

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度重訴字第159號

原告 詹清坤
訴訟代理人 史乃文律師
凌進源律師

被告 詹傑有
詹宗益
詹德茂

共同
訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間請求借名登記返還所有權事件，本院於民國109年8月10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、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○號及其上同區段1655建號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號，下稱系爭A建物，與坐落土地合稱系爭A房地）雖登記為被告詹傑有所有、坐落同區段85-1地號及其上同區段1656建號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號，下稱系爭B建物，與坐落土地合稱系爭B房地）雖登記為被告詹宗益所有、坐落同區段85-2、86、87地號及其上同段1654建號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號，下稱系爭C建物，與坐落土地合稱系爭C房地）雖登記為被告詹德茂所有（上開3筆房地，以下合稱系爭房地），惟被告3兄弟均為原告之孫，當時年僅23、22及18歲，無資力購買系爭房地，係由原告出資購買、興建建物，負擔契稅、贈與稅、房屋稅、水費等，基於信賴關係，而借名登記在其等名下。詎被告詹傑有、詹宗益多次以權狀遺失之不實理由向地政事務所申請補發所有權狀，並持權狀於106年11月9日將系爭房地A、B分別設定最高限額抵押權予高雄銀行股份有限公司，擔保債權總額為新台幣（下同）1,200

萬元，已嚴重侵害原告所有權，爰類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達被告，作為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條、第541條第1項及第767條第1項前段規定，擇一請求被告詹傑有、詹宗益、詹德茂將系爭A、B、C房地移轉登記予原告等語。並聲明：(一)被告詹傑有應將系爭A房地移轉登記予原告；(二)被告詹宗益應將系爭B房地移轉登記予原告；(三)被告詹德茂應將系爭C房地移轉登記予原告；(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：伊等自小學起於父母、祖父母即原告經營之工廠幫忙，以父母、祖父母歷年贈與及工作收入，於103年間購買上開土地、106年搭蓋系爭A、B、C建物，僅因年紀較輕，相關事務均由父母、祖父母處理，伊等僅須匯出款項，並無借名登記之法律關係等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告3人為兄弟關係，兩造為祖孫關係。

(二)系爭A、B、C房地分別登記在83、84、88年次之被告詹傑有、詹宗益、詹德茂名下。

(三)系爭A、B、C房地所有權狀原由原告保管，原告並持有廠房新建工程之工程合約、被告詹傑有為起造人之高雄市政府工務局（106）高市工建築使字第00814號使用執照。

(四)原告前依高雄市稅捐稽徵處核課內容繳納房屋稅、契稅、贈與稅。

(五)被告詹傑有、詹宗益前於106年11月9日以所有系爭A、B房地設定擔保債權額為1,200萬元最高限額抵押權予高雄銀行，並為辦理設定事宜而向地政機關申請補發該房地所有權狀。

四、本件爭點厥為：

(一)原告與被告詹傑有、詹宗益、詹德茂就系爭A、B、C房地是否有借名登記法律關係存在？該3筆建物是否係原告出資興建？該建物坐落之土地是否係原告出資購買？

(二)原告主張終止借名登記關係，並請求被告詹傑有、詹宗益、

01 詹德茂各自應將系爭房地A、B、C之所有權移轉登記予原告
02 是否有理由？

03 五、本院得心證之理由析述如下：

04 (一)按「借名登記」契約云者，謂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，他方允就
06 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
07 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
08 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
09 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
10 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
11 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分
12 時，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其
13 契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決參照
14 ）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
15 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，主張借名登記者，
16 自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院101年度台
17 上字第1775號判決理由參照）。準此，本件主張借名登記契
18 約存在之被告，應負舉證責任，證明雖將財產以他方名義登
19 記，然仍有意思表示合致由自己管理、使用、處分，他方允
20 就該財產為出名登記之事實。

21 (二)原告並無與被告間有何達成借名登記意思表示合致之書面或
22 口頭直接證據。被告則主張系爭A、B、C房地中之高雄市○
23 ○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地，均係向原告擔任負責
24 人之高氣實業有限公司（下稱高氣公司），分別以3,972,50
25 0元、3,902,500元、717,500元購買之事實，有被告提出之
26 103年6月4日、103年6月4日、103年6月12日不動產買賣契約
27 書各1份、103年6月20日第一銀行楠梓分行取款憑條、存款
28 憑條、第一銀行存款存摺交易明細、土地登記第一類謄本各
29 3份附卷可稽（見107年度審重訴字第91號卷，下稱審重訴卷
30 ，第204至222、228至246、252至268頁），系爭C房地中之
31 同段86、87地號土地則受贈自被告之父詹榮勝、母詹許招英

，有異動索引各1份可考（見審重訴卷第76、81頁），足見土地均未有何借名登記之法律關係存在。且原告於另案起訴請求返還贈與金額等語，有107年9月25日民事起訴狀1份可考（見107年度重訴字第159號卷，下稱重訴卷，第45頁），係就部分金錢交付之法律關係為主張，如原告所稱與系爭A、B、C房地無涉（見重訴卷第63、287、332頁），亦無法證明借名登記之法律關係。

(三)系爭A、B、C房地之土地既係被告實際出資買受，被告為實質所有權人。且依原告另案請求返還出資額之陳述，於102年至106年間陸續將高氧公司出資額移轉與被告取得，並將金錢陸續贈與被告，未見有何借名登記之約定，該公司經營權並已由被告之父母掌握中，為兩造陳述在卷（見重訴卷第321至322頁），衡情可見身為高氧公司負責人之原告應係具有將土地出售與被告實質取得所有權之真意，故實際上係由被告使用、管理系爭A、B、C房地。

(四)就系爭A、B、C房地之房屋部分，原告以被告之名義，接洽處理工程合約之簽訂，及支付設計費、水電設計費、建築物電信設備電纜窄頻圖說審查費、自來水費、房屋稅，並於完工後持有使用執照、建物所有權狀等情，固有上開文書各1份可考（見107年度橋司調字第132號卷，下稱橋司調卷，第42至98頁），核與證人曾柏元證稱：伊受原告委託設計該三間廠房，總價229,061元是原告付清，沒問過為何以被告為起造人或資金來源等語（見重訴卷第280至282頁），及證人邱光平證稱：原告委託伊承造三間廠房，分次以現金付清700萬元工程費用，不知道資金來源等語（見重訴卷第283至286頁），然僅能證明上開費用、行政流程均由原告對外處理，尚難證明原告係以借名登記之原因方登記在被告名下。且被告詹傑有、詹宗益、詹德茂有於106年1月5日各轉帳支出150萬元、110萬元、150萬元之事實，有其等第一銀行楠梓分行帳戶交易明細1份可考（見審重訴卷第218、242、266頁），被告辯稱有出資興建房屋等語（見重訴卷第305頁），

01 堪可採信。而上開房屋均於106年7月3日以第一次登記為原
02 因，由被告三人取得登記乙情，有建物公務用謄本3份可考
03 （見審重訴卷第50至58頁），參以被告及其等父母歷年取得
04 經營高氧公司所需相關證照（見重訴卷第145至235頁），衡
05 情足見原告應係預作財產分配。況原告之前於106年間寄發
06 存證信函表示上開房屋直接以被告為起造人，要求被告之父
07 支付未付工程款，否則請求返還房屋所有權等語，有106年
08 10月24日岡山平和路郵局第97號存證信函1份可考（見審重
09 訴卷第276至284頁），並未提及有何借名登記情事，甚且要
10 求被告之父支付工程款，更難認有何借名登記之法律關係存
11 在。此外，高雄市稅捐稽徵處依契稅條例第12條對被告三人
12 核課契稅及贈與稅，有106年度契稅繳款書1份可考（見橋司
13 調卷第100頁），原告亦未曾加以爭執為借名登記之法律關
14 係，於本件訴訟中以此主張其仍為房屋實質所有權人云云（
15 見重訴卷第326頁），無從採為有利於原告之論據。

16 (五)從而，本件依原告提出之證據，不足以證明系爭A、B、C房
17 地登記在被告名下，係因原告與被告間存有借名登記之法律
18 關係，則原告主張終止借名登記之法律關係，依民法第179
19 條、第541條第1項及第767條第1項前段規定，擇一請求被告
20 將系爭A、B、C房地移轉登記予原告，均無理由，不應准許
21 。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
22 駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與判決結果
24 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日
28 民 事 第 三 庭 法 官 李 俊 霖

29 以上正本係照原本作成。

30 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。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
02 書記官 黃國忠