

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第346號

原告 張錦珠
訴訟代理人 陳德弘律師
陳士綱律師

上 一人

複代理人 蔡尚達律師
被告 陳錦秀
訴訟代理人 劉錦樹律師
複代理人 鄭天瀚律師
莊佳叡律師

上列當事人間終止借名登記等事件，本院於民國111年11月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○地號(權利範圍二○○○○○分之一八一〇七)土地之所有權，及其上新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號建物(門牌號碼：新北市○○區○○路○段○○○號地下一樓、新北市○○區○○路○段○○○號、新北市○○區○○路○段○○○號二樓；權利範圍均二分之一)之所有權，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國95年7月間買受坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地，權利範圍200000分之18107，及其上新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路0段000號地下1樓、1樓及2樓建物，權利範圍均2分之1(下稱系爭房地)，原告並同時與被告締結借名登記契約，約定將系爭房地登記於被告名下，並由被告提供其於臺灣銀行安平分行申設之帳戶(下稱系爭帳戶)、系爭帳戶印鑑章供原告用以清償購買系爭房地向銀行借貸之款項、收取

01 出租系爭房地之租金及繳納系爭房地所生之房屋稅、地價稅
02 之用，系爭房地管理、使用、收益之實際權限均由原告享
03 有，被告僅為出名登記人。原告於109年9月14日以臺北成功
04 郵局存證號碼000675號存證信函請求被告配合將系爭房地登
05 記予原告，被告未予以回應後，原告又於110年5月11日以臺
06 北成功郵局存證號碼000355號存證信函終止借名登記契約並
07 請求被告將系爭房地移轉登記予原告，詎料被告竟以臺北杭
08 南郵局存證號碼000680號存證信函回覆拒不配合辦理。爰依
09 借名登記之法律關係，及適用或類推適用民法第541條第2
10 項、第179條規定，請求被告移轉系爭房地予原告，並擇一
11 為原告有利之判決等語。並聲明：(一)系爭房地所有權全部移
12 轉登記予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭房地乃訴外人老牛皮國際股份有限公司(下
14 稱老牛皮公司)所買受，係基於稅務考量因而與被告締結借
15 名登記契約，系爭借名登記契約之借名人實際上應為訴外人
16 老牛皮公司而非原告，原告提出系爭帳戶之存摺、系爭帳戶
17 印鑑章、房屋稅及地價稅繳款證明等，應係老牛皮公司交付
18 予原告。又其提出之房屋稅及地價稅繳款證明，僅能證明有
19 人繳納相關稅款而相關文書由原告所持有，但仍無從以此證
20 明稅款係由原告所繳納等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之
21 訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准
22 宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)、系爭房地所有權自95年8月10日起迄今均登記於被告名下，
25 且系爭房地出租所得之租金均匯入系爭帳戶之事實，為兩造
26 所不爭執(本院卷一第12頁、第372頁、本院卷二第17頁)，
27 並有系爭房地登記第一類謄本(本院卷一第198頁至第212
28 頁)、系爭房地所有權狀(本院卷一第192頁至第196頁、本院
29 卷二第68頁)、系爭帳戶存摺(影本見本院卷第80頁至第188
30 頁)在卷可稽，是此部分之事實堪信為真實，合先敘明。

31 (二)、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

01 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
02 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
03 係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上
04 所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同
05 視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予
06 無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法
07 委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號、110年度
08 台上字第402號判決意旨可資參照)。原告主張，系爭房地係
09 伊借名登記予被告等語，被告對於其係系爭房地出名人，非
10 實質權利人一事不爭執，惟否認原告之主張，辯稱：借用其
11 名義，登記為系爭房地所有權人之借名人為老牛皮公司，其
12 與老牛皮公司就系爭房地，方有借名登記之法律關係存在云
13 云。是本件所應審究者，即在於系爭房地之實質權利人是否
14 為原告；被告究係與原告，亦或老牛皮公司間就系爭房地成
15 立借名登記契約。

16 (三)、原告主張與被告就系爭房地間，成立借名登記之法律關係一
17 事，業據其提出系爭帳戶97年7月至99年7月、99年7月至102
18 年9月、102年9月至105年7月、105年7月至108年10月、108
19 年10月至111年3月之存摺(影本見本院卷一第80頁至第188
20 頁)，系爭帳戶印鑑章(影本見本院卷一第190頁)，系爭房地
21 之所有權狀(影本見本院卷一第192頁至第196頁、本院卷二
22 第68頁)，96年至99年、103年、105年至111年繳納系爭房屋
23 房屋稅繳款書(影本見本院卷一第218頁至第240頁、本院卷
24 二第70頁至第74頁)，96年、103年至109年繳納系爭土地地
25 價稅繳款書(影本見本院卷一第242頁至第258頁)等為證。本
26 院審酌持有房地所有權狀正本之人通常為權利人，持有繳費
27 收據之人，通常為實際繳納費用之人，持有存摺正本之人，
28 通常為使用存摺之人。再參酌原告提出之新北市稅捐稽徵處
29 109年10月22日交寄之地價稅繳款信封(見本院卷第214頁)，
30 被告曾於其上記載：「109年地價稅10,385，陳錦秀保長段
31 轉交張錦珠繳納」等語，核與原告主張系爭房地之地價稅為

其繳納等情相符。是以，原告既有持有前開存摺正本、印鑑章、系爭房地之所有權狀正本，房屋稅及地價稅繳款書正本。則其主張，系爭房地之租金為其所收取，貸款與房屋稅、地價稅為其繳納等事實應可認定。被告雖辯稱：前開房地所有權狀、繳款收據、存摺等正本之書證，係老牛皮公司交付予原告云云，然為原告否認，被告並無法舉證以實其說。再者，本院依原告之聲請函詢訴外人老牛皮公司請其說明就系爭房地是否與被告成立借名登記契約，該公司回函略以：本公司就坐落於門牌號碼新北市○○區○○路0段000號之土地及房屋(即系爭房地)，並無成立借名登記之法律關係；本公司係以租賃之方式承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000號房屋1樓、2樓及地下1樓及其坐落之新北市○○區○○段0000地號土地，並按期繳付租金，更以之作為公司費用，並無與陳錦秀(即被告)成立借名登記契約等語。此有老牛皮公司111年11月10老字第LOBJ-22-002號函(本院卷二第34頁)，存卷可考。準此，原告既持有系爭房地所有權狀之正本、復由其收取系爭房地之租金，並繳納系爭房地之貸款與房屋稅、地價稅。顯見其對於系爭房地，有管理、處分、使用、受益之權限。足認原告方為系爭房地之實質權利人，與被告間就系爭房地有借名登記之法律關係存在。被告前開所辯，尚難憑採。

(四)、被告雖於本院審理時，提出老牛皮公司股東名簿(見本院卷一第380頁)、達達企業集團維基百科頁面(見本院卷一第382頁至第384頁)、達達國際企業股份有限公司(下稱達達公司)104銀行徵才頁面、Lamigo宴會廣場網頁資料(見本院卷一第386頁至388頁)、派諾國際股份有限公司(下稱派諾公司)、薇庭企業股份有限公司(下稱薇庭公司)經濟部商工登記公示資料查詢頁面(見本院卷一第394頁至第397頁)、系爭房地現場照片(見本院卷一第398頁)、Google街景圖(見本院卷一第400頁)等書證供本院審酌。惟上開證據至多僅能證明被告及其配偶為老牛皮公司之股東，以及老牛皮公司與達達公司、

01 派諾公司、薇庭公司為關係企業，惟並無法以此證明老牛皮
02 公司與被告間就系爭房地，有借名登記之法律關係存在。

03 (五)、按受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委
04 任人，民法第541條第2項定有明文。兩造就系爭房地，既已
05 成立借名登記之法律關係，則原告依同法第541條第2項之規
06 定，請求被告將系爭房地移轉登記予原告，為有理由，應予
07 准許。本院既已依借名登記之法律關係，適用民法第541條
08 第2項之規定，准許原告之請求，則其請求類推適用民法第5
09 41條第2項、民法第179條為請求之部分，即毋庸再予論斷，
10 併此敘明。

11 四、原告雖請求宣告假執行，惟本件係命他造為一定意思表示之
12 判決，依強制執行法第130條第1項之規定，於判決確定時，
13 視為債務人已為意思表示，是不宜為假執行之宣告，自應駁
14 回原告假執行之聲請。

15 五、本件事證已臻明確，被告請求傳訊證人張樑標，並調取系爭
16 存摺之交易明細，核無必要。又兩造其餘攻擊或防禦方法及
17 證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一
18 一論述，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 12 月 16 日

21 民事第一庭 法 官 劉逸成

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，應於裁判送達後20日內向本院提出上訴狀，若委
24 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
25 補正逕行駁回上訴。

26 中 華 民 國 111 年 12 月 16 日

27 書記官 康雅婷