

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第141號

原告 鍾銀鄉
訴訟代理人 陳隆律師
被告 鍾秉澤
訴訟代理人 宋永祥律師
複代理人 謝享穎律師
鄭志誠律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國109年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)座落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上彰化縣○○鄉○○段○○○○○號建物（建物門牌：彰化縣○○鄉○○路○○○巷○○號，下稱系爭建物），目前均登記為被告所有，然系爭土地實際上係原告出資於民國94年4月18日以新台幣（下同）1,080萬元向訴外人溫振祥購買，系爭建物亦係原告出資興建，然原告購買系爭土地時，因名下已有自用農舍，受限於農業用地興建農舍辦法申請興建農舍之人須名下無其他自用農舍之規定，遂與被告約定借用其名義辦理土地登記及申請興建農舍，俟後再將系爭土地及系爭農舍返還原告。原告原先是規劃借用出賣人溫振祥之名義辦理，但因為溫振祥之個人因素，原告惟恐權益受損，才改借用被告名義。兩造達成前開約定後，原告隨即於94年10月7日以贈與為原因將系爭土地移轉與被告，並借被告名義申請興建農舍及辦理保存登記。是系爭土地及建物（下合稱系爭房地）僅係借名登記於被告名下，爰提起本訴終止借名登記之法律關係並請求返還系爭房地。

(二)原告於買受系爭土地時，即與訴外人溫振祥約定借用其名義

興建農舍，有土地買賣契約書可證，可知原告購入系爭土地之目的確係為興建農舍。且原告借用溫振祥名義申請農舍建築執照之事實，曾經彰化縣秀水鄉公所94年7月28日彰秀鄉建字第0940007692號函准予給照，並發給自用農舍建造執照。原告原已準備動工興建，惟忽聽聞溫振祥似涉刑案，苟借用溫振祥名義，日後恐有風險，乃決定改借用被告名義，有證人許瑞楠證述可證。另系爭農舍之興建關於請照、設計、建築等均由原告參與，設計圖說均由原告保管，工程款亦由原告所經營之振豪機械有限公司（下稱振豪公司）支出。且系爭房地實際上由原告及振豪公司使用，歷來房地稅賦及水電等各項費用均由原告繳納，房地所有權狀正本亦由原告保管，堪認原告就系爭房地有實質所有權，被告僅係借名登記之登記名義人。至被告辯稱伊自92年起即實際負責經營振豪公司云云，亦非事實。實際上振豪公司所有出資及經營均由原告一人為之，配偶及子女僅掛名為股東。是系爭房地確係原告一人出資購買及興建，僅借用被告名義，兩造間就系爭房地之借名登記契約既經終止，原告自得請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

(三)並聲明：1.被告應將其座落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地及其上同段545建號建物之所有權移轉登記予原告。2.訴訟費用由被告負擔。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造為父子，被告鍾秉澤自92年起即實際負責振豪公司之經營，其中業務洽談、產品設計、製造、測試、驗收、交貨試機等工作，均由被告負責。原告於94年間，因振豪公司添增辦公場所之需求，及規劃日後將振豪公司交由被告鍾秉澤負責規劃，乃向訴外人溫振祥購得系爭土地，嗣於同年9月29日將系爭土地贈與被告，並約定在系爭土地上興建農舍一併贈與被告，供被告及振豪公司使用，因此系爭建物之設計及興建等諸多事宜被告多有參與，有被告與建商往來資料可證。至原告稱系爭建物設計圖說均在其手上，及工程款均由振豪公司支出、振豪公司實際上經營僅渠一人，子

01 女及配偶等僅係掛名云云，並非事實，是不能遽謂支付系爭
02 房地之款項係原告支付。且由匯款單上振豪公司之代理人為
03 「石禎萍」一情，即可見被告確實負責振豪公司之經營，否
04 則何以由被告之配偶掌理財務及代理振豪公司匯款。再匯款
05 單中102年5月15日匯款申請書所載匯款人為「菲祥機械有限
06 公司」即被告擔任負責人之獨資公司之帳戶，亦可知系爭房
07 屋之興建，非如原告稱由振豪公司支出全部工程款。且查與
08 建物承包商間往來單據資料上僅有「鍾秉澤」字樣出現，全
09 無「鍾銀鄉」字樣，及證人顏東福結證稱：「（問：剛才提
10 示的設計圖是你製作？）不是。」等語，可見原告稱系爭建
11 物之興建均係伊處理並由伊我委請顏東福興建系爭農舍云云
12 ，並非事實。另系爭房地均由被告之管理使用，原告擅自取
13 去系爭房地權狀持以主張本件係借名登記云云，顯屬子虛。
14 且出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
15 立借名登記契約。本件原告稱伊購買系爭土地時已計畫在其
16 上興建農舍云云，不過係其主觀心路歷程，無法說明渠與被
17 告間有借名登記之意思合致。又系爭房地之水電、稅捐等向
18 由被告繳納，有101、103、106年房屋稅繳款書可證，原告
19 執近期單據訛稱歷來水電及稅捐雜費等均由其繳納，並非真
20 實。且被告歷來有使用、管理系爭房地之事實，即與借名登
21 記之情形有所未合。職是，本件並非借名登記，原告請求為
22 無理由。並為答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原
23 告負擔。3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項：（本院卷第210頁）

25 (一)兩造於94年9月29日就系爭土地，簽訂「土地贈與所有權移
26 轉契約書」，其中登載受贈人為被告、贈與人為原告。

27 (二)原告於94年10月7日就系爭土地，以贈與為登記原因，移轉
28 登記所有權予被告。

29 (三)被告於100年7月7日就系爭房屋，獲發「彰化縣秀水鄉公所
30 使用執照」，其中登載起造人為被告。

31 (四)被告於100年8月30日就系爭房屋，以第一次登記為登記原因

01 ，登記所有權人為被告。

02 四、得心證之理由：

03 (一)本件原告主張系爭土地係原告一人簽約購買並支付價款，因
04 當時原告名下已有一棟農舍，因此不能再以原告名義申請新
05 建，故借用原地主溫振祥之名義申請建造執照，嗣因信任關
06 係產生疑慮，改借用原告之子即被告名義新建農舍，故系爭
07 土地及房屋均登記於被告名下，但所有權狀由原告保管，所
08 有的管理、使用及費用負擔均由原告為之，依經驗及論理法
09 則足以推認兩造間借名登記法律關係存在，今以存證信函終
10 止兩造間借名登記契約，並請求被告返還系爭房地等情，業
11 據其提出土地、建物登記謄本、不動產買賣契約書、公司基
12 本資料查詢單、匯款單及支票影本、系爭房屋之所有權狀、
13 彰化府前郵局存證號碼145號存證信函影本等件為證，為被
14 告所否認，並以前詞置辯。本院整理兩造主張及說明，認本
15 件主要爭點為：兩造間就系爭土地有無借名登記之法律關係
16 存在（本院卷第210頁）？說明如下。

17 (二)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
18 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
19 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與
20 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
21 契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名
22 登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105
23 年度台上字第1897號民事判決參照）。

24 查本件原告所提出之土地、建物所有權狀，及被告提出之系
25 爭建物使用執照申請書、使用執照等資料（本院卷第139頁
26 至第151頁），可知系爭土地之所有權人、系爭建物之使用
27 執照申請人及執照所載之起造人，確均為被告鍾秉澤，而原
28 告主張其為系爭房屋實際出資興建者，並為系爭房地之實質
29 所有權人，被告僅為系爭房地之登記名義人等節，為被告所
30 否認，揆諸前揭說明，自應由原告就其主張負舉證責任，合
31 先敘明。

01 (三)原告雖稱系爭土地由伊一人簽約購買並支付買賣價款，嗣因
02 對原地主即訴外人溫振祥有疑慮，乃改借用被告鍾秉澤名義
03 ，並將系爭土地所有權移轉登記予被告，進而於系爭土地上
04 興建系爭建物，是系爭房地僅借名登記於被告名下，原告方
05 為系爭房地之實質所有權人。然查，系爭土地於94年9月29
06 日即贈與被告（見本院卷第257頁），而系爭建物迨99年10
07 月8日始規劃興建（見本院卷第297頁），可知系爭建物並非
08 移轉登記於被告名下後旋即興建，其間尚有長達5年之落差
09 ，若原告僅基於興建農舍之目的而移轉登記系爭土地於被告
10 名下，理應於土地移轉登記辦竣後即興建系爭農舍，然本件
11 卻遲至5年後才規劃興建，足見興建農舍並非原告移轉登記
12 系爭土地的惟一考量。又參諸證人許瑞楠於本院民事庭證述
13 ：「（問：就你所知你辦理贈與土地所有權移轉時原告是有
14 意思要把土地贈與給被告？）原告把土地資料交給我時說先
15 幫我辦理贈與過戶，原告當時說他有三個孩子，財產要均勻
16 分配，本件土地都是他出面處理，所以我是依照原告的意思
17 辦理土地買賣及贈與。」等語（見本院卷第169頁），可知
18 原告於94年間移轉登記系爭土地所有權於被告名下時，已有
19 考量未來財產分配一事，則原告當時基於財產規劃而預作分
20 配，將系爭土地分歸由被告取得，自非全無可能。佐以系爭
21 建物於興建時，與建商間往來文件上均以『鍾秉澤先生』、
22 『鍾秉澤住宅』、「秉澤\$家」、「工程名稱：鍾秉澤自宅
23 」、「振豪廠房（鍾秉澤自宅）新建工程」、「聯絡人：鍾
24 秉澤先生」、「用戶名稱：鍾秉澤」記載（見本院卷第313
25 頁、317頁、319頁、323～343頁、345頁、347頁），可認系
26 爭建物與被告鍾秉澤間應有相當關聯，否則與承包商間往來
27 當無利用被告「鍾秉澤」名義之必要。衡情應係原告於94年
28 間取得系爭土地所有權時，已有規劃財產分配之一定意思，
29 乃將系爭土地登記於被告鍾秉澤名下，嗣後在興建系爭建物
30 時，亦係規劃系爭建物供被告鍾秉澤使用，因此與建商間往
31 來文件才記載「鍾秉澤」等字樣，較孚常情。是原告主張系

01 爭房地僅為興建農舍之故，才借名登記於被告名下云云，尚
02 難遽採。

03 (四)至原告雖以證人顏東福之證詞，及系爭房地之房屋稅、地價
04 稅繳款收據等件為證（見本院卷第171、172頁、第229～235
05 頁），主張系爭建物係伊興建、系爭房地由伊管理使用，系
06 爭房地係借名登記云云。然查證人顏東福所述證詞，充其量
07 僅說明原告出面與證人顏東福洽商興建系爭建物之相關事宜
08 ，尚不得遽謂系爭建物屬原告所有。蓋系爭建物之使用執照
09 既記載起造人為被告鍾秉澤，系爭建物之所有權狀、建物騰
10 本等均登載系爭建物之所有權人為被告鍾秉澤（見本院卷第
11 91頁、第25頁），如無相當反證足以推翻記載之正確性，即
12 應推定其上記載為真實，故本件無相當證據證明原告方為系
13 爭建物之實質所有權人，即不得遽謂建物所有權狀、建物騰
14 本上記載被告為所有權人為不實。

15 (五)復查系爭建物主要係由振豪公司出資興建（見本院卷第61頁
16 至第89頁），為兩造所不爭執，而依振豪公司變更登記表之
17 記載，振豪公司於103年當時股東除原告鍾銀鄉外，尚有張
18 準、鍾瑋桓、鍾有峻，及被告鍾秉澤等四人（見振豪機械有
19 限公司登記案卷），是自不得遽謂振豪公司之出資即屬原告
20 個人出資。至原告雖又稱振豪公司係伊一人獨自經營，被告
21 及張準等四人僅係掛名云云，然查本院104年訴字第757號民
22 事判決（參本院卷第403頁），該案件原告恩啟公司亦認本
23 件被告鍾秉澤為振豪公司之主要負責人，足見被告鍾秉澤於
24 振豪公司理應有執行相當職務足使他人誤認渠為振豪公司之
25 負責人，是原告稱振豪公司由伊一人經營、被告鍾秉澤僅係
26 掛名，並未實際從事業務云云，即難憑採。且被告提出之抵
27 押權設定契約書、同意書、承諾書、存證信函等（本院卷第
28 353頁至第365頁），可見被告曾分別於97年6月3日、100年
29 12月21日利用系爭土地設定抵押權，另於103年11月17日出
30 具同意書表明同意菲祥公司在系爭土地上興建廠房，當時被
31 告之住址係設定於「彰化縣○○鄉○○路○○○巷○○號」即系

01 爭建物之位址（本院卷第363頁），可見被告確有行使系爭
02 房地之所有權能之事實，並利用系爭建物作為住所，堪認本
03 件情形，與借名登記之出名入僅單純出名供登記，登記財產
04 仍由借名人自己管理使用及處分之情形，即有未合。佐以原
05 告於103年至107年間對被告所為前開所有權能行使之行為全
06 未阻止或爭執，迨至107年始以存證信函表明終止借名登記
07 契約，並請求返還房地，則本件是否確有原告所主張之借名
08 登記乙情存在，即非無疑。

09 (五)末按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
10 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
11 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
12 亦應駁回原告之請求；又借名登記契約究屬於非典型契約之
13 一，自仍須雙方當事人相互為合致之意思表示，其契約始克
14 成立；再者，請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債
15 權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉
16 證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應
17 負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（參照最高法院17
18 上字第917號民事判例、100年度台上字第1972號、102年度
19 台上字第1233號民事判決及43年台上字第377號民事判例參
20 照）。準此，當事人一方如主張與他方有借名登記關係存在
21 ，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。然本
22 件原告就其主張系爭房地係借名登記於被告名下，固據其提
23 出土地及建物謄本、不動產買賣契約書、建物設計圖、匯款
24 單據、支票等件為證，然前開證據資料均不足直接證明或間
25 接推知兩造間確有訂立借名登記契約之合意，復原告未能就
26 其主張舉證以實其說，揆諸前揭舉證責任分配之法則，本院
27 自不得遽為對其有利之心證，是原告前開主張之舉證，既有
28 不足，其請求即應駁回。

29 五、綜上所述，原告就其主張系爭房地係借名登記於被告名下乙
30 情，既未能舉證以實其說，本院自不得遽為對其有利之認定
31 ，是原告之主張，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回

，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

民事第三庭 法官 林于人

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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 109 年 1 月 31 日

書記官 魏嘉信