

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第610號

原告 靖旺有限公司
法定代理人 楊德川
訴訟代理人 羅閔逸律師
陳瑞斌律師
被告 楊淑芬
訴訟代理人 張慶宗律師
複代理人 謝博戎律師
何孟育律師

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109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落台中市○○區○○段○○○○○號土地，及其上同段二〇建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路○段○○號房屋等不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用新台幣壹拾壹萬貳仟肆佰零捌元由被告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

- 1、原告於民國99年間以被告名義向當時台中縣太平市公所投標購買取得台中市○○區○○段○○○號土地(標案名稱：台中縣太平市○○○區區段徵收配餘地第3次公開標售，標售日期：99年7月29日)，嗣該筆土地分割出同段82-4、82-5、82-6、82-7地號等多筆土地，原告更於上開土地上興建同段建號20、19、18號等建物，該等建物均互相毗鄰，故坐落台中市○○區○○段○○○○○號土地(下稱系爭土地)及其上同段20建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路〇段〇〇號房屋(下稱系爭房屋，以下與系爭土地合稱系爭不動產)係由原告出資購買及興建，並由原告管理、使用，僅係借名登記在被告名下，原告方為系爭不動產之真正所有權人。。

01 2、又被告前主張其所有系爭不動產遭原告無權占有，對原告
02 提起請求返還所有物民事訴訟，經鈞院民事庭以106年度
03 訴字第1742號民事判決駁回其訴訟，嗣被告不服提起上訴
04 ，經臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)以108年度
05 上易字第135號請求返還所有物等事件審理(下稱系爭返還
06 所有物事件)，該事件已將兩造間就系爭不動產有無借名
07 登記關係存在列為爭點，並經兩造進行辯論後，綜合卷證
08 資料及證人證述內容，認定：「本件上訴人(即本案被告)
09 主張伊係系爭建物之所有權人為不足採，被上訴人(即本
10 案原告)抗辯上訴人係被借名人，借名人為靖旺公司，尚
11 屬可信，是上訴人主張被上訴人應返還系爭建物等，自屬
12 無據。」等語而駁回其上訴，並經確定等情，則系爭返還
13 所有物事件確定判決既已將兩造間就系爭不動產是否存有
14 借名登記關係列為重要爭點，並經兩造完足舉證及辯論後
15 ，而為實質之判斷，即應賦予該判斷一定之拘束力，被告
16 復未指出原判斷有顯然違背法令之情形、或提出新訴訟資
17 料足以推翻原判斷，兩造就上開重要爭點於本件訴訟不得
18 再為相反之主張，而鈞院亦不得再為相反之判斷，而有爭
19 點效之適用，應認兩造間就系爭不動產有借名登記關係存
20 在。

21 3、被告既非系爭不動產之真正所有權人，僅為系爭不動產之
22 借名登記人，原告以此起訴狀繕本送達向被告為終止借名
23 登記契約之意思表示，則被告於兩造間借名登記契約關係
24 終止後，即負有返還系爭不動產所有權予原告之義務，爰
25 類推適用民法第541條第2項規定及終止借名登記契約後，
26 依民法第767條第1項前段及第179條等規定，請求鈞院擇
27 一為原告有利之判決。

28 4、並聲明：如主文所示。

29 (二)對被告抗辯之陳述：

30 1、被告雖抗辯稱原告設立時資本額僅有新台幣(下同)100萬
31 元，並無資力購買系爭土地云云，惟原告於99年間以被告

名義向當時台中縣太平市公所投標購買取得台中縣○○市○○段○○○號土地，投標之押標金、貸款、利息等相關費用皆係由原告將費用交給被告後，再由被告名下之台中市第二信用合作社(下稱台中二信)大智分社帳戶支出使用，原告更在上開土地分割後依序建造門牌號碼為台中市○○區○○路0段0000000000000000號等建物，被告已多次在另案自認上開土地及建物係由原告出資購買及建造，貸款及不動產相關稅賦等費用，亦係由原告繳納【參見原證5即鈞院107年度重訴字第19號損害賠償事件(下稱107重訴19事件)108年1月24日言詞辯論筆錄第2頁第10-11行、108年5月28日言詞辯論筆錄第3頁第8-9行；原證6即107重訴19事件，被告提出108年4月16日民事續答辯一狀第3頁第74-76行、108年5月28日民事爭點整理狀第2頁第18-23行；原證7即鈞院106年度重訴字第208號所有權移轉登記事件(下稱106重訴208事件)106年8月1日準備程序筆錄第5頁第5行、106年9月19日準備程序筆錄第2頁第2行；原證8即臺中高分院系爭返還所有物事件108年4月1日上訴理由狀第2頁第42-44行】，故被告已自認系爭不動產均係由原告出資，自應受此拘束，不能更為反對之主張。

2、被告又抗辯稱當時向台中縣太平市公所投標購買土地之押標金係由被告在台中二信大智分社帳戶提領，其餘自備款係由楊啟東負責籌措，原告資本額僅1200萬元，並無資力購買該筆土地云云。惟查：

(1)被告雖提出當時台中縣政府99年10月7日府地區徵字第0990317244號函欲證明原告並無資力購買上揭土地，然上開函文僅說明繳款過程，並無法證明資金來源為何人所有。況原告曾於99年8月16日存入901萬元至被告上開帳戶，被告再於99年10月4日領出902萬2110元作為購地自備款(參見原證9)，是從被告之台中二信大智分社帳戶交易明細可證明上揭土地係由原告出資購買。

(2)公司資本額僅為公司設立登記時股東之出資額度，核與公

01 司設立登記後之營運有無資力購買不動產無涉，且被告已
02 自認系爭土地購買價金、貸款、利息、稅負均由原告支付
03 繳納，被告自應受此拘束，不能更為反對之主張。

04 3、被告固對臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決提起再
05 審之訴，惟臺中高分院已於108年11月20日以108年度再易
06 字第45號民事判決駁回再審之訴(參見原證10)，是被告自
07 應受臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決之拘束，不
08 得再為爭執。原告既以起訴狀向被告為終止借名登記契約
09 之意思表示，被告於兩造間借名登記契約關係終止後，自
10 應返還系爭不動產所有權予原告。

11 4、原告再以下列事實及證據證明坐落台中市○○區○○段○○
12 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同段46、20、21號
13 物(即門牌號碼台中市○○區○○路0段00000000號)係
14 原告借名登記在被告芬名下：

15 (1)上揭土地係由原告出資購買，其金流係於99年8月16日自
16 原告所有彰化銀行帳戶提領出499萬元交付被告，該帳戶
17 於99年10月4日存入1750萬元後，並於同日領出2249萬240
18 元交付被告(參見原證10)，另於99年8月16日匯款901萬元
19 至被告在台中二信大智分社帳戶(被告於99年10月4日領出
20 902萬2110元作為購地自備款，參見原證9)，故由上開匯
21 款資金流向可知，被告交付購買上揭土地之買賣價金皆係
22 由原告匯入被告在台中二信大智分社帳戶內，再由被告自
23 該帳戶領出使用，或由原告提領後交付被告使用，而上開
24 3筆金額總和為3151萬2110元(計算式：00000000元＋
25 00000000＋00000000＝00000000)，等於台中縣政府99年10
26 月7日府地區徵字第0990317244號函記載之自備款3151萬
27 2000元，此足以證明上揭土地確係由原告出資購買。

28 (2)依台中二信大智分社108年2月12日中二信大字第53號函覆
29 鈞院107重訴19事件之交易明細，其中99年8月16日交易明
30 細記載(靖旺公司)存入901萬元至被告上開帳戶，而被告
31 提出被證5關於99年8月16日交易明細卻未記載901萬元係

01 由原告存入被告上開帳戶，2者顯有不同，是被告是否提
02 出不實之證物，以影響鈞院關於系爭不動產係原告出資購
03 買及興建之認定，亦請鈞院審酌，原告並否認被證5形式
04 上之真正。

05 (3)坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號
06 及其上同段46、21、20號建物即門牌號碼台中市○○區○
07 ○路0段00000000號房屋目前仍由原告管理，並作為公
08 司營業所及倉庫廠房使用；而坐落台中市○○區○○段○○
09 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同段18、19號建物即門牌
10 號碼台中市○○區○○路0段00○○號房屋原登記名義人
11 為被告，於102年8月28日間以1億4900萬元出售予林文慶
12 ，所得價金已匯回原告保管使用，且鈞院107重訴19事件
13 民事判決亦認定上開以被告名義出售予林文慶之不動產，
14 係原告投資購買建造而登記在被告名下(參見原證11)，鈞
15 院刑事庭107年度訴字第2469號刑事判決亦否認上開出售
16 予林文慶之不動產實際所有權人為被告，進而判處被告應
17 執行有期徒刑1年10月(參見原證12、第15-16頁)，足證上
18 開以被告名義出售予林文慶之不動產係原告出資購買及興
19 建，並借名登記在被告名下。又上開以被告名義出售予林
20 文慶之不動產與系爭不動產均係於同一時間購買或興建，
21 堪認系爭不動產亦係原告借名登記在被告名下。至於坐落
22 台中市○○區○○段○○○○○○○○號建物即門牌號碼台中市○
23 ○區○○路0段00○○號房屋原登記所有權人為被告，而
24 被告分別於102年2月23日、103年1月24日以贈與為原因，
25 將坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○號建物所有權移轉登
26 記予楊德川所有(參見原證13)，故由上開不動產移轉情節
27 ，亦可證明被告無權支配管理其名下不動產，其名下不動
28 產仍為原告管理使用，被告僅為借名登記名義人，並非所
29 有權人甚明。

30 (4)又不動產所有權狀係用以表彰所有權人身分及權利之重要
31 證明文件，舉凡不動產所有權移轉登記、抵押權設立登記

01 等物權之行使，無不以不動產所有權狀為憑，乃判斷權利
02 歸屬之重要文件，衡諸常情均由實質權利人保管，除證明
03 自己具有處分權，亦可防止登記名義人據為己有。倘若屬
04 借名登記契約者，由實際所有權人持有所有權狀，始合於
05 常情。是被告若為系爭不動產之實際所有權人，理應自行
06 保管所有權狀，惟系爭不動產所有權狀自購買之初即均由
07 原告持有保管，被告從未持有保管，與一般實際所有權人
08 自行持有所有權狀之情形不符，顯見被告並非實際所有權
09 人，系爭不動產之所有權狀才會由原告保管。據此，可證
10 原告為系爭不動產實際所有權人，僅係借名登記在被告名
11 下。

12 (5)依臺灣高等法院108年度上字第118號民事裁判意旨：「按
13 土地法第43條及民法第759條之1有關土地登記具有絕對效
14 力，並應推定登記名義人適法有其權利之規定，旨在不動
15 產登記名義人與真正權利人不符時，保護信賴土地登記之
16 善意第三人。在借名登記契約之情形，出名人於將借名登
17 記之不動產移轉登記予借名人前，仍為該不動產之所有權
18 人，尚無登記名義人與真正權利人不符情形，惟因債之關
19 係，其內部權利義務仍應依借名契約定之。準此，上訴人
20 出名登記為系爭房地之所有權人，無礙於兩造成立借名登
21 記契約，及被上訴人依借名登記契約享有或負擔相關之權
22 利義務，上訴人以前揭不動產登記效力之規定，否認兩造
23 間借名登記契約存在，核屬誤會。」等語，是被告既無法
24 提出任何證據，逕以前揭不動產登記效力規定，否認兩造
25 間借名登記契約存在，自嫌無據。

26 二、被告方面：

27 (一)原告主張臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決部分，
28 被告曾提起再審之訴，雖經臺中高分院以108年度再易字
29 第45號民事判決駁回再審之訴，惟確定判決僅憑證人徐嘉
30 慶、郭家宏之證詞及系爭房屋之房屋稅係由原告繳納等情
31 ，即認系爭房屋係原告出資興建，借用被告名義登記，但

01 證人徐嘉慶等人係證稱系爭房屋由楊啟東出資興建，並非
02 原告出資興建，且原告係於91年4月17日設立，當時資本
03 額僅100萬元，登記董事及股東各1人，董事為楊德川，股
04 東為被告，事後資本額變更為1200萬元，楊德川及被告出
05 資額各半，而楊啟東雖為楊德川及被告之父，並非原告之
06 股東，即非等同於原告，該確定判決未命原告提出相關出
07 資興建之金流，在原告未提出積極證據舉證之情形，率認
08 系爭房屋為原告出資興建，即有適用法規顯然錯誤之判決
09 違背法令。況系爭返還所有物事件確定判決僅就系爭房屋
10 為調查，對系爭土地部分並未調查，證人徐嘉慶等人之證
11 詞亦未提及系爭土地，故該確定判決要無拘束本件訴訟之
12 理。再臺中高分院系爭返還所有物事件審理過程，兩造並
13 未充分舉證坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
14 ○○號土地及其上建物是否有借名登記之法律關係，更未
15 調查確切之金流，對借名登記法律關係究竟於何時，存在
16 於何人間，均未詳加究明，自無爭點效之適用。

17 (二)原告主張系爭不動產係其出資興建，僅係借用被告名義辦
18 理登記乙節，原告應負舉證責任。因楊啟東於99年間以被
19 告名義向當時台中縣政府價購坐落台中縣○○市○○段○○
20 ○號土地，總價1億4570萬元，支付方式包括自備款3150
21 萬1970元及向台中二信大智分社抵押貸款1億400萬元，押
22 標金1018萬8030元及自備款902萬2110元，均係從被告在
23 台中二信大智分社帳戶提領支出，其餘自備款則由楊啟東
24 負責籌措，當時原告資本額僅1200萬元，並無資力可購買
25 系爭不動產，故系爭不動產絕非原告出資購買甚明。又楊
26 啟東購買該筆土地後，即將土地分割及在土地上興建5棟
27 建物(分別為同段18、19、20、21、46建號，門牌號碼依
28 序為祥順路1段11、12、13、15、16號)，嗣於102年8月間
29 將其中82之5、82之6、82之7(空地)地號土地，及同段18
30 、19建號之建物以總價1億4900萬元出售予林文慶，價款
31 均係匯款至被告名下或交付指定受款人為被告之支票，臺

01 中高分院系爭返還所有物事件確定判決竟認定系爭房屋為
02 原告出資興建，認事用法顯有錯誤。

03 (三)楊啟東早於91年間即開始作財產規劃及分配，91年及95年
04 間購買之不動產均登記在楊德川名下，96年購買坐落台中
05 縣○○鄉○○○段土地則登記在被告名下，此後均公平置
06 產贈與楊德川及被告，故楊德川及被告名下之土地及建物
07 均為各自所有，楊德川及被告名下各筆不動產如涉及貸款
08 、稅賦等，楊啟東為公平起見均由原告支付繳納，如涉及
09 出租及使用收益，均由楊啟東處置，原告法定代理人楊德
10 川於楊啟東生前均無異議。詎楊啟東於105年11月7日死亡
11 ，楊德川即企圖獨佔原告公司，開始爭權奪利，姐弟情誼
12 完全走樣。是臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決僅
13 憑系爭房屋之房屋稅係由原告或楊德川繳納，即認定系爭
14 房屋真正所有權人為原告，系爭土地為原告出資購買，顯
15 屬無據。

16 (四)被告否認如原告主張曾多次自認系爭不動產為原告出資購
17 買及興建，被告在另案之陳述，皆陳明系爭房屋之資金係
18 由楊啟東負責，原告卻稱被告在另案自承系爭房屋之資金
19 皆為原告支出云云，乃斷章取義。況原告負責人楊德川在
20 鈞院刑事庭107年度訴字第2469號偽造文書案件審理時，
21 於108年6月5日到庭具結作證稱：「其實公司資本額本來
22 就沒有那筆錢，公司成立之初都是透過會計師幫忙處理出
23 資額，公司沒有實際的資本額。」等語，可見原告之公司
24 資本額僅為驗資，既無實際到位，當無資金購買系爭不動
25 產甚明。

26 (五)依被告提出被證5即台中二信大智分社帳戶往來明細資料
27 ，被告於99年4月底之存款高達千萬元，嗣向當時台中縣
28 政府標購上揭土地之押標金及自備款均由被告之上揭帳戶
29 支出。原告雖主張曾於99年8月16日存入901萬元至被告上
30 開帳戶，被告再於99年10月4日領出902萬2110元作為購地
31 款項云云，惟被告曾於99年6月1日簽發790萬7030元支票

予原告負責人楊德川，原告於99年8月16日存入901萬元至被告上揭帳戶，其目的係為清償被告該筆款項。

(六)原告主張依原證10即彰化銀行存摺交易明細，曾於99年8月16日轉提499萬元交付被告，於99年10月4日轉提2249萬240元交付被告各情，被告否認曾收受原告之上開款項，原告應負舉證責任。倘原告確有提領上揭款項支付土地買賣價金，則原告直接匯款至被告之銀行帳戶即可，何須提領499萬元及2249萬240元之現金交付被告，此與一般購地常情不符。再依原證10之交易明細，被告於99年8月16日有1筆匯款500萬元至原告所有彰化銀行帳戶之紀錄，若當日原告確有交付499萬元現金予被告作為購買土地之用，被告豈會先匯款500萬元予原告，即可直接由被告以匯入原告帳戶之500萬元支付價金，可見原告此部分主張顯非事實。

(七)鈞院刑事庭107年度訴字第2469號刑事判決雖判處被告有期徒刑1年10月，惟該判決認事用法有諸多違誤之處，且審理重點並非集中在系爭土地所有權歸屬之認定，不足以認定系爭土地所有權人為何之依據，被告就該刑事判決已依法提起上訴，原告不得僅以該刑事判決認定被告非系爭土地所有權人。

(八)坐落台中市○○區○○段○○○○○○號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00○○號房屋原登記所有權人為被告，當時係因該2筆建物有高額貸款，被告以贈與為原因辦理所有權移轉登記，楊德川需承擔全數貸款餘額，故名為「贈與」，實為「買賣」，即楊德川負責清償被告剩餘之貸款作為買賣對價。

(九)並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)分割前坐落台中縣○○市○○段○○○號土地係於99年間以被告名義向當時台中縣太平市公所投標購買取得，標案名稱：「台中縣太平市○○○區區段徵收配餘地第3次公開

標售」，標售日期為99年7月29日，投標之押標金、貸款及利息等相關費用皆以被告名義支出使用。嗣該筆土地分割為82、82-2、82-3、82-4、82-5、82-6、82-7、82-8地號等8筆土地，事後在上開土地上依序興建門牌號碼台中市○○區○○路0段0000000000000000號等建物，該等建物均互相毗鄰，除坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，及其上同段18、19號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00○○00號房屋已出售予林文慶外，其餘坐落台中市○○區○○段00000000000000000000地號土地，及其上同段46、20、21號建物即門牌號碼台中市○○區○○路○段○○○○○○○○○○號房屋目前均由原告作為公司營業所及倉庫廠房使用。

(二)被告曾於106年間以系爭房屋為其所有，向本院民事庭起訴請求原告返還系爭房屋，嗣經審理後，本院以106年度訴字第1742號民事判決駁回被告之請求，被告不服提起第二審上訴，再經臺中高分院以系爭返還所有物事件判決認定系爭房屋為原告出資興建，僅借名登記在被告名下，兩造間就系爭房屋具有借名登記契約關係，系爭房屋之真正所有權人為原告，並非被告所有，遂判決駁回被告之上訴，並經確定。嗣被告不服提起再審之訴，再經臺中高分院以108年度再易字第45號民事判決駁回再審之訴，亦經確定。

(三)被告曾在原告公司擔任會計，於105年間逾越權限盜領原告公司存款950萬元(不含利息)，原告訴請被告賠償此部分損害，經本院民事庭以107重訴19事件審理後判決原告全部勝訴，被告不服提起第二審上訴，目前在臺中高分院審理中，尚未確定。

四、兩造爭執事項：

(一)臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決對兩造是否有「爭點效」之適用？

(二)兩造間就系爭不動產是否存在借名登記契約關係？

01 (三)原告主張類推適用民法第541條第2項規定及終止借名登記
02 契約後，依民法第767條第1項前段及第179條等規定請求
03 被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，是否可採？

04 五、法院之判斷：

05 (一)查學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中
06 ，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於
07 兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或
08 當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一
09 當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反
10 之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上
11 之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」
12 之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯
13 然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判
14 斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足
15 以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一
16 如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而
17 完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標
18 的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，
19 對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟
20 上之誠信原則(參見最高法院96年度台上字第307號及99年
21 度台上字第781號等民事裁判意旨)。原告主張臺中高分院
22 系爭返還所有物事件確定判決，已將兩造間就系爭房屋是
23 否存有借名登記關係列為重要爭點，並經兩造進行辯論後
24 ，綜合卷證資料及證人證述內容，認定被告並非系爭房屋
25 之所有權人，被告僅為被借名人，借名人為原告，故被告
26 請求原告返還系爭房屋為無理由，而駁回被告之上訴，並
27 經確定，則臺中高分院系爭返還所有物事件確定判決所為
28 「兩造間就系爭房屋存在借名登記關係」之判斷具有爭點
29 效，兩造及法院均應受此項重要爭點判斷之拘束等情，雖
30 為被告所否認，並以上情抗辯。惟本院依職權調閱臺中高
31 分院系爭返還所有物事件卷宗，確認該確定判決記載兩造

01 爭執事項為：「1、兩造間是否存有借名登記關係？2、上
02 訴人(即被告)請求返還所有物是否有理由？」(參見本院
03 卷第1宗第32頁)，並參酌該確定判決理由欄記載，可知「
04 兩造間就系爭房屋是否存有借名登記關係」乃該事件之重
05 要爭點，且該確定判決亦依據證人徐嘉慶、郭家宏等2人
06 之證述內容，及依兩造分別提出攻擊防禦方法等證據資料
07 ，本於兩造充分辯論後，認定系爭房屋固登記在被告名下
08 ，但實際所有權人應為原告，即兩造間就系爭房屋確實存
09 在借名登記關係，原告使用系爭房屋並非無權占有，故被
10 告請求原告返還系爭房屋為無理由，而駁回被告在該事件
11 之上訴，並經確定。嗣被告不服該確定判決，復以該確定
12 判決適用法規顯有錯誤為理由提起再審之訴，再經臺中高
13 分院以108年度再易字第45號民事判決駁回再審之訴，亦
14 經確定等情，並有原告提出該民事判決1件在卷可稽(參見
15 本院卷第1宗第179～185頁)。是臺中高分院系爭返還所有
16 物事件確定判決既已將兩造間就系爭房屋是否存在借名登
17 記關係列為重要爭點，並經兩造充足舉證及辯論後，而為
18 實質之判斷，該判斷即應對兩造有一定之拘束力。被告雖
19 否認「兩造間就系爭房屋存在借名登記關係」之判斷具有
20 拘束力，但被告迄至本件言詞辯論終結前並未具體指摘該
21 確定判決之此項判斷有何顯然違背法令之情形，亦未提出
22 新訴訟資料足以推翻該項判斷，參照前揭最高法院96年度
23 台上字第307號及99年度台上字第781號等民事裁判意旨，
24 原告提起本件訴訟就上揭「兩造間就系爭房屋存在借名登
25 記關係」之重要爭點，兩造即不得在本件訴訟更為相反之
26 主張，而本院亦不得再為相反之判斷，即有「爭點效」之
27 適用。從而，兩造間就系爭房屋確有借名登記關係存在，
28 原告應為系爭房屋之真正所有權人甚明。被告否認臺中高
29 分院系爭返還所有物事件確定判決之上開判斷對兩造具有
30 爭點效，並抗辯稱原告應提出興建系爭房屋之資金流向等
31 ，即為本院所不採。

01 (二)又稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
02 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
03 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
04 間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有
05 不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
06 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
07 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529
08 條規定，適用民法委任之相關規定(參見最高法院99年度
09 台上字第1662號民事裁判意旨)。另借名登記契約準用委
10 任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨
11 時終止，得終止時而不終止，並非其借名登記關係當然消
12 滅，必待借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財
13 產，故借名登記財產之返還請求權消滅時效，應自借名登
14 記關係消滅時起算(參見最高法院103年度台上字第1466號
15 民事裁判意旨)。原告主張兩造間就系爭不動產存在借名
16 登記法律關係，原告為借名人，被告為出名人，原告始為
17 系爭不動產之真正所有權人等情，雖為被告所否認，並以
18 上情抗辯。惟查：

19 1、系爭房屋部分：

20 兩造間就系爭房屋存在借名登記法律關係，業經臺中高分
21 院系爭返還所有物事件確定判決認定，而該確定判決關於
22 此項判斷在兩造間具有爭點效，兩造及本院均應受該爭點
23 效之拘束，均如前述，不贅。

24 2、系爭土地部分：

25 (1)分割前坐落台中縣○○市○○段○○○號土地係原告法定代
26 理人楊德川及被告之父親楊啟東於99年間以被告名義向當
27 時台中縣太平市公所投標購買取得，標案名稱：「台中縣
28 太平市○○○區區段徵收配餘地第3次公開標售」，標售
29 日期為99年7月29日，投標之押標金、貸款及利息等相關
30 費用皆以被告名義支出使用。嗣該筆土地分割為82、82-2
31 、82-3、82-4、82-5、82-6、82-7、82-8地號等8筆土地

，事後在上開土地上依序興建門牌號碼台中市○○區○○路0段0000000000000000號等建物，該等建物均互相毗鄰，除坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號地，及其上同段18、19號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00○○00號房屋已出售予林文慶外，其餘坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，及同段46、20、21號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段0000000000號房屋目前均由原告作為公司營業所及倉庫廠房使用等情，已為兩造一致不爭執，並有原告提出系爭土地及建物登記謄本各在卷為憑，則系爭土地既係自楊啟東於99年間以被告名義購買取得之豐中段82地號土地分割而來，則系爭土地所有權歸屬即應探究當時購買分割前豐中段82地號土地之資金來源及相關證據資料等，藉以判斷當時將系爭土地所有權登記在被告名下，即屬被告所有，或係僅借登記為被告名義而已。

- (2) 又當事人就系爭事實，在另案曾為合法之自認者，非別有確切可信之反對憑證，法院自可援為本案認定事實之根據（參見最高法院20年上字第724號民事判例意旨），而當事人之一造，在別一訴訟事件所為不利於己之陳述，縱使與他造主張之事實相符，亦僅可為法院依自由心證認定事實之資料，究未可與民事訴訟法第279條所稱之自認同視，故法院須先審究其在另案所為不利於己之陳述是否與實際情形相符，然後依自由心證以為取捨之依據（參見最高法院28年渝上字第2171號民事判例及91年度台上字第2409號民事裁判等意旨）。是原告主張被告曾多次在另案自認分割前豐中段82地號土地係由原告出資購買，貸款及不動產相關稅賦等費用，亦係由原告繳納乙節，並提出本院107重訴19事件，被告訴訟代理人於108年1月24日言詞辯論期日稱：「……，這家公司（即原告）是兩造父親創設，生前父親就有規劃財產，買不動產要給誰就登記那個人名下，楊淑芬名下有不動產，楊德川名下也有，並非借名登記，

01 且『購地的錢都是靖旺有限公司支出』，……，這是生前
02 贈與，……，不能以資金支出認定借名登記。」等語(參
03 見該日言詞辯論筆錄第2頁，本院卷第1宗第118頁)，被告
04 訴訟代理人於同上事件108年5月28日言詞辯論期日稱：「
05 ……，原告稱無論登記在被告或楊德川名下，只要是公司
06 出資都會變成與公司借名登記法律關係無法認同，……，
07 不能單純以公司出資就認為公司與被告、楊德川存在借名
08 登記關係。」等語(參見該日言詞辯論筆錄第3頁，本院卷
09 第1宗第123頁)，被告於同上事件提出108年4月16日民事
10 續答辯一狀稱：「從91年到楊啟東於105年底辭世期間，
11 父親購買配置贈與之『不動產只要涉及價金付款、貸款繳
12 息、稅賦，父親為公平起見都是從原告靖旺公司去支付繳
13 納』，……，有關該等不動產如果涉及出租、使用、收益
14 或遇靖旺公司需要資金週轉時，一律聽從處置、安排並接
15 受之。」等語(參見該日書狀第3頁，本院卷第1宗第127頁
16)，被告於同上事件提出108年5月28日民事爭點整理狀不
17 爭執事項第10點亦為與上揭民事續答辯一狀相同之記載(
18 參見該日書狀第2頁，本院卷第1宗第135頁)，被告於本院
19 106重訴208事件，106年8月1日準備程序期日稱：「【楊
20 德川訴訟代理人稱：請原告(即本件被告)確認是否爭執系
21 爭建物興建費用形式上係由靖旺公司支出】，錢都是由公
22 司付的，多少錢我已經忘了，所有合約都在公司，……。
23 」等語(參見該日準備程序筆錄第5頁，本院卷第1宗第147
24 頁)，被告於本院106重訴208事件，106年9月19日準備程
25 序期日稱：「系爭建物辦理所有權移轉登記後，房屋稅由
26 公司繳納，……，本來沒有貸款，後來我贈與被告後，由
27 被告去辦理貸款，貸款的錢由公司繳納，我有說貸款是用
28 於公司，所以由公司繳納。……。」等語(參見該日準備
29 程序筆錄第2頁，本院卷第1宗第150頁)，另被告於臺中高
30 分院系爭返還所有物事件提出108年4月1日上訴理由狀，
31 亦與其在107重訴19事件，提出108年4月16日民事續答辯

一狀為相同內容之記載(參見該書狀第2頁，本院卷第1宗第154頁)各情；再參酌原告提出原證11即本院107重訴19事件民事判決，亦認定上揭以被告名義出售予林文慶之不動產(即坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○土地，及其上同段18、19號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00○○號房屋)，確係原告投資購買及興建而登記在被告名下，該買賣價金應為原告所有等情(參見本院卷第1宗第249～256頁)，足見被告在其他另案訴訟時均自承購買分割前豐中段82地號土地之資金來源實際為楊啟東籌措，而關於楊啟東購買不動產之貸款繳息、稅賦等，均由楊啟東經營之原告公司支付繳納，且有關該等不動產若涉及出租、使用、收益或遇原告公司需要資金週轉時，亦聽任楊啟東處置、安排各節，堪認於105年年底即楊啟東死亡前，無論是登記在原告法定代理人楊德川或被告名下之不動產，均係由楊啟東經營之原告公司出資購買，而楊德川或被告對登記在其等名下之不動產均無自由使用、收益及處分之權利，參照前揭最高法院99年度台上字第1662號民事裁判意旨，就分割前豐中段82地號土地雖以被告名義投標購買及登記為所有權人，真正所有權人仍為楊啟東經營之原告公司，故被告與楊啟東經營之原告公司就分割前豐中段82地號土地應成立借名登記契約關係甚明。又即使楊啟東已於105年年底死亡，目前原告之法定代理人為楊德川，但基於公司之同一性(即楊啟東經營之原告公司，與楊德川經營之原告公司，仍屬同一公司，不因公司負責人變更而有差異)，因系爭土地係從分割前豐中段82地號土地分割而來，即使分割後將系爭土地所有權仍登記在被告名下，亦無礙於兩造間就系爭土地仍繼續存在借名登記契約關係。

3、至被告抗辯稱依原告設立登記及增資後之資本額，均無實力購買系爭不動產，且依原告法定代理人楊德川在本院刑事庭107年度訴字第2469號偽造文書案件審理時，於108年

01 6月5日以證人身分到庭證述內容，可知原告之資本額僅為
02 驗資，並未實際到位，自無資金購買系爭不動產云云。惟
03 依被告於108年10月5日提出答辯狀引用臺中高分院系爭返
04 還所有物事件確定判決記載，認為原告係於91年4月17日
05 設立，當時資本額僅100萬元，登記董事及股東各1人，董
06 事為楊德川，股東為被告，事後資本額變更為1200萬元，
07 楊德川及被告出資額各半等情，進而抗辯稱楊啟東雖為楊
08 德川及被告之父，但非原告之股東，不等同於原告等語（
09 參見該日書狀第2頁，本院卷第1宗第67頁），則依被告之
10 上揭抗辯，因「原告之資本額僅為驗資，並未實際到位」
11 ，可知原告公司設立登記時，楊德川及被告並未實際出資
12 ，楊德川及被告僅為掛名之股東而已（增資時亦同），實際
13 出資經營原告公司者應為楊啟東，故楊啟東始為實際掌握
14 經營原告公司之人，楊德川及被告均為楊啟東之人頭，從
15 而原告於當時是否有資力購買系爭不動產，即應取決於楊
16 啟東之資金籌措能力，而非以原告之資本額作為認定標準
17 。再被告亦自承從91年到楊啟東於105年底辭世期間，楊
18 啟東購買配置之不動產祇要涉及價金付款、貸款繳息、稅
19 賦，楊啟東為公平起見都是從原告公司支付繳納，有關該
20 等不動產如果涉及出租、使用、收益或遇原告公司需要資
21 金週轉時，一律聽從楊啟東處置、安排並接受等語，已如
22 前述，則被告設在台中二信大智分社帳戶與原告設在彰化
23 銀行帳戶之資金往來，實際上應屬楊啟東掌控之資金調度
24 ，並非兩造間真正之資金往來，否則被告及楊德川怎可能
25 會「聽從楊啟東處置、安排並接受」，而無自主性？從而
26 ，被告此部分抗辯委無可採。

27 (三)另民法第541條第2項規定：「受任人以自己之名義，為委
28 任人取得之權利，應移轉於委任人。」，民法第549條第1
29 項亦規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。
30 」，而「系爭土地登記為被上訴人所有，如係被上訴人受
31 上訴人之委任，以自己名義為委任人取得權利，依法受任

01 人即被上訴人自有將所取得之土地權利，返還於委任人即
02 上訴人之義務。」(參見最高法院44年台上字第262號民事
03 判例意旨)，且委任契約依民法第549條第1項規定，當事
04 人之任何一方既得隨時終止，則當事人為終止之意思表示
05 時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力(參見最
06 高法院85年度台上字第1864號民事裁判意旨)。再民法第
07 767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所
08 有物者，得請求返還之。」，是依前述，本院既認定兩造
09 間就系爭不動產存在借名登記契約關係，而依前揭最高法
10 院85年度台上字第1864號及99年度台上字第1662號等民事
11 裁判意旨，借名登記契約應賦予無名契約之法律上效力，
12 並依民法第529條規定適用民法委任相關規定，則原告自
13 得依民法第549條第1項規定對被告主張終止系爭不動產之
14 借名登記契約，故原告以本件起訴狀繕本送達向被告為終
15 止借名登記契約之意思表示，毋須被告同意，即發生終止
16 之效力，而本件起訴狀繕本送達被告之日期為108年9月30
17 日，有送達證書1紙可憑(參見本院卷第1宗第45頁)，即兩
18 造間就系爭不動產之借名登記契約於108年9月30日發生終
19 止效力，被告自該日起即負有返還系爭不動產所有權予原
20 告之義務，詎被告仍拒不返還，即欠缺法律上之正當權源
21 ，應屬無權占有，原告再依民法第767條第1項前段規定請
22 求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告名下，尚無不
23 合，應准許之。

24 六、綜上所述，兩造間就系爭不動產存在借名登記契約關係，原
25 告為借名人，被告為出名人，原告始為系爭不動產之真正所
26 有權人，故原告依民法第549條第1項規定對被告終止系爭不
27 動產借名登記契約後，再依據民法第541條第2項或第767條
28 第1項前段規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原
29 告，為有理由，應予准許。

30 七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
31 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述

01 ，併此敘明。

02 八、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決如
03 主文。

04 中 華 民 國 109 年 3 月 9 日

05 民事第四庭 法 官 林金灶

06 正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 3 月 9 日

10 書記官 洪加芳