臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第641號

原　　告　吳德富

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許舒凱律師

被　　告　帝景農技有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　沈育莛

共　　同

訴訟代理人　沈晏莛

000000000000000000

上列當事人間請求終止借名登記等事件，本院於民國112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明求為：「㈠被告沈育莛應將其於民國110年3月19日以拍賣原因登記所有坐落臺中市○區○○○段000000○000000地號土地及其上同段9742建號之建物（門牌號碼：臺中市○區○○路○段00號8樓之3）所有權移轉登記返還予原告，並騰空返還予原告。㈡被告帝景農技有限公司（下稱帝景公司）應將其於110年10月8日以拍賣原因登記所有坐落新竹市○○段0○0000地號土地及其上同段3111、3113建號之建物（門牌號碼：新竹市○○○街00巷00000號地下1樓-1、-3所有權移轉登記返還予原告，並騰空返還予原告。㈢沈育莛應給付原告新台幣（下

同）1020萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。㈣第3項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。」之判決。嗣更正其聲明第1至3項求為：「㈠沈育莛應將其於110年3月19日以拍賣原因登記所有如附表編號1所示之不動產所有權移轉登記予原告，並騰空予原告。㈡帝景公司應將其於110年10月8日以拍賣原因登記所有如附表編號2、3所示之不動產所有權移轉登記予原告，並騰空予原告。㈢沈育莛應給付原告1020萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。」之判決，就其中增加附表編號1所示202-28地號土地應有部分及9734建號、9777建號建物應有部分屬擴張應受判決事項之聲明，就附表所示土地更正僅就附表所示之應有部分為請求，則屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、原告主張：

一、原告於110年3月19日出資委由沈育莛投標購入如附表編號1所示房地（下稱登科鴻運房地），並借名登記於沈育莛名下；另於110年10月8日出資委由帝景公司投標購入如附表編號2、3所示房地（下合稱新竹小城房地），並借名登記於帝景公司名下，原告已於111年10月11日以臺中法院郵局第2480號存證信函向被告為終止附表所示房地（下稱系爭房地）借名登記契約之意思表示，被告即無登記為系爭房地所有權人及占有使用系爭房地之正當權源。爰依民法第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，並將系爭房地騰空返還原告。

二、沈育莛未經原告同意及授權，逾越借名登記契約之受託登記名義人權限，擅以登科鴻運房地先後於110年9月30日、111年3月14日分別向訴外人聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦商銀）抵押貸款720萬元、300萬元，乃故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，爰依民法第184條、第544條、第179條規定，擇一請求判命沈育莛賠償1020萬元本息。

三、並聲明：

㈠沈育莛應將其於110年3月19日以拍賣原因登記所有登科鴻運房地所有權移轉登記予原告，並騰空予原告。

㈡帝景公司應將其於110年10月8日以拍賣原因登記所有新竹小城房地所有權移轉登記予原告，並騰空予原告。

㈢沈育莛應給付原告1020萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。

㈣第3項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

參、被告抗辯：

一、原告與沈育莛之父沈晏莛合作從事法拍買賣房地產，沈育莛同意沈晏莛使用其帳戶、並以其名義投標法拍屋。登科鴻運房地係沈育莛於110年2月26日拍定標得，投標保證金、尾款均係由沈育莛出資繳納，標得登科鴻運房地後，沈育莛同意沈晏莛將登科鴻運房地以總價1400萬元加整修費50萬元出售予原告，但原告迄僅給付價金500萬元，原告業已違約。又新竹小城房地係沈晏莛以帝景公司名義於110年8月27日拍定標得，原告雖曾與沈晏莛約定以各2分之1比例合買新竹小城房地，然原告實際上並未出資，相關投標保證金、尾款均係由沈育莛出資繳納，直至110年9月1日原告以吳芳玫名義匯款1200萬元至帝景公司，方稱以其中550萬元支付新竹小城房地價金，此外並未給付其他款項，而吳芳玫所匯之上揭1200萬元，嗣後業經原告於110年12月7日從帝景公司帳戶匯回吳芳玫帳戶後，原告自斯時起實質上已退出新竹小城投資。本件並無原告所稱由原告出資分別委由沈育莛、帝景公司投標標得系爭房地、並借名登記於被告名下之情事。

二、原告雖稱其以匯款方式出資分別委由沈育莛、帝景公司投標購入登科鴻運房地、新竹小城房地，然原告與沈晏莛合作從事法拍買賣房地產多件，原告與沈晏莛曾先後於110年9月7日、110年12月7日進行會帳，由雙方會帳之結果可知，原告所稱作為出資之匯款，除前述登科鴻運房地之部

分買賣價金500萬元、已匯還原告之新竹小城房地550萬元外，其餘款項是分別用以支付原告與沈晏莛合資之新豐農舍、萊茵城堡整修工程費及購買坐落臺北市文山區博嘉段土地之用。

三、沈育莛並不知沈晏莛有將登科鴻運房地轉賣給原告，才會以登科鴻運房地向聯邦商銀抵押貸款，然原告迄未付清登科鴻運房地之買賣價金，只要原告依約付清買賣價金，沈育莛亦能清償該抵押貸款，並無損害原告權益之情事。

四、並聲明：

㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

一、兩造不爭執之事項：

㈠登科鴻運房地經本院109年度司執字第106254號強制執行事件拍賣，於110年2月26日由沈育莛（代理人黃春梅）以總價1199萬元得標，投標當日繳納保證金355萬2000元，其餘價金843萬8000元於110年3月2日繳清。

㈡附表編號2所示房地經臺灣新竹地方法院109年度司執字第43628號強制執行事件拍賣，於110年8月27日由帝景公司（代理人黃春梅）以1139萬元得標，投標當日繳納保證金213萬5900元，其餘價金925萬4100元於110年9月2日匯款繳清。

㈢附表編號3所示房地經臺灣新竹地方法院109年度司執字第43629號強制執行事件拍賣，於110年8月27日由帝景公司（代理人黃春梅）以531萬元得標，投標當日繳納保證金91萬4200元，其餘價金439萬5800元於110年9月2日匯款繳清。

㈣原告於110年3月5日以其女吳芳玫名義匯款400萬元至沈育莛帳戶。

㈤原告於110年5月7日以其子吳永崇、女吳芳玫名義分別匯至沈育莛帳戶100萬元、500萬元。

㈥原告於110年8月24日以吳芳玫名義匯款1000萬元至沈育莛之妹沈育莉帳戶。

㈦原告於110年9月1日以吳芳玫名義匯款1200萬元至帝景公司帳戶。

㈧附表編號1所示房屋現由沈育莛作為辦公室使用。

㈨附表編號2、3所示房屋目前無人使用為空屋，且該房屋為地下室開放空間，進出無需鑰匙。

二、兩造爭執之焦點：

㈠兩造就系爭房地有無借名登記契約關係？

1.兩造間就系爭房地有無借名登記合意？

2.系爭房地是否原告出資購入？

⑴吳芳玫於110年3月5日匯至沈育莛帳戶之400萬元、吳永崇及吳芳玫於110年5月7日分別匯至沈育莛帳戶之100萬元、500萬元，是否為原告給付購入登科鴻運房地之資金？

⑵原告以吳芳玫名義於110年8月24日匯至沈育莉帳戶之1000萬元、於110年9月1日匯至帝景公司帳戶1200萬元中之550萬元，是否為原告給付購入新竹小城房地之資金？

3.原告依民法第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記於原告、並將系爭房地騰空返還原告，有無理由？

㈡沈育莛以登科鴻運房地先後於110年9月30日、111年3月14日分別向聯邦商銀抵押貸款720萬元、300萬元，有無損害原告之權利或利益？原告依民法第184條、第544條、第179條規定，擇一請求判命沈育莛賠償1020萬元，有無理由？

伍、得心證之理由：

一、按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由

自己管理、使用、處分，是出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第1009號民事判決意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張其分別與沈育莛就登科鴻運房地、與帝景公司就新竹小城房地存有借名登記契約關係，為被告所否認，自應由原告就其主張之利己事實，先負舉證之責任。經查：

㈠原告就其於何時、以何方式，與沈育莛、帝景公司分別就登科鴻運房地、新竹小城房地達成借名登記意思表示之合致，非但未舉證以實其說，且於本件訴訟中始終未能為明確之主張，僅籠統稱原告是在系爭房地登記為被告名義之前分別與沈育莛、帝景公司達成借名登記合意（見卷第148頁），原告主張與沈育莛、帝景公司分別就登科鴻運房地、新竹小城房地有借名登記意思表示合致，已難逕採。原告雖以沈育莛之父沈晏莛曾在通訊軟體LINE上表示系爭房地都是原告的資產、在存證信函中表示登科鴻運房地是委託登記關係等語，資為其與沈育莛、帝景公司分別就登科鴻運房地、新竹小城房地有借名登記合意之佐證。然沈晏莛並非原告所主張系爭房地借名登記契約之當事人，沈晏莛於訴訟外在LINE或存證信函中所為表示，本不生拘束兩造之效力，既不足使原告與沈育莛、帝景公司分別成立借名登記契約，亦不足證明原告與沈育莛、帝景公司間分別就登科鴻運房地、新竹小城房地有借名登記關係存在，原告前開主張，洵不足採。

㈡原告雖以其曾先後於110年3月5日以吳芳玫名義匯款400萬元、於110年5月7日以吳永崇及吳芳玫名義分別匯款100萬

元、500萬元至沈育莛帳戶，作為登科鴻運房地係由原告出資購入之佐證。然查，登科鴻運房地經本院109年度司執字第106254號強制執行事件拍賣，於110年2月26日由沈育莛以總價1199萬元得標，於投標當日繳納保證金355萬元2000元，其餘價金843萬8000元於110年3月2日繳清，為兩造不爭執之事實（見不爭執事項㈠），原告前述匯款之時間均在沈育莛拍定登科鴻運房地並繳清拍賣價金之後，且前述匯款金額合計僅為1000萬元，低於登科鴻運房地之拍定價金1199萬元，如登科鴻運房地係由原告出資委由沈育莛投標購入、並借名登記予沈育莛名下，則沈育莛顯無可能以高於原告出資之金額投標登科鴻運房地。是由原告前述匯款之時間均在登科鴻運房地拍定並繳清價金之後、且原告匯款金額低於登科鴻運房地拍定價金觀之，並參酌登科鴻運房地自拍定後均由沈育莛占有使用，原告從未占有、使用、收益該房地之情事，與一般借名登記契約之情形顯有不同，是原告主張登科鴻運房地係其出資購入、其前述匯款係給付購入登科鴻運房地之資金，原告與沈育莛就登科鴻運房地有借名登記關係等語，要難採憑。

㈢原告另以其以吳芳玫名義於110年8月24日匯至沈育莉帳戶之1000萬元、於110年9月1日匯至帝景公司帳戶1200萬元中之550萬元，係作為原告給付購入新竹小城房地資金之論據。然查，原告主張其所支付之上開新竹小城房地之資金總額為1550萬元，而新竹小城房地係帝景公司於110年8月27日以總價1139萬元、531萬元合計1670萬元得標，並於投標日繳納保證金213萬5900元、91萬4200元，其餘價金925萬4100元、439萬5800元則於110年9月2日繳清，為兩造不爭執之事實（見不爭執事項㈡、㈢），由原告主張其支付購買新竹小城房地資金之總額1550萬元，低於帝景公司實際拍得價金合計1670萬元觀之，並參酌新竹小城房地拍定後，原告從無就該房地為占有、使用、收益之情事，與一般借名登記契約之情形相異，原告主張新竹小城

房地係其出資購入借名登記於帝景公司名下，亦難採憑。

㈣至原告另主張系爭房地係原告分別委由沈育莛、帝景公司所購入，兩造間有委任關係等語，亦為被告所否認。按「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。」為民法第528條所明定，委任既屬契約，自以當事人間有意思表示合致為成立要件，本件原告就其與沈育莛、帝景公司間分別係在何時、以何方式達成何內容之意思表示合致，迄未能舉證以實其說，已詳如前述，則原告主張兩造間就系爭房地有委任關係，要難採取。

㈤基上，原告既未能舉證證明兩造間就系爭房地有借名登記關係或委任關係存在，則原告主張兩造間借名登記關係或委任關係業經其終止，而依不當得利之法律關係，請求沈育莛將登科鴻運房地所有權、帝景公司將新竹小城房地所有權移轉登記予原告，均無理由。又登科鴻運房地登記為沈育莛所有、新竹小城房地登記為帝景公司所有，依民法第759條之1規定，推定沈育莛就登科鴻運房地、帝景公司就新竹小城房地為適法之所有權人，則沈育莛占有使用登科鴻運房地、帝景公司占有使用新竹小城房地，乃正當行使其所有權人之權能，其等獲有占有使用之利益乃有法律上原因，則原告依民法第179條規定，請求沈育莛將登科鴻運房地騰空返還予原告、請求帝景公司將新竹小城房地騰空返還予原告，亦無理由。

二、再原告主張沈育莛以登科鴻運房地設定抵押權向聯邦商銀貸款，侵害原告之權益等語，亦為被告所否認。經查，沈育莛以登科鴻運房地為擔保，先後於110年9月30日、111年3月14日分別設定最高限額抵押權720萬元、300萬元於聯邦商銀之事實，為兩造所不爭執，且有土地及建物登記謄本在卷可按（見卷第81-91頁），固堪信為真正。惟原告並未舉證證明其與沈育莛間就登科鴻運房地有借名登記或委任之關係存在，沈育莛既經登記為登科鴻運房地之所

有權人，依民法第759條之1規定，推定沈育莛就登科鴻運房地為適法之所有權人，已詳如前述，則沈育莛以其所有登科鴻運房地設定抵押權擔保其對聯邦商銀所負之債務，乃所有權人正當行使其所有權能，要與非登科鴻運房地權利人之原告無涉。從而，原告主張沈育莛以登科鴻運房地為擔保設定抵押權於聯邦商銀，侵害其權利或利益，而依民法第184條、第544條、第179條規定，擇一請求判命沈育莛賠償1020萬元，於法顯屬無據。

三、綜上所述，原告主張兩造間借名登記或委任關係業經原告終止，而依民法第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告、並將系爭房地騰空返還原告，及依民法第184條、第544條、第179條規定，擇一請求判命沈育莛賠償1020萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

四、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　7　　日

民事第二庭　　法　官 呂麗玉

正本係依原本製作。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　11　　日

書記官　巫偉凱

附表：

編號	土地及建物標示		權利範圍	備註
1	土地	臺中市○區○○○段000000地號	2016分之12	
		同上段202-27地號	11200分之764	
		同上段202-28地號	2800分之6	
		同上段9734建號	28000分之1250	

	建物	同上段9742建號（門牌號碼：臺中市○區○○路○段00號8樓之3）	全部	
		同上段9777建號	10000分之333	
2	土地	新竹市○○段0地號	10萬分之2061	
		同上段2-15地號	10萬分之2061	
	建物	同上段3111建號（門牌號碼：新竹市○○○街00巷00000號地下1樓-1）	全部	
3	土地	新竹市○○段0地號	10萬分之1019	
		同上段2-15地號	10萬分之1019	
	建物	同上段3113建號（門牌號碼：新竹市○○○街00巷00000號地下1樓-3）	全部	