

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1300號

原告 黃易渝
訴訟代理人 柯俊吉律師
被告 葉基福

訴訟代理人 林金發律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，於民國113年1月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應於原告將被告以如附表所示不動產向基隆市第二信用合作社設定新台幣肆佰貳拾萬元之最高限額抵押權所擔保債務全部清償完畢之同時，將如附表所示不動產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、原告起訴主張：原告於民國105年10月19日與被告簽署協議書（按：即借名登記契約之意，下稱系爭契約），由被告出名擔任原告所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產）之形式登記名義人，實際所有權人仍為原告，並以被告名義向基隆市第二信用合作社（下稱基隆二信）安樂分社辦理貸款新台幣（下同）350萬元（下稱系爭貸款）。因系爭契約之性質為無名契約，應類推適用委任之規定，依民法第541條第2項及第549條第1項規定，原告自得隨時終止之。詎料，原告近日因已無繼續委由被告擔任形式登記名義人之需，前曾多次自行或透過親友表達終止系爭契約之意思，並請其配合辦理過戶手續，被告或藉口疫情拖延辦理、或消極避不見面，原告乃委請律師以台北信維郵局010242號存證信函，向被告重申終止系爭契約之意思，並限期被告配合辦理過戶手續，迄今未獲任何回應。爰依系爭契約終止後之返還請求權、類推適用民法第541條第2項及民法第179條等規定，請求被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告一節，業據提

01 出系爭房地112年度房屋稅繳款書、系爭房地之土地暨建物
02 所有權狀、系爭房地之土地暨建物登記第二類謄本、協議
03 書、台北信維郵局010242號存證信函及收件回執、臺灣自來
04 水股份有限公司111年6月至10月水費通知單、台灣電力公司
05 111年5月至7月繳費通知單、房屋租賃契約書等件影本為
06 證；被告固不爭執系爭契約上簽名之真正及被告以自己名義
07 辦理系爭貸款，惟否認兩造間成立借名契約，並就原告之請
08 求另以：實為原告之兄即訴外人黃世民因害怕其家族所有登
09 記於原告名下之系爭不動產，被債權人強制執行，於000年0
10 0月間商請被告同意，將系爭不動產移轉於被告名下，並以
11 被告名義以系爭不動產為有限責任向基隆二信設定420萬元
12 之最高限額抵押權，黃世民並應允借用被告名義登記為系爭
13 不動產所有人期間，每月給付被告人頭費7,000元作為報
14 酬，是借名登記關係乃存在於黃世民與被告之間，而非存在
15 於兩造之間，原告向被告表示終止借名登記並不合法。姑認
16 兩造簽署之系爭契約為借名登記契約，原告欲終止系爭契約
17 回復原狀，亦應同時將系爭貸款全部清償，消滅被告對於基
18 隆二信之債務，並給付自106年1月9日至今每月人頭費7,000
19 元，並加給法定遲延利息，始屬合理。是被告主張同時履行
20 之抗辯，在原告履行上開義務前，被告拒絕將系爭不動產之
21 所有權移轉予原告，另黃世民於107年8月20日商請被告之配
22 偶即訴外人蔡佳妙為人頭，並向被告借人民幣75,000元（折
23 合新臺幣37萬元）去大陸投資，被告因不諳法律，交由蔡佳
24 妙簽名，有簡體字作成之個人投資合作協議可證，黃世民事
25 後僅返還被告2萬元，其餘即未返還，亦應如數返還被告35
26 萬元等語，資為抗辯。則本件兩造間有爭執，應予以審究
27 者，在於（1）兩造間是否成立系爭契約？若有，被告有無
28 移轉所有權之義務？（2）被告就其所負返還借名物義務所
29 為同時履行抗辯是否有理由？

30 二、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
31 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產

01 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
02 關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、
03 禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並
04 類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第
05 990號民事判決意旨參照）。若當事人之一方借用他方名義
06 辦理不動產所有權登記，並委託他方辦理新貸款、償還舊貸
07 款及陸續償還新貸款等事務，性質上屬於借名登記及委任之
08 混合契約，如未違反法律之強制或禁止規定，或有背於公序
09 良俗者，該契約自屬有效，且依民法第528條及第529條規定
10 ，應適用民法委任之規定。又依民法第549條第1項規定，當
11 事人之任何一方得隨時終止委任契約，並於委任契約關係終
12 止後，基於終止契約後之返還請求權，請求他方返還因借名
13 登記或處理委任事務所移轉之權利或交付之標的物。又私文
14 書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人
15 之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項亦有明文
16 ，再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。本件原告主張其與
18 被告間就系爭不動產有借名登記契約存在，惟為被告所否認
19 ，則依上開法條規定，自應由原告就此事實，負舉證責
20 任。查，被告並未爭執系爭契約上簽名之真正，依民事訴訟
21 法第358條第1項規定，即推定為真正，被告復自承：被告簽
22 名蓋章時知道協議書的內容及協議書上乙方寫的是黃易渝而
23 非黃世民等情不諱（見本院112年8月31日言詞辯論筆錄，本
24 院卷第130頁），再參酌被告不否認系爭不動產之原所有權
25 人為原告及系爭契約上載明：「系爭不動產過戶名義並登記
26 甲方（即被告）所有」等語，足認本件係原告借用被告名義
27 登記為系爭不動產之所有權人，系爭契約應成立於兩造之
28 間，且其性質為借名契約，類推適用民法第549條第1項規
29 定，原告自得隨時終止之。而原告已委請律師以台北信維郵
30 局010242號存證信函，向被告表達終止系爭契約之意思，並
31 限期被告配合辦理過戶手續，該存證信函已於112年4月25日

送達被告，有回執影本1份可參（見本院卷第43頁），復為被告所不否認，兩造間就系爭不動產之借名契約自已於上開送達時日合法終止自明。則原告於借名登記關係消滅後，基於終止系爭借名契約後之所有物返還請求權或不當得利返還請求權，請求被告移轉系爭不動產之所有權登記，於法自屬有據。

三、次按民法第264條第1項前段規定：因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，學說上稱為同時履行抗辯。關於其成立要件本院59年台上字第850號判例固闡釋謂：「所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。」，惟如雙方當事人之債務雖非基於同一契約而發生，然若該二契約間具有互相結合之依存關係，而其一方之給付，與他方之給付實質上有履行之牽連關係者，該二債務在本質上既處於互為對待給付之狀態，基於公平原則，自仍可類推適用民法第264條第1項前段規定使之發生同時履行之抗辯，以促使雙方之債務得以確實交換履行，初與上開條文規定及判例意旨尚無違背（最高法院104年度台再字第8號判決意旨可參）。查：

(一)本件原告將系爭不動產登記為被告所有之目的為「以被告名義向基隆二信安樂分社辦理系爭貸款」一節，已據兩造於協議書上約定甚詳，則系爭契約同時包含「委任貸款契約」之性質，系爭契約雖就系爭不動產再出售予第三人或系爭契約終止回復原狀時，原告有無先行清償貸款之義務未為約定，惟上開「借名契約」及「委任貸款契約」二個契約實質上既有履行之牽連之關係，並處於互為對待給付之狀態，基於誠實信用及公平之原則，自仍可類推適用民法第264條第1項前段規定使之發生同時履行之抗辯，以促使雙方之債務得以確

實交換履行，故原告於終止該借名關係請求返還系爭不動產登記時，就被告因委任契約所負債務（即系爭貸款）自應予償還，始為公允，被告於此為同時履行抗辯，即屬有據。

(二)被告雖另抗辯：黃世民並應允借用被告名義登記為系爭不動產所有人期間，每月給付被告人頭費7,000元作為報酬，原告並應給付自106年1月9日至今每月給付被告人頭費7,000元，並加給法定遲延利息，始為合理，並有證人證人李必祥為據云云，惟原告否認兩造有上開人頭費之約定及證人李必祥於兩造簽立系爭契約時在場見聞，衡情，兩造苟有此約定，必在系爭契約上白紙黑字載明，況自106年1月9日迄今逾7年期間，被告均無任何向原告催討人頭費之舉措等情，復為被告所不否認，衡情兩造若有此約定，被告當無不催討之理，是故難認被告此部分之抗辯為真正。

四、綜上所述，原告主張兩造間存有借名登記契約，其基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權或不當得利規定，請求被告應將如附表所示不動產所有權應有部分移轉登記予原告，為有理由，應予准許，另因系爭契約同時包含「委任貸款契約」之性質，與借名契約實質上既有履行之牽連之關係，並處於互為對待給付之狀態，故被告所為之同時履行抗辯亦屬有理，爰判決如主文所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第七庭 法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
 02 書記官 楊佩宣

03 附表：

04

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	蘆洲區	光華		935		330m ²	1000分之48

05

建物標示							
編號	建號	坐落基地	建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
					層次及層次 面積	附屬用途及 面積	
1	17137	新北市○○ 區○○段 000地號	新北市○○ 區○○街000 巷00○0號4 樓	5層鋼筋混 凝土造	4層：45.87	陽臺：2.53	全部
2	17145	新北市○○ 區○○段 000地號			117.13		10000之 829