

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第507號

原告 三樂建設股份有限公司

法定代理人 許宏興

訴訟代理人 郭承昌律師

被告 王明美

訴訟代理人 蔣瑞琴律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表所示之土地移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）訴外人即被告之配偶宋錫民前於擔任原告董事期間，以將名下土地移轉予原告所有，由原告負責興建房屋，待房屋興建完畢後再依土地比例分配房屋之方式成立合建契約，惟原告基於節稅考量而與宋錫民成立借名登記契約，將宋錫民移轉予原告所有之土地仍借名登記於宋錫民名下。嗣原告於民國105年間與訴外人即被告之代理人宋維鈞簽立借名登記協議書（下稱系爭協議書），確認原告將如附表所示之土地（下稱系爭土地）借名登記予被告。惟原告於109年9月14日向被告為終止借名登記契約之意思表示，請求返還系爭土地，竟遭被告拒絕，爰依系爭協議書約定或類推適用委任法律關係，請求擇一判命被告應將移轉系爭土地予原告等語。

（二）並聲明：被告應將系爭土地移轉登記予原告。

二、被告抗辯則以：

（一）系爭協議書上所蓋印之印文固為被告所有，惟該印章係置

於家中用以收受掛號信件，被告並未授權宋維鈞代理簽署系爭協議書。縱認被告之行為有構成表見代理，宋維鈞亦係遭原告詐欺而簽立系爭協議書，依民法第198條，被告仍得拒絕履行。況系爭土地原係登記於訴外人即被告之公公宋龍波名下，宋龍波將之移轉登記予宋錫民，宋錫民死亡後再由被告繼承，可知系爭土地自始即非原告所有，兩造自無可能成立借名登記等語，資為抗辯。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。又代理權之授與，應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。此項意思表示，固不以明示為限，惟默示的授與代理權，仍須表意人之舉動或其他情事等之間接事實，與授與代理權之事項，具相當之關連性為必要（最高法院84年度台上字第44號判決意旨參照）。經查：

1. 宋維鈞於105年間以被告代理人之名義，就系爭土地與原告簽立系爭協議書等情，為兩造所不爭執（本院卷二第173頁），是此部分事實，應堪認定。

2. 證人即原告之經理李水沸證稱：系爭協議書是在被告家簽立的，當時被告及宋維鈞都在場，因為被告說她不清楚，所有事情都是由孫子宋維鈞處理，宋維鈞去拿被告的章在上面簽名用印，被告都有看到等語（本院卷二第175頁）。而被告亦到庭陳稱：我跟宋維鈞住在一起，系爭協議書之印文是宋維鈞幫我蓋的，他有跟我說要蓋，我就說好，拿去蓋，我年紀大了都是他在弄…我有1顆印章是結婚時刻的，就是放在客廳那個，平常要蓋印章都是拿客廳那顆，另1顆鎖在保險箱裡，都鎖著不太會用等語（本院卷二第177-178頁）。可知依證人李水沸之證詞及被告本人當庭之陳述，被告係知悉並同意宋維鈞於系爭協議書上簽名用印，此顯與被告之訴訟代理人於書狀中稱其並未授

01 權宋維鈞簽立系爭協議書之抗辯不符，秉諸直接審理原
02 則，自應以被告當庭之陳述較為可採。是被告既陳稱其知
03 悉並同意宋維鈞於系爭協議書上簽名用印，系爭協議書係
04 經宋維鈞合法代理而簽立之事實，應堪認定。

05 3. 又證人宋維鈞證稱：系爭協議書是有次公司開會時，李水
06 沸提出要股東跟地主帶回去簽名，我就將系爭協議書帶回
07 家簽名跟用印，那時候被告跟李水沸都不在場，我在系爭
08 協議書上簽名用印前，沒有先跟被告講，因為她不是很了
09 解，我們家客廳的櫃子上有全家人的印章…我有拿過被告
10 的章去蓋掛號信，不然就是公司有要求蓋章我才會拿去
11 蓋，我不確定被告有沒有其他的章，應該是有…被告的事
12 情我通常都會問過我爸爸，有時候是我叔叔，系爭協議書
13 我帶回家1-2週，沒有仔細看，但有跟我爸提過，我爸說
14 因為土地太多筆，他也不清楚，加上我們一直以來都很信
15 任公司，我們認為公司不會騙我們，就直接蓋章等語（本
16 院卷二第180-182頁）。是證人宋維鈞固否認其簽立系爭
17 協議書時被告及證人李水沸在場，亦否認其簽立系爭協議
18 書有得被告授權。惟觀諸被告上開陳述及證人宋維鈞之證
19 詞，可知被告因其年事已高，故將平日使用之印章置放於
20 家人易取得之處，所有對外事務均委由後輩處理。再參以
21 證人宋維鈞並不知悉被告有其他印章，且其先前亦曾自行
22 取用被告之印章蓋印掛號信及其他公司要求之文件，揆諸
23 首開條文規定及最高法院判決要旨，堪認被告實有將對外
24 事務概括授權由證人宋維鈞處理之意思。則縱證人宋維鈞
25 稱其簽立系爭協議書前未事先徵詢被告意見，然被告既已
26 概括授權證人宋維鈞為其處理對外事務，亦應認證人宋維
27 鈞係具有代理被告簽立系爭協議書之權限。

28 4. 綜上所述，無論依被告之陳述或證人宋維鈞之證詞，均得
29 認定被告業已授權證人宋維鈞代理其簽立系爭協議書。而
30 系爭協議書既為宋維鈞合法代理被告而簽立，形式上即屬
31 合法且有效，兩造自應受系爭協議書約定內容之拘束甚

明。

(二) 次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。經查：

1. 被告另抗辯稱：縱系爭協議書為真正，然證人宋維鈞係遭原告詐欺而簽立系爭協議書，其意思表示自由受侵害而構成侵權行為，被告依民法第198條規定仍得拒絕履行云云。惟原告僅係向證人宋維鈞表明系爭土地為借名登記，並要求被告簽立系爭協議書。而宋維鈞亦證稱：我將系爭協議書帶回家大約1到2週就簽名蓋章拿回公司等語（本院卷二第182頁）。可知被告及其家人本有充足之時間得以檢視、確認系爭協議書所載之內容是否為真實，縱被告未經仔細查證即授權證人宋維鈞簽立系爭協議書，亦屬被告個人之疏失，尚無從單憑原告主張系爭土地為借名登記，即遽認其有對證人宋維鈞施用詐術之行為。
2. 此外，被告就原告有何積極施用詐術之行為，復未能提出其他證據以實其說，揆諸上開最高法院判決要旨，被告此部分抗辯，洵屬無據。

(三) 另按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。經查：

1. 被告復抗辯稱：系爭土地自始至終均登記於宋氏家族名下，可知兩造間從未成立借名登記契約云云。惟兩造已簽立系爭協議書，且系爭協議書形式上為真正，兩造簽立系爭協議書時亦無意思表示有瑕疵而得予以撤銷等情，業經認定如上，縱兩造先前並未就系爭土地成立借名登記契約，仍應認兩造就系爭土地於法律關係究竟為何，有成立和解之意思，即以系爭協議書確認兩造間就系爭土地確實有成立借名登記關係。是原告與宋氏家族先前成立之借名

登記契約，縱或未及於系爭土地，然揆諸上開條文規定，仍無礙於兩造依系爭協議書約定而就系爭土地存在借名登記關係之認定。

2. 又宋錫民為原告之董事及被告之配偶，其生前與其他地主曾與原告成立合建契約，由宋錫民等地主將名下土地移轉予原告所有，原告則負責興建房屋，待房屋興建完畢後再依土地比例分配房屋予地主。惟原告基於節稅考量，仍將宋錫民等地主提供之土地借名登記於各該地主名下。又系爭土地原登記於宋錫民名下，其死亡後以分割繼承為原因移轉登記予被告，而被告於102年辦理繼承登記時，將系爭土地之權狀交付予原告，且系爭土地辦理繼承應繳之規費，及如附表編號1所示之土地102-107年之地價稅（包含回溯至97年）均由原告繳納，108年後之地價稅由被告繳納（如附表編號2所示之土地無庸繳納地價稅）等情，復為兩造所不爭執（本院卷二第173頁）。可知宋氏家族先前即有將名下土地移轉予原告成立合建關係之事實，惟原告基於節稅目的，與宋氏家族就土地成立借名登記關係，仍將土地借名登記予宋氏家族名下。再衡諸一般社會通念，被告繼承系爭土地時，既同意將系爭土地之權狀交付予原告，且將系爭土地辦理繼承所應繳納之規費及相關地價稅均委由原告負擔，更足證被告理應知悉系爭土地於兩造間存有借名登記關係。是綜合上情觀之，原告為免系爭土地於宋錫民過世後遭被告侵吞，確有簽立系爭協議書以確認借名登記關係存在之動機，益徵兩造簽立系爭協議書係為確認彼此就系爭土地之法律關係，而具有和解契約之意思無訛。

3. 又系爭協議書既已約定兩造就系爭土地存有借名登記關係，參以系爭協議書第3條第2項約定「甲方（即原告）得隨時終止本借名登記協議書，並要求乙方（即被告）返還系爭不動產（即系爭土地）予甲方」等語，則原告依上開約定，主張終止借名登記契約，並請求被告返還系爭土

地，自屬有據。

四、從而，原告依系爭協議書之約定，請求被告應將系爭土地移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原告另主張選擇合併類推適用委任法律關係，因其上開主張業已勝訴，本院自毋庸再就其餘請求權基礎為審酌，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 7 日

民事第三庭 法 官 楊忠霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 9 月 11 日

書記官 賴怡婷

附表：

土地標示							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○ 段	地號	平方公尺	
1	臺北市	士林區	永平	○	000	000	0分之1
2	臺北市	士林區	永平	○	000	000	0分之1