

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第275號

原告 德城行有限公司

法定代理人 鄧啓銘

訴訟代理人 熊賢安律師

被告 輔城貿易有限公司

法定代理人 林恩香

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年12月21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

壹、程序部分

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款分別定有明文。原告原起訴聲明：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號（重測前為彰化福興鄉管嶼厝段粘厝小段567-3地號土地，下稱系爭土地）及其上同段49號建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路00○0號，下稱系爭廠房，合稱系爭廠地）之所有權移轉登記予原告（本院卷第9頁），嗣於審理時，追加聲明為：被告應將系爭廠地上之抵押權登記塗銷並將所有權移轉登記予原告（本院卷第299、447至448頁），被告雖不同意追加，惟追加部分與原告主張請求回復系爭廠地原狀予原告之社會基礎事實同一，核與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：兩造為股東結構相近之關係企業，內帳上共同登
03 帳，原告因委任被告投標及借名登記系爭土地，於民國85年
04 12月13日自第一銀行帳號00000000000號帳戶（下稱759帳
05 戶）匯款至被告於第一銀行帳號00000000000號帳戶（下稱1
06 79帳戶），供被告支付標購國有財產局土地相關款項，並由
07 被告於86年1月30日為出名人登記取得系爭土地所有權，又
08 原告於89年12月間委任被告與訴外人富通營造有限公司（下
09 稱富通公司，負責人為邱祐祺）簽訂工程契約書，興建系爭
10 廠房作為原告經營環境衛生用藥土地上獨立倉儲空間，原告
11 逕自或經由被告支付一至六期工程款及燈光裝設費用、產權
12 登記費用共計3,344,936元，被告於90年6月12日為出名人登
13 記取得系爭廠房所有權。嗣於106年12月6日，被告之法定代
14 理人林恩香因兼任兩造之負責人，以手搞規劃集團分家，將
15 「種子」相關營業分割予被告，由林家接掌；將「肥料」相
16 關營業劃歸原告，由鄧家接掌。原本內帳上歸原告所有，但
17 外帳上借名登記在被告名下之系爭廠地，於鄧、林兩家大股
18 東分家、企業分割後即應返還予原告，雙方於108年1月24日
19 召開之會議（下稱系爭會議），達成決議「環境衛生用藥土
20 地請林先生（指林恩香）將借款償還抵押塗銷並將土地變更
21 回德城，若有人有意購入，即以350萬出售」等語（下稱系
22 爭決議），惟經原告多次催促，被告均拒絕返還系爭廠地。
23 爰以本件起訴狀終止系爭廠地之借名登記關係，並類推適用
24 民法第529條、第541條規定；或認借名登記關係未終止，依
25 民法第541條規定及系爭決議，擇一請求，並聲明：被告應
26 將系爭廠地上之抵押權登記塗銷並將所有權移轉登記予原告
27 告。

28 二、被告則以：被告於67年間成立之獨立公司，兩造並非存在控
29 制從屬關係之關係企業。系爭土地之購地款及興建系爭廠房
30 之部分金額由原告先行墊借，被告於89年至92年間陸續匯款
31 至759帳戶，返還部分借貸款項。被告一直持有系爭廠地權

01 狀正本，系爭廠地於90年間，以被告為債務人而設定擔保最
02 高限額186萬元抵押權予第一商業銀行，加以被告曾出租系
03 爭廠地等情，可見原告並無系爭廠地之管理權，兩造間就系
04 爭廠地並無借名登記關係。另系爭會議在討論借款事、重估
05 有形資產（漢寶土地＋廠房）、台北辦公室，所附簽核單並
06 未簽名確認，何以證明兩造間有借名登記關係等語，資為抗
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由

09 (一)兩造間就系爭廠地並未存在借名登記關係：

10 1.按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
11 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
12 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
13 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
14 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名
15 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關
16 係之事實負舉證責任。最高法院111年度台上字第1273號民
17 事判決可資參照。

18 2.原告主張系爭廠地為其出資，與被告間成立借名登記關係，
19 被告否認之，應由原告舉證。經查：原告主張於85年12月13
20 日、90年1月20日、3月6日、6月4日、7月4日各匯款110萬
21 元、50萬元、50萬元、162萬元、50萬元至被告179帳戶，及
22 於90年7月4日、8月23日、10月24日各匯款15,350元、20萬
23 元、10萬元至邱祐祺帳戶，出資標購及興建系爭廠地，此為
24 被告否認，並抗辯原告為代墊款項，其於89年1月5日、6月7
25 日、90年6月7日及92年2月28日各匯款200萬元、200萬元、1
26 50萬元及50萬元（下合稱系爭款項）至原告759帳戶返還部
27 分借款，原告則稱此為原告幫被告開立信用狀，被告出售產
28 品後返還價金予原告等語（本院卷第457頁）。惟查，系爭廠
29 地之權狀正本為被告持有中，此為原告所不爭執（本院卷第
30 443頁），與一般借名人持有不動產權利正本，避免為出名
31 人使用、處分之常態已有不同。又查，系爭廠地於106年及1

07年作為被告應收遠期國外信用狀款之擔保，有第一商業銀行函附借款資料等件為證（本院卷185至235頁），則被告以系爭廠地作為信用狀擔保而週轉現金之時間應在106年後，與系爭款項於89至92年間匯款予原告之期間已有不同，則原告對被告匯款系爭款項未能提出合理說明下，被告辯稱原告為代墊款等語，尚非無據；原告主張系爭廠地為其出資而為實質所有權人等語，已屬有疑。又查，系爭廠地自90年間設定最高限額抵押權186萬元予第一商業銀行，存續期間自90年間至130年間，長達40年，期間被告於99年及100年出租系爭廠地予第三人，有系爭廠地登記謄本及統一發票影本在卷可參（本院卷第23至24、407至411頁），原告亦稱貸款金額及租金均為被告取得等語（本院卷第456、457頁），則系爭廠地之抵押借款及租金既由被告取得，該房地之使用收益已非歸於原告。再查，原告主張為系爭廠地之實質所有權人，僅提出108及109年之系爭廠地房屋價、地價稅繳納證明，其餘年度之稅捐繳納證明則付之闕如，縱原告有自110年1月後繳納系爭廠房之水電收據及目前占用系爭廠地等情，經被告抗辯原告為無權占用下，原告並未證明其使用系爭廠地之合法權源，自難僅以原告提出兩造共用帳戶明細及稅捐繳納及修繕收據等證明下，對原告為有利之認定。是原告主張兩造間就系爭廠地成立借名登記關係，不足採信。

(二)兩造間就系爭廠地並未存在委任關係：

- 1.按委任，係當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，亦即委任人與受任人間就委任契約之內容須意思表示一致，委任關係始能成立。而由他人代為標購土地及興建廠房之原因多端，主張係基於委任關係者，應就委任關係存在之事實負舉證責任。
- 2.查系爭土地於86年間為被告以買賣原因取得，系爭廠房則於90年間為被告原始取得，有系爭廠地登記謄本在可參（本院卷第23至24頁）。參以搭建系爭廠房之工程合約書之當事人為被告與富通公司，有合約書影本在卷可佐（本院卷第87至

90頁），依該合約書內容，委託富通公司興建系爭廠房之人即為被告，亦由被告取得系爭廠地之所有權。原告固有提出前揭支付工程款項予富通公司之帳戶明細，惟被告已抗辯為代墊款如前(一)所述，原告並無提出兩造間成立委任關係之依據，自無從認定兩造間已成立標購系爭土地或興建系爭廠房之委任關係。原告此部分主張，亦屬無據。

(三)被告並未因系爭決議負有塗銷系爭廠地之抵押權及移轉所有權予原告之義務：

1.查系爭會議全名為德城行有限公司會議事錄，出席者為鄧啓銘、林恩香及其他數人，討論事項為先討論會計帳的部分，再就雙方議題進行討論，並達成系爭決議：「環境衛生用藥土地請林先生（指林恩香）將借款償還抵押塗銷並將土地變更回德城，若有人有意購入，即以350萬出售」等語，有系爭會議會議事錄、簽到表、簽核單等影本（本院卷第31至34頁）在卷可參。被告抗辯系爭會議討論借款事、重估有形資產等情，否認系爭決議內容為真。原告雖主張被告之法定代理人林恩香已同意系爭決議等語，惟系爭決議之用語為「請」林恩香清償借款塗銷抵押及變更名義人予原告等語，無法推認林恩香已經同意，且倘林恩香同意以350萬元出售系爭廠房交換同金額之種子往來，在會計科目上達成返還系爭廠地予原告之方式，何以林恩香未在系爭會議之簽核單簽名？是原告主張被告應依系爭決議履行塗銷抵押及移轉系爭廠地所有權予原告之義務，洵屬無據。

五、綜上所述，原告以本件起訴狀終止系爭廠地之借名登記關係，並類推適用民法第529條、第541條規定；或依民法第541條規定及系爭決議，擇一請求被告應將系爭廠地之抵押權登記塗銷並將所有權移轉登記予原告，為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
03 民事第二庭 法 官 李莉玲
04 以上正本係照原本作成。
05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
08 書記官 許雅涵