

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第285號

原告 黃水清 住○○市○○區○○○路0段00號4樓

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

黃慧婷律師

複代理人 何育庭律師

被告 窩們有限公司 000000

法定代理人 郭竑志

訴訟代理人 康維庭律師

許喬茹律師

複代理人 林季甫律師

上列當事人間移轉所有權登記等事件，本院於民國112年7月26日  
言詞辯論終結，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。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：如附表所示之土地、房屋（下分別稱系爭土地、  
房屋，合稱系爭房地）為原告於民國00年00月間所購買，於  
89年間，原告因經商之故，將系爭房地借名登記至證人即原  
告配偶黃劉瓊玉名下，再陸續於90年間借名登記至證人何霖  
佳名下、於109年間借名登記至證人即原告之女黃雪慧（下  
逕稱其姓名）配偶郭炎烈所經營之訴外人鎧達企業有限公司  
（下稱鎧達公司）名下，鎧達公司復依原告指示，將系爭房  
地移轉而借名登記至證人即原告孫女黃嫩涵擔任負責人之被  
告名下。系爭房地借名登記期間，原告均委託黃劉瓊玉處理  
出租事宜，原告仍以所有權人之地位管領系爭房地。嗣被告  
變更代表人，黃嫩涵已非被告之負責人，而難達原告借名登  
記預設之目的，原告認無繼續借名登記之必要，茲依民法第

549條第1項規定，以本件起訴狀為終止兩造間借名登記契約之意思表示，此後被告就系爭房地已構成不當得利，原告得依民法第179條規定請求被告返還系爭房地；且被告與原告間並未成立任何合法占有系爭房地之法律關係，被告屬無權占有，原告得依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原告；又兩造間借名登記契約既已終止，被告亦應依民法第541條規定，將系爭房地返還予原告等語。並聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

二、被告則以：原告未能指陳於何時、何地，以何種方式與被告就系爭房地約定借名登記，兩造之借名登記意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立之要件事實，亦均未據原告陳述與舉證。系爭房地之買賣係為真實，被告持有所有權狀並繳納房屋稅，足見兩造間無借名登記關係，被告確為系爭房地之所有權人。證人何霖佳銀行帳戶資料所示9筆款項匯入，以作為向黃劉瓊玉購買系爭房地之資金使用，惟前開款項匯入時，黃雪慧懷有身孕6個月，身體狀況欠佳，不可能如原告所稱四處奔走尋找9間不同銀行匯款給證人何霖佳，原告未舉證證明前開款項係黃雪慧匯款予證人何霖佳，以作為形式上支付向黃劉瓊玉購買系爭房地價金使用。又系爭房地登記於鎧達公司名下時，出租、管理維護事宜係由鎧達公司負責人郭炎烈之配偶黃雪慧協助處理聯繫，被告受讓系爭房地後，亦委由黃雪慧處理經營相關事宜，被告向鎧達公司購入系爭房地時，有實際支付價金，未見原告提供資金或買賣價金事後再行返還等情事，故鎧達公司與被告均實際買受系爭房地並行使所有權，為系爭房地之所有權人等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證理由：

(一)、系爭房地原係借名登記予鎧達公司：

1、系爭房地為原告於00年00月間購得，復於89年間以贈與為原因，將系爭房地借名登記予其妻黃劉瓊玉一事，業據證人黃劉瓊玉於本院審理時證述在卷(本院卷三第28頁)，並有系爭

01 房地之建物及土地所有權狀影本2紙、土地登記簿、系爭房  
02 屋88年間之租賃契約書(原告為出租人)、建築改良物贈與所  
03 有權移轉契約書等為證(本院111年度士司調字第37號卷《下  
04 稱士司調卷》第114、115、117、122至124頁、132至134  
05 頁)，應可認定。

06 2、原告主張：系爭房地嗣經原告委由原告之女黃雪慧，透過證  
07 人黃裕方，覓得出名人即證人何霖佳，於00年0月間將系爭  
08 房地借名登記於證人何霖佳名下，再於00年00月間由黃雪慧  
09 透過證人黃裕方聯絡，將借名於證人何霖佳名下之系爭房  
10 地，再借名登記於黃雪慧配偶郭炎烈擔任負責人之蹺達公司  
11 名下一事。業據證人黃裕方於本院審理時證稱：當初堂妹黃  
12 雪慧，要伊找人頭過戶系爭房地，伊找了何霖佳，買賣契約  
13 是伊交給何霖佳簽約，所有資金都是黃雪慧匯給何霖佳，他  
14 才有資金給黃劉瓊玉，移轉中所需的一切稅費都是黃雪慧支  
15 付，過戶予何霖佳後，因何霖佳只是人頭並未使用系爭房  
16 地；在過戶過程黃雪慧說1、2年後就會再轉到她指定的人，  
17 時間到了黃雪慧就通知準備過戶，這次買賣契約是由伊代理  
18 何霖佳簽名，買賣價金的金流還是得做，資金都是黃雪慧提  
19 供，付款流程伊都有參與，何霖佳收到資金後，伊就跟何霖  
20 佳一起去領現金，領完後交給伊，伊再交給黃雪慧等語(本  
21 院卷三第16至27頁)，核與證人何霖佳證述：伊的朋友黃裕  
22 方說黃雪慧公司有財務規劃，而要找一個人登記房子，簽約  
23 過程伊不在場，是授權黃裕方處理，用來付款的資金黃裕芳  
24 說是黃雪慧提供的，付款流程伊都有參與，該領錢就去領  
25 錢，都是依照黃裕方及黃雪慧之指示，過戶程序中一切規  
26 費、稅都是黃雪慧她們支付的，匯入的資金應該就是原證38  
27 (按本院卷二第360、362頁)的資金；系爭房地會再移轉給蹺  
28 達公司也是依照黃裕方及黃雪慧之指示，買賣契約一樣是授  
29 權黃裕方處理，由黃裕方簽名，蹺達公司支付的價金，好像  
30 是分批存到帳戶內，伊就依黃雪慧及黃裕方指示，印象中是  
31 分次提領現金出來，由黃裕方陪伊到銀行領現金交給黃裕

01 方，黃裕方會交給黃雪慧，印象中有1次是黃雪慧有在場跟  
02 伊去銀行，當時黃裕方也在，那次是直接交給黃雪慧，錯達  
03 公司匯到原證39(本院卷二第364、365頁)之帳戶，伊有印象  
04 隔天就去提領；系爭房地登記在伊名下期間，不曾保管過系  
05 爭房地之所有權狀，也未曾繳納過地價稅及房屋稅等語(本  
06 院卷三第20至23頁)，及證人黃劉瓊玉證述：系爭房地是伊  
07 先生即原告所有，要辦理借名登記是因伊先生擔任上富公司  
08 向銀行借款的保證人，就借名登記給伊，後來發現伊也是上  
09 富公司之連帶保證人，所以又叫女兒黃雪慧再找人頭移轉出  
10 去，伊有配合提供身分證、印章，何霖佳沒有給付買賣價  
11 金，但是有做金流；借名登記給錯達公司是因為原告想說等  
12 他不在了，要把系爭房地給兒子，黃雪慧跟原告說何霖佳是  
13 外人，比較不收心，轉給自己比較安心，錯達公司負責人是  
14 伊女婿，所以才移轉給錯達公司等語(本院卷三第27至29頁)  
15 相符。並有證人黃劉瓊玉與何霖佳房地產買賣契約書、證人  
16 何霖佳與錯達公司房地產買賣契約書、證人何霖佳90年間之  
17 臺灣中小企業銀行帳戶存摺影本、證人何霖佳91年間兆豐銀  
18 行帳戶往來明細為證(士司調卷第136至167頁，本院卷二第3  
19 60至365頁)。再參酌證人何霖佳之帳戶明細(本院卷二第360  
20 至362頁)，於簽立買入系爭房地買賣契約履約之際，確有多  
21 筆大額資金匯入，未久即匯出，其中於系爭房地之買賣契約  
22 記載，90年2月12日支付尾款370萬元之日，該帳戶確有370  
23 萬元轉帳匯出等情，核與證人黃裕方、何霖佳前開證言相  
24 符。再觀證人何霖佳兆豐銀行00000000000號帳戶客戶存款  
25 往來交易明細表(本院卷二第364、365頁)，錯達公司於91年  
26 11月4日匯入150萬元後，隨即於同年月5日、6日分別提領80  
27 萬8859元、69萬1141元(合計150萬元)；於同年月13日匯入1  
28 50萬元，於同年月14日、15日又分別提領99萬8047元、50萬  
29 1953元(合計150萬元)；同年月20日匯入130萬元，又於同年  
30 月21日、22日分別提領96萬5596元、33萬4404元(合計130萬  
31 元)等情，亦核與證人黃裕方、何霖佳前開所證等語相符。

又按大額資金之移動，為確保安全，並留有資金移轉之資料，一般不會採取提領現金之方式移轉，反而為達到使他人無法輕易得知資金流向之目的，常以提領現金方式移轉，以中斷資金流向資料。苟系爭房地確為證人何霖佳所有，其出售系爭房地獲得價金利益，合理合法，衡情當無捨棄以匯款、轉帳等安全方式移轉資金，而採取提領現金之方式移轉金錢之理，反之依證人黃劉瓊玉前開所述，足見原告原係因擔任上富公司之連帶保證人，為避免其個人財產發生風險，以借名登記方式隱匿財產避免風險，而於斯時有避免以買賣方式行借名登記隱匿財產之事實，為他人知曉，而有提領現金中斷資金流向，以避免支付價金回流遭人得知之動機。再者，訴外人即原告之子黃崇瑋（下逕稱其姓名）係於90年2月15日設籍於系爭房屋，於108年5月30日遷出，此有原告提出之遷徙紀錄證明書為證（本院卷二第378頁）。苟系爭房地於90年2月8日起至91年11月17日止，登記於證人何霖佳名下之際，確為證人何霖佳所有，原告之子黃崇瑋如何於90年2月15日以後設籍於該址。準此，本院審酌前開事證，認原告前開主張應屬可採。

3、被告雖舉證人郭炎烈為證，以證明109年間鏞達公司確有支出價金向證人何霖佳買受系爭房地，證人郭炎烈亦為前開之證言（本院卷三第30至34頁）。惟本院審酌鏞達公司支出之價金，確有資金回流之事實，已如前述。且證人郭炎烈為當時鏞達公司之負責人，被告公司負責人郭竑志之父，復為被告公司實際負責人黃雪慧之配偶，顯為本件之利害關係人，反觀證人黃裕方、何霖佳與本件並無利害關係，且其等所述互核相符，並與前開書證相合，自難以證人郭炎烈前開證言，即為被告有利之認定。

4、被告雖又提出租人為鏞達公司之系爭房屋租賃契約、鏞達公司開立租金收入之統一發票、鏞達公司收租之資料、鏞達公司管理維護修繕系爭房屋及處理續約與押租金之資料等為證（卷二98至184頁）。然為原告否認，並稱：登記鏞達公司名

01 下期間，剛開始仍由黃劉瓊玉自行出租，收取租金，後來即  
02 由鐺達公司出租，再由黃雪慧將租金交予黃劉瓊玉，黃劉瓊  
03 玉收到租金，會自行紀錄等語。兩造對於登記於鐺達公司名  
04 下之際，實際上是由何人管理、出租，並收得系爭房地租金  
05 收益一事，爭執甚烈。惟查系爭房地登記於鐺達公司名下期  
06 間，證人黃劉瓊玉亦曾以鐺達公司名義將系爭房屋出租予訴  
07 外人吳佩琪以收取租金，此觀前開租約記載之手機號碼為證  
08 人黃劉瓊玉之電話號碼自明(士司調卷第168至172頁，本院  
09 卷二第261、238頁)，證人黃劉瓊玉並曾支付系爭房屋之修  
10 繕費，為被告所不爭執(士司調卷第178頁，本院卷二第262  
11 頁)。再者，原告與黃雪慧為父女關係，在兩造未發生紛爭  
12 前，系爭房地既委由黃雪慧處理相關借名登記事實，而登記  
13 於鐺達公司名下，鐺達公司既同意將系爭房地登記於其名  
14 下，則因其為名義上之所有權人，故由其擔任出租人，開立  
15 統一發票，並由黃雪慧以鐺達公司名義代為處理相關管理、  
16 修繕等事宜，並非顯悖於社會經驗法則，故縱認鐺達公司曾  
17 處理系爭房地之管理、修繕、出租等相關事宜，亦難以此即  
18 率爾直接為被告有利之認定。

19 (二)、鐺達公司與被告間，就系爭房地並未達成買賣之意思表示合  
20 致；被告與原告間就系爭房地成立借名登記之法律關係：

21 1、證人黃嫩涵於本院審理時證述略以：在109年前，阿公(按即  
22 原告)即有跟黃雪慧討論要將系爭房地借名登記過戶到被告  
23 名下。當時伊有一個同母異父的姐姐也有想要一起成立被告  
24 公司，只是阿公想到系爭房地是黃家的，不想要分給姐姐，  
25 他才跟黃雪慧說，如果姐姐也入股，過戶到被告公司名下這  
26 件事就沒辦法進行。所以黃雪慧才在討論的群組中說「昨天  
27 討論發生一件非常大的事情」、「這會讓房子產權發生問  
28 題」，就是跟阿公討論後，這樣過戶就沒辦法處理，所以後  
29 來被告公司成立，我姐姐就沒有入股等語(本院卷三第41  
30 5)。核與Line對話記載：「黃雪慧：昨天討論發現一件非常  
31 嚴重的問題，如果大家都領薪水會把錢花完，這要仔細研究

01 一下，另外有關於石牌過戶(按系爭房地)到窩們的事情就沒有  
02 辦法做了，這會讓房子的產權發生問題，這些事情我們還  
03 是要安排好研究一下」等語相符(本院卷三第420頁)。被告  
04 雖辯稱，前開Line對話係指要購入系爭房地並支付人員薪  
05 資，將會導致投入公司之資金見底，無法給付剩餘2間房屋  
06 之貸款，會使房屋產權發生問題云云，並提出被告公司籌備  
07 會議紀錄為證(本院卷四第50至52頁)。惟苟如被告所述，係  
08 因股東支薪造成公司資金見底，無法支付其他剩餘2間房地  
09 房貸，而產權發生問題，則對話中應係記載「其他剩餘2間  
10 房地」產權發生問題，然該對話中之前後語，所謂之「讓房  
11 子的產權發生問題」，係指「石牌(按系爭房地)」。且一般  
12 購買房地，因須支付價金，通常會強調資金面，而稱「購  
13 買」、「買入」等等，而非以「過戶」來表達以價金購買房  
14 地，惟前開對話指系爭房地「過戶」到窩們公司的事情，無  
15 法辦理，應非指窩們公司「購買」系爭房地的事情，無法辦  
16 理。又其於敘述「過戶」一事，係以「另外」為開頭，是依  
17 前開語句之全文關於股東支領薪水一事的意見說明，在陳述  
18 「這要仔細研究一下」應已結束。「另外」應係在起頭敘述  
19 與支薪無關的另一件事情，這也可從黃雪慧接著說「『這  
20 些』事情我們要安排好好研究一下」等語，「這些」表示複  
21 數的事情，故非單一指「支薪」這一件事。故本院審酌上  
22 情，認證人黃嫩涵所為證言，與前開對話之文義，較為相  
23 符，而可採信。又證人黃嫩涵證述：阿公說他老了後想將系  
24 爭房地給我父親，所以系爭房地就要借名登記到被告公司，  
25 當時我還是被告公司負責人，我就代表我爸爸；在辦理系爭  
26 房地過戶過程，我當時的理解借名登記是過戶來就好，第一  
27 銀行人員找我要去銀行簽增貸契約，我才以Line問黃雪  
28 慧，為何過名要增貸，黃雪慧說沒有要增貸，系爭房地在錯  
29 達公司名下時有貸款，要先貸款去還清錯達公司貸款才能過  
30 戶，所以要用被告公司名義去貸款；黃雪慧在對話中提到財  
31 產分配本來就是3分之1與3分之2，如果不繼承也可以放棄，

01 是當時黃雪慧與原告關係還沒變差時，原告說遺產由我爸、  
02 姑姑(按黃雪慧)和阿嬤(按黃劉瓊玉)各3分之1，阿嬤說願意  
03 把她的3分之1給姑姑，所以姑姑變成3分之2等語(本院卷三  
04 第37、40頁)。核與Line對話記載：「黃嫩涵：增貸1200萬  
05 對保？；黃雪慧：對那是西安街(按系爭房地)的房貸，不是  
06 增貸；黃嫩涵：銀行說增貸。……；黃嫩涵：西安街什麼時候  
07 需要繳房貸；黃雪慧：財產分配本來就是3分之1與3分之  
08 2，如果不繼承也可以放棄，那我就請代書不要過戶了；黃  
09 嫩涵：過戶為什麼要增貸？黃雪慧：繼承是資產與負債同時  
10 繼承，並沒有增貸，西安街本來就有貸款存在，並沒有增加  
11 貸款，如果您不繼承的話請早告訴我，我現在馬上處理；黃  
12 嫩涵：我現在不能馬上處理，我要上班了；黃雪慧：您只需  
13 要告訴我，您要繼承或不要繼承就可以了，其他的我會處  
14 理。」等語相合(本院卷一第294、295頁)。被告就此雖辯  
15 稱：該對話係討論公司相關事宜，所謂「財產分配本來就是  
16 3分之1、3分之2，係指合夥財產分配比例。該比例係黃雪  
17 慧、黃雪慧2名兒子與證人黃嫩涵約定，由黃雪慧2名兒子與  
18 證人黃嫩涵成立合夥財產，因此證人黃嫩涵1人比例為3分之  
19 1，黃雪慧2名兒子相加比例共3分之2。而因系爭房地除了是  
20 資產之外，尚因貸款而有負債，相對的按照股東比例，3人  
21 也會承擔相同比例之資產和負債云云(本院卷三第312頁)。  
22 惟前開對話已明白表示「繼承」，顯非指公司股權或合夥比  
23 例，且證人黃嫩涵於對話之際，已為被告公司股東且登記為  
24 負責人，占股權之3分之1，此為被告所不爭執，自不可能有  
25 被告所謂之不「繼受」可放棄的問題。且對話中證人黃嫩涵  
26 質疑，過戶為何要增貸，顯然證人黃嫩涵之認知，系爭房地  
27 過戶並不須支付金錢，與其證言之內容相符，而黃雪慧對證  
28 人黃嫩涵的說明是「並沒增貸，系爭房地本來就有貸款存  
29 在，要繼承是資產與負債同時繼承」等語，顯然是指，要繼  
30 承系爭房地，同時也要繼承系爭房屋所擔保之負債。且前開  
31 對話中並無一語提及購買系爭房地，自有資金不足，故須辦

01 理貸款。是以，本院審酌上情，認證人黃嫩涵所證應與前開  
02 對話內容之文義相符，而得採信。準此，原告主張系爭房地  
03 過戶予被告之原因，係原告要將系爭房地改借名登記予被告  
04 一事，即屬有據。

05 2、被告雖提出108年8月14日之Line之對話(本院卷四第70頁)，  
06 辯稱：在討論是否購買系爭房地時，黃雪慧曾表示「想想要  
07 貸款還真是有一點壓力了」，證人黃嫩涵並傳送貼圖「同  
08 意」二字，證人黃嫩涵自始即知必須貸款向鑑達公司購買系  
09 爭房地云云(本院卷四第28頁)，並藉此證明證人黃嫩涵前開  
10 證言，係銀行承辦人員向其表示須增貸時，方知要辦理貸款  
11 一事係屬不實，其所為證言不可採信。惟原告就此說明：前  
12 開對話，係黃雪慧介紹一間敦化南路之物件，詢問證人黃嫩  
13 涵與訴外人詹淨雯(下逕稱其姓名)姐妹有無興趣購買，詹  
14 淨雯表示無力購買，黃雪慧持續張貼該筆物件之相關登記與  
15 現況資料，又表示幫其2人向銀行詢問法拍貸款與墊款事  
16 宜，嗣黃雪慧因銀行所提供之貸款與墊款條件均不理想，才  
17 做出「想想貸款還真是有一點壓力了」之陳述，該對話顯非  
18 係對系爭房地等語。經核原告前開主張，與其提出之前開Li  
19 ne對話紀錄(本院卷四第98至144頁)相符，被告前開所辯顯  
20 無足採。被告復於本院請其具狀詳述主張之系爭房地買賣過  
21 程後，具狀陳報略以：簽約當天，地政士與黃嫩涵、黃雪慧  
22 共同成立Line群組，以聯絡後續過戶、稅務及銀行貸款等事  
23 宜，而被告當時負責人黃嫩涵親自傳送「銀行承辦人名片」  
24 及「被告頭款310萬元匯款單」至群組云云(本院卷三第394  
25 頁)，並提出Line群組對話紀錄為證(本院卷三第400、402  
26 頁)。似在說明前開資料為黃嫩涵傳入群組，故黃嫩涵應自  
27 始即知，要辦理貸款及應支付系爭房地買賣對價云云。惟經  
28 本院提示被告前開所陳之買賣經過，詢問證人黃嫩涵，其證  
29 述略以：在長春路房子要辦貸款時，就認識銀行承辦人員王  
30 秋梅，當時就有加入Line；王秋梅的名片是姑姑(按黃雪慧)  
31 要我傳到群組的，109年11月19日我用Line傳訊息給王秋梅

01 表示「王小姐請問可以傳一張妳的名片嗎？姑姑說他需要，  
02 感謝您」，王秋梅回覆「我在外面，回去再傳給妳」，後來  
03 我就將這名片傳到群組；匯款單也是姑姑傳給我，要我傳到  
04 群組，109年11月10日黃雪慧傳匯款照片，傳訊息「請傳到  
05 代書群組」等語；黃雪慧在109年12月7日傳訊息給我，說  
06 「銀行對保，我請一銀王小姐直接跟你約時間」，也可看出  
07 王秋梅是黃雪慧找的，都是黃雪慧直接跟王秋梅聯絡，我只  
08 是配合。是收到黃雪慧的訊息要去對保，我才傳訊問王秋梅  
09 這是要做什麼，她回答是要增貸1200萬元，我才問黃雪慧為  
10 何要增貸等語(本院卷三第413至416頁)，核與證人黃嫩涵當  
11 庭查詢，並提示予兩造閱覽之Line對話紀錄相符(按當庭以  
12 實物投影機複製對話紀錄；本院卷三第422至430頁)，惟此  
13 益徵證人黃嫩涵證述系爭房地過戶之過程，應可採信。又被  
14 告所提之前開Line對話內容係發生於何時、何事件、與何人  
15 之對話，既自被告現在之實際負責人黃雪慧之Line對話紀錄  
16 中提出，被告理應知悉，惟被告仍以前開對話紀錄為前揭答  
17 辯，似有意隱匿部分事實以導向對被告有利之事實認定。又  
18 黃雪慧亦在同一代書群組，既由其匯款繳納第一期款，持有  
19 頭款310萬元匯款單，可自行傳入Line群組，卻刻意傳送予  
20 證人黃嫩涵，再請證人黃嫩涵轉傳至群租，足見黃雪慧斯  
21 時，似已刻意區分買賣雙方，避免使他人質疑買賣之真實  
22 性。

23 3、準此，系爭房地係原告借名登記予鍺達公司，已如前述，鍺  
24 達公司就系爭房地並無實際處分之權利。被告與鍺達公司間  
25 就系爭房地之交易過程，被告自承，係由訴外人黃雪慧代理  
26 鍺達公司，被告斯時之法定代理人即證人黃嫩涵代表被告公  
27 司(本院卷三第396頁)。然證人黃嫩涵認知系爭房地係原告  
28 所有，原借名登記於鍺達公司名下，現欲借名登記至被告名  
29 下，而黃雪慧原係受原告之委託辦理系爭房地借名登記予鍺  
30 達公司之事宜，就系爭房地之實際所有權人應為原告，過戶  
31 予被告之原因，係為借名登記一事，亦應知之甚詳。故證人

01 黃嫩涵代表被告，黃雪慧代理鏜達公司，就系爭房地移轉登  
02 記予被告之物權行為雖已達成意思表示一致，然就物權行為  
03 之原因，亦即物權行為基礎原因事實之債權行為，依前開所  
04 述，被告之代表人與鏜達公司之代理人，均認知為借名登  
05 記，顯然並未達買賣之意思表示合致。且縱鏜達公司確有出  
06 售系爭房地之意思，然被告之法定代理人黃嫩涵就系爭房地  
07 交易過程之認知，係屬借名登記，被告與鏜達公司亦無法達  
08 成買賣之合意。另於斯時為被告公司之法定代理人即證人黃  
09 嫩涵，既同意原告之請求，將系爭房地借名登記於被告名  
10 下，實際並已辦理完成所有權移轉登記之行為，則應認原告  
11 與被告間就系爭房地應已達成借名登記之意思表示合致。

12 4、被告雖又辯稱：被告確有向鏜達公司支付系爭房地之買賣價  
13 金，原告並無法證明支付之價金有回流之情事云云。並提出  
14 被告支付價金之轉帳傳票、匯款人證明聯、銀行存簿支出紀  
15 錄為證(本院卷一第210至214頁)。惟本院認被告與鏜達公司  
16 間就系爭房地買賣之意思表示並未合致，已如前述。是縱被  
17 告有支付買賣價金，亦係被告可否向鏜達公司請求返還已給  
18 付之價金，與本件並無直接之關係。況系爭房地以買賣之形  
19 式，以履行借名登記之法律關係，其中關係資金流向之安  
20 排，均係黃雪慧安排，此觀前述系爭房地借名登記予證人何  
21 霖佳、鏜達公司之際之資金安排自明。故原告無法知悉資金  
22 之安排，並非悖於經驗法則。況黃雪慧實際掌控被告公司之  
23 財務，亦係鏜達公司負責人郭炎烈之妻，得實際掌控由被告  
24 流入作為價金之資金，亦可能自始即未安排資金回流。不若  
25 借名登記予何霖佳之際，藉由鏜達公司匯予何霖佳之價金，  
26 為與原告或黃雪慧無特別親誼之何霖佳持有，須儘速安排價  
27 金回流，顯有不同。故自不得以原告無法證明價金有回流一  
28 事，即置前開事證不論，逕為被告有利之認定。

29 (三)、原告得請求被告將系爭房地移轉登記予原告：

30 按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他  
31 方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產

01 為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任  
02 關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、  
03 禁止規定或公序良俗者，仍應賦予無名契約之法律上效力，  
04 (最高法院99年度台上字第1097號、98年度台上字第990 號  
05 判決意旨參照)。又接受任人以自己之名義，為委任人取得  
06 之權利，應移轉於委任人，民法第541條第2項定有明文。兩  
07 造就系爭房地，既已成立借名登記之法律關係，則原告依同  
08 法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原  
09 告，為有理由，應予准許。本院既已依借名登記之法律關  
10 係，適用民法第541條第2項之規定，准許原告之請求，則其  
11 依民法第767條第1項前段、第179條為請求部分，即毋庸再  
12 予論斷，併此敘明。

13 (四)、綜上所述，原告以借名登記之法律關係，依民法第541條第2  
14 項規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原告，為有理由，  
15 應予准許。

16 四、被告雖請求傳訊證人黃雪慧，惟本院審酌原告亦曾聲請傳訊  
17 證人黃雪慧，以利與證人黃劉瓊玉、黃裕方、何霖佳相互對  
18 質釐清事實，經本院定期傳訊前開證人以集中審理調查證  
19 據，黃雪慧於調查證據期日具狀拒絕作證，此有黃雪慧之陳  
20 述書為佐(本院卷三第58至60頁)，原告因此捨棄傳訊黃雪  
21 慧。然被告自承黃雪慧係被告之實際負責人，則被告就本件  
22 所為之答辯，應即為黃雪慧之意思，且其亦均已知悉前開證  
23 人於本院所為之證述內容，遲於本院預計言詞辯論終結之期  
24 日前，方聲請傳訊黃雪慧，本院審酌此時訊問黃雪慧對於事  
25 實之釐清已無助益，且已逾時提出，認無傳訊之必要。又本  
26 件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據，  
27 經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不一  
28 一論駁，附此敘明。

29 五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78，判決如  
30 主文。

31 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

民事第一庭 法官 劉逸成

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，否則本院得不  
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日  
書記官 康雅婷

附表：

| 編<br>號 | 不動產標示             |                           |            |
|--------|-------------------|---------------------------|------------|
| 1      | 土地地號              |                           | 權 利 範<br>圍 |
|        | 臺北市○○區○○段○○段000地號 |                           | 1/4        |
| 2      | 建物建號              | 門牌號碼                      | 權 利 範<br>圍 |
|        | 同上小段30791建<br>號   | 臺北市○○區○○街0段000<br>巷0弄0號4樓 | 全部         |