

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第475號

原告 永烜機械科技有限公司

法定代理人 張庭維

訴訟代理人 邱昱宇律師

被告 陳麗桂

訴訟代理人 王聖舜律師

上列當事人間請求返還借名登記土地買賣價金等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴外人張建山係原告公司之董事，前於民國103年5月1日代表原告公司與被告簽立借名登記契約書（即原證2），約定由原告之代理人張建山向訴外人王麗英購買坐落臺中市豐原區北天段167、167-2、172、173-1、177-1、258-4等地號6筆土地，合計新臺幣（下同）3922萬元，款項全由原告支付，另特約贈與原告之同段174-1地號土地，合計7筆土地（下稱系爭土地），並將上開購買及受贈之土地登記於被告名下。且被告同意上開土地之購買，確為原告借被告名義登記，實質所有權及使用權均為原告等語，又系爭不動產買賣契約書後載「不動產買賣付款期別簽收欄」部分，述有前四期付款依序為392萬元、500萬元、150萬元、140萬元，另有土地買賣之仲介服務費39萬2400元，皆由原告開立支票給付之（見本院卷一第31、33、3449頁）。

(二)詎被告前於107年12月20日竟與訴外人林鳳娟簽立土地買賣契約書，將系爭土地及其上未辦理保存登記廠房（此廠房部

分價金500萬元），以總價6400萬元出售予林鳳娟，扣除貸款、土地增值稅、房屋稅及廠房價值500萬元後，尚有2599萬2799元（計算式詳後述），系爭土地既係借名登記於被告名下，此部分為原告應得之土地買賣價金。為此以113年1月5日民事辯論意旨狀送達為終止系爭借名契約之意思表示，並依民法第541條第1項、第179條前段規定提起本件訴訟。

(三)並聲明：1.被告應給付原告2599萬2799元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、對被告抗辯之陳述：

(一)兩造間就系爭土地應有借名登記契約法律關係：

1.兩造間就系爭土地借名登記契約，乃係訴外人張建山前於103年5月1日代表原告公司，經律師見證下，而與被告簽立，載明原告付款購買系爭土地，以被告名義辦理登記。

2.再者，原告公司自103年度起至107年度每年度營利事業所得稅結算申報時，均會將系爭7筆地號土地，列入資產負債表內，並於財產目錄詳列系爭土地之地號及未折減餘額共計為3961萬2400元。至兩造為釐清事實以免爭議，方於103年5月1日簽立借名登記契約書（見本院卷一第27頁），故未於102年度將系爭土地列入原告之資產負債表內。

3.被告辯稱兩造間借名登記契約為通謀虛偽意思表示為無效等語，惟查原告公司法定代理人張建山係先於102年9月10日與原地主王麗英簽立不動產買賣契約書，並於同年11月15日登記於被告名下，為釐清事實以免爭議，方於半年後之103年5月1日再由雙方簽立借名登記契約書。被告辯稱其係因為欲提高系爭土地之貸款成數，始簽立系爭借名登記契約書，用以增益原告公司信用等。然上開所辯，豈非益證雙方確有借名登記之事實。被告另辯稱以購買系爭土地係由原告開立支票支付之自備款及仲介服務費計為1221萬2400元，均為張建山前向原告之借款，並已清償完訖等

01 語。然系爭土地既為借名登記於被告名下，則所有土地買
02 賣價金本即為原告所有，用供清償原告前向三信商業銀行
03 之貸款本息，即被告於108年1月21日由買方以買賣價金直
04 接代償原告向三信商銀之貸款本息分別為本息199萬5184
05 元、85萬5078元及687萬3586元。又於108年1月30日被告
06 匯款予原告500萬元清償借款，以上合計1472萬3848元，
07 用以償還結清支票借款1221萬2400元。然查，系爭土地既
08 僅係借名登記於被告名下，出售後所有買賣價金本即為原
09 告所有，用來清償原告前向三信商業銀行之貸款本息，尚
10 符社會常情，不足以認定即為被告用以代償原告貸款本息
11 方式返還借款。又被告匯款予原告500萬元部分，其法律
12 關係亦有可能為借名登記匯還價金，或為原告向被告借
13 款，要難逕認為被告返還原告借款。再者，如被告所述借
14 款既為1221萬2400元，被告卻返還1472萬3848元，其間差
15 額251萬1448元為何？末查，對於系爭土地尾款2740萬元
16 部分，貸款借款人為原告斯時法定代理人為張建山，被告
17 雖為連帶保證人，然張建山於其三信商銀中山分行帳戶內
18 扣款返還本息部分，卻係由原告轉匯款項而來。且張建山
19 後來改向三信商業銀行貸款，用以償還原系爭土地尾款之
20 貸款所餘應為付清1955萬0319元。而上開三信商業銀行貸
21 款，最後仍係由買方林鳳娟逕以買賣價金直接代償所餘貸
22 款本息，同理，難認其即能證明該尾款2740萬元部分為被
23 告所支付。

24 4.承上，系爭土地為借名登記應為事實，被告所辯尚難採
25 取。

26 (二)兩造間就系爭土地既有借名登記契約法律關係，則被告逕自
27 將系爭土地及其上未辦理保存登記廠房（此廠房部分價金50
28 0萬元），以總價6400萬元出售予林鳳娟，扣除相關貸款後
29 匯入分別為600萬元、1000萬元、800萬元及1047萬2361元，
30 共計3447萬2361元。又其支出項目除107年12月28日347萬95
31 62元為支付土地增值稅及房屋稅之外，其餘1252萬0438元、

347萬9562元及1499萬2799元，共計3099萬2799元均應匯入被告帳戶（3099萬2799元加上前開347萬9562元，共計3447萬2361元），被告應返還原告。但因買賣契約書有載明所有買賣價金包含原告建造之未辦理保存登記廠房，此廠房議定買賣價金500萬元，此部分被告另已匯款原告無訛。是上開3099萬2799元應再予扣除500萬元，即為2599萬2799元，此為原告終止借名契約後，依民法第541條、第179條規定應得之系爭土地買賣價金。被告另主張如原告主張有理，則就仲介費64萬元、價金信託銀行手續費1萬9200元、代書費用1萬7700元、地價稅共3萬9248元、房屋稅6萬7396元等，共計78萬3544元應予抵銷，原告就此部分沒有意見。

三、被告則以：

(一)兩造間於103年5月1日簽訂原證2所示「借名登記契約書」係通謀虛偽意思表示而無效：

1.訴外人張建山購入系爭土地時，其自備款及仲介費合計1221萬2400元係由張建山及被告向原告借用支票付款，嗣後該筆借款亦已全數償還予原告：

①訴外人張建山向原地主王麗英購入系爭土地時，係向原告借用支票支付款項，被告出售系爭土地時，於108年1月21日由買方以買賣價金直接代償原告向三信商銀之貸款本息，並以此方式清償前揭向原告之借款。被告出售系爭土地總價金6400萬元，該6400萬元之資金流向如112年12月1日陳報狀附表二所示（見本院卷二第93頁、本院卷一第83至87頁），其中包含上述108年1月21日由買方以買賣價金直接代償原告向三信商銀之貸款本息，更足證明被告確有以上述方式清償向原告公司之借款。

②108年1月30日被告匯款予原告500萬元清償借款，此有被證7所示被告存摺明細、被證15所示存款憑條在卷可查。以上合計1472萬3848元（見本院卷二第91頁），用以償還結清前述支票借款1221萬2400元。此亦有證人張建山之證言可資佐證。因此，上述購入系爭土地之自備

01 款及仲介費實質上係由被告支付，應可認定。

- 02 2.其次，購入系爭土地時，用以支付買賣價款之貸款總額27
03 40萬元係由張建山向合作金庫中興分行辦理貸款而支付，
04 並由被告擔任連帶保證人（見本院卷一第89頁），而由原
05 證2所附之不動產買賣契約書之「不動產買賣付款期別簽
06 收欄」亦記載102年11月20日2740萬元（由合庫中興分行
07 匯款入合庫豐原分行王麗英帳戶帳號00000000000000）全
08 部結清價款。足見買賣價金中貸款之部分係由張建山所支
09 付。前揭向合作金庫中興分行辦理之貸款2740萬元，其清
10 償方式為：①自102/12/20起至107/10/22按月攤還貸款本
11 息：每月20或21日自張建山於合作金庫中興分行帳號000-
12 000000之活儲帳戶逐月扣款（詳見被證3），帳戶之資金
13 來源則包含原告給付張建山之薪資及股利等等（詳見被證
14 4）。②107年10月26日張建山改向三信商銀貸款，並由被
15 告擔任連帶保證人，當天經三信商銀放款2000萬元（見本
16 院卷二第95頁）並於同日電匯1955萬0319元（即本金1954
17 萬2335元、利息7774元）償還合作金庫中興分行之貸款餘
18 額；至於張建山向三信商銀之貸款，其清償方式為：①10
19 7年11月26日、107年12月26日，按月應繳納之分期貸款本
20 息，係自張建山於三信商銀中山分行帳號00-0-000000-0
21 之活期儲蓄存款帳戶扣款（詳見被證5）。②108年1月21
22 日由買方以買賣價金直接代償張建山向三信商銀之貸款本
23 息1980萬3671元（即本金1976萬4953元、利息3萬8718
24 元）（詳見被證6）。此外，被告出售系爭土地總價金640
25 0萬元，該6400萬元之資金流向如鈞院卷二第93頁之附表
26 二，其中包含上述108年1月21日由買方以買賣價金直接代
27 償張建山向三信商銀之貸款本息1980萬3671元，更足證明
28 張建山購買系爭土地之價金向銀行貸款部分確已清償。
- 29 3.原告雖提出103年度至107年度營利事業所得稅結算申報書
30 封面，及內頁資產負債表、財產目錄，意欲證明原告自10
31 3年度起至107年度每年度營利事業所得稅結算申報時，均

01 將系爭土地列入內頁資產負債表內。然查，若系爭土地係
02 原告購入但借用被告之名義而登記，則在000年00月間系
03 爭土地登記為被告所有之伊始即屬借名登記，何以在102
04 年系爭土地並未列入原告之財產目錄與資產負債表中？此
05 顯然與常情有違。

06 4.末查，由證人張建山於鈞院之證述，亦足以證明原證2所
07 示「借名登記契約書」乃通謀虛偽意思表示而無效。

08 (二)兩造間上開借名登記契約既係通謀虛偽意思表示而無效，則
09 原告依兩造間借名登記契約請求被告返還系爭土地買賣價金
10 2599萬2799元云云，並無理由。退步言之，如原告主張借名
11 登記契約係屬有效為有理由，則被告出售系爭土地時，支付
12 仲介費64萬元、價金信託銀行手續費1萬9200元、代書費用1
13 萬7700元、地價稅共3萬9248元、房屋稅6萬7396元，自應扣
14 除。

15 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
16 宣告免為假執行。

17 四、本件兩造間不爭執之事項：

18 (一)訴外人張建山前於103年5月1日法定代理原告，於律師見證
19 之下，與被告簽立「借名登記契約書」並有檢附附件供參
20 (見原證2)，載明乃就原告付款購買土地，以被告名義辦
21 理登記，雙方簽立借名登記契約書。

22 (二)該借名登記契約書載明：

23 1.第一條：爰甲方（原告）於102年9月10日由法定代理人
24 （訴外人張建山）向王麗英女士購買台中市豐原區北天段
25 167、167之2、172、173之1、177之1、258之4等地號6筆
26 土地，合計3922萬元，款項全由甲方（原告）支付，另特
27 約贈與甲方（原告）之174之1地號土地，合計7筆土地
28 （下稱系爭土地），並將上開購買及受贈之土地登記於乙
29 方（被告）名下。

30 2.第二條：乙方（被告）同意上開土地之購買，確為甲方
31 （原告）借乙方名義登記，實質所有權及使用權均為甲方

(原告)，故日後甲方要求乙方配合辦理移轉予甲方或甲方指定之第三人時，乙方同意配合辦理，並提供相關移轉登記所需文件，絕無異議。

(三)上開借名登記契約書之附件一「不動產買賣契約書」，後載「不動產買賣期別簽收欄」部分，述有前四期付款分別為392萬元、500萬元、150萬元及140萬元，均由原告開立所附之四紙支票給付。而仲介服務費39萬2400元，亦由原告開立支票給付無訛（見原證3）。

(四)張建山向原地主王麗英購入系爭土地時，買賣價款中貸款總額2740萬元，其支付方式係由張建山向合作金庫中興分行辦理貸款後於102年11月20日匯入合作金庫豐原分行帳號000000000000王麗英之帳戶（參被證2借據、原證2不動產買賣契約書）。

(五)張建山於合作金庫中興分行之貸款總額2740萬元，其清償方式為：

1.自102年12月20日起至107年10月22日止，按月攤還貸款之本息係自張建山於合作金庫中興分行帳號000-000000之活儲帳戶逐月扣款（參被證3）。

2.張建山於107年10月26日向三信商銀貸款2000萬元，並於同日電匯1955萬0319元償還前揭全部的貸款2740萬元之餘額（參被證5）。

(六)張建山於三信商銀之貸款2000萬元，其清償方式為：

1.107年11月26日、107年12月26日，按月應繳納之分期貸款本息，係自張建山於三信商銀中山分行帳號00-0-000000-0之活期儲蓄存款帳戶扣款（參被證5）。

2.108年1月21日由買方林鳳娟以買賣價金直接代償貸款本息1980萬3671元（即本金：1976萬4953元，利息：3萬8718元）（參被證6）。

(七)被告出售系爭土地時，於108年1月21日由買方林鳳娟以買賣價金直接代償原告向三信商銀之貸款本息199萬5184元（即本金：198萬9657元，利息：5527元）、85萬5078元（即本

01 金：85萬2709元，利息：2369元）、687萬3586元（即本
02 金：685萬4544元，利息：1萬9042元）（參被證1轉帳傳票
03 及放款計息單）。

04 (八)被告另於107年12月20日與訴外人林鳳娟簽立土地買賣契約
05 書（見原證4），將上開台中市○○區○○段0○地號土地，
06 及其上原告建造未辦理保存登記廠房（此廠房雙方議定買賣
07 價金500萬元），被告以6400萬元出售予訴外人林鳳娟。本
08 件土地買賣委託不動產價金信託之台中商業銀行出具之信託
09 財產結算報告書（見原證5）所示，所有買賣價金寫明終止
10 之信託標的為3447萬2361元，經先扣除107年12月28日支出
11 係為支付土地增值稅及房屋稅347萬9562元後，再為扣除被
12 告已匯原告建造未辦理保存登記廠房買賣價金500萬元，所
13 餘2599萬2799元。

14 (九)系爭土地並未列入原告102年度之財產目錄與資產負債表，
15 原告公司自103年度起至107年度每年度營利事業所得稅結算
16 申報時，均將本件系爭台中市○○區○○段000○0○地號土
17 地，列入內頁資產負債表內，載明公司資產土地計為3961萬
18 2400元；並於財產目錄詳列上開七筆土地之地號及未折減餘
19 額共計為3961萬2400元（見原證9）。

20 (十)被告出售系爭土地時，支付仲介費64萬元（見原證4）、價
21 金信託銀行手續費1萬9200元（見被證8）買賣契約簽約費等
22 代書費用共計1萬7700元（見被證9）、106~108年地價稅共3
23 萬9248元、房屋稅6萬7396元（見被證10）。如兩造間於103
24 年5月1日簽訂原證2所示「借名登記契約」係屬有效，則被
25 告應返還之金額，應扣除以上金額共計78萬3544元。

26 五、本件兩造間爭執之所在厥為：

27 (一)兩造間於103年5月1日簽訂原證2所示「借名登記契約」係通
28 謀虛偽意思表示而無效？

29 (二)原告依兩造間借名登記契約請求被告返還土地買賣價金2599
30 萬2799元，有無理由？

31 六、本院得心證之理由：

01 (一)原告主張訴外人張建山前於103年5月1日以原告公司法定代
02 理人之身分與被告簽立借名登記契約書（即原證2，見本院
03 卷一第27頁），該借名登記契約書載明：「1.第1條：爰甲
04 方（指原告，下稱原告）於102年9月10日由法定代理人（即
05 訴外人張建山）向王麗英女士購買臺中市豐原區北天段167
06 、167之2、172、173之1、177之1、258之4等地號6筆土地，
07 合計3922萬元，款項全由原告支付，另特約贈與原告之同段
08 174之1地號土地，合計7筆土地，並將上開購買及受贈之土
09 地登記於乙方（指被告，下稱被告）名下。2.第2條：被告
10 同意上開土地之購買，確為原告借被告名義登記，實質所有
11 權及使用權均為原告，故日後原告要求被告配合辦理移轉予
12 原告或原告指定之第三人時，被告同意配合辦理，並提供相
13 關移轉登記所需文件，絕無異議。」等語，此為兩造所不爭
14 執，並有列為本件協同兩造整理之不爭執事項(一)(二)點（見本
15 院卷二第57、58頁），復有借名登記契約書1紙在卷可稽
16 （見本院卷一第27頁），堪以認定，合先敘明。

17 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
18 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
19 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
20 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令
21 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。
22 次按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意
23 為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並
24 須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。
25 且第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該
26 第三人應負舉證之責。再按第三人主張表意人與相對人通謀
27 而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要
28 件，且屬變態之事實，為免第三人無端或任意挑戰當事人間
29 已存在之法律關係，應由第三人負舉證責任（最高法院48年
30 台上字第29號判決意旨可資參照）。依前開說明，自應由主
31 張基於通謀而為虛偽之意思表示，及雙方均無欲為其意思表

示所拘束之意而相與為非真意之合意情形者，負舉證之責（臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第23號研討結果參照）。查本件原告主張兩造係於103年5月1日簽立如原證2所示之借名登記契約書，而前開借名登記契約嗣業經原告以113年1月9日民事辯論意旨狀送達被告作為終止系爭借名登記契約之意思表示，則被告依民法第541條、第179條規定自應返還被告擅自出售系爭土地後所獲得之買賣價金2599萬2799元等語，惟此為被告否認，並以前詞置辯。是本件應由被告就其主張系爭借名登記契約書係通謀虛偽之事實負舉證責任，先予敘明。

(三)經查：

1.被告辯稱兩造於簽訂該契約之初，即無受如原證2所示借名登記契約書拘束之意思。而該借名登記契約之簽署，純粹只是為了增益原告公司之信用，以便得以擴大原告公司融資之規模，實際上兩造間並無借名登記之事實等語，並提出兩造於103年5月1日簽訂上開「借名登記契約書」之後，原告公司始於103年5月23日向上海商業儲蓄銀行借款800萬元，並由張建山、被告陳麗桂擔任連帶保證人（即被證11，見本院卷二第23至26頁）、103年8月8日向大眾銀行借款1000萬元，並由張建山、被告陳麗桂在新台幣壹仟萬元之範圍內擔任連帶保證人（即被證12號，見本院卷二第27至31頁）等情，用以證明原告公司因簽訂上開借名登記契約書後，公司融資之規模確有擴大情形。

2.其次，訴外人張建山當初購入系爭土地時係以其個人名義，此有不動產買賣契約書影本1份，附卷可稽（見本院卷一第28、30頁），至於其自備款，則係由張建山及被告陳麗桂向原告公司借用(1)發票日102年9月11日票面金額392萬元。(2)發票日102年10月20日票面金額500萬元。(3)發票日102年11月6日票面金額150萬元。(4)發票日102年11月21日票面金額140萬元，合計1182萬元之支票。另支付仲介服務費部分亦係向原告公司借用發票日102年11月30

日票面金額39萬2400元之支票，以上合計1221萬2400元。

3.而被告於108年間出售系爭土地時，旋於108年1月21日由系爭土地之買方以買賣價金直接代償原告公司向三信商銀之貸款本息(1)1,995,184元（本金：1,989,657元，利息：5,527元）。(2)855,078元（本金：852,709元，利息：2,369元）。(3)6,873,586元（本金：6,854,544元，利息：19,042元）。再於108年1月30日由被告匯款予原告500萬元，以上合計1472萬3848元（計算式：1,995,184元＋855,078元＋6,873,586＋500萬元＝1472萬3848元），用以償還結清前述支票借款1221萬2400元，並提出「三信轉帳傳票及計息單」三紙（即被證1）、「借據」（即被證14）、「陳麗桂台中商銀存摺」（即被證7）、「存款憑條」（即被證15）為憑，足徵張建山購買系爭土地之初，雖與被告一同向原告借用支票支付自備款項，然事後業已清償完畢。

4.再者，有關張建山購入系爭土地時，除向原告公司借票給付1221萬2400元外，其餘價金被告主張係由張建山以系爭土地為擔保品設定最高限額抵押權向合作金庫中興分行辦理貸款2740萬元而支付，並由被告擔任連帶保證人，並提出借據（即被證2）及以如原證2所附之不動產買賣契約書之「不動產買賣付款期別簽收欄」所載102年11月20日2740萬元，由合庫中興分行匯款入合庫豐原分行王麗英帳戶帳號00000000000000全部結清價款等情為憑（見本院卷一第31頁）。而上開向合作金庫中興分行辦理之貸款2740萬元，其清償方式為：①自102年12月20日起至107年10月22日按月攤還貸款本息：每月20或21日均自張建山於合作金庫中興分行帳號000-000000之活儲帳戶逐月扣款（即被證3，見本院卷一第91頁），至於該帳戶之資金來源則包含原告給付予張建山之薪資及股利（即被證4，見本院卷一第93頁）。②107年10月26日張建山改向三信商銀貸款，當天經三信商銀放款2000萬元（即被證13，見本院卷二第

95頁），該三信商銀並於同日電匯1955萬0319元（即本金1954萬2335元，利息7774元）用以償還合作金庫中興分行之貸款餘額（即被證5、16，見本院卷一第105、106頁、本院卷二第103頁）。③至於前揭張建山向三信商銀之貸款部分，其清償方式為：(1)107年11月26日、107年12月26日，按月應繳納之分期貸款本息，係自張建山於三信商銀中山分行帳號00-0-000000-0之活期儲蓄存款帳戶扣款（即被證5）。(2)108年1月21日再由系爭土地之買方以買賣價金直接代償張建山向三信商銀之貸款本息1980萬3671元（即本金：1976萬4,953元，利息：3萬8718元）（即被證6，見本院卷一第109頁），足徵系爭土地買賣價金中貸款部分均係由張建山所支付。此外，被告出售系爭土地總價金6400萬元，該6400萬元之資金流向如附表二，其中包含上述108年1月21日由買方以買賣價金直接代償張建山向三信商銀之貸款本息1980萬3671元，更足證明銀行貸款確已清償。

5. 又證人張建山亦於本院112年11月21日言詞辯論期日到庭證述：「（問：請求提示原證2第2頁以下『不動產買賣契約書』，有沒有看過這一份『不動產買賣契約書』？）答：有的，我在簽訂系爭不動產買賣契約書時就已看到，是以我的名義跟王麗英購買系爭不動產。」、「（問：上開不動產買賣契約書『承買人』欄是你簽名的嗎？（見本院卷第30頁）請問，這個「不動產買賣契約書」所買的標的，是你買的，還是原告永烜公司買的？）答：是我簽名的。是我跟陳麗桂要買的。」、「（問：你跟你太太買系爭不動產（土地）是要做何使用？）答：那時候想說，那塊地面積有二分半，想說老了可以蓋農舍使用。」、「（問：你有去過現場看過土地？當時做什麼使用？）答：有。當時就是農地，種了一些香蕉。」、「（問：上開所購買的土地（即台中市豐原區北天段167、167之2、172、173之1、177之1、258之4、174之1地號土地）你買進

來之後，登記給誰？）答：登記給我老婆陳麗桂。」、
「（問：為什麼是登記給陳麗桂，不是登記給你自已？）
答：我覺得給老婆的名字，她比較放心。」、「（問：你
買進上開土地，有向銀行貸款嗎？如果有的話，自備款是
多少錢？銀行貸款又是多少錢？）答：有的。我那時候自
備款是買3922萬元的3成，我記得是1200多萬元，自備款
是分3期付款，時間久了，真正的數字我記不清楚，與當
初契約所載一樣，第一次392萬元、第二次500萬元、第三
次500萬元，剩下的2400萬元是貸款，尾款130萬元。」、
「（問：如果有向銀行貸款的話，請問自備款是怎麼付
的？資金從哪裡來？如果自備款是向原告永烜公司借的，
那麼，有還給原告永烜公司嗎？怎麼還的？有付利息給原
告永烜公司嗎？）答：一開始是用公司支票開出去給出賣
人王麗英，除了2400萬元的貸款外，其他都是先開公司的
票交給王麗英的，而且開出去的票兌現資金都是從公司的
帳戶內的錢去支付的，這些錢有還給公司，是後來107年1
2月20日把系爭土地賣掉了。」、「（問：是否這時候把
系爭土地賣掉了？（提示原證4，並告以要旨））答：土
地賣給林鳳娟，賣了6400萬元。賣完之後是用履約保證
金，履約保證金先匯款到陳麗桂的帳戶，陳麗桂再把1000
萬元給永烜機械科技有限公司。」、「答：後來還有匯款
500萬元，最後的22萬忘記有沒有還了，並沒有付給公司
利息。」、「（問：如果有向銀行貸款的話，請問，銀行
貸款是如何償還的？償還銀行貸款的資金來源為何？）
答：是我公司的薪水，因為貸款的是我的名字，公司匯款
的薪水、分紅、獎金等到我的帳戶，再由我帳戶的錢還貸
款，陸續有還款，約剩下1900多萬元，後來賣土地就用價
金把貸款還掉了。」、「（問：你是貸款多少？（提示被
證2及卷一第31頁不動產買賣實際付款表，並告以要
旨））答：我向銀行貸款的金額是2740萬元，我實際的自
備款是1182萬元，自備款都是用公司的票來支付的。」、

「（問：你有沒有看過？你有代表原告永烜公司簽名？（提示原證2第1 頁借名登記契約，並告以要旨）答：有看過。就那時候簽約，銀行建議我，看能不能用陳麗桂這塊地來借名登記給公司，這樣貸款比較容易下來，我代表公司簽名。」、「（問：本案的土地，是原告永烜公司向被告陳麗桂借名登記在陳麗桂的名下嗎？如果不是的話，為何簽這個借名登記契約書？）答：因為我身上沒有錢，公司沒有土地做銀行的擔保，保證人是陳麗桂，陳麗桂手上才有土地、房子，所以銀行建議我，土地如果讓公司借名登記，這樣公司貸款比較容易下來。一開始跟合庫銀行借款，當時公司欠資金，用這樣的方式來做資金的週轉，所以很多銀行這樣建議，因為公司沒有土地，2740萬元是向臺中合庫中興分行貸款的，當時有挪用公司的錢去買那塊土地。」、「（問：銀行2740萬元何時貸款下來的？）答：正確日期，真的我不知道了。」、「（問：如果土地不是公司買的，為何你要在借名登記上簽名代表公司？）答：銀行建議這塊地如果借名登記於公司，這樣貸款會比較順利，因為變成有擔保品，那時候因為這個原因，銀行貸款才能下來，公司才能繼續經營。」、「（問：你說這樣貸款會比較順利，這個貸款是指其他的公司跟銀行的貸款？還是2740萬元的貸款？）答：是永烜機械科技有限公司跟其他銀行的貸款。」、「（問：陳麗桂把土地賣掉後，賣掉後的錢有沒有拿去還永烜機械科技有限公司與銀行的貸款？（提示被證1，並告以要旨））答：最終這塊土地賣掉後，從公司借出來的，該還公司的還公司，我向銀行借貸的部分，就是由賣掉的錢去還掉。」、「（問：陳麗桂把土地賣掉，賣掉土地的錢，有沒有拿去還永烜機械科技有限公司與其他銀行的貸款？）答：有，那時候就是把賣掉的去還那些錢，不然土地沒有辦法過戶。」、「（問：你剛才提到有簽立借名登記契約書，當時如果實際目的是要增加公司的信用額度，為何在借名登記契約書

01 上未以文字備註，也未告知見證律師？（提示原證2借名
02 登記契約書，並告以要旨））答：因為那時候滿腦子欠
03 錢，只要銀行說要簽這個東西錢就會下來，我沒有想那麼
04 多，我不清楚法律，我就沒有跟律師說。」、「（問：系
05 爭土地除未列入原告102年度之財產目錄與資產負債表
06 外，原告自103年起均有將系爭土地列入原告之財產目錄
07 與資產負債表，並至出售前逐年均有列入（見原證9），
08 如雙方是通謀虛偽意思表示而為簽立該借名登記契約書，
09 其並非事實，為何原告自103年至107年均將系爭土地列入
10 公司之財產目錄與資產負債表？（提示原證9，並告以要
11 旨））答：因為那時候其實借給我的銀行有發現把部分資
12 金列入買土地這塊，銀行就說把它列入公司金額這樣貸款
13 比較容易處理。銀行每年都會來徵信，到103年銀行來看
14 到，說要列入，會計師說這樣也沒有違法，所以就這樣
15 做。因為銀行認為這樣較有擔保，這塊土地是我和陳麗桂
16 要買的，不是公司要買的。」、「（問：原告有在103年
17 向上海銀行及大眾銀行借款，被告答辯用供證明本件簽立
18 借名登記契約書，只是為了增益原告公司信用以為融資
19 等，上開借款核貸是否與本件借名登記契約書有直接關
20 係？如何證明？（提示被證11、被證12，並告以要旨）
21 答：額度有增加，103、104年貸款額度就比之前高了。」
22 等語（見本院卷二第69至73頁）。

23 6.又證人張建山係被告之配偶，且原告公司於103年間與被
24 告訂立系爭借名登記契約時，張建山係原告公司唯一之董
25 事（見本院卷一第43頁）、迄至111年度仍列名為原告公
26 司之董事（本院卷一第25頁），復與兩造間亦均無嫌隙恩
27 怨，衡情應無甘冒偽證罪責之風險，杜撰情節而為不利於
28 兩造任何一方證述之理，故而上開證詞應可採信。再者，
29 於103年間張建山既為原告公司唯一法定代理人，則其代
30 表原告公司與被告簽訂系爭借名登記契約時究表意人與相
31 對人互相間有無故意為非真意之表示之事實，按諸前開規

定及判決意旨，自應由張建山與被告間之意思表示探究之。

7. 綜上，被告主張系爭土地之買賣價金，就向原告公司借票1221萬2400元部分，僅係單純借貸關係，而上開借票所示款項，被告已於108年間出售系爭土地時，由買方於108年1月21日以買賣價金代償原告向三信商銀之貸款本息①1,995,184元（本金：1,989,657元，利息：5,527元）。②855,078元（本金：852,709元，利息：2,369元）。③6,873,586元（本金：6,854,544元，利息：19,042元）。另於108年1月30日匯款予原告500萬元，合計1472萬3848元為清償。又購買系爭土地時，除向原告公司借票給付1221萬2400元外，其餘價金係由張建山以個人（非公司）之名義向合作金庫中興分行辦理貸款2740萬元給付之，並由被告擔任連帶保證人（提供系爭土地為擔保品設定最高限額抵押權），其後則再以前揭方式向三信商業銀行轉貸，償還上開合作金庫中興分行之貸款，貸款部分最後於108年間由系爭土地之買方以代償方式結清在案。其次，系爭土地係於102年9月10日向原地主王麗英購入，並於102年11月15日即登記於被告名下，當時兩造間尚未訂立借名契約，嗣約9個月之久，方由張建山以原告公司法定代理人身分於103年5月1日，在律師見證之下，與被告簽立系爭借名登記契約。嗣原告公司分別於103年5月向上海商業儲蓄銀行借款800萬元、103年8月向大眾銀行借款1000萬元（見本院卷二第23至31頁）等情，核與證人張建山到庭結證所述情節相符，應堪採信，且借名登記之所以需借用他人之名，或為規避法律之禁止、或為節稅、或為躲避債權人之追償、或其他不欲人知之原因，多係游走在違法邊緣或者灰色地帶，是被告主張兩造間均無受前揭「借名登記契約書」拘束之意思，該借名登記契約之簽署，純粹只是為了增益原告公司之信用，以便擴大原告公司融資之規模，尚符合常情，且為本院所採憑。

01 (四)從而，兩造於103年5月1日簽立系爭借名登記契約時，均無
02 受上開借名登記契約書拘束之意思，而該借名登記契約之簽
03 署，純粹只是為了增益原告公司之信用，以便擴大原告公司
04 融資之規模。是系爭借名登記契約既屬通謀虛偽意思表示而
05 無效，則兩造間即無借名登記契約之關係存在，是原告主張
06 終止系爭借名登記契約，並依依民法第541條、第179條等規
07 定請求被告給付出售系爭土地所獲價金2599萬2799元云云，
08 洵屬無據，不足採信。

09 七、綜上所述，原告依民法第541條、第179條等規定請求被告返
10 還終止借名登記契約後土地買賣價金2599萬2799元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，為無理
12 由，應予駁回。其假執行之聲請因訴之駁回，無所附麗，應
13 併予駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
16 論駁。

17 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
20 民事第六庭 法 官 夏一峯

21 上正本係照原本作成

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
23 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
24 費。

25 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
26 書記官 陳建分