

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第715號

原告 鉅達化學股份有限公司

法定代理人 沈璧中

訴訟代理人 蘇家宏律師

林正楠律師

王韋竣律師

被告 沈璧睿

訴訟代理人 李佳怡律師

上列當事人間請求不動產返還登記事件，本院於民國114年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查本件原告主張就如附表所示之不動產（下稱系爭房地）與被告成立借名登記關係，請求被告返還系爭房地，核屬因不動產涉訟，而系爭房地坐落臺北市文山區，為本院管轄區域，依照上開規定，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為民事訴訟法第256條所明定。查本件原告原起訴主張：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0地號土地與臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區

01 ○○路0段00○○號9樓)之所有權移轉登記予原告。(二)願供
02 擔保請准宣告假執行。嗣經數度變更聲明後，最後聲明為：
03 被告應將系爭房地所有權移轉登予原告所有（見本院卷(二)第
04 21頁）。核原告上開所為聲明變更，並未變更訴訟標的，僅
05 係補充或更正事實上或法律上之陳述；撤回假執行聲請部
06 分，則係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應准
07 許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：原告為訴外人即被告父親沈銘基所創設，沈銘基
10 因債信不佳，擔心如以原告名義購買系爭房地，恐遭債務人
11 拍賣取償，被告又為沈銘基長子，沈銘基另考量長子名下需
12 有房產之傳統觀念，遂於民國84年間購買系爭房地，並將系
13 爭房地借名登記在被告名下，並由原告按房貸匯款至被告帳
14 戶以支付貸款，以及繳納地價稅、房屋稅等款項，原告並以
15 系爭房地作為辦公場所使用至今，嗣原告於113年2月20日以
16 113恩典字第113022002號函送達被告為終止借名登記之意思
17 表示。爰類推適用民法第541條第2項或依民法第179條規定
18 為請求，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房地之
19 所有權移轉登記予原告所有。

20 二、被告則以：原告對於沈銘基將系爭房地登記為被告所有原因
21 先稱長子名下需有房產之傳統觀念，又稱沈銘基有債信不良
22 之情況，主張已有齟齬，再者原告縱為沈銘基所創設，並於
23 斯時擔任負責人及大股東，然在法律上屬不同當事人主體，
24 更無因沈銘基債信不良而可能影響原告所有之資產，原告主
25 張借名登記之原因顯不合理。系爭房地實係沈銘基因被告長
26 子傳承及結婚成家原因而為被告購置系爭房地，但因被告於
27 84年間外派中國為原告經營事業直至105年5月返台，而與原
28 告協議將系爭房地供原告作為辦公室使用，被告亦於105年5
29 月間返台時將房貸尾款新臺幣（下同）2,207,928元全數清
30 償，至原告所指支付房屋稅、地價稅及房貸部分，係使用者
31 付費及沈銘基基於父母照料子女之意思而為支付，無從逕以

01 推認原告與被告間成立借名登記關係等語，資為抗辯，並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 三、兩造不爭執之事項（見本院卷(二)第22至23頁，並依判決格式
04 修正文句）：

05 (一)系爭房地於84年7月11日以買賣為原因，登記為被告所有。

06 (二)系爭房地於84年間購買之頭期款部分非被告所支出。

07 (三)原告設址在系爭房地，並自84年間由原告作為辦公室使用至
08 今。

09 (四)系爭房地原於84年7月26日向寶島商業銀行為貸款，並設定
10 最高限額抵押權1013萬元以支付買賣價金，嗣於92年12月10
11 日以清償借款為原因塗銷上開最高限額抵押權。

12 (五)嗣於92年12月8日有以系爭房地為抵押貸款500萬元，並由華
13 南銀行設定最高限額抵押權600萬元，華南銀行並於92年12
14 月12日撥款500萬元至被告華南銀行大安分行000000000000
15 號帳戶（下稱系爭華南銀行帳戶）。

16 (六)原告有於92年12月12日至105年5月13日期間在第一銀行木柵
17 分行匯款26,000元至33,000元不等之金額至系爭華南銀行帳
18 戶，並由華南銀行每月扣款返還以系爭房地為抵押貸款之50
19 0萬元。

20 (七)被告於93年間派駐至中國為原告處理公司事務，並於105年5
21 月間返台，於105年5月13日將剩餘以系爭房地對華南銀行之
22 抵押貸款餘額2,207,928元清償完畢。

23 (八)系爭房地之所有權狀以及系爭華南銀行帳戶之存摺目前均為
24 原告所持有。

25 四、本院之判斷：

26 (一)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當
27 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
28 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於
29 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差
30 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
31 予無名契約之法律效力，惟出名與借名就該約定內容，

01 應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原
02 因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事
03 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方
04 式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台
05 上字第393號民事判決意旨參照）。而負舉證責任之一方，
06 苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以
07 直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實
08 間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜
09 合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實
10 者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即
11 屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號民事判決
12 意旨參照）。原告主張其被告間就系爭房地成立借名登記關
13 係等節，為被告所否認，自應由原告就借名登記關係存在之
14 事實，負舉證責任。

15 (二)原告雖主張系爭房地之貸款、地價稅、房屋稅均由原告所支
16 付等情，有103年12月9日至104年10月6日第一銀行木柵分行
17 匯款申請書回條、94年至98年系爭房地地價稅、房屋稅繳款
18 書、系爭華南銀行帳戶存款往來明細表暨對帳單附卷可查
19 （見本院卷(一)第21至28頁、第29至39頁、第267至285頁）。
20 惟證人即原告前員工蔡明雪於本院審理時證稱：我在職的時
21 候負責人是沈銘基，沈銘基每個月都會指示會計要匯款28,0
22 00元不等金額予被告，一開始我負責去第一銀行木柵分行匯
23 款，之後原告有招攬其他會計進來就會交辦給新的會計去匯
24 款，沈銘基有說系爭房地是要贈送給沈璧睿，因系爭房地又
25 作為原告辦公室使用，會根據房貸利率浮動去支付作為使用
26 系爭房地之租金等語（見本院卷(一)第421至427頁），衡諸原
27 告以系爭房地作為辦公室使用，是原告雖有支付系爭房地之
28 稅負、貸款，無法排除基於支付租金及租用人之原因而支付
29 貸款、稅負，是尚難僅憑原告有支付上開貸款、稅負乙節，
30 逕認兩造間存有借名登記關係之合意。

31 (三)再者，系爭房地原於84年7月26日向寶島商業銀行為貸款，

01 並設定最高限額抵押權1013萬元以支付買賣價金，此為兩造
02 所不爭執（兩造不爭執之事項(四)），嗣於92年12月10日以清
03 償為原因塗銷上開抵押權，華南銀行並於同日設定抵押權等
04 情，有系爭房地地籍異動索引附卷可查（見本院卷(一)第183
05 頁），互核於92年12月8日有以系爭房地為抵押貸款500萬
06 元，並由華南銀行設定最高限額抵押權600萬元，華南銀行
07 並於92年12月12日撥款500萬元至系爭華南銀行帳戶乙節，
08 為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(五)），足認於92年12月
09 間以系爭房地為抵押貸款之500萬元，應係將原向寶島商業
10 銀行貸款之買賣價金餘款轉貸至華南銀行。原告雖主張於92
11 年12月間向華南銀行借貸之上開借款500萬元，乃原告用以
12 貸款投入公司營運使用等語，並提出於92年8月至12月商業
13 傳票為證（見本院卷(一)第447至455頁），然上開商業傳票僅
14 可證明原告有支付該等款項，不足證明原告有以上開92年12
15 月間向華南銀行貸得之500萬元作為公司營運使用。

16 (四)再者，被告於105年5月13日將剩餘以系爭房地對華南銀行之
17 抵押貸款餘額2,207,928元清償完畢等情，此為兩造所不爭
18 執（兩造不爭執之事項(七)），惟查，倘兩造間就系爭房地有
19 成立借名登記關係，實難想像出名人之被告願為借名人即原
20 告清償高額之貸款或買賣價金，顯不合理，準此，自難認定
21 兩造間有成立借名登記關係。

22 (五)至原告主張沈銘基另以同樣手法安排，將原告所有門牌號碼
23 臺北市○○區○○路00號14樓之1、14樓之3房屋，借名登記
24 在訴外人即沈銘基之配偶即沈古喜美名下，可資證明沈銘基
25 以相同方式將原告所有之系爭房地借名登記在被告名下等
26 語，然不動產登記當事人名義之原因多端，實無從以沈銘基
27 與沈古喜美間就其他不動產之約定，進而推論本件兩造間成
28 立借名登記關係，原告此部分主張，為無理由。

29 (六)從而，原告主張其與被告間就系爭房地成立借名登記關係等
30 事實，未能提出確實之舉證以核實其說，自難為有利之認
31 定。是以，原告主張類推適用民法第541條第2項或依民法第

01 179條規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記返還予
02 原告，即屬無據。

03 五、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項或依民法第179
04 條規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為
05 無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
07 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
08 敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日

11 民事第七庭 法官 黃靖崑

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日

16 書記官 林芯瑜

17 附表：

18

編號	不動產標示	登記權利範圍
1	建物： 臺北市○○區○○段○○段0000○號建物 (門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00 ○○號9樓)	全部
2	土地： 臺北市○○區○○段○○段0地號土地	權利範圍：364/10000