

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第364號

原告 邱樂芬

訴訟代理人 葉恕宏律師

黃詩涵律師

被告 韋建華

訴訟代理人 鄭雅文律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表一所示土地及附表二所示建物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

一、原告主張：兩造於民國103年間以隱名合夥之方式經營北門旅社有限公司（下稱北門旅社公司），由原告出資購置如附表一所示之建物及附表二所示之土地（以下合稱系爭房地）並於104年2月16日將系爭房地借名登記於被告名下，嗣於107年4月17日簽訂書面契約即隱名合夥及借名登記契約書（下稱系爭契約），關於借名登記應類推適用民法委任之相關規定。爰以起訴狀作為終止系爭契約之意思表示，類推適用民法第541第2項規定起訴，請求被告返還系爭房地；另系爭契約既已終止，被告登記為系爭房地之所有人即無法律上之原因，爰併依民法第179條規定請求被告返還，請求法院擇一為對原告有利之判決等語，並聲明：被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：否認兩造間有系爭契約存在，系爭房地係由被告於103年間知悉前手有意出售後，由被告歷經數次磋商、委請律師處理合約，並委由地政士辦理所有權移轉登記，購屋款項係由被告自行貸款支應。且被告嗣後尚遭居間人請求居間報酬，可見被告為系爭房地實質所有人，並非借名登記等

01 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第203至204頁，文字依論述
03 需要略作修正）

04 (一)系爭房地係於103年7月3日，先以52,500,000元向蔡爾泉
05 （由蔡坤凱代理）訂約購買，後因蔡爾泉死亡，由被告出
06 面，與蔡爾泉之繼承人蔡岳男、蔡坤凱、蔡岳景解除前開契
07 約，再於103年10月2日，以52,500,000元向蔡岳男、蔡坤
08 凱、蔡岳璟重新購得，購得後全部於104年2月16日登記為被
09 告所有。

10 (二)北門旅社公司原以蔡坤凱為唯一股東兼董事，被告先於103
11 年7月3日出面向蔡爾泉以15,000,000元購買北門旅社公司之
12 股權，並由蔡坤凱任該契約蔡爾泉之連帶保證人，後雖蔡爾
13 泉死亡，被告仍出面購得該等股權，並由被告於103年12月1
14 2日出名登記為唯一股東兼董事。

15 (三)在103年7月3日、103年10月2日就系爭房地訂立之買賣契約
16 書上係以被告為買受人，出面簽名之人亦為被告，另系爭房
17 地及北門旅社公司股權係由被告覓得交易機會，亦係由被告
18 出面處理。

19 (四)被告於103年7月24日任借款人，原告任連帶保證人，向玉山
20 商業銀行（下稱玉山商銀）借款60,000,000元（下稱玉山借
21 款），並由原告提供其所有之臺北市○○區○○段○○段00
22 0地號土地、同小段11976建號建物（下稱天母房地）為擔
23 保，該等款項由被告取得，且有部分款項用於支付購買系爭
24 房地之價金。

25 (五)被告於103年7月25日任借款人，原告任保證人，向華南商業
26 銀行（下稱華南商銀）借款26,000,000元（下稱華南借
27 款），並由原告提供其所有之臺北市○○區○○段○○段00
28 地號土地、同小段3178、3220建號建物（下稱木柵房地）供
29 擔保，該等款項由被告取得，且有部分款項用於支付購買系
30 爭房地之價金。

31 (六)被告於104年5月13日任借款人，向兆豐商業銀行（下稱兆豐

01 商銀)借款26,500,000元(下稱兆豐借款),並以系爭房地
02 供擔保,該等款項由被告取得。

03 (七)被告於107年12月25日任借款人、原告任保證人,並提供天
04 母房地為擔保,向台北富邦商業銀行(下稱富邦商銀)借款
05 54,700,000元(下稱富邦借款),並以此借款中54,359,294
06 元代償上開玉山銀行借款之本金餘額54,293,908元及利息,
07 代償後餘額340,706元由被告取得。

08 (八)原告至少交付被告1,500,000元現金,及於107年10月11日、
09 107年12月27日分別匯款1,500,000元、8,800,000元予被
10 告,另訴外人呂鴻隆有於102年6月5日匯款10,000,000元予
11 被告。

12 (九)系爭契約為兩造於107年4月17日在宏道法律事務所會議室所
13 簽;本院卷一第250至258頁原證8則為被告所寫。

14 四、得心證之理由

15 (一)系爭不動產係原告出資購得,借用被告名義登記

16 1.稱「借名登記」者,謂當事人約定一方將自己之財產以他
17 方名義登記,而仍由自己管理、使用、處分,他方允就該
18 財產為出名登記之契約,其成立側重於借名者與出名者間
19 之信任關係,在性質上應與委任契約同視,倘其內容不違
20 反強制、禁止規定或公序良俗者,應賦予無名契約之法律
21 上效力,並類推適用民法委任之相關規定(最高法院106
22 年度台上字第2678號判決意旨參照)。

23 2.兩造於107年4月17日簽立之系爭契約第3條載稱:北門旅
24 社公司坐落使用之系爭房地,係原告擔任保證人向玉山商
25 銀借款60,000,000元(即玉山借款)及以系爭房地向兆豐
26 商銀借款26,500,000元(即兆豐借款)所購置;提供現金
27 1,500,000元及以呂鴻隆名義匯款被告一千餘萬元所維
28 持,系爭房地確為原告所有,僅借名登記在被告名下等語
29 (見本院卷一第32頁)。原告主張系爭契約條款係被告所
30 擬具,且在宏道法律事務所會議室所簽,為被告所是認
31 (見本院卷二第299至300頁、不爭執事項(九)),則系爭契

約為被告所擬，被告又有相當時間及機會得以尋求法律專業諮詢，自無誤解系爭契約條款意涵之可能。被告仍撰擬系爭契約稱系爭房地係原告實質所有，僅借用被告名義登記等語，並與原告合意簽名其上，此契約雖係在原告於103年提供木柵、天母房地借款購買系爭房地後所簽訂，仍足為斯時原告係借用被告名義購買系爭房地之有力證據。

3.再自系爭房地購買價金之來源觀之，原告主張其交付被告之現金1,500,000元、呂鴻隆於102年6月5日匯款10,000,000元予被告、玉山商銀於103年7月24日借出之60,000,000元、華南商銀於同年月25日借出之26,000,000元、兆豐商銀於104年5月13日借出之26,500,000元、富邦商銀於107年12月25日代償玉山借款後餘額340,706元、其於107年10月11日、同年12月27日分別匯款之1,500,000元、8,800,000元，均已由被告取得等情，為兩造所不爭（見不爭執事項(四)至(八)）。被告並自承除呂鴻隆所匯10,000,000元以外，該等款項已與被告帳戶內原有其他金錢混合，被告以其帳戶內金錢支應生活開銷、購買系爭房地及北門旅社公司股權、清償貸款本息等情（見本院卷一第497頁）。

4.依被告於103年7月3日與蔡爾泉所訂不動產買賣契約書第2條及協議書第1條（見本院卷一第152頁、第500頁），被告於購買系爭房地及北門旅社公司股權時，僅需於簽約時給付1,500,000元（見本院卷一第152頁），此得以原告交付之現金1,500,000元支付。其後款項原本定於103年8月30日前交付（見本院卷一第152頁、第500頁），後系爭房地部分尾款付款期限更改為103年9月30日（見本院卷一第506頁），又因蔡爾泉死亡，由其繼承人蔡坤凱等人於103年10月2日、同年月15日與被告解除契約後，重新訂約出售系爭房地及北門旅社公司股權，並於其後完成給付尾款（見本院卷一第508至520頁）。而系爭房地與北門旅社公司股權之總價，扣除簽約金1,500,000元後，為66,000,000元（見不爭執事項(一)、(二)，計算式：52,500,000+15,00

0,000—1,500,000=66,000,000），此亦得以分別於103年7月24日、同年月25日借得之玉山及華南借款共86,000,000元（計算式：60,000,000+26,000,000=86,000,000）支付。則購買系爭房地及北門旅社公司股權之價金，係出自原告交付被告之1,500,000元，與玉山及華南借款共計86,000,000元。是應探究者，即在於玉山借款及華南借款，係何人之財產？以何人為實質借款人向銀行借款？

5. 被告雖抗辯原告僅係玉山借款及華南借款之抵押人與保證人，並不因此成為實質借款人等語。然系爭契約第4條約定：因與利嘉建設股份有限公司辦理合建或委建事宜，上開不動產合建後分得之不動產（含車位），或再將該分得之不動產（含車位）出售後取得之價金，扣除稅捐、規費後均先由原告分得56%，剩餘之44%再由兩造依照（原告）80%及（被告）20%分配。參以同契約第1條、第2條約定：兩造以隱名合夥之法律關係經營北門旅社公司，被告名下10,000,000元之出資額，80%為原告所有，僅借名登記在被告名下；原告以80%，被告以20%之比例承擔經營北門旅社公司產生之收益或損失（見本院卷一第32頁）。則此部分合建或委建利潤之分配，應係將其中56%按系爭房地實質所有權分配，即全數分配予原告；其餘44%按北門旅社公司隱名合夥實質權利比例分配，即原告佔80%、被告佔20%。依此計算，被告就合建或委建利潤，僅能分得8.8%（計算式：44%×20%=8.8%）。而購買系爭房地大部分資金來源係向銀行所借之貸款，系爭契約卻未約定由原告補償被告已償還之銀行貸款，或承擔尚未償還之銀行貸款。則自系爭契約第4條就合建或委建利潤所為約定，可見兩造自103年由被告出面借款並購買系爭房地時，本即合意以原告為向銀行借款之實質借款人，由原告負責償還，系爭契約才會約定以系爭房地都更之絕大部分利益均歸於原告。否則，若借款自始均係由被告負責償還，則於簽訂系爭契約時，被告已償還相當數額之貸款，又要繼續償還剩

01 餘貸款金額，其分得利潤卻不足一成，即不合事理。加以
02 原告嗣後又於107年10月11日、同年12月27日匯款1,500,0
03 00元、8,800,000元予被告（見不爭執事項(八)），而依被
04 告所述（見本院卷一第497頁），並就匯款之金額對照匯
05 款之時間，該等款項應係用於清償貸款本息，更見上開銀
06 行貸款之實質借款人係為原告，原告方會於借款無法支應
07 時，以自己之資金填補缺口。

08 6.被告雖辯稱如原告為實質借款人，為何借用富邦借款時不
09 自己出名借款，而係由被告出面擔任借款人等語。然系爭
10 契約前言即稱系爭契約之訂立係基於稅捐規劃（見本院卷
11 一第32頁），而兩造曾在美國關島註冊結婚乙節，雖為兩
12 造所不爭（見本院卷二第202頁），但兩造並未在我國登
13 記結婚，有被告戶籍資料在卷可考（見限制閱覽卷）。則
14 被告名下所有之系爭房地貸款，如由原告借款清償，因屬
15 自原告至被告之財產移動，即有遭課徵贈與稅之可能，原
16 告未出名擔任借款人，在稅捐規劃上亦屬合理，尚難據此
17 認定借款與系爭房地之實質權利歸屬關係。

18 7.被告另提出用以清償玉山借款本息之玉山商銀帳戶存摺
19 （見本院卷一第330至346頁），抗辯其自行清償借款債
20 務，而為實質借款人等語。然玉山借款與華南借款合計8
21 6,000,000元，加計原告交付之現金1,500,000元，扣除系
22 爭房地及北門旅社公司股權之價金後，尚有20,000,000
23 元。被告又於104年5月13日以系爭房地供擔保，向兆豐商
24 銀借款26,500,000元（見不爭執事項(六)）。上開借款餘額
25 及新借款項，均係被告取得，業如前述，被告自能以上開
26 借款餘額及新借款項清償每月應分期償還銀行之貸款，即
27 無從以清償之款項係出自被告之帳戶，遽認被告為實質借
28 款人。

29 (二)系爭契約並非通謀虛偽意思表示

30 1.通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非
31 真意之表示而言。相對人不僅須知表意人非真意，並須就

01 表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。主
02 張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，就該事實應
03 負舉證之責。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並
04 據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，
05 惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依論理法
06 則或經驗法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事
07 實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克相當
08 （最高法院105年度台上字第1260號判決意旨參照）。

09 2.被告雖提出其心臟疾病之就診紀錄，抗辯系爭契約係因其
10 罹患心臟疾病，恐有所不測，故與原告通謀虛偽訂立系爭
11 契約，實係隱藏死因贈與之法律關係，以求其百年之後，
12 後人能夠尊重其意志讓原告取得系爭房地之權利等語。然
13 被告並未舉出其無法與原告訂立死因贈與契約之事實上或
14 法律上障礙，則其儘可直接訂定死因贈與契約，毋庸以通
15 謀虛偽訂立借名登記契約之方式隱藏其真意。加以系爭契
16 約第4條尚定有合建或委建之利益分配條款，並詳細記明
17 兩造利潤分配之比例，且附有如本院卷一第36至42頁獲利
18 試算之計算式，實難想像為包裝死因贈與契約，有何大費
19 周章訂立此一利潤分配條款，並鉅細靡遺計算獲利之必
20 要。至被告所提心臟疾病之病歷與診斷證明，僅足證明其
21 確有該等疾病，但不足憑以認定兩造並無受系爭契約拘束
22 之意思。被告復未提出任何其他證據，證明兩造就系爭契
23 約係通謀為虛偽意思表示，其此節抗辯，自非可採。

24 (三)被告是否係出面交易之人，於借名登記之認定無影響

25 主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，負舉證責任。
26 在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直
27 接證據以供證明，非不得由何人管理使用收益等已證明之客
28 觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一（最高法院111年度
29 台上字第1333號判決意旨參照）。又按對於借名登記財產之
30 占有管理使用及處分，借名人非不得委託他人為之。經查，
31 系爭房地及北門旅社公司股權，均係被告出面購買，固為兩

造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)）。然兩造前在美國關島地區註冊結婚，已如前述，自對彼此信賴有加。加以被告曾擔任臺北市旅館商業同業公會理事長等情，復有該會網頁資料存卷可查（見本院卷二第224頁），可見被告對於經營旅館有相當經驗，亦在業界有充足人脈，則原告基於對被告之信任，並借重被告之長才，將相當資金交付被告，並以天母房地、木柵房地供被告出名向銀行借款，委由被告出面購置系爭房地及北門旅社公司股權經營，實與常理無悖。今兩造既已就兩造間之借名登記關係，以系爭契約訂立明文，即無從捨系爭契約之直接書面證據，而以何人負責處理系爭房地之交易與日常事務，判斷系爭房地之實質所有人。又受託出面交易之人既為被告，原告本未必能對於交易細節瞭若指掌，被告以原告對於交易細節陳述有誤，抗辯原告並非系爭房地實質所有人，並無理由。另既係被告出面交易，交易之相對人與相關關係人無從了解原告與被告間之內部關係，發生爭議時自係向被告為請求，即亦不能以居間介紹系爭房地交易機會之周宗雄，係向被告請求居間報酬，認定被告方為系爭房地之實質所有人，被告此節所辯，均難憑採。

(四)原告得請求被告返還系爭房地

當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。兩造就系爭房地成立借名登記契約，而借名登記契約應類推適用民法委任之相關規定，已如前述，則原告自得類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本之送達作為終止兩造借名登記契約之意思表示（見本院卷一第15頁），被告於110年10月27日收受（見本院卷一第94頁），可認兩造借名登記契約業已終止。則原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，即屬有據。

五、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

另本院已類推適用民法第541條第2項規定判准原告之請求，原告另依民法第179條所為相同請求，即毋庸再予審究，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 11 日
民事第三庭法官 江哲瑋

附表一：

編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍	
	縣	市	鄉鎮市區	段	小段地號			
1	臺北市		大同區	市府	二	739	94	全部
2	臺北市		大同區	市府	二	740	22	全部

附表二：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	層次及層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	108	臺北市○○區市○段○○段000地號、740地號	臺北市○○區○○○路000巷0號	層數：4層 層次：1層	一層層次面積：80.54平方公尺 騎樓層次面積：12.60平方公尺 附屬建物平台面積：4.62平方公尺	全部
2	109	臺北市○○區市○段○○段000地號、740地號	臺北市○○區○○○路000巷0號2樓	層數：4層 層次：2層	二層層次面積：93.14平方公尺 附屬建物陽臺面積：4.62平方公尺	全部
3	110	臺北市○○區市○段○○段000地號、740地號	臺北市○○區○○○路000巷0號3樓	層數：4層 層次：3層	三層層次面積：87.10平方公尺 附屬建物陽臺面積：4.62平方公尺	全部
4	111	臺北市○○區市○段○○段000地號、740地號	臺北市○○區○○○路000巷0號4樓	層數：4層 層次：4層	四層層次面積：76.60平方公尺	全部

(續上頁)

01

		○ 段 000 地 號、740地號			附屬建物陽臺面 積：4.62平方公尺	
--	--	----------------------	--	--	-----------------------	--

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 111 年 10 月 11 日

06

書記官 張祐誠