

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第589號

原告 沈偉義

訴訟代理人 龔君彥律師

被告 李彥輝

訴訟代理人 呂文正律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：一、被告應將坐落新北市○○區○○○段000000000地號土地(權利範圍4172/169593)，及其上同段00000-000建號即門牌號碼新北市○○區○○○路00號3樓之2建物(權利範圍全部，含共有部分即同段00000-000建號權利範圍127/759)之所有權移轉登記予原告，並將該建物騰空遷讓返還予原告。二、第1項之請求，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣撤回假執行之聲請，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，核無不合，應予准許。

貳、原告主張：

一、原告以開發不動產為目的出資設立昌運房屋租售有限公司(下稱昌運公司)，並由訴外人張言明覓得買賣登記房屋之登記名義人，由原告洽談簽約並支付訂金，原告為房屋實際所有人：

01 (一)原告於民國94年6月15日出資設立昌運公司，以開發不動產  
02 之潛在價值為目的，因昌運公司設立初期無交易證明資料，  
03 無法以公司名義貸款。訴外人張言明遂提出，待原告確認欲  
04 作為投資標的之房地後，由原告洽談簽約並支付訂金，再由  
05 伊負責覓得買賣登記房屋之登記名義人(即俗稱之人頭戶)，  
06 再將登記名義人之印鑑證明、戶籍謄本、身分證影本、印鑑  
07 章和房地所有權狀等交付予原告，並約定房屋之實際所有權  
08 歸屬於原告。是訴外人張言明係負責為原告覓得投資房地之  
09 登記名義人。因原告曾受訴外人張言明之犯罪行為所侵害，  
10 上開事實業已由臺灣臺北地方法院102年度易字第1188號刑  
11 事判決理由中調查確認，查該刑案判決理由中載明：「是堪  
12 認昌運公司所為包含本件系爭房地在內之不動產買賣過程，  
13 確均係由告訴人(即原告，以下同)向出賣人承購並支付訂  
14 金，由被告洽覓登記名義人以辦理過戶登記及銀行貸款，其  
15 後則由告訴人保管不動產所有權狀以待出售獲利」。

16 (二)嗣後，訴外人張言明明知原告保管房地之所有權狀正本，竟  
17 仍要求房地之登記名義人陪同伊向地政事務所，以權狀遺失  
18 為由申請補發，而以不法手段使原告喪失對房地之實質處分  
19 權，訴外人張言明就上開犯罪事實不服前開刑案判決結果，  
20 然上訴後，仍經臺灣高等法院103年度上易字第2666號刑事  
21 判決有罪定讞。

22 (三)本件被告複製上開訴外人張言明之手法，使原告喪失系爭房  
23 地之實質處分權：

24 1、訴外人張言明曾於94年12月間覓得被告，遂以被告之名義購  
25 買坐落新北市○○區○○○段00000號建物即門牌號碼新北  
26 市○○區○○○路00號3樓之2之房屋(下稱系爭房地)，原告  
27 則保管系爭房地之土地、建物所有權狀、被告之交易圖章及  
28 申辦移轉登記之契約書等，而系爭房地之買賣訂金亦由原告  
29 繳納，是被告為系爭房地之出名人。查前開刑案判決載明：  
30 「證人即告訴人(即原告，下同)到庭結證稱：昌運公司尚有  
31 以相同方式於94年12月間以470萬元向陳書竹購買坐落於新

01 北市○○區○○○段000地號土地及其上同市區○○○路00  
02 號3樓之2房屋，及於95年5月間以290萬元向陳鴻昇購買坐落  
03 於與本案房地同地號土地及其上同址5樓之房屋，並經分別  
04 借名登記予李彥輝及陳冠璇，且亦均由伊支付訂金及保管權  
05 狀等語」；「訊之被告(即訴外人張言明，下同)亦供承：昌  
06 運公司確實前後買了…正義南路房地3處不動產，都是由告  
07 訴人洽談簽約並支付訂金，由伊去找登記名義人，…，並有  
08 告訴人…正義南路房地土地建物異動清冊、異動索引、土地  
09 及建物登記第二類謄本、訂金收據、價金簽收單等件為  
10 據」；「且告訴人確實持有94年12月5日登記發狀、所有權  
11 人登記為李彥輝之正義南路房地所有權狀，…亦經告訴人於  
12 審理時當庭提出並經本院核對無訛」。是以，原告為被告繳  
13 納系爭房地之買賣訂金及房屋貸款，且保管系爭房地之土  
14 地、建物所有權狀、被告之交易圖章及買賣公約等，實為系  
15 爭房地之借名人及實際所有權人，與被告間成立借名登記關  
16 係，被告僅係出名人，自不得未經原告之同意即擅自就系爭  
17 房地為任何處分行為。

18 2、起初原告係計畫先將系爭房地改建為出租套房，待日後鄰近  
19 之捷運站蓋好，房屋價值增值後再為轉賣獲利。因原告設立  
20 昌運公司初期尚無多餘資金，又為改建系爭房地為出租套房  
21 而有資金需求，故由被告向原台北國際商業銀行(現為永豐  
22 銀行)中山分行申請貸款。然被告與銀行接洽時無法順利放  
23 貸，原告遂邀訴外人林家富協助擔任各項貸款之連帶保證  
24 人，始獲銀行放貸房貸新台幣(下同)320萬元、房屋修繕費1  
25 10萬元及信用貸款80萬元。詎被告複製張言明之手法，竟向  
26 地政機關以所有權狀遺失為由申請補發文件，違背與原告間  
27 借名登記之約定，使原告喪失系爭房地之實質處分權，而將  
28 系爭房地據為己有，造成原告已為被告繳納之買賣訂金、貸  
29 款債務、訴外人林家富為系爭房地貸款之修繕及裝潢費用，  
30 均付之一炬。

31 二、被告以系爭房地之所有權狀遺失為由申請補發文件，使原告

01 喪失系爭房地之實質處分權，就其所為之事實行為足認其係  
02 以不利於原告之方式，原告遂欲終止與被告間之借名登記關  
03 係，爰以本件起訴狀繕本送達對被告為終止借名契約之意思  
04 表示。而被告之相關行為已造成原告之損害，且原告與被告  
05 間之借名登記契約，於本件起訴狀繕本送達對被告為終止借  
06 名登記契約之意思表示後即已消滅。是以，原告自得類推適  
07 用民法第541條委任之規定，請求被告返還借名登記財產，  
08 並為所有權移轉登記。

09 三、原告為系爭房地之真正所有權人，原告已透過本件訴訟之提  
10 起向被告表示應返還系爭房地之意，而不同意被告繼續占有  
11 使用系爭房地。是以被告現仍占有系爭房地，無合法權源，  
12 原告亦得依據民法第767條第1項之規定，請求被告返還所有  
13 權並為移轉登記，以及騰空遷讓返還系爭建物予原告。請鈞  
14 院擇一為有利判決。並聲明：被告應將坐落新北市○○區○  
15 ○○段000000000地號土地(權利範圍4172/169593)，及其上  
16 同段00000-000建號即門牌號碼新北市○○區○○○路00號3  
17 樓之2建物(權利範圍全部，含共有部分即同段00000-000建  
18 號權利範圍127/759)之所有權移轉登記予原告，並將該建物  
19 騰空遷讓返還予原告。

20 參、被告則以：

21 一、被告否認與原告間有借名登記關係，原告對於伊與被告於何  
22 時、何地以何方式成立借名登記契約均未敘明及舉證以  
23 實。其次，原告曾就同一案件起訴，因未納裁判費，起訴不  
24 合法經鈞院102年度重訴字第336號民事裁定駁回在前。同  
25 時，原告前亦曾佯稱與本件與被告間有借名登記關係之同一  
26 情節，對被告提出偽造文書、侵占告訴，以及背信告訴，分  
27 別經臺灣臺北地方檢察署對被告為103年度偵緝字第126號不  
28 起訴處分、112年度偵字第17802號不起訴處分書，其中臺灣  
29 臺北地方檢察署103年度偵緝字第126號不起訴處分書理由明  
30 白揭示：

31 (一)原告並無出資購買系爭房地：「告發人(即本件原告)雖曾指

01 訴系爭房地係以昌運公司之名義，由告發人其出資新台幣  
02 (下同)470萬元購買，僅係借名登記被告名下，然告發人至  
03 今未提出其出資購買之證明資料以供審酌，且其亦陳稱系爭  
04 房地係以被告名義申辦抵押貸款乙節，是告發人陳述前後不  
05 一，即難遽採。」、「申請權狀補發並非一經申請，地政事  
06 務所即予以登記並補發，而須經過公告之程序，本件被告申  
07 請補發權狀，經地政事務所依前開規則公告後，始取得補發  
08 之權狀，期間告發人或昌運公司均未有異議，且無使用系爭  
09 房地，是其主張為實際出資人乙情，實屬無據。」等語。

10 (二)系爭房地出資款項及貸款均為被告所繳納：「又經向永豐銀  
11 行調取被告以系爭房地為抵押物申貸之借貸契約及清償、催  
12 繳紀錄資料，被告於94年12月5日向該行分別借款320萬元、  
13 110萬元、80萬元，金額總計510萬元，超出系爭房地價金47  
14 0萬元，而於94年12月6日至103年3月5日清償借款期間，初  
15 期係由張言明匯款支應少部分本息，多數均係被告以其名義  
16 存入款項繳付上開借款之本息，並未發現有告發人或昌運公  
17 司存入款項繳付之資料。…被告並於96年5月3日存入100萬  
18 元清償借款本金、利息，借款亦由被告及其父親李清華負責  
19 聯繫清償。」等語。

20 (三)被告乃系爭房地所有權人，要無疑義，本件兩造間並不存在  
21 借名登記法律關係：「可徵系爭房屋價金確係由被告借款購  
22 買，亦由其清償借款本息，難認其僅為借名登記」、「被告  
23 既為系爭房屋所有權人，且係由個人名義借款購買」等語，  
24 足資認定系爭房地乃被告借款購買且為被告所有，並與系爭  
25 不動產登記情形相符，是原告主張借名登記、伊為所有權人  
26 云云，顯非實在。更進而，原告前收受該不起訴處分迄今已  
27 有10年餘，期間對前開不起訴處分不爭執，且對被告保有補  
28 發權狀亦無爭議，更對10年有餘其間內被告對前開不動產之  
29 管理及使用收益、繳納稅賦及貸款，以及被告保有補發權狀  
30 乙節均無爭執，現又另為提出本件民事起訴稱兩造間有借名  
31 登記關係云云，要不足取。至於原告另提出臺灣臺北地方法

01 院102年度易字1188號刑事判決、臺灣高等法院103年度上易  
02 字第2666號刑事判決所援引陳述無非為原告一己該案之陳  
03 述，真實與否已非無疑如前述，遑論該案張言明遭判刑之犯  
04 罪事實與本件無涉，當無比附援引之理。

05 二、攸關係爭房地買賣始末及金流說明(按：被告並曾於臺灣新  
06 北地方檢察署103年偵緝字第126號案件提出同一書面證據並  
07 說明經採認，懇請鈞院一併卓參)：

08 (一)被告於94年間因經營便利超商而分別認識訴外人張言明及原  
09 告，並介紹二人認識，張言明及原告遂故共同出資成立昌運  
10 公司，被告並委由原告、張言明所開立之昌運公司中介尋屋  
11 供用，由昌運公司協助，於94年12月5日以470萬餘元向訴外  
12 人陳宏政購得系爭房地。同時，因張言明、原告告知昌運公  
13 司有資金上需求，告以被告於購買系爭房地之際，多貸款項  
14 全額支付購屋價金，並將部分多貸金額交與昌運公司、原告  
15 及張言明使用，且張言明並告以昌運公司、原告及張言明將  
16 會支付系爭房地前二年之貸款以茲清償。被告不疑有他，又  
17 加上被告該時乃首次購屋，對於不動產交易情形，甚至不動  
18 產有權狀等事均不知曉，但因信任昌運公司、原告及張言明  
19 等人具有不動產交易之專業，遂允諾以自己名義以系爭房地  
20 向該時之臺北國際商業銀行借貸320萬元及辦理信用貸款分  
21 別為110萬元、80萬元，共計510萬元，並設定最高限額抵押  
22 權620萬元予臺北國際商業銀行，且將清償房屋價金及各項  
23 費用後之剩餘款項約莫36餘萬元交由昌運公司、原告及張言  
24 明等人。

25 (二)臺北國際商業銀行核貸並於94年12月6日分別撥付320萬元、  
26 110萬元及80萬元至被告臺北國際商業銀行000-00-00000-0-  
27 00號帳戶後，其中441萬2,139元用於清償前手即訴外人陳宏  
28 政房屋貸款，並於同年月8日提領現金30萬元交付尾款及支  
29 應各項應付費用，由此可見系爭房地之價款悉數係由被告以  
30 該房屋及個人信用辦理貸款後支付，且於被告取得510萬元  
31 (顯已高於房屋買賣價款)銀行撥付貸款之同時，以貸款金額

01 全數清償房屋買賣價款後之餘額交與昌運公司、原告及張言  
02 明等人，是原告主張其有支付房屋買賣價款云云，顯非屬  
03 實。

04 (三)又張言明等人原先依約允諾就其取得之款項將負擔系爭房地  
05 貸款，未料渠等支付貸款利息數期後便不再支付，是被告續  
06 繳納系爭房地之貸款及向銀行辦理信用借貸之借款。而被告  
07 該時任職於國立臺灣大學鹿鳴廣場之統一超商，每每於各該  
08 月5日發薪予其郵局帳戶(帳號：000-000-0000000-0)，被告  
09 即將其薪水之一部分存入臺北國際商業銀行帳戶(嗣後更名  
10 為「永豐商業銀行」，分行：中山分行，帳號為：000-000-  
11 00000000-0)，是見系爭房地貸款乃係由被告繳納，此與借  
12 名登記而由實質所有權人管理、處分之情事迥然而異。

13 (四)再查，系爭房地除前開貸款由被告繳納之情，系爭房地之房  
14 屋稅亦係由被告繳納，此有房屋稅繳款書可證，更見被告有  
15 系爭房地之管領權限。而原告如真係借名登記契約之借名者  
16 (假設語，被告否認)，又何以未將系爭房地設定抵押權與  
17 己、何以未繳納系爭房地之包含貸款、稅賦在內之相關費  
18 用，以彰顯借名登記契約借名者之處分、管理權限？顯見原  
19 告所述與借名登記之常情未合，更非屬實。更甚而，系爭房  
20 地一度因被告未能及時還款而由鈞院板橋簡易庭以96年度拍  
21 字第717號裁定准予拍賣，仍係由被告積攢清償貸款及信用  
22 貸款。可見原告所主張借名登記云云，顯非屬實。

23 (五)至於原告另執臺灣臺北地方法院102年度易字第1188號判決  
24 主張本件乃借名登記云云，然前開判決犯罪事實欄所載標的  
25 並非本件訴訟標的物，二者已有迥異，且前開案件並無被告  
26 到庭證述及陳述，亦無徵詢或傳喚被告為該案證人以釐清被  
27 告所有房地之真實情況，更甚而前開案件或恐亦不知兩造間  
28 前曾有臺灣臺北地方檢察署103年度偵緝字第126號不起訴處  
29 分及相關卷證在案，從而其就原告即該案告訴人之陳述驟然  
30 援引糾紛境況並無從認定本件即有借名登記之事實。再者，  
31 原告於該案件中並自承本件系爭房地貸款由被告自行繳納，

01 及昌運公司並無用其帳戶支付不動產貸款之款項，且原告並  
02 已自承系爭房地由被告出租收益，若爾，既然系爭房地之管  
03 領、使用、收益及處分、負擔均由被告所為，顯與登記名義  
04 人單純掛名並容忍實質所有權人保有實質管領權限有間，尚  
05 非借名登記之情形。

06 三、原告固然主張其與被告間有借名登記契約，無非係執臺灣臺  
07 北地方法院102年度易字第1188號刑事判決、臺灣高等法院1  
08 03年度上易字第2666號刑事判決、買賣定金契約書及證人林  
09 家富證述、臺北地方檢察署103年度偵緝字第126號不起訴處  
10 分書被告陳述為據。然：

11 (一)原告於前開臺灣臺北地方法院102年度易字第1188號刑事案  
12 件、臺灣高等法院103年度上易字第2666號刑事案件、臺北  
13 地方檢察署103年度偵緝字第126號案件中所主張之借名登記  
14 之「當事人」均非原告，且主張丕變如後述，與本件其主張  
15 亦不相合，莫衷一是，被告予以否認，亦非屬實：

16 1、觀之原告所提臺灣臺北地方法院102年度易字第1188號刑事  
17 判決、臺灣高等法院103年度上易字第2666號刑事判決，其  
18 中犯罪事實欄載：「張言明與沈偉義於民國94年6月15日共  
19 同出資設立昌運房屋租售有限公司(下稱昌運公司)，由張言  
20 明擔任登記負責人(嗣於同年9月間變更登記負責人為林家  
21 富)，經營不動產買賣業務。因昌運公司設立初期無交易證  
22 明資料，無法以公司名義貸款，遂約定由張言明另覓買賣及  
23 登記名義人，而以該人名義買受不動產、辦理不動產登記及  
24 向銀行申辦貸款」(按：該案件乃賴艾珍，非本件被告)等  
25 語，且原告於該案件結證稱：因伊與被告(即張言明)均無不  
26 動產經紀人之執照，故共同出資設立昌運公司以買賣不動產  
27 獲利，經營方式係由伊尋找適當標的，由被告(即張言明)洽  
28 覓借名登記人，由林家富負責裝潢整修，待辦理完不動產過  
29 戶及銀行貸款程序後，由伊保管不動產權狀，本案房地即是  
30 依上開方式，由伊向前所有人陳鴻昇以新臺幣(下同)290萬  
31 元洽購、簽訂買賣契約書及支付訂金，並由被告(即張言明)

01 找賴艾真借名為貸款及登記名義人等語；且原告與訴外人張  
02 言明間另案即臺灣臺北地方法院106年訴字第1419號案件亦  
03 主張「因昌運公司設立初期無交易證明資料，無法以公司名  
04 義貸款，被告遂主動提議由其尋找交易人頭，原告始因此同  
05 意將昌運公司30%股份給予被告，被告因此徵得其訴外人陳  
06 冠璇及訴外人即被告胞妹張瑞鈴友人賴艾真之同意，分別以  
07 陳冠璇、賴艾真為登記及貸款名義人」等語。若爾，原告前  
08 於他案、及其與張言明間之案件中主張係由張言明覓得出名  
09 人，是其主張之借名人為張言明，原告並非借名人，姑不論  
10 張言明與各該人員是否真有借名登記契約(被告否認)，但原  
11 告現反口稱其為出名人，主張莫衷一是，原告亦無舉證其有  
12 何與各該被告間於何時、何地以何方式成立借名登記契約，  
13 其主張並非足取。

14 2、原告曾主張張言明、林家富與原告乃借名人：觀之本件原告  
15 前亦曾就系爭房地即訴訟標的物起訴主張借名登記終止並返  
16 還，經鈞院102年度補字第1411號裁定命原告補繳裁判費未  
17 果，該時原告所列訴之聲明主張命被告將系爭標的物返還與  
18 張言明、林家富與原告，若爾，原告又似曾主張張言明、林  
19 家富與原告乃借名人，此與原告現主張又兩不相符。

20 3、原告曾主張昌運公司乃出名人：原告又曾於臺灣臺北地方法  
21 院102年度易字第1188號刑事案件、臺灣高等法院103年度上  
22 易字第2666號刑事案件審理中指稱：伊與被告(即張言明)於  
23 昌運公司設立時，係通案約定以他人名義借名登記買進不動  
24 產後，貸款由公司支付，3個月內再將該不動產登記回公  
25 司，由公司承接借名人之貸款等語，又證人林家富於該案件  
26 中亦證稱：伊與被告在昌運公司設立前，有約定公司買進不  
27 動產後，要借用人頭的名義辦理登記及貸款，公司會把錢存  
28 進該人頭的戶頭中支付6到8個月貸款利息，再把不動產過戶  
29 回公司，由公司去跟銀行轉貸等語。又原告於臺灣臺北地方  
30 檢察署103年度偵緝字第126號案件中指訴系爭房地係以昌運  
31 公司之名義，由告發人其出資470萬元購買，僅係借名登記

01 被告名下，若爾，原告於前開案件中亦曾主張其經營模式為  
02 昌運公司為出名人並且由昌運公司支付貸款，反之原告現改  
03 口稱其為出名人云云，姑不論昌運公司與被告間有無借名登  
04 記契約(假設語，非自認)，原告現所為主張與其先前證述內  
05 容、林家富該時所為證述(林家富證述不實部分容後述)，兩  
06 不相合，主張要難憑採。再者，觀之原告所提原證9，原告  
07 亦簽署「沈偉義代」，顯見原告該時亦明知其僅係代理簽約  
08 之角色及地位，足見原告亦知其並非當事人且無其主張兩造  
09 間有借名登記之事實，原告對此亦未盡舉證，主張不足憑  
10 採。

11 4、由此可見，原告對於其主張「何人」與被告間有借名登記契  
12 約，其主張已有數種，且與本案主張亦未相同，大相逕庭，  
13 莫衷一是，是其主張與被告間有借名登記法律關係云云，並  
14 非屬實。

15 (二)原告並無出資，原告亦僅為系爭房地買賣契約之「代理  
16 人」，非簽約當事人，遑論有何證明兩造間有借名登記之事  
17 實：本件原告主張其有出資訂金云云，被告否認並否認該文  
18 書形式上真正，退步言，觀之系爭房地前手為陳宏政，並非  
19 陳書竹，此為原告所不爭執(參原告民事起訴狀第4頁)，並  
20 觀原告所提原證9原告亦簽署「沈偉義代」，顯見原告該時  
21 亦明知其僅係代理簽約之角色及地位，非系爭房地買賣之當  
22 事人；其次，原告雖稱其有出資3萬元訂金云云；然，系爭  
23 房地辦理貸款有超額貸款，此情有被告於臺灣臺北地方檢察  
24 署103年度偵緝字第126號案件自承，且並有提出金流說明如  
25 民事答辯一狀，於此不另贅述，系爭房地買賣價金共計470  
26 萬元，而被告連同辦理信用貸款共貸金額510萬元，且將清  
27 償前手貸款跟各項費用後36萬餘元由昌運公司等人取走，原  
28 告亦自承有取走以被告名義申貸510萬元之事實，顯見即便  
29 原告有墊付訂金(假設語，非自認)，但嗣後昌運公司等取走  
30 36餘萬元，原告早就取走之金錢中自行取償，是本件原告並  
31 無出資之事實，此情並經臺灣臺北地方檢察署103年度偵緝

01 字第126號不起訴處分書理由甚詳，並為訴外人張言明於前  
02 開案件中結證可佐。至於證人林家富固然到庭結證稱原告有  
03 出資及支付貸款云云，但首則，觀之被告所提陳證1，顯見  
04 貸款乃係一則由被告以房屋及信用貸款所得之金錢進行償  
05 還；二則可見訴外人張言明或有匯款放入，未見有任何一筆  
06 金錢與原告、昌運公司等人有涉，原告亦於書狀自承張言明  
07 存入款項，證人張言明於前開103年度偵緝字第126號案件證  
08 述甚明，足見證人林家富於鈞院證述內容顯非屬實。尤爾，  
09 原告既無出資，亦無擔負系爭房地任何費用，且無使用管理  
10 之舉，其甚自認並無鑰匙，且系爭房地由被告使用收益在  
11 案，在在可見其所主張「伊與被告間有借名登記之事實」舉  
12 證不足，並與借名登記標的物由本人使用收益管理、負擔債  
13 務之情形顯不相合，是其主張並非實在。

14 (三)被告並無承認有借名登記：首則，臺灣臺北地方檢察署103  
15 年度偵緝字第126號案卷已銷毀，經鈞院函調未果，固然遺  
16 憾，而關於不起訴處分書中關於被告陳述、告訴人指訴僅係  
17 簡要記載，是否為當事人該時陳述之全意，不無疑問；且，  
18 反芻前開不起訴處關於被告辯稱之內容，被告前開陳述應通  
19 盤觀察，不應擷取隻字片語而為割裂解釋，被告固然曾提及  
20 告發人即原告要做房地買賣，同日被告亦有陳述以「張言  
21 明」提議用伊名字來買系爭房地，由伊出面向台北國際商業  
22 銀行辦理貸款，「當時系爭房地是伊辦理全額貸款買下來，  
23 且超貸120%」，張言明並未將超貸多餘的錢交給伊，僅表示  
24 會負責繳付後續本息，並用超貸的錢在寬限期間繳付本息等  
25 語。足見被告抗辯原告、張言明等人因有資金需求商由被告  
26 於其購屋時超貸並將款項交由其使用及其約定繳付貸款之約  
27 定屬實，從而原告該時所稱原告要做房屋買賣，僅係就被告  
28 與張言明間有以被告名義超貸並將款項交由其使用之前提事  
29 實概述，但並非本件兩造間已然就本件房地成立借名登記契  
30 約；否則，被告同日亦有陳述以其有找到告發人即本件原告  
31 談系爭房地貸款的事，原告表示不關其事情就走了等語，若

01 兩造間真有成立借名登記契約，關於借名登記標的物恐將遭  
02 拍賣，衡諸常情，借名人該時應當十分擔憂且將戮力處理避  
03 免拍賣結果發生，豈有借名人對於標的物漠不關心、表明  
04 「不關其事情」任由銀行對該標的物取償？嗣後卻又於將近  
05 20年後興訟主張借名登記云云，殊難想像，更可見原告主張  
06 非實。

07 (四)原告自認本件被告對系爭房地有管領權限，且其並無系爭房  
08 地鑰匙：本件原告自認被告保有權狀，且由被告就系爭房地  
09 使用收益、負擔債務及設定抵押，同時原告亦自承購入後不  
10 久，被告已取得系爭房地鑰匙，顯見被告乃實際管領使用收  
11 益之人，要無疑義。至於證人林家富稱有隔間套房出租云  
12 云，亦非屬實，系爭房地並無隔間套房之情形，且是至103  
13 年始有出租之情形(容後述)，證人所述並非實在。且系爭房  
14 地被告乃103年起至今陸續出租與其樓下住戶即訴外人李杉  
15 雄暫時厝居，每月7,500元，此有房屋租賃契約書可佐，在  
16 在可見被告乃所有權人並實施所有權能無誤，並非出名人，  
17 而證人林家富到場陳述無非是維護之詞，不足憑採。

18 四、退步言，倘鈞院認本件兩造間有借名登記關係，但原告主張  
19 權利顯已罹於時效：查原告於96年1月已知悉被告補發權  
20 狀，標的物由被告所占有使用收益，即便其主張兩造間有借  
21 名登記法律關係，其所主張之借名登記關係是時已然消滅並  
22 為其所明知，且原告於本案起訴前，亦曾主張終止並進而起  
23 訴請求移轉登記，若爾，本件原告112年8月起訴請求，已然  
24 罹於消滅時效，被告非不得主張時效抗辯。

25 五、再退步言，倘鈞院認定本件兩造間存有借名登記關係，被告  
26 因本件而擔負申貸金額510萬元借貸本金債務，且由被告如  
27 數清償完畢，原告亦不爭執系爭房地貸款由被告繳清，且系  
28 爭房地持有期間各類支出均由被告所負擔，倘鈞院認定本件  
29 兩造間存有借名登記法律關係，被告非不得就清償貸款、負  
30 擔債務及各類稅賦支出請求原告返還並依民法第264條主張  
31 同時履行抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 肆、本院之判斷：

02 一、原告主張其於94年6月15日以開發不動產為目的出資設立昌  
03 運公司，訴外人張言明曾於94年12月間覓得被告，遂以被告  
04 之名義購買系爭房地，系爭房地之買賣訂金及房屋貸款為原  
05 告繳納，土地、建物所有權狀、被告之交易圖章及買賣公約  
06 為原告所保管，被告僅為系爭房地之出名人，原告則為系爭  
07 房地之借名人及實際所有權人，兩造間成立借名登記關係，  
08 詎被告竟向地政機關以所有權狀遺失為由申請補發文件，違  
09 背與原告間借名登記之約定，使原告喪失系爭房地之實質處  
10 分權，而將系爭房地據為己有。為此，原告以起訴狀繕本之  
11 送達對被告為終止借名契約之意思表示，並依據民法第767  
12 條第1項及類推適用民法第541條之規定，請求擇一判決被告  
13 應將系爭房地之所有權移轉登記予原告，並將該建物騰空遷  
14 讓返還原告等情。然為被告所否認，並以前開情詞置辯。本  
15 院查：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
18 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。另按稱  
19 「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名  
20 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
21 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  
22 係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上  
23 所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同  
24 視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予  
25 無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法  
26 委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號判決意旨  
27 參照)。次按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接  
28 證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記  
29 在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務  
30 者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記  
31 契約(最高法院109年度台上字第222號判決意旨參照)。又按

01 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，  
02 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告  
03 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應  
04 駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號判例意旨參  
05 照)。原告主張其與被告間有借名登記契約，然為被告否  
06 認，依據前開說明，自應由原告負舉證責任。

07 (二)原告主張其與被告間成立借名登記契約，其為系爭房地之借  
08 名人及實際所有權人，係以臺灣臺北地方法院102年度易字  
09 第1188號刑事判決、臺灣高等法院103年度上易字第2666號  
10 刑事判決、臺灣臺北地方檢察署103年度偵緝字第126號不起  
11 訴處分書被告之陳述、買賣訂金收據及證人林家富證述為  
12 據。

13 1、經查，原告曾對訴外人張言明提起背信等告訴，經臺灣臺北  
14 地方法院102年度易字第1188號刑事判決、臺灣高等法院103  
15 年度上易字第2666號刑事判決認張言明犯使公務員登載不實  
16 罪判處罪刑確定在案。原告於該案件結證稱：「因伊與被告  
17 (即張言明)均無不動產經紀人之執照，故共同出資設立昌運  
18 公司以買賣不動產獲利，經營方式係由伊尋找適當標的，由  
19 被告(即張言明)洽覓借名登記人，由林家富負責裝潢整修，  
20 待辦理完不動產過戶及銀行貸款程序後，由伊保管不動產權  
21 狀，本案房地(按指臺北縣○○市○○街000巷00弄00號6樓  
22 房地)即是依上開方式，由伊向前所有人陳鴻昇以290萬元洽  
23 購、簽訂買賣契約書及支付訂金，並由被告(即張言明)找賴  
24 艾真借名為貸款及登記名義人，經被告(即張言明)會同賴艾  
25 真辦妥銀行貸款及過戶登記之程序後，便將不動產權狀交予  
26 伊保管」、「昌運公司尚有以相同方式於94年12月間以470  
27 萬元向陳書竹購買坐落於新北市○○區○○○段000地號土  
28 地及其上同市區○○○路00號3樓之2房屋，…並經分別借名  
29 登記予李彥輝…，且亦由伊支付訂金及保管權狀」。而證人  
30 林家富於該案亦證稱：「昌運公司營運過程中，有以第三人名  
31 義登記及貸款買了本案及俊英街5樓房地、正義南路房地

01 (按即本件系爭房地)之不動產，伊並擔任買受正義南路房地  
02 之保證人，而俊英街5樓房地購入後3個月便已出售」。該案  
03 之被告張言明亦供承：「昌運公司確實前後買了本案房地、  
04 俊英街5樓房地及正義南路房地(按即本件系爭房地)3處不動  
05 產，都是由告訴人(按即本件原告)洽談簽約並支付訂金，由  
06 伊去找登記名義人，俊英街5樓房地在購入後3個月內就賣  
07 掉」各等語(見本院卷一第23至24、第33至34頁)。

08 2、原告復曾對本件被告及張言明提出偽造文書等告訴，業經臺  
09 灣臺北地方檢察署檢察官以103年度偵緝字第126號對本件被  
10 告為不起訴處分確定。原告於該案指訴稱：「被告李彥輝與  
11 同案被告張言明(所涉偽造文書等罪嫌，業經不起訴處分確  
12 定)認識，因張言明與告發人沈偉義及林家富於民國94年9月  
13 間設立址設臺北市○○區○○○路0段000號1樓昌運房屋租  
14 售有限公司(下稱昌運公司)，經營不動產租賃、買賣等業  
15 務，並由林家富擔任昌運公司之登記負責人，告發人則為實  
16 際負責人；而因昌運公司設立初期無交易證明資料，並無法  
17 向銀行申請貸款，故張言明提議由其覓得第3人為買受人，  
18 先以該第3人名義辦理不動產之產權登記，向銀行申請貸  
19 款，貸款則由昌運公司支付，該第3人取得之不動產權狀亦  
20 交由告訴人保管，『其後該第3人再將不動產移轉登記於昌  
21 運公司名下』，嗣於94年12月5日，即以被告名義購買坐落  
22 新北市○○區○○○段000地號土地及其上同市區○○○路0  
23 0號3樓之2房屋(下稱系爭房地)後，土地、建物所有權狀及  
24 申辦移轉登記之契約書均由告訴人保管，貸款亦由告訴人繳  
25 納。詎被告與張言明共同基於意圖為自己不法利益及使公務  
26 員登載不實之犯意聯絡，明知系爭房地之所有權狀均由告訴  
27 人保管，並無遺失，系爭房地僅係借名登記於被告名下，竟  
28 違背上開合夥契約，先於96年1月31日，向新北市三重地政  
29 事務所偽稱於96年1月17日遺失系爭房地之土地、建物所有  
30 權狀，申請補發，使承辦之公務員以此不實登記原因事項，  
31 登載於職務上所掌之公文書上，被告並取得系爭房地補發之

01 所有權狀，將系爭房地侵占入己，足生損害於地政機關對於  
02 所轄地政登記管理之正確性，使告訴人受有損害。因認被告  
03 涉犯刑法第214條使公務員登載不實、第335條第1項侵占等  
04 罪嫌」(見本院卷一第109至111頁)。

05 3、綜上原告、張言明及林家富所述內容互核以觀，本件原告與  
06 訴外人張言明共同出資設立昌運公司以買賣不動產獲利，而  
07 由原告尋找適當標的，由張言明洽覓借名登記人，林家富則  
08 負責裝潢整修，待辦理完不動產過戶及銀行貸款程序後，由  
09 原告保管不動產權狀；昌運公司前後購買了本件系爭房地及  
10 另二筆房地，本件系爭房地由張言明覓得被告為登記名義  
11 人，登記於被告名下，其後被告應將本件系爭房地移轉登記  
12 於昌運公司名下。由此可見，本件系爭房地之實際所有權人  
13 及借名人應為昌運公司，則被告否認其與原告間存有借名登  
14 記之法律關係，堪可採信。是原告主張其與被告間成立借名  
15 登記契約，其為系爭房地之借名人及實際所有權人云云，洵  
16 屬無據。

17 二、綜上所述，原告無法證明系爭房地為其所有，而借名登記被  
18 告名下之事實，則原告依民法第767條第1項及類推適用民法  
19 第541條之規定，請求被告應將系爭房地之所有權移轉登記  
20 予原告，並將該建物騰空遷讓返還原告，為無理由，不應准  
21 許。

22 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
23 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論  
24 駁，併此敘明。

25 四、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

27 民事第一庭 法官 毛崑山

28 以上正本係照原本作成

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

