

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第883號

原告 愛山林建設開發股份有限公司

法定代理人 祝文宇

訴訟代理人 沈曉玫律師

黃斐旻律師

被告 陳林錫連

陳鴻儒

陳鴻文

陳鴻銘

周哲宇

上一人

訴訟代理人 蔡玫真律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳林錫連應將新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍540000分之52806）所有權登記予原告。

二、被告陳鴻儒應將新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍540000分之52806）所有權登記予原告。

三、被告陳鴻文應將新北市○○區○○段00000地號土地（權利範圍100000分之7266）所有權登記予原告。

四、被告陳鴻銘應將新北市○○區○○段00000地號土地（權利範圍100000分之7266）所有權登記予原告。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告陳林錫連負擔21.5%，由被告陳鴻儒負擔21.5%，由被告陳鴻文負擔19%，由被告陳鴻銘負擔19%，餘由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 被告陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘經合法通知（送達
03 證書見本院卷二第215至221頁），無正當理由未於言詞辯論
04 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
05 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 （一）訴外人勝名建設股份有限公司（下稱勝名公司）及興合力
09 建設股份有限公司（下稱興合力公司）前於民國106年6月
10 間向寬頻房訊科技股份有限公司購買新北市永和區多筆土
11 地，並將其中之新北市○○區○○段000地號土地持份528
12 06/540000借名登記於陳林錫連名下（下稱系爭土地A部
13 分）；其中之新北市○○區○○段000地號土地持份5280
14 6/540000借名登記於陳鴻儒名下（下稱系爭土地B部
15 分）；其中之新北市○○區○○段00000地號土地持份726
16 6/100000借名登記於陳鴻文名下（下稱系爭土地C部
17 分）；其中之新北市○○區○○段00000地號土地持份726
18 6/100000借名登記於陳鴻銘名下（下稱系爭土地D部
19 分）；其中之新北市○○區○○段00地號土地持份10459/
20 100000借名登記於被告周哲宇名下（下稱系爭89地號土
21 地，與上開土地合稱系爭土地），且其中陳林錫連、陳鴻
22 儒、陳鴻文、陳鴻銘以書面方式於106年6月22日與勝名公
23 司及興合力公司簽立借名登記協議書（下稱系爭協
24 議）。

25 （二）勝名公司及興合力公司於107年12月間與訴外人唐璽建設
26 股份有限公司（下稱唐璽公司）達成協議，約定將包括系
27 爭土地及新北市○○區○○段0000地號等土地讓與唐璽公
28 司。嗣唐璽公司於113年6月間與原告簽訂公共設施保留地
29 移轉協議書，由原告購入取得系爭土地。原告為系爭土地
30 之實際所有權人，系爭土地之借名登記關係即分別存在於
31 原告與被告之間。

01 (三) 原告就系爭土地擁有事實上之管理、使用及處分權利，並
02 持有系爭土地所有權狀正本及系爭協議正本，足證原告就
03 系爭土地A、B、C、D部分及系爭89地號土地分別與陳林錫
04 連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘、周哲宇成立借名登記關
05 係。原告於113年7月22日分別寄發存證信函予陳林錫連、
06 陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘，通知權利讓與事宜，並表示原
07 告與唐璽公司前於112年9月18日寄發存證信函終止系爭土
08 地借名登記之意思表示，請求返還土地；另於113年7月22
09 日寄發存證信函予周哲宇，通知權利讓與事宜，並為終止
10 借名登記之意思表示，請求周哲宇返還移轉登記。兩造間
11 之借名登記契約已經原告依法終止，被告自應將系爭土地
12 所有權移轉登記予原告。

13 (四) 就陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘部分，爰依民法第
14 179條、類推適用民法第541條第1、2項、系爭協議第3條
15 第2項之規定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決；就周
16 哲宇部分，爰依民法第179條、類推適用民法第541條第
17 1、2項之規定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。
18 並聲明：1. 陳林錫連應將名下系爭土地A部分之所有權移
19 轉登記予原告；2. 陳鴻儒應將名下系爭土地B部分之所有
20 權移轉登記予原告；3. 陳鴻文應將名下系爭土地C部分之
21 所有權移轉登記予原告；4. 陳鴻銘應將名下系爭土地D部
22 分之所有權移轉登記予原告；5. 周哲宇應將名下系爭89地
23 號土地之所有權移轉登記予原告。

24 二、被告答辯：

25 (一) 陳林錫連以：

26 陳林錫連與原告並無關係。陳林錫連與勝名公司簽立系爭
27 協議時，勝名公司表示土地先借陳林錫連之名字登記，後
28 陳林錫連未與勝名公司合建，遂與勝名公司另立契約將土
29 地退還勝名公司，該契約現在勝名公司處。陳鴻儒、陳鴻
30 文、陳鴻銘部分均由陳林錫連接洽，亦均與勝名公司簽立
31 借名登記契約及土地退還契約等語。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 (二) 周哲宇以：

03 106年初勝名公司董事張霆武聯繫周哲宇，表示其為勝名
04 公司之實際負責人，並稱勝名公司與興合力公司欲整合開
05 發新北市○○區○○段0000○地號土地，整合過程中需先
06 取得範圍內臨建築線上之畸零地即新北市○○區○○段00
07 00地號土地面積36平方公尺、權利範圍全部（下稱系爭15
08 54土地），方能申請危老重建都市更新，請周哲宇先購買
09 系爭1554土地以利說服其餘地主整合。因周哲宇出資購買
10 系爭1554土地，勝名公司與興合力公司同意將系爭89地號
11 土地贈與周哲宇，周哲宇為系爭89地號土地之真正所有權
12 人，兩造間就系爭89地號土地並無借名登記契約，原告提
13 出之系爭協議亦無周哲宇之姓名或簽章，無從證明周哲宇
14 與勝名公司、興合力公司間有借名登記之意思表示合致等
15 語。並聲明：原告之訴駁回。

16 (三) 陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘經合法通知，未於言詞辯論期日
17 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

18 三、兩造不爭執之事項（見卷二第68至69頁，並依判決論述方式
19 略為文字修正）：

20 (一) 陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘於106年6月22日與興
21 合力公司、勝名公司簽立借名登記協議書，約定系爭土地
22 A部分之所有權借名登記予陳林錫連，系爭土地B部分之所有
23 權借名登記予陳鴻儒，系爭土地C部分之所有權借名登
24 記予陳鴻文，系爭土地D部分之所有權借名登記予陳鴻
25 銘。

26 (二) 勝名公司、興合力公司與唐璽公司於107年12月20日簽立
27 協議書，將因106年3月22日簽立共同合作興建契約而生之
28 借名登記契約之權利義務讓與給唐璽公司。

29 (三) 唐璽公司與原告於113年6月28日簽訂公共設施保留地移轉
30 協議書，將上開借名登記契約之權利義務移轉予原告。

31 四、得心證之理由：

01 (一) 陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘部分：

02 1. 陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘於於106年6月22日分
03 別就系爭土地A、B、C、D部分與興合力公司、勝名公司成
04 立借名登記契約，及興合力公司、勝名公司嗣於107年12
05 月20日，將該等借名登記契約之權利義務讓與給唐璽公
06 司，唐璽公司再於113年6月28日將上開借名登記契約之權
07 利義務移轉予原告等情，為兩造所不爭執如上。原告另於
08 113年7月22日分別寄發存證信函予陳林錫連、陳鴻儒、陳
09 鴻文、陳鴻銘，通知權利讓與事宜，並經陳林錫連、陳鴻
10 儒、陳鴻文、陳鴻銘收受，有該等存證信函及中華郵政掛
11 號郵件收件回執1份附卷可憑（見卷一第73至96頁），是
12 於113年6月28日唐璽公司將權利讓與原告之後，系爭土地
13 A、B、C、D部分之借名登記契約即分別存在於原告與陳林
14 錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘間。

15 2. 按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。又受任人以
16 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民
17 法第549條第1項、第541條第2項定有明文。借名登記契約
18 係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自
19 得類推適用上開法條之規定。原告上開於113年7月22日寄
20 發之存證信函已載明唐璽公司前已於112年9月18日終止系
21 爭土地A、B、C、D部分借名登記契約，有該等存證信函1
22 份存卷可參（見卷一第73至92頁），此未經陳林錫連、陳
23 鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘否認，堪信該等借名登記契約確已
24 終止。則依民法第549條規定，兩造間借名登記契約已因
25 唐璽公司為終止之意思表示而終止，原告繼受該已終止之
26 借名登記契約後，自得類推適用民法第541條第2項規定，
27 請求陳林錫連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘分別將系爭土地
28 A、B、C、D部分所有權移轉登記予原告。原告此部分之請
29 求自屬有據。

30 3. 原告類推適用民法第541條第2項規定，聲明請求陳林錫
31 連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘分別將系爭土地A、B、C、D

01 部分所有權移轉登記予原告，為有理由。原告對於陳林錫
02 連、陳鴻儒、陳鴻文、陳鴻銘之請求業依上開規定獲勝訴
03 之判決，自不再就民法第179條、第541條第1項、系爭協
04 議第3條第2項之規定請求部分審究，併予敘明。

05 (二) 周哲宇部分：

- 06 1. 按借名登記契約，乃當事人約定一方（借名人）將自己之
07 財產以他方（出名人）名義登記，而他方允就該財產為出
08 名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
09 示合致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應
10 就借名登記之利己事實，負舉證責任。在借名登記關係爭
11 執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證
12 明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客
13 觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事
14 實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為判決時，仍
15 應本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌全辯論意旨
16 及調查各相關證據之結果以為判斷，且須合於論理、經驗
17 及證據法則（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參
18 照）。次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告
19 未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到
20 確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規
21 定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判
22 決要旨參照）。本件原告主張其與周哲宇間就有借名登記
23 契約關係存在，經周哲宇所否認，依上開說明，自應由原
24 告就借名登記契約存在此有利於己之事實，負舉證之責。
- 25 2. 證人張霆武於本院審理時證稱：我於106年3月間為勝名公
26 司的副總經理，當時有處理勝名公司與興合力公司共同投
27 資興建的契約，在興合力公司還沒有加入時，是我們與地
28 主洽談的，興合力公司加入後，我們就請地主直接與興合
29 力公司洽談，我們擔任中間人。在勝名公司與興合力公司
30 處理包含系爭土地及系爭89地號土地的案件中，除了周哲
31 宇以外的地主都是合建，都有簽立借名登記契約，和周哲

01 宇的部分則是委建，就沒有簽借名登記契約。周哲宇的部分
02 是因為一開始是勝名公司請周哲宇來買地，那時候還沒有
03 興合力公司，後來興合力公司加入後，因為興合力公司
04 不認識周哲宇，所以由我們帶周哲宇去跟興合力公司談，
05 後來簽立委託興建契約書時，由周哲宇、興合力公司及勝
06 名公司一同簽立，勝名公司的部分是由我用印。當時為了
07 配合容積移轉，就系爭89地號土地有說要給周哲宇，沒有
08 講到借名登記的事情，除了系爭89地號土地外，有登記給
09 其他地主的土地都有簽立借名登記契約等語（見卷二第16
10 7至169、171頁）。證人陳政義於本院審理時證稱：我於1
11 06年3月間任職於興合力公司，當時職務為開發部主管，
12 主要處理土地開發。當時永和有一個都市更新開發案，本
13 來是勝名公司開發，但是因為勝名公司錢不夠所以就找興
14 合力公司一起合作，後來勝名公司又去找唐璽公司，興合
15 力公司就把權利都移轉給唐璽公司然後就退出這個案子。
16 這個案子勝名公司的部分及該案件的相關土地過程都是張
17 霆武處理的，興合力公司加入後我也都是跟張霆武接洽，
18 張霆武對過程很了解。在處理這個開發案時我有去找過周
19 哲宇，是張霆武帶我去的，談的內容與過程因為時間有點
20 久了所以不記得了。我們公司的習慣是只要有約定借名登
21 記，就會簽立紙本契約，我沒有印象跟周哲宇有沒有簽立
22 借名登記契約等語（見卷二第198至203頁）。張霆武及陳
23 政義就勝名公司與興合力公司合作之土地開發案過程所證
24 大致相符，張霆武證稱周哲宇部分係以委託興建方式處
25 理，亦與周哲宇、勝名公司及興合力公司間之委託興建契
26 約書相符（見卷一第160至175頁），堪認張霆武、陳政義
27 所述為可信。則原告既未提出與周哲宇就系爭89地號土地
28 簽立之紙本借名登記契約，勝名公司及興合力公司當時是
29 否確有就系爭89地號土地與周哲宇成立借名登記契約，並
30 依序將權利讓與唐璽公司及原告，即有疑問。

31 3. 陳政義固再證稱：系爭89地號土地為道路用地，照理說應

01 該要有借名登記契約，但是當時程序很急，不知道是不是
02 因為這樣所以有幾位沒有簽到契約。我們在開發土地的時候，
03 有時候會有部分委建、部分合建的方式開發，但是否
04 是合建或是委建跟道路用地有沒有簽立借名登記契約沒有
05 實際關係。我不記得跟周哲宇談把系爭89地號土地登記給
06 周哲宇時，是否沒有談到借名登記契約的問題，但沒有約
07 定借名登記契約的可能性很低等語（見卷二第203至204
08 頁），然陳政義已證稱該開發案之相關土地取得過程均是由
09 張霆武處理，張霆武對過程很了解，且陳政義就該開發
10 案之細節多有因時間遙遠而不記得之情事，其既稱就與周
11 哲宇洽談過程已不復記憶，尚難以陳政義稱不太可能沒有
12 與周哲宇約定借名登記一情，即認定原告與周哲宇間就系
13 爭89地號土地有借名登記契約存在。再周哲宇與興合力公
14 司及勝名公司簽立之委託興建契約書第2條第1項第2款，
15 約明全部由興合力公司及勝名公司出資興建，並將容積移
16 轉獎勵容積之10%無償分配予興合力公司及勝名公司，即
17 周哲宇可取得容積移轉獎勵容積之90%，有該契約書附卷
18 可憑（見卷一第161頁），於提示該契約予陳政義檢視
19 後，陳政義亦證稱：對於張霆武稱周哲宇議定之條件與其他
20 地主不同沒有意見，確實有可能是約定系爭89地號土地
21 就是要贈與給周哲宇而沒有約定借名登記等語（見卷二第
22 205頁），亦可見系爭89地號土地於取得當時，不必然有
23 約定借名登記，張霆武證稱當時就系爭89地號土地未與周
24 哲宇約定借名登記契約一事更可採信。原告就系爭89地號
25 土地之借名登記契約成立一節，本應負舉證責任，而原告
26 未能提出此部分之借名登記契約書已如上述，佐以陳政義
27 證稱興合力公司處理土地借名登記契約時，都有簽立紙本
28 契約之習慣，及周哲宇依委託興建契約可獲得容積移轉獎
29 勵條件確與其他地主有別等情，尚難認原告就此已盡舉證
30 責任。

31 4. 原告固另以其與唐璽公司簽立之公共設施保留地移轉協議

01 書，記載周哲宇尚未歸還借名登記於周哲宇名下之公設地
02 （見卷一第49至50頁），及勝名公司、興合力公司及唐璽
03 公司簽立之協議書，該協議書所附之永和區福和段案公共
04 設施用地權狀點交明細表包含系爭89地號土地（見卷一第
05 33至46頁），主張系爭89地號土地確有借名登記契約存
06 在，否則上開2份文書不會如此記載。惟查，上開契約分
07 別為勝名公司、興合力公司將權利移轉與唐璽公司，及唐
08 璽公司將權利移轉與原告之文件，而非該等公司與土地名
09 義人間之文書，契約上亦均無周哲宇之簽名。該等文件既
10 非與周哲宇間之意思表示，其上之記載亦難認經過周哲宇
11 之確認及同意，該等證據尚難使本院達成原告與周哲宇間
12 就系爭89地號土地有借名登記契約存在之心證。至原告另
13 主張：系爭89地號土地之所有權狀係由唐璽公司指定之地
14 政士保管，而非周哲宇持有，顯見系爭89地號土地有借名
15 登記契約存在等語；周哲宇則以：系爭89地號土地之所有
16 權狀原由周哲宇自行保管，係於108年6月間勝名公司告知
17 需辦理信託登記，周哲宇方將所有權狀正本交予代書等
18 語。查系爭89地號土地確於108年8月26日辦理信託登記，
19 有系爭89地號土地地籍異動索引附卷可憑（見卷一第187
20 頁），與周哲宇上開所稱相符，可認周哲宇將系爭89地號
21 土地所有權狀交出之原因係為辦理信託登記，而非於將系
22 爭89地號土地為所有權登記並取得所有權狀時即交出。因
23 此，雖系爭89地號土地之所有權狀現非周哲宇所持有，亦
24 難以此即認周哲宇就系爭89地號土地僅為借名登記出名人
25 之情事，併予敘明。

- 26 5. 本件依法應由原告對其與周哲宇間就系爭89地號土地存有
27 借名登記契約負舉證責任，然原告就此舉證尚有不足，難
28 認原告主張其與周哲宇間有借名登記契約關係存在。基
29 此，原告主張終止借名登記契約，並依民法第179條、類
30 推適用民法第541條第1、2項之規定，請求周哲宇移轉登
31 記系爭89地號土地之所有權，均難謂有理由。

01 五、綜上所述，原告依類推適用民法第541條第2項之規定，請求
02 陳林錫連應將系爭土地A部分之所有權移轉登記予原告、陳
03 鴻儒應將系爭土地B部分之所有權移轉登記予原告、陳鴻文
04 應將系爭土地C部分之所有權移轉登記予原告、陳鴻銘應將
05 系爭土地D部分之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予
06 准許；依類推適用民法第541條第1、2項、第179條規定，擇
07 一請求周哲宇將系爭89地號土地所有權移轉登記予原告部
08 分，則均為無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
10 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
11 此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
13 書。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

15 民事第一庭 法官 何奕萱

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

20 書記官 李瓊華