

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第248號

原告 大正電池股份有限公司

法定代理人 陳盈顯

訴訟代理人 李明海律師

梁鈺府律師

被告 曹儷蓉

訴訟代理人 鄭秀惠律師

上列當事人間請求返還房地等事件，本院於民國108年9月6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

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段33（民國101年8月1日分割為33、33-3、33-4）、33-1、33-2、34（101年8月1日分割為34、34-3、34-4）、34-1、34-2地號土地（下稱系爭土地）及其上同段387建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路○○○號，下稱系爭房屋，房地合稱系爭房地）原為訴外人柯正雄所有，原告自75年起向柯正雄租賃系爭房地供作廠房長達20年。94年間租約屆至前，柯正雄欲出賣系爭房地，原告遂由當時法定代理人陳文雄之子陳盈顯於94年12月20日與柯正雄簽立房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下未標明幣別者，均同）2800萬元購買系爭房地繼續作為廠房使用。其買賣價金乃由原告簽發金額880萬元之支票交付柯正雄，再以臺中市第二信用合作社（下稱臺中二信）於95年1月13日核貸予原告3200萬元中之1900萬元匯款予柯正雄；另以原告於原租約交付柯正雄押租金20萬元抵充。又被告為陳盈顯之舅媽，徵信紀錄良好，原告為獲取優惠之貸款利率及額度籌措買賣價金，遂與被告約定由原告出資購買系爭房地，並將系爭房地所有權以應有部分各2分之1借名登記於陳盈顯及被告名下，由陳盈顯及被告擔任貸款之連

帶保證人，系爭房地之價金、貸款及利息則均由原告繳納，故系爭房地係由原告獨自出資購買。而本院104年度重訴字第264號、臺灣高等法院臺中分院107年度重上字第174號、最高法院108年台上字第1380號事件（下稱前案）之當事人與本件不同，於本件並不發生既判力或爭點效。今兩造之信任關係已不復往存，原告乃以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記委任關係之意思表示。而系爭房地部分經臺中市政府徵收，尚有如附表所示房地權利範圍2分之1登記於被告名下，被告於借名登記契約終止後，其所有附表所示房地2分之1所有權，即為無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害。爰依兩造間借名登記關係及民法第179條規定提起本件訴訟，並聲明：被告應將附表所示房地所有權2分之1移轉登記予原告。

二、被告則以：陳盈顯就系爭房地所有權歸屬之同一訟爭法律關係，已於104年3月4日以系爭房地所有權人之地位，提起前案訴訟，並經第一、二、三審裁判駁回陳盈顯之訴及其上訴，前案歷審裁判理由均認定爭房地乃陳盈顯與被告共同投資購買。原告對於其法定代理人所提起之前案訴訟過程知之甚詳，未曾提出異議；詎其於陳盈顯前案敗訴後，隨即就系爭房地之所有權人及借名登記之出名人為與前案相反之主張，實違反禁反言及誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第312頁至第316頁）：

（一）系爭房地原為柯正雄所有。

（二）原告（當時之法定代理人為陳盈顯之父親陳文雄）於91年9月19日向柯正雄承租部分系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約，租期自91年9月20日起至94年9月19日止，約定每月租金67,000元，押金為20萬元。租賃期間即將屆滿時，改由陳盈顯於94年9月15日向柯正雄承租系爭房屋全部，並簽訂房屋租賃契約，租期自94年9月20日起至97年9月19日止，約定每月租金89,000元，押金為20萬元。

- 01 (三) 陳盈顯於95年1月20日與柯正雄簽訂終止租賃契約同意書
02 , 載明自95年1月15日起, 原租賃契約失效, 對於交還房
03 屋及返還押租金等事項, 雙方已辦理清楚。
- 04 (四) 陳盈顯與柯正雄於94年12月20日簽訂不動產買賣契約書,
05 依該契約書記載, 陳盈顯為甲方、柯正雄為乙方, 由甲方
06 向乙方買受系爭房地, 買賣總價款為2,800萬元, 雙方簽
07 約成立同時甲方應支付乙方900萬元作為簽約款, 包括現
08 金20萬元、94年12月20日簽發票面金額為880萬元之支票
09 ; 於95年1月20日前甲方應給付乙方1900萬元, 由甲方向
10 銀行貸款1900萬元支付乙方做為尾款, 不足之額應以現金
11 一次補足。
- 12 (五) 原告於94年12月20日簽發票面金額為880萬元之支票 (支
13 票號碼: SC00000000) 予柯正雄。
- 14 (六) 被告於94年12月15日透過第三人分別匯款146萬元、100萬
15 元、632,333元、386,149元及1,435,000元等5筆金額共4,
16 913,482元至陳盈顯之華南銀行臺中分行帳號000-00-0000
17 00-0號帳戶。昭名公司 (法定代理人為被告之夫汪榮修)
18 於94年12月20日匯款4,086,518元至原告之華南銀行臺中
19 民族路分行帳號000-0000-00000號帳戶, 合計900萬元。
- 20 (七) 系爭33-1、33-2、原33 (101年8月1日分割為33、33-3、3
21 3-4, 其中33、33-3被臺中市政府徵收)、34-1、34-2、
22 原34 (101年8月1日分割為34、34-3、34-4, 其中34、34-
23 3被臺中市政府徵收) 地號土地、系爭387建號建物, 於95
24 年1月11日以買賣為登記原因 (原因發生日期為94年12月
25 20日) 登記為陳盈顯及被告所共有, 權利範圍各2分之1。
- 26 (八) 原告於94年12月15日, 以購置廠房為借款用途, 向臺中二
27 信申請借款3500萬元, 期間為不定期, 由陳文雄、陳盈顯
28 及被告任連帶保證人, 及提供33-1、33-2、原33 (101年8
29 月1日分割為33、33-3、33-4, 其中33、33-3被臺中市政
30 府徵收)、34-1、34-2、原34 (101年8月1日分割為34、3
31 4-3、34-4, 其中34、34-3被臺中市政府徵收) 地號土地

01 及系爭387建號建物（部分建物因臺中市政府徵收34、34-
02 3地號土地而拆除）為擔保，設定最高限額抵押權3840萬
03 元（設定權利範圍：全部）予臺中二信，設定義務人均為
04 陳盈顯及被告。臺中二信於95年1月13日核撥3200萬元至
05 原告之臺中二信帳號0000000000000000號帳戶。原告於同日
06 自該帳戶匯款1900萬元至柯正雄之臺灣中小企業銀行雙和
07 分行帳號000000000000號帳戶。

08 （九）原告於95年1月13日自其華南銀行帳戶匯款美金281,012.9
09 元（折合新臺幣900萬元）至被告擔任法定代理人之猛景
10 公司之華南銀行香港分行帳號0000000000000000號帳戶。

11 （十）原告向臺中二信之貸款，自95年2月13日起至98年1月22日
12 止，有繳納貸款本金之利息2,713,528元至原告之臺中二
13 信帳戶。

14 （十一）昭名公司於95年2月14日存款98萬元至原告華南商業銀
15 行臺中民族路分行帳號0000000000000000號帳戶。

16 （十二）原告於98年8月17日變更法定代理人為陳盈顯。

17 （十三）陳盈顯於98年1月22日邀被告擔任連帶保證人，向臺中
18 二信借款3200萬元，借款期間自98年1月22日起至101年
19 1月22日止，借款申請書備註欄註明「一、擬辦理權利
20 內容變更。二、變更前：債務人大正電池（股）公司，
21 義務人兼債務人：陳盈顯、曹儷蓉。三、變更後：義務
22 人兼債務人陳盈顯、曹儷蓉，設定3840萬元，准貸3200
23 萬元。」上開貸款自98年2月23日至101年2月22日，均
24 有繳納貸款本金之利息1,963,954元，且於99年4月1日
25 先行一部清償本金300萬元，剩餘貸款本金2900萬元。

26 （十四）陳盈顯於101年2月22日邀被告擔任連帶保證人，向臺中
27 二信辦理展期借款2900萬元，借款期間自101年2月22日
28 起至104年2月22日止。於101年3月22日至104年2月22日
29 ，均有繳納貸款本金之利息，且於104年1月19日有清償
30 前開貸款本金700萬元，剩餘貸款本金2200萬元。

31 （十五）陳盈顯於104年3月24日邀被告擔任連帶保證人，向臺中

為抵押權設定部分塗銷，該借款申請書記載：「一、擬辦理權利內容變更，部分塗銷（市政府徵收）。二、設定3840萬核貸3200萬。三、變更前長安段33號面積：530平方公尺、34號面積：737平方公尺、33-1號面積：10平方公尺、33-2號面積：20平方公尺、34-1號面積：16平方公尺、34-2號面積：25平方公尺。變更後：長安段33-4號面積：272平方公尺、34-4號面積：406平方公尺。」

（十八）陳盈顯於95年至107年在綜合所得稅有申報對原告租賃所得。原告自95年起至107年在營利事業所得稅結算有申報租金支出。

（十九）被告之綜合所得稅，於96年經財政部臺北市國稅局大同稽徵所核定增列對原告之租賃所得，被告自97年起至107年止，均申報對原告租賃所得。

（二十）陳盈顯自95年起至107年有繳交系爭房地之房屋稅。被告保管系爭房地所有權狀，並自95年起至107年繳交系爭土地地價稅。系爭房地自101年8月1日分割後由兩造各自保管系爭33-4、34-4地號持分2分之1所有權狀。

（二一）系爭房屋於95年度至107年度房屋稅繳款書記載納稅義務人為「陳盈顯等2人」。

（二二）系爭房屋目前由原告作為廠房使用。

（二三）原告法定代理人陳盈顯曾主張系爭房地所有權2分之1為陳盈顯借用被告名義所登記，並終止該借名登記契約，起訴請求被告返還系爭房地所有權2分之1，經本院104年度重訴字第264號判決駁回陳盈顯之訴。陳盈顯上訴後，經臺灣高等法院臺中高分院以107年度重上字第174號判決駁回上訴。陳盈顯向最高法院提出上訴，經最高法院以108年度台上字第1380號裁定駁回上訴。

（二四）兩造間就系爭房地無合資購買關係。

四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？（二）如兩造間就系爭房地有借名登記關係存在

01 ，原告主張終止該借名登記契約，請求被告返還如附表所示
02 房地應有部分2分之1，有無理由？茲分述如下：

03 (一) 兩造間就登記被告名下之系爭房地應有部分2分之1，並無
04 借名登記之法律關係存在：

05 1. 按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經
06 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，
07 以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，而仍由自己
08 管理、使用、處分之契約，是出名人與借名者間應有借名
09 登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產
10 登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就
11 該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字
12 第1897號判決參照）。原告主張兩造間就登記被告名下之
13 系爭房地應有部分2分之1，有借名登記之法律關係存在，
14 自應由原告負舉證責任。

15 2. 系爭房地買賣的簽約款900萬元由被告先行出資：

16 (1) 被告係於94年12月15日透過第三人分別匯款146萬元、100
17 萬元、63萬2333元、38萬6149元及143萬5000元等5筆金額
18 共491萬3482元至陳盈顯之華南銀行臺中分行帳號000-00
19 -000000-0號帳戶；昭名公司（法定代理人為被告之夫汪
20 榮修）於94年12月20日匯款408萬6518元至原告之華南銀
21 行臺中民族路分行帳號000-0000-000000號帳戶，合計900
22 萬元，為兩造所不爭執，此適與系爭房地頭期款之交付期
23 日、金額均相當，客觀上可信二者有所相關；陳盈顯復於
24 前案自承有動支使用上開900萬元之880萬元用以支付系爭
25 房地之價金（見前案一審卷(一)第113頁背面），是被告辯
26 稱此係支應系爭房地頭期款等語，洵有所據。原告雖主張
27 被告匯款予原告部分為商業往來、匯款予陳盈顯部分則與
28 原告無涉等語，惟原告未能具體陳明被告所匯上開款項之
29 往來目的為何，復未舉證證明原告清償不爭執事項(五)所示
30 支票之票款來源與前揭款項無涉，已難信其主張為真實。

31 (2) 原告另主張其於95年1月13日，自其華南銀行帳戶匯款美

01 金28萬1012.9元（新臺幣900萬元）至被告擔任法定代理
02 人之猛景公司之華南銀行香港分行帳號000000000000號帳
03 戶；昭名公司曾於94年9月2日匯入原告美金13萬元（約新
04 臺幣416萬元），再由原告於94年11月25日、94年12月27
05 日，分別交付客票130萬8285元、代買澳幣11萬7769元（
06 即新臺幣285萬元），合計415萬8285元，可徵前揭匯款均
07 為昭明公司與原告商業往來等語。惟就95年1月13日匯款
08 美金部分，該日適為臺中二信核撥以系爭房地為擔保之32
09 00萬元貸款予原告之日，原告所匯美金之金額亦與前揭被
10 告出資支付系爭買賣契約簽約款之總額相符，客觀可信該
11 款項與系爭房地之買賣確有關聯；佐以因貸款所得款項，
12 已足以全額支付系爭房地價金尚餘400萬元，先將被告所
13 交付簽約款900萬元匯回予被告，亦屬合理，故原告主張
14 上開款項僅為原告與昭明公司商業往來，尚難採信。至於
15 原告主張其餘匯款部分縱認屬實，僅能證明原告與昭明公
16 司確實有商業上往來，要與本件交易無關，自難遽認原告
17 主張系爭房地之簽約款由其獨力清償乙節為真。

18 3. 系爭房地買賣的尾款1900萬元，係由被告與陳盈顯以原告
19 為借款人，由陳文雄及兩造為連帶保證人，及提供系爭房
20 地為擔保，向臺中二信於95年1月13日核貸之3200萬元，
21 於同日匯款1900萬元給付柯正雄，被告與陳盈顯並約定貸
22 款利息由原告應給付之租金支付：

23 （1）有關臺中二信95年1月13日核貸貸款細節，及該筆貸款於
24 核撥當日即匯款1900萬元與柯正雄等情，詳如不爭執事項
25 (八)，為兩造所不爭執，堪認系爭房地之買賣價金尾款乃由
26 臺中二信上開貸款所清償。而陳盈顯於95年至103年在綜
27 合所得稅有申報對原告租賃所得；原告自95年起至103年
28 在營利事業所得稅結算有申報租金支出；被告之綜合所得
29 稅，於96年經財政部臺北市國稅局大同稽徵所核定增列對
30 原告之租賃所得，被告自97年起至105年止，均申報對原
31 告租賃所得；且原告於101年間，曾將系爭房屋部分分別

出租予佶和科技企業有限公司及邑獅汽車有限公司，並收取租金等情，為兩造所不爭執，堪認兩造間確有租賃法律關係存在，原告甚將部分系爭房屋轉租而收取租金，則原告應依租賃法律關係給付租金，亦屬事理之常。而原告未曾另將租金給付原告與陳盈顯，為原告所未爭執，並有原告94年至104年之公司內部款項支出帳目可稽（見前案二審卷(二)第27至128頁）；參以被告於96年至105年間之綜合所得稅，因申報對原告的租賃所得，而多繳納之綜合所得稅，亦未見原告每年補償被告，苟系爭房地確為原告借名登記於被告名下，被告不僅須擔任購置系爭房地貸款之連帶保證人，尚須於未受任何補償或租金收入之情形下，額外負擔每年申報對原告租賃支出之所得稅，並繳納系爭土地之歷年地價稅（見不爭執事項(四)），被告既非原告之股東或負責人，顯無動機與原告成立對其百害而無一利之借名登記契約。綜合上情，可徵系爭房地乃被告與陳盈顯合資購買，並合意以原告為借款人，由陳文雄及兩造為連帶保證人，及提供系爭房地為擔保，向臺中二信於95年1月13日核貸之3200萬元支應系爭房地買賣的尾款1900萬元，再以原告應支付之租金繳納系爭房地貸款利息，被告與陳盈顯始未曾另向原告要求租金之給付，並各自在歷年綜合所得稅，均申報原告的租賃所得。故原告主張其繳納臺中二信貸款利息係因其為實際所有權人，要難採憑。

(2) 原告雖主張如其非系爭房地實際所有人，徒然於會計帳上負擔臺中二信之3200萬元貸款，並每月繳納利息，尚須另行支付租金予被告與陳盈顯，顯對原告無任何利益，不符當事人真意等語。惟系爭房地係被告與陳盈顯合購，已如前述，則被告與陳盈顯自就買賣價金之支應有所計畫。而陳盈顯係原告之法定代理人，陳盈顯究如何與原告約定成為上開價金之貸款名義人，陳盈顯又如何以原告名義繳納貸款本息，純屬陳盈顯與原告間之內部約定事項，不足以變更陳盈顯與被告合購上開房地之事實，或據以推認原告

01 為系爭房地之所有人。且系爭房地於95年1月13日獲放貸3
02 200萬元後，自95年2月13日起至98年1月22日止，其每月
03 還款僅清償利息，未償還任何本金，期間計37個月，共清
04 償利息271萬3528元，為兩造所不爭執。則原告於前開期
05 間，平均每月清償金額約7萬3339元，較其原本承租使用
06 系爭房地每月8萬9000元之租金為低，原告復未實際支付
07 任何租金予被告，又將系爭房屋另行出租予第三人收取轉
08 租之租金利益，對原告自非毫無利益可言。陳盈顯為原告
09 之法定代理人，上開安排無非將其個人利益極大化，而與
10 被告成立之共識，故原告以此主張渠為系爭房地實際所有
11 權人，洵非可採。

12 (3) 再者，上開貸款嗣有如不爭執事項(四)至(五)之變動，為兩造
13 所不爭執，則系爭房地自98年1月22日起即改以陳盈顯為
14 借款人，且仍同列被告為連帶保證人，已與原告無涉。而
15 系爭房地之貸款本金中2900萬元嗣由陳盈顯以個人名義清
16 償，有臺中市第二信用合作社南屯分社107年12月25日中
17 二信南字(107)第221號函1份可憑(見前案二審卷(二)第
18 85頁)，足見該貸款本金之9成以上均非由原告所清償，
19 則原告主張系爭房地之貸款均由其自行繳納，顯非事實。
20 至於依前揭函文所示，99年4月1日雖曾有以原告名義清償
21 貸款本金300萬元，惟斯時貸款人既已為變更為陳盈顯，
22 陳盈顯決定以何人名義償還貸款，乃其與原告內部約定事
23 項；由陳盈顯得以原告名義清償貸款之事實，益徵本件貸
24 款之初，原告僅為名義上借款人，實際借款人乃被告與陳
25 盈顯。因此，徒以原告名義為清償貸款之事實，根本不足
26 以證明原告為系爭房地之所有人。

27 4. 又被告自95年起至107年繳交系爭土地之地價稅，並於分
28 割前保管系爭房地所有權狀；系爭房地自101年8月1日因
29 徵收分割後，由兩造各自保管系爭33-4、34-4地號持分2
30 分之1所有權狀，為兩造所不爭執。而上開證件，在一般
31 人之生活經驗中，適足以作為真正所有權人之表徵，如被

01 告僅係出名人，又何以保管相關證件並繳納地價稅。至於
02 原告主張系爭房地係由原告作為廠房使用，並出租予第三
03 人收益，故為實際所有權人等語。惟原告得以使用系爭房
04 地，乃基於與被告及陳盈顯之租賃契約，業經本院認定如
05 上，原告苟無違反轉租約定致租約無效，其於租賃權之有
06 權使用狀態下，自得自行作為廠房，或出租予第三人使用
07 ，原告據此主張被告僅為系爭房地之出名人，委無足採。

08 (二) 綜此，原告既未能舉證證明兩造間就登記於被告名下之系
09 爭房地有借名登記法律關係，其主張以起訴狀繕本之送達
10 ，為終止借名登記的意思表示，即屬無據。又兩造間無合
11 資購買關係，為兩造所不爭執；而原告係與陳盈顯共同投
12 資系爭房地，業據本院認定如上，則被告就系爭房地登記
13 應有部分2分之1，即非無法律上之原因。從而，原告依借
14 名委任契約及民法第179條不當得利的法律關係，請求被
15 告應將系爭33-1、33-2、33-4、34-1、34-2、34-4地號土
16 地及系爭387建號建物所有權應有部分2分之1，移轉登記
17 予原告，即無理由。

18 五、綜上所述，兩造間就系爭房地無借名登記或合資購買關係，
19 原告依兩造間借名登記關係及民法第179條規定，請求被告
20 將附表所示房地所有權2分之1移轉登記予原告，為無理由，
21 應予駁回。

22 六、原告雖另聲請通知會計師萬榮正、原告會計人員陳怡勳、邑
23 獅汽車有限公司公司代表人蔡秉傑到庭作證，分別證明原告
24 94、95年度資產負債表如何記載系爭房地及臺中二信之貸款
25 、原告是否曾借款予被告及陳盈顯，及原告出租系爭房地予
26 第三人使用收益之過程等情。惟系爭房地之價金乃由被告先
27 行出資支付簽約款，再由被告及陳盈顯以原告為借款名義人
28 向臺中二信貸款以支付尾款，並以對原告之租金收入繳納利
29 息，業據本院認定如上，則兩造間就系爭房地之買賣價金並
30 無借款關係存在，已屬明確；至於原告如何於其資產負債表
31 列載系爭房地與臺中二信之貸款，乃原告依其會計之需求所

01 列載，無礙系爭房地實際所有權人之認定；而原告有將系爭
02 房地出租予第三人使用收益，復為兩造所不爭執，故原告前
03 揭聲請調查之證據，經核均無調查之必要。是本件事證已臻
04 明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰
05 不逐一論述。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 108 年 10 月 18 日

08 民事第三庭 審判長 法官 林世民

09 法官 吳昀儒

10 法官 劉煥忱

11 正本係照原本作成。

12 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（須
13 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 10 月 18 日

15 書記官 潘瑜甄