臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第665號

原　　告　統業實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖潘碧珠

訴訟代理人　蘇志淵律師

　　段瑋鈴律師

被　　告　周梅

訴訟代理人　熊賢祺律師

複　代理人　呂尚衡律師

上列當事人間請求返還借名登記不動產事件，本院於民國115年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。又按繼續六個月以上，持有已發行股份總數百分之一以上之股東，得以書面請求監察人為公司對董事提起訴訟，公司法第214條亦定有明文。本件原告起訴時，原以原告公司董事長廖國安為法定代理人，因被告為其公司之董事，經繼續6個月以上，持有原告公司已發行股份總數百分之1以上之股東廖英瑞、廖英凱，於民國114年1月17日以書面請求原告公司監察人之廖潘碧珠代表原告公司對被告進行訴訟（見本院卷一第515頁），廖潘碧珠並於同日以原告公司法定代理人之地位聲明承受訴訟（見本院卷一第501頁），與法無違，應予准許。被告辯稱：廖潘碧珠欠缺法定代理人資格，原告提起本件訴訟屬不合法等語，當屬無據。

貳、實體事項

一、原告主張：原告於71年7月7日由廖國安與其配偶廖潘碧珠、兄長廖國男、兄嫂即被告兩家共同出資設立，並由廖國安擔任負責人、被告擔任董事。原告於77年6月28日向訴外人陳志西購買如附表編號1至8所示土地（下稱系爭土地），買賣價金新臺幣（下同）1,340萬元由原告開立華南商業銀行支票分期支付，惟原告係兩家族共同出資，廖國安已登記為原告負責人，為維護家族公平，乃將系爭土地借名登記於被告名下。又原告於78年間在系爭土地上出資興建如附表編號9所示建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），作為員工宿舍使用，亦基於上開原因，借用被告名義為起造人，並於興建完成後將系爭建物借名登記於被告名下。原告以存證信函向被告為終止借名登記法律關係之意思表示，該函於112年11月24日送達被告，被告迄未協同辦理移轉登記。爰類推適用民法第541條第2項及依民法第179條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告等語。並聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。

二、被告則以：兩造並未就系爭不動產成立借名登記關係。系爭土地之買賣價金係由被告向娘家借款1,200萬元，再匯款至原告帳戶內，由廖國安協助被告購買系爭土地，原告未返還上開款項，故系爭土地實際上係被告出資購買。被告並擔任起造人，委由營造公司、建築師事務所，將系爭土地上原有之農舍改建為系爭建物。嗣廖國安以原告名義向被告承租系爭不動產，被告基於親族情誼，未與原告簽訂租賃契約，原告亦未曾繳納租金，然原告自103年至111年每年均有申報租金支出。又系爭土地105年、109年、110年、112年之地價稅係由被告繳納。原告既未舉證證明兩造就系爭不動產有成立借名登記關係，則原告之請求應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠原告主張系爭不動產目前登記於被告名下等情，有系爭不動

產之第一類登記謄本為證（見本院卷一第49至58頁），且未為被告所爭執，堪信為真。

㈡原告依借名登記法律關係請求被告系爭不動產所有權移轉登記予原告，並無理由：

借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容之借名登記契約。（最高法院114年度台上字第393號民事判決意旨參照）經查：

1.依證人廖國安證稱：當初公司本來在大肚，因為土地太小，看到這塊土地，我就去找地主談土地的買賣，土地總共是2200坪左右、一坪6000元，最後成交價是1340萬元，談好當下我就用公司支票支付100萬元定金，因為我只有在華南銀行設有支票，所以是用支票付的。當時我認為既然公司是我掛負責人，公司是2兄弟合夥，就把土地登記在被告名下，而且我覺得他長得比較福氣，會讓公司營運比較好。土地買來之後權狀均由我保管，後來也有利用系爭土地去向銀行貸款，現在公司已經停業，目前有一些閒置的生產器具在裡面等語（見本院卷三第182至188頁）；證人陳志東證稱：系爭土地原來登記在我哥哥陳志西名下，我差不多在3、40年前將系爭土地賣給廖國安，有一位村長帶廖先生去我們家談買賣土地，我及我父親均在場，最後賣他一坪6,000元、總價應該是1300多萬，印象中廖國安是開支票付款給我，買賣這些土地都是用支票付款等語（見本院卷三第176至181頁）；證人陳志西證稱：我不太認識廖國安，當時都是陳志東跟他

們接觸，我很少參與等語（見本院卷三第170至176頁）。惟上開證詞僅足以證明系爭土地係由廖國安出面議約、締約，由廖國安執行原告業務，並以原告開立之支票支付買賣價金，尚不足以證明兩造於何時、何地、與何人、以何方式，成立借名登記契約。

2.原告固主張系爭不動產於重測前之所有權狀正本自始均由原告持有，且經廖國安設定最高限額抵押權，並以系爭不動產之第一類登記謄本、系爭建物使用執照、建造執照、系爭不動產之（重測前）所有權狀、系爭不動產他項權利證明書、被告所簽立之不動產抵押切結書為據（見本院卷一第49至58頁、第33頁、第35至37頁、第39至47頁、本院卷二第153至156頁、第157至171頁、第173頁），然上開資料僅能證明廖國安出面辦理抵押權、借貸事務，並本於原告負責人之地位保管系爭不動產之權狀以及系爭建物之建造執照及使用執照，尚難僅憑上情認定借名登記關係存在。

3.原告復提出78年、79年、80年、82年、86年、91年、92年、93年、94年、95年、97年、98年、99年之地價稅繳款書、92年、93年、95年、96年、97年、99年、102年、103年、104年、107年、108年、110年之房屋稅繳款書、111年及112年之電費繳費通知單影本為證（見本院卷一第59至64頁、第65至76頁、第77至79頁、卷二第383至385頁），然上開單據至多僅能證明系爭不動產之部分稅捐以及電費係由原告繳納，況原告自陳系爭土地上及系爭建物係由原告使用，自無法排除原告本於使用人之地位負擔部分稅捐、費用，上開證據不足以佐證兩造成立借名登記關係。

㈡從而，原告主張其與被告間就系爭不動產成立借名登記關係等事實，未能提出確實之舉證以核實其說，自難為有利之認定。是以，原告主張類推適用民法第541條第2項、民法第179條規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記返還予原告，即屬無據。

四、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項、民法第179條

規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　鍾宇嫣

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　王峻彬

附表：

編號	土地/建物	重測前地號/建號	權利範圍
1	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段000地號	全部
2	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
3	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
4	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
5	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
6	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
7	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段000地號	全部

8	臺中市○○區○○段000號地號土地	臺中市○○區○○段○○○段00000地號	全部
9	臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00號）	臺中市○○區○○段○○○段000○號	全部