

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第256號

原告 南榮貿易股份有限公司

法定代理人 郭裕文

訴訟代理人 林新傑律師

被告 徐秀美

訴訟代理人 陳家祥律師

陳忠儀律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年7月15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：訴外人即原告之公司負責人郭裕文、訴外人郭裕伯、郭裕宏、郭裕仲、郭裕明(下稱郭裕明等5人)為兄弟，郭裕明等5人之父即訴外人郭阿金生前創辦原告、利音貿易開發股份有限公司(下稱利音公司)、康寧儀器股份有限公司(下稱康寧公司)、和裕儀器股份有限公司(下稱和裕公司)、宏音實業有限公司(下稱宏音公司)、五和防音技術工程顧問有限公司(下稱五和公司)及理音電子工業股份有限公司(下稱理音公司，與上開公司均合稱南榮集團)。而如附表所示之不動產(下稱系爭不動產)原屬南榮集團所有，於民國81年8月4日以買賣為原因，借名登記在被告名下，南榮集團已於112年5月22日以存證信函(下稱系爭存證信函)向被告為終止系爭不動產借名登記契約，且經南榮集團各公司協商後，將關於南榮集團對被告之系爭不動產所有權移轉登記請求權讓與伊，並已將上開權利讓與通知被告。被告與南榮集團間之

01 借名登記契約既經終止，被告應將系爭不動產所有權移轉登
02 記予南榮公司。為此，爰類推適用民法第541條第2項規定，
03 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭不動產所有權移
04 轉登記予原告。

05 二、被告則以：伊否認被告與南榮集團間就系爭不動產有成立借
06 名登記契約。系爭不動產係郭阿金贈與被告。縱認系爭不動
07 產為郭裕宏、郭裕明、郭裕文、郭裕伯共有，原告亦無權請
08 求伊返還系爭不動產等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之
09 訴駁回。

10 三、查系爭不動產係以81年7月15、16日買賣為原因，並於同年8
11 月4日辦理所有權移轉登記在被告名下，有土地建物查詢資
12 料可稽(本院卷第126、130至133頁)，且供被告及其家人居
13 住使用(本院卷第267頁)，為兩造所不爭執，堪信為真實。

14 四、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
15 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
16 出名登記之契約，在性質上應與委任契約同視，並類推適用
17 民法委任之相關規定。又民法第541條第2項規定，受任人以
18 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。故借
19 名登記契約性質上既與委任契約相同，是借名者得類推適用
20 民法委任之規定，請求出名者將財產移轉於借名者。原告主
21 張南榮集團與被告間就系爭不動產成立借名登記契約，南榮
22 集團已以系爭存證信函終止系爭不動產之借名登記契約，並
23 將南榮集團基於借名登記關係終止後請求被告將系爭不動產
24 所有權移轉登記之權利讓與伊等語，為被告否認，並以前揭
25 情詞抗辯。經查：

26 (一)原告提出之系爭不動產86年至97年房屋稅繳款書、105年至1
27 06年房屋稅繳款書、89年至96年地價稅繳款書、101年、104
28 年、111年之地價稅繳款書(本院卷第192至208頁)，可徵系
29 爭不動產於86年至97年、及105年至106年之房屋稅、89年至
30 96年、101年、104年、111年之地價稅，顯非由被告繳納。
31 又系爭不動產之原始所有權狀由原告交由南榮集團管理處長

01 郭裕宏保管中，業據證人郭裕宏當庭提出系爭不動產之所有
02 權狀原本供閱覽(本院卷第286頁)；而被告所持有之系爭不
03 動產所有權狀，是被告於100年10月6日聲請補發之權狀，有
04 臺北市士林地政事務異動索引表可稽(本院卷第342頁)，為
05 兩造所不爭執，堪信為真實。

06 (二)原告聲請訊問之證人郭裕宏證稱：系爭不動產是伊父親郭阿
07 金出資決定要買的，但為何登記在被告名下，伊並不清楚等
08 語，則證人郭裕宏上開證述，並不能證明南榮集團與被告間
09 就系爭不動產有成立借名登記契約。至證人郭裕宏雖證稱系
10 爭不動產原是郭阿金所有，郭阿金死後，伊等當然要將系爭
11 不動產亦列入102年協議書內分配，系爭不動產之房屋稅、
12 地價稅都是集中繳納，用家族公積金繳納，公司配的股利就
13 歸到公積金等語；以及被告聲請訊問之證人即被告之配偶郭
14 裕伯雖證稱系爭不動產是郭阿金個人出資購買，郭阿金並未
15 將系爭不動產列為公司資產，系爭不動產登記在被告名下，
16 係贈與被告，且在天玉街住處當著大家的面說的等語。然
17 查：

18 1.郭阿金生前創辦原告、康寧公司、宏音公司、五和公司、理
19 音公司及和裕公司(即南榮集團)，為兩造所不爭執。且依南
20 榮集團股東即郭裕明等5人及陳明月於91年3月1日簽立之財
21 產分配與退股協議書(下稱91年協議書)所載：依照中亞不動
22 產公司現值評估(詳見附件A)(本院卷第45頁)，以及南榮
23 公司、利音公司、康寧公司、和裕公司、宏音公司、理音公
24 司、五和公司．．所持有之股份，經股東一致協議同意郭裕
25 仲與陳明月股東退股，並轉讓上述公司所持有股份及部分不
26 動產，不再有異議等內容(本院卷第44至46頁)，可知系爭
27 不動產雖列載在91年協議書上，但無原屬郭阿金或郭阿金之
28 繼承人共同共有之文義至明。又參以91年協議書之其他約定
29 事項【5】所載：「由公司統一支付所有土地、建物、股票
30 轉讓稅金」等內容(見本院卷第44頁)，倘91年協議書所列
31 之不動產(含系爭不動產，見本院卷第45至46頁)確為郭阿

01 金、或郭阿金之繼承人公同共有、或被告所有，且簽立91年
02 協議書係為解決該等不動產之移轉登記事宜，豈會逕以非所
03 有人之南榮集團資產以支付移轉所需稅金，實與不動產所有
04 權人負擔移轉登記稅費之程序有違。況郭阿金之繼承人於申
05 報遺產稅時檢具之遺產清冊並未將系爭不動產列為郭阿金之
06 遺產；復證人郭裕伯於另案已陳稱：郭裕仲退出南榮集團
07 後，主要股東為郭裕文、郭裕明、郭裕宏、郭裕伯，且南榮
08 集團之公司盈利均納入郭家公基金，故當時為繳納稅款之便
09 利，遂約定由公司繳付稅金，非即代表不動產為該集團所有
10 云云，亦難認足採。故證人郭裕宏、郭裕伯上開證述內容，
11 難認足採。

12 2.而依原告提出100年10月17日委任書(下稱100年委任書)，係
13 由郭阿金之繼承人即郭裕明等5人委任訴外人中瑞岳華會計
14 師事務所召集公同共有財產分割協議會委任書，參以該前言
15 記載：「郭裕明、郭裕宏、郭裕文、郭裕伯、郭裕仲等5人
16 〈以下簡稱甲方〉為分割公司共有財產，特委請中瑞岳華會
17 計師事務所劉燈發會計師〈以下簡稱乙方〉召集全體共有人
18 議定分割協議內容，並協助辦理名義變更相關事宜，…」之
19 內容(本院卷第188頁)，足認郭裕明等5人出具100年委任
20 書之目的，係為分割公司共有財產。又由劉燈發擔任見證
21 人，並由郭裕明、郭裕宏、郭裕文、郭裕伯於102年1月31日
22 簽立之資產分配協議書(下稱系爭102年協議書)之附件A亦
23 將系爭不動產列入分配(本院卷第50至53頁)；再參以102
24 年協議書所附由被告之配偶即郭裕伯提出之補充說明文件(六)
25 記載：「本人建議四位兄弟在做公司的股份及不動產之分割
26 時，應該以房屋登記所有權人之名下的房屋先做分配之考
27 慮，避免再次重複課重稅，而不要用一間房產登記在四位兄
28 弟並各持有1/4的產權，這會造成在下一代發生爭執及困
29 擾」(本院卷第190頁)，可知所指分割系爭102年協議書附
30 件A之不動產，即是指南榮集團所有而借名登記於各兄弟及
31 徐秀美名下者而言，足徵徐秀美之配偶即郭裕伯亦肯認102

01 年協議書所述之系爭不動產確為南榮集團所有而借名登記於
02 徐秀美名下之事實，則證人郭裕伯於本院證稱系爭不動產係
03 由郭阿金贈與徐秀美，非南榮集團所有之資產云云，顯相矛
04 盾，則證人郭裕伯證述系爭不動產係郭阿金贈與徐秀美云
05 云，難認可採。則被告抗辯系爭不動產係郭阿金贈與其云
06 云，亦不可取。

07 3.又參以郭裕明等5人於95年7月21日簽立之南榮關係企業股東
08 不動產持分明細參考表(下稱95年參考表)記載：「一、上述
09 不動產除天玉街1F(郭裕仲)、3F、4F、5F與天母西路(郭
10 裕伯)作為住宅外，其餘不動產均為郭裕明等5人共有，惟
11 郭裕仲所持有部分，則完全依照原有協議認定。二、日後有
12 關共有不動產之設定抵押，融資保證、買賣過戶．．etc.事
13 宜，均須事先取得相關人員同意，後經由董事會最後議決，
14 始具有效力。三、所有不動產權狀集中公司總管理處郭裕宏
15 處長直接妥善保管，不得私相授受。四、基於實際需求，當
16 所有權人產生變動時，仍須經由關係企業董事會議決」(本
17 院卷第48頁)，倘若系爭不動產非屬南榮集團所有，而屬郭
18 裕明等5人共有或被告所有，則系爭不動產之設定抵押、融
19 資保證、買賣過戶等事宜，豈有須經南榮集團董事會議決之
20 必要，且系爭不動產之原始所有權狀原本確實由郭裕宏保管
21 持有中，並經郭裕宏當庭提出供核閱(見本院卷第285頁)。
22 綜上，足認95年參考表所載之系爭不動產為郭裕明等5人共
23 有之內容，與客觀事實相悖，顯係未能區辨屬南榮集團之公
24 司財產及股東個人財產之分野所致，不能據此認為系爭不動
25 產為郭阿金所有，郭裕明等5人係因繼承郭阿金之遺產而取
26 得公同共有之證明，況郭阿金之繼承人除郭裕明等5人外，
27 尚有訴外人郭弘英，故95年參考表所示之系爭不動產非郭阿
28 金之遺產。

29 4.至利音公司之核准設立日期為82年5月31日(見另案一審卷
30 (二)第96頁)，係系爭不動產係於81年8月4日所有權移轉登記
31 予被告名下之後，雖難認利音公司與被告間就系爭不動產存

有借名登記契約，然南榮集團之原告、康寧公司、宏音公司、五和公司、理音公司、和裕公司之核准設立日期，均在系爭不動產所有權登記予被告之前（見另案原審卷(二)第94、98、100、102、104、106頁），仍無礙系爭不動產確為南榮集團之上開公司所有而與被告間就系爭不動產存有借名登記契約之認定。

5. 綜上，雖利音公司與被告間就系爭不動產未存有借名登記契約，然仍可推認原告主張系爭不動產為南榮集團之上開公司所有而借名登記予被告等語較為可採。從而，原告據此主張南榮集團(除利音公司以外之公司)與被告間就系爭不動產存有借名登記契約，應為可採。

五、系爭不動產為南榮集團(除利音公司外之公司)所有而借名登記在被告名下，已如前述，而南榮集團以系爭存證信函向被告終止系爭不動產之借名登記契約，系爭存證信函於112年5月22日送達被告，有系爭存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執可佐(本院卷第94至98頁)，已生終止借名登記關係之效力，自得類推適用該項規定請求被告移轉登記系爭不動產之所有權。而南榮集團下各公司於000年0月00日出具協議書將系爭不動產所有權及所有權移轉之權利轉讓予原告，有協議書可稽(本院卷第100至104頁)，且原告亦於112年8月2日言詞辯論時當庭向被告為債權讓與之通知(本院卷156頁)，則原告於受讓權利後，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，即屬有據。

七、從而，原告類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，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 113 年 8 月 26 日

民事第二庭

法 官 陳月雯

以上正本係照原本作成。

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 113 年 8 月 26 日

書記官 李佩諭

附表

不動產	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段000地號土地	10000分之135
臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	10000分之135
臺北市○○區○○段○○段00000○號建物即門牌號碼為臺北市○○區○○○路000巷00弄00號6樓房屋	全部
共有部分：臺北市○○區○○段○○段00000號建號建物	10000分之135