

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第98號

原告 劉瑞英

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

被告 曾廷海

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國108年9月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示編號一至三之不動產所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十六，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告前因經營事業所需，在國有財產局所有、坐落新竹市○○段○○段○○○○○○○號土地上，出資興建門牌號碼新竹市○○路○○段○○○○○○○號1樓房屋；嗣為擴展業務，又於同門牌上增建2至4樓建物，並於民國101年間出資興建門牌號碼新竹市○○路○○段○○○○○○○號房屋，另向第三人購買相鄰之165號房屋，全部作為「福源花生醬」之商業使用。爾後，原告又於98至100年間，陸續向國有財產局出資承購坐落新竹市○○段○○段○○○○○○○ ○○○○○○○○ ○○○○○○○○ ○號以上合稱系爭房地），並將如附表所示編號1至3之土地權利借名登記在被告名下。

二、系爭房地係由原告以自身所創立並掌管之福源商行、福源食品有限公司營業收入來興建及購買，並繳納歷年房屋稅、地價稅，長期作為經營福源花生醬及自住使用，僅為便於申請營業登記，方借用被告名義登記為土地所有權人、建物納稅

義務人，而被告於斯時無工作，根本無財力可為購買或出資興建。

三、是以，系爭房地之使用收益、處分皆由原告管理及支配，伊顯為實際所有權人，自得適用民法委任之相關規定，終止與被告間之借名登記契約，並依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭房地所有權。為此聲明：（一）被告應將附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、原告未就系爭房地係由其興建、購買，兩造間存有借名契約合意等節舉證以實其說，空言主張僅為借用被告名義登記云云，難認屬實。而系爭房屋目前雖由福源商行、福源食品有限公司占有使用，惟被告亦為該等商號之合夥人及股東，故不得依此推認兩造間成立借名契約。況且，系爭房屋之房屋稅納稅義務人均為被告，除其中155號房屋持分為1/2外，其餘持分均為全部，並由被告繳納房屋稅迄今；另系爭房地業經繼承人協議移轉登記於被告名下，足認確為被告所有。

二、系爭153、155號房屋係由被繼承人曾和昌購買、增建，其為事實上處分權人，嗣因死亡而分配由被告及訴外人曾俊強繼承，故伊就上開房屋具有事實上處分權。另據證人曾清美關於「房屋坐落土地係依照房屋權利去做分配」此一證詞，可認上開153、155號房屋之坐落土地即12-73地號，應有1/2之持分分歸被告所有，此由證人曾俊強所為之證詞亦有可得證。

三、被告於87年間購買165號房屋時，年28歲，在福源商行工作；分別於98年12月8日、100年5月2日購買12-71、12-73及12-72地號土地，及於101年間興建161、163號房屋時，年約40歲上下，時任福源商行負責人及福源食品有限公司董事，顯具相當資力，而有出資購買或興建房屋之能力。況依證人曾清美所述，可知163號房屋係曾和昌買給被告；購買161、165號房屋之資金來源係福源公司，而非原告

01 個人，可認係被告於福源公司工作時之勞力報酬所得，將之
02 用於購買、擴建161、163號房屋，則該等房屋之事實上處
03 分權仍屬被告。另就12-71、12-72地號土地部分，依據證
04 人曾清美之證詞，足認以何人之名義辦理所有權人登記時，
05 即已確定分配由該人取得。

06 四、綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。為此聲明：原告
07 之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

08 參、得心證之理由：

09 一、原告主張系爭房地係由其以自身所創立並掌管之福源商行、
10 福源食品有限公司營業收入來興建及購買，僅係借用被告名
11 義登記為所有權人及納稅義務人，兩造間成立借名登記契約
12 關係等情，業據其提出房屋稅籍證明書、土地登記謄本、現
13 場照片等件為證，惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件
14 所應審究者為：（一）兩造間就系爭房地有無成立借名關係
15 ？（二）原告依據借名登記契約終止後之所有物返還請求權
16 ，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，是否有理？
17 茲論述如下。

18 二、兩造間就系爭房地有無成立借名關係？

19 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
20 。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
21 民事訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己主張
22 之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並
23 提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明
24 之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張
25 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
26 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法
27 院19年度上字第2345號判例、99年度台上字第483號判決
28 要旨參照）。另按，借名契約，顧名思義，係指當事人約
29 定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一
30 方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其
31 他權利人，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思

。而在現行法制下，借名契約乃無名契約，依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立借名契約，如未違反強制規定或公序良俗，當非法所不許。查原告主張系爭房地係其出資購買及興建，僅係借用被告之名義辦理所有權及納稅義務人登記等情，既為被告所否認，且以系爭房地係由其繼承或出資購買云云置辯，揆諸前開說明，即應由原告就其有與被告成立借名關係乙節，負舉證之責，待其完成舉證責任後，始由被告就其抗辯事實負舉證之責，合先敘明。

（二）經查，原告就其主張之前述事實，據其提出存放於家中之保險櫃照片為證。經查：

1.如附表所示編號4、5之房屋均為未辦理保存登記之建物，而153號房屋係於66年6月16日申報契稅買賣移轉予訴外人曾和昌，被告再於93年8月2日申請繼承變更為納稅義務人，有新竹市稅務局107年2月22日新市稅房字第1070003790號函覆內容附於另案卷宗可佐（見本院106年度訴字第977號卷第45頁）。又曾和昌之繼承人曾於93年4月30日簽訂遺產分割協議書，將153號房屋之權利範圍全部、155號房屋之權利範圍1/2分歸予被告（見卷第113頁）；且證人曾清美曾到庭證實153、155號房屋已於被繼承人曾和昌死亡後辦理分割繼承完畢（見卷第176頁）；繼承人之一即證人曾俊強亦係到庭證稱：伊等有在分割協議書上簽名，當時係證人曾清美負責處理，伊等信任她；原告當時有說155號房屋由證人曾俊強與被告共同繼承等語明確（見卷第158-159、161-162、154頁），足認被告已因繼承而取得153號房屋權利範圍全部、155號房屋權利範圍1/2之事實上處分權。

2.次查，原告係於53年9月29日以獨資方式設立福源商店；嗣於102年11月28日始變更名稱為福源商行、變更組織為合夥，並將被告登記為負責人、訴外人曾俊強及原告為合夥人；爾後又於106年7月19日變更負責人為曾俊強，兩

造分別為合夥人等情，有本院向新竹市政府調取之福源商行商業登記抄本在卷可稽（見卷第213-219頁）。福源食品有限公司則係於97年9月26日經核准設立，由被告擔任董事、訴外人曾清美及曾俊強為股東；嗣於106年9月4日變更代表人為曾俊強等情，亦有原告提出之福源食品有限公司設立登記表附卷可查（見卷第95-96、101-102頁）。參以證人曾俊強係到庭證述：福源食品有限公司、福源商行一直以來均由原告掌管，父親僅係有時候看東看西，收入歸原告，伊等係跟原告領取薪水，現委託伊經營等語明確（見卷第155、157、159、163頁），核與原告於另案即本院106年度訴字第977號民事事件中所證述之內容：建屋資金係由店裡營收出資，建屋斯時至今均係伊當家等語相符（見卷第85頁）。再據證人曾清美之證述：買地及購買161、163、165號房屋資金係全家在福源賺的錢，而福源營收均係交予原告，伊支領薪水，被告及曾俊強則自行自抽屨取用，惟不能拿太多，因原告管理嚴格；原告另有幫被告及曾俊強存錢至銀行；以福源營收購買之太睿國寶不動產亦係按原告意思分配予被告及曾俊強等語（見卷第174-185頁），可知原告確有掌理福源花生醬事業財務之事實。是以，由福源商行先係由原告獨資設立，雖於102年間變更為與他人合夥，且先後將被告、曾俊強登記為福源食品有限公司之負責人，惟該等商號之營收仍持續交由原告收取、保管、運用，原告對於營收之使用方式（即以何人名義購買資產、買賣標的、產權登記人名義等）有決定權限，參與協助之子女僅係支薪月薪，或係在原告容許範圍內取用金錢等情，堪認福源商行、福源食品有限公司係由原告實際經營管理，被告等子女僅係參與協助福源花生醬事業之經營。

- 3.第查，觀諸證人曾俊強於本院所為之具結證述：「（你說住在新竹市○○路○段○○○號，該地坐落的土地即新竹市○○段2小段12-72、12-73，是誰出資承購？）母親。

01 因為我們從小五、六歲就住在該處，母親現在還住在155
02 號樓上。（所以是你媽媽出錢承購，是否知道母親的資金
03 如何來的？）從福源賺的錢都是交由媽媽保管，所以我們
04 要買什麼東西，都要跟媽媽拿錢。（土地實際上的權利人
05 是誰？）是媽媽從公司拿錢出來買，房子也是一樣。因為
06 只有公司在賺錢，所以要買土地，都是透過媽媽。（土地
07 是登記在誰名下？）一人一半，曾廷海與曾俊強。（所以
08 土地的權利人是誰？登記在你名下，土地就是你的？或是
09 借你的名義登記？）是媽媽借我們兩兄弟的名義先登記，
10 說先給我們兩兄弟用，給我們兩兄弟賺錢。就是說所有買
11 土地、房子，都是媽媽出錢，讓我們兩兄弟繼續經營賺錢
12 事業，就是福源，當然媽媽出錢買了房子、土地，媽媽說
13 給你們兩兄弟在用，如果你們不合的話，媽媽會收回來。
14 （土地有一半的權利現在登記於你的名下，你認為這個一
15 半的土地是你的權利還是媽媽的權利？）錢是媽媽出的，
16 算是媽媽的，因為我們賺的錢都是給媽媽，是她的錢，她
17 買的算是她的東西。（福源食品公司、福源商行的收入是
18 歸誰？）歸媽媽，我們錢收一收，都給媽媽，一直以來都
19 這樣。（你知道12-71、12-72、12-73土地是何時買的
20 ？）是爸爸過世後才買的，買的時候，都是由媽媽拿資金
21 出來買的，因為我們要大筆錢的時候，超過百萬、十萬，
22 要經過媽媽拿出來。（福源商行與福源食品有限公司每日
23 的營收都交給誰、放在哪裡？）每日的營收，到晚上媽媽
24 會收到保險櫃去。（保險櫃大概最多都會擺多少錢？）三
25 佰萬左右，因為要週轉。（媽媽去蓋163、165號、155
26 號房子，還有買土地，這些錢媽媽是從哪裡拿出來的？）
27 媽媽自己從保險櫃拿出來的，她自己的。我們在福源賺錢
28 都是歸媽媽的，一直以來都是這樣。」等語（見卷第152
29 -163頁），亦即證人曾俊強係證述購買、興建如附表所示
30 編號1至3、6至8不動產之資金，均係使用福源花生醬事業
31 之營收，而福源花生醬事業乃原告實際經營，營收均歸原

告所有，土地雖借用被告及證人曾俊強名義辦理所有權登記，惟原告對該等不動產仍具權利，可予收回。

- 4.另查，關於購買、興建如附表所示編號1至3、6至8不動產之資金來源，證人曾清美亦係具結證述：「（新竹市○○路○○○號、155號福源花生醬的房屋、土地是誰買的？房子是誰蓋的？增建部分是何人蓋的？）我父親在寶山鄉新城村借了八十幾萬出來頂下新竹市○○路○○○號、155號這間房子的權利。土地的部分是在我父親過世後才買的，錢是我們全部的人賺的，和媽媽，媽媽負責管帳，由我跟弟弟曾廷海和媽媽工作，曾俊強在這個期間就是過年比較忙的時候回來做一、兩個月，也就是我們全家人都有一起賺錢，只是曾俊強工作的時間比較短。買地的錢是全家在福源賺的錢。房子於民國80幾年有增建。（當時福源花生醬所賺的錢是如何分配給妳們兄弟姊妹及母親？）都是媽媽存起來，我領薪水…。（買土地的錢是誰的？）福源大家一起賺的錢。（你的意思是153、155地號的房子、土地都不是媽媽的？）也算是媽媽的，就是我們賺的錢都拿給媽媽，媽媽拿出來買土地。（到底163號的房子是爸爸出錢買的或是媽媽出錢蓋的？）那個時候是爸爸在的時候買的，是用福源的錢，不是爸爸的錢。而161號的房子是我弟弟曾廷海跟媽媽自己拿錢自己用的，我就知道了，一樣是福源的錢，也是媽媽的錢；雖然是做公司，但錢都是媽媽在管…。165號是東大冰店，是後來買的，誰出錢買的我不知道，我聽說是我媽媽跟曾廷海兩個人買的，福源的錢…。（民國98-100年間，總共跟國有財產局買了三次土地，你是否知道？）哪三次？。（153、155的土地，還有163號？）153、155、163是我還在的時候就弄好了。（是誰說要買這些土地的？）我。（誰出的錢？）福源出的錢。（福源的錢是屬於媽媽的錢？）福源的錢都媽媽在管理。」等語（見卷第174-185頁）纂詳，足認購買、興建如附表所示編號1至3、6至8不動產之資金來源，確由歸原告

所有之福源花生醬事業營收支出，即由原告出資之事實，
堪予認定。

5.再者，如附表所示編號1至3、6至8不動產長期均作為
經營福源花生醬事業使用，此為兩造所不爭執，並有原告
提供之現場照片附卷可佐（見卷第129-132頁）。再上開
不動產之地價稅、房屋稅均由歸原告所有之福源事業營收
支出乙節，亦經證人曾俊強到庭證實明確（見卷第155頁
），足證原告有使用、管理上開不動產之事實存在。

6.是以，依據原告所提出之上開事證、證人所為證詞及原告
確有使用、管理如附表所示編號1至3、6至8不動產之
事實等情，足認福源花生醬事業乃原告經營，並由家人共
同參與協助，所得營收均由原告管理、處分，除供家人生
活所需外，並購置系爭房地等資產，原告主張如附表所示
編號1至3、6至8不動產係其出資興建、購買，並借名登記
在被告名下等情，應堪信為真實。

（三）被告雖辯稱除153、155號房屋係繼承而來，其餘不動產
係其出資購買，被告為真正之所有權人云云。然查：

1.被告並未能提出其有出資購買之書面證明，且被告就165
號房屋，先係主張係繼承而來（見卷第69頁），後改稱為
自行購買（見卷第134頁）；就163號房屋，先係主張自
行購買（見卷第69頁），後因證人曾清美之證詞內容而改
稱係曾和昌買給被告，嗣再自行擴建（見卷第204頁），
其前後陳述不一致，已足質疑。再者，被告於165號房屋
在87年申報契稅買賣移轉予被告斯時，年僅28歲；於101
年9月起核課161及163號房屋之房屋稅、分別於98年12
月8日及100年5月2日以買賣為原因而登記為12-71、
12-73及12-72地號土地之所有權人時，年約40歲上下，
而以被告長期在自家經營之福源事業工作，並無其他收入
，且自承當時並未領取薪水，均係由福源花生醬事業營收
取得生活費等情，難認其有購買、興建上開不動產之資力
。

01 2.又如附表所示編號6至8之建物均未辦理所有權第一次登
02 記，此為兩造所不爭執；而161、163號房屋雖將被告登
03 載為原始納稅義務人，自101年9月起核課房屋稅；並於
04 87年將165號房屋申報契稅買賣移轉予被告，有新竹市稅
05 務局107年2月22日新市稅房字第1070003790號函覆內容
06 附於另案卷宗可佐（見本院106年度訴字第977號卷第45
07 頁），惟被告未能舉證證明其係自己出資興建而原始取得
08 所有權；且稅捐機關就不動產所為稅籍資料登記、變更，
09 僅係就房屋稅捐徵收行政之管理事項，並非不動產物權取
10 得或變更之生效要件，上開房屋既未辦理保存登記，而不
11 能為所有權移轉登記，尚難認被告已依法移轉取得上開房
12 屋之權利。

13 3.是以，依據上開事證，以及如附表所示編號1至3、6至
14 8不動產長期均由福源花生醬事業使用，難認被告為實質
15 權利人，被告此部分所辯難認屬實，洵無足採。

16 （四）從而，原告主張其與被告間就如附表所示編號1至3、6
17 至8不動產有成立借名關係之事實，堪予認定。惟就如附
18 表所示編號4、5不動產部分，則因被告已自訴外人曾和昌
19 處以繼承取得，而無借名關係存在。

20 三、原告依據借名登記契約終止後之所有物返還請求權，請求被
21 告將系爭房地所有權移轉登記予原告，是否有理？

22 （一）按借名登記契約側重於權利人與該他人間之信任關係，苟
23 其內容不違反強行規定或公序良俗者，借名登記契約之無
24 名契約，性質上應與委任契約相當，除契約內容另有約定
25 外，可類推適用民法有關委任契約之相關規定（最高法院
26 94年度台上字第953號判決意旨參照）。次按，受任人以
27 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當
28 事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2
29 項、第549條第1項分別定有明文。又契約終止時，當事人
30 雙方亦負有回復原狀之義務，而應返還由他方所受領之給
31 付物，復為同法第263條、第259條所明定，亦即借名登記

01 契約一經終止，出名者即負有返還受領物之義務。

02 (二) 經查，原告與被告間有就如附表所示編號1至3、6至8不動
03 產成立借名關係之事實，業經本院審認如前，揆諸前揭說
04 明，原告自得隨時終止其與被告間之借名登記關係，是以
05 兩造間就如附表所示編號1至3、6至8不動產所成立之借
06 名登記關係即應消滅，被告負有返還受領物之義務。

07 (三) 然而，對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃係實務
08 上之便宜措施，而事實上處分權究非所有權，亦不得類推
09 適用所有權之物上請求權之規定，亦即未辦理保存登記之
10 建物，無從辦理所有權移轉登記（最高法院95年度台上字
11 第94號判決、臺灣高等法院暨所屬法院104年法律座談會
12 民事類提案第13號審查意見參照），且原告亦未主張類推
13 適用民法第767條之規定。準此，如附表所示編號6至8之
14 建物既未辦理所有權第一次登記，即無從為所有權移轉登
15 記，原告請求移轉該部分所有權登記，於法尚屬無據，不
16 應准許。至關於如附表所示編號1至3土地部分，則屬有理
17 應予准許。

18 四、綜上，原告依據借名登記契約終止後之所有物返還請求權，
19 提起本件訴訟，請求被告應將如附表所示編號1至3之土地
20 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之
21 請求，為無理由，應予駁回。

22 五、又本件判決原告勝訴部分，係命被告為土地之所有權移轉登
23 記，屬命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條規
24 定，於該判決確定時視為被告已為此意思表示，性質上不宜
25 為假執行之宣告，故原告聲請供擔保宣告假執行，不應准許
26 附此敘明。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
28 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

29 肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 108 年 10 月 3 日

民事第二庭 法官 林南薰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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 108 年 10 月 3 日

書記官 陳麗麗

附表：

編號	財產種類	內 容	權利範圍
1	土地	新竹市○○段○○段 12-71地號	全部
2	土地	新竹市○○段○○段 12-72地號	持分1/2
3	土地	新竹市○○段○○段 12-73地號	持分1/2
4	建物	新竹市○○路○段 153 號	全部
5	建物	新竹市○○路○段 155 號	持分1/2
6	建物	新竹市○○路○段 161 號	全部
7	建物	新竹市○○路○段	全部

01 (續 上 頁)

02
03
04
05
06
07

		163 號	
8	建物	新竹市○○路○ 段 165 號	全部