

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第731號

原告 佳群報關有限公司

法定代理人 林志強

訴訟代理人 郭祐舜律師

許家偉律師

湯渝蒼律師

被告 林秀珍

訴訟代理人 黃怡潔律師

蔡聰明律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年12月18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。經查，原告原依終止借名登記法律關係後依民法第179條規定為請求權基礎起訴（見本院113年度北司補字第1219號卷第9至11頁）。嗣原告基於同一事實追加類推適用民法第541條第2項規定為請求權基礎向被告請求（見本院卷(二)第46頁）。經核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人即原告公司法定代理人林志強與被告為夫妻關係。原告於民國107年12月間，借用被告名義買入如附表所示之不動產（下稱系爭房地），做為原告公司臺北辦公室使用。原告給付系爭房地購置資金，並就系爭房地裝潢，

01 收取系爭房地大樓共有屋頂平臺租金，且系爭房地亦列入原
02 告財務報告之資產，可見原告為系爭房地實質所有權人。為
03 維護原告資產，以起訴狀繕本送達終止借名登記契約，並依
04 民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求
05 被告將系爭房地移轉登記與原告，並聲明：被告應將系爭房
06 地所有權移轉登記與原告。

07 二、被告則以：被告為系爭房地之真正所有權人，兩造間並無借
08 名登記契約存在。原告所附均非原告公司傳票或收支憑證正
09 本，真實性顯有疑問，且原告所提出資金資料為林志強個人
10 帳戶資料，非原告資料，系爭房地之購買資金，實際上除有
11 來自於被告自有資金外，另有林志強基於夫妻關係之共同財
12 產所支出之資金，與原告無關；且被告自108年起將系爭房
13 地出租與原告至118年，訂有租約並經公證，原告亦將租金
14 匯至被告帳戶內。原告未能舉證兩造間就系爭房地有借名登
15 記法律關係，原告主張顯不足採等語，資為抗辯。並聲明：
16 原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第280至282頁）：

18 (一)系爭房地於108年2月18日以買賣為原因，登記為被告所有
19 (本院卷(一)第21至31頁)。

20 (二)兩造於108年12月24日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租
21 約），由被告出租臺北市○○區○○路○段○○號○樓房
22 屋（下稱系爭房屋）與原告做為營業用，租賃期間為108年1
23 2月24日至118年12月23日止，每月租金35000元，並在臺灣
24 基隆地方法院公證處做成108年度基院公字第○○○○○○○
25 ○號公證書（見本院卷(一)第61至69頁）。

26 (三)原告、林志強匯款至系爭房地履約保證專戶或被告帳戶之情
27 形：

28 1.原告開立支票號碼LB○○○○○○○○、日期107年12月31
29 日、票面金額462萬元之支票，支付台新國際商業銀行受託
30 財產專戶（帳號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○，下稱履
31 保專戶）（本院卷(一)第105頁）。

01 2.108年1月16日，由林志強名下之華南銀行帳戶（帳號：○○
02 ○○○○○○○○○○○○）匯款840萬元至履保專戶（本院卷
03 一）第107至109頁）。

04 3.108年1月30日，由林志強名下之第一銀行基隆分行帳戶（帳
05 號：○○○○-○○○-○○○○）取款859萬元轉至林秀珍
06 名下之第一銀行基隆分行帳戶（帳號：○○○○-○○○-○
07 ○○○）（本院卷一）第111至117頁）。

08 4.108年2月14日，由林志強名下之第一銀行基隆分行之帳戶
09 （帳號：○○○○-○○○-○○○○）取款600萬元轉至林秀
10 珍名下之第一銀行基隆分行帳戶（帳號：○○○○-○○○-
11 ○○○）（本院卷一）第119至121頁）。

12 (四)原告、林志強匯款至被告華南銀行南內湖分行帳戶（帳號：
13 ○○○○○○○○○○○○，下稱系爭南內湖分行帳戶）之
14 情形：

15 1.108年8月19日，由林志強名下之第一銀行基隆分行之帳戶
16 （帳號：○○○○-○○○-○○○○）匯款600萬元至林秀
17 珍所有系爭南內湖分行帳戶（本院卷一）第123至127頁）。

18 2.108年11月5日，由林志強名下之第一銀行基隆分行之帳戶
19 （帳號：○○○○-○○○-○○○○）匯款600萬元至系爭
20 南內湖分行帳戶（本院卷一）第129至133頁）。

21 3.108年3月26日起至109年12月21日間，由原告名下之華南銀
22 行帳戶（帳號：○○○○○○○○○○○○○○○○○○）數次匯款至系
23 爭南內湖分行帳戶以繳納貸款（本院卷一）第135至200頁）。

24 4.110年1月11日，由林志強名下之華南銀行之帳戶（帳號：○
25 ○○○○○○○○○○○○）匯款251萬0748元至系爭南內湖
26 分行帳戶（本院卷一）第201至203頁）。

27 四、得心證之理由：

28 (一)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當
29 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
30 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於
31 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差

01 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
02 予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，
03 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
04 因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事
05 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方
06 式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台
07 上字第393號判決意旨參照）。查本件原告起訴主張系爭房
08 地係由原告出資購買而登記於被告所有，原告終止借名登記
09 契約，被告應將系爭房地返還原告等情，為被告所否認，原
10 告既本於借名登記契約存在而為主張，自應就借名登記之事
11 實負舉證責任。

12 (二)查系爭房地登記為被告所有，由被告出租系爭房屋與原告做
13 為營業用，兩造簽立系爭租約並在法院公證處做成公證書，
14 為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(二)），可見被告除
15 登記為系爭房地所有權人外，尚有出租系爭房屋之管理、使
16 用、處分之權限，堪予認定。雖原告主張系爭房屋係其所有
17 而借名登記與被告云云，惟從形式觀之，系爭房地之處分、
18 管理情形，與借名登記要件不符；又原告主張系爭租約乃為
19 節稅，並無租賃之真意云云（見本院卷(二)第12頁），惟按公
20 證係就請求人請求公證之法律行為或有關私權之事實賦予公
21 證力，證明該項法律行為之作成或該項事實之存在，是經公
22 證之法律行為或有關私權之事實，除有反證外，應認其存
23 在。是以，兩造間系爭租約經公證，堪信兩造間就系爭房屋
24 存在租賃關係，原告未提出確切反證證明上開公證書內容與
25 事實不符，自無得為有利於原告之認定。

26 (三)關於原告、林志強匯款至系爭房地履約保證專戶或被告帳戶
27 之情形如兩造不爭執事項(三)、(四)所載，原告主張林志強之帳
28 戶所匯出金額為原告所有，固提出檢查報告書為憑（見本院
29 卷(二)第15至38頁）。惟按成立借名登記契約者，固常以借名
30 人出資取得所有權、保管所有權狀、繳納稅捐及有管理使用
31 收益權限等為依據；然有出資取得所有權等情事時，尚不能

01 即推論借名登記契約成立（最高法院114年度台上字第393號
02 判決意旨參照）。況該檢查報告之檢查範圍為112年10月1日
03 至檢查日之業務帳目、財產情形（見本院卷(二)第15頁），與
04 兩造不爭執事項(三)、(四)所載時間不合，且檢查報告記載略
05 以：林志強自承戶名為林志強華南銀行帳戶（帳號：○○○
06 ○○○○○○○○○○）、第一銀行帳戶（帳號：○○○○○-
07 ○○○○-○○○○○）為原告進出資金所使用，該報告一併進
08 行檢查，惟發現原告就銀行存款會計科目存款帳載不實情形
09 且金額重大，原告為達逃漏稅目的，刻意漏記所有與銀行存
10 款相關之交易行為等語（見本院卷(二)第17至18頁）。公司為
11 事業體，法律上屬法人組織，固與自然人同為權利義務之主
12 體，惟公司人格與自然人之人格各別，本不容混淆，且原告
13 有帳載不實情形，該檢查報告無從證明林志強之帳戶所匯出
14 金額均為原告所有，當未能逕認系爭房地價金全由原告支
15 付。且當事人間金錢往來之原因多端，尤以林志強、被告為
16 夫妻關係，原告有帳載不實情形，縱有金錢之轉帳匯款，亦
17 不能遽予論斷兩造間就系爭房地有借名登記之法律關係。

18 (四)從而，系爭房地登記為被告所有，由被告出租系爭房屋與原
19 告，兩造簽立系爭租約並在法院公證處做成公證書，原告又
20 未能證明由其出資取得所有權，原告其餘主張亦未能證明兩
21 造究於何時、何地、以何方式，成立該約定內容之借名登記
22 契約。而本件訴訟應由原告就借名登記事實負舉證之責，若
23 原告先不能舉證，則被告就其抗辯事實未能舉證，亦應駁回
24 原告之請求，依原告所提證據，未能舉證使本院獲得兩造間
25 就系爭房地存在借名登記關係之確信，故其主張為系爭房地
26 所有人，終止借名登記契約，請求被告將系爭房地返還原
27 告，為無理由。

28 五、綜上所述，原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2
29 項規定，請求被告將系爭房地移轉登記與原告，為無理由，
30 應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

04 民事第七庭 法 官 郭思好

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 114 年 12 月 31 日

09 書記官 謝達人

10 附表：

11

編號	不動產標示	權利範圍
1	臺北市○○段○○段○○○地號土地	100000分之5246
2	臺北市○○段○○段○○○○○地號土地	100000分之2202
3	臺北市○○區○○段○○段○○○ ○○號建物（門牌號碼：臺北市○ ○區○○○路○段○○號○樓）	全部