

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1732號

原告 劉桂玉

訴訟代理人 陳志勇律師

被告 精新企業股份有限公司

法定代理人 葉育智

訴訟代理人 蔡文燦律師

被告 輝鴻塑膠股份有限公司

法定代理人 詹銘崧

訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求停車位事件，本院於民國111年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告輝鴻塑膠股份有限公司應將如附表編號1號所示停車位第192號之基地所有權移轉登記予李春珠；被告應將如附表編號2號所示停車位第192號之建物所有權移轉登記予李春珠。

訴訟費用由被告輝鴻塑膠股份有限公司負擔二分之一，餘由被告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示之第192號停車位(下稱系爭車位)，原為伊所有門牌號碼桃園市○○區○○○路○段00號6樓建物及其坐落基地(下稱系爭71號6樓房地)之共有部分(該共有部分，除系爭車位外，另有第140號停車位)。伊於民國108年間，將上開房地(即主建物及其基地與第140號車位)出售予訴外人唐甫忠，但系爭車位未一併出售。伊為解決系爭車位之登記問題，乃於108年7月4日將之登記為原告與訴外人葉文棠合資購買以被告精新企業股份有限公司(下稱精新公司)名義登記之門牌號碼桃園市○○區○○○路○段00號1樓建物及其座落基地(下稱系爭79號1樓房地)之共有部分，原

告並與被告精新公司就系爭車位成立借名登記契約，將其所有權人登記為被告精新公司。嗣葉文棠將系爭79號1樓房地之應有部分1/2讓與被告精新公司，而原告則就系爭79號1樓房地其餘應有部分1/2與如附表編號1號及2號中之應有部分1/2部分(該部分下稱2A)，與被告精新公司終止借名登記契約，並於108年12月間與被告輝鴻塑膠股份有限公司(下稱輝鴻公司)就上開部分成立借名登記契約，嗣被告精新公司乃於108年12月27日，依伊指示將系爭79號1樓房地應有部分1/2及附表編號1號部分，辦理所有權移轉登記予被告輝鴻公司，而附表編號2號部分則移轉登記被告二人共有(依主建物權利範圍記載，被告二人之應有部分各為1/2，但系爭車位建物之權利範圍未再細分，登記為1946/0000000)，至於編號2號之其餘部分，仍與被告精新公司保留借名登記(下稱為2B)關係。原告目前業已將系爭車位出售予訴外人李春珠(國民身分證統一編號：Z000000000)，自有終止與被告間之借名登記契約必要，爰以本件民事起訴狀繕本送達被告作為終止契約之意思表示，兩造間之借名登記契約因終止而消滅，被告自有將附表所示基地及建物之所有權移轉予原告之義務(原告指定移轉至李春珠名下)。為此，爰依兩造間借名登記之法律關係，訴請判命如主文第一項所示等語。

二、被告方面：

(一)被告精新公司辯以：原告與訴外人葉文棠共同購買系爭79號1樓房地是共同投資，為合資契約，應類推適用合夥關係。是其二人將系爭79號1樓房地登記在伊名下，固為借名登記但非單純借名關係而係合資關係，原告在結算前，不得請求分配財產。而原告與葉文棠尚未將合夥財產出售並結算，且未終止合資契約關係，參照民法第692條第3款、第697條、第699條規定，自不得請求分配合資財產，是其請求移轉登記，應無理由。再者，縱兩造間確有借名登記契約存在，且原告得終止之。惟依原告與訴外人葉文棠間之協議，其等僅約定出售如何分配，並未指定可由原告指定將系爭車位移轉

予其他區分所有權人或特定之第三人，依民法第246條第1項規定，即屬以不能給付為契約標的，應屬無效。而原告與訴外人葉文棠合資購買系爭79號1樓房地，曾向華泰商業銀行貸款，尚有新臺幣(下同)24,124,048元抵押債務未清償，原告自有清償義務；而伊於108年12月27日依原告指示將系爭79號1樓房地所有權之應有部分1/2辦理移轉登記予被告輝鴻公司，共計支付營業稅及營利事業所得稅之稅額760,182元，亦因由原告負擔。上開二者合計金額為24,884,230元，在原告未支付上開金額前，伊得行使同時履行抗辯，拒絕辦理移轉登記，原告之請求亦無理由等語。為此，聲明求為判決駁回原告之訴。

(二)被告輝鴻公司辯以：伊與原告就系爭車位如附表編號1號及2號2A部分，確存有借名登記契約關係，且對原告以本件民事起訴狀繕本送達伊所為終止契約之意思表示，亦沒意見，其與原告間之借名登記契約既已終止，同意辦理移轉系爭車位之基地及建物所有權登記予原告等語。爰聲明求為判決駁回原告之訴。

三、下列事實為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)原告與葉文棠於104年間共同購買系爭房地(買賣標的未包含系爭車位)，登記所有權人為被告精新公司。

(二)系爭71號6樓房地(含系爭車位)原均係原告所有。

(三)原告與被告精新公司於108年6月18日簽訂「明日苑二期店面投資協議書」，約定新增的系爭車位，是由原告借被告精新公司之名登記。

(四)原告與被告輝鴻公司於108年12月間就如附表編號1號及2號2A部分成立借名登記契約，被告精新公司並依原告指示於108年12月27日將附表編號1號，辦理所有權移轉登記予被告輝鴻公司。2號部分則移轉登記為被告二人共有。

(五)原告於110年7月19日將如附表所示的系爭車位出售與同公寓大廈區分所有權人李春珠(桃園市○○區○○路○段00號14樓)。

01 四、茲就兩造間之爭點，說明本院之判斷如下：

02 (一)原告與被告精新公司間就附表編號2號2B部分、原告與被告
03 輝鴻公司間就附表編號1號及2號2A間，存有借名登記契約之
04 法律關係：

05 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
06 方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
07 為出名登記之契約，成立側重於借名者與出名者間之信任關
08 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
09 止規定或公序良俗者，仍應賦予無名契約之法律上效力，並
10 類推適用民法委任之相關規定。

11 2.原告主張其將如附表所示之系爭車位移轉而借名登記被告精
12 新公司名下，係因其出售系爭71號6樓房地時，買受人於購
13 買系爭71號6樓房地時，僅購買第140號車位而未同時購買系
14 爭車位所致，嗣其並於108年12月27日指示被告精新公司將
15 如附表編號1號及2號2A部分移轉借名登記予被告輝鴻公司，
16 但仍保留附表編號2號2B在被告精新公司名下等情，有不動
17 產買賣契約書(原告與買受人唐忠甫於108年4月11日簽訂)、
18 「明日苑二期店面投資協議書」(原告與被告精新公司於108
19 年6月18日簽訂)、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄
20 本及車位分管同意書在卷可稽(見本院卷第59-79頁、第151-
21 159頁)，復為被告輝鴻公司所自承，而被告精新公司對上開
22 物證之真正亦未爭執，且自承系爭71號6樓房地原係原告所
23 有，其與原告簽訂上開明日苑二期店面投資協議書，約定新
24 增的系爭車位是由原告借被告精新公司借名登記，於108年1
25 2月27日依原告指示將附表編號1號及2號2A部分，辦理所有
26 權移轉登記予被告輝鴻公司等語，足見原告主張其就系爭車
27 位與被告間有借名登記契約存在，應非子虛。

28 3.被告精新公司雖以原告與葉文棠合買系爭79號1樓房地，是
29 屬合資契約關係，系爭79號1樓房地登記在伊名下，非單純
30 的借名登記契約，故系爭車位移轉登記至其名下亦非單純借
31 名登記契約，原告在系爭79號1樓房地出售並結算前，不得

01 請求移轉系爭車位之登記云云置辯。惟系爭車位並非原告與
02 訴外人葉文棠合資購買系爭79號1樓房地時之附屬車位，而
03 係原告所有因其出售系爭71號6樓房地未一併出售始移轉登
04 記至被告精新公司名下，且在兩造所簽署之「明日苑二期店
05 面投資協議書」，亦載明系爭車位是由原告借被告精新公司
06 之名登記，而在被告二人所簽署之車位使用同意書亦記載18
07 7號車位始為權利各1/2，而系爭車位則歸被告輝鴻公司等
08 語，堪認系爭車位並非原告與葉文棠合資購買之標的，而是
09 二人合資買受系爭79號1樓房地後，為解決原告出售系爭71
10 號6樓房地後所生系爭車位無處登記之問題而已，是系爭車
11 位登記在被告精新公司名下，自係屬原告與被告精新公司所
12 獨立成立之契約，核與前開合資關係無涉，甚為明確。原告
13 得否請求辦理系爭車位之移轉登記，自與原告與訴外人葉文
14 棠間之合資關係無涉，被告精新公司所辯原告須待系爭79號
15 1樓房地出售時，始得請求伊辦理移轉登記云云，核無理
16 由，不足採信。

17 (二)系爭借名登記契約關係業因原告合法終止而消滅，其請求如
18 主文第一項所示，為有理由：

- 19 1.受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任
20 人；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541
21 條第2項、第549條第1項定有明文。查系爭車位為原告借名
22 登記在被告二人名下，原告與被告間存有借名登記契約關
23 係，業如前述，則依前開說明，自應類推適用民法關於委任
24 之規定。
- 25 2.原告主張其以本件民事起訴狀繕本之送達為系爭終止借名登
26 記契約之意思表示，被告二人均已收受該繕本等情，有起訴
27 狀、送達證書附卷可參(見本院卷第7頁、第101頁及第103
28 頁)，復為兩造所不爭執，參照前揭說明，兩造間之借名登
29 記契約關係，自因原告合法終止而消滅，則其請求被告二人
30 辦理系爭車位所有權之移轉登記，於法自無不合。又如附表
31 編號2號系爭車位之建物所有權，為被告二人共有，其權利

範圍登記為1946/0000000，為不可分之給付，自應由被告二人共同給付之，併予敘明。

3.依土地登記規則第94條規定、公寓大廈管理條例第4條第2項及內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋意旨，原則上不得將區分所有建物之共同使用部分與其專有部分之主建物分離而為移轉。惟基於「法定停車位不得外賣」原則（內政部85年7月2日台內營字第8572920號函釋參照），在同一區分所有建物之區分所有權人相互間，就區分所有建物之共同使用部分之應有部分比例（權利範圍）所為之調整，應非法所不許（法務部79年7月7日79律字第9656號函參照）。停車位自得與其主建物分離而移轉予同棟建物之其他區分所有權人。

4.原告終止兩造間之借名登記契約後，被告依約原有將借名登記之系爭車位所有權移轉登記予原告之義務。而原告目前並非系爭區分所有建物之區分所有權人，但已將系爭車位出售予系爭區所有建物之區分所有權人李春珠等情，有土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第229-230頁），復為兩造所不爭執，原告顯無從請求移轉登記予己，而其既已出售同屬區分所有權人而可受移轉登記之李春珠，自得請求移轉登記予李春珠。是原告請求被告將系爭車位移轉至系爭車位之買受人李春珠，於法亦無不合。被告精新公司辯以系爭車位未經原告與葉文棠約定可由原告指定其他區分所有權人或特定之第三人，則依民法第246條第1項規定，即屬以不能給付為契約標的，應屬無效云云，尚無可取。

（三）被告精新公司所為在其向華泰商業銀行貸款未全部清償，且原告未支付其移轉系爭79號1樓所有權予輝鴻公司所支付之營業稅及營利事業所得稅前，得行使同時履行抗辯，拒絕辦理移轉登記請求之抗辯，並無理由：

1.系爭車位並非原告與葉文棠合資購買系爭79號1樓房地之共有部分，要非屬合資購買標的，業如前述，則其二人因合資

01 購買系爭79號1樓房地而向銀行所為貸款，自與系爭車位無
02 涉，二者自無對待給付關係，尚無同時履行抗辯規定之適
03 用。被告精新公司主張在銀行貸款清償前，得行使同時履行
04 抗辯云云，並無理由。

05 2.被告精新公司依原告指示於108年12月27日辦理系爭79號1樓
06 房地予被告輝鴻公司時，僅計房屋及基地之價值，系爭車位
07 並未計價等情，為兩造所不爭執，則被告事後所繳納之營業
08 稅及營利事業所得稅，自均與系爭車位無關，二者亦無任何
09 對待給付關係，亦無行使同時履行抗辯規定之適用。是被告
10 精新公司主張其得在原告繳納前開營業稅及營利事業所得稅
11 前行使同時履行抗辯，而拒絕辦理移轉登記云云，亦無可
12 採。

13 五、綜上所述，兩造間就附表所示系爭車位(含基地及建物)存有
14 借名登記契約，而該等契約業經原告合法終止，則被告依前
15 開規定及說明，自有返還原告之義務，而原告目前已非區分
16 所有權人，並將系爭車位出售予李春珠，自得請求被告辦理
17 系爭車位之所有權移轉予李春珠。故而，原告請求被告輝鴻
18 公司應將附表編號1號之基地所有權、被告應將附表編號2號
19 之建物所有權，辦理移轉登記予李春珠，均有理由，應予准
20 許；並依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項，為訴訟
21 費用負擔之諭知，而判決如主文。

22 六、原告聲請函查桃園市中壢地政事務所查詢系爭車位之登記情
23 形，核無必要，應予駁回。又本件事證已明，兩造其餘攻擊
24 及防禦方法，經核與本判決之結論無影響，爰不予以一論
25 述，併予敘明。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 9 日
27 民事第五庭法 官 李國增

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 1 月 9 日

01
02
03

書記官 黃子祝

附表：

編號	標的種類	標的之地號或建號	權利範圍	所有權人
1	停車位第192號(基地之應有部分)	桃園市○○區○○段○○00地號(面積4348.52平方公尺)	1/10000	輝鴻公司
2	停車位第192號(建物之應有部分)	桃園市○○區○○段○○000○號(面積164,75.52平方公尺)	1946/0000000	輝鴻公司、精新公司 (註：主建物登記權利範圍為應有部分各1/2)