

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1088號

原告 理揚農技股份有限公司

法定代理人 李文賢

訴訟代理人 游朝義律師

被告 林懇伶

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114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表一所示土地所有權移轉登記予原告。
- 二、被告應將附表二所示房屋辦理房屋稅籍納稅義務人變更為原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：伊前於民國102年11月13日以新臺幣1億3,000萬元向訴外人潘春安、潘和福、黃惠嬌購買附表一之土地及附表二之房屋（下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），並於同日與被告簽立借名登記協議書（下稱系爭協議書），將系爭不動產之所有權及房屋稅籍均登記於出名人即被告名下，但實際仍由借名人即原告管理使用。嗣原告依系爭協議書第4條第2項約定，於113年10月22日以存證信函通知被告終止借名登記契約，並催告其辦理土地所有權移轉登記及房屋稅籍納稅義務人變更，被告竟置之不理。爰依系爭協議書第4條第2項約定及民法第179條規定、類推適用民法

01 第541條第2項等規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將
02 系爭土地所有權移轉登記予原告。(二)被告應將系爭建物辦理
03 房屋稅籍納稅義務人變更為原告。

04 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
05 何聲明或陳述。

06 三、本院之判斷：

07 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
08 義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出
09 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
10 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
11 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
12 推適用民法委任之相關規定。又按當事人之任何一方，得隨
13 時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權
14 利，應移轉於委任人，民法第549第1項、第541條第2項分別
15 定有明文。未按「甲方（按：原告）得隨時終止委託。終止
16 後，乙方（按：被告）應將所有權移轉於甲方或其指定之
17 人，因此所生稅費負擔均由甲方負責」，系爭協議書第4條
18 第2項亦有約定（見本院卷第71頁）。

19 (二)原告主張兩造就系爭不動產成立借名登記關係，系爭協議書
20 業經原告終止等情，業據提出系爭協議書、被告確認兩造有
21 借名登記契約關係之聲明書、臺北南海郵局1350號存證信函
22 暨回執為證（見本院卷第69頁至第88頁）等件為證，並有本
23 院調閱系爭土地之土地謄本、新北市政府稅捐稽徵處新店分
24 處114年3月25日函所附系爭建物之103年至113年度課稅明細
25 表確認無訛在卷為憑（見本院卷第161至197頁、限閱卷），
26 互核相符，且被告於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期
27 日到場，亦未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3
28 項前段準用同條第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為
29 真實。則原告依系爭協議書第4條第2項約定、民法第179條
30 及類推適用民法第541條第2項等規定，請求被告將系爭土地
31 所有權移轉登記予原告，並將系爭建物之房屋稅籍納稅義務

01 人變更登記為原告，自屬有據，應予准許。
 02 四、綜上所述，原告依系爭協議書第4條第2款、民法第179條及
 03 類推適用民法第541條第2項等規定，請求被告將系爭土地所
 04 有權移轉登記予原告，並將系爭建物辦理房屋稅籍資料納稅
 05 義務人變更登記為原告，為有理由。
 06 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法，經審酌核與
 07 判決結果無影響，爰不一一論述。
 08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
 10 民事第二庭 審判長 法官 蔡政哲
 11 法官 林欣苑
 12 法官 林志洋

13 以上正本係照原本作成。
 14 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
 15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
 17 書記官 洪仕萱

18 附表一：

編號	土地坐落	面積	權利範圍
1	新北市○○區○○段00000地號	53465平方公尺	全部
2	新北市○○區○○段00000地號	12900平方公尺	

20 附表二：

編號	建物明細	面積	權利範圍
1	稅籍號碼000000000000 未辦保存登記建物 門牌號碼：新北市○○區 ○○里0鄰○○路00號之2	211.68平方公尺	全部

2	稅籍號碼00000000000 未辦保存登記建物 門牌號碼：新北市○○區 ○○里0鄰○○路00號之5	53.76平方公尺	
3	稅籍號碼00000000000 未辦保存登記建物 門牌號碼：新北市○○區 ○○里0鄰○○路00號之6	197平方公尺	