

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6877號

原告 黃水清
訴訟代理人 陳郁婷律師
複代理人 蘇育鉉律師
訴訟代理人 黃慧婷律師
游孟輝律師
宋銘樹律師
朱敬文律師

被告 郭炎烈
訴訟代理人 許喬茹律師
複代理人 蕭淳方律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國113年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

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。本件原告起訴時聲明如附表一編號1所示；嗣追加及變更聲明為如附表一編號2所示，核其請求之基礎事實與原起訴事實同一，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號4樓，下稱1534號建物）、同段1527建號建物（即1534號建物之地下二層附屬車位，下稱1527號建物）及坐落之同段33地號土地（下稱系爭土地，與1534號、1527號建物合稱系爭房地）為原告於民國71年5月間取得所有權，並與訴外人即配偶黃劉瓊玉自斯時

起在1534號建物內居住迄今。嗣原告因經商之故，將系爭房地先後借名登記在黃劉瓊玉、訴外人何霖佳名下；復於91年10月25日借名登記至原告之女婿即被告名下（下稱系爭借名契約）；詎被告竟於110年10月12日要求原告與黃劉瓊玉等人遷出系爭房地，原告遂於同年月15日去函被告終止系爭借名契約。又被告於登記為系爭房地所有權人期間，未經原告同意，逕以系爭房地向訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行），設定如附表二所示之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），以此方式侵害原告所有權。爰(一)擇一依民法第179條、第767條第1項前段或類推適用民法第541條規定，及(二)依民法第184條第1項前段、第213條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如附表一編號2所載。

二、被告則以：被告係以自有資金向何霖佳購買系爭房地，並確實支付買賣價金，故與何霖佳間為真實之買賣關係，原告未能就系爭借名契約存在乙情，舉證以實其說。而原告與黃劉瓊玉、何霖佳間是否存在系爭借名契約，亦與本件判斷無涉；遑論系爭房地所有權狀現為被告持有，地價稅每年亦皆由被告繳納，足證原告對系爭房地無管理、使用、處分之權，被告確為系爭房地之真正所有權人。又縱認兩造間存在借名登記關係，被告亦無塗銷系爭抵押權並返還系爭房地予原告之義務；且在為系爭房地所有權移轉登記之時，已有最高限額抵押擔保金額1,140萬元，故原告僅能請求回復原狀至被告登記為所有權人之時，原告請求被告塗銷系爭抵押權無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（本院卷四第150至151、391至392頁，以判決論述方式略為文字修正）：

(一)被告為訴外人即原告之女黃雪慧之配偶；黃劉瓊玉則為原告配偶。

(二)被告於89年12月7日至111年間登記為鰲達企業有限公司負責人。

(三)1534、1527號建物均由原告於71年5月12日原始取得所有

01 權。

02 (四)系爭房地所有權登記名義人於89年11月16日由原告變更為黃
03 劉瓊玉（登記原因為夫妻贈與）；再於90年2月9日由黃劉瓊
04 玉變更為何霖佳（登記原因為買賣）；又於91年10月25日由
05 何霖佳變更為被告（登記原因為買賣）。

06 (五)原告持有原證12-1至12-6、13-1至13-6、14-1至14-3、30-1
07 至30-3、31、33-1至33-3、34-1至34-2，及何霖佳付款與黃
08 劉瓊玉之付款紀錄、納稅義務人為何霖佳之契稅・土地增值
09 稅・房屋稅・地價稅繳款書或免稅證明書之正本。

10 (六)原告持有原告與黃劉瓊玉間就系爭房地之贈與契約、黃劉瓊
11 玉轉讓系爭房地予何霖佳之移轉契約、何霖佳轉讓系爭房地
12 予被告之移轉契約書。

13 (七)被告自登記為系爭房地所有人起，即持有系爭房地所有權
14 狀；並持有系爭房地96年至110年之地價稅繳款書。

15 (八)系爭房地於91年10月25日經設定最高限額抵押權予中央信託
16 局股份有限公司，擔保被告之1,140萬元債務。

17 (九)系爭房地自111年1月24日迄今，設定有如附表二所示權利人
18 為第一銀行之最高限額抵押權（即系爭抵押權）。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張兩造間就系爭房地存有系爭借名契約，原告並已終
21 止該借名登記之法律關係，而得請求被告移轉所有權並回復
22 原狀等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥
23 為：(一)兩造間是否存有系爭借名契約之法律關係？(二)系爭借
24 名契約是否已終止？原告得否請求被告將系爭房地之所有權
25 移轉登記予原告？(三)原告請求被告清償系爭抵押權所擔保之
26 債權，並塗銷該抵押權，有無理由？其得請求回復原狀之內
27 容為何？茲分述如下：

28 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
29 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
30 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
31 理、使用、處分，是出名者與借名者間應有借名登記之意

思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之原因事實負舉證責任；若借名者先不能舉證使法院得到確實如此之心證，則出名者就抗辯之事實即令不能舉證，或舉證尚有疵累，亦應駁回借名者之請求。且自經濟分析之觀點而言，此為借名者以借名登記契約進行投機、逃稅、規避法律等違反社會秩序之行為，造成法律上「名實相異」之變態權利狀態，以獲取個人經濟利益時，理應承擔之風險。查系爭房地自91年10月25日起登記在被告名下乙情，有土地及建物登記公務用謄本可憑（本院卷四第171、192、197頁），且為兩造所不爭執，業經認定如上，固堪信為真實；惟原告主張系爭房地係其於同日借名登記在被告名下乙節，則為被告所否認，依上說明，自應由原告對兩造間系爭借名契約存在之事實負主張及舉證之責。

（二）原告未就系爭借名契約存在乙事，盡主張及舉證責任：

1.按當事人就其提出之事實，應為真實及完全之陳述，民事訴訟法第195條第1項定有明文。查本件原告固主張兩造間就系爭房地存有系爭借名契約，然其迄言詞辯論終結時，就系爭借名契約成立之原因事實，始終僅以「因經商之故」籠統敘述（本院卷一第84頁，本院卷二第239頁，本院卷三第240、307、463頁，本院卷四第256頁）；嗣經被告指明原告尚未證明系爭借名契約成立事、時、地、物，本院並諭請原告具體說明兩造間如何成立系爭借名契約乙事，但原告仍僅重複主張「原告從被告及黃雪慧學成歸國後，就將名下財產及上富鋼鐵工業股份有限公司（下稱上富公司）委託黃雪慧管理，故所稱（原告與出名人間形式上之）贈與及買賣均委由黃雪慧作成」（本院卷二第197頁），而未就其當初為何及如何將系爭房地先後登記在黃劉瓊玉、何霖佳與被告名下之事由或動機，提出任何實質說明。質言之，原告至今未就系爭借名契約成立之原因事實為真實及完全之陳述，遑論對之舉證以實其說。是原告於本件主張兩造間就系爭房地存有系

01 爭借名契約乙節，已非無疑。

02 2.再按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定
03 為真正，此觀民事訴訟法第358條第1項之規定自明，如私文
04 書形式上真正，內容與待證事實有關且可信者，即有實質證
05 據力。徵以卷附原告與黃劉瓊玉間就系爭房地之贈與及所有
06 權移轉契約書，已明確記載原告於89年10月16日將系爭房地
07 贈與黃劉瓊玉之內容，且2人均在該契約書上用印，黃劉瓊
08 玉進而申報繳納契稅，系爭房地遂於同年11月16日以夫妻贈
09 與之原因登記在黃劉瓊玉名下（本院卷一第113至118頁），
10 原告亦未否認該契約書之真正，自有實質證據力。原告固以
11 其迄今仍持有其與黃劉瓊玉間、黃劉瓊玉與何霖佳間就系爭
12 房地成立之贈與、買賣契約等相關文件為由，主張原告始終
13 為系爭所有權人等語（本院卷四第264頁）；惟原告與黃劉
14 瓊玉為配偶，且共同居住在1534號建物內（本院卷四第257
15 頁），則於經驗法則上，其對該等契約書或相關單據當然有
16 事實上管領力，進而得於訴訟中提出使用；況原告全未就其
17 向黃劉瓊玉、何霖佳等人借名之原因事實為主張及舉證，已
18 如前述，自不足以憑此即認原告為系爭房地之實際所有權
19 人。基此，系爭房地既經原告贈與黃劉瓊玉，並為所有權移
20 轉登記，則黃劉瓊玉於89年11月16日已成為系爭房地之所有
21 權人乙情，應堪認定。是以，原告主張其於91年間將系爭房
22 地借名登記在被告名下等語，即無理由。

23 3.又按實務上借名登記之情形，衡情所有權狀應由借名者保
24 管，以保障借名者之權利，避免借名者實際所有之不動產遭
25 出名人任意處分，而借名者應會繳納房地之相關稅捐，蓋出
26 借名義之人並無繳納稅捐之義務。次按當事人主張之事實，
27 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官
28 前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。
29 另按訴訟上之自認，除依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷
30 外，在辯論主義之範圍內有拘束法院之效力；而當事人對於
31 他造主張之事實，或對於法官整理協議之不爭執事項，於言

01 詞辯論或準備程序積極而明確的表示沒有意見，性質上應屬
02 民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，除依同條第3項規
03 定撤銷外，在辯論主義之範圍內有拘束法院之效力，應以該
04 自認之事實作為裁判之基礎。經查：

05 (1)「被告自登記為系爭房地所有人起，即持有系爭房地所有權
06 狀」乙情，有卷附被告提出之系爭房地所有權狀影本可稽
07 （本院卷二第285至289頁），且此亦為原告於本院準備程序
08 表示不爭執，經受命法官整理為不爭執事項而載明筆錄，兩
09 造均表示對該不爭執事項無其他修正意見（本院卷四第151
10 至152頁），自堪認定；原告嗣後雖於本院言詞辯論期日對
11 此復為爭執，而稱系爭房屋所有權狀始終由原告保管等語
12 （本院卷四第392頁），惟依前引說明，兩造對於準備程序
13 中受命法官整理之前開不爭執事項，既已積極而明確表示沒
14 有意見，則應依民事訴訟法第279條第1項規定，視同自認，
15 兩造及法院均應同受該不爭執事項之拘束，原告自不得再為
16 相異之主張；況被告既不同意原告對前開不爭執事項再行追
17 復爭執（本院卷四第392頁），原告亦未於本件言詞辯論終
18 結前舉證證明該不爭執事項有何與事實不符之情事，則原告
19 自應受其拘束，其後改稱之爭執內容即不可採。

20 (2)再系爭房地自96年起至110年間之地價稅繳款書均為被告持
21 有乙情，為兩造所不爭執，業經認定如上，則於原告未為其
22 他反對主張之情況下，堪認系爭房地稅捐係由被告繳納。

23 (3)準此，本件系爭房地之所有權移轉登記予被告後，系爭房地
24 所有權狀既均為被告保管、地價稅亦由被告繳納，核與上述
25 典型之借名登記型態不符。另考量前述各情，可見兩造未曾
26 成立系爭借名契約，本件原告之主張應無理由。

27 4.至證人黃劉瓊玉雖於本院證稱：系爭房地係經原告先後借名
28 登記在我與被告名下、相關程序均由黃雪慧處理等語（本院
29 卷三第85至89頁）；證人黃裕方則於本院證述：系爭房地係
30 由黃雪慧於90年間託我提供朋友或誰借名登記，系爭房地移
31 轉給何霖佳、被告之過程均由我代為辦理等語（本院卷一第

345至354頁）。惟查：

- (1)黃劉瓊玉係原告配偶、黃裕方則係原告姪子，2人均與原告有相當之親屬關係，黃劉瓊玉更現實居住在1534號建物內，而與原告本件主張有相當之利害關係，不無避重就輕以迴護原告之動機；且2人於本院所為證言均未經具結（本院卷一第346頁，本院卷三第85頁），而無從擔保證詞之憑信性，則其等前揭證述是否屬實，有待商榷。
 - (2)黃劉瓊玉於本院僅證稱：當時上富公司有一點銀行的借貸問題，一切的事情我都不曉得，我沒有配合做任何事，都是黃雪慧在處理等語（本院卷三第85頁），堪認其未曾實際參與、見聞系爭房地移轉登記之過程，所言不足採信。
 - (3)而黃裕方則證述：黃雪慧的目的我不是很清楚，我不知道系爭房地為何需要借名登記，單純幫忙找人出名而已，何霖佳是我找來的，他對此事沒有任何參與，也與黃水清、黃劉瓊玉、黃雪慧完全沒有見過面，當初過戶程序需要請代書處理，我、黃雪慧、代書3人在場，何霖佳將身分證給我，委託我幫他簽名，過戶需要辦理的印鑑證明等資料都是何霖佳自己去請領，黃雪慧事後有請他吃飯，但沒有聊到借名的事等語（本院卷一第347頁），除自述就借名登記之目的一無所知，所言已難採信外，對於何霖佳是否參與系爭房地所有權移轉過程乙節所述亦前後矛盾；況借名登記契約著重借名人與出名人間信賴關係，而系爭房地既為原告與手足共同經營鋼鐵事業、日益累積置產能力後，與地主合建所取得（本院卷四第256頁），豈有任意將之登記在素不相識、未曾謀面之陌生人何霖佳名下之理？又如此揭證詞為真，何以原告迄今未能提出何霖佳授權黃裕方或代書代為簽署及辦理與黃劉瓊玉、被告間契約之憑據？黃裕方此揭證言，除有違經驗法則而未能做為有利於原告主張之證據外，適反足認原告與何霖佳、被告間就系爭房地應無借名登記之關係存在。
- 5.另原告固主張其於89年間即委託黃雪慧，將其所有之臺北市北投區之房屋（下稱石牌房屋）及東鋼工業股份有限公司股

01 票（下稱東鋼股票）以與本件同一形式借名登記在黃劉瓊
02 玉、何霖佳、被告或鎧達公司名下，部分案件業經法院判決
03 在案等語（本院卷四第272至274頁）。惟石牌房屋、東鋼房
04 屋與本件等3件訴訟所涉原因事實、訴訟標的及當事人均不
05 相同，要難相互比附援引；況東鋼股票所涉訴訟中，業經法
06 院判決認定兩造（即本件之原告、被告）就東鋼股票不存在
07 借名登記之法律關係，此有臺灣新北地方法院110年度訴字
08 第3153號判決可查（本院卷三第149至171頁）。是原告此揭
09 主張亦無理由，礙難就此為有利於其之認定，併此敘明。

10 （三）從而，原告無法具體主張兩造間有系爭借名契約合意存在之
11 原因事實，又未能提出事證證明系爭借名契約存在，是本件
12 難認兩造就系爭房地存有借名登記之法律關係甚明。是以，
13 原告主張其為系爭房地實際所有權人，欲類推適用民法第
14 541條規定為終止系爭借名契約後之移轉請求，要無理由；
15 其另以民法第179條、第767條第1項規定主張被告無法律上
16 原因或無權占有系爭房地，請求被告將系爭房地所有權移轉
17 登記予原告，亦無理由。另原告依民法第184條第1項前段、
18 第213條規定，請求被告向第一銀行清償系爭抵押權擔保之
19 債權後，塗銷系爭抵押權登記乙節，因原告非系爭房地所有
20 權人，而被告既為系爭房地之有效登記名義人，自得以自己
21 所有之不動產貸款並設定系爭抵押權，而是否清償貸款，亦
22 非原告所得置喙，是此部分請求亦屬無理，當予駁回。

23 五、綜上所述，原告依民法第179條、第767條第1項前段或類推
24 適用民法第541條之規定，及依民法第184條第1項前段、第
25 213條之規定，請求被告塗銷系爭抵押權後，將系爭房地之
26 所有權移轉予原告，及請求被告向第一銀行清償系爭抵押權
27 擔保之6,576萬元債權後，塗銷系爭抵押權等節，均無理
28 由，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
02 民事第三庭 審判長 法 官 方祥鴻

03 法 官 陳筠諤

04 法 官 陳冠中

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
09 書記官 劉則顯

10 附表一：

編號	1 (起訴時之聲明)	2 (訴之追加變更後之聲明)
聲明 內容	一、被告應將1534號建物及系爭土地所設定之最高 限額抵押權塗銷後，將1534號建物所有權全部 及系爭土地所有權2,993/120,000應有部分移 轉予原告。 二、訴訟費用由被告負擔。	一、被告應將系爭房地之建物所有權及土地所有權 應有部分移轉登記予原告。 二、被告應向第一銀行清償系爭房地所設定之系爭 抵押權所擔保之債權後，將系爭抵押權塗銷。 三、訴訟費用由被告負擔。
備註	(1)1534號建物：臺北市○○區○○段○○段0000○號建物 (2)1527號建物：臺北市○○區○○段○○段0000○號建物 (3)系爭土地：臺北市○○區○○段○○段00地號土地 (4)系爭房地：1534、1527號建物及系爭土地之合稱 (5)第一銀行：第一商業銀行股份有限公司 (6)系爭抵押權：附表二所示之最高限額抵押權	

12 附表二：系爭抵押權（民國；新臺幣）

權利種類：最高限額抵押權 登記日期：111年1月24日 字號：跨縣市（龜山大安）字第000040號 權利人：第一商業銀行股份有限公司 擔保債權總金額：6,576萬元 擔保債權種類及範圍：（略） 擔保債權確定期日：141年1月19日
