臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第763號

原　　告　鼎家建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳逸亮

訴訟代理人　吳仁堯律師

被　　告　楊琇媜

000000000000000000

訴訟代理人　張晶瑩律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將新北市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍：十萬分之一千二百）及同區段七七八建號建物（權利範圍：九十四分之三十八）所有權移轉登記予原告。

被告應將新北市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍：十萬分之一萬八百五十）所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件起訴時原由原告法定代理人陳逸亮為原告，並為如附表一編號1所示之聲明，嗣於本院審理中，變更原告為鼎家建設股份有限公司（下稱鼎家公司），並為如附表一編號2所示之聲明，核原告變更為鼎家公司部分及變更訴之聲明部分，均係以原告主張兩造間就如附表二所示不動產成立借名登記契約之同一事實衍生之關聯性紛爭，證據資料具共通性及同一性，堪認請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為附表二所示之不動產之所有權人，被告為訴

外人陳逸亮（即伊法定代理人）之媳。伊前於民國94年間因財務規劃與被告就附表二編號1、2所示之不動產成立借名登記契約，並於94年12月20日將附表二編號1、2所示之不動產所有權以買賣為原因移轉登記至被告名下。其後，伊復基於相同原因與被告於95年間就附表二編號3所示之不動產成立借名登記契約（下合稱系爭借名契約），並於95年6月23日將附表二編號3所示之不動產所有權以買賣為原因移轉登記至被告名下。伊已於108年11月14日以存證信函向被告為終止系爭借名契約之意思表示，系爭借名契約業已終止，被告自應將附表二所示不動產（下稱系爭不動產）之所有權移轉登記返還予伊。爰依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如附表一編號2所示。

二、被告則以：伊與被告間就系爭不動產並無成立系爭借名契約。伊登記為系爭不動產所有權人，實係因原告法定代理人陳逸亮於88年間要求訴外人陳祿錩（即陳逸亮之子，伊之配偶）擔任陳逸亮借款之連帶保證人，因陳逸亮未能還款，導致陳祿錩遭債權人追討高額債務，且陳逸亮自身財務狀況不佳，另有向訴外人楊琇斐（即伊之姐姐）借款1,100萬元，陳逸亮係為補償伊及陳祿錩一家，彌補親情，且為讓伊安心，始會贈與伊系爭不動產買賣價金而登記伊為系爭不動產之所有權人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：原告主張兩造間有系爭借名契約，業經原告終止，得依民法第179條、類推適用民法第541條第2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，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點應為：㈠兩造間就系爭不動產有無系爭借名契約存在？㈡原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，有無理由？茲分述如下：

㈠兩造間就系爭不動產有無系爭借名契約存在？

1.按稱「借名登記」者，謂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，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號、106年度台上字第2678號判決意旨參照）。次按借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在，倘登記名義人就登記為其所有之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持有財產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，得推定雙方間有借名登記之合意（最高法院107年度台上字第521號判決意旨參照）。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。

2.經查，附表二編號1、2所示不動產原登記於原告名下，其後信託登記予訴外人東山工程股份有限公司（下稱東山公司），並於94年12月20日以買賣為原因將所有權移轉登記至被告名下，附表二編號3所示不動產原亦登記於原告名下，原告後於95年6月23日以買賣為原因將所有權移轉登記至被告名下等節，此有系爭不動產之第一類謄本、異動索引在卷可稽（見本院卷一第93至480頁），堪以憑採。次查，如附表二編號1所示之土地原先權利範圍為100,000分之1,710，如附表二編號2所示之建物原先權利範圍為94分之55，建物主要用途係停車場，每一停車位包含如附表二編號1所示之土地100,000分之30之應有部分及如附表二編號2所示之建物94分之1之應有部分，合計共55個停車位，被告自106年間起陸續以買賣為原因移轉部分如附表二編號1、2所示土地及建

物，截至108年間共計移轉17個停車位（合計為如附表二編號1所示之土地100,000分之510之應有部分，如附表二編號2所示之建物94分之17之應有部分，下稱系爭停車位），而系爭停車位之出售一事，均係由原告自行決定價金，並由原告尋覓買受人購買系爭停車位，而出售所得之價金多係匯至由原告管理使用之被告名下彰化銀行江翠分行帳戶（帳號末四碼9600，下稱系爭帳戶）等節，業據原告提出系爭帳戶存摺封面、交易明細、車位買賣契約書、價金匯款紀錄等件為證（見北司調卷第87至95頁，本院卷二第51至193頁、第409至441頁），且被告亦自承有應陳逸亮要求開立系爭帳戶並將系爭帳戶之存摺、提款卡及印章交予陳逸亮，並有配合辦理原告出售、過戶系爭停車位之程序等節（見本院卷二第206頁、第371頁），可知系爭不動產之出售及處分，實際上均係由原告自行處理，所得價金亦係由原告取得、使用。此外，系爭不動產之停車位除出售部分以外，另有部分係原告自行出租他人、收取租金及繳納營業稅，而系爭不動產之房屋稅多年來均係由原告繳納等節，復據原告提出租金收入日記簿、營業稅繳納證明、100年至105年、107年至108年房屋稅繳款書收據聯等件為證（見北司調卷第59至73頁，本院卷二第245至355頁），堪認原告主張系爭不動產於移轉登記至被告名下後，均由原告管理、使用收益及處分等節非虛。由上可知，於被告登記為系爭不動產所有權人後，系爭不動產實際上仍係由原告自行管理、使用收益及處分，核與借名登記後由借名人自己管理使用之常情相符，是原告主張兩造間就系爭不動產有系爭借名契約存在等語，應屬可採。

3.至被告雖抗辯伊係向原告購買系爭不動產，陳逸亮係為補償伊及陳祿錩一家，彌補親情，且為讓伊安心，始會贈與伊系爭不動產買賣價金，且陳逸亮有向楊琇斐借款1,100萬元等語，並提出88年5月29日保證書、債權憑證、楊琇斐匯款單影本為證（見本院卷一第33至37頁，卷二第215至219頁）。惟查，兩造固有就系爭不動產簽署買賣契約書（見北司調卷

第25至31頁、第103至109頁），然被告就其實際上並未支付原告買賣價金等節亦不爭執（見本院卷一第489頁），是兩造是否確有買賣系爭不動產之事實，實非無疑。況且，被告一方面抗辯陳逸亮因積欠2千多萬元債務，迄今未能清償而牽連陳祿錩及被告，導致陳祿錩遭受債權人追討，並向被告親人即楊琇斐借款等語，卻稱陳逸亮係贈與被告高達3,810萬元、2,100萬元之系爭不動產買賣契約價金等節，實與常理有違，且被告亦未就陳逸亮贈與系爭不動產買賣契約價金乙節提出何證據以實其說，是被告此節抗辯，並非可採。再者，不動產係具相當經濟價值之重要財產，可供居住使用或出租收益，是不動產所有權人衡情當無無端將不動產交由他人管理、使用收益甚至處分之可能，而被告登記為系爭不動產之所有權人後，任由原告自行出售、過戶系爭停車位，並且將系爭帳戶交予原告管理使用收取系爭停車位價金，且任由原告自行將系爭不動產出租他人使用收取租金，被告多年來均無對此表示異議，而被告就上開異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，揆諸前開說明，應認兩造間確有系爭借名契約存在，是被告此節抗辯，應非有據。

㈡原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，有無理由？

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦有明文。

2.兩造間系爭借名契約，揆諸前開說明，應得類推適用民法委任之相關規定，是原告主張得類推適用民法第549條第1項規定隨時終止系爭借名契約等語，應屬可採。而原告於本院審理中以109年11月20日民事準備程序狀向被告為終止系爭借名契約之意思表示（見本院卷二第3頁），於109年11月23日送達被告，堪認系爭借名契約應已於109年11月23日終止。至原告雖主張已於108年11月14日以存證信函向被告為終止系爭借名契約之意思表示等語，固提出台北法院郵局存證號

碼003103號存證信函及回執為證（見本院卷一第497至502頁），然前開存證信函係陳逸亮個人向被告表示終止借名契約，陳逸亮並無代表原告向被告終止系爭借名契約之意，難認原告已有向被告為終止系爭借名契約，是原告此節主張，尚非可採，從而，應認系爭借名契約係至109年11月23日始經原告終止。

3.又系爭借名契約既經原告終止，則被告登記為系爭不動產之所有權人即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依民法第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，即屬有據。前開應准許部分原告另主張類推適用民法第541條第2項規定請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依民法第179條部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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　　111　　年　　1　　月　　12　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　陳宣每

法　官　邱于真

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　　111　　年　　1　　月　　12　　日

書記官　邱美嫆

附表一：

編號	內容
001	㈠被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：100,000分之1,230）及同區段778建號建物（權利範圍：94分之39）返還予原告陳逸亮。 ㈡被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：100,000分之10,850）返還予原告陳逸亮。
002	㈠被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：100,000分之1,200）及同區段778建號（權利範圍：94分之38）建物移轉登記予原告鼎家建設股份有限公司。 ㈡被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：100,000分之10,850）移轉登記予原告鼎家建設股份有限公司。

附表二：

編號	區段	地號/建號	項目	權利範圍
001	新北市樹林區味王段	894地號	土地	100,000分之1,200
002	新北市樹林區味王段	778建號	建物	94分之38
003	新北市樹林區味王段	894地號	土地	100,000分之10,850