

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第288號

原告 李彥榕

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 吳馥好律師

被告 寶鏵興業股份有限公司

法定代理人 張美卿

訴訟代理人 許桂挺律師

複代理人 黃士哲律師

上列當事人間請求所有權返還登記事件，本院於民國112年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表「應返還範圍」欄所示不動產所有權應有部分比例移轉登記返還原告。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國109年5月11日簽訂借名登記合夥協議書（下稱系爭協議書），約定原告所購買如附表所示不動產（下稱系爭不動產）權利範圍比例四分之一之所有權，借名登記於被告名下，系爭不動產之管理、收益、稅費由被告處理，兩造依持有比例獲益或分擔，並約定原告出資新臺幣（下同）550萬元、被告出資1,650萬元，剩餘買賣價金以銀行貸款支付，原告亦分別於109年4月28日、5月8日、5月11日間匯付出資額250萬元、150萬元、150萬元，合計550萬元予被告之實際負責人謝麗蜜即本件借名登記合夥協議書所載之被授權人。茲因兩造間信賴已失，原告遂於112年3月8日函知被告終止借名登記契約及請求移轉系爭不動產所有權權利範圍比例四分之一予原告。惟被告仍以尚未結算託辭拒絕返還。為此，爰依據民法第541條第2項、第179條及系爭協議書提起本件訴訟請求被告返還系爭不動產，並請求擇一

01 判決如主文第1項所示。

02 二、被告則以：系爭不動產兩造實際買入買賣價金為1億4千萬
03 元，依兩造合資比例，被告占3/4、原告占1/4，原告應出
04 資之金額應為3,500萬元，而自備款2,200萬元由被告與原告
05 按約定持分比例分別出資1,650萬元及550萬元，合計2,200
06 萬元，以支付賣方。惟剩餘應付買賣價金1億1,800萬元，卻
07 全部由被告向銀行辦理貸款後支付。原告就積欠之出資額2,
08 950萬元（下稱系爭貸款），應於被告移轉系爭不動產四分
09 之1持分予原告時，同時補足，被告為同時履行抗辯。並聲
10 明：原告之訴駁回。

11 三、兩造爭執與不爭執事項（見本院卷第116頁）

12 （一）兩造不爭執事項如下：

13 1. 兩造有於109年5月11日簽立借名登記合夥協議書，約定系
14 爭不動產原告應有部分四分之一借名登記於被告名下。

15 2. 系爭不動產總價金為1億4千萬元，現金原告出資550萬
16 元，被告出資1,650萬元，貸款部分被告貸款1億1,800萬
17 元。

18 （二）本件爭點：原告主張業已通知被告終止借名登記關係，被
19 告應返還登記系爭不動產原告應有部分；被告抗辯貸款部
20 分現由被告出名負責，此部分原告尚應補足出資額2,950
21 萬元（依貸款比例），請求同時履行抗辯，何者可採？

22 四、本院之判斷：

23 （一）當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
24 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
25 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民
26 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。
27 查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本院
28 卷第116頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認為
29 存在於兩造間之事實。

30 （二）原告得依系爭協議書及民法第541條第2項規定請求被告移
31 轉系爭房地所有權：

01 1. 按借名登記契約成立後，當事人任何一方得適用民法第54
02 9條第1項規定，隨時終止。借名登記契約終止後，借名登
03 記關係當然消滅，借名人自得依民法第541條第2項規定，
04 請求出名人返還借名登記財產。

05 2. 查，兩造就系爭不動產成立借名登記契約，已如前述，原
06 告於112年3月7日委請律師通知被告終止借名登記契約，
07 有臺中淡溝郵局存證號碼第115號存證信函附卷可憑（見
08 本院卷第33至37頁），故原告已於112年3月7日合法終止
09 上開借名登記契約，兩造間就系爭房地之借名登記關係即
10 為消滅，則原告依民法第541條第2項規定，請求被告將系
11 爭房地所有權移轉登記予原告，核屬有據。原告另依民法
12 第179條規定，為同一請求，自無庸再予審酌，附此敘
13 明。

14 （三）被告移轉系爭不動產所有權持分，與原告返還系爭貸款
15 間，不具互為對待給付關係，被告不得為同時履行抗辯：

16 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
17 拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文定有明文。所謂
18 同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債
19 務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
20 上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發
21 生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待
22 給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。

23 2. 查，系爭協議書內約定為：買賣實際價金1億4,000萬元
24 整，甲方（即被告）出資1,650萬元，乙方（即原告）出
25 資550萬元，剩餘銀行貸款1億1,800萬元整；爾後移轉賣
26 賣之價金亦依權利範圍分配等情。前揭「剩餘銀行貸款1
27 億1,800萬元整」，均係由被告另向銀行辦理貸款後支
28 付，為兩造所不爭執已如前述。被告另向銀行辦理貸款所
29 生之債之關係，與系爭協議書並非同一雙務契約；又前開
30 二債務間雖具備一定事實上關係，然查系爭協議書內並未
31 約定於系爭不動產之貸款債務全數清償後，被告始須返還

系爭不動產給原告，復未約定原告給付被告系爭貸款金額後，被告始須返還系爭不動產給原告，況且被告還有分期給付之利益。基此足認，被告所負之移轉系爭不動產所有權給原告之債務，與原告應給付系爭貸款金額給被告之債務，並非立於互為對待給付之關係，被告為同時履行抗辯尚不可採。

五、綜上所述，原告依民法第541條第2項及系爭協議書，請求被告移轉登記系爭不動產予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論斷，原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
民事第一庭 法 官 王詩銘

上正本係照原本作成。

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 11 月 29 日
書記官 黃英寬

附表

項次	土地標示	建物標示	實質權利人	登記名義人	應返還範圍
1	桃園市○○區○○段000地號、面積：1682.91m ² 、權利範圍：307/40000	桃園市○○區○○段00○號、面積：1817.10m ² 、權利範圍：1/1	李彥榕	寶鐸興業股份有限公司 法定代理人：張美卿	土地307/160000；建物1/4
2	桃園市○○區○○段000地號、面積：55.55m ² 、權利範圍：1/1		李彥榕	寶鐸興業股份有限公司 法定代理人：張美卿	1/4
3	桃園市○○區○○段000地號、面積：60.65m ² 、權利範圍：1/1		李彥榕	寶鐸興業股份有限公司 法定代理人：張美卿	1/4
4	桃園市○○區○○段000地號、面積：884.10m ² 、權利範圍：		李彥榕	寶鐸興業股份有限公司	3/800

(續上頁)

01

	圍：60/40000			法 定 代 理 人：張美卿	
5	桃園市○○區○○段000地 號、面積：5126.25m ² 、權利 範圍：1/1		李彥榕	寶鐸興業股 份有限公司 法 定 代 理 人：張美卿	1/4

02

計算式：

03

項次1. 土地權利範圍 $307/40000 \times 1/4 = 307/160000$

04

項次4. 土地權利範圍 $600/40000 \times 1/4 = 607/160000 = 3/800$