

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第101號

原告 侯瑞美

訴訟代理人 張秀夏律師

被告 葉素柳

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

上列當事人間請求不動產移轉登記件，本院於中華民國110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示不動產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87年1月6日出資向訴外人陳德蕙購買如附表所示不動產（下稱系爭房地），因經常至國外出差，基於人身安全考量，避免名下財產遭歹徒窺悉，乃借用胞弟即訴外人侯榮仁名義簽署買賣契約，並將系爭房地借名登記於弟媳即被告名下，系爭房地買賣契約條款之議定及過戶事宜均由原告辦理，買賣價款及稅費係由原告支付，且系爭房地之買賣契據、土地及房屋所有權狀正本自始即由原告持有，系爭房地購入迄今亦均由原告管理、使用、收益及處分，房屋稅及地價稅亦均由原告繳納，被告未曾使用收益系爭房屋，系爭房地確屬原告所有。原告多次請求被告辦理系爭房地移轉登記未果，業以108年11月11日調解聲請狀之送達，作為終止借名登記契約之意思表示，該調解聲請狀已合法送達被告，已生終止借名登記契約之效力，爰類推適用民法第541條第2項，並依民法第179條、第767條第1項規定，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：被告應將附表所示不動產所有權移轉登記予先位原告。

二、被告則以：

（一）原告迄未舉證說明其係在何時、何地與被告就系爭房地達成

01 借名登記契約之合意。系爭房地買賣契約載明買主為被告之
02 配偶侯榮仁，被告並非買賣契約之買受人，根本未曾出名
03 於該買賣契約。當時係因原告與侯榮仁出資成立並共同經營
04 之百鴻運動器材有限公司（下稱百鴻公司）獲利頗豐，百鴻
05 公司前後出資購買臺北市○○區○○路000巷0號11樓房地及
06 系爭房地，作為股東分紅及原告、侯榮仁長期為百鴻公司服
07 務之犒勞，前者登記於原告名下，後者原應登記於侯榮仁名
08 下，然因侯榮仁當時在中國大陸百鴻公司工廠擔任總經理，
09 始將系爭房地登記於被告名下。

10 (二)系爭房地並非由原告出資購買，原告所提兩紙支票影本所載
11 發票人皆係「百鴻公司、侯瑞美」，而非原告個人，另匯款
12 回聯條亦記載匯款人為「侯瑞美（百鴻公司）」，住址「北
13 市○○路000巷0號11樓」即當時百鴻公司之登記地址，百鴻
14 公司始為購買系爭房地之實際出資者，原告顯非系爭房地之
15 出資購買人。原告雖主張百鴻公司係由原告獨資設立，惟依
16 百鴻公司之章程、設立登記資本額查帳報告書、變更登記事
17 項卡之記載，百鴻公司於87年初購買系爭房地當時，除原告
18 以外尚有四人出資，並已向主管機關申報登記，侯榮仁確有
19 實際出資，並曾領取股東分紅，百鴻公司確實非由原告所獨
20 資設立。

21 (三)被告登記為系爭房地所有權人後，因被告與侯榮仁之家庭經
22 濟來源皆仰賴百鴻公司之經營，故將系爭房地提供予百鴻公
23 司作為樣品展示間，及向彰化銀行設定抵押借款以作為百鴻
24 公司營運之用，自屬合理。而被告及侯榮仁既容忍百鴻公司
25 以系爭房地向彰化銀行貸款，所衍生貸款本息之清償及系爭
26 房地相關稅費之繳納，自應由百鴻公司負責，亦無違常。又
27 系爭房地於90年間因百鴻公司營業地址遷至桃園而閒置，侯
28 榮仁因長期不在國內，基於姊弟關係，遂同意將系爭房地交
29 由原告出租，惟表示有需要時原告則須返還系爭房地，且因
30 原告受有租金收益，自應繳納系爭房地之相關稅費。至原告
31 於102年10月間擅將系爭房地作為百鴻公司向陽信銀行借款

01 之抵押物，並未徵得被告及侯榮仁之同意，被告根本未交付
02 印鑑予原告，此部分已涉犯偽造文書罪嫌。

03 (四)原告並未舉證證明原告或百鴻公司與被告間就系爭房地有成立
04 借名登記契約，且系爭房地顯非由原告出資購買，而係由
05 百鴻公司付款，惟百鴻公司卻未自己管理、使用、處分系爭
06 房地，而係由原告於93年後以自己名義出資系爭房地並收取
07 租金，不論係原告或百鴻公司，皆與借名登記之成立要件不
08 相符。且系爭房地從未登記於原告或百鴻公司名下，縱有與
09 被告成立借名登記契約，亦僅為債權契約，不具物權效力，
10 原告自不得主張已取得系爭房地所有權，並依民法第767條
11 第1項前段請求移轉登記。

12 (五)縱認原告與被告間就系爭房地成立借名登記契約，百鴻公司
13 係原告與兄弟共同經營之家族企業，侯榮仁自76年百鴻公司
14 成立之初即身兼股東及員工身分，被告亦受僱擔任會計一
15 職，原告有感於二人竭力為百鴻公司工作奉獻，其分別於10
16 1年3月、同年7月間親自書寫並以傳真方式向被告表示「如
17 今年2012、2013年有賺錢，上天很幫忙，把永吉路那間一間
18 送您（目前還在週轉之用）」、「現永吉路1間房子＝2000
19 萬，我跟侯榮仁過，送您們一間（但目前還不能講，哥哥們
20 會怎麼說！）」，故原告至遲已於101年7月間以書面方式向
21 被告表示將系爭房地贈與被告，而系爭不動產已於87年2月2
22 6日登記於被告名下，原告之贈與行為業已完成，自不得嗣
23 後反悔撤銷等語，資為抗辯。

24 (六)聲明：原告之訴駁回。

25 三、原告主張系爭房地乃87年1月6日，以其弟弟侯榮仁為買賣契
26 約之買受人所購買，登記於其弟媳即被告名下，業據其提出
27 房地產買賣契約書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約
28 書、建物所有權狀、土地所有權狀在卷(見本院卷一第17至3
29 7頁)，為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張其將系爭
30 房地借名登記予被告名下，為被告所否認，並以前揭情詞抗
31 辯，茲就本件審酌如下：

01 (一)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，其成立側重於借名者與出名者間之信
04 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
05 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
06 力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法院98年度台上
07 字第76號民事裁判要旨參照)。

08 (二)查系爭房地乃原告於87年1月6日，以其弟弟侯榮仁為買賣契
09 約之買受人，以新臺幣(下同)715萬元價格向出賣人陳德慧
10 所購買，其中第一期款100萬元由原告交付以其自己擔任董
11 事之百鴻公司為發票人，面額各為45萬元、53萬元之二紙支
12 票，及87年1月6日交付現金2萬元予出賣人之代理人陳浚棋
13 簽收支付，有該支票及收據在卷(見本院卷一第177頁)。另
14 第二期款50萬元於87年2月6日，由原告交付現金50萬元予陳
15 浚棋，並記載於買賣契約第2條後由陳浚棋簽收，有該買賣
16 契約在卷(見本院卷一第18頁)。至第三期款565萬元於87年2
17 月27日，由原告匯款560萬元至陳德慧彰化銀行帳戶，原告
18 再交付現金5萬元予陳浚棋簽收，有該匯款單、收據在卷(見
19 本院卷一第179頁)，堪認系爭房地確係由原告出資所購買。

20 (三)次查，證人陳浚棋證稱：系爭房地出賣人陳德慧係伊女兒，
21 伊於86、87年間曾處理經手系爭房地買賣事宜，系爭房地買
22 賣契約書上「陳浚棋」確係伊所親自簽名，出售系爭房地之
23 賣價、簽約等都是伊負責處理，當時買方是由原告出面，伊
24 有於87年1月6日、87年3月9日收受原告交付現金2萬元、5萬
25 元，及原告直接交付5萬現金。至於買賣契約書上買受人是
26 以「侯榮仁」名義簽署，之後系爭房地登記在被告名下，伊
27 並不清楚，這部分是由代書處理，伊知道原告當時有開一間
28 公司，就伊的認知，系爭房地子是原告買的等語(見本院卷
29 一第頁)。參以，系爭房地之建物所有權狀、土地所有權狀
30 由原告持有，有原告提出之建物所有權狀、土地所有權狀在
31 卷(見本院卷一第35至37頁)，而系爭房地之房屋稅、地價稅

01 亦由原告繳納，有原告提出房屋稅單、地價稅單、轉帳繳納
02 證明在卷(見本院卷一第39至49頁)，且系爭房地自93年間
03 起，由原告以其自己為出租人將系爭房屋出租他人使用，有
04 房屋租賃契約書在卷(見本院卷一第67至122頁)。況被告亦
05 抗辯原告已於101年7月間將系爭房地贈與被告云云(見本院
06 卷一第195頁)，足認被告承認系爭房地確係原告於87年1月6
07 日所購買而以被告之名義登記。是綜合上情，堪認系爭房地
08 乃原告以其弟弟侯榮仁之名義所購買，而借名登記於其弟媳
09 即被告名下，系爭房地之所有權狀一直由原告持有中，系爭
10 房地亦由原告自己管理、使用，足堪認定。則原告主張兩造
11 間就系爭房地有借名登記關係，其以調解聲請狀繕本之送
12 達，為終止借名登記契約之意思表示，依類推適用民法第54
13 1條第2項、民法第179條規定，請求被告將系爭房地移轉登
14 記予原告，自屬有據。

15 (四)另依90年11月12日修正前公司法第2條第1項第2款規定，有
16 限公司指5人以上，21人以下股東所組織之公司。次查，百
17 鴻公司設立登記於76年5月22日，組織型態為有限公司，出
18 資額為500萬元，設立時股東有原告、侯榮仁、侯榮朗、被
19 告、施碧花，登記出資額各為200萬元、100萬元、100萬
20 元、50萬元、50萬元，此經本院調閱百鴻公司登記資料，查
21 閱屬實，亦有股東同意書在卷(見本院卷一第373頁)。就
22 此，原告主張百鴻公司為其一人獨資經營，借用他人名義登
23 記為股東，事後因增減出資額及更替股東，被告將出資額移
24 轉予訴外人為沈秋欄、吳宗憲，原告在公司法第2條第1項第
25 2規定修正有限公司得由一人單獨擔任股東後，業將百鴻公
26 司出資額變更為2980萬元，出資額全數收回由原告一人擔任
27 股東，業據其提出被告及侯榮仁等出具之股東同意書，吳宗
28 憲、侯榮朗、施碧花、沈秋欄出具之證明書，百鴻公司最新
29 公司變更登記表、公司章程為證(見本院卷一第375至390
30 頁)，自屬可取。則原告於出資購買系爭房地時，以百鴻公
31 司之支票支付價款，及匯款回聯條記載匯款人為「侯瑞美

01 (百鴻公司)」，並不影響系爭房地乃由原告出資所購買之
02 認定。是被告辯稱系爭房地乃百鴻公司所出資購買云云，尚
03 不足取。

04 (五)末按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與
05 他方，他方允受之契約。民法第406條定有明文。本件被告
06 抗辯原告已於101年7月間將系爭房地贈與被告云云(見本院
07 卷一第195頁)，惟原告否認之，自應由被告依民事訴訟法第
08 277條關於舉證責任分配之規定，就兩造間就系爭房地間有
09 贈與契約，此一有利於己之事實，負舉證之責任。就此，原
10 告係提出原告書寫之傳真兩份，以為證明。查原告先於101
11 年3月間書寫傳真予被告，提及「…如今年2012、2013年有
12 賺錢，上天很幫忙，把永吉路那間一間送你(目前還在周轉
13 之用)…」，有該傳真在卷(見本院卷一第203至205頁)。另
14 原告於101年7月間書寫傳真予被告，另提及「…現永吉路一
15 間房子=2000萬元，我跟侯榮仁說過，送您們一間(但目前
16 不能講，哥哥們會怎麼說!)…」，有該傳真在卷(見本院卷
17 一第195頁)。惟審視原告前開兩份傳真內容，係提及百鴻公
18 司之營運及收支情形，有關贈與之標的物、受贈人均尚未確
19 定，難認兩造已依上開兩份傳真就系爭房地達成贈與之合
20 意。況依原告提出之房屋租賃契約書，原告以自己為出租人
21 分別於104年1月1日、104年10月5日、105年10月5日，將系
22 爭房屋出租予訴外人源泰成衣有限公司、擴普科技股份有限
23 公司、劉孟澤，最後租賃期間至109年10月5日，有租賃契約
24 書在卷(見本院卷一第105至122頁)，堪認系爭房屋於109年1
25 0月5以前，由原告管理出租他人收益中。被告抗辯原告已於
26 已於101年7月間將系爭房地贈與被告云云，仍不足取。

27 四、從而，原告依類推適用民法第541條第2項、民法第179條規
28 定，請求被告應將附表所示不動產所有權移轉登記予原告，
29 為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之
31 判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 11 月 30 日

民事第七庭 法官 姜悌文

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 11 月 30 日

書記官 林蓮女

附表：

土地	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利 範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
	臺北市	信義區	虎林	四	785	4459	00000000 分 之110664
	臺北市	信義區	虎林	四	785-1	443	00000000 分 之110664

建物	建號	基地 坐落	建物門牌	建物層數	建物總面積 (平方公尺)	權利 範圍
				層次 (平方公尺)		
	1655	同上 地號	臺北市○○區 ○○路000巷0 號7樓	第七層：86.94 陽台：13.13	100.07	全部
	1685	同上 地號	同上	共同使用部分	1484.51	32540 分 之86