

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第422號

原告 勝譽企業有限公司

法定代理人 李愛梅

訴訟代理人 鄒孟昇律師

被告 李俊賢

訴訟代理人 江旻書律師

複代理人 沈志偉律師

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4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項

原告起訴後追加民法第179條為請求權基礎。核原告所為追加，其請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項第2款之規定相符，應予准許。

二、原告的主張

（一）原告是家族企業，被告、原告法定代理人李愛梅、訴外人即股東李鶴年為姊弟關係，訴外人即股東趙林巍則是李愛梅的配偶。原告在臺灣地區及大陸地區各設有營業所及工廠，李愛梅經常往來兩岸，被告及李鶴年常駐大陸地區偶爾回臺，原告的股東乃一致同意購買房屋，平時可由趙林巍及其女兒居住管理，被告及其家人回臺時亦可暫住。原告考量當時被告具有首次購屋貸款利率優惠資格，故商請被告以其名義購買並辦理登記，經被告同意後，由李愛梅於民國102年6月14日以被告名義購買門牌號碼新北市○○

01 區○○路000號2樓房屋、基地暨停車位（即新北市○○區
02 ○○段000○號建物權利範圍全部；共有部分為同段942建
03 號建物權利範圍10萬分之827，同段943建號建物權利範圍
04 10萬分之680，含停車位編號140權利範圍10萬分之303；
05 同段11地號土地權利範圍10萬分之815；以下合稱系爭不
06 動產），並於102年11月27日登記在被告名下。

07 （二）兩造間就系爭不動產為借名登記關係，系爭不動產雖登記
08 在被告名下，但原告始為系爭不動之真正權利人，被告僅
09 為登記名義人。系爭不動產總價款為新臺幣（下同）1629
10 萬元，其中訂金、簽約金、對保款及完稅款合計629萬元
11 已由原告簽發支票給付並兌現完畢，餘款則以被告名義向
12 華南商業銀行申辦貸款，且貸款及相關稅費均由原告繳
13 納。原告類推適用民法第549條第1項規定向被告終止借名
14 登記契約，並類推適用民法第541條第2項及依第179條等
15 規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

16 （三）聲明：被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。

17 三、被告的答辯

18 （一）兩造間無借名登記契約。系爭不動產是李愛梅與被告商議
19 決定購買，非經原告股東會一致決議。被告與李愛梅之家
20 族企業（包括原告、飛穎企業有限公司及東莞勝譽電子科
21 技有限公司等）已經營相當時日，惟股東間就經營獲利均
22 未有適當的分潤安排，適有不動產購置機會，被告與李愛
23 梅遂商議以被告名義買受系爭不動產，所需資金由前述家
24 族企業營利所得分潤支應，部分則由被告承擔系爭不動產
25 貸款。又被告經營之東莞勝譽電子科技有限公司外銷訂單
26 貨款及對臺灣訂單出貨的貨款多是由原告在臺灣收款，所
27 以系爭不動產價款亦有以飛穎企業有限公司、東莞勝譽電
28 子科技有限公司與原告相關之交易款項支應。飛穎企業有
29 限公司、原告等家族事業貨款收支、盈餘分配等財務調度
30 會計作業多由李愛梅安排操辦，所以系爭不動產價金支付
31 相關事宜便由李愛梅代為處理，故李愛梅雖有以原告開立

之支票支付系爭不動產部分價款，但無從推論兩造間有借名登記契約。

(二) 原告為營利法人，依法應設置會計帳簿不得毀損，各項會計帳簿及財務報表至少保存10年；且非根據真實事實，不得造具任何會計憑證，並不得在會計帳簿表冊做任何紀錄。故原告應提出相關對外及內部原始交易憑證、發票、傳票資料、財務報表含資產負債表等，據以證明系爭不動產係原告出資取得之資產，及其開立之支票確係用於支付系爭不動產之買賣價金。此外，系爭不動產係被告向銀行辦理抵押貸款，貸款之本金及利息，並非由原告繳納。

(三) 聲明：原告之訴駁回。

四、本院的判斷

(一) 主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。本件被告是原告的股東，且原告的股東間均有二等血親、姻親關係；李愛梅於102年6月14日代理被告與訴外人真鼎建設股份有限公司簽立房屋及土地買賣契約書，由被告以總價1629萬元購買系爭不動產，且由原告給付訂金、簽約金、對保款、完稅款；系爭不動產所有權於102年11月27日以買賣為原因移轉登記至被告名下等情，為兩造所不爭，且有原告變更登記表、房屋買賣契約書、土地買賣契約書、土地建物登記第三類謄本可證（本院卷第17至93頁）。原告主張兩造間就系爭不動產有借名登記契約存在，原告為借名人、被告為出名人乙節；被告就此既有爭執，自應由原告負舉證之責。

(二) 不動產物權，係以登記表現其內容，而有公示與公信力；對於借名登記效力之承認，已造成公示制度存有例外，損及登記之公信力，且借名登記往往構成刑事犯罪行為（參臺灣高等法院100年度上易字第758號、103年度上易字第1836號、104年度原上訴字第20號、106年度上訴字第477

號、108年度上易字第1852號等刑事判決），基於「例外從嚴」之解釋原則，倘當事人間之合意內容不甚具體明確，或有無合意完全不明，猶存有其他合於登記生效主義之解釋可能，均應認非屬借名登記，以維物權法定主義。本件原告主張兩造間有借名登記契約，主要係以原告負擔系爭不動產之價金及費稅為據。但價金及費稅由第三人代為給付，原因多端，非必即屬借名登記，而原告主張之價金及費稅給付情形，與被告主張之分潤並無扞格，尚難憑以認定兩造間有何借名登記契約存在。況且，原告為商業會計法第2條第1項所定商業，依同法第34條規定，應按會計事項（即商業之資產、負債、權益、收益及費損發生增減變化之事項）發生次序逐日登帳，至遲不得超過2個月；故意遺漏會計事項不為記錄，致使財務報表發生不實之結果，依同法第71條第4款規定，乃刑事犯罪行為。原告主張其「為自己」給付系爭不動產購買價金，經被告質疑其如何登載會計帳簿及資產負債表後，猶未見原告提出相關書證，堪認原告之會計帳簿及資產負債表登載內容，應與其所主張之借名登記相悖，自難認原告之借名登記主張可採。

（三）再者，原告未主張自己持有系爭不動產所有權狀，與一般借名人自行保管權狀以避免逕遭出名人處分之情形，已有不同。另關於借名登記契約之意思合致，原告主張係李愛梅以電話或其他通訊方式徵得包含被告在內之全體股東一致同意云云（本院卷第278頁）。惟證人趙林巍證稱其未參與或見聞李愛梅與被告間之商議過程等語（本院卷第278、279頁），無從憑以認定兩造間有何借名登記之意思合致。又證人李鶴年雖稱其與李愛梅、被告有一起討論公司要買房屋等語，然與原告主張李愛梅透過電話或其他通訊方式徵得股東同意，尚非一致。且證人趙林巍、李鶴年均為原告股東，持股比例分別為百分之24及百分之12，高於被告持股比例百分之1甚多（參本院卷第20頁原告股東名

單），可知證人趙林巍、李鶴年就系爭不動產之產權歸屬，利害關係與原告相同、與被告相反，自難單憑其等證述，遽謂兩造間確有借名登記之意思合致。

（四）此外，承認借名登記效力之重要前提，為不違反強制、禁止規定或公序良俗，以維護整體法律秩序。本件原告主張之事實，乃為取得較佳之銀行貸款條件，始需借名登記，且證人李鶴年尚稱有稅方面之優惠等語（本院卷第383頁）。是此借名登記行為除涉犯刑法第214條之使公務員登載不實罪嫌外，亦有以人頭向銀行貸款而涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌。且除前述商業會計法第71條第4款之故意遺漏會計事項罪嫌外，倘原告因此獲有稅務優惠，更涉犯稅捐稽徵法第41條之逃漏稅捐罪嫌。刑事犯罪行為顯然有違公序良俗，嚴重破壞法律秩序，自不能承認此種借名登記契約之效力。

五、結論

（一）原告請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

（二）本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列。

（三）訴訟費用負擔的依據為民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
民事第四庭 法 官 林琮欽

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 111 年 4 月 26 日
書記官 陳威同