

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3247號

原告 臺灣工具股份有限公司

法定代理人 謝文國

訴訟代理人 游琦俊律師

複代理人 陳律安律師

被告 林玟慧

訴訟代理人 熊賢安律師

上列當事人間請求終止借名登記等事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺中市○○區○○段000地號土地之應有部分10000分之61移轉登記予原告。

二、本判決於原告以新臺幣90萬元為被告供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣256萬5175元為原告供擔保後，得免為假執行。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，原告為將系爭土地資產活化，並以新設立之關係企業即訴外人麗冠實業股份有限公司（下稱麗冠公司）經營建物開發租售及旅館業，而以系爭土地所有權用以與訴外人峰雲建設股份有限公司（下稱峰雲公司）訂立合建契約，將系爭土地及其上建物之所有權移轉予後續設立登記之麗冠公司。在移轉過程中，僅暫時將系爭土地借名登記於訴外人林武成即被告之父、謝志明、林冠冠、謝松上及被告等5位股東名下，故原告與被告現時就系爭土地持有之應有部分存在有借名登記契約關係。上開借名登記過程及事實業經臺灣高等法院臺中分院以109年度重上字第49號確定判決（下稱另案判決）認定在案，是於原告向被告終止借名登記

01 契約後，被告自應將現時持有之系爭土地應有部分移轉登記
02 予原告。原告以本件訴訟起訴狀繕本送達被告之時點為終止
03 借名登記契約意思表示，並依民法委任之相關規定，請求被
04 告將就現時持有之系爭土地應有部分61/10000移轉登記予原
05 告等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地之應有部分61/10000
06 移轉登記予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：原告於民國81年間之實質經營者為被告之父林武
08 成，林武成對每位兒女均有安排相當之財產贈與，被告因而
09 取得系爭土地應有部分5分之1之所有權。後被告分別將系爭
10 土地應有部分810/10000、1129/10000移轉予麗冠公司、峰
11 雲公司，是現存斯時受贈之財產即被告現持有之系爭土地應
12 有部分61/10000。又系爭土地應有部分61/10000登記予被告
13 名下後，每年課徵之地價稅皆由被告繳納迄今，非由原告繳
14 納，原告亦未曾給付被告此一地價稅金額，足徵被告為系爭
15 土地應有部分61/10000之實質所有權人。另因另案判決之當
16 事人與本件訴訟之當事人不同，當無爭點效之適用，且縱系
17 爭土地於81年間移轉登記予5位股東中之部分股東與原告間
18 就系爭土地存有借名登記關係，然不能以他人特殊情形類
19 推，概謂被告取得之系爭土地應有部分也屬借名登記等語。
20 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
21 准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告於81年3月4日將重測前臺中市○○區○○○○段000000
24 0000000地號土地（下稱重測前59之681、59之686地號土
25 地），以「買賣」為登記原因，移轉所有權登記為林武成、
26 謝志明（即林志明）、被告、林冠冠、謝松上5人所有（權
27 利範圍各5分之1），原告當時之法定代理人為謝錫魁，而謝
28 錫魁為謝麗霞之父，為被告、林志明、林冠冠之外祖父等事
29 實，有土地買賣所有權移轉契約書、臺中市稅捐稽徵處土地
30 增值稅免稅證明書、戶籍資料查詢結果在卷可稽（見本院10
31 8年度重訴字第194號【下稱另案一審】卷一第258至262頁、

第166至170頁）。後於81年7月8日因地籍圖重測，該2筆土地變更登記為臺中市○○區○○段000○○000地號土地，嗣又合併為臺中市○○區○○段000地號土地（即系爭土地）有臺中市中興土地登記簿、土地登記第二類謄本在卷可查（見另案一審卷一第264至278頁、第461頁），先予敘明。

- (二)謝松上於81年7月8日將其取得之系爭土地應有部分5分之1，移轉登記予謝麗霞所有（見另案一審卷一第268頁）；嗣系爭土地之共有人林志明、被告、林冠冠、謝麗霞於82年5月3日出具委託同意書，委託林武成為代表人處理系爭土地之出售或合作建築等事宜（見另案一審卷一第280頁），林武成即於同日與峰雲公司簽立「合作興建房屋契約書」，約定出售系爭土地1418.5坪土地予峰雲公司以興建大樓，峰雲公司則將興建完成後之部分大樓建物登記於雙方所指定之人（見另案一審卷一第282至318頁）。又麗冠公司於82年8月4日完成設立登記，全體土地共有人（即林武成、謝麗霞、林志明、被告、林冠冠）授權麗冠公司以自己名義與峰雲公司重新訂立合建分屋契約事宜，並於82年8月8日改由麗冠公司與峰雲公司簽訂合建分屋契約，約定將原有之大樓分配權利，改由麗冠公司取得（見另案一審卷一第320至340頁）。而依另案一審卷所附之委託書及合建分屋契約書所示（見另案一審卷一第322至340頁），麗冠公司當時之法定代理人為謝麗霞。麗冠公司與峰雲公司簽訂合建分屋契約後，系爭土地全體共有人乃於84年6月29日將其等之應有部分合計4058/10000（林武成為810/10000、謝麗霞為810/10000、林志明為810/10000、被告為810/10000、林冠冠為818/10000），以買賣為原因，移轉登記予麗冠公司名下，有土地買賣所有權移轉契約書在卷可憑（見另案一審卷一第344頁）。而依上開買賣契約書所示，麗冠公司當時之法定代理人仍為謝麗霞。
- (三)原告於81年3月4日將重測前59之681、59之686地號土地（即重測後並合併之系爭土地），以「買賣」為登記原因，移轉所有權登記為林武成、林志明、被告、林冠冠、謝松上5人

01 所有，每人權利範圍各5分之1，已如前述。而證人謝松上於
02 另案一審到庭具結證稱：我是原告之股東，中途因為需要資
03 金，有賣掉一些股份，但還是股東，後來看林武成身體不
04 好，我要求退股，之後就拿了股金走人；原告於81年4月間
05 將公司土地應有部分5分之1登記在我名下及嗣後移轉給謝麗
06 霞的細節我都不清楚；當初林武成有拿走我的印章，林武成
07 人很好，股東都相信他；原告從來沒有給過我土地，我也沒
08 有向原告買過土地（見另案一審卷一第393至396頁）。證人
09 即林武成之女林淨淨於另案一審到庭證稱：原告股東是
10 「林」、「謝」兩大家族的成員，土地會登記謝松上的名
11 字，是因為他是擁有原告百分之4股份的股東，但擔心我父
12 親如果因病過世，他會拿不回股份，就經常來找我父親，這
13 會影響我父親的休養，所以就用謝松上名字辦理不動產登
14 記，當初折算他的部分有新臺幣（下同）2122萬元，為了避
15 免他的擔憂及將來口說無憑，所以就用不動產方式來登記
16 （見另案一審卷一第406、407頁）。依謝松上、林淨淨前開
17 證述內容，可知謝松上並無於81年3月4日向原告購買系爭土
18 地之應有部分5分之1，上開買賣所有權移轉契約書上關於謝
19 松上部分所載「買賣」及「聲請登記以外之約定事項」欄所
20 載「價款交付方法：登記完畢一次付清」等情，係屬虛偽。
21 又證人林志明於另案一審到庭證稱：原告的董事長最早是我
22 外祖父，81年左右公司實際負責人是我父親林武成；他說他
23 要成立麗冠公司，從事出租房子的業務，要把原告的土地過
24 戶給五個人，有我父母親、三個孩子林志明、被告及林冠
25 冠；原告將土地過戶至我們名下時，我們並沒有付錢給原
26 告；當初這麼做是為了要節稅，與峰雲公司談合建時一坪20
27 萬元，峰雲公司得到8百坪，直接以公司名義進行合建，但
28 因為土地的價值高昂，會造成稅賦沉重，才改以個人名義合
29 建，因為當初考慮過個人部分增值稅並不大，所以認為以個
30 人名義合建才有利，合建之後我們分配到登記的房子及土地
31 持分，蓋好的房子登記在麗冠公司名下，就是把原告的權利

01 轉成麗冠公司的權利等語（見另案一審卷一第397至400
02 頁），此核與原告於81年間之負責人為謝麗霞之父謝錫魁，
03 而麗冠公司於82年8月間完成設立登記時之負責人為謝麗
04 霞；及原告於81年3月4日將系爭土地應有部分5分之1移轉登
05 記予謝松上後，謝松上隨即於81年7月8日將該應有部分5分
06 之1移轉登記予謝麗霞，嗣系爭土地之共有人林志明、被
07 告、林冠冠、謝麗霞即委託共有人林武成於82年5月3日與峰
08 雲公司簽立合作興建房屋契約書；又於麗冠公司完成設立登
09 記後，全體土地共有人即授權麗冠公司以自己名義與峰雲公
10 司重新訂立合建分屋契約事宜，並於82年8月8日改由麗冠公
11 司與峰雲公司簽訂合建分屋契約等情相符，故堪認林志明上
12 開證述為真。因此，上開買賣所有權移轉契約書上關於林武
13 成、林志明、被告、林冠冠部分所載「買賣」及「聲請登記
14 以外之約定事項」欄所載「價款交付方法：登記完畢一次付
15 清」等情，亦屬虛偽。

16 (四)按民法第87條規定：「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
17 示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。
18 虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行
19 為之規定。」又稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自
20 己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，
21 他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與
22 出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內
23 容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約
24 之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定，有最高法
25 院98年度台上字第990號民事裁判要旨可資參照。原告於81
26 年3月4日將系爭土地以「買賣」為登記原因移轉所有權登記
27 予被告、林武成、林志明、林冠冠、謝松上，應非出於雙方
28 之內心真意，而係出於通謀虛偽意思表示所為，應屬無效；
29 惟原告與被告、林武成、林志明、林冠冠、謝松上所隱藏將
30 系爭土地借用渠等名義為登記之協議，則屬有效。從而原告
31 與被告間就系爭土地之應有部分5分之1，係借名登記關係。

01 (五)又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自
02 己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第
03 549第1項、第541條第2項分別定有明文。查原告既主張以起
04 訴狀繕本之送達作為終止借名登記契約之意思表示（見本院
05 卷第163頁），而上開起訴狀繕本業於110年12月23日送達被
06 告，有本院送達證書附卷可考（見本院卷第61頁），則兩造
07 間就系爭土地之借名登記關係即歸消滅。從而，原告請求被
08 告應將系爭土地尚登記在被告名下之應有部分61/10000不動
09 產所有權移轉登記予原告，於法有據，應予准許。

10 (六)被告固以系爭土地之地價稅均為其所繳納、麗冠公司未因受
11 讓系爭土地之應有部分810/10000，及指示將系爭土地之應
12 有部分1129/10000移轉登記予峰雲公司，而對原告負有任何
13 債務，主張原告非系爭土地之真正所有人云云。然地價稅之
14 負擔至多僅係被告得否向原告請求償還之問題，麗冠公司與
15 原告間就系爭土地之讓與係何法律關係、麗冠公司是否因此
16 負擔債務等節，均與系爭土地之真正所有人為何無涉，併此
17 指明。

18 四、綜上所述，原告主張終止兩造間系爭土地之借名登記契約，
19 請求被告應將系爭土地應有部分61/10000移轉登記予原告，
20 為有理由，應予准許。

21 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
22 與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
24 酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
25 敘明。

26 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
28 民事第二庭 法 官 吳怡嫻

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
02 書記官 林佩倫