

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第800號

原告 柯力企業股份有限公司

法定代理人 賴淑卿

訴訟代理人 郭德田律師

被告 陳聯逸

訴訟代理人 吳存富律師

李宜真律師

張立民律師

郭哲銘律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國109年12月2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、原告主張：伊於民國77年6月1日、81年2、3月間先後以法定代理人賴淑卿名義向訴外人呂慕燕購買臺北市○○區○○段○○段0000○號房屋及同小段1、3地號土地所有權應有部分各52/20000（房屋門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號2樓之4）、向訴外人程耀華購買同小段1068建號房屋及上開土地所有權應有部分各46/20000（房屋門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號2樓；就前揭土地及建物，下合稱系爭房地），並先後於77年6月29日、81年4月14日借名登記於賴淑卿及被告（即賴淑卿配偶）名下，權利範圍各1/2（就登記被告名下部分，下稱系爭應有部分）。詎被告竟於107年間以系爭應有部分之權利人自居，對賴淑卿提起分割共有物訴訟，顯已違反與伊之借名登記契約，伊業以起訴狀繕本之送達為終止借名契約之通知。被告既非系爭應有部分實際所

有人，兩造間借名契約復已終止，伊自得依民法第767條、第179條規定及類推適用民法第541條第2項規定，請求被告返還系爭應有部分。為此依上開規定提起本訴，求為命被告移轉系爭應有部分之判決，並願供擔保請求准為假執行之宣告。

二、被告則以：系爭房地係伊與賴淑卿共同出資購買之財產，由伊取得系爭應有部分，原告稱其為系爭應有部分實質所有權人云云並非事實，兩造亦無原告所稱之借名登記關係存在等語，資為抗辯。

三、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。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。查被告為系爭應有部分登記名義人，有土地及建物登記謄本可稽（本院卷第166至180頁），原告主張系爭應有部分係其借用被告名義登記之財產，為被告所否認，依上說明，應由原告就兩造存在借名登記合意之事實，負舉證之責任。經查：

(一)原告雖主張其實際支出買賣價金向訴外人呂慕燕、程耀華購買系爭房地，而為系爭房地之實際買受人云云。惟查，原告提出之不動產買賣契約書乃明載賴淑卿為系爭房地之買受人（本院卷第20至26頁）；原告所舉由出賣人呂慕燕、程耀華出具之訂金收據分別記載「茲收到賴淑卿女士所訂購房屋訂金176萬元正」、「茲收到賴淑卿女士購買臺北市○○○路0段00號2樓房地所有權全部訂金新臺幣50萬元」等語（本院卷第182、188頁），亦表明系爭房地之買賣訂金係由賴淑卿支付。另原告雖稱以開立支票方式支付買賣價金餘款，惟所提出之存款對帳單及存款餘額證明書，僅為其支票帳戶於95年12月31日、109年10月13日之存款結餘（本院卷第184至186、190頁），無從認有其主張之開立支票事實。綜上，原

告所舉前揭證據方法均無從證明其實際買受系爭房地或支付買賣價金，原告主張系爭房地係由其實際出資購置之不動產云云，難逕信屬實。

(二)原告另主張系爭房地之房屋稅、地價稅，及其中臺北市○○區○○○路0段00號2樓之4房屋管理費、水電費係由賴淑卿以信用卡繳納後，再由原告支付該信用卡款，故實質上係由原告負擔云云，固提出轉帳繳納證明、信用卡月結單、轉帳傳票、存摺影本、郵政劃撥儲金存款收據及電費收據、存款憑條等件為證（本院卷第192至524頁）。然為被告所否認，並以：伊與賴淑卿過去共同經營原告公司，原告長年支應伊及賴淑卿之各項生活開銷等語資為抗辯。經查，依原告所舉轉帳繳納證明及賴淑卿信用卡月結單交易明細以觀，賴淑卿持用之信用卡除繳納房屋稅、地價稅及水費外，尚包括繳付電話費、保險費及在服飾店、百貨商場、餐廳、飯店、旅行社等處之各項消費。而原告轉帳傳票除記載「應付費用：沖賴董信用卡」、「股東往來：賴董-刷卡消費」外，亦有「股東往來：陳總-刷卡消費」等內容之支出項目，參以兩造不爭執原告係由被告與賴淑卿共同出資設立等情（本院卷第135頁），被告抗辯因其與賴淑卿共同設立原告公司，乃由原告公司資金長期支應其等私人開銷等情，非無足信，當無從因原告以資金支應賴淑卿或被告之信用卡款，即認原告係以房地實質所有人地位繳付稅款。次查，原告主張其繳納臺北市○○區○○○路0段00號2樓之4房屋管理費、水電費等情，固有前揭電費收據、存款憑條可佐，然兩造曾就上開房屋簽訂房屋租賃契約書，此為原告所不爭（本院卷第148頁），該房屋租賃契約書第3條已約明管理費及水電費應由原告負擔（本院卷第72頁），原告主張僅因稅務及作帳考量而簽立租約，兩造實無租賃關係云云（本院卷第148頁），未舉證以實其說，難以採信，則依上開租約條款，原告本有繳納管理費及水電費之契約義務，自無從因原告繳付上開費用，即認其為系爭房地之實質所有權人。

01 (三)況查，原告就兩造如何針對系爭應有部分達成借名合意乙
02 節，僅稱：伊係在購買系爭房地前由賴淑卿代表與被告達成
03 借名合意，借名合意的細節已不記得等語（本院卷第134
04 頁），未能具體說明於何時、地、因何事由、以何方式達成
05 借名合意，更未表明借名契約之具體約定為何，難認已盡主
06 張責任。且於原告提起本件訴訟前，其法定代理人賴淑卿在
07 被告提起之離婚及剩餘財產分配訴訟（本院105年度婚字第
08 331號）及分割共有物訴訟（本院107年度重訴字第1401號）
09 中，即多次陳述：系爭房地係伊與被告創業之起家厝，為原
10 告公司辦公室，之所以登記雙方各1/2權利，是因感念2人胼
11 手肢足創業之意義（同上婚字卷(三)第57頁）；伊與被告是夫
12 妻關係，於68年間創立原告公司，並為公司之長久經營而購
13 買系爭房地作為原告辦公室使用，系爭房地為雙方之起家
14 屋，方登記為兩人共有各1/2所有權（同上重訴卷第31
15 頁）；系爭房地相當意義為雙方創業之源頭及起家厝等語
16 （同上重訴卷第97頁），更表明系爭應有部分確為被告之婚
17 後財產（同上婚字卷(三)第313、535頁、卷(四)第97至99頁）。
18 尤難信賴淑卿嗣後代表原告提起本件訴訟，主張系爭房地屬
19 原告財產云云屬實。

20 (四)綜上，原告所舉證據方法，均不足證明系爭應有部分係原告
21 借用被告名義登記之財產。則原告以系爭應有部分屬其所
22 有、與被告間借名登記契約業經終止為由，依民法第767
23 條、第179條，或類推適用民法第541條第2項規定請求被告
24 返還系爭應有部分，自均屬無據，不應准許。原告之訴既經
25 駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
27 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
28 敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
31 民事第八庭 法 官 鄧晴馨

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 30 日

05 書記官 林鈞婷