

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第751號

原告 張郁素

訴訟代理人 高仁宏律師

被告 黃震鴻

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月15日  
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、原告主張：原告於民國（下同）110年7月間購買新竹縣○○  
鄉○○段○○地號土地及其上門牌號碼新竹縣○○鄉○○  
路○○巷○○號10樓（含10層、11層）建物之不動產（下稱系  
爭房地）、及新竹縣○○鄉○○路○○巷○○號9樓之房地（下  
稱11號房地），原告斯時因受限於自身經濟條件因素，無法  
貸款及不便登記為上開房地之所有權人，乃與被告協商將上  
開房地暫時登記其名下，於約定期滿後即無條件返還登記予  
原告或原告所指定之人，經雙方同意後，即就此簽立同意書  
（下稱系爭同意書）。又雙方為求擔保約定期滿可迅速辦理  
返還登記，乃由被告簽立空白的系爭房地買賣契約書（下稱  
系爭空白買賣契約），並提供被告之印鑑證明、身分證影本  
及私章一顆，供原告於終止上開借名登記法律關係後辦理系  
爭房地移轉登記之用。又為便利原告以系爭房地向訴外人橫  
山鄉農會貸款，原告同時委由被告與橫山鄉農會簽立個人購  
屋貸款定型化契約、並由被告開立扣款帳戶（下稱系爭貸款  
契約、帳戶）後，交付系爭帳戶存摺及提款卡供原告以系爭  
帳戶按期清償繳款。未料原告嗣委由被告辦理11號房地出售  
事宜，被告竟拒絕將11號房地之出售款項交付原告，且嗣於  
原告終止兩造間借名登記關係、並請求被告返還登記系爭房

01 地時，被告竟另對原告提起刑事侵占告訴，幸經臺灣新竹地  
02 方檢察署檢察官為不起訴處分（即新竹地檢署112年度偵續  
03 字第16號，下稱系爭不起訴處分書）在案，足認原告為系爭  
04 房地之實質所有權人。又若本院認並無證據可證明原告已終  
05 止系爭借名登記關係，原告即以本起訴狀為終止系爭借名登  
06 記關係之意思表示，並類推適用民法第541條及第179條之規  
07 定，請求被告將系爭房地返還登記予原告。並聲明：被告應  
08 將新竹縣○○鄉○○段○○000地號土地（權利範圍1萬分之9  
09 8）、及新竹縣○○鄉○○段○○000號建物（即門牌號碼新竹  
10 縣○○鄉○○路000巷00號10樓含10層、11層）之所有權移  
11 轉登記予原告。

12 二、被告則以：伊不認識原告，與原告間並無借名登記法律關係  
13 存在，系爭同意書為其空白簽立，系爭房地實由其與訴外人  
14 張添慶、卓清揚共同合作投資，並由伊向橫山鄉農會貸款新  
15 臺幣（下同）500萬元購得，原約定由張添慶繳付上開貸  
16 款，惟張添慶後來沒繳納，且因系爭房地之權狀是由張添  
17 慶、原告持有，故伊也沒有繳等語置辯。並聲明：駁回原告  
18 之訴。

19 三、得心證之理由：

20 (一)、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民  
21 法第759條之1第1項定有明文。次按借名登記者，謂當事人  
22 約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、  
23 使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。主張借名  
24 登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任；主張有借名  
25 委任關係存在事實之一造，於他造未自認下，須就此項利己  
26 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  
27 依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。原告就其  
28 上開主張，業提出被告與系爭房地前手間之買賣移轉契約  
29 書、土地增值稅繳款證明書、印花稅等應納稅額繳款書，及  
30 系爭同意書、系爭貸款契約及系爭帳戶存摺，及被告簽名之  
31 系爭房地之空白買賣契約、土地登記申請書、契稅及土地增

01 值稅申報書、被告之印鑑證明、身分證、系爭不起訴處分書  
02 等件影本佐證，惟被告否認其間就系爭房地有借名登記法律  
03 關係存在，並以前詞置辯。

04 (二)、原告雖提上開資料佐證兩造間就系爭房地存有借名登記法律  
05 關係，惟被告到庭證稱其斯時所簽立之系爭同意書為空白等  
06 語（見本院卷第93頁），原告當庭就此亦不爭執，足以推認  
07 系爭同意書所載「出名人」欄位確為嗣後另為填寫，復以原  
08 告所提其他相關證據資料上，亦均無原告之相關資訊，是原  
09 告自無從僅以持有上開資料而當然佐證其為系爭房地之實質  
10 所有權人。復經本院細觀系爭不起處分書所據理由（見本院  
11 卷第17-19頁），亦非建基於認定原告為系爭房地之實質所有  
12 權人而有續為占有之系爭房地權狀之合法權限，是原告上開  
13 舉證仍不足使本院相信兩造間就系爭房地存有借名登記法律  
14 關係。本件事實既屬真偽不明情形，基於舉證責任分配原  
15 則，需對原告作不利之認定。

16 (三)、又原告雖主張借名登記契約為無名契約之一種，性質與委任  
17 契約相同，即得類推適用民法委任之相關規定等語。然借名  
18 登記契約，一旦承認其效力，將在標的物上創設實質所有權  
19 的法律地位，從而造成分裂所有權，既與民法第765條所採  
20 整體所有權的概念牴觸，違背一物一權原則，也違背民法第  
21 757條明文規定的物權法定原則，更會導致封建地權復活、  
22 束縛土地資本並妨礙其在自由市場流通的後果；況借名人負  
23 擔買受不動產的價金，並且將標的物不動產登記為出名人所  
24 有，因給付價金而減少責任財產，並使借名人的債權人無從  
25 對該不動產聲請強制執行，卻又能假借實質所有權人的地位  
26 支配該不動產，借名登記顯屬隱匿責任財產、惡意脫免債務  
27 的手段，違背公序良俗，依民法第71條、第72條規定，應屬  
28 無效法律行為。復從另一個角度來說，土地登記，公示公  
29 信，而借名登記契約的目的，就是透過債權契約，在土地登  
30 記簿上的所有權人之外，創造出土地登記簿上不會出現的、  
31 所謂的實質所有權人。假使法律選擇保障所謂的實質所有權

01 人，社會上交易往來的關係人，在閱覽土地登記簿之餘，還  
02 要煩惱不動產上面還有沒有實質所有權人，這無異於架空土  
03 地登記制度；實質所有權人之所以不值得保護，是因為借名  
04 登記契約就是欺騙土地登記制度，違背公序良俗，應屬無效  
05 （臺灣桃園地方法院民事判決111年度訴字第855號民事判決  
06 意旨參酌）。查原告自陳斯時係因其個人經濟因素無法貸款  
07 亦不便登記為上開房地之所有權人，始與被告協商就系爭房  
08 地借名登記等語，嗣經本院職權調查，原告前據消費者債務  
09 清理條例向其最大債權金融金構即渣打國際商業銀行請求共  
10 同協商債務清償方案，並經本院以100年度司消債核字第245  
11 號民事裁定認可債務清償方案乙情，亦有上開裁定在卷可稽  
12 （見本院卷第77-78頁），是縱原告主張兩造間就系爭房地存  
13 有借名登記契約乙節為真，顯亦屬原告利用系爭借名登記契  
14 約，以為隱匿其責任財產、惡意脫免債務之手段，顯有違背  
15 公序良俗，其間所成立之借名登記契約，依法自當無效，合  
16 先陳明。

17 四、綜上所述，原告本於借名登記契約之法律關係，請求被告將  
18 系爭房地移轉登記於原告，為無理由，應予駁回。原告雖稱  
19 自己有實質出資而聲請調查清償貸款之證據，但本院認原告  
20 以借名登記方式隱匿實質財產，顯然已違背公序良俗，借名  
21 登記契約無效，自無調查之必要，併予敘明。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌  
23 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附  
24 此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

27 民事第一庭法 官 黃致毅

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 113 年 11 月 15 日

