

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第422號

原告 邱義

訴訟代理人 溫藝玲律師

薛智友律師

王琬華律師

被告 邱惠美

訴訟代理人 孫劍履律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一、二所示不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張略以：

(一)原告一生致力於不動產土地開發事業，並創立維多利亞集團，集團旗下包含旭地建設股份有限公司（下稱旭地建設公司）、維多利亞建設股份有限公司（下稱維多利亞公司）、凱祺建設股份有限公司（下稱凱祺公司）、旭地營造股份有限公司（下稱旭地營造公司）、大無限實業股份有限公司、雲品公寓大廈管理維護股份有限公司、雅晴餐飲事業股份有限公司、嘉醴管理顧問股份有限公司、克里德菁英商務中心股份有限公司、臻品家事股份有限公司、雲品保全股份有限公司，原告並為維多利亞集團旗下所有公司之實際負責人且為唯一實質股東（上開所列公司股份登記之名義人均為股份借名登記之出名人，股份之實際所有人為原告），被告邱惠美為原告之長女，任維多利亞集團之財務長。

(二)原告於民國99年間，為經營不動產開發事業，指示公司土地開發部（即都更部）尋找土地購入以利進行土地整合開發，且在都更或危老案件整合階段，為免地主藉機抬高價格，多會先借私人名義購入，因此借用被告名義購入如附表一、二

01 所示不動產（以下附表一稱系爭中山區房地、附表二稱系爭
02 北投區土地，合稱系爭不動產），交易過程均由原告指示當
03 時開發部經理吳南俊、林文勇辦理，買賣價金則借用當時被
04 告配偶游文祥名義開立之支票支付，再由原告長期借用被告
05 名義設於合作金庫銀行玉成分行帳戶（下稱被告玉成分行帳
06 戶）（該帳戶為供維多利亞集團資金周轉使用之私帳，帳戶
07 內款項均為原告提供並為原告所有）之存款支付票款。系爭
08 不動產購入後之出租、設定最高限額抵押權、辦理重建計畫
09 之申請等事宜均由原告指示員工辦理，均與被告無涉，被告
10 至多僅因身為公司財務長，於其業務職掌上依公司流程規定
11 辦理付款事宜，被告明確知悉兩造間就系爭不動產僅為借名
12 登記關係。被告於107年5月間因故離開維多利亞集團後，屢
13 經原告催討返還系爭不動產均置之不理，故原告於108年10
14 月14日以台北仁愛路郵局第406號存證信函終止借名登記關
15 係，被告於108年10月16日收受上開存證信函後仍未為任何
16 回應，並以本件起訴狀之送達重申終止借名登記契約關係之
17 意思表示，兩造間借名登記契約已經終止。爰依借名登記契
18 約關係終止後所生之返還請求權，提起本件訴訟。並聲明：
19 被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

20 二、被告抗辯則略以：

21 （一）原告從未為維多利亞集團各家公司包括維多利亞公司、凱祺
22 公司、旭地營造公司之股東及實際負責人，107年3月間並未
23 當選各家公司董事、董事長，且各家公司週轉資金之私帳戶
24 包含被告玉成分行帳戶亦非屬原告所有，有臺灣臺北地方法
25 院107年度重訴字第949號、107年度重訴字第989號、107年
26 度重訴字第988號民事判決，及本院108年度重訴字第102號
27 民事判決足資佐證。又原告曾以維多利亞公司、凱祺公司名
28 義（原告非合法代表人）發函向被告主張系爭房地為維多利亞
29 公司、凱祺公司出資所購買，復以凱祺公司名義起訴請求被
30 告將系爭房地所有權移轉登記予凱祺公司，原告顯已自承系
31 爭房地非其所有，兩造間就系爭房地並無任何法律關係存

01 在。

02 (二)被告為維多利亞集團旗下八家公司之財務長及其中五家公司
03 之三大股東之一(另三家公司唯一股東為凱祺公司)，另二大
04 股東為原告之妹邱惠英及原告之弟邱明宏，被告與邱惠英、
05 邱明宏並為各家公司之實際負責人。被告、邱惠英、邱明宏
06 除曾以個人及親人或員工之銀行帳戶(資金來源主要為被
07 告、邱惠英、邱明宏投資或處分不動產所得，及集團公司返
08 還或分配予被告、邱惠英、邱明宏之債款、股東借款、溢繳
09 股款、股利等)(以下合稱被告私帳戶)協助維多利亞集團
10 八家公司週轉資金外，復約明被告、邱惠英、邱明宏所有房
11 地之價金及貸款本息均由被告私帳戶支應，被告私帳戶可供
12 被告、邱惠英、邱明宏使用及處分，亦可供維多利亞公司及
13 凱祺公司用於開發土地業務(供集團公司開發土地時，須返
14 還價款、貸款本息及分配使用或處分利潤予被告、邱惠英、
15 邱明宏)，並由被告統籌管理及審核各筆房地之使用或處分
16 情形。

17 (三)被告於99年購買系爭不動產，係因被告認為價金相當合理，
18 可以自用又有都更價值，乃授權維多利亞集團財務部辦理相
19 關事項，以其借名股東即被告前夫游文祥之支票、被告玉成
20 分行帳戶支應買賣價金，並以被告合作金庫銀行東三重分行
21 帳戶，按月扣繳貸款利息新臺幣(下同)35,750元，原告所
22 提原證10-1至10-2與被告統籌管理及審核系爭房地使用情形
23 時所出具之文件形式上相同，且系爭不動產權狀正本自99年
24 起即由被告保管。被告購買系爭不動產後，先作數年內出租
25 之規劃，並曾陸續出租予一般公司行號作為辦公地點或倉庫
26 使用及裝修房屋。嗣至106年2月，因評估系爭不動產無法於
27 數年內辦理都更，乃將系爭中山區房地出租予訴外人韓自
28 強，租期自106年2月20日至111年3月19日止，每月租金22,0
29 00元匯至被告合作金庫銀行蘆洲分行帳戶，並同意韓自強得
30 修改房屋及轉租他人，目前該租金仍持續匯入上開帳戶並由
31 被告自由使用中，被告為系爭不動產所有權人無疑，資為抗

01 辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷

03 （一）原告主張：系爭不動產分別於99年9月7日、99年5月25日
04 以買賣為原因移轉登記予被告名下，而購買系爭不動產之
05 各期價金分別以被告前配偶即訴外人游文祥名義簽發支票
06 或自被告玉成分行帳戶直接匯款給付等情，為被告所不否
07 認，並有系爭不動產土地建物查詢資料共3件、99年5月5
08 日不動產買賣契約書、如附表一所示土地之土地所有權
09 狀、如附表一所示建物之建物所有權狀、99年5月18日不
10 動產買賣契約書、土地所有權狀、被告玉成分行帳戶活期
11 儲蓄存款存摺節本等在卷可按（見本院109年度湖調字第2
12 56號卷（下稱湖調卷）第81至91、21至36、39至40頁），
13 勘信為真實。而原告主張兩造間針對系爭不動產均成立借
14 名登記契約，並以終止借名登記契約為由，請求被告應將
15 系爭不動產所有權移轉登記予原告，為被告所否認，並以
16 上揭情詞置辯，是本件之爭點在於：兩造間就系爭不動產
17 是否成立借名登記契約？茲判斷論述如下。

18 （二）兩造間就系爭不動產成立借名登記契約，認定理由如下：

19 1. 證人吳南俊於本院審理時證稱略以：伊是97年進入維多利
20 亞公司。任職名稱為總經理，主要是負責找尋土地、買斷
21 或是進行合建等建設公司開發工作迄今。原告就公司的事情
22 都會管，經常詢問公司關於開發事項。如附表一、二所
23 示土地是伊等團隊去找的土地，當時要為了搶購都更土地，
24 經由原告同意後決定購買。當時公司開發部經理林文
25 勇參與，當時仲介人是直接接洽林文勇。如附表一、二所
26 示土地登記名義人為被告是由原告決定。通常建設公司在
27 整合階段都是用私人名義去買，不會用公司名義去買，因
28 為用公司名義去買依照經驗都會被提高價格，等到整合差
29 不多，也就是該買都買到了，或是合建契約都談妥了，才
30 會把所有的權利包含土地所有權全部轉給公司等情明確
31 （見本院卷三第92至95頁）。又證人林文勇於本院審理時

證稱略以：伊擔任維多利亞公司開發部經理。主管是吳南俊總經理及另一位開發部主管協理。伊負責買賣土地或合建。如附表一、二所示土地是伊開發的。原證1不動產買賣契約（即如附表一所示不動產）上買方（甲方）邱惠美、林文勇代以及代理人欄位上林文勇簽名均為其所簽署；原證2、3不動產買賣契約書（即如附表二所示不動產）中均第4頁上簽約人欄林文勇簽名，均為伊所簽署。以上3個契約是當時維多利亞公司授權伊去進行簽約。伊現在記憶雖無法確認是由何人授權伊簽約，但原則上是公司開完會後總經理指示伊去跟相關不動產所有人簽約。以上3個契約的甲方即買方以被告名義簽立，是因為伊去簽署不動產買賣契約書時，公司會交給伊買受人的身分證、印章及簽約款的支票。而伊當時在公司任職時，公司實際上最高負責人是董事長邱義，因為他經常來公司等情詳盡。綜上，以證人吳南俊與林文勇之證述，足以認定系爭不動產係因原告之指示而由時任維多利亞公司總經理、開發部經理之吳南俊、林文勇負責開發工作等確實。並參酌被告與原告為父女，且被告時任維多利亞公司財務經理等情下，亦為兩造所不爭執。是原告主張系爭不動產為其委由吳南俊負責執行，並借用被告名義購入系爭不動產，顯非無據。而被告雖辯稱：被告於99年購買系爭不動產，係因被告認為價金相當合理，可以自用又有都更價值，乃授權維多利亞集團財務部辦理相關事項云云，惟此顯與證人吳南俊所證述情節不符，何況，若系爭不動產係因被告授權購買事宜，何以證人吳南俊、林文勇並無證述購買過程中曾經接受被告之指示或告知購買決定，是被告上揭所辯，並非可採信。

2. 證人李京芝於本院審理時證述略以：伊從95年迄今任職於維多利亞集團內公司，97或98年間任職於維多利亞公司，負責售後服務，處理個案銷售後的售後房屋，包含公司自有資產的出租或出售，是公司的副理。原證10—1用印申

01 請表及土地租賃契約書、增補協議書，伊並未經手，應該
02 是土地開發部的邱文雄副總負責，似有畸零地情形要做土
03 地整合，由邱文雄副總直接跟原告做回報。原證10—2用
04 印申請表及土地租賃契約書2份中，第1份沒有經公證契約
05 書不是伊簽署，但是終止租約時是伊辦理。第2份經公證
06 的是伊去辦的。因為這房屋屋況很差，且租期長達10年，
07 且租金很低，所以承租人要求要進行公證。承租人願意承
08 租的金額是21,000元，但被告表示太低，之後伊向執行長
09 邱明宏回報，執行長說就租給他，請伊向被告回覆是執行
10 長決定的。上揭伊經手不動產出租後租金是詢問財務部說
11 要匯款到哪個帳戶，伊就會將匯款的帳號記載在租約上面
12 等情明確（見本院卷三第308至309頁）。是系爭土地購買
13 移轉登記在被告名下之後，將其出租等管理行為，亦是經
14 由維多利亞公司的職員進行，且如附表二所示不動產租金
15 數額，亦非由被告作最後決定，足見被告所辯：被告於99
16 年授權維多利亞集團財務部辦理相關事項，並可從中賺取
17 價差等情，並非可採，而原告主張系爭土地系借名登記予
18 被告名下，顯非無據。

- 19 3. 證人張桂珠於本院審理時證述略以：伊任職於凱祺公司，
20 是負責出納、跑銀行及私帳的管理。伊於96年間開始接觸
21 到私帳的業務。伊只保管公司私帳存摺但是沒有保管印
22 章。各個私帳戶的印章是由之前直屬長官即被告保管。私
23 帳存摺是被告交給伊保管。有蠻多私帳的帳戶存摺，但是
24 數量沒有去數過，所有私帳名稱有列表。在被告將私帳戶
25 存摺交給伊時，都會紀錄每本帳戶內有多少錢，被告只給
26 伊存摺，同時給伊一張記載各個存摺內帳戶當時的餘額。
27 當時是有跟伊講說私帳裡面的錢是原告的錢。私帳戶的款
28 項跟維多利亞集團的每個公司的公司帳目是分開計算沒有
29 關係，私帳戶的錢不會跟集團下任何一家公司的帳有關。
30 私帳戶的錢要撥出使用，相關單位會填寫請款單，檢附憑
31 證，給相關單位走簽核流程，然後到財務部，伊會做傳

票，也會打收支日報表及銀行日報表，寫好取款條再送交上面單位簽核，最後會到財務長在取款條上用印。起訴狀附表1所示房地，伊有自私帳支出購買這些不動產的價金。而原證6第1至13頁所示私帳銀行日報表內戶名是邱惠美帳戶後面，所支出的金額是伊製作用以支付購買如本件起訴狀後附表1編號1、2所示的不動產。起訴狀附表1編號1、2的不動產有出租情形。當時租金都是轉入被告私帳戶中。應該是合作金庫銀行北三重分行。在財務長將帳戶交給伊時，這個就是私帳戶等情明確（見本院卷三第307至310頁），並核與證人張桂珠前於另案偵查中所為之證述內容大致相符（見湖調卷第60至63頁）。是原告主張：購買系爭不動產之價金，係由原告長期借用被告玉成分行帳戶內為原告提供並為原告所有之款項支付等情，尚非無據。雖被告舉出另案臺灣臺北地方法院107年度重訴字第949號民事判決、107年度重訴字第989號民事判決及本院108年度重訴字第102號民事判決中關於認定維多利亞公司設立資金來源是否來自私帳以及私帳來源之認定；或是凱祺公司股權是否成立借名登記之認定；以及原告名義玉山銀行帳戶是否為原告交付與被告供作家族企業作為私帳使用等情之認定，作為原告主張：合作金庫銀行玉成分行帳戶為私帳戶，該帳戶內之金錢為原告所有之抗辯，惟上揭判決之訴訟標的與本件不同，且所為之上揭認定與本件帳戶並無直接相關，且部分案件上訴並未確定，均難僅以上揭判決理由之記載，而為被告有利之認定。綜上調查結果，依據本件調查中，原告所舉證據具有優勢下，應認原告主張：購買系爭不動產之價金，係由原告長期借用被告玉成分行帳戶內為原告提供並為原告所有之款項支付等情為可採信。

4. 至於被告所為關於維多利亞集團公司股份所有情形，以及原告是否取得維多利亞集團內各公司股份或股權之抗辯，因為股份歸屬於誰與系爭不動產實際由何人出資，並無直

01 接關連，且與本件原告主張兩造間就系爭不動產是否成立
02 借名登記關係判斷並無直接關係，是尚難僅以原告不具有
03 股東身分，而認原告之主張不足採信。另外，被告抗辯系
04 爭中山區房地出租予訴外人韓自強，目前該租金仍持續匯
05 入上開帳戶並由被告自由使用中等情，惟因附表一房地目
06 前仍在被告名下，則尚難以持續租金收取為被告有利之認
07 定。

08 5. 綜上，原告主張：兩造間就系爭不動產成立借名登記契約
09 等情，即為可採信。

10 四、按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己
11 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第54
12 9條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契約在性質
13 上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依
14 前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，並請求受任
15 人將所取得之權利移轉予委任人。查，兩造間就系爭不動產
16 成立借名登記契約等情，已如前述。則原告主張前以108年1
17 0月14日律師事務所函文向被告表明終止借名登記關係（見
18 湖調卷第69至73頁），並經被告於108年10月16日收受，有
19 掛號回執可佐（見湖調卷第77頁），則兩造間之借名登記契
20 約已告終止，殆無疑義，故原告主張終止借名登記契約後之
21 法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將
22 如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告，自屬有據。

23 五、綜上所述，兩造間就如附表一、二所示不動產為借名登記之
24 法律關係，經原告終止前開借名登記契約後，類推適用民法
25 第541條第2項規定，請求被告應將如附表一、二所示不動產
26 之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
28 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
29 果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
31 判決如主文。

中華民國 111 年 3 月 31 日
民事第二庭 法官 方鴻愷

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 3 月 31 日
書記官 陳紀元

附表一：

土地部分：

土地標示								
土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	中山區	正義	一	415	建	77	全部

建物部分：

建物標示						
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺北市 ○○區 ○○段 ○○段 0000○ 號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000地號	臺北市○ ○區○○ ○路○段 00號	加強磚造 二層	一層 50.9平方公尺 二層 50.9平方公尺 總面積 101.8平方公尺	全部

附表二：

土地標示								
土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	北投區	奇岩	三	258	田	34	全部

