

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度重訴字第5號

原告 四維清潔有限公司

法定代理人 何程洋

訴訟代理人 葉恕宏律師

被告 高建財

高瑞雲

共同

訴訟代理人 劉邦繡律師

上列當事人間請求借名登記等事件，本院於109年8月25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：

(一)坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及
同段1391建號（門牌號碼苗栗縣○○市○○○路○○號）建物
（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）存在借名登記
之法律關係

1.原告於81年1月23日設立後，因原告斯時之負責人何順木突
意外身故，證人即當時原告負責人之配偶彭鳳梅，一肩扛起
原告業務及3名年幼子女照養，然因彭鳳梅一人實無法處理
公司及家庭事務，其憶起於銀行認識之被告高建財，雙方甚
為投契，而高建財適於其所服務之銀行退休，故承接原告公
司負責人事務之彭鳳梅，即委由高建財全權負責公司財務會
計事項，並保管公司大小章及相關帳冊，彭鳳梅則全力對外
從事原告之清潔工作，彭鳳梅視高建財為敬重之長輩，對高
建財負責之原告財務會計事項，因完全信任從未過問。

2.由於彭鳳梅戮力敬業，致使許多科技公司均指名由原告為清
潔服務，原告因此獲利頗豐，累積相當資金，乃於94年5月
22日與鄭蘭秋合資購入系爭土地。惟因與各大科技廠商簽立

之清潔服務契約中皆有約定違約條款，為預防日後產生合約糾紛時，原告須賠償大量違約金或公司資產遭假扣押致營運發生困難，而與高建財約定將系爭房地借名登記於其名下，並以高建財名義與地主簽訂買賣契約，由高建財辦理給付買賣價金事宜，於94年6月17日將系爭土地借名登記於高建財名下。嗣鄭蘭秋於96年間因故退出合資計畫，故原告於96年1月29日退款700萬元予鄭蘭秋，系爭土地即為原告單獨所有。其後高建財於101年間建議原告於系爭土地興建系爭建物，原告遂將系爭建物興建事宜，再次委由高建財處理，高建財遂以其名義與建築公司簽立承攬契約，並辦理相關匯款事宜，此為本件借名登記之緣由與經過，並由彭鳳梅之帳戶於101年11月2日、102年7月25日分別匯款122萬30元、135萬5,030元予信樺營造有限公司（下稱信樺公司）或其指定之人，及有證人即系爭房地室內裝修廠商林寶全、建商樓建維可證上情。

3. 嗣彭鳳梅欲退休將原告事務交予其子何程洋打理，便於106年間告知被告，被告亦與彭鳳梅同時退休，遂將原告之銀行存摺印鑑等物品交還原告，原告並於107年2月7日辦理變更負責人，嗣何程洋接手後，整理公司財務過程中，發現高建財未將系爭房地登記予原告，反據為己用，原告為使系爭房地形式名義與實質所有權歸於同一，自得依民法第549條規定以起訴狀終止與被告間就系爭房地之借名登記關係，並依民法第179條或第767條第1項前段規定請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，請本院擇一為有利原告之判決。原告於108年7月1日查詢系爭房地登記謄本前，即已向高建財表示終止借名登記，然未獲其正面回應，詎高建財竟隨即於108年7月10日將系爭房地贈與被告高瑞雲，並於108年7月23日移轉登記為高瑞雲所有，而贈與屬無償行為，債權人撤銷，並不以受益人明知為要件，且高建財贈與系爭房地之行為，致高建財得以脫免移轉系爭房地所有權予原告之義務，自屬有害及原告之債權，原告得依民法第244條

第1、4項規定請求撤銷被告間就系爭房地所為贈與及移轉所有權行為。

(二)系爭房地係由原告出資興建

1.依最高法院（下稱最高）100年度台上字第1972號判決意旨，借名登記法律關係，係指借名人將其所有之財產，借名登記於出名人名下，乃側重於借名人與出名人間信任之契約關係。由此可知，借名登記契約之標的必須為借名人之財產。且觀諸彭鳳梅、鄭蘭秋之證詞，彭鳳梅稱系爭土地原先係原告與鄭蘭秋各出資一半購入，後因鄭蘭秋退夥而變為原告獨資持有。至於系爭建物則係基於原告財務風險管理以及彭鳳梅當時專注於公司承包科技大廠清潔業務無暇分身之情形下，授權高建財處理興建系爭建物之相關事宜，可證系爭房地係由原告所出資購買、興建而非高建財。

2.高建財雖提出系爭建物之新建工程合約及相關匯款紀錄，且合約案名為「高建財商辦大樓新建工程」，宣稱系爭建物為其所出資。對此，彭鳳梅證稱係因當時原告將系爭建物之起造人借名登記於高建財名下，故於支付工程款時方使用高建財之名義付款，由此可證，系爭建物實際出資興建者為原告，僅係因核對金流之需求才由高建財匯款支付，且依樓建維證述也可解釋為何有一筆款項係由彭鳳梅所支付，因該筆款項屬非在契約範圍內之雜項與零星工程，無核對金流之要求，遂直接由實際出資人彭鳳梅支付該筆款項，再再顯示系爭建物係借名登記於高建財名下。

3.系爭建物之工程款，係先由原告匯予高建財後，再由高建財支付予信樺公司及樓又菱。高建財僅提出其與信樺公司及樓又菱之匯款紀錄宣稱系爭建物係由其出資，卻對其於原告公司帳戶中提領款項一事隻字未提，實欲遮掩原告出資之事實。斯時原告公司之大小章及帳冊均由高建財保管，而原告整理銀行帳戶往來紀錄後發現，於100年至103年1月間，除原告先後自其帳戶轉出至高建財銀行帳戶之1,708萬8,661元外，尚有多筆款項轉入高建財銀行帳戶紀錄，匯款金額高

01 達1,700萬元，總計高建財自原告公司帳戶獲取至少3,408
02 萬8,661元。然高建財非原告負責人或股東，為何可自原告
03 帳戶轉出上述金額至私人帳戶並保有前揭利益？足見高建財
04 係利用彭鳳梅之信任及管理原告財務之機會趁機挪用原告款
05 項據為己有，並以前揭款項購入系爭房地登記於自己名下。
06 且依非給付不當得利之權益侵害型不當得利之舉證責任分配
07 原則，應由高建財舉證其有受益之法律上原因，原告既已舉
08 證曾自其帳戶匯出上述款項至高建財私人帳戶，高建財自應
09 舉證說明其保有前開利益之正當性。綜上，高建財所支付之
10 系爭建物工程款，其資金來源為原告，其主張系爭建物為其
11 所出資興建，實不足採。

12 (二)系爭建物興建完成後係由原告所使用，非由高建財使用、管
13 理

14 1.兩造間就系爭房地從未成立租賃契約，且系爭房地自興建完
15 成後即由原告作為辦公處所使用，原告按時繳交系爭建物電
16 費、系爭房地外部掛有原告公司招牌、內部員工亦於該處辦
17 公、寄送與原告之信件亦寄送至系爭建物所在地址，益證事
18 實上原告長期使用系爭房地作為辦公處所，而高建財從未向
19 原告收取租金，高建財雖辯稱其與原告間就系爭房地有租賃
20 關係存在，然高建財不僅未能提出租賃契約以證其說，且過
21 往亦無原告支付租金予被告之相關金流，是原告為實際上享
22 有系爭房地管理、使用、處分權限者，而高建財僅是作為系
23 爭房地之出名登記人。

24 2.高建財反而於原告提起本件訴訟後，才匆忙委由律師以律師
25 函陳稱系爭房地1樓係高建財出租予原告作為辦公室使用，
26 並要求原告每月支付3萬元租金。

27 3.由證人林寶全證述可知，系爭建物之裝修工程係彭鳳梅所委
28 託承作，原告係系爭建物之實際所有人。倘若原告並非系爭
29 建物實際所有權人，彭鳳梅豈會委託林寶全為室內裝修工程
30 ，且除1樓作為原告辦公室使用外，林寶全亦裝修3至7樓
31 套房，若如高建財所稱原告係向其承租1樓使用，彭鳳梅豈

會委託林寶全裝修原告未承租之其他樓層，足徵高建財與原告間就系爭房地並無成立租賃契約與支付租金之事實，系爭房地實際使用、管理之人為原告而非高建財。

(四)原告與高建財間之借名登記關係已終止消滅，原告爰依民法第179條、第244條第1項、第4項、第767條第1項前段之規定請求撤銷高建財與高瑞雲間就系爭房地之贈與及移轉所有權行為，將系爭房地回復登記於高建財名下，高建財應將其名下之系爭房地所有權移轉登記予原告。並聲明：1.高建財與高瑞雲間就系爭房地於108年7月10日所為之贈與及108年7月23日所為之所有權移轉登記均應予撤銷，高瑞雲應塗銷系爭房地於108年7月23日以贈與為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記為高建財所有；2.高建財應將其名下系爭房地所有權移轉登記予原告；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)高建財與原告間就系爭房地無借名登記關係存在
依民事訴訟法第277條、最高100年度台上字第1972號、103年度台上字第1637號判決意旨，當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。而本件原告主張其就系爭房地借名登記在高建財名下，已為高建財堅決否認，而原告就前述之借名登記契約構成要件事實，自應舉證之，徒以空口主張，應無可取。且借名登記為登記制度及顯名主義之例外，應嚴格認定之，避免登記制度及顯名主義之破壞，損及法之安定性。

(二)系爭土地乃高建財於94年5月22日向訴外人施麗珍洽商購買，系爭建物新建及增建工程乃高建財於101年8月3日委任信樺公司及樓又菱承造，並有相關匯款紀錄為證，其案名為高建財商辦大樓新建工程，且工程合約書正本明確記載業主：高建財、工程名稱：高建財商辦大樓新建工程，及起造人為高建財之使用執照，因高建財係原告之股東，並與彭鳳梅熟識且為非常要好之朋友關係，高建財乃與彭鳳梅雙方以口

頭約定，並未訂立書面之租賃契約，將系爭建物1樓出租予原告作為在頭份地區之辦公室使用，並約定每月租金3萬元，另酌收1,000元水費，嗣原告於107年2月變更法定代理人為何程洋後，承繼該租賃關係繼續承租使用該1樓作為原告辦公室之用，並提供予何程洋之配偶吳祈蓁擔任法定代理人之采億有限公司作為辦公及聯絡處而共同使用，自原告承租該建物1樓起，每月租金有以現金支付亦或以匯款方式支付至高建財在渣打銀行帳號00000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）內，惟自108年5月起每月租金，原告即未按時給付，屢經口頭催告繳納，仍未給付，高建財基於與彭鳳梅之情誼，乃未積極催討。嗣何程洋向高建財起訴本件借名登記訴訟事件後，被告始委由律師函催告原告於收受律師函後於109年3月31日前給付已積欠108年5月至109年2月之租金共30萬元。

(三)系爭建物興建完成後除2樓作為自用外，1樓及3樓以上均由高建財出租他人收取租金，出租之租金均係匯款至高建財之銀行帳戶，由高建財支配使用，果如原告主張本件係借名登記，而系爭房地係原告所有及興建，原告自應有興建該建物之工程合約正本、而起造人應係原告，以及原告應保有系爭建物之使用執照正本，與租金收入匯款或存款資料，而非空言主張之。

(四)嗣因高建財之配偶高林秋蓮於108年4月過世，復因高建財高齡84歲年事已高，無暇兼顧該建物出租與管理事務，乃於108年7月10日將系爭房地所有權贈與其女高瑞雲，並囑由高瑞雲協助該建物出租事務之處理。再者，系爭建物乃高建財購地興建完成之建物，系爭房地之所有權乃其所有，興建完成後，隨即由高建財之子高家豐於104年3月11日設立戶籍在該址，又系爭房地之房屋稅、地價稅、自來水、瓦斯均係登記高建財為義務人，並由高建財繳納，而高瑞雲自始即認為系爭房地乃其父高建財所有。

(五)原告與高建財並無就系爭房地有借名登記關係存在，再者高

01 瑞雲係高建財之子女，高建財贈與系爭房地與高瑞雲，乃其
02 基於所有權人之處分行為，並依法繳納稅捐進行不動產之移
03 轉登記與高瑞雲，被告間自亦無原告所主張其等有不當得利
04 可言。並聲明：1.如主文第1項所示；2.如受不利判決，願
05 供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（見卷一第373至374頁、卷二第22至23、
07 200至201頁）

08 (一)系爭土地原為施麗珍所有，94年6月17日以買賣為原因移轉
09 登記為高建財所有，系爭建物於102年4月16日登記為高建
10 財所有，108年7月10日高建財與高瑞雲訂立贈與契約，並
11 於108年7月23日以贈與為原因將系爭房地移轉登記為高瑞
12 雲所有。

13 (二)高建財與信樺公司（負責人樓建維）、樓又菱於101年8月
14 3日簽立工程承攬合約書，委託其等興建系爭建物，合約總
15 價分別為1,175萬元、1,355萬元。高建財於102年3月4
16 日匯款85萬2,200元、102年8月1日匯款135萬5,000元
17 、102年8月27日匯款135萬5,000元、102年9月24日匯
18 款193萬4,930元、102年10月9日匯款39萬元、102年12
19 月10日匯款138萬9,070元、102年12月26日匯款12萬620
20 元、103年1月14日匯款203萬2,500元、103年12月4日
21 匯款13萬7,800元與樓建維；101年11月16日匯款123萬3,
22 750元、102年1月21日匯款222萬750元、102年3月28
23 日匯款186萬4,905元、101年11月16日匯款123萬3,750
24 元與信樺公司。

25 (三)彭鳳梅於102年7月25日匯款135萬5,000元與樓建維。

26 (四)原告分別於100年6月29日匯款1,000萬元、100年12月5
27 日匯款100萬元、101年1月31日匯款100萬元、101年3
28 月8日匯款100萬元、101年4月9日匯款300萬元、101
29 年11月15日匯款513萬元、101年12月28日匯款900萬元、
30 102年2月6日匯款100萬元、103年1月7日匯款112萬
31 4,465元、103年1月10日匯款68萬元與高建財，於102年

01 8 月 15 日 匯 款 115 萬 4,166 元 與 高 建 保 。

02 (五) 系 爭 建 物 1 樓 108 年 7 月 30 日 至 109 年 2 月 2 日 之 電 費 係 由
03 原 告 繳 納 。

04 (六) 系 爭 建 物 建 築 執 照 、 使 用 執 照 上 之 起 造 人 均 為 高 建 財 。

05 (七) 高 建 財 之 子 高 家 豐 設 籍 於 系 爭 建 物 。

06 (八) 系 爭 建 物 108 年 10 月 19 日 至 12 月 17 日 水 費 係 由 高 建 財 繳 納 ，
07 系 爭 建 物 2 樓 107 年 5 月 4 日 至 7 月 4 日 、 107 年 11 月 4 日
08 至 108 年 1 月 4 日 天 然 氣 費 係 由 高 建 財 繳 納 ， 系 爭 建 物 104
09 年 至 108 年 房 屋 稅 、 103 年 、 105 年 至 108 年 地 價 稅 係 由 高
10 建 財 繳 納 。

11 (九) 原 告 97 年 12 月 18 日 變 更 登 記 時 有 股 東 彭 鳳 梅 、 何 淑 媛 、 何 淑
12 涵 、 何 光 杰 (嗣 更 名 何 程 洋) 、 高 建 保 等 5 人 ， 出 資 額 分 別
13 為 300 萬 元 、 50 萬 元 、 25 萬 元 、 25 萬 元 、 100 萬 元 ， 何 淑 媛
14 、 何 淑 涵 、 何 光 杰 為 彭 鳳 梅 之 子 女 。

15 (十) 系 爭 建 物 開 工 、 竣 工 典 禮 均 由 被 告 擔 任 主 祭 ， 彭 鳳 梅 並 未 參
16 與 。

17 四 、 法 院 之 判 斷

18 (一) 「 借 名 登 記 」 契 約 云 者 ， 謂 當 事 人 約 定 一 方 將 自 己 之 財 產 以
19 他 方 名 義 登 記 ， 而 仍 由 自 己 管 理 、 使 用 、 處 分 ， 他 方 允 就 該
20 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
21 信 任 關 係 ， 在 性 質 上 應 與 委 任 契 約 同 視 。 倘 其 內 容 不 違 反 強
22 制 、 禁 止 規 定 或 公 序 良 俗 者 ， 固 應 賦 予 無 名 契 約 之 法 律 上 效
23 力 ， 並 類 推 適 用 民 法 委 任 之 相 關 規 定 。 惟 借 名 登 記 契 約 究 屬
24 於 「 非 典 型 契 約 」 之 一 種 ， 仍 須 於 雙 方 當 事 人 ， 就 一 方 將 自
25 己 之 財 產 以 他 方 名 義 登 記 ， 而 仍 由 自 己 管 理 、 使 用 、 處 分 ，
26 他 方 允 就 該 財 產 為 出 名 登 記 ， 相 互 為 合 致 之 意 思 表 示 ， 其 契
27 約 始 克 成 立 (最 高 100 年 度 台 上 字 第 1972 號 判 決 意 旨 參 照)
28 。 又 不 動 產 登 記 當 事 人 名 義 之 法 律 關 係 原 屬 多 端 ， 主 張 借 名
29 登 記 者 ， 自 應 就 該 借 名 登 記 之 事 實 負 舉 證 責 任 (最 高 102 年
30 度 台 上 字 第 1833 號 判 決 意 旨 參 照) 。 主 張 有 借 名 委 任 關 係 存
31 在 事 實 之 原 告 ， 於 被 告 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103年度台上字第1637號判決意旨參照）。本件原告主張其與高建財間有借名登記之法律關係存在，被告並未自認，則依上開說明，自應由原告就此負舉證責任，且應舉證至可使法院就其存在達到確信之程度，始足當之。

(二)原告無法證明系爭房地係由其出資購買、興建

1.系爭土地部分

- (1)鄭蘭秋雖結證稱：因為我有一點錢，想說彭鳳梅有投資房地產，就請她參與，忠孝一路這筆土地是彭鳳梅、高建財講起，問我要不要一起投資。買這塊地時，我沒有跟彭鳳梅、高建財一起去跟代書簽訂買賣契約，我連土地在哪裡都不知道。起先是說一起投資買土地，等到蓋樓層的時候分樓層，或是買賣的時候再分樓層，後來一直都沒有蓋，小孩一直說沒有收據、沒有名義，就急著把錢要回來。當時沒有說要蓋大樓，只說要投資房地產，有漲價再賣出去（見卷一第371至372頁）。惟其證稱連土地在哪裡都不知道，則其出資之金額究係投資何筆房地產，其顯然無法確認。且依原告所提資料，彭鳳梅與鄭蘭秋亦曾另投資新竹市○○段○○○ ○○○○○○○○ ○號土地、同段758建號建物及新竹市○○段○○○○○號建物及同段1309-3地號土地（見卷一第301至318頁建築改良物、土地所有權買賣移轉契約書、建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書），故該筆款項是否確係投資系爭土地，非無疑問，原告亦未能提出支付系爭土地前手所有人施麗珍之證明。又鄭蘭秋先證稱要蓋樓層分樓層，後又改稱沒有說要蓋大樓，只說要投資房地產，先後證述內容亦有自相矛盾。況其證述是受彭鳳梅與高建財之邀約一起投資房地產，顯見高建財亦可能有出資。則依其證言顯然無法證明系爭土地係由原告出資購買。
- (2)而原告另提出之原告土地銀行存摺往來明細影本（見卷一第49頁），亦僅得證明原告公司曾於96年1月29日匯款700萬

元與鄭蘭秋，無從據以推論原告有出資購買系爭土地之事實。

- (3) 其他原告所提原告曾匯款至高建財帳戶之資料匯款時間係在100至103年間，並非在94年購買取得系爭土地前後，時間相距甚遠，顯難認係購買系爭土地之資金，故原告顯然未能舉證系爭土地係由其出資購買。

2. 系爭建物部分

- (1) 依兩造不爭執事項(三)及樓建維之證言（見卷一第350頁），系爭建物之工程款，除不在合約範圍內之雜項與零星工程係由彭鳳梅支付外，其餘合約內之工程款均係由高建財之帳戶匯款支付。

- (2) 林寶全結證稱：工程款是開高建財名字的票支付，但我不知道票款是何人給付（見卷一第343頁）；樓建維結證稱：我不清楚高建財匯給我的款項是他私人所有還是原告所有（見卷一第350頁）；謝秋香結證稱：系爭建物在我的認知上是公司的投資，所以應該是原告出資的，但我沒有客觀的依據做這樣的推論，我不知道工程款誰付的（見卷一第357頁），足見林寶全、樓建維、謝秋香均不知悉系爭建物工程款係以何人資金給付。至林寶全雖另證稱：是彭鳳梅委託我去談，詳細過程是彭鳳梅跟我接觸，她跟我說要我去跟高建財談，彭鳳梅說她忠孝一路有1個房子要蓋，要我去協助（見卷一第337頁）；樓建維雖另證稱：是林寶全告訴我老闆娘彭鳳梅要蓋這個房子，找我幫他估價、檢討圖面，關於系爭大樓的格局、建材等工程重要事項，我是跟彭鳳梅討論比較多，是彭鳳梅決定的（見卷一第346頁），顯示其等首先係與彭鳳梅接觸，並由彭鳳梅決定格局、建材，再依彭鳳梅之指示與高建財接洽，然因與出資者之關係密切（如祖父母、父母、配偶、子女或男女朋友等），而接觸建商與裝潢人員及決定建物格局、建材者所在多有，並非即可認為係出資建造建物之人，此為吾人日常生活經驗所知悉，而彭鳳梅與高建財於系爭建物興建時關係甚為良好，彭鳳梅完全信任高建財

01 ，將原告財務會計事項全盤委由高建財處理全不過問，顯見
02 高建財斯時亦應對彭鳳梅有高度信任，則由高建財出資，委
03 由彭鳳梅接洽建商、室內裝修廠商，並決定建物格局、建材
04 ，亦無任何違反常情之處，故自亦無從據此推論系爭建物係
05 由彭鳳梅出資興建。

06 (3) 彭鳳梅結證稱：我們都是做公司，也清楚起造人當時借名高
07 建財，所以支付的時候會用高建財的名義付款（見卷一第36
08 3頁），惟其又證述：這次我查閱公司帳，我就發現興建這
09 棟大樓的時候，原告短少的資金都流入高建財戶頭，我是到
10 銀行調閱資料，才知道高建財有於101年12月28日、101年
11 11月15日代表原告匯款900萬元、513萬元至他的個人銀行
12 帳戶（見卷一第363頁），惟本件若確係借用高建財之名義
13 登記為系爭建物所有人，則實際上應以原告資金支付、興建
14 建物之資金，僅名義上借用高建財之名義付款，則原告當時
15 之負責人彭鳳梅必然知悉並同意資金先行移轉至高建財名下
16 ，再借用高建財之名義支付工程款之過程，然彭鳳梅卻表示
17 對高建財移轉原告資金至其名下之行為毫不知情，則其主張
18 有借名登記關係存在，顯非無疑。

19 (4) 至原告雖曾先後匯入鉅額款項至高建財帳戶，惟彭鳳梅結證
20 稱：高建財大約是在22年前到我公司，因為錢都是他在處理
21 ，資金都他在掌控，我沒有跟高建財約定薪水（見卷一第35
22 9、366頁）；謝秋香亦結證稱：公司大小章、存摺由高建
23 財保管，當時彭鳳梅沒有時間，基於信任交給高建財，員工
24 薪水都是我做的，沒有做高建財的薪水，有看過高建財的名
25 片，這是高建財自己印的（見卷一第353、356頁），被告
26 訴訟代理人並當庭提出高建財列為原告負責人之名片（見卷
27 一第495頁），足見彭鳳梅與高建財關係密切，同意高建財
28 對外以原告公司負責人名義自居，且高建財任職原告公司期
29 間長達22年並未支薪，彭鳳梅對高建財如何處理原告財務，
30 基於信任全未過問。另依兩造不爭執事項(九)，高建財確曾以
31 其弟高建保之名義出資100萬元擔任原告股東，則原告匯予

01 高建財之款項，容或係高建財之薪資或股東分紅或有其他債
02 權債務關係，亦難認係系爭建物之工程款。縱係高建財侵占
03 原告款項，亦無從證明係以該款項支付工程款，即便係以該
04 等款項興建系爭建物，仍應由高建財原始取得系爭建物所有
05 權，至原告能否對高建財請求返還前開款項，屬另一法律關
06 係，與系爭建物之所有權歸屬無涉。

- 07 (5) 況依常情，若係借名登記關係，通常由借名者保有權利證明
08 文件，然本件系爭建物建築執照、使用執照（見卷一第407
09 、410頁）、工程承攬合約書（卷一第559至661頁、卷二
10 第45、47頁），均係由被告提出；且出名人通常不參與借名
11 建物之興建，惟依兩造不爭執事項(十)系爭建物開工、竣工典
12 禮均由被告擔任主祭，彭鳳梅並未參與，故原告主張系爭建
13 物係由其出資興建，亦與此等間接證據不符，要難採信。

14 (三) 系爭房地非由原告自己管理、使用

- 15 1. 依兩造不爭執事項(八)系爭建物108年10月19日至12月17日水
16 費係由高建財繳納，系爭建物2樓107年5月4日至7月4
17 日、107年11月4日至108年1月4日天然氣費係由高建財
18 繳納，系爭建物104年至108年房屋稅、103年、105年至
19 108年地價稅係由高建財繳納，若係借名登記關係，水費、
20 天然氣費、房屋稅、地價稅不應由出名人繳納。另依兩造不
21 爭執事項(七)高建財之子高家豐設籍於系爭建物，若係借名登
22 記關係，高建財之子亦不應設籍於系爭建物。

- 23 2. 依被告所提住宅包租契約書（見卷二第81至82頁），高瑞雲
24 確有就系爭建物委託閏捷建設有限公司處理租賃住宅包租事
25 宜，另依被告所提房屋租賃契約書（見卷二第68至79、84至
26 90頁），系爭建物2樓F室、3樓A室、C室、F室、4樓
27 A室、B室、C室、D室、F室、5樓B室、F室、6樓B
28 室、C室、D室、F室，確以高建財名義出租他人，且依高
29 建財渣打銀行頭份分行00000000000000號帳戶存摺影本（見
30 卷二第92至143頁），確有房客繳納房租與高建財之匯款紀
31 錄；復依被告所提高建財系爭帳戶存摺影本（見卷二第144

至153頁)，106年8月28日、9月27日確有以采億有限公司名義匯款3萬元，107年1月31日、2月27日、3月27日、4月30日、5月25日、6月26日，確有註記「四維107/2」、「10703」、「107.4 忠孝」、「107/5」、「忠孝1F」、「辦公室107/7」各匯款3萬元，107年7月25日、8月28日、9月25日、10月25日、11月28日、12月25日，確有註記「107/8」、「忠孝107/9」、「107/10忠孝1F」、「107/11忠孝1F」、「10712 忠孝」、「108/1 忠孝1F」各匯款3萬1,000元，108年1月31日確有註記「108/2 忠孝水費」、「108/2 忠孝1F」、「108/2 忠孝1F」、「108/2 忠孝水費」各匯款500元、1萬5,000元、1萬5,000元、500元，108年3月25日、5月2日、5月27日有註記「忠孝1F 108/4」、「108/5 忠孝1F」、「108/6 忠孝1F」各匯款3萬1,000元至系爭帳戶之匯款紀錄，且依被告所提經濟部商工登記公示資料查詢服務資料（見卷一第429頁）吳祈蓁確有采億有限公司負責人，依戶籍資料（見卷一密封袋），吳祈蓁與何程洋確為配偶關係，依被告所提存證信函回執（見卷一第473頁），高建財寄送原告繳租金之存證信函確由吳祈蓁以原告會計名義代收，足見被告抗辯原告有向高建財承租系爭建物1樓，每月租金3萬元，水費1,000元，應非子虛。則系爭建物係由被告管理、使用，已堪認定。至兩造不爭執事項(五)系爭建物1樓108年7月30日至109年2月2日之電費係由原告繳納，應係因原告與高建財約定系爭建物1樓之電費應由承租人自行負擔所致，不能據此推論系爭建物原告係自主占有管理、使用。

(四)借名登記財產於借名關係存續中，乃登記為出名人之名義，在該財產回復登記為借名人名義以前，借名人尚無所有物返還請求權可資行使（最高100年度台上字第2101號判決意旨參照）。故原告以民法第767條第1項前段為請求權基礎請求高建財將系爭房地所有權移轉登記予原告，亦與法不合。

五、綜上所述，原告未能舉證系爭房地係由原告出資購買、興建

01 ，亦未能舉證系爭房地係由原告管理、使用，顯與借名登記
02 契約之要件不符，原告既未能舉證其與高建財間有借名登記
03 之法律關係存在，則其請求本院撤銷被告間就系爭房地所為
04 贈與及所有權移轉登記，另請求高瑞雲應塗銷系爭房地以贈
05 與為原因所為之所有權移轉登記，並回復登記為高建財所有
06 ，及高建財應將其系爭房地所有權移轉登記予原告，均為無
07 理由，皆應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
08 失所依附，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判
10 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
13 民事第二庭 法 官 王 筆 毅

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 書記官 劉 家 蕙

20 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日