

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第605號

原告 謝碧菁

訴訟代理人 黃炫中律師

詹明潔律師

被告 新地王管理顧問有限公司

法定代理人 謝憶箴

訴訟代理人 陳廷瑋律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，經本院於113年3月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地及建物之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：原告於民國00年0月間購得如附表所示之建物及
土地（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號12樓之13，
下稱系爭不動產；分稱系爭建物及土地），於該址設立多芬
建設股份有限公司。嗣於000年0月間，因原告個人名下房屋
土地眾多，遂將系爭不動產借名登記予原告100%所控制持
有之被告公司，當時負責人許俊欽僅為登記負責人，實際負
責人為原告，兩造並簽立有借名登記契約書，原告並於同年
00月間再度登記為被告公司負責人。至106年00月間，原告
因宗教因素而將訴外人謝憶箴登記為被告公司負責人，詎謝
憶箴竟利用掛名被告公司負責人名義之便，圖利自身，原告
於112年8月17日通知被告終止借名登記關係，並以本件起訴
狀送達暨於113年1月8日當庭再為終止借名登記關係意思表
示，依民法第541條規定請求被告返還借名登記財產等語，
並聲明如主文所示。

二、被告則以：否認雙方有借名登記契約關係存在，該借名契約

01 係於103年8月1日所簽立，然被告公司於同年10月即變更負
02 責人為原告，則該契約即有自己代理無效的問題，被告公司
03 歷經多次變更負責人，原告均未向後續變更負責人簽立借名
04 登記契約。原告於103年8月29日以「買賣」為登記原因將系
05 爭不動產所有權移轉予被告，並向高雄銀行辦理貸款，高雄
06 銀行亦於同日將系爭不動產設定最高限額抵押權，核貸後則
07 撥款匯入原告謝碧菁之帳戶內，當時由時任被告公司之負責
08 人許俊欽出面對保，許俊欽亦擔任該筆貸款之連帶保證人，
09 若係按照原告之主張，本件僅為借名登記而非買賣，則原告
10 涉有詐貸之情事。本件系爭不動產一方面向銀行聲請貸款並
11 核貸撥款，另一方面原告謝碧菁於本件主張係借名登記欲返
12 還系爭不動產，若原告主張有理由，顯然形成系爭房地於10
13 3年8月29日移轉登記時，原告謝碧菁得到高雄銀行核貸撥款
14 之款項，系爭不動產又從被告移轉返還予原告，形成債留公
15 司，原告取得貸款金額及系爭房地所有權，但卻不用負擔債
16 務之雙重獲利，原告此舉不無背信之嫌等語置辯，答辯聲
17 明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張之事實業據其提出地籍異動索引、相片、土地建物
20 登記謄本、借名登記契約書、土地建物所有權狀及存證信函
21 為證（見卷第17-37、255-266 頁）。上開借名登記契約書
22 記載：「甲方（即原告）93年購入臺中市○○區○○路0段0
23 00號12樓之13不動產，今借名登記於乙方（即被告）名下
24 （含土地及建物），權狀由甲方保管」，其後並蓋有被告公
25 司印章及被告當時公司負責人許俊欽印章。被告否認上開借
26 名登記契約書上被告公司大小章真正，經查：

27 1. 原告以103年8月21日買賣為原因，於103年8月29日將系爭不
28 動產移轉登記予被告，同日被告將系爭不動產設定擔保債權
29 總金額2352萬元最高限額抵押權予高雄銀行，有土地建物登
30 記謄本、臺中市地政事務所113年2月26日中興地所四字
31 第1130002154號函及高雄銀行臺中分行113年3月1日高銀密

01 臺中字第1130001580號函附借貸及設定抵押資料在卷可參在
02 卷可參（見卷第217-236、217-252、255-266頁）。

03 2. 證人許俊欽證稱：伊太太何淑媛在原告開設公司擔任副總，
04 借名字給原告設立被告公司，伊未參與被告公司事務，公司
05 大小章是由原告保管，被告公司實際負責人為原告，不知道
06 系爭房屋以買賣為原因由原告移轉登記被告所有，高雄銀行
07 借款契約是伊親自簽名，被告公司章可能銀行到被告公司蓋
08 章，因為被告公司章不在伊這邊等語（見卷第271-277
09 頁）。

10 3. 證人吳行榮證稱：其於97年到瓏昇建設、多芬建設、新地王
11 公司及鳳凰事業任職，在總管理處擔任經理，這4公司實際
12 負責人是原告。借名登記契約書是其製作的，公司財務部有
13 壹個副總何淑媛，她先生是許俊欽，那段時間會去做這張借
14 名登記契約書是因為懷疑何淑媛有挪用原告的錢，其有跟原
15 告報告，因為公司有少錢，系爭房地登記於被告名下，當時
16 被告公司負責人登記許俊欽，擔心房產在那邊會去增貸或其
17 他問題，其寫完後給原告看再給何淑媛看，何淑媛有打電話
18 跟許俊欽講，何淑媛同意後由其蓋章等語（見卷第148-150
19 頁）。

20 4. 證人許俊欽既同意出名擔任被告公司負責人，由原告實際負
21 責公司事務，並於系爭不動產移轉登記予被告時，配合原告
22 辦理被告公司向高雄銀行貸款事宜，當同意原告處理被告公
23 司事務及授權原告使用被告公司大小印章。證人吳行榮並證
24 稱借名登記契約書是其製作，告知何淑媛後，由何淑媛電知
25 許俊欽，經何淑媛同意後由其蓋章，堪認係經當時被告公司
26 負責人許俊欽同意而簽立借名登記契約書，並足推認借名登
27 記契約書上被告公司大小印章印文為真正。又公司印章僅確
28 為公司使用印章即為真正，不以蓋用公司登記留存印鑑為必
29 要，被告抗辯借名登記契約書上被告公司大小章印文與被告
30 公司公司變更登記表留存公司大小章印文不同，不足以否認
31 借名登記契約書上被告意思表示真正，被告抗辯並不足採。

01 (二)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
02 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
03 產為出名登記之契約。次按「當事人主張有利於己之事實
04 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形
05 顯失公平者，不在此限。」，民事訴訟法第277條第1項定有
06 明文。當事人就其所主張有利於己之事實，已有適當之證明
07 者，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證。經查：

08 1. 原告主張系爭不動產借名登記被告名下，業據其提出借名登
09 記契約書為證，並據證人吳行榮證述確實，參以系爭不動產
10 之土地建物權狀仍由原告保管中，可認原告確實保有系爭不
11 動產處分權。

12 2. 再者，被告公司於98年8月21日設立，登記負責人許俊欽，
13 資本額300萬元，於103年10月8日變更登記，負責人為原
14 告，資本額2500萬元，原告出資2500萬元，105年7月15日變
15 更登記，負責人詹明潔，資本額2500萬元，詹明潔出資20萬
16 元，原告出資2480萬元，106年3月3日變更登記，負責人為
17 原告，資本額2500萬元，原告出資2500萬元，106年10月13
18 日變更登記，負責人謝憶箴，資本額2500萬元，謝憶箴出資
19 20萬元，原告出資2480萬元，111年5月30日變更登記、負責
20 人謝憶箴，謝憶箴出資1300萬元，原告出資1200萬元，有被
21 告公司設立及變更登記表在卷可考（見卷第113-141頁）。
22 證人吳行榮、證人許俊欽均證稱原告為被告公司實際負責
23 人，依前開被告公司登記資料，被告法定代理人謝憶箴就被
24 告公司股權係從原告繼受得來，被告就其法定代理人謝憶箴
25 取得被告公司股份並無舉證曾經訂立契約或支付代價，原告
26 主張其為被告公司實際負責人，謝憶箴僅為掛名負責人，亦
27 屬可信。原告既為被告公司實際負責人，可認系爭不動產仍
28 由原告管理、使用。

29 3. 系爭不動產登記被告名下，但實際上原告保有系爭不動產之
30 管理、使用及處分權，並有借名登記契約書可明其間確有借
31 名登記約定，原告主張系爭不動產借名登記被告名下，核屬

01 可採。

02 4. 被告否認原告主張，僅舉證人許俊欽為證，惟證人許俊欽證
03 詞顯不能動搖原告將系爭不動產借名登記被告名下之事實，
04 被告否認兩造間有借名登記契約，並不足取。

05 (三)按借名登記契約著重在當事人間之信任關係，性質與委任契
06 約類同，應類推適用委任關係終止、消滅之規定，故借名登
07 記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止（民法第549條
08 第1項參照）。次按「受任人以自己之名義，為委任人取得
09 之權利，應移轉於委任人。」，民法第541條第2項定有明
10 文。借名人於借名登記關係消滅後，得類推適用委任之規
11 定，請求出名人返還借名登記財產。系爭不動產為原告所
12 有，借名登記被告名下，業經本院認定如上，原告主張以本
13 件起訴狀繕本送達暨於113年1月8日當庭對被告為終止借名
14 契約之意思表示，已生合法終止借名契約效力，原告主張依
15 借名契約類推適用委任契約之法律關係及民法第541條之規
16 定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告，核屬
17 有據。

18 四、從而，原告依借名契約類推適用委任契約之法律關係及民法
19 第541條之規定，請求被告將系爭不動產移轉登記予原告為
20 有理由，應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 經本院審酌後認與結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明
23 。

24 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
27 民事第一庭 法 官 熊祥雲

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日

01
02
03

書記官 朱名堉

附表：

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		
1	5232	臺中市西屯區上石碑段768地號	臺中市西屯區河南路2段262號12樓之13	鋼筋混凝土造13層	183.91	全部		
2	5251	臺中市西屯區上石碑段768地號	臺中市西屯區河南路2段262號地下層	鋼筋混凝土造13層	1,709.87	31/1924		
備考	5232建號含共有部分：上石碑段5252建號，權利範圍10000分之146。5251建號含共有部分：上石碑段5252建號，權利範圍10000分之272。							
土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺中市	西屯區	上石碑		768	建	3,479	137/10000