳祿鋁均知悉系爭板橋房地僅係借名登記於被告名芳公司名下，被告名芳公司有隨時依原告指示返還系爭板橋房地之義務。

4.其次，被告名芳公司以上開系爭板橋房地設定抵押權，向玉山銀行辦理貸款5000萬元，被告名芳公司每月需繳納之本金利息為313,000元，自107年1月起至108年10月止，均係由原告以其所經營之東山工程股份有限公司（下稱東山公司）或復豐公司之資金，匯款至被告名芳公司名下玉山銀行板新分行帳戶內，作為上開貸款所需支付本金利息之用，此有永豐銀行匯款單及玉山銀行利息收據可參，且被告名芳公司名下玉山銀行板新分行帳戶之存摺亦由原告持有，以利原告支付貸款本息，足證被告名芳公司並非系爭板橋房地之實際所有人，僅基於貸款考量，才會借用被告名芳公司名義登記，足認原告係系爭板橋房地之實際管領人。

01 5.再者，系爭板橋房地至今均作為被告名芳公司辦公室及廠房
02 使用，但被告名芳公司每月均支付租金與原告，於系爭板橋
03 房地所有權移轉過戶與被告名芳公司前，被告名芳公司已長
04 期給付系爭板橋房地之租金與原告，自106年10月起至107年
05 3月止，被告名芳公司每月需支付系爭板橋房地租金140,000
06 元予原告，自107年4月起，原告調降租金為100,000元，且
07 當時因原告將系爭板橋房地之4樓作為東山公司之辦公室使
08 用，另扣除10,000元之水電費，故每月租金為90,000元。而
09 因原告與陳祿鋁（即被告楊琇嫻之配偶）有借貸關係，故部
10 分租金有與原告對於陳祿鋁積欠之借款債務抵銷。另系爭板
11 橋房地之相關地價稅（107年金額為77,288元、108年金額為
12 77,287元）、房屋稅（108年金額為50,828元）、房屋貸款
13 及水電費用均由原告所繳納支付，此有地價稅、房屋稅繳款
14 書可證，且系爭板橋房地之所有權狀亦由原告所保管（參見
15 起訴狀附件一至八），可知，系爭板橋房地管理上所需費用
16 均由原告繳納，故系爭板橋房地係由原告管理、使用及收
17 益，況且，依一般社會常情，足以表彰權利之所有權狀，係
18 由真正權利人保管，足見原告與被告名芳公司間就系爭板橋
19 房地成立借名登記契約關係至明，足認原告係系爭板橋房地
20 之實際所有人。

21 6.詎料，原告於108年11月間，認已無借名登記之必要，為求
22 權益歸屬明確，乃於108年11月14日委請律師寄發存證信函
23 與被告，為終止借名登記契約之意思表示，要求被告名芳公
24 司辦理返還系爭板橋房地之所有權移轉登記，竟遭被告名芳
25 公司推託拒絕，原告始提出本件訴訟。

26 (二)附表二所示不動產部分（下合稱系爭蘇澳土地）

27 1.原告名下如附表二所示系爭蘇澳土地，原告因擔任其所經營
28 之宇展營造公司向第一商業銀行借貸之保證人，但因宇展營
29 造公司屆期未能清償貸款，原告為避免其名下財產遭銀行查
30 封拍賣，於100年7月4日將系爭蘇澳土地以買賣為原因借名
31 登記在被告楊琇嫻名下，此有系爭蘇澳土地之土地登記謄本

01 可參，但被告楊琇嫻並未支付系爭蘇澳土地之買賣價金與原
02 告，且系爭蘇澳土地之移轉登記所需支出之行政規費及代書
03 過戶等費用，均由原告所支付，及系爭蘇澳土地之每年地價
04 稅亦由原告所支付，此有地價稅繳款書可證，且系爭蘇澳土
05 地所有權狀正本均為原告所保管持有。此外，於107年10月2
06 5日，原告向訴外人楊榮波借款9,600,000元，並以原告借名
07 登記在被告楊琇嫻名下附表二編號2、3所示之土地設定抵押
08 權予楊榮波，此有土地登記謄本可證，足證系爭蘇澳土地確
09 實為原告所有無疑。

10 2.詎料，原告於108年11月間，認已無借名登記之必要，為求
11 權益歸屬明確，乃於108年11月14日委請律師寄發存證信函
12 與被告，為終止借名登記契約之意思表示，要求被告楊琇嫻
13 辦理返還系爭蘇澳土地之所有權移轉登記，竟遭被告楊琇嫻
14 推託拒絕，原告始提出本件訴訟。

15 (三)據上可知，原告出資取得系爭板橋房地所有權，並保有所有
16 權狀，且實際管領、使用該房地，相關房屋稅、地價稅、房
17 屋貸款及水電費用亦由原告所繳納支付，業如前述，被告名
18 芳公司除出具名義予原告登記系爭板橋房地外，並無實質管
19 理、使用之權能，足認原告與被告名芳公司間就系爭板橋房
20 地成立借名登記契約。又原告取得系爭蘇澳土地所有權，並
21 保有所有權狀，且系爭蘇澳土地之每年地價稅亦由原告所支
22 付，原告確有實際管領、使用該土地，業如前述，被告楊琇
23 嫻除出具名義予原告登記系爭蘇澳土地外，並無實質管理、
24 使用之權能，足認原告與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地成立
25 借名登記契約。故原告與被告名芳公司間就系爭板橋房地有
26 借名登記法律關係、原告與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地有
27 借名登記法律關係，至為明確，上開借名登記之委任人即原
28 告自得終止兩造間之借名登記契約，而原告已於108年11月1
29 4日以臺北法院郵局第3103號存證信函通知被告名芳公司、
30 楊琇嫻返還系爭板橋房地及系爭蘇澳土地，該函經被告名芳
31 公司、楊琇嫻於同年月15日收受，故兩造間借名登記關係已

01 合法終止，洵屬有據。又兩造間借名登記關係既已終止，被
02 告名芳公司、楊琇嫻受登記為系爭板橋房地及系爭蘇澳土地
03 所有權人之法律權源已不存在，惟被告均仍受有登記為上開
04 不動產所有權人之利益，致原告受有損害，原告爰類推適用
05 民法第541條第2項委任關係終止、消滅後移轉權利之義務暨
06 同法第179條不當得利返還請求權、第767條第1項前段所有
07 物返還請求權，擇一有理由請求被告名芳公司將系爭板橋房
08 地、被告楊琇嫻將系爭蘇澳土地移轉所有權登記予原告等
09 語。並聲明：1.被告名芳公司應將如附表一所示不動產之所有
10 權移轉登記予原告。2.被告楊琇嫻應將如附表二所示不動
11 產之所有權移轉登記予原告。

12 二、被告則以下開情詞置辯：

13 (一)被告楊琇嫻於婚後原本與原告相處融洽，頗受原告疼愛，尤
14 其被告楊琇嫻生下兒子後，原告更形喜悅，為使被告楊琇嫻
15 夫妻有自己的事業以扶養年幼子女，故原告乃將其部分財產
16 贈與被告楊琇嫻，並將被告名芳公司交予被告楊琇嫻及丈夫
17 陳祿鋁實際經營，此由被告名芳公司玉山銀行板新分行帳戶
18 之存摺並非由原告持有，而是由被告楊琇嫻自行保管可明；
19 被告名芳公司股份、系爭板橋建物及系爭蘇澳土地均為原告
20 所贈與被告楊琇嫻之財產，合先陳明。

21 (二)嗣於106年12月間，原告因沈迷賭博在外積欠高額賭債，面
22 臨人身安全重大危險，需錢孔急，原告原本央求被告楊琇嫻
23 夫妻借信用貸款給原告使用，惟因欠債金額實在太過龐大，
24 如以信用貸款利息太高，被告楊琇嫻夫妻不敢貿然答應，原
25 告遂轉而要求由被告名芳公司出錢向吳益雄購買系爭板橋土
26 地，另由被告楊琇嫻移轉系爭板橋建物予被告名芳公司，待
27 房地之所有權人合一後，再以被告名芳公司名義為借款人、
28 以系爭板橋房地向玉山銀行商借低利率房貸讓原告得以週轉
29 (按：因被告名芳公司營運良好，以名芳公司名義借款可獲
30 得較優貸款條件)，原告並遊說稱如此一來被告名芳公司就
31 有自己之財產，將來也比較有保障。原告一再保證，向玉山

01 銀行所貸款項伊會負責還款，不會連累被告名芳公司，被告
02 楊琇嫻夫妻基於父子親情及原告往昔疼愛之情，不忍原告遭
03 債權人苦苦逼債，乃同意以被告名芳公司名義購買系爭板橋
04 房地，並將所得貸款5000萬元扣除舊有貸款及所生費用後，
05 全數交予原告週轉。

06 (三)被告名芳公司確已依照原告指示，支付系爭板橋土地價金予
07 原告之人頭吳益雄，茲就被告名芳公司之支付情形說明如
08 下：

09 1.106年9月27日匯款9,000,000元。

10 2.106年10月2日匯款7,000,000元。

11 3.106年12月8日匯款32,061,009元（其中340元為匯費）清償
12 吳益雄板橋農會後埔分行貸款。

13 4.106年12月13日匯款17,764,349元（其中190元為匯費）。

14 5.以上合計65,824,828元，故可知被告名芳公司確有支付系爭
15 板橋土地價金。

16 (四)被告名芳公司固不否認未支出系爭板橋房地移轉登記所生之
17 土地增值稅，惟土地增值稅依法應由吳益雄負擔，被告名芳
18 公司本無支付之義務；至於契稅及印花稅部分，因被告名芳
19 公司之所以要購買系爭板橋房地，係源自原告有大筆資金週
20 轉之需求，原告允諾由其找代書辦理過戶，並代為支付所衍
21 生之相關費用，故不能以原告曾經支付土地增值稅、契稅及
22 印花稅即認定被告名芳公司與原告間有借名登記契約。系爭
23 房地過戶後，原告向代書領回系爭房地之所有權狀，然並未
24 交還所有權狀，因被告楊琇嫻擔心開口向原告索要所有權狀
25 可能會讓原告誤認為不被信任而讓原告不高興，且思忖只要
26 不隨便出具印鑑證明，系爭房地並不會有被過戶之風險，慮
27 及家族親情故未積極向原告索討所有權狀。

28 (五)另原告早已言明向玉山銀行所貸50,000,000元，伊會負責還
29 款，不會拖累被告名芳公司，故原告自107年1月起至108年1
30 0月間清償玉山銀行之貸款本即天經地義，與其和被告名芳
31 公司間有無借名登記契約無涉。況原告僅繳納貸款至108年1

01 0月為止，其後之各期貸款均由被告名芳公司繳納迄今。

02 (六)又系爭板橋房地實際上係由被告名芳公司管理使用，被告名
03 芳公司並未支付租金予原告，反而係原告所經營之東山公司
04 因有使用辦公室之需求，向被告名芳公司承租系爭板橋建物
05 之4樓，如若原告以實際所有人自居，則其所經營之東山公
06 司又何須向被告名芳公司承租？

07 (七)107年及108年地價稅及房屋稅固為原告所支付，惟此係因原
08 告尚欠被告楊琇嫻之夫陳祿錫借款，為抵銷借款而代為繳
09 納，並不能證明原告與被告名芳公司間存有借名登記契約。
10 另水電費用並非由原告支付，而是被告名芳公司自行繳納。

11 (八)系爭蘇澳土地係原告贈與被告楊琇嫻，並非借名登記，因上
12 開土地過戶時係原告直接找代書辦理，故被告楊琇嫻確實未
13 支付相關費用，惟此不能認定兩造間即有借名登記之合意。
14 且107年10月間因原告積欠賭債之故，為救原告燃眉之急，
15 且慮及系爭蘇澳土地本即原告所贈，被告楊琇嫻乃同意提供
16 其中兩筆土地為原告擔保借款，然亦不能證明兩造間即有借
17 名登記之合意。並聲明：駁回原告之訴。

18 三、兩造不爭執之事項：

19 (一)系爭板橋土地於72年8月22日由原告取得所有權，於91年9月
20 11日，原告將系爭板橋土地信託登記在林進德名下，復於99
21 年9月13日，林進德將系爭板橋土地所有權以買賣為原因移
22 轉登記在吳益雄名下，嗣於106年12月1日，吳益雄將系爭板
23 橋土地所有權以買賣為原因移轉登記於被告名芳公司名下。

24 (二)系爭板橋建物於73年5月21日由原告所出資設立之復豐公司
25 取得所有權，於91年9月11日復豐公司將系爭板橋建物信託
26 登記在林進德名下，復於98年3月12日，林進德將系爭板橋
27 建物所有權以買賣為原因移轉登記在被告楊琇嫻名下，嗣於
28 106年12月1日，被告楊琇嫻將系爭板橋建物所有權以買賣為
29 原因移轉登記於被告名芳公司名下。

30 (三)系爭蘇澳土地為原告所有，於100年7月4日原告將系爭蘇澳
31 土地以買賣為原因移轉登記在被告楊琇嫻名下，系爭蘇澳土

01 地所有權狀正本為原告所保管持有。於107年10月25日，原
02 告向楊榮波借款9,600,000元，並以系爭蘇澳土地其中如附
03 表編號2、3所示土地設定普通抵押權予楊榮波，以擔保債權
04 金額9,300,000元。

05 (四)原告以108年11月14日臺北法院郵局第3103號存證信函送達
06 被告2人作為終止系爭板橋土地、系爭板橋建物及系爭蘇澳
07 土地等3筆不動產借名登記之意思表示，於108年11月15日送
08 達被告2人。

09 (五)被告名芳公司分別匯款如下：

10 1.106年9月27日匯款9,000,000元。

11 2.106年10月2日匯款7,000,000元。

12 3.106年12月8日匯款32,061,009元（其中340元為匯費）清償
13 吳益雄板橋農會後埔分行貸款。

14 4.106年12月13日匯款17,764,349元（其中190元為匯費）。

15 四、本件兩造爭執之點為：(一)原告與被告名芳公司間就系爭板橋
16 土地是否成立借名登記契約？原告主張其終止借名登記關係
17 後，得否類推適用民法第541條第2項、第179條、第767條第
18 1項前段，請求被告名芳公司將系爭板橋土地移轉所有權登
19 記予原告？(二)原告與被告名芳公司間就系爭板橋建物是否成
20 立借名登記契約？原告主張其終止借名登記關係後，得否類
21 推適用民法第541條第2項、第179條、第767條第1項前段，
22 請求被告名芳公司將系爭板橋建物移轉所有權登記予原告？
23 (三)原告與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地是否成立借名登記契
24 約？原告主張其終止借名登記關係後，得否類推適用民法第
25 541條第2項、第179條、第767條第1項前段，請求被告楊琇
26 嫻將系爭蘇澳土地移轉所有權登記予原告？茲分述如下：

27 (一)原告與被告名芳公司間就系爭板橋土地是否成立借名登記契
28 約？原告主張其終止借名登記關係後，得否類推適用民法第
29 541條第2項、第179條、第767條第1項前段，請求被告名
30 芳公司將系爭板橋土地移轉所有權登記予原告？

31 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名

01 義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出
02 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
03 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
04 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
05 推適用民法委任之相關規定，並得類推適用民法委任之相關
06 規定，借名人自得類推適用民法第549條第1項委任之規定，
07 終止借名契約（最高法院98年台上字第990號、100年度台上
08 字第1972號、最高法院99年度台上字第2448號裁判意旨參
09 照）。揆諸最高法院裁判意旨，借名登記契約係指借用他方
10 名義作為己方財產登記名義人之無名契約，合先敘明。次按
11 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但
12 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
13 訟法第277條定有明文。另當事人主張有利於己之事實，就
14 其事實有舉證之責任，且原告對於自己主張之事實已盡證明
15 之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張
16 者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責
17 任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號判例參照）。而
18 所謂舉證責任者，乃特定法律效果之發生或不發生所必要之
19 事實存在與否不明之場合，當事人之一造因此事實不明，將
20 受不利益之判斷，乃必須就該事實提出有關證據，使法院信
21 其主張為真實；另當事人所提出供法院認定事實之證據，並
22 不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，
23 證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某
24 事實之間接證據，亦包括在內。復按「主張法律關係存在之
25 當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
26 證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該
27 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
28 因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必
29 要」、「應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗
30 法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事
31 實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡

01 先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應
02 證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理
03 法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事
04 實為必要」（最高法院98年度台上字第602、2035號判決要
05 旨參照，最高法院99年度台上字第504號、100年度台上字第
06 40號判決同此要旨）。亦即欲證明兩造間有借名登記事實之
07 證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限；如先綜
08 合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理之證明應證事
09 實，該證明某事實之間接證據，自包括在內。

10 2.經查，系爭板橋土地於72年8月22日由原告取得所有權，於9
11 1年9月11日，原告將系爭板橋土地信託登記在林進德名下，
12 復於99年9月13日，林進德將系爭板橋土地所有權以買賣為
13 原因移轉登記在吳益雄名下，嗣於106年12月1日，再由吳益
14 雄將系爭板橋土地所有權以買賣為原因移轉登記於被告名芳
15 公司名下等情，為兩造所不爭執，並有系爭板橋土地登記第
16 一類謄本附卷可參（見本院卷一第129至143頁），自堪信為
17 真。又系爭板橋土地之108年（含）以前之地價稅均係由原告
18 負責繳納，且原告委託指示林進德將系爭板橋土地所有權
19 以買賣為原因移轉登記在吳益雄名下，復委託吳益雄將系爭
20 板橋土地所有權以買賣為原因移轉登記於被告名芳公司所支
21 出之土地增值稅、契稅、印花稅等費用均係由原告所支付等
22 情，業據原告提出土地增值稅、印花稅、契稅繳款書、地價
23 稅繳款書等件為證（見本院卷一第113至119、145至153、17
24 3至175、203至209頁），並為被告名芳公司所不爭執，亦堪
25 信為真，復稽之原告所主張系爭板橋土地之貸款係由原告繳
26 納至108年10月，之後因原告提起訴訟，嗣由被告名芳公司
27 繳納等情，亦為被告名芳公司所不爭執（見本院卷二第21
28 頁），綜參上開事證，堪信原告所主張系爭板橋土地相關費
29 用支出均係由其負擔等語，尚屬非虛，且被告名芳公司對於
30 系爭板橋土地之所有權狀正本自始均係由原告所保管、系爭
31 板橋土地之諸多相關費用係由原告繳納等客觀情事並不爭

01 執，足徵系爭板橋土地係為原告所購買、處理歷次締約事
02 宜、付款（貸款），且原告於72年8月22日至今均係由其保
03 管系爭板橋土地之所有權狀正本，可知自始均係由原告持有
04 系爭板橋土地產權證明之相關資料，原告就系爭板橋土地顯
05 有實際處分權限，足認系爭板橋土地實際上之權利確歸屬於
06 原告所有，而被告名芳公司復未能提出其為實際所有權人之
07 相關事證，要難認被告名芳公司空言主張其為系爭板橋土地
08 之實際所有權人等語為可採。

09 3.復參諸證人即原告經營公司之員工張鳳嬌到庭證稱：我是一
10 起在復豐電機公司、東山工程公司任職，從79年11月開始迄
11 今，擔任財務會計，因為原告財務有狀況，所以我知道原告
12 在91年9月間將系爭板橋房地信託登記與林進德，因為林進
13 德住臺中，比較遠，原告要跟銀行辦理貸款要請他簽名比較
14 不方便，所以才會在98年3月、99年9月間，把土地轉到吳益
15 雄名下，建物轉到楊琇嫻名下，當時都是我在處理這些銀行
16 貸款事情。後來因為名芳公司老闆是原告的兒子跟媳婦，原
17 告兒子來遊說表示有往來銀行可以貸款比較多錢，但用名芳
18 公司貸款的話要把系爭板橋房地登記在名芳公司名下。所以
19 在106年12月間，系爭板橋房地移轉所有權登記至名芳公司
20 名下，都是我找代書來處理移轉過戶程序，增值稅、契稅、
21 過戶等所有費用都是我由原告的公司付款的。（經提示庭呈
22 系爭板橋房地房地產買賣契約書）名芳公司並無實際支付上
23 開合約約定之買賣房地價款，（經提示本院卷一第255頁被
24 證2）名芳公司在106年9月27日匯款900萬元至吳益雄名下銀
25 行帳戶的此筆匯款是原告經營之東山公司跟名芳公司借錢，
26 名芳公司為了做系爭板橋土地的金流所以把款項匯到吳益雄
27 的戶頭，名芳公司有跟原告說，實際上這筆錢是這是借款。
28 這筆錢後來流到東山公司的帳戶，東山公司後來有陸續返還
29 名芳公司這筆借款，但償還金額要回去整理。（經提示本院
30 卷一第257頁被證3）名芳公司在106年10月2日匯款700萬元
31 至吳益雄名下銀行帳戶的此筆匯款也是東山公司向名芳公司

01 的借款，這筆錢後來到東山公司的戶頭，因為陸續有借款也
02 陸續有還，還要再查證整理。（經提示本院卷一第259頁被
03 證4）名芳公司在106年12月8日有匯款3206萬1009元作為清
04 償吳益雄名下板橋農會後埔分行的貸款，這個是銀行代償，
05 板橋農會貸款是楊琇嫻跟吳益雄舊的貸款，剩下餘款3206萬
06 1009元欠款，系爭板橋房地過戶給名芳公司後，名芳公司再
07 跟新的玉山銀行用系爭板橋房地借款，借的錢來還舊的貸款
08 3206萬元1009元欠款。並不是系爭板橋房地的買賣價金，而
09 是借用名芳公司名義去借新的貸款來還舊的貸款。（經提示
10 本院卷一第261頁被證5）名芳公司在106年12月13日匯款177
11 6萬4349元至吳益雄名下銀行帳戶的此筆匯款也不是系爭板
12 橋房地之買賣價金，就是我剛才說的借用名芳公司名義跟玉
13 山銀行借5000萬元，去還舊的貸款3206萬1009元剩下的錢。
14 這筆1776萬4349元後來存到東山公司的帳戶。故被告並無實
15 際上要購買系爭板橋房地，系爭板橋房地移轉過戶需繳納之
16 土增稅、契稅、印花稅是由原告擔任負責人之復豐公司帳戶
17 支付。（經提示本院卷一第155頁以下之原證15匯款單）我
18 會以東山公司或復豐公司為匯款人，多次匯款至名芳公司名
19 下玉山銀行板新分行帳戶，用以支付上述5000萬元貸款每個
20 月的本金跟利息。名芳公司以系爭板橋房地設抵，向玉山銀
21 行申請貸款之取得款項是交由東山公司使用。該貸款每月繳
22 需31萬3000元本金跟利息，係由東山公司跟復豐公司繳納。
23 系爭板橋房地從以前到本件訴訟前都是由原告的復豐公司或
24 東山公司在繳納每年之地價稅、房屋稅及水電費用。我知道
25 系爭板橋房地實際所有權人是原告，因為系爭板橋房地原始
26 是陳逸亮個人名下的謄本或權狀，都放在公司裡。被告名芳
27 公司目前使用上開房地一至三樓，在本件訴訟之前都有付租
28 金，從東山公司向名芳公司的借款裡扣抵，每月租金金額9
29 萬元，而因為東山公司原來的登記地址在板橋文化路，不在
30 這裡，後來因為要把登記地址遷到系爭板橋房屋四樓，所以
31 才做被證6房屋租賃契約。但上開契約約定租金每月3000

元，東山公司並沒有支付租金給名芳公司。我知道原告跟名芳公司或楊琇嫻約定借名登記時的情況，時間我無法確定是哪一天，是在要過戶到名芳公司名下之前的那一年，陳祿鋁跟陳逸亮有說好才過戶，我有在場，他們在新北市○○區○○路000巷0號2樓的東山公司辦公室講的。因為東山公司需要周轉金，所以當時陳祿鋁來跟陳逸亮遊說，可以用名芳公司的名字跟銀行借到比較多的錢，必須要把不動產過戶到名芳公司名下才能用名芳公司的名字借錢等語(見本院卷一第305至315頁)；以及證人吳益雄到庭證稱：我不認識林進德，於99年9月間，那時候東山工程的董事長陳逸亮拜託我，用我的名義當作人頭，將系爭板橋土地過戶到我名下，因為我那時候在東山公司任職，陳逸亮要用土地借款，我住在台北，簽字比較方便。公司要用我的名字用土地向銀行借錢。東山公司用我的名字向林進德買土地，我把我的資料給公司，讓公司去辦，手續我都不知道。土地買賣價金跟過戶時所需繳納的土地增值稅及印花稅，是由東山公司繳納。大概在105年我要離開公司，我跟公司說土地不是我的，我要把土地過戶給公司，我就把資料給公司去辦理過戶。而於106年12月1日，東山公司就將我名下之系爭板橋土地以買賣的名義，移轉登記至名芳公司名下，名芳公司並無支付土地買賣價金給我，我的帳戶有給東山公司用。當初我有掛東山公司負責人名義，有很多帳戶，是公司財務經理張鳳嬌在管。名芳公司匯款到我的名下銀行帳戶情形我都不清楚，當時我已經離開公司，我並不是系爭板橋土地的實際所有權人，所有權人是陳逸亮的等語(見本院卷一第315至319頁)，上開證人所為證言乃經其等具結所為，其等實無甘冒偽證罪風險而虛構為不利於被告名芳公司之證述，且稽之其等說法尚屬一致，堪值採信為真，則綜觀其等證言，可徵原告就系爭板橋土地確實有實際處分權限，亦即系爭板橋土地實際上之權利確歸屬於原告所有，並由原告持有系爭板橋土地產權證明之相關資料，此與借名登記之情相符。況系爭板橋土地之歷

01 次出售事宜均由原告授權由公司財務經理即證人張鳳嬌處
02 理，過戶所需繳納之土地增值稅、契稅、印花稅均係由原告
03 負責支付，且被告名芳公司未能舉證證明確有實際支付土地
04 買賣價金，甚而貸款所得之款項亦係由原告名下公司處分運
05 用，且於本件訴訟提起之前，均係由原告繳納貸款本息，堪
06 認被告名芳公司自始未實際負責管理、使用、處分系爭板橋
07 土地，僅就系爭板橋土地為出名登記而已，故原告既對於系
08 爭板橋土地確有管理、使用、處分權限，應認原告主張其方
09 為系爭板橋土地之實際所有權人，僅係暫先借名登記於被告
10 名芳公司等語，堪為可採。

11 4.又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；委任關係，
12 因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅，民法第54
13 9條第1項、第550條前段分別定有明文。又契約終止時，當
14 事人雙方亦負有回復原狀之義務，而應返還由他方所受領之
15 給付物，復為同法第263條、第259條所明定。準此，借名登
16 記契約一經終止，出名者即負有返還受領物之義務。此際借
17 名者或其繼承人自可根據借名契約消滅後之借名標的物返還
18 請求權請求出名者返還該標的物。次按受任人因處理委任事
19 務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人
20 以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民
21 法第541條定有明文。經查，原告與被告名芳公司間就系爭
22 板橋土地確係存在借名登記法律關係，業如前述。原告既以
23 108年11月14日臺北法院郵局第3103號存證信函送達被告名
24 芳公司作為終止系爭板橋土地之借名登記關係意思表示（見
25 本院卷一第177至189頁），上開存證信函於108年11月15日
26 送達被告名芳公司，亦為被告名芳公司所不爭執，則於被告
27 名芳公司於108年11月15日收受上開存證信函時即生終止該
28 借名登記法律關係之效力。是以，原告既已終止與被告名芳
29 公司間就系爭板橋土地之借名登記法律關係，則被告名芳公
30 司依法即負有返還受領物之義務，亦即原告自可根據借名契
31 約消滅後之借名標的物返還請求權請求被告名芳公司將系爭

01 板橋土地所有權移轉登記予原告，當屬有據，則其他請求權
02 依據自無庸再予論述。

03 (二)原告與被告名芳公司間就系爭板橋建物是否成立借名登記契
04 約？原告主張其終止借名登記關係後，得否類推適用民法第
05 541 條第2 項、第179 條、第767條第1項前段，請求被告名
06 芳公司將系爭板橋建物移轉所有權登記予原告？

07 原告主張其就系爭板橋建物為實際所有權人，乃係以買賣為
08 原因而將所有權借名登記於被告楊琇嫻而為移轉等語，然審
09 諸系爭板橋建物之建築改良物所有權狀（見本院卷一第71至
10 75頁），系爭板橋建物之出資興建人即原始所有權人為「復
11 豐電機股份有限公司」，而非原告，並於73年5月18日為所
12 有權第1次登記，復於91年9月11日由復豐公司將系爭板橋建
13 物信託登記在林進德名下，又於98年3月12日，林進德將系
14 爭板橋建物所有權以買賣為原因移轉登記在被告楊琇嫻名
15 下，嗣於106年12月1日，被告楊琇嫻將系爭板橋建物所有權
16 以買賣為原因移轉登記於被告名芳公司名下，惟原告主張其
17 為系爭板橋建物實際所有權人，並未能就其為系爭板橋建物
18 出資興建人等節舉證以實其說，原告固主張其為復豐公司之
19 負責人，然公司法人與自然人本為不同權利主體，自無從僅
20 因原告為復豐公司之負責人即逕認原告為系爭板橋建物之實
21 際所有權人，更遑論於復豐公司辦理第一次所有權登記時之
22 負責人亦非原告，原告空言主張係其個人為實際所有權人並
23 借名登記於復豐公司名下等語，然原告既未能舉證證明其確
24 為原始所有權人，其既未能證明為實際所有權人，如何證明
25 其與復豐公司成立借名登記法律關係，故此部分原告既無從
26 證明為系爭板橋建物之實際所有權人，亦無從證明其與復豐
27 公司如何成立借名登記法律關係，其自無法主張合法終止與
28 被告名芳公司間就系爭板橋建物之借名登記法律關係，亦無
29 從根據借名契約消滅後之借名標的物返還請求權請求被告名
30 芳公司將系爭板橋建物所有權移轉登記予原告，且原告既未
31 能證明其為系爭板橋建物所有權人，自亦無從主張民法第76

01 7條第1項前段或民法第179條規定，請求被告名芳公司將系
02 爭板橋建物移轉所有權登記予原告，自不待言。

03 (三)原告與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地是否成立借名登記契
04 約？原告主張其終止借名登記關係後，得否類推適用民法第
05 541 條第2 項、第179 條、第767條第1項前段，請求被告楊
06 琇嫻將系爭蘇澳土地移轉所有權登記予原告？

07 1.經查，系爭蘇澳土地為原告所有，於100年7月4日原告將系
08 爭蘇澳土地以買賣為原因移轉登記在被告楊琇嫻名下，而原
09 告主張系爭蘇澳土地所有權狀正本自始均為原告所保管持
10 有，且原告於107年10月25日，向楊榮波借款9,600,000元，
11 並以系爭蘇澳土地其中如附表二編號2、3所示土地設定普通
12 抵押權與楊榮波，設定抵押權擔保債權金額9,300,000元等
13 情，為被告楊琇嫻所不爭執，並有原告所提出之土地所有權
14 狀、土地登記第一類謄本在卷可佐（見本院卷一第49至55、
15 193至199頁），且被告楊琇嫻對於系爭蘇澳土地每年應繳納
16 之地價稅以及過戶所需繳納之行政規費等費用均係由原告負
17 責支付並無意見，且亦不否認其並無支付系爭蘇澳土地之買
18 賣價金予原告，被告楊琇嫻僅空言辯稱系爭蘇澳土地實際
19 上是原告欲贈送被告楊琇嫻等語，為原告所否認，反觀原告
20 自始均保有所有權狀正本，且原告移轉所有權登記予被告楊
21 琇嫻後，仍由原告繳納地價稅，原告並於107年10月25日就
22 其中附表二編號2、3所示土地設定普通抵押權以擔保其對於
23 楊榮波之借款債務，益證原告對於系爭蘇澳土地確有自由處
24 分、管理、使用、收益、設定負擔之權利，應認原告方為系
25 爭蘇澳土地之實際權利人無訛。

26 2.是以，原告與楊琇嫻間就系爭蘇澳土地確係存在借名登記法
27 律關係，業如前述。原告既以108年11月14日臺北法院郵局
28 第3103號存證信函送達被告楊琇嫻作為終止系爭板橋土地之
29 借名登記關係意思表示（見本院卷一第177至189頁），上開
30 存證信函於108年11月15日送達被告楊琇嫻，亦為被告楊琇
31 嫻所不爭執，則於被告楊琇嫻於108年11月15日收受上開存

證信函時即生終止該借名登記法律關係之效力。是以，原告既已終止與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地之借名登記法律關係，則被告楊琇嫻依法即負有返還受領物之義務，亦即原告自可根據借名契約消滅後之借名標的物返還請求權請求被告楊琇嫻將系爭蘇澳土地所有權移轉登記予原告，當屬有據，則其他請求權依據自無庸再予論述。

五、綜上所述，原告既與被告名芳公司間就系爭板橋土地存在有借名登記法律關係，復與被告楊琇嫻間就系爭蘇澳土地存在有借名登記法律關係，則原告現已分別向被告名芳公司、楊琇嫻終止上開借名登記關係，該借名登記法律關係已告終止，原告自得依據借名契約消滅後之借名標的物返還請求權，請求被告名芳公司、楊琇嫻分別將系爭板橋土地、系爭蘇澳土地所有權移轉登記予原告，當屬有據。另就系爭板橋建物部分，因原始所有權人為復豐公司，原告未能舉證證明其為實際所有權人，自無從證明其與被告名芳公司間亦存有借名登記法律關係，此部分自亦無從依據借名契約消滅後之借名標的物返還請求權、不當得利請求權、所有物返還請求權，請求被告名芳公司將系爭板橋建物所有權移轉登記予原告。從而，原告請求被告名芳公司應將如附表一編號1至4所示不動產之所有權移轉登記予原告，以及被告楊琇嫻應將如附表二所示不動產之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
民事第一庭 法 官 張惠閔

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日
03 書記官 林沂仔

04 附表一：
05

編號	土地地號或建物建號	權利範圍
1	新北市○○區○○段000000000地號土地	全部
2	新北市○○區○○段000000000地號土地	全部
3	新北市○○區○○段000000000地號土地	全部
4	新北市○○區○○段000000000地號土地	全部
5	新北市○○區○○段000000000○號(建物 門牌為新北市○○區○○路000巷00號1樓)	全部
6	新北市○○區○○段000000000○號(建物 門牌為新北市○○區○○路000巷00號2樓)	2分之1
7	新北市○○區○○段000000000○號(建物 門牌為新北市○○區○○路000巷00號3樓)	全部
8	新北市○○區○○段000000000○號(建物 門牌為新北市○○區○○路000巷00號4樓)	全部

06 附表二：
07

編號	土地地號	權利範圍
1	宜蘭縣○○鎮○村段000000000地號土地	全部
2	宜蘭縣○○鎮○村段000000000地號土地	全部
3	宜蘭縣○○鎮○村段000000000地號土地	全部
4	宜蘭縣○○鎮○村段000000000地號土地	全部