

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2371號

原告 唯聖建設有限公司

法定代理人 李文和

訴訟代理人 李漢鑫律師

蕭美玲律師

被告 李文章

訴訟代理人 葉東龍律師

林鵬越律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條分別定有明文。本件原告起訴時法定代理人原為胡志達，嗣原告法定代理人於民國114年12月17日變更為A 0 4，此有有限公司變更登記表、經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷第147-149頁），並經A 0 4聲明承受訴訟（見本院卷第143-144頁），於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告係由法定代理人A 0 4與被告及訴外人李健

二、A 0 5、李建福等五房兄弟於92年12月18日共同出資創

01 立，並由A O 4擔任唯一董事。嗣於96年10月底五房兄弟開
02 會商議後，由A O 4代表原告公司與被告達成就如附表所示
03 土地（下稱系爭土地）之借名登記合意，並於同年11月8日
04 由原告實際出資21,135,658元（合資總額為105,000,000
05 元）向李氏祭祀公業購買系爭土地，基於稅務考量始委由被
06 告作為登記名義人。詎被告竟夥同其子李昇鴻偽造股東同意
07 書及出資額轉讓契約，擅自變更董事為李昇鴻以侵占公司資
08 產。原告爰以本件起訴狀繕本之送達作為終止兩造間借名登
09 記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項及依民法
10 第179條不當得利之規定，請求被告將系爭土地之所有權移
11 轉登記予原告，並聲明：被告應將系爭土地之所有權移轉登
12 記予原告。

13 二、被告則以：原告法定代理人A O 4未能舉證兩造究竟於何
14 時、何地達成借名登記之意思表示合致，且其一方面主張原
15 告公司為五房兄弟合資共有，另一方面卻又主張借名登記關
16 係僅存在於A O 4與被告個人之間，前後陳述顯有矛盾。實
17 則原告公司乃被告一人獨資設立，並非五房兄弟共同創設，
18 A O 4亦無法提出任何歷來股東會議紀錄或相關業務文件證
19 明五房兄弟曾參與公司營運。再者，系爭土地自購入後均由
20 被告自主管理使用並負擔相關稅務，核與「借名登記關係須
21 由實質所有人占有管理收益」之要件顯相扞格，足證兩造間
22 絕無借名登記關係存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
23 駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭土地目前登記為被告所有等情，據其提出系爭
26 土地登記謄本為證（見本院卷第29-34頁），復為被告所不
27 爭執，堪信為真。

28 (二)按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當
29 事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
30 理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於
31 私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差

01 異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
02 予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，
03 應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原
04 因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事
05 實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方
06 式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台
07 上字第393號判決意旨參照）。原告主張兩造間就系爭土地
08 有借名登記關係，為被告所否認，應由原告就此事實負舉證
09 之責。經查：

- 10 1.證人A 0 3於本院證稱：本院卷第53頁對話紀錄是我跟李昇
11 鴻的對話，李昇鴻是我堂弟，對話中我稱「之前用公司2500
12 萬元買的隔壁那塊地」是指系爭土地，我有參與買賣該土地
13 的過程，這塊土地在我老家旁邊，旁邊有建地、農地、道路
14 用地，是我們家族共有的，一般外人不會進來買，96年初
15 時，我堂叔李文得有聽到祭祀公業李元有意出售這塊土地，
16 就跟我祖父輩的人說希望家族把這塊土地買下來，我們家族
17 有六大房，除了大房、四房沒有外，其餘二、三、五、六房
18 大家一起討論把這塊土地買下來，總金額是1億500萬元，約
19 700多坪，各房出一位代表登記，二房是二兒子李正吉的兒
20 子李新村、小兒子李茂松的兒子李學德及李銘德代表、三房
21 是李文義的小兒子李恭豪代表、五房是小兒子李文得代表、
22 六房是被告代表，各持有5分之1。被告代表是當時有討論，
23 這塊土地是用原告的錢去購買，原本要登記負責人A 0 4，
24 後來被告說不然暫時先登記他名下，大家想說既然被告有
25 說，也不好意思拒絕。該土地買來到現在都是做停車場，目
26 前出租給A 0 1，租金是李福田收取支票後，再交給原告的
27 會計，存入原告帳戶，如果李福田沒空的話，我會幫忙代
28 收，也是存入原告帳戶。A 0 1開票時，會開給5個共有
29 人，其他地主的租金A 0 1會另外給他們，李福田只有收我
30 們這房的。買這塊土地時，因為六房都有建設公司，大家都
31 用自然人身分登記，我們也用自然人身分登記，但是錢是用

01 原告的公款去買，96年10月底，付1200萬元第三筆錢之前，
02 我跟叔叔他們一起討論，家族希望每房出一個代表登記，我
03 們是用原告的錢去購買，原本應登記在原告負責人A O 4名
04 下，但被告突然說暫時登記在他名下，大家想說既然被告都
05 這麼說了，也不好意思拒絕他，討論的地點在蘆洲老家，被
06 告有在場，討論完後，剛好家族也在對面李塗根家中開會，
07 A O 4、被告就過去對面跟他們說那就登記在被告名下好了
08 等語（見本院卷第343-348頁）。

09 2.證人A O 1於本院證稱：我有承租系爭土地，自102年底、1
10 03年初左右開始，我是向李福田承租，承租事宜是與李福田
11 聯繫，口頭約定租金1個月25萬元，1年300萬元，我開支
12 票，有一個地主是親自來跟我拿，其他的交給李福田轉交，
13 地主有李恭豪、李文得、李新村、李學德、李銘德、被告，
14 當初李福田問我要不要管理這個停車場，我說好，我就去問
15 李新村的爸爸李正吉，當時我還不知道這個土地是李新村的
16 名字，李正吉說李福田說好就好，我就開始管理這個停車
17 場，我沒有跟被告接洽過。土地是二、三、五、六房買的，
18 李福田代表六房，被告是六房的登記名義人，六大房每個親
19 戚都知道他們六房家是共同資產，為何系爭土地登記被告的
20 名字我不知道，我沒有參與購買系爭土地的經過等語（見本
21 院卷第332-338頁）。

22 3.證人A O 2於本院證稱：我自111年1月20日起迄今任職於原
23 告，負責管理租客、收租金、繳費、整理報表，我有看過本
24 院卷第183頁的表格，該表格是李昇鴻製作，我剛進公司
25 時，李昇鴻給我看該表格，說這是統計家族的公款及土地情
26 況，「民族停車場」是指蘆洲區民族路老家旁邊的停車場即
27 系爭土地，本院卷第185頁表格是原告以前的會計蕭小姐製
28 作，所載「租金收入」是民族停車場的租金，這是屬於五兄
29 弟（李健二、A O 4、被告、李建福、李福田）共有的資產
30 收入，本院卷第190頁表格所載「老家停車場」是指系爭土
31 地，表格所載收入是屬於五兄弟（李健二、A O 4、被告、

01 李建福、李福田) 共有的資產收入，除了停車場還有其他公
02 款收入，原告實質上是李健二、A 0 4、被告、李建福、李
03 福田所有，民族停車場的收入是五兄弟所有，租金是收到被
04 告的上海商銀公款帳戶，民族停車場是原告所有，因為原告
05 有出資。系爭土地買賣過程我沒有參與，為何登記於被告名
06 下我也沒有參與，我進公司時，李昇鴻有跟我說這是五兄弟
07 的共有資產，我沒有跟被告確認過等語（見本院卷第338-34
08 2頁）。

09 4.由上開證人證述可知，系爭土地係作為停車場使用，並由證
10 人A 0 1管理，租金是證人A 0 1開立支票支付，並交由李
11 福田轉交予其他所有權人，租金的收入是作為原告之收入等
12 情，然系爭土地如何使用收益、所得收益如何分配，與原告
13 與被告間就系爭土地有無借名登記關係無涉，無從憑此推認
14 有借名登記關係存在。再證人A 0 1、A 0 2，並無參與購
15 買系爭土地之過程，所稱系爭土地是六房五兄弟之共同資產
16 等情，均係聽聞他人轉述，不可採信。又證人A 0 3雖證稱
17 被告是代表六房登記為系爭土地所有權人，系爭土地是由原
18 告出資等情，然系爭土地縱係由原告出資購買，登記於被告
19 名下之原因甚多，當時被告雖要求將六房之應有部分5分之1
20 登記於其名下，縱有與A 0 4或其他家族成員討論，A 0 4
21 當時有無代表原告與被告為借名登記之約定，均有未明，自
22 難推認原告與被告間就此部分有借名登記契約存在。再原告
23 另主張原告是五兄弟共同擁有之公司等語，然原告為法人，
24 法律上即為能獨立行使權利負擔義務之人，不論出資設立該
25 公司之人為何人，均係獨立之個體，原告與被告間有無借名
26 登記契約，亦與原告是否是五兄弟共同出資無涉。原告另提
27 出系爭土地匯款申請書、地價稅繳款書等件（見本院卷第20
28 3-222頁），主張系爭土地是由原告出資，地價稅是由原告
29 繳納，縱然屬實，其出資原因甚多，無從反推借名登記契約
30 存在，況上開地價稅繳款書上所載納稅義務人為被告，亦無
31 從認定是由原告繳納。從而，本件依原告所提證據，不能證

明兩造間就系爭土地有借名登記契約關係，原告主張終止借名登記契約，依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告移轉登記系爭土地所有權予原告，並無理由。

四、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第179條，請求被告移轉登記系爭土地所有權，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第三庭 法 官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 劉雅文

附表：

編號	地號（新北市蘆洲區民族段）	面積（平方公尺）	權利範圍
1	0000-0000	59.90	1/5
2	0000-0000	1209.88	1/5
3	0000-0000	630.97	1/5
4	0000-0000	282.29	1/5
5	0000-0000	19.75	1/5
6	0000-0000	302.19	1/5