

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3211號

01
02
03 原 告 朱從璋
04 訴訟代理人 楊榮富律師
05 複代理人 蔣志明律師
06 被 告 朱謙恩
07 訴訟代理人 王銘柏律師

08 上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國113年12月2
09 5日言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴駁回。
12 訴訟費用由原告負擔。

13 事 實 及 理 由

14 一、原告主張略以：

15 (一)原告與被告係父子關係，原告於民國87年12月21日將自建設
16 公司購得附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產）所有
17 權，借名登記予被告，系爭不動產於登記被告名下後，即由
18 原告裝潢，併出租予他人收取租金迄今。

19 (二)系爭不動產係臺芳食品工業股份有限公司（下稱臺芳公司）
20 於民國86年間投資興建，當時交由玉樹營造股份有限公司承
21 攬建築，案名為「逢甲快邑通」。斯時訴外人陳金美（即被
22 告之母即原告之妻）在宇群建設股份有限公司（下稱宇群公
23 司）任會計一職，因與臺芳公司同為新巨群集團旗下之子公
24 司，原告為取得員購之優惠價，乃借名陳金美之名義，與臺
25 芳公司簽訂不動產買賣契約，同時購買台中市○○街000巷0
26 號2樓之13（即系爭不動產）及5樓之10兩戶。陳金美在此同
27 時亦自己名義與臺芳公司簽訂不動產買賣契約，購買同前址
28 2樓之10一戶，登記在陳金美自己名下，原告借用陳金美名
29 義購買上開兩戶房地，價款均由原告一人全部支付。

30 (三)原告因契約中約定可登記指定登記名義人，考量理財及稅務

01 規劃，原告乃與被告（由其母陳金美代理）成立借名契約，
02 被告辯稱係母親陳金美贈與云云，要非事實，被告既未舉證
03 以實，自不足採憑。

04 (四)借名人於借名登記關係消滅後，得類推適用委任契約之法律
05 關係及民法第541條之規定，請求出名人返還借名登記財
06 產，頃聞被告欲將系爭不動產出售，圖利自己，為免原告權
07 益遭受侵害，爰以本起訴狀繕本之送達，為終止借名登記關
08 係之意思表示，請求被告將土地所有權移轉登記予原告等
09 語，並聲明：被告應將附表所示土地及建物之所有權移轉登
10 記予原告。

11 二、被告答辯略以：

12 (一)系爭不動產係母親陳金美(已歿)購置贈與被告，並登記於被
13 告名下，母親陳金美於被告小學期間，曾告知被告此事，並
14 告知有為被告、被告之哥哥朱謙恕、被告之妹妹朱謙恬分別
15 購置不動產，未來就是要給三名子女成年後使用，足證被告
16 取得系爭不動產，應屬贈與關係，並非原告所稱之借名登記
17 關係。

18 (二)原告主張其為取得員購價，借用陳金美名義購買系爭不動產
19 及同棟5樓之10兩戶不動產，因契約中約定可指定登記名義
20 人，乃與陳金美代理被告及被告之哥哥朱謙恕成立借名契
21 約，陳金美則另以自己之名義購買同址2樓之10一戶。惟若
22 依照原告所述，既然「契約中約定可指定登記名義人」，則
23 原告若欲以員購價取得上述二戶不動產，僅需借用陳金美名
24 義購買，並直接登記於原告本人之名下，何須大費周章，與
25 陳金美代理被告及朱謙恕成立借名登記契約？又若原告既係
26 委託陳金美與台芳公司簽立不動產買賣契約，此時借名登記
27 契約成立於原告及陳金美之間，縱若原告有私人理由不便將
28 不動產登記於自己名下(假設語)，亦應由「陳金美」擔任出
29 名人，而非由被告及朱謙恕擔任出名人，足見原告主張顯與
30 常情不符，違背經驗法則及論理法則。

31 (三)原告主張系爭不動產登記於被告名下後，即由原告裝潢、出

01 租、收取租金迄今，然原告未提出任何事證以資證明。退步
02 言，縱使原告可證明裝潢系爭不動產，並將系爭不動產出
03 租、收取租金，亦無法佐證借名登記關係存在等語置辯，並
04 聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 (一)法律及法理說明：

07 1. 按借名登記契約，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
08 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
09 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
10 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
11 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委
12 任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
13 者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規
14 定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第
15 1662號判決參照）。借名登記契約當事人所關切者，著重
16 於財產應以出名人之名義登記之。至於該財產之管理、使
17 用及處分，由借名人自行為之，固為常態，但並非不得由
18 出名人或第三人為之，準此關於借名登記契約，以當事人
19 約定，一方將自己之財產以他方名義登記，即為已足。至
20 於該財產於借名登記期間，尚無必要限制為僅得由一方自
21 己管理、使用及處分（參照詹森林撰寫 最高法院98年度
22 台上字第76號判決評析 司法智識庫）。

23 2. 次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認
24 下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之
25 程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉
26 證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在
27 經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接
28 事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同法
29 第282條規定參照）。此時原不負舉證責任之被告，可就
30 與上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於
31 同法第281條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻，

01 例如證明借名委任關係之事實存在於其與第三人間；亦可
02 另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成
03 確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回
04 復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再
05 為舉證，否則該待證事實尚難認為真正（最高法院103年
06 度台上字第1637號判決參照）。

07 (二)查系爭不動產於87年12月21日，以買賣為原因，移轉登記為
08 被告所有，有土地及建物登記謄本在卷可稽（本院卷第19至
09 25頁），堪認屬實。又原告主張借用陳金美名義購買系爭不
10 動產，並與陳金美代理被告成立借名契約，將系爭不動產登
11 記在被告名下等情，固提出上開土地及建物登記謄本、臺中
12 市政府工務局（87）中工建使字第0118號使用執照及存根影
13 本、臺中市○○區○○段0000○號異動索引、建物登記謄
14 本、臺中市○○區○○段000地號、同段9387建號不動產登
15 記謄本為據（本院卷73至83頁），為被告所否認，是本件原
16 告主張兩造就系爭不動產成立借名登記契約，自應由原告就
17 系爭土地實際上為其所有，及兩造達成借名登記合意之要件
18 事實負舉證責任，且應證明至使法院確信其存在之程度，始
19 足當之。

20 (三)證明借名登記契約成立之證據資料，固不以直接證據為限，
21 倘綜合其他情狀，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間
22 存有借名登記契約（最高法院105年度台上字第600號、106
23 年度台上字第234號判決參照），然依原告所提出之上開間
24 接證據資料，至多僅能證明陳金美任職與臺芳公司同一集團
25 之宇群公司，得以員工價低價購入系爭不動產，至於系爭不
26 動產實際上由何人出資，尚屬未明，縱使當時被告年紀尚
27 幼，衡情或無資力購入，惟父母將出資購買不動產登記予未
28 成年子女名下原因多端，其或為避免因死後遺留之財產遭課
29 徵遺產稅之賦稅問題，或為依其意願分配資產以避免父母去
30 世後發生遺產繼承紛爭，而於生前預為規劃財產之分配並依
31 分配將財產預先登記予子女，於現今社會並非罕見；又出資

01 之父母於生前仍統籌該等財產之管理、處分、收益，使預先
02 分配予子女之財產仍得由父母於生前享有該財產之收益、孳
03 息，亦不違反我國重視孝道、尊重長輩之國情，自難以此逕
04 認定系爭不動產於87年12月21日移轉登記為被告所有時，兩
05 造間就系爭房地有借名登記之意思表示合致。

06 (四)原告又未提出其他足以證明兩造就系爭不動產成立借名登記
07 契約之證據資料，而使本院有確信之心證，依上開借名登記
08 法理說明，難認原告已就此盡其舉證責任，從而，原告主張
09 其已終止兩造間借名登記關係，類推適用委任契約之法律關
10 係及民法第541條等規定，請求被告將附表所示土地及建物
11 之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、所提之證據及本院
13 依聲請調查之證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決
14 之結果，毋庸一一論述，附此敘明。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
17 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
18 法 官 陳嘉宏

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
25 書記官 林佩萱

26 附表

27 土地部分：

28

地 段	地 號	面積 (m ²)	權利範圍
台中市西屯區西屯段	627	681	51/10000

29 建物部分：

門牌號碼	建號	層次	面積 (m ²)	附屬建 物	面積 (m ²)	權利範圍
台中市○○區○○街0 00巷0號2樓之13	西屯區西屯段 9353	2層	17.93	陽台	3.02	全部