臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第24號

原　　告　台中銀租賃事業股份有限公司
法定代理人　林維樑
訴訟代理人　葉振遠
被　　告　鄭振宏
　　謝志銘
　　李維倫

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經於民國109年2月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告鄭振宏應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號2樓）之建物（面積1135.51平方公尺）所有權全部移轉登記予原告。

二、被告謝志銘應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號3樓）之建物（面積1135.17平方公尺）所有權全部移轉登記予原告。

三、被告李維倫應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號4樓）之建物（面積884.86平方公尺）所有權全部移轉登記予原告。

四、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、緣訴外人香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司（下稱訴外人香港商世界健身公司）前因計畫於臺中市豐原地區拓展所營相關健身事業（即World Gym健身俱樂部），雙方於民國(下同)106年10月間簽訂合作意向書，約定由原告出面代為找尋得以作為健身房之事業用地，嗣後再由訴外人香港商世界健身公司向原告予以承租並按月支付原告月租金等情。原告覓得訴外人臺中市豐原區農會（下稱訴外人豐原區農會）所有之臺中市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），原告旋即承租下系爭土地，用以作為履行與香港商世界健

身公司之合作意向之用。

二、原告與訴外人香港商世界健身公司於106年12月1日共同簽訂租賃合約書，約定由原告提供上開所述土地以及建物（當時尚仍未興建），作為發展健身房事業之基礎。原告先與訴外人品信營造廠有限公司（下稱訴外人品信營造廠）簽訂豐原健身中心鋼構工程合約，並出資交由訴外人品信營造廠承攬建造上開之健身中心鋼構工程，建物營造所支出之工程款項全數由原告支出。本案僅因於上開建物建造期間，訴外人品信營造廠人員向原告表示，倘若起造人僅只有使用單一戶之名義提出申請，可能將會導致建物各樓層電力無法申請足夠等情，原告為避免日後可能會因此造成工程延宕，甚至發生遲延履約，以致影響到公司日後營運收益等重大不利益情事，又或是發生其他不可預期之損害或延宕，遂便依循專業營造廠人員之指示，將系爭建物第2樓至第4樓（即坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號2樓之建物面積1135.51平方公尺、同段00000-000建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號3樓之建物面積1135.17平方公尺、同段00000-000建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號4樓之建物面積884.86平方公尺），依序別申請以借用之被告鄭振宏、謝志銘、李維倫等3人名義登記為行政上建物建築執照之起造人。今上開建物興建完畢及被告等人已取得建物所有權狀，原告與被告等人業已合意終止借名契約，爰請求被告等人將登記於其等名下之建物移轉登記返還原告，而原告願意負擔訴訟費用。

三、並聲明：

（一）被告鄭振宏應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號2樓）之建物（面積1135.51平方公尺）所有權全部移轉登記予原告。

（二）被告謝志銘應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號3樓）之建物（面積1135.17平方公尺）所有權全部移轉登記予原告。

（三）被告李維倫應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號4樓）之建物（面積884.86）平方公尺所有權全部移轉登記予原告。

貳、被告答辯：

一、被告三人對原告主張之事實不爭執，並同意原告之請求，兩造間確實有借名登記關係存在，原告提出來之證據其形式、實質都真正。

二、並聲明：同意原告之請求。

參、本院之判斷：

一、原告主張：其與訴外人香港商世界健身公司簽約確定合作意向後，乃向訴外人豐原區農會承租臺中市○○區○○段00地號土地，並出資委由訴外人品信營造廠在上開承租土地興建建物，並將該建物之第2樓至第4樓（即坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號樓之建物面積1135.51平方公尺、同段00000-000建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號3樓之建物面積1135.17平方公尺、同段00000-000建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號4樓之建物面積884.86平方公尺），依序別申請以借用之被告鄭振宏、謝志銘、李維倫等3人名義登記為行政上建物起造人，今上開建物興建完畢及被告等人已取得建物所有權狀，原告與被告等人業已合意終止借名契約，爰請求被告等人將登記於其等名下之建物移轉登記返還原告等情，為被告所不爭執，並有原告所提出之臺中市政府地方稅務局房屋稅及證明書6紙（見本院卷第23-33頁）、公證書、臺中市豐原區農會所有臺中市○○區○○段○○○號土地租賃契約1份（見本院卷第39-55頁）、公證書、原告與香港商世界健身公司租賃合約書1份（見本院卷第57-68頁）、品信營造廠有限公司豐原健身中心鋼構工程合約書1份（見本院卷第69-74頁）、108年4月2日追加(減)工程款協商會議紀錄1份（見本院卷第75-78頁）、108年10月2日會議紀錄1份（見本院卷第79-80頁）、銀行匯款付款紀錄1份（見本院卷第81-101頁

）、壹中市豐原地政事務所建物所有權狀3紙（見本院卷第103-105頁）在卷可憑，且經查核相符。是原告主張其與被告三人分別就前述之建物訂有借名登記契約，且該借名契約業已終止，應屬真實可採。

二、按借名契約應適用民法關於委任之規定，又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，終止前，受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，均應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項定有明文。是當事人得隨時終止借名契約，借名者並得請求出名者將因借名登記所取得之財產移轉予借名者。本件兩造就前述之建物所有權，分別成立有借名登記契約，業如前述。今兩造已合意終止借名登記契約。則原告類推適用民法第541條第2項規定，訴請被告三人應分別將系爭如主文第一至三項所示不動產所有權移轉登記予原告所有，自屬有據。

三、綜上所述，兩造間原就主文第一項至第三項所示之系爭建物所成立之借名登記契約，未違反強制規定，亦無悖於公序良俗，既因原告業已合法終止該借名登記契約，則原告類推適用民法第541條第2項之規定，訴請被告三人分別應將如主文第一項至第三項所示建物所有權移轉登記為原告所有，為有理由，應予准許。

四、按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時起，債務人已為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明文。又因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之，土地登記規則第27條第4款亦有明文。次按被上訴人既持有判令上訴人應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，是執行法院對此確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始強制執行程序之必要（最高法院49年臺上字第1225號判決意旨參照）。本院既判令被告三人應將如主文所示之系爭房屋所

有權移轉登記予原告，則係命被告三人為移轉不動產所有權之意思表示，依前揭說明，須判決確定後始能為之，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，顯與法條規定不合，本件不得先為假執行，雖被告三人就原告之請求為認諾，惟依前述說明，本件不宜依職權宣告得為假執行，併此載明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，於判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、又被告對原告之請求已為認諾，且原告表明本件訴訟費用其願意負擔，爰依民事訴訟法第80條諭知由原告擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　王金洲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　林素珍