

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第9號

原告 嘉南科技股份有限公司

法定代理人 鄭沛淇

訴訟代理人 蔡陸弟律師

複代理人 蔡岱芸律師

被告 陳福地

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

廖元應律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之土地應有部分三分之一移轉登記予原告。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為購置土地興建廠房及辦公室使用，於民國105年6月29日買受如附表所示之土地（權利範圍：全部，下合稱系爭土地），惟因農地如移轉予非自然人將遭課徵土地增值稅，故各將系爭土地應有部分1/3分別借名登記於被告及訴外人陳文生、陳志誠3人名下，並約定原告得隨時終止借名登記契約並取回系爭土地（下稱系爭借名契約）。詎被告卻擅自向本院提起分割共有物之訴，已違反受委任之意旨，為此爰以起訴狀繕本送達被告作為終止系爭借名契約之意思表示，並類推適用民法第549條第1項、第541條第2項規定提起本訴等語。並聲明：被告應將系爭土地所有權權利範圍1/3移轉登記予原告。

二、被告則以：被告為系爭土地共有人之一，與原告間就系爭土

01 地並無成立借名登記契約，反係被告同意出借系爭土地予原
02 告供原告設置廠房，原告主張並無理由等語，資為抗辯。並
03 聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證理由：

05 (一)按當事人之一方借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且
06 未違反法律之強制規定或公序良俗者，性質上屬於借名登記
07 之無名契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
08 及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定
09 其他種類之勞務給付契約之性質，依民法第529條規定，應
10 適用民法委任之相關規定，得隨時終止借名登記契約。又不
11 動產之借名契約關係既已終止，基於終止借名登記契約後之
12 返還請求權，自得請求他方移轉不動產所有權登記，最高法
13 院103年度台上字第1148號裁判要旨可供參照。

14 (二)系爭土地係由被告及訴外人陳文生、陳志誠（下若合稱則稱
15 被告兄弟3人）與訴外人吳銀朗、蕭洪秋秀於105年6月29日
16 簽立買賣契約買受後，於同年8月1日登記於被告兄弟3人名
17 下，其等應有部分各1/3一情，有系爭土地買賣契約書節本
18 及系爭土地謄本在卷（參審重訴卷第21至27、33至85頁）為
19 證，堪信屬實，原告主張系爭土地係由其借名登記在被告兄
20 弟3人名下一情，此據被告否認，則由本院綜合下列情事予
21 以認定：

22 (一)是否可認兩造間就系爭土地成立借名登記之合意：

23 原告主張原告以訴外人陳文生為實質負責人，原告相關事務
24 處理均由其處理，在購買系爭土地供原告興建廠房使用時，
25 為避免遭課徵土地增值稅，即由陳文生主導代表原告與被告
26 及訴外人陳志誠成立系爭借名契約一情，此據原告提出證人
27 即系爭土地共有人之一陳志誠於本院審理時具結所證：系爭
28 土地當初買賣時我不知情，但知道登記我的名字。我大哥陳
29 文生在購買土地前跟我說要登記我的名字，他有說是原告公
30 司要買，他說要買來建造廠房，借用我們（我、也有包含被
31 告）的名字的話稅金比較少。我記得陳文生是在原告公司跟

01 我說的，被告應該也有在場。當時我就說如果公司有需要，
02 就公司決定即可，被告的反應我記不太清楚，這是在系爭土
03 地購買前說的。公司都是陳文生處理，公司就是代表陳文
04 生，依我的認知，系爭土地是公司買的，因為陳文生是大
05 哥，他怕我們兩個弟弟會亂想，所以才登記在3個人名下等
06 語（參重訴卷第224、228、232至233頁），及證人陳文生則
07 在本院審理時具結證稱：我是原告公司的實際負責人，因為
08 我公司很多間，所以沒有列名義負責人，但實際上是我在管
09 理，系爭土地是我買來要建工廠，個人就是公司，公司就是
10 個人。用私人的名義買賣是因為當時是農業用地，無法用公
11 司名義登記，若要讓公司建廠房稅金就要繳多一點，我怕查
12 稅就用借名登記。當時有說我要興建工廠，我擔任實質負責
13 人的原告及訴外人縉豪企業有限公司（下稱縉豪公司）、嘉
14 南工業器材行（下稱嘉南工材行）、志銘貿易有限公司、小
15 池酸素工業有限公司等5家公司（下若合稱則稱原告等5家公
16 司）都會在那裡。借名登記一事被告有答應，沒有簽契約，
17 都是口頭上說的，如果兄弟都無法相信還能相信誰等語在卷
18 （參同上卷第114至117頁）為證。被告雖抗辯稱若依陳文生
19 所證，則系爭土地應為其個人要購買等語，惟從陳文生之證
20 詞（含下引關於系爭土地買賣資金調度、後續處理部分）觀
21 之，可知陳文生認其為原告等5家公司之實質負責人，其意
22 志即公司之意志，故其證詞常以自己代表公司，此與陳志誠
23 之證詞相符；且依系爭土地買受目的及價金支付之來源，可
24 知系爭土地買受目的及價金支付均與原告等5家公司相關，
25 並以原告為主導公司（如下所述），甚至就被告提出關於被
26 證二協議書之答辯，亦可看出被告不爭執原告等5家公司之
27 公司事務、財務之決定，均非循一般公司法定方式為之，其
28 股東亦非名義上股東（僅原告主張係陳文生為股東，被告抗
29 辯被告兄弟3人均為股東），是應可認以原告所述較為可
30 採。被告雖另抗辯系爭土地由被告兄弟3人實質共有，僅其
31 等同意出借予原告興建廠房云云，除未舉證以實其說外，亦

01 與陳文生、陳志誠所證不同，顯不可採。

02 ㊟系爭土地買賣價金及相關費用之支付：

03 1.經查，就系土地買賣價金及相關費用之支付，係：第一期
04 款新臺幣（下同）812萬元（含定金20萬元），除定金20
05 萬元係於簽約時以現金交付外，其餘792萬元則由訴外人
06 縉豪公司簽發支票支付；第二期款3,500萬元則由原告於1
07 05年7月6日自其名下之臺灣銀行帳戶領取3,500萬，再由
08 陳文生匯至系爭土地買賣之履約保證信託專戶；第三期款
09 3,608萬元則於105年7月27自訴外人嘉南工材行名下之臺
10 灣銀行帳戶領取後匯入上開履約保證信託專戶。又買受系
11 爭土地之各項地政規費、信託管理費、仲介費，均由原告
12 及縉豪公司支付等情，此據被告所不爭執（參重訴卷第5
13 6、344頁），堪信可採。是可知就系爭土地之買賣價金及
14 買受時之相關費用，部分係原告所支付，部分係訴外人縉
15 豪公司、嘉南工材行所支付。

16 2.承上，原告主張其中就原告支付部分，係因原告本即為系
17 爭土地實質買受人，另縉豪公司與嘉南工材行支付部分，
18 係因其等為使將來能共同使用原告興建在系爭土地上之廠
19 房，故將資金調度予原告公司，故亦屬原告公司所出資一
20 情，此據原告提出縉豪公司及嘉南工材行之聲明書在卷
21 （參重訴卷第79至81頁）為證，並據證人陳文生於本院審
22 理時到庭具結證述：系爭土地為我看到廣告後叫我弟弟聯
23 絡，後來我處理。錢是由原告、縉豪公司及嘉南工材行支
24 付，因為錢不夠，要3間加起來錢才夠支付。當初買賣系
25 爭土地就是要興建工廠，將原告等5家公司之廠房建在一
26 起等語（參同上卷第114至115頁），及證人陳志誠到庭具
27 結證稱：購買系爭土地是原告出的錢，買的時候陳文生有
28 跟我說。陳文生有跟我說系爭土地的買受價金部分由縉豪
29 公司簽發原證3所示支票支付。一開始是說原告出錢沒有
30 錯，但是後來說原告錢不夠，因為所有的公司即原告等5
31 家公司都是陳文生處理，所以就讓縉豪公司出錢。那些公

01 司所有重大的事情都是陳文生決定，公司的款項如何支出
02 也都是陳文生決定。買賣系爭筆土地全額為7,920萬元，
03 當時我個人沒有這麼多錢去購買，我沒有出資，也沒有出
04 地政規費、仲介費等費用。被告也沒有出資等語（參同上
05 卷第225至226、231頁）。而被告於本院進行當事人訊問
06 時，亦證稱：當時會買系爭土地，係因原告等5家公司要
07 蓋廠房、做倉庫，當時是用家族企業合資買賣，是用公司
08 的錢等語（參同上卷第411頁），且不爭執上開價金均非
09 被告支付等語（參同上卷第253頁），堪認系爭土地買受
10 價金確係由原告及其他公司所出資，其他公司出資之原因
11 係因原告資金不足，其他公司又有廠房需求，故一併出
12 資，則原告所述尚認可採。

13 3.被告雖不否認所有買賣價金非其所支付，惟辯稱亦非全由
14 原告支付，無法以此佐證原告即真正所有權人等語。惟被
15 告不爭執上開價金之支付方式，已如前述，而其中非由原告
16 支付部分，即係由縉豪公司及嘉南工材行所支付，而其
17 等支付之緣由係為共同使用原告在系爭土地上興建之廠
18 房，故調度資金予原告一節，亦如前引縉豪公司及嘉南工
19 材行之回函；被告雖稱縉豪公司與嘉南工材行係以陳文生
20 為實質負責人，自以其意思回覆，惟系爭土地購置之用途
21 本係為原告等5家公司廠房所用一情，被告並不爭執（參
22 重訴卷第255頁），而上開廠房之規劃及興建，確係由原
23 告主導（此部分詳見下述），則以原告為主，投入資金購
24 買系爭土地，亦屬符合常情，被告所辯並無可採。

25 ㊦系爭土地之使用及管理：

26 1.系爭土地原係購入為提供原告等5家公司興建廠房所用，
27 此有前引證人陳文生、陳志誠之證述在卷，並據被告不爭
28 執（參重訴卷第255頁），堪信可採。而其中以原告為主
29 要興建廠房之公司，其廠房規劃設計係以原告為主要對
30 象，其整地、填土、擋土牆等土地管理，亦由原告主導或
31 支付相關費用等情，此有原告廠房新建工程施工設計圖、

01 設計及地形測量、地質鑽探請款單、整地填土相關單據、
02 發票附卷（參審重訴卷第111至153頁、重訴卷第309至315
03 頁）可參，並與證人陳志誠於本院審理時具結所證：當時
04 原告有委託憲裕工程企業有限公司設計廠房，也有做四周
05 的圍牆、整地，不讓其他人亂丟垃圾，費用聽陳文生說大
06 約幾百萬等語相符（參重訴卷第228、231至232頁）；而
07 被告亦自承系爭土地相關整地、填土之費用均係由原告支
08 付一情（參同上卷第419頁），是可認原告為系爭土地之
09 主要管理使用人。

10 2. 被告雖辯稱系爭土地嗣後擬出售時，曾由陳文生詢問被
11 告，故表示系爭土地被告亦有權處理，而非僅借名登記在
12 被告名下等語，並提出被告與陳文生間LINE對話紀錄擷圖
13 在卷（參重訴卷第131至147頁）為證。惟依被告於本院行
14 當事人訊問程序時所證，其稱：仲介會問我，我會跟仲介
15 說請他開價，但因為仲介開價的錢跟我大哥說的不一樣，
16 我大哥有商量好9筆土地要賣1億2600萬，我們當初是以79
17 20萬買受的，如果報價沒有到這個數額，我就不會再問陳
18 文生等語（參重訴卷第413頁），以及上開對話紀錄中，
19 被告有表示：「100萬訂金～我說大哥意願是1分1650萬元
20 才要賣」等語，而陳文生則回覆：「對」、「我有跟仲介
21 說五年以後要自己用，不賣的」等語（參同上卷第145至1
22 47頁），可看出關於系爭土地出售之底價及是否出售，仍
23 係由陳文生決定，故被告上開證據，仍無法作為被告有權
24 決定系爭土地使用、處分之證明，而推翻本院前揭認定。

25 ④系爭土地所有權狀之持有：

26 就系爭土地所有權狀之持有及保管狀態，原告主張原由其實
27 際負責人陳文生保管，嗣於3、4年前因家中整修，故分成3
28 份，各由陳文生、被告及陳志誠保管一情，並以證人陳文
29 生、陳志誠及原告會計即陳文生之女陳可韻具結證詞（參重
30 訴卷第120至121、228至229、425至429頁）；被告則抗辯稱
31 其自始至終均保管其所有部分之系爭土地所有權狀等語，並

01 以證人即被告之子陳聖泓具結證述之詞（參同上卷第422至4
02 23頁）為證。惟依原告主張，其亦不爭執系爭土地所有權狀
03 目前確係由陳文生、陳志誠及被告3人分別持有，則就「原
04 本係全部由陳文生保管持有嗣後卻因故分交3人持有，且未
05 再取回」一事，自應由原告負舉證責任。然就原告所引上開
06 證人證詞，固與其主張相符，惟與被告所引之證人證詞相
07 左；且陳文生、陳志誠及陳可韻之證詞，仍無法解釋「若陳
08 文生認因家裡整修而擔心無法安全保管，故需交付他人保
09 管，則為何仍保留1份由陳文生自己保管？」之疑。另原告
10 雖以被告曾於108年7月1日傳訊息詢問原告系爭土地係何時
11 所買等語（參同上卷第359頁），作為被告該時未持有系爭
12 土地所有權狀，故需詢問原告之佐證，惟就此，被告辯稱時
13 間已久遠，當時被告或處於無法立即拿到所有權狀之處，故
14 才會在看到立法院通過與工廠有關之草案後立即詢問原告，
15 不能以此遽認被告該時未保管系爭土地所有權狀等語，亦可
16 認尚未違情理之常，是原告此部分之舉證，尚未達足以認定
17 其主張可採之程度。

18 ⑤被告另提出被告兄弟3人於110年7月16日所簽立之協議書
19 （參審重訴卷第271至278頁，下稱系爭協議書），辯稱：1.
20 系爭協議書係為分析被告兄弟3人實質共有之財產及事業，
21 其中第1條至第6條所記載之不動產，買受時均非由該時之登
22 記名義人或被告兄弟3人出資，而係由原告或上述其他4家公
23 司出資，與系爭土地同，故可知縱係由原告出資，亦不代表
24 所有權即屬原告。2.系爭協議書第8條則規定因上開不動產
25 部分有原告等5家公司廠房，故土地所有權人須同意無償提
26 供公司使用，亦與系爭土地情況同。3.系爭協議書第11條則
27 有明確記載原告等5家公司之持股由被告兄弟3人分別持有，
28 雖系爭協議書簽立時間是110年7月16日，但不表示3人實質
29 持股自該日才開始。4.系爭協議書之所以未載列系爭土地，
30 乃系爭土地本就登記在被告兄弟3人名下，故無爭議，不能
31 以此認定非被告兄弟3人實質共有等語。惟系爭協議書簽立

01 於系爭土地買受之後，卻未將系爭土地載列其上，自可認系
02 爭協議書與系爭土地無涉，亦可認系爭土地與系爭協議書上
03 所載列之土地屬不同情形，或為不同處理，則被告持系爭協
04 議書來作為系爭土地如何之證明，實難認可採。被告雖稱系
05 爭協議書之所以未載列系爭土地，乃因系爭土地本即登記在
06 被告兄弟3人名下，故無爭議等語，惟被告亦自承系爭協議
07 書係就被告兄弟3人實質共有之財產及事業作分析，且系爭
08 協議書中亦有就已登記在被告兄弟3人名下之財產再為協議
09 分配者，則若謂「系爭協議書係就當時被告兄弟3人實質共
10 有（包含已登記在被告兄弟3人名下者）之『全部』財產及
11 事業作一次完整之分配，然系爭土地卻未列載其中，反可推
12 認系爭土地非屬被告兄弟3人實質共有」之情，亦無違常
13 理。是系爭協議書既未就系爭土地為約定，未為約定之原因
14 本即多端，無從以此即認被告此部分所辯可採，而可以此作
15 為系爭土地為被告實質共有之依據。

16 (三)依上所述，雖原告無法舉證系爭土地之所有權狀原由其
17 負責人陳文生所保管，嗣後方因其家中整修分交由證人陳志
18 誠及被告保管一情，惟就系爭土地買受價金及相關費用之資
19 金來源，係由原告所支付或其他公司調度予原告、系爭土地
20 購置之目的主要係原告興建廠房所用、系爭土地購置後之管
21 理（如整地、填土）亦係由原告出資處理，而兩造間有借名
22 登記合意一事，亦可證明，是綜合上開情形觀之，認原告主
23 張系爭土地係由其購買而借名登記予被告兄弟3人一情，應
24 屬可採。至於系爭土地所有權狀係由被告保管之緣由，或可
25 自被告兄弟3人（尤屬證人陳文生）未區分原告等5家公司及
26 被告兄弟3人各自權利義務，以及陳文生證詞「如果兄弟都
27 無法相信還能相信誰」之態度而窺知一二。另被告辯稱係其
28 等兄弟3人共有而出借予原告一詞，則無所證，難認屬實。

29 四、綜上所述，可認兩造間就系爭土地應有部分1/3確成立系爭
30 借名契約，則原告既已以本件起訴狀繕本送達作為終止其與
31 被告間系爭借名契約之意思表示，其類推適用民法第549條

01 第1項、第541條第2項規定，請求被告移轉登記其名下之系
02 爭土地應有部分1/3予原告，自屬有據，應予准許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
04 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
05 贅述，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

08 民事第三庭 法官 李怡蓉

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 6 月 8 日

13 書記官 陳日瑩

14 附表：

15

編號	土地坐落	面積 (m ²)
1	高雄市○○區○○段0000地號	1,550
2	同上段2260-1地號	170
3	同上段2261地號	1,751
4	同上段2261-1地號	337
5	同上段2262地號	1,664
6	同上段2263地號	1,298
7	同上段2263-4地號	412
8	同上段2267-2地號	83
9	同上段2268-2地號	13