臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第393號

原　　告　中勤實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　江枝茂

訴訟代理人　柴建華律師

被　　告　陳延方

訴訟代理人　盧姿如律師

　　孫丁君律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記案件，於民國111年5月19日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國100年5、6月間出資購買坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分2分之1（下稱系爭應有部分），由當時擔任原告公司實際負責人之被告為登記名義人，雙方成立土地借名登記契約，被告嗣於109年3月脫離原告公司經營團隊後，明知其為系爭應有部分之登記名義人，原告始為真正所有權人，竟遲遲未辦理所有權移轉登記予原告，為確保自身權益，原告即依法終止系爭應有部分之借名登記契約，並依民法第541條第2項及第179條之規定，請求被告將系爭應有部分移轉登記予原告。為此，爰提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭應有部分移轉登記予原告。

二、被告則以：系爭應有部分為被告於100年5月31日與訴外人伍蓮機電工業股份有限公司（下稱伍蓮公司）所購買，並由被告簽發自己名義之支票給付買賣價金，並由被告繳納稅費，土地所有權狀亦為被告自行保管，被告為系爭應有部分之真正所有權人，並自行管理系爭應有部分，就系爭應有部分並

非借名登記，原告主張與事實不符，且未盡舉證之責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按稱借名登記者，謂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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號民事判決意旨參照）。經查，系爭應有部分於100年7月7日經移轉登記至被告名下，為兩造所不爭執（見本院卷第115頁），而原告主張兩造間就系爭應有部分有借名登記關係存在，則為被告所否認，是依上開見解，自應由原告就此部分負舉證之責任。

㈡然依證人陳家瑋於本院具結證稱：100年間會購買系爭應有部分是因為系爭土地靠近捷運站，很便宜，有投資的價值，才會進行這項投資，當時我問被告要登記在公司名下還是被告個人名下，被告說要登記在他個人名下，被告會有自己的考量，我們不會去細問，他決定怎麼做，我們就去執行，當時原告的登記負責人是江枝茂，但是實際負責人一直都是被告，所以被告決定的事情，江枝茂基於尊重，不會有意見，僅表示「你爸決定就好」等語（見本院卷第158至161頁），可見於100年間購買系爭應有部分時，被告僅是單純請陳家瑋將系爭應有部分辦理登記在被告名下，並未表示該登記之行為是要借名登記，而原告公司之負責人亦僅是未表示意見，並無任何欲就系爭應有部分為借名登記之意思表示，是在兩造當時均未有任何借名登記意思表示之情況下，自難認兩造就系爭應有部分有借名登記之合意存在。

㈢原告雖又主張：被告於簽約時曾於100年5月31日交付開立面額分別為新臺幣（下同）168萬5,000元及31萬5,000元之支票各1張與伍蓮公司，作為簽約金200萬元，原告遂於100年5

月31日、100年6月1日提領168萬5,000元及31萬5,000元之款項轉存入被告之帳戶，以支付上開票款，又為了支付完稅款500萬元及尾款361萬7,750元，原告復於100年7月6日提領500萬元後，轉存431萬4,175元至被告帳戶，其餘68萬5,855元則以被告名義匯入第三人林玉雲之帳戶中，又於100年7月13日提領362萬9,158元後轉存至被告帳戶，俾利被告支付上開買賣價款及規費，故系爭應有部分實際上乃為原告所出資購買云云。然查：

1. 系爭應有部分之買賣契約買受人既為被告，有買賣契約可參（見本院卷第17至31頁），且該買賣契約相關之買賣價金、稅費及規費，亦是由被告開立支票給付，或是以被告名義支付，可見就系爭應有部分與伍蓮公司成立買賣合意及所有權移轉合意之人乃為被告，是在通常情況下，即已足認被告確為系爭應有部分之真正所有權人。
2. 至原告雖有於系爭應有部分之交易期間，在100年5月31日轉存31萬5,000元、100年6月1日轉存168萬5,000元、100年7月6日轉存431萬4,175元、100年7月19日轉存362萬9,158元至被告之帳戶，為被告所不爭執（見本院卷第125頁），然上開轉存紀錄，均僅是原告與被告間之金錢往來紀錄，至多僅得認定原告有提供資金予被告購買系爭應有部分之事實，然就原告提供資金予被告之原因為何，容有諸多可能，故僅以上開轉存紀錄，尚難逕認兩造間有何借名登記合意之存在。
3. 又證人陳家瑋雖證稱：我認為系爭應有部分是原告所購買，因為一直以來的土地買賣，資金都是由原告提出來的，應該要登記在原告名下等語（見本院卷第158頁），然購買土地之資金來源與土地所有權人之認定並無必然關聯，已如前述，故證人陳家瑋上開個人主觀之推論，自亦無從作為原告主張之佐證。

㈣證人陳家瑋雖另證稱：當時被告是以原告公司實質負責人之身分指示我進行系爭應有部分買賣之磋商等語（見本院卷第159至160頁），然證人陳家瑋其後又證稱：（問：你是如何

判斷被告指示你買賣系爭應有部分時，是用個人還是用公司實際負責人的身分來下指令）我不知道怎麼回答，因為當時的任何投資或土地買賣，主要的資金來源，我們的認知就是來自於原告公司等語（見本院卷第161頁），可見證人陳家瑋證稱被告是以公司實質負責人之身分指示其洽談系爭應有部分之買賣事宜，乃是其自身參考資金來源所為之主觀判斷，並非有何客觀之參考依據，而資金來源並非判斷土地所有權人之絕對依據，業如前述，是證人陳家瑋此部分之證述，亦難認可採。

㈤此外，原告並未提出其他事證證明兩造間就系爭應有部分有何借名登記之合意存在，則原告主張終止借名登記關係並請求被告移轉登記系爭應有部分予原告，即難認有據。

四、綜上所述，原告依民法第541條第2項及第179條之規定，請求被告將系爭應有部分移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　　法　官　許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　邱佑儒