

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第247號

原告 蕭媛人

訴訟代理人 林楊鎰律師

被告 誠鴻開發管理顧問有限公司

法定代理人 吳冠滢

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年3月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地（面積一九六點七三平方公尺、權利範圍全部）、同段八八八之六地號土地（面積一八五點零三平方公尺、權利範圍全部）、同段八八八之七地號土地（面積二三一點一五平方公尺、權利範圍全部）、同段八八九之一地號土地（面積二三點七八平方公尺、權利範圍全部）、同段八八九之二地號土地（面積二三點四零平方公尺、權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告公司法定代理人吳冠滢（下稱被告法代）之配偶曾文彬，與原告為多年好友關係，並與原告間有資金周轉、借貸等往來。原告將所有之重劃前新竹縣新豐鄉松柏段888、888-1、888-2、888-3、888-4、889-1、889-2、885-5地號等8筆土地借名登記於被告名下，嗣上開重劃前8筆土地因更正

01 編定或分割等原因，重新將地號編為同段888、888-6、888-
02 7、889-1、889-2地號等5筆土地（下合稱系爭土地）。被告
03 公司名義上之負責人雖為吳冠澄，惟該公司實際經營者為訴
04 外人曾文彬，故兩造簽訂借名登記協議書時，被告法代以個
05 人名義於該協議書上簽名，以確保該協議書內容經被告法代
06 親自確認，亦經實際負責人曾文彬親自確認，並於該協議書
07 上蓋有被告公司大小章，此外系爭土地辦理移轉及持有期間
08 衍生之所有稅賦、規費、代辦費用、貸款負擔等費用，均由
09 原告負擔，並交付予被告。詎原告因找到系爭土地之買家，
10 而打電話通知訴外人曾文彬，請訴外人曾文彬攜帶被告公司
11 大小章配合辦理土地過戶，然訴外人曾文彬之說話態度顯與
12 過往不同，嗣後更音訊全無，經原告委託新竹地區之房仲朋
13 友詢問系爭土地是否有人出賣，得知被告已委請地政士張作
14 祥辦理系爭土地買賣事宜，其後原告前往訴外人張作祥營業
15 處向其確認，經其告知被告法代與訴外人曾文彬確實持被告
16 公司大小章委任其辦理系爭土地買賣事宜，但系爭土地辦理
17 移轉登記前須再經鑑界、報稅等行政程序，故土地目前尚未
18 移轉，現原告已寄發存證信函向被告、被告法代、訴外人曾
19 文彬等3人終止系爭土地之借名登記關係，為此原告依民法
20 第541條第2項、民法第179條規定，請求鈞院擇一判決被告
21 應將系爭土地移轉登記返還予原告。

22 (二)綜上，爰聲明：

23 1.被告應將系爭土地之所有權返還移轉登記予原告。

24 2.訴訟費用由被告負擔。

25 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
26 何聲明或陳述。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張被告法代與訴外人曾文彬為夫妻關係，訴外人曾文
29 彬與原告並為多年好友，而原告前將系爭土地借名登記於被
30 告公司名下，並由原告負擔系爭土地辦理移轉及登記於被告
31 名下期間衍生之所有稅賦、規費、代辦費用、貸款負擔等費

01 用，嗣經原告發現被告未經原告同意，擅將系爭土地出售第
02 三人，惟尚未辦理所有權移轉登記等情，業據其提出被告公
03 司變更登記表、借名登記協議書、重劃前暨重劃後系爭土地
04 地籍圖謄本、系爭土地登記第二類謄本、支票兌現交易紀錄
05 暨支票影本、現金給付整理表、國內匯款申請書、系爭土地
06 移轉登記代辦費用收據、系爭土地信託契約書、地價稅繳款
07 書、兩造間以通訊軟體LINE（下逕稱LINE）所為交付現金對
08 話紀錄等件為證（見本院卷第27至55、99至121、181至233
09 頁），並經本院依職權調取系爭土地之歷次異動索引，經新
10 竹縣新湖地政事務所於民國113年1月18日以新湖地資字第11
11 30000242號函檢附相關資料附卷供參（見本院卷第127至175
12 頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
13 準備書狀陳述或爭執，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論
14 意旨，堪信原告主張為真。

15 (二)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
16 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
17 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
18 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
19 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
20 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上
21 字第76號、98年度台上字第990號判決意旨參照）。次按委
22 任關係當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以
23 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法
24 第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。

25 (三)本院審酌依上開借名登記協議書記載：「本房地（指重劃前
26 系爭土地）由甲方（即原告）實際出資購買並以乙方（即被
27 告）名義簽定不動產買賣契約書，且因甲方個人因素需將不
28 動產移轉借名登記與他人名下，遂與乙方達成協議並借名登
29 記予乙方名下」等語（見本院卷第31頁），可知該協議書已
30 敘明系爭土地為原告所出資購買，僅係因其個人因素而借名
31 登記於被告名下等情，立協議書人乙方欄並蓋有被告公司之

大小章，已足堪信上開協議書約定之內容為被告所知悉且同意。又參以前開支票兌現交易紀錄暨支票影本、現金給付整理表、國內匯款申請書、系爭土地移轉登記代辦費用收據、地價稅繳款書、LINE之交付現金對話紀錄等件所示（見本院卷第101至117、121、181至193、201至233頁），原告確實曾繳納系爭土地之所有權移轉登記代辦費及衍生稅賦等費用，或將該等費用交付款項予被告法代之配偶曾文彬代為繳納，此情與原告所主張及協議書第2條所約定系爭土地移轉與持有期間衍生之所有稅賦、規費、代辦費用、貸款負擔及日常使用等費用，均由原告負擔一事相符，於此堪認原告主張其為系爭土地之真正權利人，與被告就系爭土地成立借名登記關係乙節，信而有徵，應予憑採。

(四)基此，兩造間就系爭土地成立借名登記關係，揆之上揭說明，其性質上應適用民法委任相關規定，原告並已向被告為終止委任關係之意思表示，此有原告所提桃園國際路郵局97號存證信函、存證信函信封暨送達回執在卷可憑（見本院卷第69至73、89至94頁），依民法第541條第2項之規定，被告即有將系爭土地所有權移轉登記予原告之義務。從而，原告依民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告，於法有據，應予准許。

四、綜上所述，原告主張系爭土地之借名登記關係已終止，依民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
民事第二庭 法 官 蔡欣怡

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 113 年 4 月 22 日

