

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第549號

原告 閔嗣龍  
訴訟代理人 蔡伊雅律師  
被告 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  
複代理人 黃文志律師  
訴訟代理人 王炳人律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115年2月10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

一、原告主張：原告為經營瓶裝水事業，於民國108年3月19日前自行購置苗栗縣○○鄉○○段000○○000000地號土地（下稱地號）；嗣與訴外人陳芮以、廖勝榮、許容銘於109年5月13日設立九武甘水域生技有限公司【嗣改名為永丞水域生技有限公司即被告（下稱永丞公司）】約定合作生產瓶裝水，並以129-53地號土地及苗栗縣○○鄉○○段000○○號建物（下稱系爭建物；與129-53地號土地合稱系爭不動產）以為現物出資，提供永丞公司作為廠房經營使用，並以信託受益人為原告，信託登記予永丞公司。現永丞公司將系爭不動產出賣，所得款項應依兩造約定信託登記條款第2條及第7條約定，交付予原告，永丞公司受有出賣系爭不動產之價金已無法律上之原因，爰依前開信託約定及民法第179條規定，提起本訴等語。並聲明：永丞公司應給付原告新臺幣（下同）2,589,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、永丞公司則以：原告前固為129地號土地及系爭不動產之所  
02 有權人，惟其嗣提供129、129-53地號土地作為現物出資，  
03 故該等土地之所有權人實為永丞公司，係因129地號為農牧  
04 用地而無法移轉登記、129-53地號土地移轉登記之稅賦支出  
05 過高，乃借用原告名義登記而未辦理移轉。另系爭建物則係  
06 永丞公司於109年5月13日設立登記後，借用原告名義作為起  
07 造人向苗栗縣政府申請興建，並於完工後借用原告名義辦理  
08 第一次所有權登記；系爭建物之興建係由永丞公司發包予訴  
09 外人譚雲光承攬施工，惟嗣無力支付工程款，遂邀譚雲光以  
10 工程款及另追加現金出資，成為永丞公司之股東，故系爭建  
11 物本係永丞公司所有，僅借名登記於原告名下。嗣原告為求  
12 訴外人葉文欽順利投資永丞公司，乃於應葉文欽要求，於11  
13 1年7月4日以信託為登記原因，將系爭不動產移轉登記予永  
14 丞公司，兩造並於合作契約書上載明129地號土地及系爭不  
15 動產實質上均為永丞公司所有，而由原告做為登記名義人等  
16 語。是以，兩造就系爭不動產成立借名登記法律關係，且為  
17 免稅考量，乃以信託為原因移轉登記，兩造間實無何信託合  
18 意，該信託登記僅為通謀虛偽之意思表示，依民法第87條第  
19 2項規定，應適用隱藏他項法律行為即借名登記法律關係等  
20 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願  
21 預供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

23 (一)永丞公司前名稱為「九武甘水域生技有限公司」，於112年1  
24 月31日變更名稱為現今名稱。

25 (二)129、129-53地號土地以原告前配偶謝丘彧擔任買受人於108  
26 年3月19日向黃勝政購買上開土地，上開土地於108年4月25  
27 日移轉登記予謝丘彧名下，嗣129地號於109年3月5日移轉登  
28 記予原告，129-53地號土地於1月13日移轉登記予原告。

29 (見本院卷第105頁)

30 (三)原告與陳芮以、廖勝榮、許容銘、譚雲光等4人(下稱陳芮  
31 以等4人)於109年4月23日簽立投資協議(下稱系爭投資協

01 議，見本院卷第181至184頁），約定同意成立永丞公司及原  
02 告就公司股份以設備抵充出資及現金出資（見系爭投資協議  
03 第1.6(1)）。

04 (四)原告以其購買之129、129-53地號土地向苗栗縣南庄鄉農會  
05 貸款1,500萬元，其中1,200,000元、10,300,000元係向出賣  
06 人黃勝政支付供為買受土地之價金；自108年6月13日起至10  
07 9年5月14日止均由原告帳戶支出清償，上開期間每期本息  
08 共計465,000元；自109年5月15日起相關本息則經兩造約定  
09 由永丞公司負擔清償。

10 (五)坐落在129-53地號土地之198建號建物(門牌號碼：南富村17  
11 鄰四灣35-1號房屋)為永丞公司之水工廠，198建號建物、12  
12 9、129-53地號土地均供永丞公司經營使用。198建號建物於  
13 109年10月16日第一次登記時登記為原告所有，嗣與129-53  
14 地號土地均於111年7月4日信託為原因登記為永丞公司所  
15 有。（見本院卷第107、111頁）

16 (六)原告與陳芮以等4人邀訴外人葉文欽投資，渠等亦於111年7  
17 月11日簽立合作契約書。（見本院卷第185至190頁）

18 (七)原告與陳芮以等4人於111年12月2日簽立九武甘水域經營權  
19 協議書，協議內容略為「原告同意協議價格4,000萬元；半  
20 年內付清款項；第一次款項交付，129、129-53地號馬上辦  
21 理過戶」等語。

22 (八)永丞公司於114年7月25日就129-53地號土地及198建號建物  
23 以買賣為登記原因移轉所有權登記予王煜順、黃宏堯（見本  
24 院卷第109、113頁）。

#### 25 四、得心證之理由：

26 (一)系爭不動產之所有權歸屬：

27 1.經查，原告原為129、129-53地號土地所有權人，其嗣以該  
28 等土地作為現物出資以入股永丞公司，業據原告自認在卷  
29 （見本院卷第236頁），此亦據其購買土地時向苗栗縣南庄  
30 鄉農會申貸之借款債務，自109年5月15日後即改由永丞公司  
31 負擔清償乙情（見不爭執事項(四)），並做永丞公司經營使用

01 (見不爭執事項(五))，益徵原告確有以129、129-53地號土  
02 地作為永丞公司之出資，足堪認定。至原告雖嗣以永丞公司  
03 未認原告為股東而否認有以上開土地現物出資乙情(見本院  
04 卷第294、295頁)，惟其撤銷自認未提證明、亦未得永丞公  
05 司同意，與民事訴訟法第279條第3項規定不符，此部分不足  
06 採信；況且，原告前復自認其與陳芮以等4人於109年4月23  
07 日簽立系爭投資協議投資入股永丞公司(見不爭執事項  
08 (三))，又於111年12月2日與永丞公司其他股東協議以4,000  
09 萬元轉讓出資額(見不爭執事項(七)、本院卷第219頁)，倘  
10 原告前無出資之事實，又何來協議轉讓出資乙情，足見原告  
11 所陳，顯無可採。

12 2.按建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權  
13 之法定證據，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬  
14 於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉  
15 (最高法院85年度台上字第247號民事判決意旨參照)；系  
16 爭建物固於109年10月16日第一次登記時登記為原告所有  
17 (見不爭執事項(五))，惟查，系爭建物係於永丞公司設立登  
18 記後始開始興建，未據原告所爭執，又兩造亦不爭執係由譚  
19 雲光承攬興建系爭建物，譚雲光再以工程款入股乙情(見本  
20 院卷第237頁)，足見永丞公司係以給予譚雲光股份之方  
21 式，作為工程款之支付，益徵系爭建物之承攬契約關係存在  
22 於永丞公司與譚雲光間，永丞公司既為給付工程款之定作  
23 人，並實際負擔興建成本，即為系爭建物之原始取得人，於  
24 系爭建物興建完成時即依法取得所有權。

25 3.129-53地號土地經原告作為入股永丞公司之現物出資，另系  
26 爭建物則係由永丞公司出資興建，雖於信託登記(111年7月  
27 4日)前均登記於原告名下(見不爭執事項(二)、(五))，惟經  
28 永丞公司抗辯為借名登記，並以兩造與葉文欽等人於111年7  
29 月11日簽立之合作契約為證(見本院卷第185至190頁)。經  
30 查，依該合作契約(見不爭執事項(六))第五條第(二)項約定  
31 「坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○00000地號土地及其上苗

01 栗縣○○鄉○○段000○號建物（即第一條第一項之建物及  
02 土地）實質為甲方【指永丞公司】所有、而由閔嗣龍作為登  
03 記名義人（出名者），由閔嗣龍信託登記予甲方（信託內容  
04 包含甲方得設定抵押權），甲、丙方均同意以第一條第一項  
05 之建物及土地設定抵押權予乙方指定之第三人」等語（見本  
06 院卷第185、186頁），足見兩造業以合作契約約定確認系爭  
07 不動產之實際所有權歸屬，且清楚載明原告僅為系爭不動產  
08 之出名人，及原告應以信託登記之方式將系爭不動產登記予  
09 永丞公司等情甚明。復參以前述，原告於出資入股後，本應  
10 將129-53地號土地移轉登記予永丞公司，另永丞公司出資興  
11 建系爭建物後，本應將系爭建物所有權登記予己，惟仍以原  
12 告之名義登記（於該合作契約簽立時），且系爭不動產實際  
13 上均作為永丞公司經營使用（見不爭執事項(五)），而與借名  
14 登記契約由出名人即原告登記為所有權人暨由借名者即永丞  
15 公司管理、使用、處分該財產之要件吻合；從而，永丞公司  
16 抗辯系爭不動產於信託登記前實為永丞公司所有，嗣兩造就  
17 系爭不動產間成立借名登記契約，乃以原告名義登記等情，  
18 應屬為真。

19 (二)按虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律  
20 行為之規定，民法第87條第2項定有明文。其次，當事人透  
21 過債權行為及物權行為（如移轉所有權）而完成其交易行為  
22 者，該債權行為雖成為物權行為之原因，各該行為在法律上  
23 之評價，應分別情形加以觀察，不能混為一談。惟本於物權  
24 行為之獨立性，該二行為乃相互分離、性質不同之法律行為  
25 （最高法院105年度台上字第1732號判決意旨參照）。查系  
26 爭不動產固自原告於111年7月4日以信託為原因登記移轉登  
27 記予永丞公司（見不爭執事項(五)），惟兩造間就系爭不動產  
28 既成立借名登記契約，且另約定以「信託登記」方式移轉登  
29 記予永丞公司，有前開合作契約約定為憑；復參以土地稅法  
30 第28條之3第1款規定：「土地為信託財產者，於左列各款信  
31 託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：一、因信託行

01 為成立，委託人與受託人間。」，足見永丞公司抗辯兩造約  
02 定以信託登記方式移轉登記返還永丞公司係為避稅等情應為  
03 真實。從而，兩造為規避稅金之繳納，乃通謀虛偽以信託登  
04 記之外觀進行系爭不動產之移轉登記，實乃係隱藏渠等間依  
05 借名登記契約所為之移轉登記，難認兩造間有何信託契約之  
06 債權合意。

07 (三)綜上，兩造間既無何信託契約之合意，且系爭不動產於信託  
08 登記前本係永丞公司所有，永丞公司嗣處分系爭不動產亦難  
09 認有何損害原告之利益，故原告依前開信託約定及民法第17  
10 9條規定請求永丞公司將出賣系爭不動產之價金或利益給付  
11 原告，均屬無據。

12 五、綜上所述，原告依前開信託約定及民法第179條規定請求永  
13 丞公司給付2,589,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
14 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又  
15 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併予  
16 以駁回。

17 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審  
18 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日  
21 民事第一庭 法官 黃思惠

22 以上正本係照原本作成。

23 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（須  
24 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日  
26 書記官 洪雅琪