

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第147號

上訴人 新地王管理顧問有限公司

法定代理人 謝憶箴

訴訟代理人 秦睿昀律師

李佳穎律師

洪珮珊律師

陳廷瑋律師

被上訴人 謝碧菁

訴訟代理人 黃炫中律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，上訴人對於中華民國113年4月24日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第605號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國93年6月間購買並取得如原判決附表所示建物及土地（下稱系爭不動產），嗣於103年8月1日與伊百分百控制持有、斯時登記名義負責人為訴外人○○○之上訴人公司就系爭不動產簽立借名登記契約書（下稱系爭借名契約書），囿於地政登記原因並無借名項目，而於103年8月29日以買賣為由將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。伊已以本件起訴狀繕本送達暨於113年1月8日當庭對上訴人為終止系爭借名契約之意思表示，自得類推適用民法第541條規定，請求上訴人返還借名登記之系爭不動產等情。爰提起本件訴訟，聲明求為命上訴人應將系爭不動產之所有權移轉登記予伊之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴

01 人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：伊否認兩造間有系爭借名契約關係存在。被上
03 訴人所提系爭借名契約書係草擬人○○○未經告知伊公司斯
04 時負責人○○○並取得其同意，即自行蓋印伊公司及○○○
05 之印章，乃無製作權之人所偽造。系爭不動產係以買賣為原
06 因而移轉予伊，買賣價金並已以系爭不動產向○○銀行設定
07 抵押貸款而給付予被上訴人。若如被上訴人所稱之為借名登
08 記，則被上訴人涉有詐貸情事，且若認被上訴人訴請返還系
09 爭不動產移轉所有權為有理由，則被上訴人雙重獲利卻將貸
10 款債留伊公司，不無背信之嫌等語，資為抗辯。並上訴聲
11 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

12 三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第345至346頁）

13 (一)兩造不爭執事項：

- 14 1. 被上訴人於93年6月間購得系爭不動產，並於93年6月30日以
15 買賣為原因登記為所有權人（見原審卷第19頁）。
- 16 2. 被上訴人以於103年8月21日買賣為原因，於103年8月29日將
17 系爭不動產移轉登記予上訴人，同日上訴人將系爭不動產設
18 定擔保債權總金額新臺幣（下同）2,352萬元最高限額抵押
19 權予○○銀行（見原審卷第217至252、255至266頁）。
- 20 3. 上訴人公司於98年8月21日設立，登記負責人○○○，資本
21 額300萬元；於103年10月8日變更登記，負責人為被上訴
22 人，資本額2,500萬元，被上訴人出資額2,500萬元；105年7
23 月15日變更登記，負責人○○○，資本額2,500萬元，○○
24 ○出資額20萬元，被上訴人出資額2,480萬元；106年3月3日
25 變更登記，負責人為被上訴人，資本額2,500萬元，被上訴
26 人出資2,500萬元；106年10月13日變更登記，負責人謝憶
27 箴，資本額2,500萬元，謝憶箴出資額20萬元，被上訴人出
28 資2,480萬元；111年5月30日變更登記、負責人謝憶箴，謝
29 憶箴出資額1,300萬元，被上訴人出資額1,200萬元（見原審
30 卷第113至141頁）。

31 (二)兩造爭執事項：

01 1. 兩造間就系爭不動產是否成立借名登記契約？

02 2. 被上訴人主張終止前項借名登記契約，依借名契約類推適用
03 委任契約之法律關係及民法第541條之規定，請求上訴人將
04 系爭不動產之所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

05 四、得心證之理由：

06 (一) 按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
07 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
08 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
09 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
10 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契
11 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
12 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之
13 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，
14 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要
15 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存
16 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實
17 為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，
18 否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判
19 決意旨參照）。

20 (二) 經查，被上訴人主張系爭不動產為其所購置，固為兩造所不
21 爭執（見兩造不爭執事項1.）。惟查，被上訴人雖主張其於
22 103年8月間，因名下房屋土地眾多，遂將系爭不動產借名登
23 記予上訴人等語（見原審卷第12頁），然證人即上訴人公司
24 前經理○○○證稱：伊於97年到○○建設、○○建設、新地
25 王公司及○○事業任職，在總管理處擔任經理，這4間公司
26 實際負責人是被上訴人。系爭借名契約書是伊製作的，公司
27 財務部有1個副總○○○，她先生是○○○，那段時間會去
28 做這系爭借名契約書是因為懷疑○○○有挪用被上訴人的
29 錢，伊有跟被上訴人報告，因為公司有少錢，那時系爭不動
30 產已經登記於上訴人名下，且當時公司負責人登記為
31 ○○○，擔心房產在那邊會拿去增貸或其他問題，伊就跟被

01 上訴人講是否寫個借名登記文件，請○○○蓋章。伊寫完之
02 後給被上訴人看再給○○○看，○○○有打電話跟○○○
03 講，○○○同意後由伊蓋章；簽訂系爭借名契約書時，系爭
04 不動產已經登記給上訴人公司，因為已經登記到上訴人名
05 下，擔心○○○亂搞，所以建議被上訴人簽立系爭借名契約
06 書等語（見原審卷第148至150頁），與被上訴人前稱借名登
07 記之緣由已有出入。再經本院調閱兩造不爭執事項2. 關於系
08 爭不動產向○○銀行辦理抵押貸款之徵信、買賣契約書、審
09 查、對保等資料後（見本院卷第393至433頁），被上訴人又
10 陳稱其借名登記之目的係為向銀行貸款等語（見本院卷第
11 478頁），亦與前稱名下房屋土地眾多、擔心房產遭○○○
12 拿去增貸之緣由大相逕庭，再現扞格而無可憑信。

13 （三）第查，被上訴人所提103年8月1日系爭借名契約書雖記載：

14 「甲方（即被上訴人，下同）與乙方（即上訴人，下同）約
15 定民事借名契約條款如下：一、甲方93年購入○○市○○區
16 ○○路0段000號00樓之00不動產，今借名登記於乙方名下
17 （含土地及建物），權狀由甲方保管之。二、甲方欲處分該
18 不動產，乙方應無條件配合辦理；非經甲方同意，乙方不得
19 為處分、出租、物權設定等行為。…」（見原審卷第29
20 頁），其後並蓋有上訴人公司印章及當時公司負責人○○○
21 印章，而有借名登記契約之書面形式。然證人即上訴人公司
22 當時負責人○○○證稱：伊「沒有看過」系爭借名契約書，
23 伊只是借人頭給被上訴人，借伊的名字讓被上訴人設立上訴
24 人公司，伊沒有參與公司事務，不在公司任職，公司大小章
25 由被上訴人保管，伊太太○○○有在公司擔任副總；伊「不
26 知道」系爭不動產於103年8月29日以買賣原因由被上訴人移
27 轉登記給上訴人，當初移轉時，被上訴人「沒有告知」伊等
28 語（見原審卷第274至275頁），顯見被上訴人與當時上訴人
29 法定代理人○○○間，就系爭不動產並無何互為借名登記意
30 思表示合致之事實；證人○○○證稱伊寫完之後給○○○
31 看，○○○有打電話跟○○○講，○○○同意後由伊蓋章云

云，與○○○本人上開證述相左，顯無可信。再者，系爭借名契約書簽訂日期為103年8月1日（見原審卷第29頁），系爭不動產則於103年8月29日始辦理移轉所有權登記予上訴人（見兩造不爭執事項2.），則於系爭借名契約書簽訂時，系爭不動產仍登記於被上訴人一己名下，並未移轉登記予上訴人，○○○並無擅自處分之可能，與證人○○○所證：那時系爭不動產已經登記於上訴人名下乙節顯然不符，何來擔心系爭不動產遭○○○拿去增貸或其他問題之顧慮，益見證人○○○上開所證製作系爭借名契約書之原委與客觀事證相悖，徒具形式，要無可採。

（四）再查，被上訴人以買賣為原因，於103年8月29日將系爭不動產移轉登記予上訴人，同日上訴人將系爭不動產設定擔保債權總金額2,352萬元最高限額抵押權予○○銀行，為兩造所不爭執，並有土地、建物登記第一類謄本、土地登記申請書、土地建築改良物所有權移轉契約書、抵押權設定契約書、他項權利證明書、放款借據、放款客戶授信明細查詢單、放款繳款紀錄查詢等件可證（見原審卷第217至252、255至266頁，兩造不爭執事項2.）。又依本院函調○○銀行台中分行以000年00月8日○○○○○字第0000000000號函檢送系爭不動產抵押貸款之徵信、買賣契約書、審查、對保等資料所示（見本院卷第393至433頁），買方之上訴人及賣方之被上訴人於103年8月10日就系爭不動產簽訂買賣契約書，第2條約定總價2,880萬元，第4條約定辦理貸款以支付買賣價金（見本院卷第403至407頁），因此貸款需求而向○○銀行○○分行申辦抵押貸款，經該行進行徵信審查評估後，認其借款用途為購置不動產，因而向該行申請長期擔保借款，資金用途明確，准予核貸1,960萬元，貸款類別為購置房屋貸款，有該行徵信報告、授信審核表可稽（見本院卷第395至401、409至419頁），並與○○○辦理對保，由○○○簽具放款借據、約定書、保證書、聲明借款用途切結書（提供既有房屋辦理貸款者專用）、切結書（於借款人即上訴人公

01 司負責人、連帶保證人、保證人、債務人欄位，見本院卷第
02 421至433頁）據以核貸，證人○○○亦證稱：○○銀行函覆
03 的借款契約簽名是伊親自簽名的等語（見原審卷第275
04 頁），足認時任上訴人公司負責人之○○○確有與被上訴人
05 進行系爭不動產買賣之舉，並據以向○○銀行申辦購屋貸款
06 之事實。再依本院函調○○銀行○○分行以113年7月19日
07 ○○○○○字第0000000000號函檢送之上開抵押貸款撥款入
08 帳交易明細資料所示（見本院卷第71頁），上訴人當時申辦
09 購屋貸款所核貸之1,960萬元，確於103年9月10日如數撥付
10 上訴人設於該行帳戶（見本院卷第73頁），並於同日先行清
11 償被上訴人個人之前向○○銀行之貸款餘額3,722,276元，
12 此為被上訴人所自陳在卷（見本院卷第331頁），加計被上
13 訴人於104年2月9日、104年3月2日自該帳戶轉帳受領800萬
14 元、800萬元（見本院卷第74頁），此亦為被上訴人所不爭
15 執（見本院卷第331頁），合計被上訴人於上訴人核貸得購
16 屋貸款後，業已自上訴人取得至少1,972萬餘元之款項及代
17 償利益，顯已受領出賣系爭不動產之對待給付（對價），被
18 上訴人亦非前揭貸款之抵押人或債務人，實無由仍保有所謂
19 借名登記之實質所有權可言。苟如被上訴人所稱兩造間無
20 買賣關係存在，則其已自上開申辦購屋貸款程序中取得充作
21 系爭不動產買賣價金之貸款，豈非自陷、坐實詐貸之疑慮。

22 （五）且按，依法經設立登記而成立之有限公司，具有獨立之法人
23 人格。法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力，民法
24 第26條前段定有明文。又公司與股東人格各別，權利義務關
25 係各自獨立。公司所有之資金（產），屬公司所有，此為公
26 司法之基本法理。法人格獨立原則及股東有限責任原則，為
27 現代公司法制發展之基石（最高法院96年度台上字第1630
28 號、107年度台上字第267、515號判決意旨參照）。經查，
29 上訴人公司於98年8月21日設立，登記負責人○○○，資本
30 額300萬元；於103年10月8日變更登記，負責人為被上訴
31 人，資本額2,500萬元，被上訴人出資額2,500萬元；105年7

01 月15日變更登記，負責人○○○，資本額2,500萬元，
02 ○○○出資額20萬元，被上訴人出資額2,480萬元；106年3
03 月3日變更登記，負責人為被上訴人，資本額2,500萬元，被
04 上訴人出資2,500萬元；106年10月13日變更登記，負責人謝
05 憶箴，資本額2,500萬元，謝憶箴出資額20萬元，被上訴人
06 出資2,480萬元；111年5月30日變更登記、負責人謝憶箴，
07 謝憶箴出資額1,300萬元，被上訴人出資額1,200萬元，為兩
08 造所不爭執，並有公司變更登記表可稽（見原審卷第113至
09 141頁，兩造不爭執事項3.），而被上訴人係於103年8月29
10 日以買賣為原因將系爭不動產移轉登記予上訴人，時任公司
11 負責人為○○○、股東為○○○、被上訴人（見原審卷第
12 122頁），其後公司負責人（董事）、股東幾經更迭，系爭
13 不動產迄今仍登記於上訴人名下，已逾10年之久，揆諸前揭
14 說明，上訴人公司所有之資產含系爭不動產，仍屬上訴人公
15 司所有，而非上開幾經更迭之任一董事或股東，縱以被上訴
16 人自陳其始為公司實際負責人，仍不能撼動前揭公司基本法
17 理，無由據以主張對公司資產之所有權。況上訴人公司登記
18 取得系爭不動產所有權後，其歷年資產負債表中，均將之列
19 入固定資產逐年攤提折舊，有本院函調財政部中區國稅局台
20 中分局以000年0月00日中區國稅台中營所字第0000000000號
21 函檢送之營利事業所得稅結算申報書所附資產負債表可稽
22 （見本院卷第119至265頁），此亦為被上訴人所不爭執（見
23 本院卷第343頁），可見系爭不動產之產權除已登記於上訴
24 人公司名下多年外，其價值並已認列於上訴人公司資產中據
25 以結算、稽核其公司整體財務狀況多年，與其登記權利狀態
26 相符，被上訴人縱曾匯款至上訴人公司如前(四)段所述貸款
27 帳戶，該帳戶且為該貸款攤還之扣款帳戶（見本院卷第73至
28 113頁），然該上訴人公司帳戶內之資金仍屬公司所有，且
29 其資金收支項目繁多，非僅有被上訴人存入之款項，要難僅
30 此推認該貸款係由被上訴人償還，亦無從推知兩造間就系爭
31 不動產有何借名登記合意之事實。再者，系爭不動產登記於

01 上訴人名下迄今已逾10年之久，其間系爭不動產之權利狀態
02 並無變動，被上訴人雖曾擔任上訴人公司負責人，然對於公
03 司之管理經營行為，與系爭不動產之所有權歸屬仍屬二事，
04 縱使被上訴人持有系爭不動產所有權狀，其原因多端，非無
05 為上訴人公司保管之可能，尚難據此推斷兩造間就系爭不動
06 產存有借名登記之意思表示合致。

07 (六)從而，被上訴人既未舉證證明兩造間就系爭不動產有借名登
08 記契約存在，其依借名登記法律關係並類推適用民法第541
09 條規定，請求上訴人返還系爭不動產而將系爭不動產所有權
10 移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。

11 五、綜上所述，被上訴人依借名登記法律關係、民法第541條規
12 定之法律關係，請求上訴人將系爭不動產之所有權移轉登記
13 予被上訴人，為無理由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴
14 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
15 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

21 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

22 法官 陳宗賢

23 法官 吳崇道

24 正本係照原本作成。

25 被上訴人得上訴。

26 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
27 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
28 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

29 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
30 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
31 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文

01 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 書記官 陳宜屏

03 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日