臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第56號

原　　告　王正男
訴訟代理人　崔駿武律師
　　楊承叡律師
被　　告　悅萊企業股份有限公司
法定代理人　陳美紅
訴訟代理人　張珮琦律師
複代理人　　陳俊豪律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經本院於民國111年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣6,401,200元及自民國111年9月30日日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項原告以新臺幣2,134,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣6,401,200元預供擔保，或將請求之標的物提存後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、不甚礙被告防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第4款、第7 款分別定有明文。另按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256 條亦有明文可參。查本件原告起訴時，其訴之聲明為：「被告悅萊企業股份有限公司（下稱悅萊公司）應將民國105年1月12日以拍賣登記取得新北市○○區○路段000地號土地權利範圍10分之4所有權移轉登記予原告王正男。」等語（見本院卷一第9頁），嗣於111年2月23日具狀追加道環展業有限公司(下稱道環公

司)為被告，並變更聲明為：「1.被告道環公司應將於110年2月18日新北市中和地政事務所收件字號110北中地登字第31690號以信託登記原因於110年2月19日所登記取得新北市○○區○路段000地號土地權利範圍10分之4所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告悅萊公司所有。2.被告悅萊公司應將105年1月12日以拍賣登記取得新北市○○區○路段000地號土地權利範圍10分之4所有權移轉登記予原告。」等語（見本院卷一第59至60頁）。嗣於111年4月19日撤回對道環公司之起訴（見本院卷一第239頁），又原告以被告悅萊公司於111年6月17日出售系爭土地應有範圍10分之4予道環公司，並已於111年7月8日移轉登記，故於111年9月29日變更聲明為：被告悅萊公司應給付原告新臺幣（下同）6,401,200元及自本訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（見本院卷二第第81頁），經核原告之上開所為，或係本於被告悅萊公司與道環公司間就系爭土地所有權之登記形式外觀與實質法律關係不符之同一基礎事實，或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，依上開說明，於法尚無不合，應予准許。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262 條第1 項、第4項分別定有明文。本件原告前追加被告道環公司為被告（見本院卷一第59至60頁），嗣於111年4月19日當庭撤回對被告道環公司之追加起訴（見本院卷一第239 頁），因被告道環公司迄未提出異議，視為同意撤回，是以原告上開訴之撤回，合於前揭法律規定，自應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）緣原告王正男與訴外人王心平之母即訴外人陳美紅為多年朋友，王美紅為被告悅萊公司之法定代理人。王心平於10

4年間任職道環公司，於104年道環公司透過公司法定代理人林遠成及王心平向原告表示，欲開發新北市○○區○路段000地號土地(下稱系爭土地)共需5,000萬元，希望原告能出資協助購買系爭土地，並約定由原告取得系爭土地百分之40所有權。

（二）原告同意購買系爭土地後，道環公司委託王心平於104年12月4日與原告簽訂合作同意書，兩造約定合作購買系爭土地，由原告出資2,000萬元取得系爭土地百分之40所有權，並授權道環公司將系爭土地列入與系爭土地同段215地號（下稱系爭215地號土地）進行開發。原告先簽發400萬元支票1紙交付道環公司，作為原告同意出資購買系爭土地之擔保。原告與道環公司於104年12月9日簽訂「新北市中和區春秋墓園土地開發合作契約書」(下稱系爭合作契約書)，依系爭合作契約書第1條約定由原告出資2,000萬元取得系爭土地所有權百分之40，乙方(按：應是甲方之誤繕，即原告)需指定受任之買受人以為名義登記人，乙方(即道環公司)持有系爭土地所有權百分之60。原告先後開立面額600萬元、1,400萬元之支票各1紙交付道環公司，作為原告購買系爭土地百分之40所有權之價金，嗣後原告同意將購買系爭土地百分之40之所有權借名登記在被告悅萊公司名下。

（三）詎原告於109年12月間調閱系爭土地登記謄本後，始知悉系爭土地包含上開原告出資購得之百分40所有權，均係透過法院拍賣方式取得，且係由道環公司、被告悅萊公司於104年12月25日以第三拍1600萬3,000元得標系爭土地，至此原告始知悉王心平、林遠成對原告隱瞞當初系爭土地係法拍土地且系爭土地係以拍賣方式，以1,600萬3,000元拍定購得之事實，致原告溢繳系爭土地價金之情事，此部分原告已對道環公司另訴請求返還不當得利在案。

（四）今原告認為系爭土地已無繼續借名登記在被告名下之必

要，而得隨時終止與被告間就系爭土地之借名登記，並以起訴狀繕本送達被告之時為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第541條第2項規定，請求被告將系爭土地所有權權利範圍10分之4移轉登記予原告，惟被告竟未經原告同意，擅自於111年6月17日以買賣原因為由，出售系爭土地權利範圍10分之4予道環公司，並於111年7月8日將系爭土地10分之4所有權移轉登記予道環公司，原告類推適用民法第544條及同法第226條第1項、第215條，暨依民法第179條、第181條但書之不當得利規定，請求被告返還出售系爭土地百分之40之買賣價金與原告，併由鈞院擇一為有利原告之判決，併請求依系爭土地先前之拍定價格1600萬3,000元之10分之4計算原告得向被告請求之損害賠償價額等語。

（五）對被告答辯略以：

1.原告於109年3月24日簽訂出售悅萊公司百分之51股份買賣契約書當時，原告尚有足夠之資力，並無被告所抗辯原告是因資金周轉不靈，進而向訴外人陳美紅、張金順借款，才將被告悅萊公司百分之51股份主動出售與張金順、陳美紅。

2.系爭土地百分之40所有權原告借名登記在被告公司法人名下，不因被告公司負責人變更而受到影響。

3.原告出資2,000萬購買系爭土地百分之40所有權，訴外人道環公司於另案亦不爭執有收到原告交付之此2,000萬元事實。

4.原告將系爭土地借名登記在被告悅萊公司名下，乃是依據系爭開發合作契約書第1條之約定配合，與被告提出之營業稅事件判決無涉。

5.系爭土地於104年12月25日拍賣當日悅萊公司當時法定代理人李素玉並未到場，且李素玉亦不知系爭土地係透過拍賣方式取得百分之40所有權，故於104年12月25日不動產第三次拍賣筆錄上之李素玉簽名，並非李素玉本人所親

簽，乃係遭他人偽簽。

6.另參執行卷內有關道環公司法定代理人林遠成涉入該執行案之拍賣土地時間，遠早於原告與道環公司簽訂之開發合作契約書，顯見並非原告主動找道環公司就系爭土地進行合作開發，而是林遠成、王心平等人設局欺瞞原告系爭土地拍賣相關事宜，藉由原告交付道環公司2,000萬元購地款去投標系爭土地。

7.再參執行卷內有關象玉公司、林遠成、道環公司以及悅萊公司均是以「臺北市○○區○○街00號」為送達地址，惟悅萊公司於104年12月登記成立之時之地址並非是臺北市大安區通安街24號，足認李素玉以及原告，確實均未收到系爭土地之不動產移轉證明書，係林遠成、王心平故意隱瞞原告及李素玉系爭土地係透過拍賣方式取得。

（六）聲明：

1.被告應給付原告6,401,200元及自民事變更起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告悅萊公司於104年12月22日設立，設立時負責人為訴外人李素玉（即原告之配偶），原告亦為悅萊公司股東之一，被告悅萊公司於105年1月4日拍定原始取得系爭土地，且依法務部行政執行署新北分署不動產權利移轉證書已於105年1月4日寄送予當時悅萊公司負責人李素玉，並已載明系爭土地全部價金為1,600萬3,000元，被告悅萊公司取得系爭土地持分後，即需繳納地價稅，原告與李素玉出售被告悅萊公司出資額給陳美紅與張金順時，其資產負債表即將系爭土地列入，原告稱其完全不知情，有違經驗法則與常情。

（二）原告與道環公司合作，為了土地成立被告悅萊公司，被告

悅萊公司實際負責人就是原告，出售出資額時都是由原告直接代理簽名，其他股東應該都是借名登記，實際受原告的指揮控制，原告事實上是拿被告悅萊公司的資金去購買系爭土地，如果被告悅萊公司沒有系爭土地之資產，陳美紅、張金順當時根本不會用3,100萬去購買被告悅萊公司百分之51的出資額。又原告於102年間遭財政部臺北國稅局查獲未依規定申請營業登記，以個人名義於99年至100年間銷售房屋，銷售額高達83,830,625元，認定為具營業型態之營業人，核定補徵營業稅額並處以罰鍰，原告為免遭國稅局查稅，便以被告悅萊公司名義進行不動產交易，出售悅萊公司出資額達到轉讓不動產之目的。

（三）原告因資金周轉不靈，而向陳美紅、張金順借款，惟因資金周轉不靈無力償還借款，便打算出售系爭土地，然因系爭土地係登記於悅萊公司名下，故以出售悅萊公司出資額51%方式，將系爭土地出售予被告法定代理人陳美紅及張金順，此由陳美紅、張金順與原告於109年3月24日簽訂股份買賣契約書（下稱系爭股份買賣契約），由被告法定代理人陳美紅、張金順以3,100萬元買受被告悅萊公司51%股份，當時賣方係由原告擔任簽約代表人，陳美紅及張金順以支票或匯款方式已給付29,104,250元予原告。

（四）系爭股份買賣契約附件一悅萊公司107年度資產負債表，其中存貨金額73,056,392元，即係當時悅萊公司名下之系爭土地價值54,090,094元，與登記在悅萊公司名下之臺北市○○區○○路00號4樓建物（下稱塔悠路建物）價值1,237,351元及坐落土地價值17,244,800元，與業務支出484,147元（54,090,094元＋1,237,351元＋17,244,800元＋484,147元＝73,056,392元），此有被告悅萊公司105年至107年間分類帳可證。

（五）答辯聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、原告主張系爭土地權利範圍10分之4係於105年1月12日以拍賣為原因登記於被告悅萊公司名下，而被告悅萊公司嗣將系

爭土地於111年6月17日以買賣原因出售予道環公司，並於111年7 月8日移轉登記予道環公司，業據其提出土地登記第二類謄本2份影本等為證（見本院卷一第23頁、本院卷二第85頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，堪信為真。

四、原告又主張系爭土地權利範圍10分之4係由其出資購買，僅借名登記於被告名下，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點厥為：系爭土地權利範圍10分之4是否係原告借名登記於被告名下？又被告嗣將系爭土地權利範圍10分之4出賣予道環公司，並已移轉登記予道環公司，原告請求被告給付640萬1,200元，有無理由?茲論述如下：

（一）原告主張系爭土地權利範圍10分之4乃原告所購買，並借名登記在被告名下，核屬有理：

1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年台上字第990 號判決意旨參照）。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 第1 項亦有明文。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。土地所有權之登記名義人，揆諸前揭民法規定，自可推定為適法的土地所有權人，此為常態事實，主張登記名義人非真正所有權人者，所主張乃變態事實，就該變態事實，自應負舉證責任。查本件被告自105年1月12日起登記為系爭土地權利範圍10分之4之所有權人，為兩造所不爭執，已如前述，依前開說明，被告可推定為系爭土地權利範圍10分之4之適法所有

權人，原告既否認上開推定事實，主張系爭土地為原告所有，僅借名登記被告名義云云，此等變態事實自應由原告負舉證責任。

3.經查，原告與道環公司於104年12月4日簽訂合作同意書，兩造約定合作購買系爭土地，由原告出資2,000萬元取得系爭土地百分之40所有權，並授權道環公司將系爭土地列入與系爭土地同段215地號進行開發，原告簽發400萬元支票1紙交付道環公司，作為原告同意出資購買系爭土地之擔保，此有合作同意書乙紙可憑（見本院卷一第25頁），又原告與道環公司嗣於104年12月9日簽訂系爭合作契約書，依系爭合作契約書第1條約定由原告出資2,000萬元取得系爭土地所有權百分之40，乙方(按：應是甲方之誤繕，即原告)需指定受任之買受人以為名義登記人，乙方(即道環公司)持有系爭土地所有權百分之60，原告先後開立以其配偶李素玉為發票人之面額600萬元、1,400萬元之支票各1紙交付道環公司，作為原告購買系爭土地百分之40所有權之價金，嗣後原告同意將購買系爭土地百分之40之所有權借名登記在被告悅萊公司名下等情，亦有系爭合作契約書乙份、道環公司收款收據2紙及系爭土地拍賣資訊乙份、土地登記第二類謄本、面額400萬元、1000萬元支票各1份、法務部行政執行署新北分署105年1月4日不動產權利移轉證明書1份、105年1月7日簽訂之土地授權過戶同意書1份、105年5月10日特定授權協議書1份等影本為證（見本院卷一第23頁、第27至39頁、第111、112頁、第119至123頁），並經本院調閱法務部行政執行署新北分署90年度地稅執特專字第51235號事件核閱無訛，自堪信為真。

4.至被告雖抗辯原告與道環公司合作，為了系爭土地才成立被告公司，被告公司實際負責人就是原告，其他股東應該都是借名登記，實際受原告的指揮控制，原告事實上是拿被告公司的資金去購買系爭土地云云，然此為原告所否

認，而被告就原告係拿被告公司的資金購買系爭土地權利範圍10分之4乙節，雖據被告提出悅萊公司存摺封面及交易明細表各乙份及匯款申請書2紙為證（見本院卷二第135至141頁），然上開書證均不足證明購買系爭土地權利管圍10分之4之資金為被告公司的資金支應，是被告就上開有利於己之事實並無法舉證以實其說，且核與前揭原告所提2,000萬元係由其出資之相關證據內容相佐，自難為有利被告之認定。另被告抗辯：系爭股份買賣契約附件一悅萊公司107年度資產負債表，其中存貨金額73,056,392元，即包括當時悅萊公司名下之系爭土地價值54,090,094元，且另記載登記在被告名下之塔悠路建物為原負責人李素玉所有，可見系爭土地持分乃係被告悅萊公司所有云云，雖據提出系爭股份買賣契約、被告悅萊公司105年至107年間分類帳各乙份為憑（見本院卷一第137至147頁），然為原告所否認，辯稱：系爭股份買賣契約登記在被告悅萊公司名下之塔悠路建物及土地，因原本是原告之配偶李素玉當時借名登記在被告悅萊公司名下，因李素玉出售被告公司股份後已無法擔任被告之公司負責人，故而在股份買賣協議書中有特別提出來約定，在於避免因公司負責人異動，其個人財產與公司之財產有所混淆。至於系爭土地百分之40所有權原告借名登記在被告公司法人名下，不會因為被告公司負責人變更而受到影響，故系爭土地沒有特別在股份買賣契約書中提出來討論，而扣除借名登記之上開塔悠路建物及土地、及系爭土地持分後，事實上悅萊公司尚有系爭215地號土地百分之57所有權，是以悅萊公司尚有相當高之價值，而非空殼公司等語，並據提出系爭215地號土地登記謄本、異動索引影本各1份及象玉公司經濟部商工登記公示資料查詢影本1份等為證（見本院卷一第301至305頁）。然而系爭土地權利範圍10分之4是否為原告借名登記在被告名下，兩造是否成立借名登記之契約，應由兩造間是否有將自己所有不動產登記以他方名義登記，

仍由自己管理、使用、處分，他方僅係單純提供其名義而為登記者之客觀事實為判斷，核與原告轉讓被告公司股份出資額時是否有揭露公司實質上有何資產，有無以詐術取得不法利益，及原告有無以高於市價購買被告公司股份等情無涉，被告抗辯於系爭股份買賣契約書上並無記載系爭土地權利範圍10分之4係原告借名登記予被告乙事，顯見系爭土地權利範圍10分之4為被告之資產云云，依上說明，尚乏所據。

5. 綜上各情以參，從系爭土地權利範圍10分之4係由原告決定與道環公司共同合作開發投資而購買，及系爭土地買賣價金之百分之40出資額係由原告支出2000萬元，且原告確實與道環公司約定原告出資2000萬元獲得系爭土地權利範圍百分之40之持分，由原告指定受任之買受人以為名義登記人，嗣道環公司亦將系爭土地百分之40應有部分登記予原告授權指定之被告悅萊公司為登記名義人等情，應認原告為系爭土地百分之40之實際所有權人，僅係因聽從道環公司提議之節稅考量才借名登記於被告公司名下，核堪認定。是系爭土地權利範圍10分之4確係由原告出資購買，被告並非系爭土地權利範圍百分之40之所有權人，僅是原告之借名登記名義人，應堪信為真。

6. 承上事證，原告主張系爭土地權利範圍百分之40為其所有而係借名登記於被告悅萊公司名下之事實，洵屬明確，堪予認定。

（二）被告嗣將系爭土地權利範圍10分之4出賣予道環公司，並已移轉登記予道環公司，原告請求被告給付640萬1,200元，亦有理由：

1. 按民法第544條：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」及同法第226條1項：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害」、同法第215條「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其

損害。」。而查，系爭土地權利範圍10分之4被告雖已出售、移轉登記所有權予道環公司，然原告主張系爭土地權利範圍10分之4乃原告出資暫借名登記在被告名下，且已經起訴狀繕本送達被告之時為終止借名登記契約之意思表示，且本院已認定兩造間就系爭土地權利範圍10分之4確有借名登記之事實，業如前述，而被告因已出售系爭土地權利範圍10分之4予道環公司，致原告無從請求被告將借名登記之系爭土地權利範圍10分之4所有權移轉登記予原告而陷於給付不能，是原告類推適用民法第544條及第226條第1項、第215條之規定，請求被告賠償所處分系爭土地權利範圍10分之4之對價，自屬有據。又原告前已依據起訴狀繕本送達被告之時為終止借名登記契約之意思表示，則被告已無法律上原因，猶出售系爭土地權利範圍10分之4與第三人，受有取得出售系爭土地買賣價金之利益，致原告受有喪失系爭土地權利範圍10分之4所有權之利益，自構成民法第179條之不當得利，原告亦得請求被告返還出售系爭土地之買賣價金與原告。

2.次查，系爭土地前於105年1月12日由道環公司及被告悅萊公司以金額1,600萬3,000元共同得標買受（權利範圍分別為百分之60及百分之40），有法務部行政執行署新北分署105年1月4日不動產權利移轉證明書1份附卷可參（見本院卷一第119頁），不失為系爭土地之客觀市場交易價額，故原告主張以1,600萬3,000元之10分之4計算，即以價額640萬1,200元（計算式：1,600萬3,000×4/10=640萬1,200），據以為原告得向被告主張所受到之損害賠償金額，尚屬有據，應予准許。

（三）末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法

定利率計算之遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第229 條第2 項、第1 項、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告給付不當得利，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起即111 年9月30日起，有郵政掛號回執乙份附卷可參（見本院卷二第95、97頁），至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，於法尚非無據，應予准許。

五、綜上所述，原告類推適用民法第544條及同法第226條第1項、第215條，暨依民法第179條之不當得利之法律關係，請求被告給付原告6,401,200元，及自111 年9月30日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定被告供相當之擔保金額准許免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

八、裁判費負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

民事第三庭　法　官　吳幸娥

以上正本係照原本作成。

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　　10　　月　　26　　日

書記官　周子鈺