

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度重訴字第85號

原告 黃昭聰

訴訟代理人 唐淑民律師

蕭道隆律師

被告 萬輝建設有限公司

法定代理人 黃亮豪

訴訟代理人 沈昌憲律師

張顥璞律師

吳俐萱律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將嘉義市○○○段○○○段00地號土地，權利範圍全部，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告黃昭聰（下稱黃昭聰）起訴主張：

(一)被告萬輝建設有限公司(下稱萬輝公司)於民國108年3月25日設立，實際負責人為黃水在。黃昭聰為黃水在之長孫，被告萬輝公司法定代理人黃亮豪亦為黃水在之孫。除萬輝公司外，其他萬朋建設有限公司（下稱萬朋建設）、元發營造股份有限公司（下稱元發營造）、新晟建設有限公司（下稱新晟建設）之不動產投資買賣及資金調度事宜，亦均由黃水在處理。

(二)因黃昭聰與黃土發（為黃水在次子，黃亮豪之父）於110年2月27日共同出賣名下嘉義市○○路000號房地，各取得新臺幣（下同）2000萬元，黃昭聰擬以上開款項投資購地，復因萬輝公司需有建案作業績，同時分擔黃水在所設立並實際經營之萬朋建設、新晟建設所推建案應繳納之營業稅，兩造乃

01 合意由黃昭聰於110年3月10日借用萬輝公司名義，向訴外人
02 王素娥購買嘉義市○○○段○○○段00地號土地(下稱系爭
03 土地)，約定買賣價金5050萬元，並以萬輝公司名義向第一
04 銀行申辦抵押貸款，同時將系爭土地借名登記於萬輝公司名
05 下。黃昭聰為支付買賣價金，並於110年3月19日、110年5月
06 21日自所有第一銀行嘉義分行帳戶各轉帳1050萬元、1243萬
07 元入萬輝公司帳戶，作為支付王素娥之部分價金，其餘價金
08 則向第一銀行貸款支付。

09 (三)後兩造於112年6月21日合意出售系爭土地，並共同委託黃水
10 在尋找買家，有兩造簽訂之給付報酬約定書為證。因系爭土
11 地迄未出售，黃昭聰欲收回土地另行處分。經黃昭聰於112
12 年11月17日發函向萬輝公司終止前開借名契約，請求協同辦
13 理系爭土地之移轉登記，惟萬輝公司收受函文後置之不理。
14 爰依民法第541條第2項，請求被告將系爭土地移轉登記返還
15 黃昭聰。

16 (四)並聲明：被告應將坐落嘉義市○○○段○○○段00地號土地
17 移轉登記予原告。

18 二、被告萬輝公司則以：

19 (一)黃水在為萬輝公司法定代理人黃亮豪之祖父，黃水在因經營
20 事業有成，擁有龐大房產，為避免日後遭國稅局課處高額遺
21 產稅，遂先成立新晟建設公司歸黃昭聰所有，後於108年間
22 成立萬輝公司，並於110年3月4日將萬輝公司贈與黃亮豪，
23 全權交由黃亮豪負責。故萬輝公司係由黃亮豪所直接控制，
24 本件既由萬輝公司出資購買系爭土地，應認系爭土地係黃亮
25 豪所間接出資購買。

26 (二)系爭土地係萬輝公司於110年3月10日向王素娥購買，約定買
27 賣價金5050萬元。萬輝公司先開立500萬元支票，於110年3
28 月10日交付王素娥作為第一期款，萬輝公司又於110年3月19
29 日匯款支付第二期款1270萬元，再於110年5月6日支付第三
30 期尾款3280萬元，合計5050萬元，此有萬輝公司第一銀行歷
31 史交易明細表可查（見本院卷一第101至160頁）。萬輝公司

並於110年4月26日以買賣為原因，登記為系爭土地之所有權人。

(三)黃昭聰雖有匯款1050萬元、1243萬元入萬輝公司帳戶，惟其中僅1050萬元係作為系爭土地之價金，另1243萬元係證人張淑茹所稱之內帳，與系爭土地無關。又萬輝公司因購買系爭土地，於110年5月6日向第一銀行貸款2757萬元，並貼補金額至3280萬元，始將全部價金支付完畢，依上開金錢流向，亦可證明系爭土地並非全由黃昭聰出資。

(四)再者，萬輝公司向第一銀行貸款2757萬元之本息，係由萬輝公司償還，迄今尚有2000萬元本金未清償，系爭土地歷年來之稅賦亦皆由萬輝公司繳納，足見黃昭聰主張系爭土地係其出資購買，不可採信。

(五)至黃昭聰所提出兩造簽訂之給付報酬約定書，僅是家庭成員內部分配利潤之約定，並不代表兩造存在借名契約。況給付報酬約定書係約定「以萬輝建設有限公司對外出售」為條件，故黃昭聰未依上開約定履行，欲單方片面變更上開約定，損害萬輝公司利益，其請求萬輝公司將系爭土地移轉登記至黃昭聰名下，自無理由。

(六)並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被告萬輝公司名義於110年3月10日向王素娥購買嘉義市○○○段○○○段00地號土地，買賣價金5050萬元，已由萬輝公司之帳戶給付完畢，並於110年4月26日辦妥移轉登記取得所有權。

(二)兩造於112年6月21日簽訂給付報酬約定書，記載借名人為黃昭聰，出名人為萬輝公司，約定系爭土地出賣時，於扣除成本、稅金等費用後，淨盈餘之百分之50歸萬輝公司（其中百分之20，由萬輝公司給付予黃水在），另百分之50歸黃昭聰。

(三)黃昭聰於110年3月19日、110年5月21日分別轉帳1050萬元、1243萬元至萬輝公司第一銀行帳戶，作為萬輝公司給付系爭

01 土地買賣價金之用。

02 (四)系爭土地之買賣價金，係自萬輝公司帳戶支付予賣方，並由
03 萬輝公司帳戶繳納第一銀行之抵押貸款本息。

04 (五)被告對於原告提出之證據資料，形式真正均不爭執。

05 四、本件爭點：

06 (一)黃昭聰主張系爭土地係其出資購買，並借用萬輝公司名義簽
07 訂買賣契約，及借名登記於萬輝公司名下，因黃昭聰已對萬
08 輝公司終止借名契約，爰請求被告將系爭土地移轉登記返還
09 黃昭聰，是否有理由？

10 (二)被告抗辯系爭土地係萬輝公司出資購買，萬輝公司為實際所
11 有權人，是否有理由？

12 五、得心證之理由：

13 (一)依兩造簽訂之給付報酬約定書，已明白定性兩造間為借名契
14 約關係，黃昭聰為借名人，萬輝公司為出名人：

15 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
16 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
17 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
18 1118號判決意旨參照）。

19 2. 依兩造簽訂之給付報酬約定書，其上記載：「緣借名人黃昭
20 聰於民國110年3月10日向萬輝建設有限公司借名予以購買嘉
21 義市○○○段○○○段00地號土地，並於當年4月以萬輝建
22 設公司名義辦畢所有權登記在案，現因欲出售該筆土地，雙
23 方就借名報酬約定如下：一、以萬輝建設有限公司對外出
24 售，出名人並配合辦理出售移轉登記手續。二、售出價款扣
25 除原有成本、應付利息、必要稅金、及過戶所有支出費用
26 後，其淨利潤百分之50歸出名人萬輝建設有限公司所有（萬
27 輝建設有限公司須將淨利潤百分之20匯入黃水在帳戶內）、
28 其淨利潤百分之50歸借名人黃昭聰所有。三、出名人萬輝建
29 設有限公司授權黃水在先生出售本筆土地。本約定係雙方合
30 意意定，恐口無憑，特立此書為證。立約定書人（借名
31 人）：黃昭聰（代理人黃水在），立約定書人（出名人）萬

01 輝建設有限公司」等語，有給付報酬約定書在卷可稽（見本
02 院卷一第33頁），已明白定性兩造間為借名契約關係。

- 03 3. 次依證人即辦理系爭土地簽訂買賣契約及移轉登記之地政士
04 黃椿城於本院證稱：系爭土地是我介紹買賣的，我自105年
05 起在嘉義市執行代書業務，系爭土地的買賣契約書是我辦理
06 的，簽訂給付報酬約定書的前一天，黃水在告訴我，他和黃
07 亮豪就出售土地有達成協議，叫我先製作這張隔天要簽訂，
08 黃水在原本告訴我百分之30要給黃亮豪，就是萬輝公司，我
09 先製作好這個文書過去服務中心，黃亮豪親自說他的內容要
10 改過，我有攜帶隨身碟，就當場依照黃亮豪的意思更改，黃
11 亮豪說要淨利的百分之50，百分之20以後會給黃水在，黃水
12 在說土地都是黃昭聰出錢的，而且告訴我是黃昭聰借萬輝公
13 司的名字登記，所以我才會寫借名人、出名人。我在110年3
14 月9日帶黃水在、黃昭聰去看系爭土地，我在車上有聽到黃
15 昭聰說他想要買等語（見本院卷一第176至178頁），及證人
16 即黃昭聰、萬輝公司法定代理人黃亮豪之祖父黃水在於本院
17 證稱：系爭土地是黃昭聰自己買的，他賣中正路的房子來買
18 系爭土地，黃昭聰買系爭土地我有幫忙出資，萬輝公司的錢
19 都是我的，我用萬輝公司的錢去幫黃昭聰繳系爭土地貸款的
20 利息，我是萬輝萬輝公司的實際負責人，全部都是我在管
21 理，牌也是我請的，他們都是人頭，萬朋建設的負責人名義
22 上是黃土發，萬輝公司名義上負責人是黃亮豪，萬閎建設已
23 經廢止，元發營造負責人是我，新晟建設負責人是黃昭聰。
24 系爭土地是代書跟我們講，黃昭聰說要買，就把錢拿去投
25 資。黃昭聰是借用萬輝公司的名字購買系爭土地。簽立給付
26 報酬約定書的目的，是指如果系爭土地有蓋房子有賣有賺到
27 錢，黃亮豪就可以分百分之30，我分百分之20，黃昭聰分百
28 分之50，黃亮豪都沒有出到錢，黃昭聰和黃亮豪都是我孫
29 子。因為要把牌壯大，所以才登記在萬輝公司名下。現在材
30 料成本很高，黃昭聰不想蓋，才要把土地要回來，黃昭聰隨
31 時可以把土地要回來等語（見本院卷一第170至174頁），更

01 足以佐證系爭土地係黃昭聰所出資購買，僅借用萬輝公司名
02 義簽訂買賣契約，及借用萬輝公司名義登記為系爭土地之所有
03 權人，洵堪認定。被告抗辯給付報酬約定書僅是家庭成員
04 內部分配利潤之約定，兩造間並不存在借名契約云云，無可
05 憑採。

- 06 4. 審諸系爭土地之所有權狀原本、不動產買賣契約書原本、萬
07 輝公司及黃亮豪於經濟部登記之公司大小章，均在黃昭聰持
08 有中，業經本院當庭勘驗屬實（見本院卷一第168至169
09 頁），則黃昭聰主張系爭土地係其出資購買，僅借用萬輝公
10 司名義簽訂買賣契約，及借名登記於萬輝公司名下，可信為
11 真實。

12 (二)黃昭聰就系爭土地已出資2293萬元，其餘款項則由黃水在實
13 際經營之萬輝公司辦理貸款支應，並代為給付貸款本息，是
14 黃昭聰為系爭土地之出資人及實際所有權人：

- 15 1. 查黃昭聰與黃土發確於110年2月27日共同將嘉義市○○段○○
16 段00○○0地號土地及其上2373建號建物（門牌號碼嘉義
17 市○○路000號）出賣予他人，各分得2730萬元，有不動產
18 買賣契約書、土地建物查詢資料、異動索引及價金分配表在
19 卷可參（見本院卷一第39至45、217至232、185頁）。黃昭
20 聰並於110年3月19日、110年5月21日分別轉帳1050萬元、12
21 43萬元至萬輝公司第一銀行帳戶，合計2293萬元，用以給付
22 系爭土地買賣價金，有黃昭聰第一銀行存摺內頁可證（見本
23 院卷一第57至59頁），足徵系爭土地確係黃昭聰所出資購
24 買。

- 25 2. 被告雖抗辯：黃昭聰上開二筆匯款，其中僅1050萬元係作為
26 系爭土地之價金云云。然查，依證人張淑茹證稱：我有從黃
27 昭聰的帳戶匯款1050萬元、1243萬元到萬輝公司的帳戶，是
28 我匯款的，目的在支付系爭土地的價金，第一筆1050萬元，
29 時間點是110年3月19日，後來因風采一、風采二客戶的錢混
30 進來，我先拿風采一、風采二的錢去支付土地價金，黃昭聰
31 再補錢進來，系爭土地所有價金的支付都是我處理的，今天

01 要匯款多少錢，我都聽從黃水在的指示等語（見本院卷二第
02 48至49頁），足認黃昭璉匯款之1050萬元、1243萬元，均係
03 用以支付系爭土地之價金。至張淑茹將於何時匯款，端視黃
04 水在之指示，黃昭璉並未加以過問，且上開二筆款項最終均
05 匯入萬輝公司帳戶，亦為被告所不爭，自不能以黃昭璉係在
06 110年5月6日系爭土地尾款給付完畢後之110年5月21日始匯
07 款1243萬元至萬輝公司帳戶，即認黃昭璉匯入之1243萬元並
08 非購買系爭土地之價金。被告上開抗辯，尚難為其有利之認
09 定。

- 10 3. 被告雖又抗辯：系爭土地係萬輝公司出資向王素娥購買，約
11 定買賣價金5050萬元，萬輝公司先開立500萬元支票，於110
12 年3月10日交付王素娥，作為第一期款，萬輝公司又於110年
13 3月19日匯款支付第二期款1270萬元，再於110年5月6日支付
14 第三期尾款3280萬元，合計5050萬元，萬輝公司並於110年4
15 月26日以買賣為原因，登記為系爭土地之所有權人；況萬輝
16 公司於110年5月6日向第一銀行抵押貸款2757萬元，目前貸
17 款餘額為2000萬元，每月貸款本息均由萬輝公司繳納，故萬
18 輝公司始為系爭土地之實際所有權人云云，並提出萬輝公司
19 第一銀行嘉義分行交易明細為憑（見本院卷一第101至160
20 頁），復有本院向第一銀行嘉義分行函調之放款攤還及收息
21 紀錄查詢單等資料在卷可參（見本院卷二第9至19頁）。惟
22 查，系爭土地係黃昭璉所出資購買，僅借用萬輝公司名義簽
23 訂買賣契約，及借名登記於萬輝公司名下之情，已如前述，
24 是以，由萬輝公司帳戶支付價金予賣方，此係借名簽訂買賣
25 契約之當然結果，由萬輝公司出名辦理抵押貸款及繳納本
26 息，亦係系爭土地借名登記於萬輝公司名下之當然結果，均
27 無從以此推認萬輝公司為實際出資購買土地之人。至黃昭璉
28 固僅出資2293萬元，餘由萬輝公司辦理貸款支應，並由萬輝
29 公司繳納部分貸款本息，然此為黃昭璉與萬輝公司間借名契
30 約所生之權義關係，應依渠等之約定解決，尚不能因萬輝公
31 司出名辦理貸款及繳納本息，即謂其為實際出資人及實際所

有權人。

(三)萬輝公司迄今仍由黃水在實際經營：

1. 依證人即元發營造之會計張淑茹於本院證稱：我於93年3月到元發營造應徵，黃水在是做營造的，只有一家元發營造有限公司，我從93年3月一直在元發營造工作到現在，擔任會計，我是記內帳，外帳給會計師做，萬朋建設、萬輝建設、萬閎建設、元發營造、新晟建設，是黃水在成立的，公司出資額由黃水在出資，我有經手四家建設公司的成立及出資額，上開五家公司的實際經營人是黃水在，黃土發、黃昭聰、黃亮豪在元發營造是負責工地管理，公司的錢都是轉來轉去，認真講都是黃水在賺的錢，萬輝公司成立時，出資額實際上是黃水在的錢，我一個人處理這四家建設公司及元發營造的資金往來及內帳，黃昭聰、黃亮豪、黃土發都是領黃水在的薪水，都是從元發營造支付薪資，三人的勞保都在元發營造，因為案子越來越多，成立建設公司多的話，可以跟其他建設公司同業擔保，房屋買賣要有同業擔保。萬朋建設、萬輝建設、新晟建設登記黃土發、黃亮豪、黃昭聰為負責人，只是名義上負責人，實際負責人都是黃水在，今天買到土地要用什麼名字，都是黃水在決定，要怎麼分配盈餘，是黃水在指示我要如何分配。萬輝公司帳戶內的錢，依我的認知都是黃水在賺來的錢，黃亮豪只是萬輝公司的名義上負責人，黃亮豪於112年6月20日將萬輝公司的銀行帳戶變更大小章等語（見本院卷二第32至37頁）。審諸證人張淑茹身兼黃水在所設立四家建設公司及一家營造公司之會計，任職20年，可謂黃水在企業之老臣，而兩造均為黃水在之孫，證人張淑茹與該二人關係相當，應無刻意偏袒何造之理。況證人張淑茹上開所述，亦與黃亮豪自陳萬輝公司是黃水在於108年所成立，並由黃水在出資等語相符（見本院卷二第39頁），是證人張淑茹之證述，與事實相符，堪可採信。依此，萬輝公司雖登記名義負責人為黃亮豪，惟實係黃水在實際經營。被告辯稱黃亮豪係萬輝公司之實際經營者，直接控

01 制該公司云云，難以採信。

02 2. 從而，黃水在決定以萬輝公司帳戶內款項為黃昭聰繳納部分
03 貸款本息（即貸款金額2757萬元-貸款餘額2000萬元+已繳納
04 之貸款利息183萬3325元=940萬3325元，有第一銀行嘉義分
05 行函在卷可考，見本院卷二第9至14頁），不論黃昭聰與萬
06 輝公司間就代為繳納貸款本息之法律關係為何，黃水在所實
07 際經營之萬輝公司均無自行出資購買系爭土地而為實際所有
08 權人之意，堪可認定。

09 3. 被告雖抗辯黃水在業於110年3月4日將萬輝公司贈與黃亮
10 豪，此後萬輝公司即歸黃亮豪經營，該公司帳戶內款項亦歸
11 黃亮豪實際管理，而黃昭聰僅出資1050萬元，其餘款項均係
12 萬輝公司所出資，故系爭土地不能認為係黃昭聰所有云云
13 （見本院卷二第39頁）。查依黃亮豪自陳：黃水在並未確切
14 在何時地說要把萬輝公司贈送給我，但他在110年3月4日鑽
15 石三期動工，黃水在當時就分配利潤給我，我認為這就是黃
16 水在將萬輝公司贈送給我等語（見本院卷二第39頁），堪認
17 黃水在未曾表示已將萬輝公司贈與黃亮豪。況倘若萬輝公司
18 自110年3月4日起即歸黃亮豪實際經營，黃水在理應將萬輝
19 公司之銀行帳戶交付黃亮豪管理，不應仍由張淑茹管理，並
20 應將萬輝公司之經濟部大小章及銀行帳戶大小章均交付黃亮
21 豪保管，然實情卻不然，萬輝公司之經濟部大小章迄今仍由
22 黃水在保管，至黃亮豪現所持有之萬輝公司銀行帳戶大小
23 章，則係黃亮豪於112年6月20日在未徵得黃水在同意之情況
24 下，擅自變更取得，此業據證人張淑茹證述在卷（見本院卷
25 二第37頁）。是被告抗辯黃水在已於110年3月4日將萬輝公
26 司贈與黃亮豪，此後黃亮豪已直接控制萬輝公司云云，委難
27 憑信。

28 4. 萬輝公司為黃水在所實際經營之公司，黃水在同意以萬輝公
29 司之款項，為黃昭聰繳納系爭土地部分貸款本息，黃亮豪對
30 此縱心有不服，認黃水在未公平分配財產，黃亮豪亦僅能另
31 循途徑與黃水在溝通，尚難遽為主張萬輝公司為其實際經

營，且系爭土地係萬輝公司所出資購買。

(四)給付報酬約定書並未約定黃昭聰只可以萬輝公司名義出賣系爭土地，而不得終止借名契約：

1. 被告雖抗辯給付報酬約定書已約定「以萬輝建設有限公司對外出售」為條件，故黃昭聰欲單方片面變更上開約定，損害萬輝公司利益，其請求萬輝公司將系爭土地移轉登記至黃昭聰名下，為無理由云云。
2. 惟查，詳觀給付報酬約定書之內容，並未限制黃昭聰只可以萬輝公司名義出賣系爭土地，而無終止借名契約之權利。況依證人黃水在證稱：給付報酬約定書是指如果系爭土地有蓋房子有賣有賺到錢，黃亮豪就可以分百分之30，我分百分之20，黃昭聰分百分之50等語（見本院卷一第173至174頁），更徵兩造簽訂給付報酬約定書之真意，係約定若系爭土地有出售，或有蓋房子出售，且有利潤，始為上開分配，並非在限制黃昭聰就系爭土地之權利。是被告抗辯黃昭聰僅能依給付報酬約定書之約定，以萬輝公司名義出售系爭土地，不得終止借名契約，請求返還系爭土地，顯係曲解上開約定書內容，自無可採。

六、綜上所述，系爭土地係黃昭聰所出資購買，並借用萬輝公司之名義與賣方簽訂買賣契約，及借名登記於萬輝公司名下，堪予認定。又兩造簽訂給付報酬約定書之真意，係倘若系爭土地有出售，或有蓋房子出售，且有利潤，始依該約定書為利潤之分配，並非限制黃昭聰只可以萬輝公司名義出售系爭土地。從而，黃昭聰既以112年11月17日律師函終止其與萬輝公司間之借名契約（見本院卷一第35至37頁），則黃昭聰依借名之法律關係，類推適用民法第541條第2項，請求萬輝公司將系爭土地移轉登記返還黃昭聰，為有理由，應予准許。

七、又所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年

度台上字第1780號裁判意旨參照)。本件原告主張其將系爭土地借名登記於被告名下，因借名契約業已終止，請求被告將系爭土地移轉登記返還原告，則依原告之上開主張，其對於被告既有給付請求權，其為原告之當事人適格即無欠缺。本件被告訴訟代理人抗辯原告以黃昭聰名義起訴為當事人不適格云云（見本院卷二第51頁），核屬誤會，併此說明。

八、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，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
民事第三庭 法 官 黃佩韻

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 113 年 3 月 28 日
書記官 蘇春榕