

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第475號

原告 永丞水域生技有限公司

法定代理人 譚雲光

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 柯宏奇律師

被告 閔嗣龍

訴訟代理人 黃敬唐律師

黃絲榆律師

複代理人 林楷糖律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○○000地號土地（下稱系爭土地）移轉登記予原告指定之譚雲光。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第13頁）。嗣原告因系爭土地已遭被告之債權人

01 辦理假扣押登記，乃變更、追加聲明為：(一)先位聲明：1.被
02 告應將系爭土地移轉登記予原告指定之譚雲光。2.願供擔
03 保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應將給付原告新
04 臺幣（下同）5,916,600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
05 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准
06 宣告假執行（見本院卷第337頁）。經核原告所為訴之變更、
07 追加，基礎事實均係基於兩造間基於借名登記關係就系爭土
08 地所有權移轉登記所生之爭議，揆諸上開規定，核無不合，
09 應予准許。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：原告（更名前為九武甘水域生技有限公司）於民
12 國108年間籌備設立初期，股東僅有被告及訴外人廖勝榮，
13 渠等約定購入公司營運不動產均借名登記在被告名下，俟公
14 司設立後再移轉登記予原告。籌備中之原告公司於108年3月
15 19日向訴外人黃勝政購買系爭土地及同段129-53地號土地
16 （下稱129-53地號土地），為避免因被告不佳之財務狀況致
17 土地遭他人聲請強制執行，而以訴外人即被告配偶謝丘彧出
18 名為買受人；嗣因被告與謝丘彧離婚，原告再將上開土地各
19 於109年1月13日、109年3月5日移轉並借名登記在被告名
20 下，原告復於109年間在129-53地號土地出資興建同段198建
21 號房屋（下稱198建號房屋），並借用被告名義為建物所有
22 權第一次登記。原告於109年5月13日經核准設立後，被告應
23 將上開房地移轉登記予原告，然因原告無力負擔移轉登記所
24 需繳納之土地增值稅，故由被告將129-53地號土地及其上19
25 8建號房屋信託移轉登記予原告，而系爭土地為耕地，原告
26 依農業發展條例第33條規定無法承受，故仍借名登記在被告
27 名下，原告為系爭土地真正所有權人，現無再繼續借用被告
28 名義之必要，爰類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀
29 繕本送達向被告為終止借名登記契約之意思表示，被告於借
30 名登記契約終止後，仍登記為系爭土地之所有權人，屬無法
31 律上原因受有利益，且因原告不得承受耕地而欲將該土地借

01 名登記予原告公司法定代理人譚雲光，而先位請求被告將系
02 爭土地移轉登記予譚雲光。又系爭土地如認因經假扣押登記
03 而屬給付不能狀態，該假扣押肇因於被告擔任訴外人嗣久貳
04 捌國際有限公司（下稱嗣久貳捌公司）之貸款連帶保證人，
05 卻未按時償還貸款而生，應認係可歸責被告事由所致之給付
06 不能，依民法第226條第1項規定請求給付不能之損害賠償即
07 系爭土地之公告現值金額5,916,600元。為此，爰類推適用
08 第549條第1項及依民法第541條第2項、第179條、第226條第
09 1項、第213條第1、2項、第215條之規定，提起本件訴訟。
10 並聲明：如變更後之聲明。

11 二、被告則以：系爭土地為被告自行出資購入，非以原告之資金
12 購入；被告購入系爭土地後，因與原告之股東廖勝榮、陳芮
13 以、許容銘、譚雲光等人於109年4月23日達成「九武甘水域
14 生技有限公司投資協議書」（下稱系爭投資協議）而各以土
15 地、機具設備、現金、廠房等財產投資並成立原告公司，被
16 告據此提供系爭土地及129-30、129-35地號土地予原告做為
17 經營事業使用，而共同經營瓶裝水事業，系爭土地最終權益
18 固基於各股東間合作協議之出資分配及投資保障之安排而歸
19 屬原告，然並非基於借名登記契約，係經上開原告股東同意
20 維持登記在股東名下以作為投資權益之保障，不合於借名登
21 記之「將自己之財產以他方名義登記」要件，兩造間無借名
22 登記之意思表示合致；原告全體股東已於111年12月2日簽立
23 「九武甘水域經營權協議書」（下稱系爭經營權協議），約
24 定原告給付4,000萬元後被告即退出原告之公司經營並將系
25 爭土地、129-53地號土地辦理移轉登記，系爭經營權協議對
26 於原告發生隱名代理之效力，然原告或其股東尚未給付4,00
27 0萬元，被告自得依民法第264條第1項規定拒絕履行移轉系
28 爭土地予原告或其指定之第三人譚雲光；另系爭土地業經訴
29 外人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）憑對嗣久
30 貳捌公司之債權辦理假扣押登記，被告無處分系爭土地之
31 權，核屬給付不能，法院無從命為返還系爭土地；又嗣久貳

01 捌公司向土地銀行申辦200萬元、100萬元貸款係供原告支
02 出，相關還款、利息均由原告負擔，故上開貸款未按時還款
03 係原告行為所致，非屬可歸責被告之事由等語，資為抗辯。
04 並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

06 (一)不爭執事項（見本院卷第248頁至第249、369頁）

- 07 1.原告前名稱為「九武甘水域生技有限公司」，於112年1月31
08 日變更名稱為現今名稱。
- 09 2.系爭土地、129-53地號土地以被告前配偶謝丘彧擔任買受人
10 於108年3月19日向黃勝政購買上開土地，上開土地於108年4
11 月25日移轉登記予謝丘彧名下，嗣系爭土地於109年3月5日
12 移轉登記予被告，129-53地號土地於1月13日移轉登記予被
13 告。
- 14 3.被告與陳芮以、廖勝榮、許容銘、潭雲光等4人(下稱陳芮以
15 等4人)於109年4月23日簽立系爭投資協議，約定同意成立原
16 告公司及被告就公司股份以設備抵充出資及現金出資。
- 17 4.坐落在129-53地號土地之198建號建物(門牌號碼：南富村17
18 鄰四灣35-1號房屋，下稱系爭建物)為原告之水工廠，系爭
19 建物、系爭土地、129-53地號土地均供原告經營使用。系爭
20 建物於109年10月16日第一次登記時登記為被告所有，嗣與1
21 29-53地號土地均於111年7月4日信託為原因登記為原告所
22 有。另系爭土地之實際所有權歸屬原告。
- 23 5.111年10月24日至同年12月2日間，原告公司股東為潭雲光、
24 陳芮以、廖勝榮、許榮銘，由潭雲光擔任公司代表人。
- 25 6.被告與陳芮以等4人於111年12月2日簽立系爭經營權協議
26 書，協議內容略為「3.被告同意協議價格新台幣4,000萬
27 元。4.半年內付清款項。5.第一次款項交付，系爭土地、12
28 9-53地號馬上辦理過戶」等語。
- 29 7.系爭土地於其他登記事項載明：「(限制登記事項)111年1
30 1月22日頭地資字第85190號，依臺灣苗栗地方法院民事執行
31 處中華民國111年11月22日苗院雅111司執全民字第83號函辦

01 理假扣押登記，債權人：臺灣土地銀行股份有限公司，債務
02 人：嗣久貳捌國際有限公司」。

03 (二)爭點（見本院卷第363頁）

04 1.兩造就系爭土地是否有借名登記關係存在，原告以終止借名
05 登記為由而先位請求被告返還系爭土地並移轉所有權登記予
06 原告指定之人，備位請求如土地不能返還則請求賠償5,916,
07 600元，有無理由？

08 2.如原告就系爭土地得請求被告返還土地、移轉登記或賠償，
09 被告以系爭協議書為同時履行抗辯，有無理由？

10 四、得心證之理由：

11 (一)爭點1.

12 1.稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
13 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
14 為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任
15 關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、
16 禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並
17 類推適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第2
18 678號判決意旨參照）。又解釋契約，須探求當事人立約時
19 之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事
20 人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
21 （最高法院113年度台上字第374號判決意旨參照）。

22 2.原告以兩造與訴外人葉文欽、陳芮以、廖勝榮、許容銘、譚
23 雲光（下稱葉文欽等人）於111年7月11日簽立之合作契約書
24 （下稱系爭合作契約）、存款交易明細、金流資料為據，主
25 張於原告公司設立登記前之籌備期間，原告有向黃勝政出資
26 購買系爭土地，並與被告約定購入公司營運之系爭土地借名
27 登記在被告或被告配偶謝丘或名下等語，為被告所否認。查
28 系爭合作契約僅足認定兩造與葉文欽等人於111年7月11日合
29 意系爭土地之相關財產歸屬權利義務關係，然不能據以證明
30 原告確有前於108年3月19日向黃勝政出資購買系爭土地、12
31 9-53地號土地之事實。又籌備中公司法人之權利能力，始於

01 主管機關為設立登記之時，而公司於籌備設立期間，與成立
02 後之公司屬於同一體，於設立登記前，由發起人或主要股東
03 為籌備設立中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於公
04 司設立登記以後，固應歸由公司行使及負擔，惟所謂設立中
05 公司，係指自訂立章程至設立登記完成前尚未取得法人資格
06 之公司而言（最高法院86年度台上字第2404號判決意旨參
07 照）。查原告之全體股東係於109年5月4日同意設立原告公
08 司及訂定公司章程，原告並於109年5月13日申請公司設立登
09 記，經經濟部於同日核准設立登記乙情，有更名前原告即九
10 武甘水域生技有限公司設立登記表、股東同意書、章程、經
11 濟部109年5月13日經授中字第10933260480號函存卷可考
12 （見本院卷第477至485頁）。復依不爭執事項2所示，系爭
13 土地、129-53地號土地以被告前配偶謝丘彧擔任買受人於10
14 8年3月19日向黃勝政購買上開土地而簽立買賣契約，上開土
15 地於108年4月25日移轉登記予謝丘彧名下，可知系爭土地在
16 108年3、4月間即黃勝政出售、移轉登記予謝丘彧之時，原
17 告尚未訂立章程，斯時非屬設立中公司，與設立後之原告非
18 屬於同一體，依前開說明，亦不應歸由設立後之原告行使權
19 利、負擔義務，原告前開主張，要無足採。再被告於108年5
20 月13日向苗栗縣南庄鄉農會（下稱南庄鄉農會）借貸1500萬
21 元（下稱系爭農會借貸），並約定按月支付每期本息38,750
22 元，自108年6月13日起至109年5月14日止均由被告帳戶支出
23 清償上開期間每期本息共計465,000元，自109年5月15日起
24 相關本息則經兩造約定由原告負擔清償，系爭農會借貸金額
25 中之1,200,000元、10,300,000元係向黃勝政支付供為系爭
26 土地、129-53地號土地之價金等情，有貸款申請書附卷可稽
27 （見本院卷第349頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第36
28 2、343頁），並與證人黃勝政於審理中證稱其認知買受系爭
29 土地及129-53之人為被告乙情吻合（見本院卷第439至440
30 頁），更徵系爭土地係由被告以個人名義購買暨以被告向南
31 庄鄉農會貸得之款項支付價金，被告抗辯系爭土地係其出資

01 購買，核屬有據，尚難認此為籌設中原告所為之行為。另原
02 告所提出存款交易明細、金流資料，僅可認廖勝榮、彭錦榮
03 有協助被告支付部分系爭土地之買賣價金及許容銘曾給付嗣
04 久貳捌公司股東款，而系爭土地109年5月15日起相關本息經
05 兩造約定由原告負擔清償乙節，亦可能出於被告所抗辯以系
06 爭土地抵充對原告出資之原因，均無從據以證明先前於108
07 年3、4月間向黃勝政購買系爭土地之出資人為原告。

08 3. 查被告抗辯於108年3、4月間購入系爭土地，並於109年3月5
09 日登記為系爭土地之所有權人後，其於109年4月23日基於系
10 爭投資協議而將系爭土地提供予原告以抵充被告對於原告投
11 資之出資，因而使系爭土地歸屬原告所有，並已提供土地供
12 原告經營使用等情，有其提出之系爭投資協議存卷可考（見
13 本院卷第147至150頁）。參酌兩造所不爭執系爭土地現供原
14 告經營使用，暨供為支付系爭土地購買價金之系爭農會借
15 貸，該借貸債務本金、利息經兩造約定於109年5月15日起由
16 原告負擔清償等情，堪認原告確因被告以系爭土地所有權抵
17 充其對於原告之投資出資，於109年4月23日起依兩造間合意
18 由原告取得系爭土地所有權，並由原告行使系爭土地之使
19 用、收益、管領權限。又觀以兩造與葉文欽等人於111年7月
20 11日簽立之系爭合作契約，約定原告即甲方、葉文欽即乙
21 方、當時原告之法定代理人陳芮以即丙方、被告即丁方，暨
22 於第五條第（二）項約定「坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○
23 00000地號土地及其上苗栗縣○○鄉○○段000○號建物（即
24 第一條第一項之建物及土地）實質為甲方所有、而由閔嗣龍
25 作為登記名義人（出名者），由閔嗣龍信託登記予甲方（信
26 託內容包含甲方得設定抵押權），甲、丙方均同意以第一條
27 第一項之建物及土地設定抵押權予乙方指定之第三人」等
28 語，有系爭合作契約存卷可考（見本院卷第69至74頁）。堪
29 認兩造經由系爭合作契約再次合意肯認渠等間系爭土地確存
30 有借名登記契約，佐以兩造不爭執系爭土地之實際所有權歸
31 屬原告且系爭土地現仍登記被告為所有權人（不爭執事項

01 2.、4.)，並於109年4月23日起即由原告使用、收記、管領
02 系爭土地，顯與借名登記契約由出名人即被告登記為所有權
03 人暨由借名者即原告管理、使用、處分該財產之要件吻合，
04 是原告主張兩造就系爭土地間存有借名登記契約，應屬有
05 據。至被告所抗辯應係基於原告與股東間合作協議之出資分
06 配及投資保障所為安排、非借名登記關係云云，核屬被告就
07 系爭土地為借名登記契約之動機，不影響借名登記關係成立
08 之判斷，且關於兩造就系爭土地所訂立契約之定性既已有上
09 開事證佐證，自不受被告所述非借名登記內容之拘束，是被
10 告辯稱兩造就系爭土地無借名登記關係云云，要無可採。

11 4.兩造間就系爭土地之登記既有借名登記契約關係存在，依其
12 契約性質及目的又非不得終止契約關係，則原告以起訴狀繕
13 本送達被告即113年11月3日向被告為終止借名登記之意思表
14 示（見本院卷第95頁之送達證書），應認已生終止借名登記
15 契約之效力。惟按債務人給付不能，以事實審法院裁判時為
16 準，如事實審法院言詞辯論終結時，債務人處於給付不能之
17 狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不
18 能。又土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產
19 登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，除有土地
20 登記規則第141條第1項所定各款情形外，登記機關應停止與
21 其權利有關之新登記，是對該不動產相關權利登記之請求，
22 即處於給付不能之狀態，法院自不得命相關權利之登記（最
23 高法院109年度台上字第1913號判決意旨參照）。依不爭執事
24 項7.所示，系爭土地於111年11月22日經本院民事執行處以1
25 11年11月22日苗院雅111司執全民字第83號函囑託地政機關
26 辦理假扣押登記，揆諸前揭說明，未為塗銷前均處於給付不
27 能之狀態，法院無從再命為移轉登記，是原告依民法第541
28 條第2項、第179條及之規定先位請求被告將系爭土地所有權
29 移轉登記予原告，自非法之所許。

30 5.按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給
31 付義務；因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務

01 人不負遲延責任，民法第225條第1項、第230條分別定有明
02 文。系爭土地業經辦理假扣押登記後，未為塗銷前，被告移
03 轉系爭土地所有權登記之義務，依前所述陷於給付不能之狀
04 態。又查嗣久貳捌公司於109年5月27日向土地銀行辦理貸款
05 200萬元、100萬元，並由被告擔任上開貸款之連帶保證人，
06 因上開貸款於111年9月4日起未依約還款，而經本院以111年
07 度訴字第473號判決被告應向土地銀行給付還款，並經土地
08 銀行以上開債權辦理假扣押登記等情，為兩造所不爭執（見
09 本院卷第257、374頁），復有本院111年度訴字第473號判決
10 書存卷可考（見本院卷第263至271頁）。又嗣久貳捌公司向
11 土地銀行貸得款項共300萬元後，即依嗣久貳捌公司與原告
12 間約定而將上開款項全數轉借原告而將該款項均匯予原告或
13 作為與原告有關支出使用，並由原告負擔繳納上開貸款之本
14 金、利息各期應付款項等情，為兩造所不爭執（見本院卷第
15 374、405至407、411頁），並有嗣久貳捌公司相關帳戶明細
16 存卷可稽（見本院卷第387至391頁）。足認系爭土地係因原
17 告未依兩造間約定遵期繳納上開對土地銀行所負貸款債務，
18 致土地銀行執上開借貸債權而辦理假扣押登記，是系爭土地
19 遭辦理假扣押登記致被告給付不能之結果，實基於原告未依
20 約繳款之行為所致，而應可歸責於原告，尚難認被告就該給
21 付不能情事具有可歸責事由。至原告另以被告負債甚多、尚
22 積欠其他訴外人即合作金庫銀行、國泰世華銀行、華南商業
23 銀行等債務為由，主張被告對於該給付不能之結果具可歸責
24 事由云云，惟依本件現有事證，系爭土地既非經土地銀行以
25 外之債權人辦理假扣押登記，則被告之負債縱屬甚多，亦難
26 認與本件給付不能之結果有何關連存在，是原告上開主張，
27 尚無可採。從而，原告依民法第226條第1項、第213條第1、
28 2項、第215條之規定，主張被告就給付不能具有可歸責事由
29 而請求被告負損害賠償責任，即屬無據，要難准許。

30 (二)爭點2.

31 原告就系爭土地請求被告返還土地、移轉登記或賠償等情，

01 均不應准許，已如前述，則本項爭點即無判斷之必要。
02 五、綜上所述，原告主張類推適用第549條第1項規定終止兩造間
03 借名登記關係，並先位依民法第541條第2項、第179條規定
04 請求被告應將系爭土地移轉登記予原告指定之譚雲光，備位
05 依第226條第1項、第213條第1、2項、第215條規定請求被告
06 給付5,916,600元及法定利息，均為無理由，應予駁回。原
07 告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回
08 之。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 3 日

13 民事第一庭 法 官 賴映岑

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 3 日

18 書記官 趙千淳