

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第474號

原告 黃俊勳

訴訟代理人 顏火炎律師

被告 帝群建設股份有限公司0000000000000000

法定代理人 許利昌

訴訟代理人 邱仁楹律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國99年間買受臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路00號6樓之4房屋、同小段3751建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路00號6樓之5房屋及所坐落同小段639地號土地所有權應有部分10000分之147（下稱系爭不動產），並將系爭不動產借名登記於被告名下，嗣被告竟於103年5月20日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予訴外人禾昌營造有限公司（下稱禾昌公司），系爭不動產於103年5月之實價登錄為新臺幣（下同）2,150萬元，扣除貸款1,100萬元後之餘款，應賠償、返還原告，爰依借名登記契約之法律關係、民法第544條、第179條前段規定，請求被告給付1,000萬元及遲延利息等語。並聲明：（一）被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於99年9月間，以1,185萬元之價格，買受系爭不動產，作為辦公室使用，並於同年10月8日辦妥所有權移轉登記，有關看屋、議價、簽約、資金籌措等買賣事宜，均由被告當時之財務主管林慧敏辦理，惟因被告當時資金不

01 足，遂由林慧敏代被告向其友人即原告之父黃金南借款，再
02 由被告以系爭不動產向銀行貸款後償還黃金南，被告亦已於
03 99年10月15日即銀行核撥貸款當日，將其中1,100萬元匯還
04 黃金南，系爭不動產確為被告所有，至原告提出兩造於99年
05 10月13日簽訂之借名登記契約書（下稱系爭借名登記契約
06 書），乃因黃金南恐出借被告購屋款無法獲償，遂以其子即
07 原告名義擬訂系爭借名登記契約書，要求被告配合簽訂，佯
08 以借名登記之法律關係，作為其出借被告購屋款之擔保，兩
09 造間實際上均無使原告因此取得系爭不動產所有權並成立借
10 名登記法律關係之真意，系爭借名登記契約書係兩造基於通
11 謀虛偽意思表示所為，意在擔保購屋借款，所載內容俱與客
12 觀事實相左，兩造並無成立借名登記法律關係之真意，依民
13 法第87條為無效等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
14 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假
15 執行。

16 三、本院得心證之理由：

17 (一)按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
18 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
19 該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間
20 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
21 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
22 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
23 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
24 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
25 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
26 其契約始克成立。次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
27 示者，其意思表示無效；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為
28 者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第1項前
29 段、第2項分別定有明文。

30 (二)雖系爭借名登記契約書記載：「立書人甲方（即原告）購買
31 房屋座落於台北市○○區○○路○○號六樓之四及台北市○

01 ○區○○路○○號六樓之五全部共二戶，土地座落台北市○
02 ○區○○段○○段000地號面積696平方公尺，持分10,000分
03 之147共一筆（即系爭不動產）。由於乙方（即被告）業務
04 之需求，甲方同意借名登記於乙方名下」；其第3條約定：
05 「本房、地之不動產全部資金均由甲方出資，乙方並未出資
06 金」等語，有經公證之系爭借名登記契約書在卷可稽（見本
07 院卷第16頁）。惟證人即原告之父黃金南於檢察事務官詢問
08 時證述：是我出面處理，這兩間房錢都是我出的，我用現金
09 購買等語（見臺灣臺北地方檢察署110年度他字第3378號
10 卷，下稱他字卷，第295頁），足證系爭不動產並非原告出
11 資買受，原告主張系爭不動產為其出資買受云云，系爭借名
12 登記契約書上亦同此記載，均與事實不符。

13 (三)又證人林淑惠於詢問時證述：我於99年底至110年2月間擔任
14 被告之會計兼出納，被告位於臺北市○○區○○路00號6樓
15 之5的辦公室，是黃金南借錢給我們去買，後來由被告向銀
16 行貸款，把買辦公室的錢還給黃金南，當時是我的主管林慧
17 敏決定向銀行貸款，記得當時林慧敏有與黃金南約定等到公
18 司向銀行貸到款後，就將錢還給黃金南，被告於99年10月15
19 日由合作金庫商業銀行（下稱合作金庫銀行）自強分行匯款
20 1,100萬元至黃金南設於聯邦商業銀行（下稱聯邦銀行）內
21 湖分行帳戶之傳票是我的筆跡，我有辦這筆匯款，就是我剛
22 才說的將長春路辦公室的錢還給黃金南等語（見他字卷第30
23 3至304頁）；且合作金庫銀行自強分行於99年10月15日將貸
24 款1,180萬元撥入被告設於該分行帳號00000000000000號帳
25 戶，被告於同日即將1,100萬元匯款至黃金南設於聯邦銀行
26 內湖分行帳號00000000000000號帳戶，有合作金庫銀行自強分
27 行110年7月12日合金自強字第1100002253號函及所附取款憑
28 條、匯款申請書（見他字卷第259至269頁）、被告銀行存摺
29 內頁影本（見本院卷第128頁）在卷可稽；再參酌系爭不動
30 產於99年間買受之買賣價金僅1,185萬元，買受後所有權狀
31 始終係由被告保管，房屋稅及地價稅均由被告繳納，實際上

01 係由被告占有使用，銀行貸款係由被告按月清償本息等情，
02 均為兩造不爭執事項（見本院卷第108至109頁），有違一般
03 房地不動產借名登記之常情，被告抗辯系爭借名登記契約書
04 係因原告之父黃金南恐出借被告購屋款無法獲償，遂以其子
05 即原告名義擬訂系爭借名登記契約書，要求被告配合簽訂，
06 佯以借名登記之法律關係，作為其出借被告購屋款之擔保等
07 語，足堪採信。是兩造間簽訂之系爭借名登記契約書，係通
08 謀虛偽意思表示隱藏擔保被告對於黃金南上開借款之法律行
09 為，應適用所隱藏該項法律行為之規定，原告主張兩造間就
10 系爭不動產有借名登記之法律關係存在云云，並不可採，其
11 執此請求被告將系爭不動產出賣並移轉登記予禾昌公司應賠
12 償、返還1,000萬元，應屬無據。

13 四、綜上所述，原告依據借名登記契約之法律關係、民法第544
14 條、第179條前段規定，請求被告給付1,000萬元，及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所附
17 依，應併予駁回。

18 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
19 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
20 明。

21 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 21 日
24 民事第三庭 法 官 陳世源

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 22 日
30 書記官 吳婉萱