

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第572號

原告 春寶有限公司

法定代理人 林昌柏

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 王妤文律師

複代理人 黃琪雅律師

被告 林青穎

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經於民國110年11月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將如附表(一)建物、(二)建物共同使用部分、(三)土地所示不動產所有權移轉登記予原告所有。

二、被告應將如附表(一)建物編號9所示臺中市○○區○○段000○號建物於民國109年7月3日因書狀換給所取得之所有權狀正本交付予原告。

三、訴訟費用（除減縮部分外），由被告負擔。

四、本判決第二項原告得假執行；但被告如以新臺幣5萬元為原告供擔保後，則得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告減縮後訴之聲明：除如主文第一、二項所示外，並願供擔保，請准宣告假執行。

另陳述：

（一）如附表(一)、(二)、(三)所示建物（含共同使用部分）及土地（以下合稱系爭不動產）係原告透過不動產公開拍賣程序所買受，購買資金亦係原告所支付，惟以借名方式登記在被告名下，有土地、建物所有權

01 狀、登記簿謄本、異動索引、銀行資金明細、法院收
02 據、法院不動產權利移轉證書（均為影本）等可憑。

03 （二）按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以
04 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方
05 允就該財產為出名登記之契約。倘其內容不違反強
06 制、禁止規定或公序良俗者，即應賦予無名契約之法
07 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。另按，
08 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
10 同。又受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，
11 應移轉於委任人。當事人之任何一方，得隨時終止委
12 任契約。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
13 請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
14 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第179
15 條、第541條第2項、第549條第2項及第767條分別定
16 有明文。

17 （三）系爭不動產均為原告所出資購買，另所有權狀亦均由
18 原告所保管，且由原告實際管理建物出租第三人，並
19 由原告收取租金等事宜。足見乃係暫時借名登記在被
20 告名下。原告爰以起訴狀繕本之送達為終止雙方之借
21 名登記關係之意思表示通知。原告既已終止借名登記
22 關係，則被告依上開規定，即將系爭不動產所有權移
23 轉登記予原告所有。

24 （四）被告前因重測換發權狀之際，取得臺中市雅潭地政事
25 務所發給如附表(一)建物編號9所示建物所有權狀正
26 本，卻不願交付予原告持有。原告曾委由律師發函要
27 求被告交還，有存證信函及回執可憑，但被告置之不
28 理，更在明知其他建物所有權狀並未遺失且由原告保
29 管中，竟以權狀遺失為由，向地政事務所申請補發，
30 幸因原告提出異議，其所為申請補發權狀之舉，始遭
31 駁回，有臺中市中山地政事務所函文可稽。是被告持

01 有如附表(一)建物編號9所示建物所有權狀正本，恐
02 為不動產之處分，將致原告遭受重大損害。爰訴請被
03 告交還其所持有如附表(一)建物編號9所示建物權狀
04 正本等語。

05 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭答辯聲明：

06 (一) 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 (二) 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

08 另陳述：

09 (一) 當初因被告之父林調枝所經營之公司出問題，且認為
10 日後財產都歸子女，所以被告之父即將自被告之姑姑
11 處所取得之資金，贈與被告而設立原告公司，被告本
12 為原告公司之唯一股東兼負責人，並以所受贈之資金
13 購買系爭不動產及以被告個人名義辦理所有權登記，
14 否認和原告間有借名登記關係存在。又原告目前所登
15 記之負責人甲○○為被告之弟，惟乃被告之母林蕙信
16 未經被告同意而辦理公司負責人變更登記申請，被告
17 曾對之提出刑事偽造文書之告訴。

18 (二) 系爭不動產之所有權狀，原均放置在原告公司內，嗣
19 因原告不讓被告返回公司拿取，始為原告現所持有，
20 另購買不動產之貸款本息亦均係以建物出租所得租金
21 支付，惟繳納貸款之資料亦均置放在公司內，故被告
22 現已無法提出相關資料等語。

23 三、法院得心證之理由：

24 (一) 程序方面：

25 1、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
26 訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
27 此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明
28 文。原告起訴時，除本於借名登記關係業經終止
29 為由，訴請被告應將如附表所示之不動產所有權
30 移轉登記為原告所有及交付如附表(一)建物編
31 號9所示之建物所有權狀外，原另訴請被告應將

01 門牌號碼臺中市○區○○街00號建物及其共同使用
02 部分和基地持分所有權移轉登記為原告所有。
03 嗣經減縮而不就東南街87號之房地為主張。核屬
04 聲明之減縮，程序上予以許可。

05 2、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
06 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
07 告聲請，准由原告一造辯論而為判決。

08 (二) 實體方面：

09 1、原告主張如附表(一)、(二)、(三)所示系爭不動
10 產均為原告所有，但借名登記在被告名下，另如
11 附表(一)建物編號9所示門牌號碼臺中市○○區
12 ○○路000號建物之所有權狀，因地籍圖重測而
13 換給，現為被告持有中，爰本於終止借名關係及
14 所有權作用，訴請被告辦理所有權移轉登記及交
15 付權狀等語；被告則否認兩造間原有借名登記關
16 係存在。是本件主要爭點乃為：(1)兩造間就
17 如附表(一)、(二)、(三)所示所示不動產所有權
18 是否存在有原告所主張之借名登記契約？(2)
19 原告訴請被告應將如附表(一)、(二)、(三)所示
20 不動產所有權，移轉登記為原告所有，及交付如
21 附表(一)建物編號9所示換給之建物所有權狀正
22 本，是否有理？

23 2、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己
24 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
25 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，
26 其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及
27 出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
28 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
29 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規
30 定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，
31 並依民法第529條規定，適用民法委任之相

01 關規定。次按，稱委任者，謂當事人約定，一方
02 委託他方處理事務，他方允為處理之契約。當事
03 人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之
04 一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損
05 害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，
06 致不得不終止契約者，不在此限。民法第528
07 條、第549條定有明文。又委任契約不論有無報
08 酬，或有無正當理由，均得隨時終止。

09 3、次按，主張法律關係存在之當事人，應就該法律
10 關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。
11 是主張借名關係存在之原告，於被告未自認下，
12 固須就此項利己事實，依民事訴訟法第277條前
13 段規定為舉證。惟待證事實，除得以直接證據證
14 明之外，法院亦可應用經驗法則，依已明瞭之間
15 接事實，推定其真偽。是以，證明應證事實之證
16 據資料，並不以可供直接證明之直接證據為限；
17 凡綜合其他情狀以證明某一事實，再由某一事實
18 而為推理以為證明應證事實，如該間接事實與應
19 證事實間，依經驗法則及論理法則，足認推認有
20 因果關係存在者，即非限於以直接證明其應證事
21 實為必要。另如原告就利己之待證事實，如能證
22 明在經驗或論理法則上，足以推認該待證事實存
23 在之間接事實者，即無非以直接證明該待證事實
24 為必要（同法第282條規定參照）。此時原不負
25 舉證責任之被告，即應就與上開借名事實不能併
26 存之他項事實（例如贈與或其他事實），為相當
27 於本證（等同於同法第281條所稱之「反證」）
28 之舉證。

29 4、經查，證人丙○○到庭結證表示：伊執行代書業
30 務，因認識被告之母林蕙信，所以就一起認識被
31 告，最初是林蕙信與伊接洽，其家族原有一家安

01 基開發公司，因921地震致營運出問題，林蕙信
02 和林調枝夫妻乃來找伊，並向伊表示安基公司名
03 下在東南街之大樓有許多房地均被查封且正進行
04 法拍，渠等想將之標買回來，問伊如何辦理。伊
05 建議新設一家公司來參與投標以便買回，於是就
06 新設立原告公司，當時以被告為原告公司之負責
07 人，是因為林蕙信夫妻有債信問題，而兒子尚未
08 成年，所以就以女兒（即被告）名義擔任負責
09 人。原告公司成立後，均由林蕙信提供相關資料
10 給伊，並委託伊進行原安基公司名下不動產之法
11 拍買回事宜，投標過程均為伊所處理，投標時有
12 用原告公司名義也有用被告名義投標，但投標保
13 證金及得標後所需繳納之價金，均是林蕙信所交
14 付予伊，取得之權狀（包含以被告名義所標到之
15 房屋）伊也都交付給林蕙信。其後林蕙信有將部
16 分不動產出租，也有部分出售他人，出售房屋及
17 辦理不動產移轉登記給買受人所需之資料，亦都
18 是林蕙信交付予伊，而非被告所交付，買賣價金
19 也均是林蕙信所收取，出租事宜也都是林蕙信所
20 處理，又房屋如有整修需要，也都是林蕙信委託
21 伊來修繕。從投標買回不動產、出租、出售及修
22 繕相關接洽過程，除了林蕙信以外，林調枝也有
23 和伊接洽，但被告從未和伊接洽過，法拍移轉證
24 明書上所記載之「代理人丙○○」、「買受人乙
25 ○○○」，就是伊所述之投標買回情形等語（見本
26 院卷第299-304頁）。

27 5、次查，被告為68年6月生，則其於登記取得系爭
28 不動產所有權之89至93年間，年甫21-25歲，仍
29 在大學及研究所就學中，尚未步出社會，自難認
30 伊於89至93年間具有資力而能自主設立原告公司
31 及標買系爭不動產。再查，被告前曾委任律師為

告訴代理人，對其母林蕙信及弟甲○○就原告公司負責人變更登記一事，提起刑事偽造文書之告訴。但經檢察官偵查結果，認被告就伊何以將公司之大小章交予林蕙信管理？另公司係委由何家事務所處理登記業務？有無自公司領取薪資？獲取紅利？等細節，多表示並不知曉，亦不知有無發放股東紅利，另自承伊擔任負責人期間，係在臺北念書及工作，其後沒有工作就單純住在臺北，公司事務均係由伊母林蕙信處理，亦係林蕙信按月匯款2至4萬元不等金額給伊等語。足見被告並未對原告公司有實際出資，亦不瞭解原告公司之實際狀況，且依原告公司之登記資料及證人林明輝（公司設立時之登記股東之一）、沈泰佑（受託辦理公司變更登記之人）於偵查中所證：原告公司之事務，均是由林蕙信與渠等接洽。益徵原告公司之實際經營者乃係林蕙信而非被告，被告並未實際出資設立及經營公司，僅係借名登記之負責人各情，有不起訴處分書可參（見本院卷第281-285頁）。

6、被告雖另抗辯：伊當年設立原告公司乃係源於父親之「贈與」云云。然為原告所否認，且被告就此項利己之受贈積極事實，並未提出任何證據資供為證。尚不足為伊確有因受贈而取得資金並得用以購置系爭不動產之認定。

7、據上所述，原告就其對系爭如附表(一)、(二)、(三)所示不動產享有完整權利及負擔全部義務等事實，已為相當之證明，且各該間接事實，依經驗法則及論理法則，足以推認原告應為真正權利人。又登記名義人即被告並未證明伊所述之資金「贈與」關係存在。本院因認兩造間就系爭被告名下所有如附表(一)、(二)、(三)所示之不動產

01 應存在有原告所主張之借名登記關係。

02 8、按借名契約應適用民法關於委任之規定，又當事
03 人之任何一方，得隨時終止委任契約，終止前，
04 受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，均
05 應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條
06 第2項定有明文。是當事人得隨時終止借名契
07 約，借名者並得請求出名者將因借名登記所取得
08 之財產移轉予借名者。本件兩造就系爭如附表所
09 示不動產所有權，原成立有借名登記關係，業如
10 前述。原告並主張以起訴狀繕本送達被告之時，
11 為終止借名登記之意思表示通知。足認兩造間就
12 系爭如附表所示不動產所有權所成立之借名登記
13 契約，業告終止。

14 四、綜上所述，兩造間就系爭如附表(一)、(二)、(三)所示不動
15 產所成立之借名登記契約既已終止，則原告類推適用民法第
16 541條第2項委任及所有權之規定，訴請被告應將如附表(一)
17 建物、(二)建物共同使用部分、(三)土地所示不動產所有
18 權，移轉登記予原告所有，及將如附表(一)建物編號9所示
19 坐落臺中市○○區○○段000○號建物於109年7月3日因書狀
20 換給所取得之所有權狀正本交付原告，為有理由，應予准
21 許。

22 五、末按，不動產所有權移轉登記之意思表示於判決確定時，視
23 為已為意思表示，如許宣告假執行，將使意思表示之效力提
24 前發生，與規定不合，故命為不動產移轉登記之判決，應自
25 判決確定時方視為已為意思表示，尚不得宣告假執行。是原
26 告就主文第一項所為之假執行聲請，不予許可。另就主文第
27 二項所示建物權狀交付部分，乃為委任及所有權作用之附帶
28 請求，其價額應不逾50萬元，爰准為假執行及酌定被告得免
29 假執行之擔保金。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，於判
31 決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

01 七、依民事訴訟法第78條，判決如主文。
02 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
03 民事第四庭 法 官 林宗成
04 正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。
09 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
10 書記官 陳念慈