

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第110號

原告 楊燦煌

楊雅卉

蔡培逢

楊雅婷

朱顯明

林志銘

共同

訴訟代理人 吳礪慶律師

被告 統揚建設股份有限公司

法定代理人 張銀河

訴訟代理人 陳金泉律師

葛百鈴律師

黃胤欣律師

複代理人 吳宗奇律師

上列當事人間請求給付價金事件，經本院於民國112年10月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告楊燦煌負擔6/10，餘由原告楊雅卉、蔡培逢、楊
雅婷、朱顯明、林志銘負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)民國95年3月15日台灣汽車客運股份有限公司（下稱台汽公
司）標售其三重站土地（即台北縣○○市○○段00000○地
號；下稱系爭土地）及其上門牌號碼新北市○○區○○○路
00號建物（下稱系爭建物）（合稱系爭不動產）。因系爭土
地大部分為機關用地，惟日後可能變更為住宅區，有投資開

發價值。故：(1)訴外人張銀河（出資比3%）邀同其子張哲嘉（出資比3%）、游榮聰（出資比16%）、游博熙（出資比11%）、游榮隆（出資比例8%）、游榮久（出資比9%），合計6人（下合稱A方）共出資50%。(2)原告楊燦煌（出資比30%）邀同原告楊雅卉（出資比4%）、原告蔡培逢（出資比4%）、原告楊雅婷（出資比4%）、原告朱顯明（出資比4%）、原告林志銘（出資比4%），合計6人（下合稱B方）共出資50%。由上述12人，按出資比例標得系爭不動產，並按出資比例登記。

(二)100年12月27日A方借用被告名義，B方借用成盛發建設股份有限公司（下稱成盛發公司）名義，共同委請建築師申請建築執照（下稱甲證3）。100年12月28日A、B方按出資比例各負擔費用1/2，建築師分向起造人請款，由B方透過成盛發公司給付1666萬3377元。後循內政部函釋（下稱甲證5函釋），申請都更僅能以一家公司名義提出，故A、B方共12人（下合稱地主）乃共同借用被告公司名義進行相關作業。B方依序於106年7月17日、8月15日、9月30日依被告公司指示負擔費用1/2，並於106年10月3日以被告公司名義取得建造執照（下稱甲證12建照）。

(三)106年6月5日簽署備忘錄，地主約定將系爭不動產及即將取得甲證12建造執照等權利出售給訴外人林陳海。同年7月7日再次確認簽約。100年0月間地主先與林陳海簽署土地買賣契約（詳甲證8-1，即被證1），言明地主需協助將起造人變更至林陳海指定之人名下。因涉地主與被告公司間借名登記契約事宜，故甲證8-1契約作廢變更為甲證8-2（買賣契約，即被證2），並由被告公司與林陳海指定之築禾建設股份有限公司（下稱築禾公司）簽署甲證12建照轉讓契約（下稱甲證13契約）。

(四)被告公司因簽署甲證13契約，於107年2月2日取得8400萬元（詳甲證14。其中400萬元為營業稅，應扣除。），並未將其中1/2返還原告（合計共4000萬元），爰依民法第542條規

01 定，為先位主張請求被告按原告出資比例返還出售甲證12建
02 照取得價金（即原告楊燦煌2400萬元〈4000萬元×60%〉；其
03 餘原告每人各320萬元〈4000萬元×8%〉）。

04 (五)退步言之，倘認兩造間並無借名契約關係，則B方投資人陸
05 續支出建造執照申請費、特殊結構審查費、都市更新辦理
06 費、證照費用等，即屬為被告公司代墊款項，該等費用，
07 被告公司應依民法第478條借貸契約關係、民法第179條不當
08 得利法律關係請求返還（明細詳甲證17〈下稱甲證17〉，應
09 退B方費用3004萬9394元）。爰提起備位主張請求被告按原
10 告出資比例返還合計共3004萬9394元代墊款（即原告楊燦煌
11 1802萬9636元〈3004萬9394元×60%〉；其餘原告每人各240
12 萬3952元〈3004萬9394元×8%〉）。

13 (六)併為聲明：

14 (1)被告應給原告楊燦煌2400萬元，及自107年2月2日起至清
15 償日止，按年息5%計算之利息。

16 (2)被告應給原告楊雅卉、蔡培逢、楊雅婷、朱顯明、林志銘
17 各320萬元，及均自107年2月2日起至清償日止，按年息5%
18 計算之利息。

19 (3)如獲勝訴判決原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告抗辯：

21 (一)系爭土地由A、B二方各取得50%權利後，由原告楊燦煌與訴
22 外人張銀河、張哲嘉、游榮聰、游博熙、游榮隆、游榮久，
23 委託被告公司擔任系爭土地都市更新開發實施者。被告公司
24 順利取得建造執照，並獲得都市更新容積獎勵多達27%後，
25 原告楊燦煌眼見土地價值暴增，遂向被告公司表示，不同意
26 讓被告公司繼續辦理都市更新，欲將土地出售予訴外人林陳
27 海。但因訴外人林陳海要求必須取得被告公司領得建造執
28 照，始同意購買原告等地主名下之土地（因如未取得建造執
29 照，僅單純取得系爭土地，未來開發經濟價值不高），在10
30 6年6月17日至同年月22日期間，由地主分別與買方林陳海簽
31 立買賣契約書，依買賣契約第3條第2項第1款約定，賣方

01 應完成標示土地上之建造執照核發，並協助辦理起造人變更
02 為買方或指定人名下義務。後於106年10月13日第二次付款
03 時，因賣方(即原告等地主)尚未完成將甲證12建照變更至買
04 方名下(因當時甲證12建照為被告公司所有)，地主與買方代
05 表黃劍輝達成協議，買賣雙方同意以4億4100萬元作為買方
06 直接向被告公司購買都更實施者權利及甲證12建照之金額。
07 該金額並由買賣價款中扣除，由買方保留作為日後給付予被
08 告公司之金額，其餘價款則按約定第二期款付款總價30%，
09 並作成付款明細表，分別開立支票由土地所有權人各自領取
10 (參被證2〈即本院卷第183頁〉)「新北市三重區大仁段土
11 地清冊及付款明細表」。第二期款金額為(契約總價58億82,
12 940,000—0000萬元〈項次8、9〉—4億4100元〈項次10〉)
13 $\times 30\% = 16$ 億1078萬4000元，取整數以16億1079萬元為第二期
14 付款金額)。上述金額應由買方林陳海支付予地主之金額中
15 扣除，故第一次簽署買賣契約第3條第2項第1款約定，賣方
16 應完成標示土地上之建造執照核發，並協助辦理起造人變更
17 為買方或指定人名下之義務已無必要，在106年10月13日第
18 一次修訂買賣契約刪除該條規定。

19 (二)嗣後原告楊燦煌反悔認為金額太高，遂於107年1月3日邀訴
20 外人游榮聰至被告公司，與被告公司協議，三方最終達成協
21 議(下稱被證4協議)。亦即約定：(1)筑禾公司(即訴外人
22 林陳海指定之建築建設公司)以8000萬元向被告公司購買甲
23 證12建照。(2)原告楊燦煌、訴外人游榮聰另各給付被告公司
24 1億5500萬元整，合計3億1000萬元作為彌補被告公司放棄起
25 造人合建可獲得之利潤。(3)給付二名新北市議員之公關費
26 用，由原告楊燦煌、訴外人游榮聰各負擔300萬元。另給付
27 買方林陳海之代理人黃劍輝500萬元，由原告楊燦煌、訴外
28 人游榮聰各負擔250萬元，協議書最末載「以上雙方歡喜合
29 意」。詎原告楊燦煌於被證4協議簽署後，反悔不依被證4協
30 議給付被告公司1億5500萬元，經被告起訴向原告請求給付1
31 億5500萬元，經法院判決被告勝訴確定(本院108年度重訴

字第89號、臺灣高等法院108年度重上字第693號、最高法院110年度台上字第837號，下稱A案確定判決）。由被證4協議約定始末，足證被證4協議第1項所約定8000萬元應歸被告所有。

(三)承前，B方地主所有50%系爭土地，實際所有權人為原告楊燦煌，其餘5人均為原告楊燦煌之借名人頭，此由B方地主購地款項均由原告楊燦煌支付可明。關於B方地主所有50%系爭土地被告公司是受原告楊燦煌委任辦理都更事宜，被告否認僅係借名，被告也否認與原告楊雅卉、蔡培逢、楊雅婷、朱顯明、林志銘間有借名或委任契約關係存在。關於被告公司與原告楊燦煌間委任契約關係，既因被證4協議簽署後了結，被告公司並無對原告楊燦煌負有給付義務。

(四)A案判決確定後，被告對原告楊燦煌求償1億5500萬元，原告楊燦煌有提到被告應償還其如甲證17附表一序號1、2（同被證20序號1、2）所示出售國有地價款3633萬元。其中2676萬3042元部分（即3633萬元扣除被證20序號3至8加總金額），被告不爭執，因此同意於A案楊燦煌應給付1億5500萬元中扣除，故原告楊燦煌及朱明顯於其等對被告提起另案訴訟（本院108年度重訴字第136號，下稱B案）先減縮聲明，請求被告給付共956萬6958元（3633萬元-2676萬3042元）後，於B案中提出準備書狀表明除被證20序號7（800萬元）有爭執外，其餘不爭執為其等應負擔費用（詳被證13），再因被告於B提出1600萬元費用支出證明（ $1600\text{萬元} \times 1/2 = 800\text{萬元}$ ；詳被證21）後，原告楊燦煌、朱顯明承認其等應償還被告公司都更費用為956萬6958元，因而於111年3月23日撤回B案起訴。然於撤回後，原告楊燦煌、朱顯明又再以同一名目本於委任契約關係對被告公司起訴請求給付共956萬6958元（本院111年度重訴字第558號，下稱C案；C案判決亦肯認B方所有50%系爭土地之實際所有權人為原告楊燦煌），經法院判決駁回。如今又再對被告提起本訴，實令被告深感錯愕。即關於甲證17附表一，經原告楊燦煌與被告結算結果，其內容

01 應如被證20所載，關於甲證17附表二，則為原告楊燦煌自行
02 製作，且原告楊燦煌委託被告理都更事宜應自行負擔費用。
03 本件被告並未向原告借款，也否認有不當得利，故原告所提
04 備位之訴，亦無理由。

05 (五)併為答辯明：如主文所示。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)原告提出甲證1至16、甲證18至20書證形式為真正。

08 (二)被告提出被證1至17、被證19至22書證形式為真正。

09 (三)被告前以楊燦煌為被告本於被證4協議第2項約定請求楊燦煌
10 給付1億5500萬元，經A案判決以：被證4協議為被告（由張
11 銀河代表被告）與楊燦煌、游榮聰訂立，且屬未約定清償期
12 債務等為由，判決被告勝訴確定。

13 (四)楊燦煌依A案確定判決應給付給被告1億5500萬元本息，其中
14 2676萬元3042元，是以被證20序號1、2所示出售國有地款36
15 33萬元債權抵充。其餘956萬6958元（3633萬元-2676萬3042
16 元），前經原告楊燦煌及朱明顯於其等對被告提起B案訴訟
17 請求，後於111年3月23日撤回B案起訴。原告楊燦煌、朱顯
18 明又再本於委任契約關係對被告公司起訴請求給付共956萬6
19 958元（即C案），經一審法院判決駁回，目前上訴中等情，
20 並有B案撤回狀（詳被證10）、C案一審判決（詳被證11）、
21 原告楊燦煌、朱顯明於B案提出準備(6)狀在卷可憑。

22 (五)甲證17表二（關於記載應退還楊燦煌50%部分）：

23 (1)序號1（3332萬2654元 $\times$ 50%=1666萬3377元），乃由成盛
24 發公司於100年12月26日以簽發同額支票方式交付吳榮成
25 （詳甲證4）。

26 (2)序號2（29萬7458元 $\times$ 50%=14萬8729元），乃由楊燦煌交
27 付游榮聰（詳甲證9）。

28 (3)序號3（720萬元 $\times$ 50%=360萬元），乃由楊燦煌交付張銀
29 河（詳甲證10）。

30 (4)序號4（147萬4576元 $\times$ 50%=73萬7288元），乃由楊燦煌交
31 付游泓彥（詳甲證11）。

01 (5)序號5 (180萬元 $\times$ 50%=90萬元；即甲證17表一序號3；被
02 證20序號3) 未給付 (於C案中經被告以應給付土地款抵
03 銷)。

04 (6)序號6 (1600萬元 $\times$ 50%=800萬元；即甲證17表一序號7；
05 被證20序號7) 未給付 (於C案中經被告以應給付土地款抵
06 銷)。

07 四、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
08 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
09 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
10 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
11 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
12 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
13 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
14 法委任之相關規定 (最高法院99年度台上字第1662號裁判意
15 參照)。次按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係
16 發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之
17 具備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並
18 不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實
19 間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。
20 倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件
21 事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳
22 述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡
23 其舉證責任，自不得為其有利之認定 (最高法院91年度台上
24 字第1613號裁判意旨參照)。

25 (一)原告主張：系爭土地 (應有部分1/2) 乃由原告共同借用被
26 告名義實施都更申請建築執照一節，為被告所否認，應由原
27 告就借名登記契約關係存在之利己事實負舉證之責。關此部
28 分，固據原告提出共同投標人名冊 (下稱甲證1)、不動產
29 買賣契約書 (下稱甲證2)、100年12月27日建造執照申請書
30 (即甲證3)、95年2月9日台內營字第0950800663號函 (即
31 甲證5函)、106年10月3日建造執照 (即甲證12建照)、相

01 關費用支出單據（詳甲證4、9、10、11）、會議紀錄及同意
02 書（下稱甲證18）、事業計劃案同意書（下稱甲證19）、委
03 託協議書及都市更新協議書（下稱甲證20）為證。惟查：

04 (1)依原告提出甲證1、2固可佐系爭土地乃由A方、B方共同出
05 資購買，並按出資比例記為系爭土地共有人一節屬實。由
06 原告提出甲證3、4、18、19、20則可推謂100年12月建築
07 執照申請書係由被告為A方擔任起造人及成盛發公司為B方
08 擔任為起造人名義共同申請，故100年12月26日由成盛發
09 公司交付吳成榮（建築師）執照圖掛號B方應負擔1666萬3
10 377元費用；99年7月23日、100年12月28日由原告楊燦煌
11 及訴外人游榮聰為地主代表人與被告簽署土地建物都市更
12 新協議書，委託被告擔任都市更新開發實施者；及101年
13 間B方地主原告朱顯明、林志銘曾參與系爭都更案討論，
14 原告6人亦曾出具同意書，同意將其等所有系爭土地參與
15 被告公司擬具都市更新計劃案等情，可信為真。

16 (2)又依原告提出甲證5、12及甲證9、10、11，則能佐相關都
17 更費用（詳本院卷第311頁附表3編號2至4）其中1/2是由
18 原告楊燦煌給付。然尚不足佐甲證3（100年12月成盛發公
19 司與被告為共同申請人）變更為甲證12（106年10月3日建
20 造執照變更單以被告公司為起造人）之原因是基於甲證5
21 函而為。遑論再進步推謂原告主張：被告乃因甲證5函釋
22 內容，故才另與原告6人間成立借名登記契約，由原借用
23 成盛公司名義申請建築執照變更為借用被告公司名義申請
24 建築執照一節屬實。此參前述原告提出甲證19、20，反足
25 佐被告抗辯：被告非僅受借名，而是實際參與並擔任系爭
26 都更實施者，受託辦理系爭都更及建築執照申請事宜等語
27 為真。

28 (3)基上，由原告提出前開證據，或足佐被告受任辦理系爭都
29 更計劃之B方地主，非僅原告楊燦煌1人為委託人，而是原
30 告6人均為委託人。但依原告所提出證據既尚不足證明被
31 告僅受原告及A方地主共同借名，實際並未受委託參與辦

理系爭土地實施都更申請建築執照等相關事宜等情屬實，
則原告主張：系爭土地（應有部分1/2）乃由原告共同借
用被告名義申請甲證12建照一節，自難信為真正。

(二)原告既先不能證明其所主張借名登記契約關係存在一事屬
實，則原告以：被告是基於與原告間借名登記契約關係取得
被證4協議所載8000萬元款項之1/2（即4000萬元）為由，
本於借名契約關係依民法第541條規定為先位請求被告按原
告出資比例各返還原告楊燦煌2400萬元，返還其餘原告各32
0萬元及法定遲延利息，自難認有據，應予駁回。

五、按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有
移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。
是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付
外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主
張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表
示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明
有金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為
有該借貸關係存在（最高法院98年度台上字第1045號裁判意
旨參照）。次按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當
得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付
而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、
受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得
利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還請求
權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原
因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益
侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付
行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要
受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原
因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負
舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即
應由其就此有利之事實負舉證責任（最高法院100年度台上
字第899號裁判意旨參照）。

01 (一)原告主張：退步言之，倘認兩造間並無借名契約關係存在，
02 則B方投資人陸續支出建造執照申請費、特殊結構審查費、
03 都市更新辦理費、證照費用等，即屬原告按出資比例（即系
04 爭土地權利比例）為被告公司代墊款項，該等費用，被告公
05 司應依民法第478條借貸契約關係、民法第179條不當得利法
06 律關係請求返還（明細詳甲證17〈下稱甲證17〉，應退B方
07 費用3004萬9394元）。爰提起備位主張請求被告按原告出資
08 比例返還合計共3004萬9394元代墊款（即原告楊燦煌1802萬
09 9636元〈 $3004萬9394元 \times 60\%$ 〉；其餘原告每人各240萬3952
10 元〈 $3004萬9394元 \times 8\%$ 〉）及法定遲延利息等語。

11 (二)茲就原告主張被告應返還原告合計共3004萬9394元部分，分
12 述於下：

13 (1)1666萬3377元部分：原告既主張，因100年12月27日A方借
14 用被告名義，B方借用成盛發公司名義，共同委請建築師
15 申請建築執照（即甲證3）。故100年12月28日A、B方按出
16 資比例各負擔費用1/2，建築師吳榮成分向起造人請款，
17 由B方透過成盛發公司給付1666萬3377元（參甲證4）等
18 情。則原告本於借貸契約關係、不當得利法律關係請求被
19 告返還原告共1666萬3377元，依其所主張事實，顯難認有
20 理由。原告又未提出任何證據證明B方透過成盛發公司給
21 付給吳榮成之1666萬3377元（斯時尚未存在原告主張之與
22 被告成立借名契約關係），嗣後有因契約變更，更改為應
23 由被告負擔，且前開已經B方給付予建築師之款項，兩造
24 合意改由被告按原告出資比例向原告借貸等情屬實，則原
25 告本於借貸契約關係請求被告返還原告共1666萬3377元，
26 自屬無據。另前開1666萬3377元之給付者既為成盛發公
27 司，受給付對象又為訴外人吳榮成，原告又未舉證證明前
28 開給付行為「無法律上原因」，被告因而受有利益，原告
29 因而受有損害，且被告之受利與原告受損二者間具相當因
30 果關係，則原告本於不當得利（給付型）法律關係請求被
31 告返還共1666萬3377元，亦難認有理由，應併駁回。

01 (2)14萬8729元、360萬元、73萬7288元（合計共418萬8559
02 元）部分：承前述，乃由原告楊燦煌依序交付給訴外人游
03 榮聰、張銀河、游泓彥，並非交付給被告，原告又就其
04 等各按出資比例有與被告成立借貸合意，並再依被告指示
05 將借款金額交付訴外人游榮聰、張銀河、游泓彥之借貸契
06 約構成要件事實，提出任何證據以供本院審酌，則原告本
07 於借貸契約關係，請求被告返還原告共418萬8559元，難
08 認有理由。併前開金額之給付者既為原告楊燦煌，則其餘
09 原告本於不當得利法律關係請求被告按其等實際出資比例
10 返還所受利得，自有可議。況前開金額之受給付者既非被
11 告，原告也未舉證證明前開給付行為「無法律上原因」，
12 被告因而受有利益，原告因而受有損害，且被告之受利與
13 原告受損二者間具相當因果關係，則原告本於不當得利
14 （給付型）法律關係請求被告返還原告共418萬8559元，
15 也難認有據，應併駁回。

16 (3)90萬元、800萬元（765萬元+35萬元）、2萬1000元（合計
17 共892萬1000元）部分：依原告主張之事實，實際既未曾
18 為金錢之交付，則原告本於借貸契約關係、不當得利法律
19 關係，請求被告按原告占有系爭土地比例負返還之責，於
20 法律上顯無理由，應予駁回。

21 六、綜上所述，原告本於借名契約關係依民法第541條規定為先
22 位請求被告按原告出資比例各返還原告楊燦煌2400萬元，返
23 還其餘原告各320萬元及法定遲延利息；本於借貸契約關係
24 依民法第478條及本於民法第179條不當得利法律關係為備位
25 請求被告按原告出資比例各返還原告楊燦煌1802萬9636元，
26 返還其餘原告各240萬3952元及法定遲延利息，均為無理
27 由，應予駁回。

28 七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
29 逐一論列說明。

30 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1
31 項，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日
02 民事第六庭 法 官 黃信滿
03 以上正本係照原本作成
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日
07 書記官 黃曉紋