

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第309號

原告 郭妍均即郭碧娥即郭樺宇

訴訟代理人 蔡菡萍律師

被告 林泓廷

訴訟代理人 陳柏銓律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國113年6月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將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：

(一)坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地及其上同
段2810號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號5樓
(即附表所示不動產，下稱系爭房地)係訴外人奕泰有限公
司(下稱奕泰公司)借名登記在原告名下，奕泰公司是由親
屬共同成立，股東為伊及母親郭素月，與姊妹郭育杏、郭育
免、郭倩妃。民國97年4月6日原告乘坐友人汽車之副駕駛
座，嗣發生車禍，原告誤以為其與駕駛需共同負侵權行為損
害賠償責任，擔心名下財產恐遭強制執行，遂於同年5月10
日與被告簽訂同意書(下稱系爭同意書)，約定將系爭房地
借名登記於原告胞姊郭育杏之子女即被告名下，而被告不得
再買賣或過戶，並於97年5月29日以買賣為原因，將系爭房
地所有權移轉登記予被告，兩造間僅單純辦理過戶而無真實
之價金交付行為。

(二)詎被告未經原告之同意，於110年2月22日以系爭房地等不動
產向臺北市政府申請都市更新，原告曾於111年9月26日召開
會議，請求被告併予協商系爭房地之產權問題，然不獲被告
置理，且不願將系爭房地返還予原告，為此以本件起訴狀之
送達為終止兩造間借名登記契約之意思表示，依終止借名登

01 記後類推適用委任規定及不當得利法律關係提起本訴，請求
02 擇一為有利判決等語。並聲明：被告應將系爭房地之所有權
03 移轉登記予原告。

04 二、被告則以：被告於97至98年間欲購買系爭房地，於97年5月1
05 0日簽署由原告親自繕打之系爭同意書，並約定若被告於97
06 年10月31日前無法籌到買賣價金，須將房屋過戶返還至奕泰
07 公司名下。嗣被告於98年3月9日以匯款之方式將買賣價金新
08 臺幣（下同）1,250萬元匯入原告於板信商業銀行內湖分行
09 之帳戶，因本件為親屬間之交易買賣，為確保為真實交易，
10 當時亦由原告之胞姊即訴外人郭育免前往國稅局切結本件交
11 易並非贈與。而被告自97年起便實際居住於系爭房地迄今，
12 被告除親自繳納系爭房地歷年之房屋稅、地價稅外，亦多次
13 擔任大樓管理委員會之主任委員、財務委員等職，十餘年來
14 原告均無異議。因系爭房地前經主管機關即臺北市政府判定
15 並公告為海砂屋，符合臺北市高氯離子混凝土建築物更新地
16 區條件，得以進行都市更新，被告才始向臺北市政府申請都
17 市更新等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張於97年5月29日以買賣為原因，將系爭房地所有權
20 移轉登記予被告等情，為被告不爭執，並有系爭房地謄本在
21 卷可參，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張兩造
22 間有借名登記法律關係，則為被告所否認，並以前詞置辯。

23 (二)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
24 義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出
25 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
26 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
27 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
28 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990
29 號判決意旨參照）。

30 (三)依原告所提有原告、被告、郭育杏、郭育免署名及林金水用
31 印之系爭同意書（111年度湖司調字第237號卷第27頁），其

01 上記載：「乙方（即被告）不得再買賣或過戶給第三者包含
02 土地建物全部所有權。並在九十七年十月三十一日前（奕泰
03 公司有權在任何時間要求乙方無任何條件且乙方不得異議）
04 須過戶回奕泰公司，若奕泰公司解散，所有權將更改至奕泰
05 有限所有股東，按所有比例平均持分」。約定被告不得將系
06 爭房地擅自處分，及將來過戶至奕泰公司名下，於奕泰公司
07 解算，則按出資額比例過戶至奕泰公司股東名下。

08 (四)依原告所舉證人江金水、郭育免於審理中到庭作證，其中：

09 1.證人江金水於審理中證稱：當初是借名去過戶這個房子，
10 郭育杏用他兒子的名字來借給原告，可能就是原告他們開車
11 撞到人死掉，怕原告去牽連到這個公司的財產，所以要把這
12 個房子過戶給被告，把被告的名字借來過戶在被告名下，當
13 天寫同意書有原告、伊、老婆郭碧雲、郭育免、郭育杏在
14 場，至於被告有無在場伊就沒有注意，同意書印章是伊蓋
15 的，這房子本來就是原告有名字在裡面，曉得的就是原告
16 的，至於他們姊妹之間的關係就不曉得，房子應該是奕泰公
17 司出錢的，因為當初借名時，郭育杏有講說他是同輩，然後
18 用抽籤抽到他兒子，用他兒子的名字去過戶，當初有講說借
19 名的時間到了要過戶回給奕泰公司等語（見本院卷158-160
20 頁筆錄）；2.另證人郭育免於審理中證稱：當初簽立同意書
21 是原告遭受嚴重車禍害怕連帶賠償責任，所以借名到被告名
22 下，被告當初針對系爭房屋過戶有匯了1,250萬元給原告，
23 當時伊在成功路四段143號5樓（即系爭房地）工作，郭育杏
24 告訴伊說母親郭素月跟原告在隔壁板信銀行領錢，要伊趕快
25 去銀行把領出來的錢拿到成功路四段143號5樓交給郭育杏做
26 金流，伊去隔壁板信銀行時，母親跟原告正在領錢，他們三
27 個人領了五百萬，到銀行門口原告有事先離開，由伊與母親
28 拿著五百萬給郭育杏，郭育杏交給伊100萬要伊代存，伊就
29 存在樓下國泰世華銀行，隔天母親、原告及伊一樣在板信銀
30 行把餘款750萬領出來，領好之後原告先離開，由伊與母親
31 拿著750萬交給郭育杏，郭育杏交給伊100萬要伊代存，伊一

01 樣存在國泰世華銀行，過幾個月後郭育杏給伊被告的大眾銀
02 行帳號，叫伊匯到那邊，第一次匯30萬，剩下170萬郭育杏
03 又給另一個帳號匯入，同意書上有提到房子要過戶回奕泰公
04 司原因是因為房子是大家非常辛苦努力很多年才買下的，也
05 是他們平常在工作的地方，買房子的錢是用奕泰公司買的，
06 伊與郭育杏、郭倩妃也有在奕泰公司工作，他們有領薪水但
07 原告沒有領，且原告晚上做到天亮，天亮做到晚上都沒有休
08 息，所以大家才願意把房子登記在原告名下等語（見本院卷
09 第161-164、171-172頁筆錄）。綜以證人江金水、郭育免之
10 證詞，原告係為避免車禍事件遭牽連索賠，遂將系爭房地借
11 名登記至被告名下。再依原告所提板信商業銀行內湖分行交
12 易明細表（本院卷第132頁），於98年3月9日匯入1,250萬元
13 後，其後於98年3月17日自帳戶提領500萬元、98年3月18日
14 提領750萬元。另依證人郭育免所提國泰世華商業銀行匯出
15 匯款憑證（本院卷第206、208頁），證人郭育免先後於98年
16 12月3日匯款30萬元至被告之大眾銀行帳戶、99年6月28日匯
17 款170萬元至宏瑞制程工業股份有限公司，上述金流均與證
18 人郭育免所述證詞相符。

19 (五)被告所舉證人郭育杏於審理中證稱：成功路四段143號5樓是
20 奕泰公司買的，然後借名登記在原告名下，因為在97年度原
21 告發生了一些狀況，大家討論後覺得不可以再登記在原告名
22 下，所以討論後決定過戶，當時還不確定被告要不要買這個
23 房子，所以才說如果被告不買就要把房子登記回公司，後來
24 伊就拿除了系爭房地還有名下金湖路40號3樓房子向大眾銀
25 行申請貸款，確定貸款可以後，資金也下來了，在98年3月9
26 日匯款到原告指定板信銀行帳戶內，就完成這個買賣，原告
27 沒有自己或是請他人將買賣價金交付給伊等語（見本院卷第
28 167-168頁筆錄），而否認借名登記之事實。

29 (六)惟就證人郭碧雲於審理中證稱：當初這個同意書因為一開始
30 是車禍的問題，是原告開公司的車子出去發生事故，怕連帶
31 責任賠償，房子本來是原告的名字，想要過名過掉，當初要

01 過名的時候伊不知道，後來是媽媽打電話要伊趕快過去，說
02 妹妹他們在打架，到了公司現場就是系爭房屋，他們不是為
03 了打架，是為了過名，要原告同意簽名才能過名，伊想說反
04 正都是姊妹，他們都很合群，大家都聽伊跟二姐的話，伊
05 就去找原告，問原告有沒有要貪，說借名登記怕什麼，因為
06 伊的一句話所以原告簽名了，後來原告看到是被告的名字才
07 想說要寫同意書，伊想說伊是大姊，不想做公證，就請先生
08 江金水蓋章，後來他們就開始在做這些過戶動作，同意書上
09 寫說必須過戶回奕泰公司，是因為原告也是公司的人，當初
10 是姊妹一起打拼有這間房子，因為原告也是股東之一，房子
11 當初在購買時是公司出的錢，這房子是公司的，大家打拼出
12 來的，當初是借名登記在原告名下，會登記在原告名下是因
13 為原告沒有結婚，且原告是最小的，系爭房屋到現在是奕泰
14 公司的倉庫用來堆東西，伊本身不是奕泰公司的股東，系爭
15 房屋縱使將來都更伊也分不到，是四個姊妹郭育杏、郭育
16 免、郭倩妃、原告分，母親是否要分伊不知道等語（見本
17 院卷第296-299頁筆錄）。審酌證人郭碧雲就系爭房地並無
18 任何利害關係，其所言當不至於偏袒任何一方，綜以證人郭
19 碧雲、江金水、郭育免之證詞，及相關資金流向紀錄，原告
20 主張兩造間就系爭房地有借名登記關係，應屬可採。

21 (七)奕泰有限公司負責人郭倩妃雖於審理中出具聲明書稱：「系
22 爭房地於88年間，係由本公司出資購買，並借名登記在郭妍
23 均名下，從未有過贈與之表示。借名原因是因為當時所有股
24 東中只有郭妍均未婚，關係較為單純」、「系爭房地自00年
25 0月00日出售並登記與林泓廷後，本公司當時便已終止與郭
26 妍均之借名登記，且自97年6月至今，歷年之地價稅、房屋
27 稅或大樓管理費均非本公司或本公司負責人繳納」（見本院
28 卷第232頁）。但從證人郭育免前述匯款170萬元至宏瑞制程
29 工業股份有限公司之緣由，依宏瑞制程工業股份有限公司回
30 覆稱：「當時因本公司有資金周轉需求，因此向本公司總經
31 理鄭俊祥夫婦借款170萬元，鄭俊祥總經理之配偶郭倩妃，

再由姐姐郭育免之帳戶匯出170萬元至本公司帳戶」（見本院卷第244頁民事陳報狀），證人郭育免係受郭育杏指示匯款予郭倩妃之夫鄭俊祥，顯見郭育杏與郭倩妃間有經濟利害關係。再參以證人郭碧雲於審理中所稱：「（你們家針對系爭房子現在問題部分，大家的個人意見是什麼？）我的意見是希望姊妹不要為了傷感情，可以分，被告借名登記的要再怎麼樣也要一點給人家，原告也是這樣想。郭倩妃、郭育杏部分我不知道，郭倩妃比較靠郭育杏。郭育免應該沒有意見，我媽媽應該也沒有意見」等語（見本院卷第298頁筆錄），則郭倩妃以奕泰公司名義出具之上開聲明書，應係維護被告之詞，而不足採。

(八)按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。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541條第1、2項定有明文。原告於終止借名登記法律關係後，類推適用委任上開規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告於終止系爭房地之借名登記關係，類歸適用民法第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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、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 7 月 1 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

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。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 1 日
 02 書記官 潘 盈 筠

03 附表：系爭房地
 04 土地部分
 05

土地標示							
土 地 坐 落						面 積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣 市	鄉 鎮 區	段	小段	地號		
1	臺北市	○○區	○○段	三	292-2	767	1158/25500

06 建物部分
 07

建物標示							
編號	建 號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建 物 面 積 (平方公尺)		權利範圍
					樓 層 面 積	附屬建物	
1	2810	臺北市○○區○○段○○段00000地號	臺北市○○區○○路○○段000號5樓	鋼筋混凝土造八層	總面積130.93	陽台15.95	全部
共有部分：○○段○小段2824建號，面積771.18平方公尺（權利範圍：10000分之445）							