

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第260號

原告 龔琪恩
訴訟代理人 楊進興律師
被告 沈峯銓
訴訟代理人 黃泰翔律師
蕭意霖律師
任品叡律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國115年4月14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、原告主張：伊於民國108年11月間覓得高雄市○○區○○段○○段0000○0000○0000地號等土地（下合稱系爭土地）欲出售，即委託仲介出價以每坪新臺幣（下同）3萬元與地主洽談，惟因當時伊欠缺資金而暫未購買。嗣伊與訴外人即被告之父沈英章於109年1、2月間約定共同處理購買投資系爭土地事宜以期獲利，由沈英章負責籌措投資資金並尋找系爭土地之登記名義人，伊則負責處理購入、管理土地及尋找建商等投資其餘相關事務（下稱系爭投資契約），後選定被告為登記名義人，三方並約定買賣成功後，系爭土地由伊與沈英章各擁有實質應有部分各2分之1（下稱系爭借名契約）。嗣被告授權伊擔任其代理人，與訴外人馮錦典於109年3月4日簽立不動產買賣契約，約定由馮錦典以2,775萬元價格出售系爭土地；而被告以其他名下不動產向銀行辦理貸款後，於109年3月4日匯款2,500萬元予馮錦典，再於同日匯款200萬元予原告，以支付系爭土地買賣價金，馮錦典則於109年3月13日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記為被告所有。嗣伊已以本件起訴狀繕本送達被告，作為向被告終止系爭借名

01 契約之意思表示，被告自應將系爭土地之應有部分2 分之1
02 移轉登記予伊，爰類推適用民法第541條第2項規定，提起本
03 訴等語。並聲明：被告應將系爭土地之應有部分2分之1移轉
04 登記予原告。

05 二、被告則以：否認兩造就系爭土地存在系爭借名登記契約，且
06 伊有實際繳納系爭土地買賣之貸款，並非單純的出名人，伊
07 同意沈英章擔任系爭土地之出名人時，並不知悉原告與沈英
08 章之間存在系爭投資契約等語置辯。並聲明：原告之訴駁
09 回。

10 三、兩造不爭執事項：

11 （一）原告與沈英章於109年1、2月間成立系爭投資契約。

12 （二）嗣沈英章尋求被告同意擔任系爭土地之出名人後，被告授
13 權原告擔任其代理人，與馮錦典於109年3月4日簽立不動
14 產買賣契約，約定由馮錦典以2,775萬元價格出售系爭土
15 地。嗣被告以其他名下不動產向銀行辦理貸款後，於109
16 年3月4日匯款2,500萬元予馮錦典，再於同日匯款200萬元
17 予原告，以支付系爭土地買賣價金。馮錦典則於109年3月
18 13日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記為被告所有。

19 （三）原告曾於109年3月10日、同年4月1日給付馮錦典購買系爭
20 土地之價金27萬5,000元、250萬元。

21 （四）原告與沈英章於111年2月10日簽署「共同出資購買土地聲
22 明書」（下稱系爭聲明書），真意僅係原告與沈英章事後
23 確認雙方在109年1、2月間就系爭土地所為系爭投資契約
24 之內容，並記載「立聲請書人茲聲明事項如下：本人與另
25 一共有人龔琪恩共同購買後載標示不動產，雙方持分比例
26 各佔二分之一，上列聲明事項屬實無訛。不動產標示：高
27 雄市○○區○○段○○段0000○0000○0000地號三筆土地
28 所有權全部。立聲明書人：沈英章、共有人：龔琪恩。」
29 另備註：「有賺2500萬元後再還給沈英章5佰萬元。沈峯
30 銓由沈英章提供人頭過戶登記」（被告爭執手寫註記部分
31 非原告與沈英章合意之內容）。

01 (五) 原告已以本件起訴狀繕本送達作為向被告終止本件借名契
02 約之意思表示。

03 四、本件之爭點：原告與沈英章於109年1、2月間成立系爭投資
04 契約時，是否同時與被告就系爭土地成立借名契約？原告依
05 系爭借名契約請求被告返還系爭土地之應有部分2分之1，是
06 否有據？

07 五、本院得心證之理由：

08 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
09 任，民事訴訟法第277條本文著有規定。次按所謂借名登
10 記，乃當事人一方（下稱借名者）經他方（下稱出名者）
11 同意，而就借名者已取得或將來可取得之財產，以出名者
12 之名義，登記為所有人或其他權利人，但仍由借名者管
13 理、使用、收益及處分該財產之債權契約。是借名者有將
14 該財產所有權移轉予出名者之意思表示，出名者亦有同意
15 該財產所有權移轉於己之意思表示，並依法完成所有權移
16 轉登記手續，則出名者因而取得該財產之所有權，僅出名
17 者基於其與借名者間之內部關係（即借名登記契約關
18 係），對於該財產之所有權權能受到限制，而實際由借名
19 者管理、使用、收益及決定處分該財產，且負有於借名登
20 記契約終止時，應將借名登記物返還予借名者之給付義
21 務。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
22 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
23 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
24 有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張其與沈英章於10
25 9年1、2月間成立系爭投資契約時，雙方同時亦與被告即
26 三方共同成立系爭借名契約等語，然為被告所否認，依前
27 揭意旨所示，原告自應就三方共同成立之系爭借名契約存
28 在之利己事實，負舉證責任之責。

29 (二) 被告前以原告明知馮錦典出售系爭土地之價格為2,775萬
30 元，卻向伊謊稱售價為3,200萬5,000元，並表示伊出資2,
31 700萬元不足支付價款部分，原告將會自行補足，使伊誤

01 信原告亦有500萬5,000元之出資，致伊同意原告退還部分
02 出資之要求，乃經由沈英章轉交300萬元予原告，原告再
03 將其中50萬元交予沈英章作為扣繳貸款利息之用，收受餘
04 款250萬元（下稱A款項）；原告嗣覓得訴外人賀建營造有
05 限公司（下稱賀建公司）就系爭土地進行合建，伊將對系
06 爭土地之半數權利出售賀建公司得款1,247萬3,700元，原
07 告要求分配197萬元，伊亦因認原告有出資，故於110年11
08 月4日匯款100萬元予原告（下稱B款項）；原告另向伊佯
09 稱有其他土地可投資，被告因而交付面額500萬元支票予
10 原告（下稱C款項），然原告收受C款項後，並未繼續投資
11 土地；而主張伊因原告前開詐欺行為而交付A、B、C款項
12 共計受有850萬元之財產損害，依民法第184條第1項前
13 段、第179條規定，擇一請求原告返還850萬元，經臺灣高
14 等法院高雄分院114年度重上字第18號（下稱另案）判決
15 被告敗訴確定。再者，被告亦前以另案相同之事實對原告
16 提起刑事詐欺告訴（其中A款項扣除原告出資額後為175萬
17 元，故刑事詐欺之財產損害數額為775萬元），經臺灣高
18 雄地方檢察署檢察官以113年度偵續字第248號（下稱偵
19 案）以原告犯罪嫌疑不足為不起訴處分確定。均業據本院
20 調取另案及偵案等卷宗核閱明確。

21 （三）原告固舉系爭聲明書為證。惟查，依前揭兩造不爭執事項
22 （四）所示，系爭聲明書之真意僅係原告與沈英章事後確
23 認雙方在109年1、2月間就系爭土地所為系爭投資契約之
24 內容，且被告並未同意加入，自難以此證明系爭投資契約
25 成立時兩造與沈英章共同成立系爭借名契約。

26 （四）據證人沈英章於另案一審證稱：原告告訴我系爭土地很便
27 宜可以買，我與原告之合作方式就是被告出錢，原告去找
28 建商，合建後的利潤就我跟原告一人一半；當初是我跟原
29 告討論而已，被告沒有參與，我會同意讓原告分一半的利
30 潤，是想讓原告去努力買土地跟找建商；系爭投資契約起
31 初是我跟原告討論而已，被告沒有參與，但被告後來發現

01 都是他出資的，原告沒有出錢就要拿一半，被告覺得我很
02 糊塗等語（見另案一審卷第281頁至第283頁），顯見系爭
03 投資契約係原告與沈英章締結，約定由其負責找尋土地及
04 洽購土地事宜，沈英章則負責資金調度。再參以兩造於11
05 1年4月15日之line對話（下稱系爭對話），原告稱：「從
06 頭到尾都是與你爸爸接洽，你好像沒列入，至於你要不要
07 配合你爸爸是你的事」，被告則回覆：「妳跟我爸爸的約
08 定，他都隱瞞我，今天是我在承擔，不是他，我爸就是人
09 太好，不合理的約定也接受，妳選擇要合建本來就不可以
10 拿錢，我還傻傻的匯100給妳，妳跟我爸約定都把我矇在
11 鼓裡」（本院二卷第105頁系爭對話記錄），益徵系爭投
12 資契約係成立於原告與沈英章間，僅因被告為沈英章履行
13 系爭投資契約之出資義務，認原約定有不合理之處而欲向
14 原告爭取權利。亦即，系爭投資契約係成立於原告與沈英
15 章之間，被告僅受沈英章之邀提供資金及土地登記名義，
16 原告關於系爭土地投資事宜之商談、往來對象為沈英章，
17 尚難遽認兩造與沈英章共同成立系爭借名契約。

18 （五）至原告復舉被告與賀建營造有限公司（下稱賀建公司）就
19 系爭土地於110年10月15日簽立不動產買賣契約書為證
20 （本院一卷第39至51頁），主張在該契約第12條特約事項
21 約定：「本件買賣契約扣除土地貸款27,000,000元整後再
22 除以1/2，土地登記名義人（即被告）實際分得價款為新
23 台幣12,473,700元整」，故兩造與沈英章共同成立系爭借
24 名契約云云，然為被告所否認。經查，原告與沈英章成立
25 系爭投資契約時，並非以投資金額對等情況下為協議，主
26 要目的是系爭土地日後出售後有獲利時（例如出售價扣除
27 當時取得成本），由原告與沈英章平分獲利，為兩造所是
28 認（本院二卷第343頁），顯見該契約之特約事項僅係被
29 告協助沈英章履行系爭投資契約分配利益之義務，亦難以
30 此遽認共同成立系爭借名契約。原告此情所指，顯難憑
31 採，亦屬無據。

01 六、綜上所述，原告依類推適用民法第541條第2項規定，請求被
02 告應將系爭土地之應有部分2分之1移轉登記予原告，為無理
03 由，應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，均核與判決結果
05 無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

06 八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
08 民事第四庭法 官 饒志民

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
13 書記官 林麗文