

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第544號

原告 三明醫材股份有限公司

法定代理人 吳潭

訴訟代理人 余政勳律師

被告 吳坤成

訴訟代理人 王識涵律師

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記等事件，本院於民國111年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將雲林縣○○鄉○○段000地號、面積53.90平方公尺土地（權利範圍全部）及其上同段159建號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00號（權利範圍全部）之建物、雲林縣○○鄉○○段000地號、面積243.69平方公尺土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告。

二、被告應自雲林縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00號（權利範圍全部）之建物遷出，並將該建物騰空返還予原告。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔3分2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號民事判決意旨參照）。準此，將自己所有不動產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處

01 分，他方僅係單純提供其名義而為登記者，即應成立借名
02 登記契約。次按借名登記契約性質上與委任契約同視，並
03 類推適用民法委任之相關規定，依民法第549條第1項規
04 定，自得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關
05 係既已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自
06 得請求他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台
07 上字第1148號判決參照）。再按「受任人以自己之名義，
08 為委任人取得之權利，應移轉於委任人。」民法第541條
09 第2項訂有明文規定。又按無法律上之原因而受利益，致
10 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
11 後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文規定。

12 (二)另按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定
13 他方於無償使用後返還其物之契約；借貸未定期限，亦不
14 能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借
15 用物。民法第464條、第470條第2項分別定有明文。

16 (三)緣原告公司前於民國73年9月間，由法定代理人吳潭（下
17 稱吳潭）代表向訴外人林純和買受雲林縣○○鄉○○段00
18 0地號（重測前為永定厝段385-66地號、下稱系爭636地號
19 土地）土地及其上同段159建號即門牌號碼雲林縣○○鄉
20 ○○路00號，權利範圍全部之建物（下稱系爭房屋）、雲
21 林縣○○鄉○○段000地號（重測前為永定厝段386-11地
22 號、下稱系爭637地號土地）土地（上開三筆不動產，以
23 下合稱系爭房地），並有不動產買賣契約書可證，而被告
24 吳坤成為吳潭之兄弟，因當時被告吳坤成亦於原告公司任
25 職，吳潭基於公司財務利益考慮並念及兄弟共事之情，爰
26 暫將系爭房地，均借名登記在被告吳坤成名下，並將系爭
27 636地號土地及系爭159建號建物部分無償供被告吳坤成為
28 任職公司期間居住使用，惟事隔多時，被告吳坤成早已自
29 行成家立業且更早另謀他職，據上雙方間之借貸契約核屬
30 未定期限、不能依借貸目的定期限之使用借貸契約，原告
31 公司自得隨時請求被告返還借用物，又或縱設認有借貸目

01 的，則依其目的亦顯早已達使用期限，況原告公司近來業
02 務發展之原因，亦需收回系爭房地以供自用，故原告公司
03 爰以本起訴狀繕本之送達，向被告吳坤成為終止雙方原就
04 系爭房地所存借名登記契約、使用借貸契約之意思表示，
05 故於系爭房地原存之借名契約關係、使用借貸契約關係均
06 終止後，原告公司自得本於借名登記物返還請求權、類推
07 適用民法第541條第2項，請求被告吳坤成將系爭房地所有
08 權移轉登記予原告公司。另於借名契約關係消滅終止後，
09 被告吳坤成自無保有系爭房地所有權之法律上原因，即屬
10 不當，原告公司亦得依不當得利之規定，請求被告吳坤成
11 將系爭房地之不動產所有權移轉登記予原告公司。再以雙
12 方間使用借貸關係經原告公司終止後，原告公司亦得依民
13 法第470條第2項規定請求被告吳坤成將系爭房地返還予原
14 告公司。

15 (四)並聲明：

- 16 1.被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。
- 17 2.被告應自系爭房屋遷出，並將該建物騰空返還予原告。
- 18 3.被告應將系爭637地號土地返還予原告。
- 19 4.訴訟費用由被告負擔。

20 (五)對被告答辯所為之陳述：

- 21 1.參最高法院111年度台上字第383號民事判決：「出名人
22 與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借
23 名登記契約。而主張借名登記者，應就借名登記之利己
24 事實，負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，
25 借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何
26 人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論
27 之」。又最高法院111年度台上字第216號民事判決：
28 「主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責
29 任。而負舉證責任之一方，如能證明間接事實並據此推
30 認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此
31 經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則

或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之」。及最高法院106年度台上字第1363號民事判決：「證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。」。

2. 本件被告吳坤成於民事答辯二狀中所刻意提出之「被證三」書面並非原告公司、被告吳坤成及訴外人吳水池三人當時所簽署之完整全部文件，故原告特提出86年7月28日當日三人所簽署之全部完整文件（原證5）到院供參。上開原證5文件內容係以原告公司用紙書立，當時三人簽署緣由係因原告公司經營發生困難，故被告吳坤成乃要求欲退出公司並欲由個人分配原告公司當時設備資產為個人所有後各自獨立經營，再共同分擔清償原告公司負債，以免最後原告公司資產一無所有。然上開書面內容於三人簽署後，嗣被告吳坤成等見原告公司當時統計負債金額高達近新臺幣（下同）8,000萬元，實根本無意共同承擔履行共同清償原告公司債務之責任，況且該書面除未經另一掛名董事之股東之即訴外人吳溫杜簽署外，且所載內容均為吳潭兄弟三人之私下協議，欲朋分當時原告公司全部營運資產設備予掛名原告公司股東及監察人之被告吳坤成及非股東之訴外人吳水池等個人云云。考其約定內容除顯為當時立書三人以個人身份而就顯無權處分事項擅為私相約定外，更顯然違背修正前之公司法第185條：「公司為左列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：一、締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常共同經營之契約。二、讓與全部或主要部分之營業或財產。三、受

01 讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大影響者。公
02 開發行股票之公司，出席股東之股份總數不足前項定額
03 者，得以有代表已發行股份總數過半數股東之出席，出
04 席股東表決權三分之二以上之同意行之。前2項出席股
05 東股份總數及表決權數，章程有較高之規定者，從其規
06 定。第1項行為之要領，應記載於第172條所定之通知及
07 公告。第1項之議案，應由有三分之二以上董事出席之
08 董事會，以出席董事過半數之決議提出之。」之強制禁
09 止規定，故上開原證5書面應顯為自始絕對無效之約
10 定。況三人於簽署後，不論個人或原告公司均並未依上
11 開書面內容履行，相關設備機器、土地廠房、車輛，其
12 後仍均為原告公司所用，並續由吳潭一人負責獨立經營
13 原告公司迄今並償還全部債務。綜上所陳，依據被證3
14 及原證5書面內容所示，更可知上開書面所載各項機
15 器、房地及車輛確實本均為原告公司所有，且自始均為
16 雙方所明知而同意而存有「借名登記」及「使用借貸」
17 契約關係存在；否則如為被告吳坤成臨訟所虛稱購入時
18 早為被告吳坤成個人所有，而與原告公司間無「借名登
19 記」及「使用借貸」契約關係，渠等又何必於86年7月2
20 8日有另製作上開書面，而欲私下約定朋分原告公司資
21 產之行為必要。

- 22 3.另被告吳坤成於其111年1月19日所呈民事陳報狀雖以其
23 持有系爭房地87年以後地價稅單及房屋稅單及房屋擔保
24 借款繳款證明書，辯稱其為系爭房地之原始所有權人云
25 云。然系爭房地稅捐及水電費用於雙方未生嫌隙前，實
26 則均係由原告公司繳納，此參照原告公司111年4月20日
27 庭呈系爭房地歷年水費繳納證明單據及原告公司所持有
28 85年收執處理借名登記於吳潭兄弟名下房地地價稅滯納
29 案件行政執行處通知繳費文件（原證6）自明。如系爭
30 房地自始為被告吳坤成所有，則被告吳坤成現所持為何
31 以僅為87年度以後憑據資料？又試問如系爭房地自始為

01 被告吳坤成個人所有，又為何會與其他兄弟名下土地同
02 年均有稅捐滯納情形並由原告公司處理繳納之情？另被
03 告吳坤成同狀雖另提出系爭房地91、93及94年度房貸繳
04 息清單，以之偽稱其有繳納歷年房貸云云，然實則系爭
05 房地歷年權狀於重測前均由原告公司持有管理使用，並
06 以之辦理房貸融資供原告公司經營資金所用，系爭房地
07 歷年房貸自始均由原告公司繳納本息，此參原告公司11
08 1年4月20日庭呈之被告吳坤成房地擔保借款繳息收據及
09 原告公司流水帳登載即明。被告吳坤成以其先前藉口欲
10 抵扣個人所得而向原告公司取得部分年度貸款繳息清
11 單，今臨訟竟以此冒稱其繳納歷年房貸云云，所為實不
12 足採。綜上，被告吳坤成所呈部分稅單及繳息清單顯不
13 足為被告吳坤成為系爭房地所有權之認定，反對照原告
14 公司於111年4月20日庭呈資料，可證系爭房地確實購入
15 後相關稅捐水電費用均為原告公司繳納，並供原告公司
16 長期貸款融資處分使用收益所用，雙方確有借名登記及
17 使用借貸契約關係。

- 18 4.再者，系爭房地之買賣契約，雖早於原告公司設立之75
19 年4月22日前，即由吳潭於73年9月26日以個人名義與訴
20 外人林純和簽立，然依據訴外人林純和111年4月20日於
21 鈞院結證可知，伊與被告吳坤成及其他登記名義人根本
22 不認識亦無接觸，當時吳潭之所以整批購入系爭房地及
23 其他不動產即為所營原告公司之工廠之用。況且原證1
24 第1頁買賣契約所載各筆土地更於原告公司設立後，陸
25 續以原告公司資金分期付款方式支付完畢，期間被告吳
26 坤成從未付分毫費用。此可參照各筆房地登記完成時間
27 均與系爭買賣契約簽立日相距甚久，其中除被告吳坤
28 成、訴外人吳水池名下系爭636地號土地、同段635地號
29 （重測前永定厝385-66、385-67地號）土地為74年10月
30 3日完成登記外，其餘登記於被告吳坤成名下之永定段6
31 37地號及另登記於吳潭、訴外人吳溫杜及吳水池等人名

01 下之629、631、632、633、634、637地號土地及建物則
02 分別遲至75年8月18日及84年3月31日原告公司設立營運
03 後，方分別陸續完成登記，此對照證人林純和證詞更可
04 知，係依原告公司負責人指示而為相關登記，無被告吳
05 坤成所稱買賣之初即分配予個人之可能性。而原告公司
06 之設立，本即因原獻嶸公司未取得主管機關許可生產銷
07 售醫療器材，方改設立原告公司繼而為之，且獻嶸公司
08 於原告公司設立後即無實際生產營業之事實，其後更於
09 93年初即正式辦理歇業解散並註銷工廠登記，相關原生
10 產設備土地廠房本均早已於原告公司設立後直接轉為原
11 告公司所有使用，由此足證系爭房地於原告公司設立
12 後，依吳潭與被告吳坤成等兄弟之協議共識，咸認為原
13 告公司資產而借名予個人名下無訛。

14 5.本件被告吳坤成既然早已退出原告公司之經營並另謀他
15 職，則於系爭房地原存之借名契約關係、使用借貸契約
16 關係均終止後，原告公司自得本於借名登記物返還請求
17 權、類推適用民法第541條第2項，請求被告吳坤成將系
18 爭房地之所有權移轉登記予原告公司。另於借名契約關
19 係消滅終止後，被告吳坤成自無保有系爭房地之所有權
20 之法律上原因，即屬不當得利，原告公司亦得依不當得
21 利之規定，請求被告吳坤成將系爭房地之所有權移轉登
22 記予原告公司。再以雙方間使用借貸關係經原告公司終
23 止後，原告公司亦得依民法第470條第2項規定請求被告
24 吳坤成將系爭房地返還予原告公司。

25 6.62年時，吳潭從一台車床開始創業；創業初期因生活艱
26 辛，所以先將車床暫借放在新莊市表哥的工廠內（千奇
27 機械廠，位於新莊市化成路）就開始接洽業務營運。63
28 年吳潭因業務需求搬遷至三重市光明路與朋友共租房子
29 子；當時訴外人吳水池國中畢業後約15歲，吳潭之父親
30 就將訴外人吳水池帶到三重跟吳潭學習製作模具；後
31 來，再搬遷到三重市仁化街租房子，後於66年又再度搬

01 遷到三重市○○街000號。當時，因廠房逐漸擴大就成
02 立了「憲榮實業有限公司」；同年被告吳坤成才從國中
03 畢業年僅16歲，其竟然為了霸佔原告公司財產而向法官
04 說他是在65年時（年僅14歲時），就跟吳潭合作經營事
05 業開「獻嶸公司」這明顯是謊言，這根本是不可能的事
06 情。而在吳潭初期創業時，訴外人吳溫杜主要經營果菜
07 批發業，若是適逢市場休市或生意不佳時才會偶而到
08 「憲榮實業」幫忙；之後因廠房合約到期，房東需要運
09 用廠房，72年吳潭才由三重市搬遷回雲林縣○○鄉○○
10 路0000○0000○0000號（未整編前地址）租房子作為工
11 廠繼續營運。後因工廠地址變更，工廠名稱也重新改名
12 為「獻嶸企業有限公司」（設立於72年4月2日），同年
13 亦成立新公司（設立於72年7月27日），然而當時法令
14 規定，非公開發行的公司至少需設置董事與股東，所以
15 吳潭才以其父母即訴外人吳壇、吳廖秀月，及吳溫杜與
16 吳水池名字成立公司，獻嶸企業有限公司的登記資本總
17 額為100萬元整，吳潭之父母及兄弟皆無提供資金投
18 資，所以吳潭確實始終是原告公司實際出資者與經營
19 者。「獻嶸企業有限公司」經過大約一年多的營運後，
20 吳潭以該公司負責人身份與訴外人林純和簽約買下五棟
21 房子（立契日期73年9月26日；未整編前地址是永定路9
22 8-3、98-4、98-5、98-6、98-7號；請參照附件四），
23 規劃以永定路98-6號先行登記為「獻嶸企業有限公司-
24 分廠」使用（設立於75年12月09日），而五棟房子後面
25 的空地將加蓋成工廠使用。73年間因訴外人吳水池及被
26 告吳坤成也已屆臨適婚年齡，當時吳潭與訴外人吳溫杜
27 拜訪訴外人吳水池的相親對象時，對方家長以訴外人吳
28 水池沒有自己的房子婉拒婚事（當時租房子在永定路97
29 -6、97-7、97-8號），當時吳潭便想若是先將房子暫登
30 記於兄弟名下，可讓二位弟弟在談論婚事時更能有機會
31 成功，這才轉念將房子先登記在兄弟的名下，之後再視

時機歸還給公司登記。之後，因「獻嶸企業有限公司」計畫轉型生產醫療器材，因其所營事業不符合規定要求，所以必需重新申請新公司，於是設立原告公司（75年4月22日），登記的資本總額為300萬元，因當時法令規定所限，非公開發行的公司至少需設置三名董事、一名監察人，吳潭才另以訴外人吳壇、吳溫杜及被告之名義成立原告公司，但除吳潭以外之人亦無提供資金投資，吳潭亦是實際出資者與經營者，當時系爭房地及生產設備及廠房均直接移轉原告公司所有以供營業使用，均為吳潭在內之四兄弟所知悉同意。在80年初期間因原告公司投資失利，借貸金額過於龐大，導致利息支出和銀行還款的負擔入不敷出，連正常的營運支出都面臨重重困難，勞保、健保與貨款都無法正常繳付，當時原告公司的借款負債已高達8000多萬元；此時，在負債已經遠超過資產的情況下，吳潭之兄弟就提議宣布原告公司破產，但因原告公司係由吳潭創立，借貸也是由吳潭申辦，所以吳潭必須一定得經營下去，才能有營業收入去償還債務；當時，因債務金額過於龐大，訴外人吳溫杜首先離開原告公司自行創業，而吳潭與訴外人吳水池、被告吳坤成等3人原本私下協議要一起承擔債務，才在訴外人吳壇與吳楓的見證下擬訂原告公司的資產與客戶業務分配及使用廠內機器設備的計費規則（如：設備以每小時80元租用，委託代工之工資以每小時180元計算，所有收入歸於原告公司償還債務使用）；且三人議定以每月的銷售所得扣除每戶的基本開銷後，再將剩餘的營業收入提供給原告公司償還債務，直至債務清償完畢為止；但在簽定協議書後，被告吳坤成連續2個月期間都未提供其所得利潤，最後還是吳潭處理全部債務，該協議內容顯然無效。

二、被告方面：

(一)被告否認原告公司與被告吳坤成間就系爭房地有借名及使

01 用借貸之法律關係，原告就該關係存在應先負舉證責任。

02 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任。民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。

04 2.次按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產
05 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方
06 允就該財產為出名登記之契約。是出名人與借名者間應
07 有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。
08 又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登
09 記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之
10 利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證
11 明，始可謂已盡舉證責任。亦有最高法院110年度台上
12 字511號民事判決可資參照。

13 (二)除原告公司應先負舉證責任，在原告公司尚未舉證前，被
14 告吳坤成原本並無舉證之責。但為案件進行時效，被告吳
15 坤成爰提出下列證據證明，本件並無借名及借貸法律關係
16 存在。

17 1.由原告公司所提出之買賣契約觀之：

18 (1)買受人是吳潭個人，並非原告公司，當事人有誤，並
19 無吳潭代表原告公司簽約之情形。

20 (2)買賣契約既為個人，如果謂係原告公司購買借名登記
21 在被告吳坤成名下，原告公司如何證明係其所購買？

22 (3)吳潭個人和原告公司間又係何關係？如何以個人名義
23 買受系爭房地卻變為原告公司所有？

24 2.由系爭房地買賣和原告公司設立登記時間觀之：

25 系爭房地於73年9月26日簽立買賣契約，而於74年10月3
26 日登記。然原告公司於75年始設立，既然原告公司尚未
27 設立如何購買系爭房地，並登記予被告吳坤成。

28 3.由系爭房地所有權狀在被告吳坤成持有中觀之：

29 (1)系爭房地之所有權狀自始均在被告吳坤成持有保管
30 中。

31 (2)若係原告公司借名，則屬公司財產，權狀應自始由原

告公司持有中，以維護自身權利，為何長達三十餘年
權狀都在被告吳坤成手中？放任被告吳坤成得隨時過
戶移轉系爭房地，顯然不符常理。

4.系爭房地之房屋稅、地價稅自74年及84年購入後都是由
被告吳坤成個人繳納，有歷年稅單可證，若系爭房地為
原告公司所有，為何房屋稅、地價稅都是個人繳納，而
不是原告公司繳納。

5.系爭房地自74年登記取得後，被告吳坤成即設籍在該處
居住到現在，都是被告吳坤成在占有管理使用，房地都
是自用住宅繳稅，並沒有供營業用，如何謂係原告公司
所有？

(三)早期係吳家四兄弟共同經營原告公司，然為擴大經營，四
兄弟決定共同購買門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00○00○
00○00○00○00號建物及其坐落之永定段628、630、63
2、634、635、638等地號土地，並分別就門牌號碼15號由
被告取得，門牌號碼17號由訴外人吳水池取得，門牌號碼
19號由吳潭取得，門牌號碼21號由訴外人吳溫杜取得，剩
餘門牌號碼23、25號則作為原告公司使用。另吳家四兄弟
亦共同購買同段629、631、633、637地號土地（即門牌號
碼15、17、19、21、23、25號建物基地後側之土地，並依
建物後方依序分別將同段637、633、631、629地號土地分
別由被告吳坤成、訴外人吳水池、吳潭、訴外人吳溫杜取
得，且該建物後方之土地（即同段637、633、631、629地
號土地）則作為四兄弟之工廠使用。因此，吳家四兄弟購
買上開土地及建物後，於86年7月28日曾簽立協議書，此
協議書不僅說明「房子所有權歸四兄弟所有」，且因同段
637、633、631、629地號土地係做為工廠使用，故又約定
「15年內不得轉讓」。足以證明系爭土地及建物於吳家四
兄弟共同購買之時，已明確劃分由何人取得所有權，故本
件系爭房地確實係被告吳坤成所有，而非兩造間有借名登
記關係存在。嗣因被告吳坤成及訴外人吳溫杜、吳水池等

01 3人陸續不介入公司經營，僅剩吳潭經營原告公司，然吳
02 潭為了再擴張工廠使用，其已向訴外人吳溫杜、吳水池等
03 2人購買門牌號碼17、21號之建物及同段629、633、632、
04 635等地號土地，倘若兩造間係有借名登記關係存在，原
05 告豈會向訴外人吳溫杜、吳水池購買門牌號碼17、21號之
06 建物及同段629、633、632、635等地號土地。

07 (四)吳家四兄弟曾於86年7月28日已再次確認系爭房地之所有
08 權歸屬，雖該協議內容係以圖示顯現，然勾稽該協議書之
09 圖示，可推論出下開結論：

10 1.同段628地號土地及坐落該地之同段151建號建物、同段
11 630地號及坐落該地之同段153建號建物為原告公司所
12 有。

13 2.同段632地號土地及其坐落該地之同段155建號建物、同
14 段629地號土地及坐落該地之同段152建號建物，原登記
15 為訴外人吳溫杜所有，嗣於109年11月11日以買賣為原
16 因登記予原告公司所有。

17 3.同段634地號土地及坐落該地之同段157建號建物、同段
18 631地號土地及坐落該地之同段154建號建物，由吳潭所
19 有。

20 4.同段635地號土地及坐落該地之同段158建號建物、同段
21 633地號土地及坐落該地之同段156建號建物，原登記為
22 訴外人吳水池所有，嗣於109年11月11日以買賣為原因
23 登記予原告公司所有。

24 5.系爭636地號土地及其坐落該地之同段159建號建物、系
25 爭637地號土地登記為被告吳坤成所有。

26 依上開各筆土地登記方式，足以推論吳家四兄弟 均係以8
27 6年7月28日所協議之內容分別為登記單獨所有，嗣訴外人
28 吳溫杜、吳水池另於109年11月11日將其所有之房地出售
29 予原告公司，而非返還與原告公司，更可證，兩造間自始
30 不存在借名登記關係。

31 (五)並聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.訴訟費用由原告負擔。

03 3.若受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)系爭636地號土地重測前為雲林縣○○鄉○○○段000000
06 地號土地、系爭637地號土地重測前為雲林縣○○鄉○○
07 ○段000000地號土地。

08 (二)系爭636、637地號土地及系爭159 建號建物目前登記在被
09 告吳坤成名下。其中系爭636地號土地、系爭159建號建物
10 登記日期為74年10月3日。其中系爭637地號土地登記日期
11 為84年3月31日。

12 (三)訴外人林純和於73年9月27日與吳潭訂立不動產建地及二
13 層樓房買賣契約書，由林純和將系爭636、637地號土地及
14 系爭159 建號建物出賣予吳潭。

15 (四)原告公司係於75年5月28日設立登記。

16 (五)原告公司成立前，兩造家族成員所經營之公司為獻嶸公
17 司。吳潭與訴外人林純和簽約購買系爭636 、637 地號土
18 地及系爭159建號建物時，為獻嶸公司之法定代理人，獻
19 嶸公司於93年1月14日為解散登記。

20 (六)吳壇（兩造之父）於96年4月12日死亡，其遺產分割繼承
21 契約書，並未記載系爭636、637地號土地及系爭159建號
22 建物。

23 (七)系爭636、637地號土地及系爭159建號建物之91年至103年
24 之第一銀行貸款利息由原告繳納（本院卷一第246頁至第2
25 73頁）。

26 (八)同段628地號土地及坐落該地之同段151建號建物，及同段
27 630地號土地及坐落該地之同段153建號建物登記為原告公
28 司所有（本院卷二第77頁至第91頁）。

29 (九)同段632地號土地及坐落該地之同段155建號建物原登記為
30 訴外人吳溫杜所有，其於109 年11月11日以買賣為原因移
31 轉登記予原告（本院卷一第373 頁至第375 頁、本院卷二

第93頁至第99頁）。

(十)同段634地號土地及坐落該地之同段157建號建物，及同段631地號土地及坐落該地之同段154建號建物登記為吳潭所有（本院卷二第113頁至第127頁）。

(十一)同段635地號土地及坐落該地之同段158建號建物，及同段633地號土地及坐落該地之同段156建號建物原登記為訴外人吳水池所有，其於109年11月11日以買賣為原因移轉登記予原告（本院卷二第129頁至第147頁）。

(十二)吳潭與被告吳坤成，及訴外人吳溫杜、吳水池為兄弟。

(十三)系爭636地號土地登記所有人為被告吳坤成（本院卷一第315頁），其上有目前供被告吳坤成居住使用之系爭159建號建物（門牌：雲林縣○○鄉○○路00號二層樓建物（本院卷一第331頁、第345頁）。

(十四)系爭637地號土地與同段629、633、631等地號土地現況作為原告公司廠房使用（本院卷一第327頁、第331頁）。

(十五)被告吳坤成出生日期為51年11月20日，吳潭、被告吳坤成與訴外人吳水池於86年7月28日簽立房屋與土地劃分協議書。

四、本件爭點：

系爭636、637地號土地及系爭159建號建物是否為原告公司借名登記在被告吳坤成名下？

五、本院之判斷：

(一)原告公司前於73年9月間，由吳潭代表向訴外人林純和買受系爭房地等情，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書在卷可稽（本院卷一第23頁），自堪信為真實。

(二)按出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應就借名登記之利己事實，負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之。又主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責

01 任。而負舉證責任之一方，如能證明間接事實並據此推認
02 要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證
03 明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理
04 法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可
05 使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之。證明借
06 名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合
07 其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍
08 持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等
09 間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。有最高法
10 院111年度台上字第383號、111年度台上字第216號、106
11 年度台上字第1363號民事判決可資參照。

12 (三)本件原告公司主張系爭房地之所有人為原告公司，僅係借
13 名登記在被告吳坤成名下，為被告吳坤成所否認，並以前
14 詞置辯，經查：

15 1.證人林純和於111年4月20日本件審理時到庭證稱原證一
16 兩紙不動產建地二層及樓房買賣契約書上之房地均係由
17 其出售予吳潭當作公司之工廠使用，由吳潭指定將該等
18 房地登記與何人等語（本院卷一第228頁至第230頁），
19 而查上開兩份不動產買賣契約簽訂之年份分別為73年及
20 76年，恰在原告公司75年5月28日設立登記前後，則吳
21 潭向證人林純和購買包括系爭房地在內之不動產，應均
22 係作為經營原告公司及設立工廠使用。而被告吳坤成出
23 生日期為51年11月20日出生，於73年至76年間其僅20歲
24 出頭，且原告公司正在草創階段難認為有足夠之資本及
25 獲利購買房地產贈與他人，故原告公司主張系爭房地為
26 吳潭代表原告公司購買，並借名登記在被告吳坤成名
27 下，並非無據（實際情形係吳潭先代表獻嶸公司購買系
28 爭房地及其他相鄰之不動產，借名登記在被告吳坤成及
29 其他兄弟名下，原告公司成立後借名登記契約再移轉至
30 原告公司與被告吳坤成及其他兄弟之間，詳後述）。

31 2.系爭636、637地號土地及系爭159建號建物之91年至103

01 年之第一銀行貸款利息由原告公司繳納，且系爭637地
02 號土地現況作為原告公司廠房使用等情，為兩造所不爭
03 執，並有第一商業銀行91年1月至104年2月房屋擔保借
04 款繳息收據、原告公司91年至95年房屋擔保借款流水
05 帳、本院111年5月9日勘驗筆錄及照片在卷可稽（本院
06 卷一第246頁至第295頁、第327頁、第331頁），由此出
07 資狀況，及系爭637地號土地使用情形，亦可間接推知
08 被告吳坤成並非系爭房地之真正所有權人。

09 3.吳潭與被告吳坤成及訴外人吳溫杜、吳水池為兄弟。原
10 告公司與訴外人吳溫杜、吳水池於109年9月3日簽立協
11 議書1紙，該協議書載明「茲因甲方（按指原告公司）
12 前將下列甲方所有之不動產標的借用乙方（按指訴外人
13 吳溫杜、吳水池）名義登記後併無償借予乙方使用迄
14 今，現甲、乙雙方為合意終止雙方就下列不動產標的所
15 存借名登記及使用借貸等一切法律關係，於經兩造確認
16 相關事實後，達成協議約定條款如下，以資信守：一、
17 不動產標的（詳細產權及權利範圍依地政事務所登記簿
18 為準）1.門牌號：雲林縣○○鄉○○路00號之房地及雲
19 林縣○○鄉○○段000地號全部（登記名義人：吳溫
20 杜）。2.門牌號：雲林縣○○鄉○○路00號之房地及雲
21 林縣○○鄉○○段000地號全部（登記名義人：吳水
22 池）。二、乙方確認第一條不動產標的及乙方兄弟吳坤
23 成現占有使用之門牌號雲林縣○○鄉○○路00號之房屋
24 地及雲林縣○○鄉○○段000地號全部，均為甲方出資
25 購入後，分別借名登記於乙方及吳坤成名下，但上開不
26 動產之實際所有權人均為甲方。三、甲、乙雙方同意即
27 日起終止雙方間就第一條不動產標的所存借名登記及使
28 用借貸等一切法律關係。四、基於雙方長久情誼，甲方
29 同意按第五條約定條件方式，另補償乙方每人新台幣肆
30 佰萬元…。」有協議書影本1份在卷可查（本院卷一第2
31 11頁），而證人林永雄於111年5月25日本件審理時到庭

01 結證稱：「（【請提示原證4 協議書，你是否有辦理過
02 雲林縣○○鄉○○路00號房地及二崙鄉永定段629 地
03 號、永定路17號、永定段633 地號房地吳溫杜、吳水池
04 二人之房地過戶移轉事宜？我有辦理過戶。已經過戶完
05 畢。（原證4 這張，是不是當時他們委託你辦理過戶登
06 記時同時簽署的？）協議書是他們先協議簽好，再到我
07 那裡辦理產權過戶手續，當場將要過戶的證件交給我。
08 （這份協議書是不是在你事務所簽的？）是。當時都在
09 我那裡簽的沒有錯。（事務所有你本人或你助理有當場
10 說協議的內容？）助理有再跟他們確認內容。（你的意
11 思是你本人沒有確認此協議書的內容？）協議書是他們
12 協議的。（簡單來講，你在場是看他們簽名，其他的一
13 概不管？）是。（所以你當場也沒有詳細詢問甲方與吳
14 溫杜、吳水池的意思表示？）他們雙方應該實際都知道，
15 以400萬元補償他們，請他們到外面買房子。本來
16 所有稅金都沒有談到，我還詢問他們要誰負擔。（你的
17 責任主要是協議書內容中辦理不動產移轉的部分？）
18 是，幫他們辦理產權過戶完成。（辦理不動產移轉的主
19 要目的？）是。」等語（本院卷二第49頁至第51頁），
20 可見原本分別登記在訴外人吳溫杜、吳水池名下之同段
21 629、633地號土地及坐落該等地之門牌雲林縣○○鄉○○
22 路00○○號房屋實係借名登記在其等名下，既然登記
23 在訴外人吳溫杜、吳水池名下之上開不動產均為借名登
24 記，則登記在被告吳坤成名下之系爭房地，應不會係不
25 同之法律關係，足徵系爭房地之實際所有人為原告公
26 司，僅係借名登記在被告名下，原告並將系爭636地號
27 土地及系爭159建號建物借與被告吳坤成使用。

28 4.吳潭與被告吳坤成及訴外人吳溫杜、吳水池為兄弟。同
29 段632地號土地及坐落該地之同段155建號建物原登記為
30 訴外人吳溫杜所有，其於109年11月11日以買賣為原因
31 移轉登記予原告公司。同段635地號土地及坐落該地之

同段158建號建物，及同段633地號土地及坐落該地之同段156建號建物原登記為訴外人吳水池所有，其於109年11月11日以買賣為原因移轉登記予原告公司等情，為兩造所不爭執，並有同段632、635、633地號地號土地之雲林縣地籍異動索引在卷可憑（本院卷一第373頁至第375頁、本院卷二第93頁至第95頁、本院卷一第365頁至第367頁、本院卷二第129頁至第133頁、本院卷一第359頁、本院卷二第143頁）。經本院通知訴外人吳溫杜及吳水池到庭作證，然其等行使拒絕證言權，但以書狀陳稱：「我們二人近日接到法院作證通知單，但因我們與吳潭及吳坤成二人是兄弟，而且我們二人早已退出家族公司獻嶸公司、三明公司多年，更在109年時已將以前由公司出錢購入登記在我們兄弟名下的房地，在代書那邊講好後，全部過還給三明公司了。…」等語（本院卷一第191頁），由訴外人吳溫杜及吳水池之上開陳述，可知原本分別登記在其等名下之同段632地號土地及坐落該土地之同段155建號建物、同段635地號土地及坐落該土地之同段158建號建物、同段633地號土地及坐落該土地之同段156建號建物實係借名登記在其等名下，既然登記在訴外人吳溫杜、吳水池名下之上開不動產均為借名登記，則登記在被告吳坤成名下之系爭房地，應不會係不同之法律關係，益徵系爭房地之實際所有人為原告公司，僅係借名登記在被告吳坤成名下，原告並將系爭636地號土地及系爭159建號建物借與被告吳坤成使用。

5. 由兩造所提出吳潭、訴外人吳水池、被告吳坤成就原告公司財產之劃分協議書（本院卷二第11頁至第19頁、本院卷一第345頁），可知系爭房地及其他登記在吳潭、訴外人吳水池、吳溫杜名下之不動產所有權應均屬原告公司所有，且相關當事人均自始明知且同意就該等財產與原告公司間有「借名登記」及「使用借貸」契約關係

01 存在，否則如依被告吳坤成所辯該等財產及系爭房地購
02 入時早為被告吳坤成個人所有而與原告公司間無「借名
03 登記」及「使用借貸」之契約關係，則吳潭、訴外人吳
04 水池、被告吳坤成又何必於86年7月28日製作上開財產
05 劃分協議書而協議劃分該等財產之所有權歸屬。然上開
06 協議書所為劃分原告公司財產之協議內容顯然違背修正
07 前公司法第185條：「公司為左列行為，應有代表已發
08 行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股
09 東表決權過半數之同意行之：…。二、讓與全部或主要
10 部分之營業或財產。…。前2項出席股東股份總數及表
11 決權數，章程有較高之規定者，從其規定。第1項行為
12 之要領，應記載於第172條所定之通知及公告。第1項之
13 議案，應由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席
14 董事過半數之決議提出之。」之強制禁止規定，故上開
15 協議書之協議內容為自始絕對無效之約定，故兩造於為
16 該等協議後，包括系爭房地在內之原告財產，仍為原告
17 公司所有。

18 (四)被告吳坤成所辯為不可採之理由：

- 19 1.被告吳坤成雖辯稱系爭房地之買受人是吳潭個人，並非
20 原告公司，當事人有誤，並無吳潭代表原告公司簽約購
21 買系爭房地之情形。又買賣契約既為個人，如果謂係原
22 告公司購買借名登記在被告吳坤成名下，原告公司如何
23 證明係其所購買？且吳潭個人和原告公司間又係何關
24 係？如何以個人名義買受系爭房地卻變為原告公司所
25 有？云云，然吳潭為原告公司之法定代理人，其向訴外
26 人林純和購買系爭房地及其他相關不動產，據訴外人林
27 純和到庭證稱吳潭向其購買該等不動產係為經營公司及
28 設立工廠使用等語，已如前述，則吳潭應係以當時獻嶸
29 公司法定代理人身份代表獻嶸公司買受包括系爭房地在
30 內之不動產以經營獻嶸公司之用，故被告此部分所辯為
31 不可採。

01 2.被告吳坤成雖又辯稱系爭房地於73年9月26日簽立買賣
02 契約，而於74年10月3日登記。然原告公司於75年始設
03 立，既然原告公司尚未設立如何購買系爭房地，並登記
04 予被告云云。查，原告公司係於75年5月28日設立登
05 記。而原告公司成立前兩造家族成員所經營之公司為獻
06 嶸公司。吳潭與訴外人林純和簽約購買系爭636、637
07 地號土地及系爭159 建號建物時，為獻嶸公司之法定代
08 理人，獻嶸公司於93年1月14日為解散登記等情，為兩
09 造所不爭執。且系爭636地號土地及系爭159建號建物登
10 記在被告名下之日期確為原告公司設立登記前之74年10
11 月3日。然本院認為不論獻嶸公司與原告公司均是吳潭
12 所設立之實際一人公司，吳潭於74年10月3日原告公司
13 尚未成立前，應係代表獻嶸公司購買包括系爭房地在內
14 之不動產，而分別借名登記在其自己、被告吳坤成及訴
15 外人吳溫杜、吳水池名下。嗣於原告公司成立後，其等
16 吳家四兄弟均已經同意該等不動產之所有權實際為原告
17 公司所有，原告公司再與吳家四兄弟就系爭房地及其他
18 相關不動產成立借名登記及使用借貸契約，故不能以吳
19 潭購買系爭636地號土地、系爭159建號建物及借名登記
20 在被告吳坤成名下時原告公司尚未成立，即謂兩造間就
21 系爭房地之借名登記及系爭636地號土地、系爭159建號
22 建物之使用借貸關係不存在。

23 3.被告吳坤成雖辯稱系爭房地之所有權狀自始均在其持有
24 保管中，若係原告公司借名登記在其名下，則屬原告公
25 司財產，權狀應自始由原告公司持有中，以維護自身權
26 利，為何長達三十餘年權狀都在其手中？放任其得隨時
27 過戶移轉系爭房地，顯然不符常理云云。然查，被告吳
28 坤成所提出系爭636、637地號土地之所有權狀發狀日期
29 均為103年11月2日，有該等土地所有權狀在卷可找（本
30 院卷一第77頁至第79頁），且雲林縣○○地○○○○○
31 ○○○○○○○○○○○地○○段000○號建物於103年間辦

竣地籍圖重測，依土地法第四十六條之一及第四十六條之三執行要點第22點規定重新繕發重測後土地所有權狀在案。有該地政事務所111年1月25日雲西地一字第1110000394號函在卷可佐（本院卷一第193頁），且原告公司亦已提出103年重測前其留存之系爭636、637地號土地舊所有權狀原本，經核與本院卷一第147頁至第149頁之土地、建築改良物所有權狀影本相符，有言詞辯論筆錄在卷可按（本院卷一第144頁），故應認為系爭636、637地號土地重測前該等土地之所有權狀均為原告公司自行保管留存，於103年該等土地重測後，因該等土地之登記名義人為被告吳坤成，故地政機關將該等土地之重測後所有權狀核發予被告吳坤成，才使被告吳坤成取得系爭636、637地號土地之103年重測後所有權狀，此種情形非但不能認為被告為該等土地之實際所有人，反而更加印證該等土地之所有權狀一直在原告公司留存保管，原告公司始為系爭房地之真正所有人，僅係借名登記在被告吳坤成名下，原告並將系爭636地號土地及系爭159建號建物借與被告吳坤成使用。。

4.被告吳坤成雖又辯稱系爭房地之房屋稅、地價稅自74年及84年購入後都是由其個人繳納，有歷年稅單可證，若房地為原告公司所有，為何房屋稅、地價稅都是個人繳納，而不是原告公司繳納云云。然查，即便系爭房地之房屋稅及地價稅均為被告吳坤成繳納，但系爭房地僅係借名登記在其名下，已如前述，且系爭636地號土地及系爭159建號即門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00號建物係供其居住使用，為二造所不爭執，被告吳坤成既享有使用系爭636地號土地及159建號建物以供居住之權利，則由其負擔繳納系爭房地稅捐之義務亦為相當合理，故本院認為依據經驗法則判斷，應係兩造間就系爭636地號土地、系爭159建號建物交由被告吳坤成使用，但由被告吳坤成繳納系爭房地相關稅捐乙事已有約定，故亦

01 不能以被告吳坤成有繳納系爭房地之房屋稅及地價稅，
02 即謂其為實際之所有人。

03 5.被告吳坤成雖又辯稱吳家四兄弟購買包括系爭房地在內
04 之土地及建物後，於86年7月28日曾簽立協議書（本院
05 卷二第11頁至第19頁、本院卷一第345頁），此協議書
06 不僅說明「房子所有權歸四兄弟所有」，且因同段63
07 7、633、631、629地號土地係做為工廠使用，故又約定
08 「15年內不得轉讓」。足以證明系爭土地及建物於吳家
09 四兄弟共同購買之時，已明確劃分由何人取得所有權，
10 故本件系爭房地確實係被告吳坤成所有，而非兩造間有
11 借名登記關係存在云云。然如該等不動產於吳潭購買時
12 即已劃分由何人取得所有權，則吳潭、被告吳坤成及訴
13 外人吳水池根本不需要於86年7月28日再次協議相關不
14 動產之產權歸屬，而且該等協議違反修正前公司法第18
15 5條第1項第2款之強制規定，並不生協議劃分所有權之
16 效力，相關不動產仍為原告公司所有，已如前述，故被
17 告此部分辯解亦屬無憑。

18 6.被告雖又辯稱吳潭為了再擴張工廠使用，其已向訴外人
19 吳溫杜、吳水池等2人購買門牌號碼21、17號之建物及
20 同段629、633、632、635等地號土地，倘若兩造間係有
21 借名登記關係存在，被告豈會向吳溫杜、吳水池購買門
22 牌號碼21、17號之建物及同段629、633、632、635等地
23 號土地云云。然訴外人吳溫杜、吳水池均已簽訂協議書
24 及書立陳報狀表示該等登記在其等名下之房地與原告間
25 均為借名登記及使用借貸關係，且其等與原告間已經終
26 止借名登記及使用借貸，已如前述。至於訴外人吳溫
27 杜、吳水池將原本借名登記在其等名下之不動產以「買
28 賣」為原因移轉登記予原告，應係依照該協議原告公司
29 有以金額補償訴外人吳溫杜、吳水池使然，然此對於系
30 爭房地及其他相關不動產原均屬原告公司所有之情形不
31 生影響。

01 7.至於被告吳坤成辯稱同段628地號土地及其上151建號建
02 物、同段630地號土地及其上153建號建物係登記為原告
03 公司所有，同段629地號土地、631至635地號土地，及
04 同段152建號建物、同段154至158建號建物係分別登記
05 在吳潭及吳溫杜、吳水池名下，顯然吳潭購買系爭房地
06 時已將屬於原告公司所有之同段628地號土地及其上151
07 建號建物、同段630地號土地及其上153建號建物登記為
08 原告公司所有，其他不動產則確定分配歸吳家四兄弟所
09 有，其間並不存在借名登記及使用借貸法律關係云云。
10 然查同段629地號土地、631至635地號土地，及同段152
11 建號建物、同段154至158建號建物係本院卷一第23頁不
12 動產買賣契約書之買賣標的，該契約書簽訂之時間為73
13 年9月27日，至於同段628地號土地及其上151建號建
14 物、同段630地號土地及其上153建號建物，則為本院卷
15 一第25頁不動產買賣契約書之買賣標的，該契約書簽訂
16 之時間為76年5月18日，故吳潭將73年9月27日向訴外人
17 林純和購買之系爭房地及其他不動產分別登記在吳家四
18 兄弟名下，乃為借名登記。而吳潭另將76年5月18日向
19 訴外人林純和購買之同段628地號土地及其上151建號建
20 物、同段630地號土地及其上153建號建物登記為原告公
21 司所有，為另一契約，兩者不相影響，故被告吳坤成此
22 部分所辯，亦屬無憑。

23 (五)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
24 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
25 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
26 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
27 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法
28 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98
29 年度台上字第990號民事判決意旨參照）。準此，將自己
30 所有不動產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處
31 分，他方僅係單純提供其名義而為登記者，即應成立借名

01 登記契約。次按借名登記契約性質上與委任契約同視，並
02 類推適用民法委任之相關規定，依民法第549條第1項規
03 定，自得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關
04 係既已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自
05 得請求他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台
06 上字第1148號判決參照）。再按「受任人以自己之名義，
07 為委任人取得之權利，應移轉於委任人。」民法第541條
08 第2項訂有明文規定。又按無法律上之原因而受利益，致
09 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
10 後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文規定。另按
11 稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
12 於無償使用後返還其物之契約；借貸未定期限，亦不能依
13 借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用
14 物。民法第464條、第470條第2項分別定有明文。本件
15 係吳潭代表當時獻嶸公司買受系爭房地，並借名登記在被
16 告吳坤成名下，於原告公司成立後該等借名登記及使用借
17 貸契約再移存至兩造間，且原告公司已以本件起訴狀繕本
18 之送達，向被告吳坤成為終止雙方原就系爭房地之借名登
19 記契約、使用借貸契約之意思表示，則系爭房地原存之借
20 名登記、使用借貸關係均已終止，原告公司自得本於借名
21 登記物返還請求權、類推適用民法第541條第2項，請求被
22 告吳坤成將系爭房地所有權移轉登記予原告公司。另於借
23 名契約關係消滅終止後，被告吳坤成自無保有系爭房地所
24 有權之法律上原因，即屬不當，原告公司亦得依不當得利
25 之規定，請求被告吳坤成將系爭房地之不動產所有權移轉
26 登記予原告公司。再以雙方間使用借貸關係經原告公司終
27 止後，原告公司亦得依民法第470條第2項規定請求被告吳
28 坤成將系爭159建號建物返還予原告公司。

29 (六)至於原告請求被告應將系爭637地號土地返還予原告部
30 分，經本院於111年5月9日會同二造至該土地現場履勘，
31 結果為系爭637地號土地係做為原告公司之廠房使用，有

勘驗筆錄及照片在卷可按（本院卷一第327頁至第331頁），且為二造所不爭執，顯然被告吳坤成並無實際占有使用該土地，故原告請求被告吳坤成返還系爭637地號土地，即屬無據。

六、綜上，兩造間就系爭房地之借名登記及使用借貸關係已經終止，原告依據借名登記物返還請求權、類推適用民法第541條第2項，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。另依不當得利法律關係，請求被告將系爭房地之不動產所有權移轉登記予原告。再依民法第470條第2項規定請求被告將系爭159建號建物還予原告，均為有理由，應予准許，爰判決如主文第一至二項所示。至於原告請求被告吳坤成返還系爭637地號土地部分，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第三項所示。

七、另本件原告並未聲請假執行，被告聲請免為假執行並無必要，本院自無庸為被告供擔保後免為假執行之諭知，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
民事第二庭 法 官 楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 9 月 16 日
書記官 陳玉珮