# 臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第278號

原　　告　良鑫開發建設股份有限公司
法定代理人　陳淑慧
訴訟代理人　連鳳翔律師
被　　告　鄭淑玲

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國108年12月19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、程序事項

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：

（一）原告良鑫開發建設股份有限公司（下稱原告公司），於民國101年間，委由被告整合臺北市○○區○○段0○段0000000地號土地（下稱系爭819、820地號土地），被告依約完成整合工作，原告公司並將系爭819、820地號土地借名登記予被告名下，於101年3月26日簽訂有借名登記同意書。而原告公司將同區段818、819、820、821、822等5個地號土地，整合購地完成，合併為818地號土地（下稱系爭合併土地）後，被告基於借名登記關係，以所有人名義持有系爭合併土地持分100000分之49851。嗣後，兩造間並簽訂合建契約，被告於合建案中分得同區段1959、1963、1967、1971、1975建號建物（分別為D-3樓、D-4樓、D-5樓、D-6樓、D-7樓）共5戶房屋（下合稱系爭建物）。

（二）兩造與訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）、星展（台灣）商業銀行股份有限公司（下稱星展

銀行）簽訂信託契約（下稱系爭信託契約），於系爭信託契約第12條第13項後段約定：「甲方（即被告）及乙方（即原告）合意同意依據雙方簽訂之合建契約書第3條、第16條及第18條約定，就甲方實際分回之固定坪數108坪、地下二層車位數4位部分，於信託期間不進行預售屋銷售。」，明文限制被告轉售信託物之權利，因被告為出名人而非真正地主，並無可受分配權利。則系爭建物均係基於被告出名登記土地所有權之關係，形式上被告為地主，兩造約定被告合建分得之建物亦採借名登記之方式。是系爭建物名義上為被告所有，真正所有權人為原告公司。兩造並於101年3月26日訂立借名登記契約，並就分配房屋約定被告就地主合建分屋部分應返還原告公司。故兩造間確有借名登記關係之存在，系爭合併土地僅係由被告出名登記為系爭土地之所有權人，實際出資購買之人為原告公司，被告並非真正之地主，自無法於合建完成後主張真正擁有分配之房屋，應依約將系爭建物返還原告公司。而兩造其後於105年8月22日簽立借名登記返還協議書，被告負有返還系爭建物之契約義務。於105年間合建結束後，被告受分配之系爭建物，均為借名登記物，應依約返還原告公司，惟被告至今日仍未出面履行義務。且訴外人杜明怡、羅素烽及蔡靜莉均與被告有另案民事糾紛，並經判決認定原告公司為借名人。爰依借名登記契約之返還請求權，提起本訴。並聲明：被告應將系爭建物之不動產所有權移轉登記予原告公司。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

（一）原告主張原告公司於101年間委由被告整合處理系爭819、820地號土地，並將系爭819、820地號土地借名登記在被告名下，並於101年3月26日簽訂借名登記同意書。嗣系爭819、820地號與其他共計5筆土地完成合併為系爭合併土

地，被告基於借名登記關係，以所有人之名義持有系爭合併土地持分100000分之49851。原告公司並與被告於101年11月20日簽訂合建契約書，約定被告於合建案分得系爭建物共5戶房屋等情，有原告提出之同意書、合建契約書等在卷可按（見本院卷第32、18至31頁）。

（二）依據原告所提出兩造於105年8月22日簽立借名登記返還協議書約定內容而言（見本院卷第36頁），係被告將原所屬借名登記之合併前系爭819、820地號土地即合併後系爭合併土地持分100000分之49851恢復登記原告公司名下等情，並未提及被告依系爭合建契約書所載分得系爭建物共5戶房屋返還予原告公司之情形，是原告主張依上揭協議書內容約定，被告負有返還系爭建物之契約義務，明顯有疑。

（三）依據原告所提出101年3月26日被告所簽署借名登記同意書所載，原告公司就系爭819、820地號土地經開發後，為稅務規劃，將借被告名義登記（借名登記）所有權，本人（指被告）並以地主身份與原告公司合建興建房屋。並就地主合建分屋部分應返還原告公司等情（見本院卷第32頁）。是兩造間應僅就系爭819、820地號土地（即合併後即合併後系爭合併土地持分100000分之49851成立借名登記契約，尚難認定兩造間就系爭建物共5戶房屋，另有成立借名登記契約。是原告公司主張於105年間合建結束後，被告受分配之系爭建物，均為借名登記物，應依約返還原告公司云云，顯非可採。

（四）又兩造前於102年12月25日，與訴外人安信建經公司、星展銀行簽訂系爭信託契約，約由星展銀行擔任系爭建案基地與預售屋價金信託之受託人，由安信建經公司擔任系爭建案興建中建物之受託人與起造人，系爭信託契約第8條第9項前段約定：安信建經公司於系爭建案完工取得使用執照後，應於3個月內以安信建經公司名義辦妥建物第一次所有權登記，除由星展銀行信託專責部門、安信建經公

司依被告及（或）原告公司之指示直接辦理建物以及基地持分之產權移轉登記予買方（依系爭信託契約第1條第4項約定，買方係指就本專案與被告、原告公司簽訂買賣契約購買預售屋之承購戶且其所繳買賣價金依本契約信託予星展銀行信託專責部門）外，應依被告、原告公司指示，配合星展銀行信託專責部門及安信建經公司將土地及建物移轉登記予被告、原告公司或其指定之人等內容。且又系爭建物業均於105年8月16日建築完畢，並辦訖建物所有權第一次登記在訴外人安信建經公司名下等情，有原告提出之系爭信託契約、系爭建物之建物登記第2類謄本共5件在卷可按（見本院卷第71至97、104至113頁）。則：

被告迄今並未取得系爭建物之所有權登記，當無法將系爭建物之所有權移轉登記予原告，即使認定原告所主張兩造間於101年3月26日簽訂借名登記同意書主張借名登記關係存在，且被告於105年8月22日簽立借名登記返還協議書約定內容同意返還為實，而推認兩造間已合意終止上揭借名登記契約，但被告尚未取得系爭建物之所有權登記，被告顯然無法將系爭建物所有權移轉登記予原告公司。

依據上揭系爭信託契約第8條第9項前段約定，則如非將產權移轉登記予買方，則需由兩造指示，配合星展銀行信託專責部門及安信建經公司將土地及建物移轉登記予被告、原告公司或其指定之人，是被告顯然並無法單獨指示安信建經公司將系爭建物之所有權移轉登記予原告公司。綜上，足見原告本件主張依據兩造間就101年3月26日簽訂借名登記同意書主張借名登記關係，請求被告將系爭建物之所有權移轉登記，尚難認有理由。

（五）綜上所述，本件原告依據借名登記法律關係，請求被告將系爭建物之所有權移轉登記予原告並無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　陳紀元