

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第308號

原告 洪名鍾
訴訟代理人 林金宗律師
被告 洪麒鈞
訴訟代理人 王紹雲律師
李政儒律師
涂欣成律師
洪梅芬律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國109年9月2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、原告起訴主張：

(一)原告分別為訴外人晉鼎營造股份有限公司（下稱晉鼎公司）、華記營造有限公司（下稱華記公司）之實際負責人，因為替配偶洪辜秀卿之兄弟作保，致銀行信用喪失，無法置產，遂將名下所有坐落臺南市○區○○段○○○○號（重測前為虎尾寮段392-28地號，下稱753地號）、751地號（重測前為虎尾寮段392-29地號，下稱751地號）、749地號（重測前為虎尾寮段392-30地號，下稱749地號）等3筆土地，及同段607建號即門牌號碼臺南市○區○○○路0段00巷0弄00號房屋（下稱18號房屋，坐落同段753地號土地上）、606建號即門牌號碼臺南市○區○○○路0段00巷0弄00號房屋（下稱20號房屋，坐落同段751地號土地上）、605建號即門牌號碼臺南市○區○○○路○段○○巷○弄○○號房屋（下稱22號房屋，坐落同段749地號土地上）等3筆建物，共計6筆不動產（下稱系爭房地），透過晉鼎公司與華記公司輾轉借名登記於兒子即被告名下，此由系爭房地於重測前之舊所有權狀正本均為原告持有，且被告取得系爭房地時，尚在就學中，應無給付買賣

01 價金及繳納貸款之能力等情，可證系爭房地確實為原告借名
02 登記在被告名下。因被告長久以來對原告未盡孝道，遂決定
03 終止系爭房地之借名登記關係，並於108年7月5日以律師函
04 通知被告終止借名登記契約，然被告於108年7月18日收受後
05 ，迄未將系爭房地移轉登記與原告。為此，爰依民法第541
06 條第1項及第179條規定提起本件訴訟等語。

07 (二)並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記與原告。

08 二、被告則以：

09 (一)被告否認與原告間就系爭房地有借名登記關係存在，原告主
10 張有借名登記關係，自應負舉證責任。原告雖提出系爭房地
11 重測「前」之所有權狀，然此無足證明兩造間有借名登記關
12 係存在，況系爭房地重測「後」之所有權狀為被告所持有，
13 房屋稅及地價稅均由被告繳納，且被告買受系爭房地後，於
14 94年間有以系爭房地向第一商業銀行股份有限公司（下稱第
15 一商銀）抵押借款，並按期繳付貸款，可證系爭房地為被告
16 自行管理、使用及處分，與原告間並無借名登記契約關係存
17 在之事實。另依系爭房地異動索引所示，系爭18、20號房屋
18 為原告於「90年4月4日」所贈與，原告自應就上開房屋為其
19 借名登記於被告名下負舉證責任；另系爭22號房屋為華記公
20 司於「90年4月3日」以買賣為原因移轉登記與被告，系爭75
21 3、751、749地號土地則為晉鼎公司於「93年8月10日」以買
22 賣為原因關係移轉登記與被告，原告均非原登記所有權人，
23 被告更於移轉登記原因發生日即93年7月21日轉帳183萬元、
24 93年7月29日分別轉帳18萬元、43萬元、135萬元之買賣價金
25 與晉鼎公司，並無原告所稱借名登記契約關係存在等語，資
26 為抗辯。

27 (二)並聲明：如主文第1項所示。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)系爭753、751地號土地原為原告所有，於90年5月15日以「
30 買賣」為原因關係，移轉所有權登記於訴外人翁瑞輔名下，
31 翁瑞輔於91年5月24日再以「買賣」為原因關係，移轉所有

01 權登記於晉鼎公司名下，晉鼎公司復於「93年8月10日」（
02 原因發生日期：93年7月21日）以「買賣」為原因關係，移
03 轉所有權登記於被告名下。上開土地於85年間設定抵押權與
04 訴外人中國農民銀行，93年8月10日清償完畢，另於94年7月
05 29日分別與其他土地及地上建物共同設定抵押權240萬元（
06 753、754地號及607建號）、192萬元（751、752地號及606
07 建號）與訴外人第一商銀。

08 (二)系爭749地號土地原為華記公司、原告共有，華記公司於90
09 年4月3日以「買賣」為原因關係，將其持分移轉所有權登記
10 於被告名下；另原告於90年5月15日將其持分移轉所有權登
11 記於翁瑞輔名下，翁瑞輔於91年5月24日再以「買賣」為原
12 因關係，移轉所有權與晉鼎公司；被告於93年8月10日（原
13 因發生日期：93年7月21日）以「買賣」為原因關係向晉鼎
14 公司購買名下之持分，上開土地即由被告取得全部權利。上
15 開土地於88年間設定抵押權與中國農民銀行，93年4月21日
16 清償完畢，另於94年7月29日與其他土地及地上建物（749、
17 750地號及605建號）設定抵押權288萬元與第一商銀。

18 (三)系爭18、20號房屋原為原告所有，於90年4月4日（原因發生
19 日期：90年3月5日）以「贈與」為原因關係，移轉所有權登
20 記於被告名下。

21 (四)系爭22號房屋原為華記公司所有，於90年4月3日（原因發生
22 日期：90年2月28日）以「買賣」為原因關係，移轉所有權
23 登記於被告名下。

24 (五)被告出生年月日為69年4月28日。

25 (六)晉鼎公司於89年3月16日申請設立登記，經經濟部核准登記
26 在案；原告及翁瑞輔皆為該公司董事，登記出資額各50萬元
27 、10萬元，另原告之配偶洪辜秀卿亦擔任公司監察人，登記
28 出資額200萬元。晉鼎公司於90年2月24日改選由原告擔任公
29 司董事長，並經經濟部於90年3月7日以經（90）中字第0903
30 1833930號函准予登記。嗣以被告取得公司股權（登記出資
31 額100萬元）並擔任晉鼎公司之董事，向經濟部申請改選董

01 監事、變更登記，並經經濟部於90年5月25日以經（90）中
02 字第09032230760號函核准登記。其後晉鼎公司以90年9月25
03 日（後補正為90年10月15日）召開董事會會議通過改選被告
04 為「董事長」一事，向經濟部申請並經核准登記。93年9月1
05 8日晉鼎公司以景氣不佳、公司營運因為由，向經濟部申請
06 自93年9月30日起至94年9月30日期間暫停營業1年，並經經
07 濟部核准在案。後於94年7月23日以股東股份轉讓關係，全
08 部改選董監事，由訴外人徐瓊芳擔任董事長（原告、被告及
09 翁瑞輔皆未再擔任董事，亦未持有股份），並於94年8月3日
10 起申請復業經經濟部准許在案（98年間申請增資、發行新股
11 ，並變更公司名稱為新儷建設開發股份有限公司）。

12 (七) 華記公司於81年7月間申請設立，經當時臺灣省政府建設廳
13 於81年7月20日以81建三丁字第319470號函准予登記，並由
14 原告之配偶洪辜秀卿擔任董事長（出資額100萬元），另原
15 告擔任董事（出資額80萬元）。83年3月間原告之出資額轉
16 讓訴外人汪松根承受，並申請變更登記，再於86年間辦理增
17 資，其中原告增資30萬餘並擔任董事一職，洪辜秀卿出資額
18 其中80萬部分轉讓由被告承受。其後陸續有出資額轉讓、變
19 更登記等情事，翁瑞輔於88年8月間成為股東（出資額850萬
20 元，後陸續轉讓出資額，並於90年11月未再持有股份），原
21 告、被告及洪辜秀卿亦因轉讓股份而未再持有股份，並於92
22 年9月間改由訴外人王亮月擔任董事長。

23 四、本院得心證之理由

24 (一) 查系爭753、751地號土地所有權全部，及系爭749地號土地
25 「部分」持分，原均為原告所有，其中系爭753、751地號土
26 地先於90年5月15日移轉登記於訴外人翁瑞輔名下，再於91
27 年5月24日移轉登記於晉鼎公司名下，復於93年8月10日移轉
28 登記於被告名下；系爭749地號土地所有權「部分」持分、
29 系爭22號房屋原登記為華記公司所有，於90年4月3日移轉登
30 記於被告名下；系爭18、20號房屋原為原告所有，於90年4
31 月4日以「贈與」為原因關係移轉登記於被告名下等情，此

有土地建物查詢資料及臺南市東南地政事務所109年2月19日
東南地所登字第1090014500號函文檢附之臺南市地籍異動索引
在卷可稽（本院卷一第41至48頁、第159至197頁），亦為
兩造所不爭執（參不爭執事項(一)、(二)、(三)、(四)），則自「91
年5月24日起至93年8月10日」移轉登記予被告之日「前」，
晉鼎公司為系爭753、751地號土地，及系爭749地號土地部
分持分之所有權人；「90年4月3日」移轉登記於被告名下「
前」，華記公司為系爭749地號土地部分持分、系爭22號房
屋所有權人，及被告自「90年4月3日」（系爭749地號土地
部分持分、22號房屋）、「90年4月4日」（系爭18、20號房
屋）、「93年8月10日」（系爭751、753地號土地、系爭749
地號土地部分持分）起分別取得系爭房地所有權之事實，即
堪認定。

(二)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制
、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，
並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第
990號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者
，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯
失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條規定甚明。是以
民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
駁回原告之請求。故主張法律關係存在之當事人，須就該法
律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。亦即，主張
有借名委任關係存在事實之一造，於他造未自認下，須就此
項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂
已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最
高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。準此，本

01 件原告主張其為系爭房地之真正所有權人，與被告成立借名
02 登記契約，由被告出名登記為系爭房地名義所有權人乙節，
03 既為被告所否認，揆諸前揭說明，自應由原告就此有利於己
04 之事實負舉證責任，即就其主張借名登記契約內容及意思與
05 被告合致之事實，舉證以實其說。

06 (二)原告主張其與被告就系爭房地成立借名登記一事，無非係以
07 系爭房地所有權移轉登記於被告名下時，被告尚在就學中，
08 並無能力貸款或收入可以購買系爭房地，且重測前之所有權
09 狀正本均其持有等情，為其主要論據。然查：

10 1.系爭753、751地號土地及系爭749地號土地部分持分（即原
11 登記在原告名下）：

12 (1)系爭753、751地號土地及系爭749地號土地部分持分（即原
13 登記在原告名下），依上開不爭執事項(一)、(二)可知，係自原
14 告名下移轉至訴外人翁瑞輔，翁瑞輔再移轉與訴外人晉鼎公
15 司，晉鼎公司再移轉與被告，足見上開土地乃輾轉移轉而非
16 直接自原告名下移轉所有權與被告，則原告主張與被告間存
17 有借名登記一事，自應就上開數次移轉所有權之原因、事實
18 予以解明，始得認定被告自訴外人晉鼎公司取得上開土地所
19 有權，實際上乃原告借被告名義登記之事實，否則即難為原
20 告有利之判斷。

21 (2)證人即曾在華記公司、晉鼎公司任職之翁瑞輔雖到庭具結證
22 稱：曾受僱於華記公司、晉鼎公司，後來應該在92年間左右
23 就離職；系爭753、751、749地號土地所有權及持分因買賣
24 登記在我名下，其實我都不知道，我只是借名字而已，是我
25 老闆娘（即原告配偶）要我當人頭。因當時我老闆（即原告
26 ）有債務問題，他要我拿身份證印章給他，並無實際買賣等
27 語（本院卷一第239頁），依其證述固可推認原告於「90年5
28 月15日」係借用翁瑞輔名義登記為系爭753、751地號土地及
29 系爭749地號土地部分持分之所有權人。惟該證人亦證述上
30 開土地登記於其名下後，再登記給晉鼎公司並未經手，不知
31 道晉鼎公司再移轉給誰一語（本院卷一第242頁），可見證

01 人翁瑞輔對於上開土地，嗣後再移轉予何人之情均不知情，
02 亦未親自經手移轉登記相關事宜，難可由其證述之前揭內容
03 ，直接推認翁瑞輔將上開土地登記與晉鼎公司後，再由晉鼎
04 公司移轉登記於被告名下，實為原告借用被告名義登記之事
05 實。

06 (3) 查原告自晉鼎公司於89年3月16日設立登記時起至94年7月23
07 日止，即為該公司之股東兼董事，並曾於90年2月24日至同
08 年9月25日期間擔任晉鼎公司之董事長乙節，此為兩造所不
09 爭執（參不爭執事項(六)），雖可認定原告於上開期間為晉鼎
10 公司之股東兼董事（長），及上開土地自證人翁瑞輔名下再
11 移轉至晉鼎公司名下，或可推認為原告終止與翁瑞輔間之借
12 名登記契約後，再依其意思移轉登記與晉鼎公司。惟原告將
13 上開土地移轉登記至晉鼎公司名下，實際原因可能基於投資
14 、經營或信託等原因不一而足，尚難逕依證人翁瑞輔將上開
15 土地移轉登記與晉鼎公司，即行推認係原告「借名登記」於
16 晉鼎公司之事實。再者，晉鼎公司於「90年10月15日」召開
17 董事會會議通過改選被告為公司「董事長」，依公司法規定
18 ，被告於該期日起即對外代表晉鼎公司，而上開土地於「91
19 年5月24日」經證人翁瑞輔移轉至晉鼎公司名下，晉鼎公司
20 再於「93年8月10日」登記於被告名下，依此時序而言，顯
21 然晉鼎公司係於被告擔任「董事長」期間，將上開土地所有
22 權移轉至被告個人名下。因晉鼎公司係屬「股份有限公司」
23 性質，並非原告1人所發起、出資設立，已登記於晉鼎公司
24 名下之不動產，即屬公司資產之一部分，無法由原告獨自決
25 定移轉與何人，當然亦無從認定上開土地於晉鼎公司「93年
26 8月10日」移轉登記至被告名下，乃原告借用被告登記之事
27 實。

28 (4) 承上各情，原告未能舉證系爭753、751地號土地及系爭749
29 地號土地部分持分於「91年5月24日」移轉登記與晉鼎公司
30 時，係以借用名義為之，則自該登記之日起，即應推定晉鼎
31 公司為該土地所有權人，已非原告所有之財產，原告亦未提

01 出任何證據資料以駁上情，晉鼎公司進而於「93年8月10日
02 」再移轉登記於被告名下，僅可認定為晉鼎公司基於與被告
03 間買賣關係所為之移轉處分行為，無法推認與原告有何關係
04 ，難謂與借名登記之要件相合，原告主張上開土地係借用被
05 告名義登記，其與被告間存有借名契約一事，洵屬無稽，尚
06 無可採。

07 2.系爭749地號土地部分持分（即原登記華記公司名下）及系
08 爭22號房屋：

09 系爭749地號部分持分及系爭22號房屋原登記為華記公司名
10 下，至移轉登記予被告之日前，應認定華記公司為上開土地
11 持分及建物之所有權人，且依臺南市地籍異動索引記載（本
12 院卷一第175頁、第195頁），該土地持分及建物，於「90年
13 4月3日」移轉登記於被告名下前，即登記在華記公司名下，
14 並無華記公司自原告轉讓取得之情形。況原告於華記公司81
15 年7月設立時起至83年3月間、86年起至92年9月間，縱為該
16 公司股東兼董事（參不爭執事項(七)），而證人翁瑞輔亦證稱
17 ：原告為華記公司實際負責人，其配偶只是（擔任）文書（
18 工作）一語（本院卷一第239頁、第242頁），然上情至多證
19 明原告為華記公司之負責人，對於華記公司有營運決定權，
20 並不足以證明上開土地持分及建物為原告所有之財產，無從
21 推認華記公司於「90年4月3日」將上開土地持分及建物移轉
22 登記於被告名下之舉，乃原告基於與被告間借名登記所為之
23 移轉行為，原告主張與被告就上開土地及建物有合意成立借
24 名契約乙節，亦難認有據。

25 3.系爭18、20號房屋：

26 系爭18、20號房屋原為原告所有，於「90年4月4日」以「贈
27 與」為原因關係移轉所有權登記於被告名下，而原告為被告
28 之父親，父、母親將其名下財產登記於子女名下，其原因與
29 目的多端，其等間所成立之法律關係，可能為贈與、信託，
30 亦或可能為借名登記等等不一而足，原告主張上開建物係為
31 借名登記，自應提出積極證據證明並非基於「贈與」之意思

而移轉。因上開建物係以「贈與」為原因關係移轉所有權登記於被告名下，而「贈與」為無償行為，本即與被告受讓時有無能力貸款或收入可以購買等情無涉，父母親處分自己財產以「贈與」方式移轉與其子女名下，亦為世所常見，是原告以上開土地、建物雖為贈與，實際上為借名登記所為之主張，因無任何證據可資證明，難可憑信。

4. 查系爭房地重測前所有權狀正本由原告保管持有，此固據原告提出重測前土地、建物所有權狀正本核閱屬實（本院卷一第63頁）。然父母贈與子女不動產或出資協助子女購買不動產，乃至於父母生前預為財產分配而提前將不動產登記於子女名下後，出於不同考量（例如防範子女不孝、不當使用、管理不動產或任意處分不動產等）而為子女保管不動產所有權狀，及子女受贈不動產或接受父母資助購買不動產後，出於孝敬或為使父母安心，明示或默示同意由父母保管不動產所有權狀或使用、管理、收益不動產者，均所在多有，難可據此持有所有權狀正本之事實，直接認定為原告借用被告名義登記為所有權人之結果，且被告即使未向原告索回所有權狀，此容或為尊重父母、為使父母安心之舉，亦難因此逕自推論兩造間有所謂借名登記契約關係存在。又原告既已無法證明系爭房地係基於借名契約關係而移轉所有權與被告，則被告於取得系爭房地時縱有原告所主張尚在讀書、無資力負擔之情形，即屬其與讓與人間給付價金之另一事實，尚不因此即可無視借名契約不存在而為有利於原告之判斷，是原告以被告並無資力所持之理由，亦無可採。

（四）基上，原告未能舉證證明其與被告間就系爭房地成立借名登記契約，其主張於108年7月5日已發律師函通知終止系爭房地之借名登記契約，洵屬無憑，進而依民法第541條第1項及第179規定，請求被告移轉登記系爭房地所有權，即非有據，不應准許。

五、綜上所述，系爭749、751、753地號土地、系爭22號房屋並非原告直接移轉所有權登記與被告，乃經由第三人輾轉移轉

而由被告取得，原告未能積極提出證據證明其中借名登記存在之事實及關連性；另系爭18、20號房屋係原告以「贈與」為原因關係移轉所有權與被告，原告亦未提出證據佐證與被告間並無贈與之意思而隱藏含有借名登記契約之事實，無法認定其與被告成立借名登記契約關係。從而，原告主張其就系爭房地與被告間成立借名登記契約，已發函終止，依民法第541條第1項及第179條規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記至其名下，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 23 日
民事第五庭 法官 林勳煜

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 9 月 25 日
書記官 朱烈稽