

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第14號

上訴人 模登實業有限公司

0000000000000000

法定代理人 傅宇崙

訴訟代理人 李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

黃夢華

被上訴人 趙欽中

趙欽遠

上2 人共同 鄭曉東律師

訴訟代理人

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年11月30日臺灣橋頭地方法院110 年度訴字第516 號第一審判決提起上訴，本院於111年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人黃右銘於民國102年間，係伊股東兼董事，被上訴人（合稱為被上訴人，個稱以姓名表示）均為伊股東；黃右銘與被上訴人另成立訴外人模力開發有限公司（下稱模力公司）為伊子公司，趙欽中為模力公司之股東兼董事，黃右銘、趙欽遠為模力公司股東。被上訴人於102年5月間提議購買坐落高雄市○○區○○段00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）供興建模力公司廠房。系爭土地價金計新臺幣（下同）1,356萬元，伊、模力公司各出資956萬元、400萬元，模力公司資金源於伊，系爭土地為伊所有，然代書表示基於稅捐問題不建議登記予伊，故約定將系爭土地所有權借名登記予被上訴人名下（應有部分各1/3）。嗣

01 伊請求被上訴人移轉系爭土地所有權應有部分予伊，竟遭拒
02 絕。爰以起訴狀繕本送達，對被上訴人為終止借名登記契約
03 之意思表示後，類推適用民法第541條、第549條規定，提起
04 本訴。並聲明：(一)趙欽中應將系爭土地之所有權（應有部分
05 1/3）移轉登記予上訴人。(二)趙欽遠應將系爭土地之所有權
06 （應有部分1/3）移轉登記予上訴人。

07 二、被上訴人則以：伊等與上訴人前法定代理人黃右銘原合夥經
08 營上訴人、模力公司，股權各1/3。伊等與黃右銘於102年間
09 共同決議利用上訴人、模力公司資金，以伊等、黃右銘名義
10 購買系爭土地，並登記為3人分別共有（應有部分各1/3）。
11 其次，依合夥期間之帳冊（下稱甲帳冊），就系爭土地之價
12 金係記載為「股東借貸」，並於104年8月17日記載「股東各
13 還100萬元」，可見伊等與黃右銘雖以上訴人、模力公司之
14 資金購買系爭土地，但系爭土地實屬股東3人共有，非上訴
15 人借名登記。再者，伊等與黃右銘於107年6月27日終止合
16 夥，約定上訴人分歸黃右銘取得，模力公司由伊等取得，並
17 簽署切結書（下稱系爭切結書），惟系爭切結書隻字未提系
18 爭土地之處理，足徵系爭土地屬伊等與黃右銘共有。另伊等
19 與黃右銘於102年購入系爭土地後，為上訴人、模力公司資
20 金所需，於103年5月23日以系爭土地向訴外人第一商業銀行
21 股份有限公司（下稱一銀）抵押貸款900萬元，於107年拆夥
22 後分由3人各承擔300萬元債務，伊等於109年8月27日各自償
23 還所分擔之300萬元貸款債務，並徵系爭土地（應有部分各
24 1/3）係伊等自己所有。何況，伊等於109年11月3日將所有
25 系爭土地（應有部分合計2/3）出售第三人，依土地法第34
26 條之1規定，於109年12月17日以仁武仁雄郵局183號存證信
27 函（下稱第183號信函）通知黃右銘是否行使優先承購權，
28 經黃右銘於109年12月31日以社東郵局535號存證信函（下稱
29 第535號信函）回覆願以相同價金及條件優先承購，亦足證
30 系爭土地實為伊等與黃右銘分別共有等語置辯。

31 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)

01 原判決廢棄。(二)趙欽中應將系爭土地之所有權（應有部分1/
02 3）移轉登記予上訴人。(三)趙欽遠應將系爭土地之所有權
03 （應有部分1/3）移轉登記予上訴人。被上訴人答辯聲明：
04 上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)黃右銘於102年間，係上訴人股東兼董事，被上訴人均為上
07 訴人股東；黃右銘與被上訴人另成立模力公司，趙欽中為模
08 力公司之股東兼董事，黃右銘、趙欽遠為模力公司股東。

09 (二)黃右銘、被上訴人就上訴人、模力公司之股權，均各為1/
10 3。

11 (三)系爭土地於102年6月19日，以買賣為原因，登記黃右銘、被
12 上訴人所有（應有部分各1/3）。該次買賣價金由模力公司
13 支付其中400萬元，餘款由上訴人支出。

14 (四)被上訴人於109年11月3日將所有系爭土地（應有部分合計2/
15 3）出售第三人，依土地法第34條之1規定，於109年12月17
16 日以第183號信函通知黃右銘是否行使優先承購權，經黃右
17 銘於109年12月31日以第535號信函回覆願以相同價金及條件
18 優先承購。

19 五、本件爭點：兩造間就系爭土地有無借名登記契約存在？上訴
20 人以借名登記契約終止為由，類推適用民法第541條、第549
21 條規定，請求被上訴人應各將系爭土地所有權（應有部分各
22 1/3）移轉登記予上訴人，是否有據？本院判斷：

23 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
24 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
25 訴訟法第277條定有明文。又按所謂借名登記契約，乃當事
26 人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於
27 一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其
28 他權利人，該財產仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
29 財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記
30 之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當
31 事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登

01 記之事實負舉證責任（最高法院108年台上字第2359號判決
02 意旨參照）。另按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
03 原告負舉證之責；若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
04 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
05 疵累，亦應駁回原告之請求。上訴人主張登記於被上訴人名
06 下之系爭土地（應有部分各1/3），屬借名登記，然為被上
07 訴人所否認，依上開說明，自應由上訴人就借名契約存在之
08 有利事實，先負舉證責任。

09 (二)上訴人主張系爭土地係伊出資購買，僅因稅捐問題，由被上
10 訴人擔任系爭土地（應有部分各1/3）之出名人，兩造間存
11 有借名契約關係云云。惟被上訴人則執前詞否認。經查：

12 1. 系爭土地於102年6月19日，以買賣為原因，登記黃右銘、被
13 上訴人所有（應有部分各1/3）。該次買賣價金由模力公司
14 支付其中400萬元，餘款由上訴人支出乙節，為兩造所不爭
15 執；而對照上訴人提出其所有高雄銀行右昌分行帳戶（帳
16 號：000000000000號，下稱A帳戶，見原審審訴卷第29、3
17 1、33頁）存摺影本，登載：102年4月15日語音轉出200萬
18 元、102年6月18日匯出款計206萬、於102年6月25日匯出550
19 萬元，固可認定系爭土地之購買價金，由上訴人之A帳戶支
20 付合計956萬元。惟縱以上訴人之A帳戶支付系爭土地買賣價
21 金，其原因關係不一，或基於借貸，或存有其他法律關係，
22 均不無可能。何況，A帳戶存摺影本，於102年4月15日轉
23 出、102年6月18、25日匯出紀錄之空白處，均手寫註記「股
24 東借貸」，系爭土地如屬上訴人實際出資買受，僅由被上訴
25 人任出名登記人，A帳戶存摺豈有必要為上開手寫註記，故
26 上訴人僅以購買系爭土地之價金由其出資，欲證明兩造間就
27 系爭土地（應有部分各1/3）存有借名契約關係，尚難採
28 信。

29 2. 其次，黃右銘於102年間，係上訴人股東兼董事，被上訴人
30 均為上訴人股東；黃右銘與被上訴人另成立模力公司，趙欽
31 中為模力公司之股東兼董事，黃右銘、趙欽遠為模力公司股

東；黃右銘、被上訴人就上訴人、模力公司之股權，均各為1/3等節，為兩造所不爭執，是上訴人及模力公司於102年間之股東，均僅為黃右銘、被上訴人3人甚明。另參諸被上訴人所提甲帳冊（見原審審訴卷第125頁），就系爭土地記載「股東借貸明細」，以及102年4月15日、102年6月18、25日借貸明細欄之數額，與A帳戶存摺之記錄大致相符；又甲帳冊於102年4月15日備註欄手寫記載「模登高雄銀行」，於102年6月18日備註欄手寫記載「模登高雄銀行支出」，於102年6月25日備註欄手寫記載「6/24模力貸款410萬、6/25支付土地尾款…」；而上訴人於102年6月5日係以系爭土地為擔保品，向高雄銀行申貸短中期（擔保）放款額度700萬元，於102年6月11日申貸長期擔保放款300萬元，除移送信保基金間接保證外，另提供授信戶及保證人（即以黃右銘、被上訴人為連帶保證人）名下不動產設定擔保。高雄銀行於102年5月15日放貸200萬元、於102年6月25日放貸800萬元，該貸款於103年5月21日清償全數債務債務，並於103年5月22日辦理不動產設定塗銷乙情，有高雄銀行股份有限公司右昌分行110年8月11日函及所附資料可憑（見原審卷第55至64頁）；上訴人又以系爭土地為擔保品，於103年5月20日為一銀設定抵押權，以黃右銘、被上訴人為保證人，經該銀行於103年5月23日放款900萬元，於104年8月18日清償貸款餘額本金761萬9,647元、利息1萬5,198元乙節，有一銀楠梓分行110年10月19日函及所附資料、系爭土地地籍異動索引可證（見原審審訴卷第105、107、111、113頁、原審卷第255至264頁），足徵由上訴人之A帳戶支付系爭土地買賣價金之款項來源，係上訴人於102年6月間以系爭土地為擔保品，由黃右銘、被上訴人為連帶保證人，向高雄銀行貸款計1,000萬元所支付。而該高雄銀行原貸款債務，由上訴人於103年5月間，再以系爭土地為擔保品，由黃右銘、被上訴人為連帶保證人，改向一銀轉貸900萬元為清償，且該一銀貸款債務係於104年8月18日清償完畢。依黃右銘、被上訴人均擔任上開

01 以系爭土地抵押借款之連帶保證人以觀，此與單純出名登記
02 為土地所有者，不負擔土地處分所生義務之常情有別，故被
03 上訴人抗辯系爭土地係伊等與黃右銘共有（應有部分各1/
04 3），非借名登記者，與上開土地抵押借貸情形相符，應屬
05 可信。

- 06 3. 再者，觀之系爭切結書（見原審審訴卷第127頁），記載
07 「模登實業有限公司（下稱模登公司，即上訴人）與模力開
08 發有限公司（下稱模力）之三位股東黃右銘、趙欽中、趙欽
09 遠（即被上訴人）於107年5月31日正式拆夥，模登公司隸屬
10 黃右銘…，模力由趙欽中、趙欽遠繼續經營，爾後模登與模
11 力經營、財務各不相關。立書人：黃右銘、趙欽中、趙欽遠
12 （簽名）」等語，可見黃右銘、被上訴人於107年5月31日，
13 就上訴人、模力公司拆夥時，上訴人分由黃右銘經營，模力
14 公司則由被上訴人取得，但系爭切結書未曾敘及系爭土地之
15 任何內容。參以黃右銘證述：伊於系爭切結書簽名為真正，
16 該切結書內容係趙欽中、趙欽遠所打，簽名時切結書內容打
17 字已完成。107年5月31日之前，系爭土地已與仲介公司簽約
18 要出售，伊當時告知被上訴人等土地出賣後再計算，所以未
19 要求被上訴人辦理土地移轉登記。系爭土地之權狀原放伊
20 處，拆夥後伊有親自將土地權狀交付給被上訴人，被上訴人
21 有拿土地去借錢…，拆夥後向一銀的借錢，是個人借錢個人
22 負責還錢等語（見本院卷第305至308頁）等語；另黃右銘、
23 被上訴人於107年9月10日各以系爭土地（應有部分各1/
24 3），向一銀辦理不動產抵押借貸各300萬元，彼此互為保證
25 人。黃右銘、被上訴人部分於107年9月14日各放款300萬
26 元，黃右銘於107年9月26日償還、被上訴人則於109年8月27
27 日償還放款等情，亦有一銀楠梓分行110年8月12、30日函及
28 所附資料可佐（見原審卷第79至117、129至209頁）。黃右
29 銘為上訴人聲請傳訊之證人，且於107年5月31日上訴人拆夥
30 後，單獨取得上訴人經營權之負責人，要無虛偽陳述，故為
31 有利被上訴人證述之可能，且其所述與一銀楠梓分行函覆資

料相符，黃右銘上開所述應屬可信。黃右銘於107年5月31日與被上訴人拆夥時，既取得上訴人經營權，如系爭土地實屬上訴人所有，黃右銘理應積極要求被上訴人辦理系爭土地（應有部分各1/3）所有權移轉登記，以明確雙方權益，並無必要等土地出售後，再與被上訴人為相關計算，然黃右銘除不曾要求被上訴人返還土地外，更親自交付系爭土地（應有部分各1/3）權狀予被上訴人，任由被上訴人以系爭土地（應有部分1/3）為擔保品，自行向金融機構申辦抵押借款，對系爭土地（應有部分1/3）得為管理、使用及處分，核與借名登記關係中，借名人為避免出名人任意處分名下不動產，而由借名者保管所有權狀之常情相悖，益徵被上訴人抗辯與上訴人就系爭土地（應有部分1/3）不具借名登記關係為可信。

4. 此外，被上訴人於109年11月3日將所有系爭土地（應有部分合計2/3）出售第三人，依土地法第34條之1規定，於109年12月17日以第183號信函通知黃右銘是否行使優先承購權，經黃右銘於109年12月31日以第535號信函回覆願以相同價金及條件優先承購乙節，為兩造所不爭執，並有第183、535號信函可憑（見原審審訴卷第153至161頁）；參以黃右銘於108年8月21日以Line傳送訊息至模力公司群組，表示「土地的事有好的意見嗎」、「土地最好有一個底價…」、「況且，我才有1/3持分，土地又有借款，我都是弱勢」、於108年8月22日在同群組表示「我又不能把土地單獨賣了」等語，經黃右銘證述明確（見本院卷第308頁），並有Line截圖可證（見原審卷279、281）。顯見黃右銘自107年5月31日單獨經營上訴人起，迄至108年8月間，經過1年餘，仍不曾爭執系爭土地屬被上訴人與黃右銘共有（應有部分各1/3），且於109年12月17日收受被上訴人欲出售系爭土地（應有部分計2/3），依土地法第34條之1規定通知之第183號信函時，隻字未提借名登記乙事，反以第535號信函回覆行使共有人之優先承購權，益見兩造就系爭土地不具借名登記關係甚明。

01 5. 至上訴人雖引用被上訴人110年9月8日偵訊所述，主張伊與
02 被上訴人就系爭土地（應有部分各1/3）成立借名登記關
03 係。而趙欽遠於110年9月8日偵訊雖稱：…系爭農地原本要
04 作廠房，簽約時仲介才告知不能登記在公司名下，伊等才登
05 記在3個人名下。…財務報表記載3人各出100萬係要增資…
06 等語（見臺灣橋頭地方檢察署110年度偵續字第67號卷，下
07 稱偵續卷，第30頁），然趙欽中於同日偵訊亦稱：趙欽遠對
08 農地資金處理不夠正確，當初用模登公司（即上訴人）的錢
09 買這塊地，後來要把土地變成股東所有，才各出資100萬
10 元，…是為了還錢給公司，土地貸款都還完了，公司需要資
11 金，我們才借900萬元，每人各300萬元，各背300萬元貸款
12 等語（見偵續卷第31、32頁）。趙欽遠於110年9月8日偵訊
13 所述系爭土地登記自然人共有之緣由，固與仲介告知訊息有
14 關，惟趙欽中於同日已更正趙欽遠關於系爭土地資金處理方
15 式與用途，且兩造就系爭土地（應有部分各1/3）未存在借
16 名登記關係，已如前述。而兩造就系爭土地（應有部分各1/
17 3）既不存在借名關係，縱趙欽遠於110年9月8日偵訊所述系
18 爭土地登記情形，或屬原始動機之一，然既經趙欽中即時更
19 正，自不能為有利上訴人之認定。

20 6. 據上，上訴人所舉事證，尚不足證明兩造就系爭土地（應有
21 部分各1/3）部分存有借名登記關係，則其主張終止借名登
22 記契約云云，即屬無據。

23 (三)上訴人主張終止借名登記關係，並類推適用民法第541 條、
24 第549條規定，請求被上訴人將系爭土地（應有部分各1/3）
25 部分移轉登記予上訴人，是否有據？

26 上訴人主張兩造就系爭土地（應有部分各1/3）部分存有借
27 名登記關係，既不可採，則其主張終止借名登記契約並類推
28 適用民法第541 條、第549條規定，請求被上訴人移轉登
29 記，亦屬無據。

30 六、綜上所述，上訴人類推適用民法第541 條、第549條規定，
31 請求被上訴人將系爭土地（應有部分各1/3）部分移轉登記

予上訴人，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，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，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 日

民事第二庭

審判長法 官 黃國川

法 官 李怡諄

法 官 何佩陵

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 111 年 5 月 25 日

書記官 陳旻萱

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

