

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第172號

原告 朱世華
訴訟代理人 劉富雄律師
被告 呂道明
訴訟代理人 查名邦律師
黃憶庭律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為開發坐落於臺南市○○區○○段000地號土地之良美町商辦大樓（下稱良美町大樓），於民國（下同）112年1月17日，以拍賣之方式，拍定取得如附表一所示之4戶房地（下分稱系爭建物、系爭土地，合稱系爭房地），並由原告保管系爭建物之所有權狀正本。嗣原告為開發、修繕系爭建物而有貸款需求，為申辦中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）之企業貸款方案，以核准較高貸款金額（或成數），遂與被告商議，以被告及其所經營之萬霖商銷社即呂道明名義，向中租公司申辦貸款，經被告同意後，於112年3月2日，將系爭建物之所有權人登記為被告。復於112年5月3日，經中租公司以額度核准通知書函覆萬霖商銷社即呂道明，同意以系爭建物設定抵押權以供擔保，並以分撥2次貸款方式，第1次放款新臺幣（下同）700萬元，待系爭建物整修並拍照供中租公司審核確認後，再撥款450萬元。嗣經原告同意上開貸款方式，並請被告以系爭建物設定抵押權予中租公司，並取得第1次貸款金額700萬元（下稱系爭700萬元）。

01 (二)又原告為避免被告未經同意擅自處分系爭房地，並證明兩造
02 間就系爭房地存有借名登記關係，遂於112年5月25日簽立承
03 諾書，約定被告應於貸款全數清償同一時間，將系爭房地無
04 條件過戶回原告（內容詳如附件一，下稱A版承諾書）。原
05 告並於簽立A版承諾書時，預留3個月貸款數額共計30萬元
06 【計算式：每月10萬元×3個月】予被告，並於112年6月28
07 日、112年9月25日、113年2月23日分別匯款10萬元、30萬
08 元、10萬元至被告之國泰世華帳戶。

09 (三)嗣原告欲清償系爭房地之貸款餘額，並請被告協助配合，詎
10 被告竟以系爭房地已登記為其名下所有，不願依A版承諾書
11 之約定，配合辦理並移轉登記予原告，經原告於113年2月6
12 日以存證信函作為終止借名登記契約之意思表示，並請被告
13 移轉登記系爭建物所有權予原告，惟被告均置之不理。

14 (四)爰依借名登記之法律關係，先位請求被告將系爭房地所有權
15 移轉登記予原告，備位則依A版承諾書之法律關係，請求被
16 告於原告向中租公司清償系爭房地產上之抵押貸款中700萬元
17 時，將系爭房地所有權移轉登記為原告所有。

18 (五)並聲明（見重訴卷第113、114頁）：

19 1.先位聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告；願供
20 擔保，請准宣告假執行。

21 2.備位聲明：被告應於原告向中租公司清償系爭房地產上之抵押
22 貸款中700萬元（即112年5月15日借貸契約書之借貸金額）
23 時，將系爭房地所有權移轉登記為原告所有；願供擔保，請
24 准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)良美町大樓（含坐落之土地、良美町大樓內54戶房屋）經本
27 院執行處公開拍賣（本院110年度司執字第71002號），而被
28 告經訴外人林酉宸、張沛容介紹，與原告、訴外人洪崇仁、
29 郭雅萍（下均逕稱其名）等人共同集資競標，被告於112年1
30 月3日委請訴外人家美佳實業有限公司（下稱家美佳公司）
31 開立票面金額721萬元之支票，供上開拍賣事件之押標金使

01 用。嗣良美町大樓由原告、被告、洪崇仁、郭雅萍拍定取
02 得，並按投資比例分配，由被告取得4筆房地即系爭房地，
03 並移轉登記所有權予被告，其餘房地則分別登記在原告、洪
04 崇仁、郭雅萍名下。故被告為系爭房地之所有權人，原告泛
05 稱兩造間存有借名登記關係，應負舉證責任。

06 (二)後原告稱共同開發良美町大樓可壓低開發成本，獲利更高，
07 然因裝修開發費用甚鉅，需由各所有權人按比例分擔云云，
08 兩造遂約定由被告以萬霖商銷社即呂道明名義，向中租公司
09 申貸1,150萬元，並由原告負責繳納，待該貸款清償完畢，
10 被告再將系爭房地移轉予原告，由原告統籌良美町大樓之出
11 售事宜。兩造並於112年5月25日簽立承諾書，約定原告清償
12 系爭貸款後，被告負有移轉系爭房地予原告之義務，被告並
13 於同日匯款500萬元予原告，另交付現金200萬元予原告並經
14 簽收在案（內容詳如附件二，下稱B版承諾書）。

15 (三)詎原告收受系爭700萬元後，未依約裝潢系爭建物，致未能
16 再向中租公司申請續撥第2次貸款450萬元。且原告僅繳付3
17 期之本息，即未再償還任何貸款本息，僅能由被告接續償還
18 系爭700萬元貸款之餘額。

19 (四)又A版承諾書約定：「乙方（即被告）同意於貸款全數清償
20 同一時間，無條件過戶回給甲方（即原告）」等語。經查，
21 被告向中租公司貸款總額為1,150萬元，原告備位主張於原
22 告清償700萬元時，被告應移轉登記系爭房地予原告云云，
23 亦與上開約定不符等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
24 不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行（見重訴卷
25 第29頁）。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告先位主張依民法第179條、類推適用民法第541條第2項
28 規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為無理
29 由：

30 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
31 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
02 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
03 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
04 力，並類推適用民法委任之相關規定，而依民法第550條規
05 定，除契約另有訂定或因契約事務之性質不能消滅者，因當
06 事人一方死亡而消滅，此際借名者或其繼承人自可依借名契
07 約消滅後之借名標的物返還請求權請出名者或其繼承人返
08 還該標的物（最高法院98年度台上字第990號、104年度台上
09 字第1399號判決意旨參照）。再者，主張不動產借名登記法
10 律關係存在者，應就借名登記約定之內容，暨當事人就該內
11 容意思表示一致之事實，負證明責任。又主張有借名關係存
12 在之當事人，固須就此項利己之事實負舉證之責任。而其就
13 上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，
14 足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接
15 證明該待證事實為必要（民事訴訟法第282條規定參照）。

16 2. 查良美町大樓於112年1月17日由原告、被告、洪崇仁、郭雅
17 萍以拍賣方式拍定取得，系爭房地於112年3月2日以拍賣為
18 原因，登記被告為所有權人。嗣萬霖商銷社即呂道明以系爭
19 房地為擔保物，向中租公司申辦貸款，經中租公司同意以第
20 1次撥款700萬元、第2次撥款450萬元之方式，分2次撥款，
21 並於112年5月15日撥款系爭700萬元予萬霖商銷社即呂道
22 明，原告業已收受系爭700萬元等節，有系爭建物所有權
23 狀、土地登記謄本、中租公司額度核准通知書、土地建物查
24 詢資料、本院民事執行處112年1月17日函、所有權狀保管
25 書，及中租公司113年7月3日函檢附之借貸契約書、他項權
26 利證明書、抵押權設定契約書、國泰世華商業銀行匯出匯款
27 憑證等件為證（見補字卷第23至34、61至64頁、重訴卷第31
28 至55、67至81、131、153頁），且為兩造所不爭執，堪認為
29 真實。又原告提出A版承諾書為證，被告雖不爭執A版承諾書
30 形式上真正，惟辯稱：兩造雖有簽A版承諾書，但後來兩造
31 又簽B版承諾書等語，並庭呈B版承諾書（見重訴卷第129

01 頁)，經本院當庭勘驗A、B版承諾書，記載內容均相符，記
02 載日期均為112年5月25日，僅B版承諾書右下角增補「上述
03 已交付現金200萬元正，簽收：朱世華、林酉宸5/25」字
04 樣，並經原告自陳在案（見重訴卷第178頁），是本院堪信B
05 版承諾書之內容為真，並以B版承諾書為本件審酌之依據，
06 附此敘明。

07 3.原告主張其與被告間就系爭房地成立借名登記契約之法律關
08 係，為被告否認，即應由原告就其與被告間之借名登記事實
09 負舉證責任，茲分述如下：

10 (1)原告傳喚之證人鄭舜卿到庭結證稱：當時良美町大樓在拍
11 賣，有55戶，拍賣底價是3千多萬，兩造怎麼合作，一開始
12 我不知道，後來兩造與林酉宸借我的事務所協商，我才聽到
13 兩造跟林酉宸共同投資良美町大樓55戶，他們彼此間投資金
14 額我不清楚，後來得標了，他們準備了押標金，但還差2千9
15 百多萬元，他們就來找我們借錢，我幫他們引見金主洪崇
16 仁，洪崇仁借了他們2千9百多萬元，所有的不動產權狀（包
17 括承諾書上的這4戶系爭房地）都由洪崇仁保管，並約好55
18 戶分別登記給原告、被告、郭雅萍、洪崇仁，詳細的登記戶
19 數我不記得了，登記一些戶數給洪崇仁是為了擔保以後他們
20 要償還洪崇仁出借的錢跟利息，待他們把錢都還給洪崇仁，
21 洪崇仁就會把不動產過戶給他們指定的人。我有看過承諾
22 書，但簽立過程我不清楚，是原告、被告、林酉宸他們告訴
23 我，系爭房地已經跟中租借了7百萬下來了，所以要拿5百萬
24 給我，讓我拿去還給洪崇仁，我只知道中租7百萬貸下來，
25 我拿走5百萬還金主，其他的我就不知道。我不知道誰能處
26 分系爭房地，這是他們股東之間的問題，據我所知兩造名下
27 的不動產除了系爭房地以外都移轉給買主了，但買主不是我
28 們找的，所以我不清楚是誰。系爭房地是不是借名登記我不
29 知道，不過當初去法院標，他們就是約定好哪些人登記哪幾
30 戶，但他們的投資金額我也不是很清楚。55戶的所有權狀本
31 來都在金主那裡，後來錢還了，我們沒有保管的權利，被告

01 又來跟我們要這4戶的權狀，因為被告就是這4戶的登記名義
02 人，所以我們就還他了。系爭房地總共貸款多少錢我不清
03 楚，我只記得他們通知我拿500萬元還給金主，叫我去中華
04 東路的銀行拿錢，現場有原告、被告、林西宸，他們在那間
05 銀行換成台支給我，這就是大家講好要先還金主的錢，一開
06 始金主都沒有設定抵押，就是預計讓他們可以拿不動產去借
07 錢，結果他們股東意見分歧，我們一直等，他們也沒有確定的
08 還款數額，後來只聽說他們就拿這4戶去借錢要還5百萬，
09 他們為什麼只拿這4戶去借我們也不知道，我猜可能是因為
10 借款人的條件受限制，不過我們不擔心，因為55戶的權狀都
11 在金主那裡，所以最後要跟買方簽買賣契約的文件資料都是
12 由我們事務所作業，簽完買賣契約後，我們結算應該還給金
13 主的錢，剩餘的買賣價金買方怎麼給原告、郭雅萍，我們就
14 不知道，因為被告名下系爭房地沒有在買賣標的裡面，所以
15 被告不是出賣人。買方那個時候想要55戶一起買，但是這4
16 戶登記在被告那裡，這樣人家買方很難處理，買方有叫我打
17 電話給被告，問他是不是也可以一起賣，我有打電話給被
18 告，他就說他有投資，他要跟林西宸商量，後來他們也都
19 不了了之，系爭房地也就沒有過戶等語（見重訴卷第102至109
20 頁）。

21 (2)又證人張沛容到庭結證稱：我是被告的朋友，當時代書告訴
22 被告說良美町大樓要法拍，並找了原告及一些金主，大家就
23 說好要集資標下良美町大樓，整修以後再出售，因為原告說
24 他有認識工程行可以壓低整修成本，這樣大家就可以一起賺
25 錢，投資的人除了原告、我、被告，還有很多金主，但是我
26 不認識全部的人，代書比較認識，因為都是代書在處理，後
27 來我跟被告總共出了721萬（被告出4百萬，我出321萬），
28 我不知道其他人和金主出了多少錢，經代書協商後，代書說
29 我跟被告只能分系爭房地4戶，因為我跟被告是朋友，且我
30 有金流證明，所以承諾書上只寫被告，而原告是整個投資案
31 的主導並處理工程行事宜，所以承諾書上的甲方才由原告簽

01 名等語（見重訴卷第199頁）。本院審酌上開證人證述，並
02 核對被告所提之彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀
03 行）之支票、家美佳公司存摺內頁影本（見重訴卷第147至1
04 51頁）及彰化銀行中華路分行113年12月20日函（見重訴卷
05 第231至237頁），其證述及證據資料內容均相符，堪信證人
06 所述為真實，可認被告確有出資721萬元參與良美町大樓之
07 法拍。

08 (3)綜上所述，堪認被告有出資參與良美町大樓之法拍，原告未
09 曾持有表彰所有權之系爭房地所有權狀，就系爭房地亦未保
10 有任何管理、使用、處分之權能，此與借名登記關係之出名
11 者僅單純出名，借名之財產仍由借名者自己所管理、使用之
12 要件，顯然不符。是原告主張就系爭房地間與被告存有借名
13 登記法律關係云云，顯屬無據。

14 (二)原告備位主張：被告應於原告向中租公司清償系爭房地上之
15 抵押貸款中700萬元（即112年5月15日借貸契約書之借貸金
16 額）時，將系爭房地所有權移轉登記為原告所有，為無理
17 由：

18 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
19 辭句，民法第98條定有明文。但解釋之際，並非必須捨辭句
20 而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
21 者，即不能反捨契約文字更為解釋（參見最高法院71年台上
22 字第4707號民事判決先例意旨）。

23 2.查A、B版承諾書記載略以：兩造就系爭房地向中租公司貸款
24 700萬加450萬修繕款乙案，被告同意於貸款全數清償同一時
25 間無條件過戶回給原告；原告在此合約結束前正常繳款下，
26 被告不得私自買賣或貸款；原告留存繳款安全值3個月予被
27 告，原告於貸款繳款24日每月前後3日匯入繳款金額，如違
28 反約定，原告同意以未清償之貸款金額轉售予被告，由被告
29 全權處理等語，故兩造已明確約定應由原告繳納貸款，且原
30 告應留存3個月繳款安全值予被告，若原告違約，則原告同
31 意以未清償之貸款金額轉售予被告，由被告全權處理系爭房

01 地，而原告嗣未依約繳納貸款，亦未留存3個月繳款安全值
02 予被告等節，為兩造所不爭執，是原告再依承諾書第1條請
03 求被告於原告向中租公司清償系爭房地產上之抵押貸款中700
04 萬元（即112年5月15日借貸契約書之借貸金額）時，將系爭
05 房地產所有權移轉登記為原告所有，亦屬無據。

06 四、綜上所述，原告先位聲明主張依民法第541條第2項、第179
07 條規定，請求被告應將系爭房地產所有權移轉登記予原告；備
08 位聲明主張被告應於原告向中租公司清償附表一所示不動產
09 上之抵押貸款中700萬元時，將系爭房地產所有權移轉登記為
10 原告所有，均為無理由，均應予以駁回。原告之訴既經駁
11 回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
13 核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
16 民事第三庭 法 官 王淑惠

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
21 書 記 官 洪凌婷