

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第271號

原告 南海精密工業股份有限公司

法定代理人 蘇華偉

訴訟代理人 蘇毓霖律師

被告 鄭昭安

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月25日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產移轉登記予原告法定代理人。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告公司為取得廠房對外聯絡之通路，分別於民國(下同)76年至89年間購買新竹縣關西鎮石光段如附表所示之農地(下稱系爭土地)，因受限當時僅自耕農身分方得取得農地所有權之法令限制，而借用被告名義登記為系爭土地之登記名義人。原告公司為實際所有權人並使用管理、收益系爭土地供廠房對外聯絡。

(二)原告公司於107年6月16日召開股東臨時會決議通過「原借用被告名義登記如附表所示不動產，應移轉登記為原告公司持有(即所有權人名義應移轉登記予原告公司)」；又被告於107年12月15日股東會議中，簽名確認借名登記關係，嗣另因系爭土地為農地，所有權登記名義人僅得登記予農業法人，而原告並非農業法人，故應另行成立農業法人，相較登記自然人名下，顯然較為省時方便，遂原告另於108年11月2日決議上開不動產移轉登記予原告法定代理人。又原告公司事後通知被告配合辦理過戶，均未獲理會，嗣後原告為節省過戶之金錢耗費，暫不要求系爭土地先行移轉登記予原告法定代理人，原告公司隨後於112年3月18日決議處分系爭土地，並

於112年4月11日通知被告配合出售土地簽署委託銷售仲介服務合約，112年5月18日發函通知配合出售，被告均不理會，原告公司遂於112年6月6日再度通知已終止借名關係，請被告配合辦理土地所有權移轉登記，仍未獲理會。爰依民法第179條、類推適用民法第549條第1項、第541條第2項規定，請求擇一為勝訴判決。並聲明：如主文第一、二項所示。

二、被告則以：原告公司以伊之名義購買土地，經營公司也是開伊的票，用丈人借錢投資，為何會說土地是原告公司的？且原告公司逼退伊退休，恐嚇伊簽借名登記契約書等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、本院判斷：

原告公司主張其自76年起陸續購買系爭土地，並借用被告名義登記為系爭土地所有權人，嗣經股東會決議被告應返還系爭土地，被告簽署借名登記契約書，原告公司並發函終止借名登記契約等情，業據提出系爭土地登記謄本、原告公司107年6月16日臨時股東會會議記錄、107年12月15日股東會會議記錄、借名登記契約書、108年11月2日臨時股東會會議記錄，催告函、關西郵局第23、31號存證信函為證(見本院卷第13至88頁)，堪信原告主張之事實為真。又原告主張被告應移轉登記系爭土地所有權予原告法定代理人，被告則以前詞置辯，本件爭點厥為：原告本件主張有無理由？

(一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方僅是單純出名登記，他方並無取得實質所有權或其他權利之意思，而允就該財產為單純出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法院98年度台上字第76號、98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號判決要旨參照)。次按當

01 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
02 訴訟法第277條本文定有明文。查原告主張其與被告間就系
03 爭不動產有借名登記契約存在之事實，惟為被告所否認，則
04 依上開法條規定，自應由原告就此事實，負舉證責任。

05 (二)經查，依原告公司107年6月16日臨時股東會會議記錄：
06 「參、臨時動議提案二、股東鄭昭安名下持有之公司土地，
07 歸還公司持有。說明：因70幾年間土地法規規範，必須將部
08 分土地歸戶持有自耕農身分之股東鄭昭安名下，時至今日現
09 有法規已無此規範，所以希望將原為公司土地歸戶公司持
10 有。決議：同意(5/6同意)將股東鄭昭安名下土地歸戶公司
11 持有」，107年12月15日股東會會議臨時動議提案二：「同
12 意股東鄭昭安簽署『借名登記契約書』及『返還同意書』以
13 確保公司及全體股東之權益。最終股東鄭昭安只願意簽署
14 『借名登記契約書』。未簽署『返還同意書』。」，併參10
15 8年11月2日臨時股東會會議記錄貳、討論事項二、「說明：
16 依政府主管機關法令規定，非農業法人不得持有農地，亦無
17 法信託管理。目前只能歸戶自然人名下，請股東決議。決
18 議：雖然還是要歸戶其他自然人名下，但鄭昭安一直沒有歸
19 還意願。股東決議歸戶指定公司代表人名下，並同時簽立借
20 名登記契約書，其代表人股東指定為公司負責人。」，可見
21 原告主張原登記於被告名下之系爭土地經股東會決議應歸還
22 原告公司，並經決議指定登記予原告公司負責人即法定代理
23 人乙節，應屬真實。

24 (三)又依兩造簽署之借名登記契約書所載：「因乙方(即被告)同
25 意甲方(即原告)借用乙方名義登記下列不動產產權，雙方成
26 立契約條款如下：一、不動產標的：1. 土地：新竹縣○○鎮
27 ○○段00○地號，詳如下表。二、契約期間：自不動產產權
28 登記於乙方名下之日起至甲方處分或請求返還該不動產產權
29 並完成所有權移轉登記之日止。三、甲方為前揭不動產實際
30 擁有人，乙方對該不動產無處分權、管理權及使用權。」，
31 觀諸上開契約書文義，足認原告主張與被告間就系爭土地有

01 借名登記關係存在，堪足認定。至於被告前揭辯解，均未見
02 其舉證以實其說，且為原告所否認，所辯顯無可採。

03 (四)按當事人任何一方均得隨時終止委任契約。受任人以自己之
04 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549
05 條第1項、第541條第2項分別定有明文。而借名登記契約類
06 推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一
07 方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還借名登
08 記財產(最高法院108年度台上字第2001號、103年度台上字
09 第1466號判決參照)。經查，兩造間就被告名下如附表所示
10 不動產所有權應有部分有借名登記關係存在，業如前述，又
11 原告於112年6月6日以關西郵局第31號存證信函通知被告為
12 終止借名登記契約之意思表示，該函已於112年6月7日送達
13 被告，此有關西郵局第31號存證信函及郵務回證在卷可稽
14 (見本院卷第87至88頁)，堪認借名登記契約已終止。原告自
15 得類推適用上開規定，請求被告返還如附表所示不動產所有
16 權。

17 四、綜上所述，原告主張兩造間存有借名登記契約，其終止借名
18 登記契約後，類推適用民法第549條第2項規定，請求被告應
19 將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告之法定代理人，
20 為有理由，應予准許。

21 五、原告併依民法第179條不當得利之法律關係，擇一請求為有
22 利之判決，本院既已就原告主張委任契約之規定判決如上，
23 就不當得利之法律關係部分，自毋庸再予審酌。又本件事證
24 已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，經本院
25 斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘
26 明。

27 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
30 民事庭 法 官 張百見

31 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 113 年 2 月 7 日

書記官 陳筱筑

項目	地段	地號	使用分區	使用地類別	權利範圍	面積(平方公尺)
1	新竹縣 關西鎮 石光段	1	山坡地保育區	林業用地	1/1	95918.19
2		2		農牧用地	1/1	7141.82
3		4		農牧用地	1/1	5675.92
4		10		林業用地	1/4	10491.32
5		11		農牧用地	1/4	515.00
6		12		農牧用地	1/4	665.00
7		13		農牧用地	1/4	298.00(起訴狀附表誤載為295.00)
8		15		農牧用地	1/1	1872.00
9		18		農牧用地	1/1	165.00
10		20		農牧用地	1/1	3091.47
11		21		丙建	1/1	301.31
12		24		農牧用地	2/9	1780.00
13		43		農牧用地	26570/83690	1053.78
14		113	特定農業區	農牧用地	22400/26701	139.48
15		114		農牧用地	1/1	828.35
16		116		農牧用地	1/1	675.00
17		123	山坡地保育區	林業用地	13/24	59069.99
18		125		農牧用地	17/24	20425.01
19		130		農牧用地	1/1	2846.39