

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1919號

原告 楊余峯 住○○市○○區○○路000巷00號

楊家楝

楊福龍

上列3人共同

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

被告 洪武彥

楊素蘭

上列2人共同

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 莊惠祺律師

上列當事人間請求移轉土地所有權等事件，本院於民國113年4月22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

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告楊余峯與其配偶楊敏雄共育有長子即原告楊家楝(原名楊福川)、次子楊福賓、3子即原告楊福龍及長女楊素蘭等4名子女，而坐落台中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)係分割自台中市○○區○○○段○○○段000000地號土地(重測前為台中市○○區○○○段○○○段000000地號土地)，又29-245地號土地於分割前為原告3人、被告楊素蘭、訴外人楊福賓、楊志華等人共有，原告3人、被告楊素蘭及楊福賓之應有部分各為110分之5，楊志華應有部分為22分之17。嗣於94年間，被告楊素蘭就29-2

45地號土地等不動產提起分割共有物訴訟，經鈞院以民國94年度訴字第2753號民事判決將該判決附圖一所示甲部分，面積5921平方公尺之土地，分歸楊志華取得；判決附圖一所示乙部分、面積269平方公尺之土地，分歸楊福賓取得；判決附圖一所示丙部分(即系爭土地)、面積1077平方公尺土地，分歸被告楊素蘭及原告3人按應有部分各4分之1繼續維持分別共有。

2、又楊福賓於93年間與家人相處不睦而衍生多件民、刑事訴訟，楊福賓以其配偶朱宇杰名義向鈞院聲請假扣押(93年度執全字第2575號)查封原告楊余峯名下含系爭土地等之應有部分獲准，原告等人因不諳法律，深恐其他繼承之家產遭楊福賓查封，而被告洪武彥為熟悉相關法律規定之人，斯時與被告楊素蘭感情甚篤及長期同居，在知悉上揭情事，竟向原告3人建議可先將名下不動產設定抵押權予被告洪武彥，即可避免家產遭楊福賓聲請強制執行而分文未取，原告3人因被告2人為同居關係，親近視同家人，誤認被告2人係為協助原告3人保護家產，不會貪圖原告3人之財產，乃誤信被告2人而於95年8月14日將坐落台中市○○區○○○段○○○段000○號建物即門牌號碼台中市○○區○○路000巷00號建物(下稱系爭建物)以通謀虛偽設定抵押權予被告洪武彥，擔保債權金額為原告楊家楝新台幣(下同)600萬元、楊福龍600萬元、楊素蘭700萬元。嗣原告3人因前揭假扣押之本案訴訟獲得勝訴判決，於97年6月23日塗銷查封登記，原告3人乃於97年10月27日以「買賣」之通謀虛偽方式將系爭土地應有部分各4分之1借名登記在被告洪武彥名下，以防再被查封。

3、嗣於110年5月24日，被告洪武彥明知系爭土地應有部分4分之3係借名登記在其名下，原告3人方為實際所有權人，竟未經原告3人同意，擅自以買賣名義，且在被告楊素蘭未支付任何買賣價金之情況，基於通謀虛偽之合意將系爭土地所有權(權利範圍全部)移轉登記予被告楊素蘭，此有

01 原證2即系爭土地之土地登記謄本及異動索引可稽。另原
02 告3人於97年10月27日以買賣名義將系爭土地應有部分各4
03 分之1所有權移轉登記予被告洪武彥，被告洪武彥實際上
04 並未支付任何買賣價金予原告3人，且系爭土地自始均係
05 由原告3人占有、使用及管理，被告洪武彥從未占有使用
06 過，益證系爭土地應有部分4分之3所有權確係原告3人借
07 名登記在被告洪武彥名下。

08 4、另坐落台中市○○區○○○段○○○段000000地號土地上
09 之建物即同小段845建號(重測後為台中市○○區○○段00
10 0○號)之系爭建物，原為原告3人、被告楊素蘭及訴外人
11 楊福賓分別共有，應有部分各5分之1，而楊素蘭於94年間
12 提起前揭分割共有物訴訟時併請求分割系爭建物，案經
13 鈞院判決系爭建物予以變價分割，並經確定後，楊福賓即
14 聲請對系爭建物進行變賣共有物之強制執执行程序，再經鈞
15 院以97年度執字第32309號強制執行事件執行時，原告3人
16 為確保繼續取得系爭建物所有權，並避免楊福賓對系爭建
17 物聲請拍賣求償，乃委請被告洪武彥出面參與競標，並於
18 拍定系爭建物後，將系爭建物借名登記在被告洪武彥名
19 下，被告洪武彥再在系爭建物上虛偽設定擔保債權金額分
20 別為700萬元(被告楊素蘭)、600萬元(原告楊家源)、600
21 萬元(原告楊福龍)抵押權後，聲請參與分配，分配所得款
22 項即作為原告3人出資供被告洪武彥拍賣系爭建物之款
23 項。是系爭建物(含增建部分)先由被告洪武彥以235萬元
24 價格拍定後，再由被告楊素蘭行使優先承購權，經由上揭
25 強制執执行程序於98年5月1日取得系爭建物所有權，被告楊
26 素蘭隨即於98年5月22日將系爭建物所有權以買賣名義移
27 轉登記予被告洪武彥，而上揭強制執执行程序拍賣系爭建物
28 及其他不動產所得價金，被告洪武彥以虛偽設定之抵押權
29 參與分配分得款項合計311萬7905元等事實，亦有執行法
30 院將系爭建物進行拍賣而由被告洪武彥以235萬元拍定
31 後，通知其他共有人、地上權人等行使優先購買權之執行

處通知(稿)、被告楊素蘭具狀行使優先購買權書狀、執行法院退還保證金予被告洪武彥之執行筆錄(參見原證4)，被告洪武彥實行抵押權參與分配聲請狀、執行法院製作之強制執行金額分配表及對被告洪武彥發還民事強制執行案款通知(參見原證5)，與原證6即系爭建物之建物登記謄本及異動索引可憑。

5、原告楊家楝、楊福龍以其所有系爭建物應有部分設定抵押權予被告洪武彥，但原告楊家楝、楊福龍與被告洪武彥間實際上並無任何債權債務關係存在，原告楊家楝、楊福龍未曾向被告洪武彥借貸任何款項，被告洪武彥亦未曾給付任何借款予原告楊家楝、楊福龍，故上開抵押權所擔保之債權並不存在。從而，被告洪武彥以上開虛偽設定之抵押權聲請參與分配，並獲償款項103萬9302元(原告楊家楝部分)及103萬9302元(原告楊福龍部分)，連同執行法院發還予原告楊余峯而由被告洪武彥代領之103萬5862元，合計311萬4466元(計算式： $0000000+0000000+0000000=0000000$)，實際上係原告3人出資供被告洪武彥參與系爭建物拍賣程序之款項，被告洪武彥取得系爭建物所有權確係原告3人借名登記在被告洪武彥名下。

6、原告3人於97年10月27日以買賣名義將系爭土地應有部分各4分之1所有權移轉登記予被告洪武彥，實際上是原告3人與被告洪武彥間基於通謀虛偽意思表示所為，目的係在隱藏借名登記之合意，雙方確無買賣土地之真意。另系爭建物雖經法院拍賣程序由被告楊素蘭拍定後，再將系爭建物所有權移轉登記予被告洪武彥，然系爭建物拍賣價金實際上是原告3人支付，被告2人僅係受原告3人委託代為參加系爭建物之拍賣程序，況系爭建物拍定後亦借名登記在被告洪武彥名下，被告2人從未占有使用，房屋稅均係由原告3人繳納，此有原證7即系爭建物歷年房屋稅繳款書可稽。至於被告洪武彥於110年5月24日將系爭土地所有權(權利範圍全部)以買賣名義移轉登記予被告楊素蘭，此屬

01 被告洪武彥要求知情之被告楊素蘭「幫忙脫產」，規避原
02 告3人請求被告洪武彥返還系爭土地之契約義務，被告2人
03 間應無買賣及移轉系爭建物所有權之真意，屬於通謀虛偽
04 意思表示，依民法第87條第1項規定，被告2人關於系爭建
05 物之債權行為及物權行為均為無效，被告楊素蘭自始未取
06 得系爭建物之所有權。退步言之，縱認被告2人間有移轉
07 系爭建物所有權之合意，然被告洪武彥移轉系爭建物所有
08 權之無償或有償行為，確已侵害原告3人依借名登記契約
09 所生之返還請求權，原告3人亦得依民法第244條第1項或
10 第2項規定，請求撤銷被告2人間就系爭土地應有部分所有
11 權移轉登記之債權行為及物權行為，並請求被告楊素蘭應
12 回復原狀。

13 7、再依最高法院相關判決意旨，借名登記契約可準用民法關
14 於「委任」契約規定，當事人任何一方得隨時終止，故原
15 告3人以本件起訴狀繕本送達作為終止與被告間關於系爭
16 土地及系爭建物之借名登記契約之意思表示，並請求被告
17 應將借名登記在被告洪武彥名下之系爭土地應有部分4分
18 之所有權，及系爭建物所有權移轉登記即返還予原告3
19 人。

20 8、並聲明：(1)被告2人應將系爭土地以買賣為原因，向台中
21 市豐原地政事務所(下稱豐原地政所)於110年5月24日辦理
22 之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告洪武彥。(2)
23 被告洪武彥應將系爭土地所有權應有部分各4分之1分別移
24 轉登記予原告3人。(3)被告洪武彥應將系爭建物所有權應
25 有部分各3分之1移轉登記予原告3人分別共有。

26 (二)對被告抗辯之陳述：

27 1、原告3人否認有何積欠被告洪武彥任何債務，被告洪武彥
28 逕以其有替佳浩實業有限公司(下稱佳浩公司)清償債務為
29 由，空言抗辯原告3人及佳浩公司共積欠約2000萬元之債
30 務，不僅未舉證以實其說，更與事實不符，此從佳浩公司
31 於00年0月間申請設立登記時，原告楊福龍於83年間正在

服兵役，而訴外人李麗君當時尚未與原告楊福龍結婚，故該2人當時均非佳浩公司之股東。又佳浩公司確實因前負責人楊福賓恣意違法借貸掏空，致佳浩公司經營出現資金危機，楊福賓更藉此脅迫原告3人同意清償其先前以佳浩公司名義簽發之票據債務，雙方簽訂被證2協議書，然事後因楊福賓並未履行被證2協議書約定之給付義務，原告3人即拒絕依該協議書約定清償佳浩公司之票據債務，雙方因此衍生債權債務糾紛，楊福賓以其配偶朱宇杰名義向鈞院聲請假扣押(93年度執全字第2575號)查封原告楊余峯名下含系爭土地在內之應有部分獲准，令原告等人深感不安，為避免其他繼承之家產遭楊福賓執行查封，誤信被告洪武彥之詐術說詞，在雙方確無任何債權債務關係存在之情形，於95年08月14日將原告3人名下之系爭建物通謀虛偽設定抵押(原告楊家楦600萬元、楊福龍600萬元、被告楊素蘭700萬元)予被告洪武彥。是被告既抗辯稱原告3人有積欠被告洪武彥債務，為清償債務而設定系爭抵押權云云，則依舉證責任分配法理，應由被告洪武彥就兩造間是否有借貸契約關係存在？原告3人有無積欠被告洪武彥債務？積欠金額究為若干？等情負舉證責任。

2、原告3人否認佳浩公司有積欠被告洪武彥任何債務情事，爰說明如次：

(1)被告洪武彥固抗辯稱其有協助佳浩公司清償積欠中華商業銀行股份有限公司(下稱中華商銀)之債務，代償金額約500萬元至600萬元，加計其前後出借予佳浩公司及楊家人近1200萬元，合計原告等人積欠被告金額約2000萬元云云，確屬無稽。況公司為法人團體，本有獨立之法人格，公司積欠之債務即應由公司負責清償，不可視為股東積欠之債務而要求股東負責，而被告洪武彥並未具體說明究竟出借多少金額予佳浩公司？出借予「楊家人」之金額為何？竟泛稱原告等人共積欠1200萬元債務云云，不啻係將佳浩公司之債務視為原告等人之債務，其主張於法無據。至於被

告洪武彥雖抗辯稱有出借「楊家人」款項云云，惟所謂「楊家人」究係為何人？與原告等人有何關係？是否即為原告等人？雙方間有何借貸契約關係存在？被告洪武彥是如何交付借款？均未見被告洪武彥具體說明並舉證以實其說，其抗辯顯乏所據，不足採信。至於佳浩公司清償積欠中華商銀之貸款債務，縱使原告3人對於佳浩公司積欠之債務負有連帶保證責任，但原告等人負擔者僅為保證義務，原告等人並非連帶債務人，佳浩公司之債務在被清償後，原告等人之連帶保證義務即因主債務清償而消滅，故無論佳浩公司債務是否為被告洪武彥代為清償，亦為被告洪武彥與佳浩公司間之債權債務關係，與原告等人無關。換言之，縱認被告洪武彥有代為清償佳浩公司債務(原告否認)，被告洪武彥在代為清償佳浩公司債務時，既未與原告等人約定其代為清償之款項需由原告等人負責清償，亦未約定該款項應由原告等人對於佳浩公司之返還負連帶保證責任，則原告等人對於佳浩公司積欠中華商銀債務所應負擔之連帶保證責任，在該債務清償完畢後即已消滅，不會衍生為佳浩公司與被告洪武彥間因代為清償債務所生之債權債務關係，亦即原告等人毋須為被告洪武彥負連帶保證義務。

(2)被告洪武彥雖抗辯稱佳浩公司經營不善，積欠諸多款項，持續透過被告楊素蘭向其借款，或委請代為清償佳浩公司積欠之款項云云，然被告迄未提出佳浩公司有向其借款之借據等文件，亦未提出其有交付借款予佳浩公司之收據或匯款憑證等證據資料，或替佳浩公司清償款項之任何證據資料。至於被告援引證人林淑鈴之證述內容，欲證明被告洪武彥確有借款佳浩公司累積約2000餘萬元之款項云云。然查：

①證人林淑鈴證稱：「(問：楊福賓為何要透過楊素蘭向洪武彥借款，為何不直接向洪武彥借款？)因楊素蘭幫洪武彥祭拜他女兒，而洪武彥女兒因病過世，左鄰右舍沒有人

願意幫忙，洪武彥非常感謝楊素蘭，故楊素蘭開口向洪武彥借款的話，洪武彥都會同意。」、「(問：楊素蘭幫洪武彥祭拜他女兒多久？)我從89年間進佳浩公司到離職都是如此，且每逢每月初一、十五都要祭拜。」、「(問：認識楊素蘭多久？)到佳浩公司工作後才認識楊素蘭，。至於認識楊素蘭多久，因時間太久不記得。」、「(問：楊素蘭是否你工作上的主管？)不是。」、「(問：是否認識洪武彥？認識多久？)認識洪武彥有多久，因時間太久也不記得。」、「(問：跟洪武彥或楊素蘭除借款外，有無其他私人交往或其他關係？)沒有。」、「(問：為何會知道楊素蘭有幫洪武彥祭拜其女兒？)每月初一、十五祭拜後，楊素蘭會將祭品拿到公司給大家吃，我們才知道。」、「(問：如何知道洪武彥因這個因素才會將款項借給楊素蘭？)大家都是鄰居，也有聽楊素蘭說過，且洪武彥說因楊素蘭祭拜其女兒才感恩她。」、「(問：既然為鄰居，為何稱沒有與洪武彥、楊素蘭沒有私人交往？)我是在佳浩公司上班，怎可能會與洪武彥、楊素蘭私人交往？且公司上班業務繁重，通常到晚上6、7點才下班，也沒有時間，且晚上要趕回家煮飯。」云云。是從證人林淑鈴證述內容可知，被告楊素蘭係因持續幫洪武彥祭拜其女兒，洪武彥心生感恩，才多年來同意無條件持續借款予被告楊素蘭乙事。然在沒有親戚關係情況，協助他人祭拜他人女兒係屬不正常特例，本身即為隱密之私人事務，一般人如有此種行為，無論是協助祭拜之人，或被協助之人通常不會到處宣揚，以維雙方隱私及情面。且證人林淑鈴與被告2人間除公司借貸事務外，並無任何其他私人交情或交往，甚至連下班後亦無聯繫，證人林淑鈴如何能知悉被告楊素蘭有幫被告洪武彥祭拜其女兒？又證人林淑鈴先證稱其是在任職佳浩公司後始認識被告2人，與被告2人並無借款事務以外之私人交往或其他關係，但在原告複代理人追問為何會知道被告洪武彥願意借款予被告楊素蘭之理由

01 時，改口稱大家都是鄰居，被告楊素蘭亦有告知證人等
02 情，而原告複代理人再追問既然是鄰居，為何證稱雙方間
03 沒有私人交往情事時，證人林淑鈴再改口稱平日要上班
04 邊，下班後還要做飯，雖然是鄰居，沒有時間與被告2人
05 交往云云。可見證人林淑鈴對於其與被告2人究有無私人
06 交往乙節之證述內容前後反覆矛盾，顯然刻意隱匿撇清之
07 嫌。是證人林淑鈴雖積極撇清不承認與被告2人間有其他
08 私人交往情形，但其證述內容幾乎與被告答辯內容完全一
09 致，顯不合理，故證人林淑鈴明顯偏袒被告2人，其證述
10 內容不足採信。

11 ②又證人林淑鈴證稱：「(問：楊福賓透過楊素蘭向洪武彥
12 調借款項約持續多久時間?)我任職期間都是如此，一直
13 向洪武彥借款。」、「(問：大約多久時間會向洪武彥調
14 借款項，每次金額多少?)不知道，時間太久，好像每月
15 至少有2、3次，最高有4、5次，每次借款金額少則幾萬
16 元，多則30~40萬元。其中有1、2次接近百萬元，但次數
17 不多。」、「(問：楊福賓等人陸續向洪武彥借款，總共
18 大概借多少錢?)1000多萬元到將近2000萬元。」、「
19 「(問：這段期間楊福賓、楊福川、楊福龍等人就借款部
20 分有無還款過?)沒有還過，因公司本身經營不善，沒有
21 錢可以還。」、「(問：既然沒有還款給洪武彥，為何洪
22 武彥還會陸續借款給楊福賓等人?)因他們都是透過楊素
23 蘭向洪武彥借款，且他們有表示如果不借款，公司無法繼
24 續經營，更不可能還錢。最主要是洪武彥非常感謝楊素
25 蘭，所以才會同意借款。」、「(問：楊素蘭向洪武彥借
26 款時雙方有無簽立借據?洪武彥如何確認楊素蘭總共向其
27 借款多少?))我不知道有無簽立借據。」、「(問：楊素
28 蘭向洪武彥借款有無透過匯款方式交付借款?))沒有。」
29 云云。是依證人林淑鈴上開證詞可知，被告楊素蘭(或佳
30 浩公司)向被告洪武彥借款，借款頻率十分密集，每月均
31 會借款數次，金額由幾萬元至幾十萬元不等，最高金額甚

01 至高達百萬元，且被告楊素蘭(或佳浩公司)從未還款過，
02 借款雙方未簽立任何借據，被告洪武彥更是以現金交付借
03 款，未曾以匯款方式交付，留下交付借款之相關憑證。然
04 依一般正常借貸情形，借貸雙方通常會簽署借款契約，約
05 定借款金額、給付方式、還款日期及借貸利息等相關條
06 件，以保障雙方權益。而依證人林淑鈴證述，被告洪武彥
07 僅因被告楊素蘭有幫忙祭拜其女兒，即願意在無擔保、無
08 條件、連利息都未約定，不必簽立任何借貸契約等情形，
09 不計代價借款予被告楊素蘭(或佳浩公司)，已不甚合理。
10 更遑論證人林淑鈴證稱被告楊素蘭(或佳浩公司)從未還過
11 款，則在被告楊素蘭(或佳浩公司)不願或無法還款之情
12 形，被告洪武彥豈可能仍願意一再無條件借款予被告楊素
13 蘭(或佳浩公司)？是證人林淑鈴證述內容無論是被告洪武
14 彥同意借款之動機、雙方間借款條件及過程，及被告楊素
15 蘭(或佳浩公司)沒有還款各節，均與一般民間正常借貸之
16 情況有別，證人林淑鈴證述內容與事實不符，不足採信。

17 ③證人林淑鈴證稱：「(問：剛才稱楊素蘭拿錢到公司告知
18 你是向洪武彥借款的，你有無將此款項記錄到公司帳
19 冊？)沒有，是楊素蘭自己私下記錄到公司帳目，因楊素
20 蘭自己經手的，自己記帳。」、「(問：剛才證稱：楊素
21 蘭向洪武彥借款，由楊素蘭自己記帳，你沒有記帳，是否
22 屬實？)公司的帳我有記，而楊素蘭自己又記她私人的
23 帳。」、「(問：剛才證稱公司的帳沒有記，是錯的嗎？)
24 我是會計，楊素蘭拿來的錢我會記在公司的借款，而楊素
25 蘭是自己另外記帳。」、「(問：既然不記得楊素蘭總共
26 向洪武彥借款幾次，如何知道借款總額為1、2千萬元？)
27 因楊素蘭有告訴我總額，至於借款幾次我不清楚。因佳浩
28 公司資金不足，都會透過楊素蘭找洪武彥借款。」、「
29 「(問：楊素蘭何時告訴你關於她跟洪武彥借款總額？)時
30 間太久，忘記了。」、「(問：為何楊素蘭要跟你說她向
31 洪武彥借款之總額？)因我擔任公司會計工作。」、「

01 「(問：有無核對過向洪武彥借款總額？)我沒有對過
02 帳。」云云。可知證人林淑鈴先證稱被告楊素蘭向被告洪
03 武彥借款，係由被告楊素蘭自行紀錄到佳浩公司之會計帳
04 目中，後改稱其有將借款部分計入公司會計帳冊，被告楊
05 素蘭是計入其私人帳冊，則證人林淑鈴就何人將借款計入
06 公司帳目之簡單事實，證詞卻前後矛盾，其證詞可信度確
07 有疑義。況佳浩公司自始未曾向被告洪武彥借款，故佳浩
08 公司歷年會計帳目並無向被告洪武彥借款之相關記載，足
09 見證人林淑鈴上開證述內容即非事實。再證人林淑鈴既證
10 稱被告洪武彥是借款予佳浩公司云云，該借款即與被告楊
11 素蘭無關，而被告楊素蘭有將該借款記載到其私人帳目，
12 則該借款究竟是佳浩公司所借，或是被告楊素蘭之個人借
13 款？亦有疑義。

- 14 ④證人林淑鈴證稱：「(問：從你到佳浩公司任職到停業期
15 間，佳浩公司經營狀況是否很好？)並不是很好。」、
16 「(問：如何得知佳浩公司經營不是很好？)佳浩公司曾經
17 常向被告洪武彥借款，除向中華商銀借款外，還有向台中
18 商業銀行(下稱台中商銀)、上海商業儲蓄銀行(下稱上海
19 商銀)貸款，這些銀行貸款不敷使用時，才會透過楊素蘭
20 向洪武彥借款。」、「(問：佳浩公司營收款項之去向為
21 何，何以營運不佳？)支付原告3人及員工薪水外，還有一
22 些廠商貨款，及原告3人之家庭生活開銷亦由佳浩公司支
23 付，如信用卡債、車貸、保險費等都是，所以公司不可能
24 會賺錢。」云云。然佳浩公司於93年間固因楊福賓惡意掏
25 空公司資產而1度陷於面臨停業解散之窘境，但自原告楊
26 余峯接手擔任公司負責人後，佳浩公司在業績逐步成長而
27 達穩定經營程度，經常能接到金額高達數百萬元之訂單
28 (參見原證11)，並無證人林淑鈴證述公司營運不佳、未獲
29 利之情事，否則佳浩公司豈能持續經營迄今長達20年，未
30 有倒閉停業？倘依證人林淑鈴證述，佳浩公司完全未獲
31 利，公司經營必須仰賴持續向被告洪武彥借款，則佳浩公

01 司豈能迄今仍有相當之經營規模？益見證人林淑鈴證述之
02 內容並非事實。

03 3、系爭建物及系爭土地確係原告3人借名登記在被告洪武彥
04 名下，原告3人既已終止兩造間之借名登記契約關係，自
05 得請求被告2人應將系爭建物及系爭土地移轉登記予原告
06 等人，茲說明如次：

07 (1)原告3人於97年10月27日以買賣名義將系爭土地應有部分
08 各4分之1所有權移轉登記予被告洪武彥，實際上是原告楊
09 余峯與被告洪武彥基於通謀虛偽意思表示而為借名登記，
10 雙方間無買賣土地真意，係隱藏借名登記之合意，此從被
11 告洪武彥未曾給付任何土地買賣價金、系爭土地所有權移
12 轉登記後仍由原告3人繼續管理、使用及收益，相關地價
13 稅亦係由原告3人持續繳納等情可證。至於系爭土地於110
14 年間因被告楊素蘭有意購買而委請訴外人張金榮幫忙整
15 地，並於整地後種植香蕉、芭樂云云。然原告3人將系爭
16 土地借名登記在被告洪武彥名下以前係由原告楊余峯在系
17 爭土地上種植蔬菜，此為被告2人所不否認，亦有原證8即
18 原告楊余峯在系爭土地種植蔬菜等農作物之照片(身著深
19 紅色衣服之農婦即為原告楊余峯)可稽。又原告楊余峯自9
20 0餘年迄今在系爭土地上種植蔬菜等農作物已長達近20
21 年，在原告等人將系爭土地借名登記予被告洪武彥後，原
22 告3人仍持續種植蔬菜，而系爭土地於110年間雖有進行整
23 地，然整地費用係由原告楊福龍經營之凱鉅國際企業有限
24 公司(下稱凱鉅公司)支付，此有原證9即凱鉅公司支付整
25 地費用之轉帳傳票為證，且當時進行整地之目的乃原告楊
26 福龍為使原告楊余峯在系爭土地時便捷進出，避免因土地
27 不平整而跌倒，足證系爭土地確係原告等人借名登記在被
28 告洪武彥名下。

29 (2)被告固抗辯稱系爭建物經法院強制執行拍賣時，因被告楊
30 素蘭行使優先承購權以235萬元價格購買系爭建物，原告
31 楊余峯為清償該235萬元債務而同意將系爭建物過戶予被

告洪武彥，並將系爭土地應有部分移轉登記予被告洪武彥云云。然被告楊素蘭以235萬元購得系爭建物，卻抗辯稱原告楊余峯應清償該235萬元，顯係自認系爭建物確係原告楊余峯以被告楊素蘭名義購買，而借名登記在被告楊素蘭名下，否則原告楊余峯為何要對被告楊素蘭購買系爭建物之235萬元負清償責任？原告楊余峯既需清償235萬元，即表示系爭建物實際上為原告楊余峯購買，則原告楊余峯為何要將系爭建物所有權移轉登記予被告洪武彥？豈非等同原告楊余峯清償235萬元後無法取得系爭建物所有權？被告洪武彥卻可取得235萬元債權，亦可取得系爭建物所有權，等同被告洪武彥未支付任何代價即取得系爭建物所有權？顯不合常理。可見被告楊素蘭以235萬元購買系爭建物後，擅自將系爭建物過戶予被告洪武彥，卻要求原告楊余峯清償該235萬元款項，即與事實不符，更與常情有違。

(3)系爭建物歷年房屋稅確係由凱鉅公司或原凱企業有限公司(下稱原凱公司)支付，此有原證6之轉帳傳票及房屋稅繳款書可證。至於被告抗辯稱房屋稅係原告向被告洪武彥收取現金後繳納，或原告於繳納後再向被告收取現金云云，原告否認。況系爭建物不僅房屋稅始終均係由原告負責繳納，歷年來水電費亦係由原告楊福龍負責繳納(原告楊福龍係由其設在台中商業銀行東豐原分行第000-00-0000000號帳戶直接轉帳扣繳，此有原證10即該帳戶存摺明細及水費電費繳款明細可證)，足證系爭建物係由原告占有使用而借名登記在被告楊素蘭名下。

(4)依台中市政府地方稅務局112年7月18日中市稅豐分字第1122816476號函所示，關於系爭建物共有00000000000、0000000000及00000000000等3組稅籍編號，其中稅籍編號0000000000所示建物(納稅義務人為被告洪武彥)為主建物，即係原告3人請求被告洪武彥移轉所有權之標的建物。而稅籍編號00000000000及00000000000所示建物(納

稅義務人為原告楊余峯等人)則為增建之附屬建物，作為工廠廠房及廚房使用，除稅籍編號000000000000即主建物房屋稅是由原告等人支付外，另外稅籍編號000000000000及000000000000所示附屬建物部分之歷年房屋稅亦係由原告等人支付。

4、被告固提出被證18轉帳傳票及被證19支票，抗辯稱其有代佳浩公司清償佳浩公司積欠龍耀木業公司(下稱龍耀公司)之貨款，並提出被證20之支票影本主張中華商銀貸款是其代佳浩公司清償云云。然龍耀公司之貨款並非被告洪武彥所清償，而中華商銀之貸款確與佳浩公司無關，故上開款項均非佳浩公司積欠被告洪武彥之款項，茲說明如次：

(1)被告雖主張被證18轉帳傳票所示款項為佳浩公司積欠龍耀公司之貨款，佳浩公司為清償貨款而開立公司支票，被告洪武彥代佳浩公司清償貨款後取回被證19之9張支票云云。然被證18轉帳傳票上記載佳浩公司為支付龍耀公司貨款開立之9張支票，其票據號碼為AJ00000000～AJ00000000，而被證19之9張支票除發票人欄位為空白，未有任何人簽章，且非屬佳浩公司開立之支票外，其票據號碼為AJ00000000～AJ00000000，亦與被證18轉帳傳票上記載之票據號碼完全不同，足見被證19支票與被證18轉帳傳票無關，並非佳浩公司為支付龍耀公司貨款而開立之支票。再被告亦自承當時因楊福賓有跳票情事信用不佳，龍耀公司不願接受楊福賓開立支票清償貨款，遂要求由佳浩公司開立支票支付貨款，倘被告洪武彥確有代佳浩公司支付該筆貨款(原告否認)，則被告洪武彥取回者應係佳浩公司為支付貨款而開立之支票，亦即被證18轉帳傳票所示票據號碼為AJ00000000～AJ00000000之9張支票，而非被證19之9張無人開立之支票。故被告提出被證19之9張支票無從證明被告洪武彥有代償佳浩公司積欠龍耀公司之貨款。

(2)被告洪武彥主張被證20之33張支票係其清償中華商銀貸款所取回之支票云云，然被證20之33張支票發票人均為鼎記

木業有限公司(下稱鼎記公司)，公司負責人為楊福賓，並非佳浩公司，故被證20之33張支票確與佳浩公司或原告等人無關，並非佳浩公司應負擔之債務。是被告洪武彥縱有代償該33張支票之票款，其代償對象亦為鼎記公司而非佳浩公司，尚無從據以認定佳浩公司有因此而積欠被告洪武彥款項。

- 5、系爭建物歷年來房屋稅確係由原告繳納(參見原證6轉帳傳票)，而佳浩公司轉帳傳票是使用專業會計軟體製作，已鍵入存檔之會計帳目內容基本上不能任意更改，以確保會計帳目內容一致性及正確性，嗣後公司從電腦調閱列印先前之轉帳傳票紀錄，在轉帳傳票右側上方即會記載「製表日」顯示該傳票列印日期，而傳票左側上方記載之「日期」則為該傳票內容建檔日期。是原告提出原證6轉帳傳票第1～3頁及第5頁所示，其「製表日」為112年5月17日及112年5月19日(原證6轉帳傳票第4頁、第6～11頁轉帳傳票，其「製表日」與「日期」均為同一年度)，僅代表原告係於該2日將該等轉帳傳票印出來，而由該等轉帳傳票左側上方「日期」確為99年至103年及105年之日期，可證該等轉帳傳票確係各該年度製作之會計帳目內容。準此，依原證6轉帳傳票所示內容，應足證系爭建物之房屋稅確由原告經營之原凱公司或凱鉅公司支付，並非被告洪武彥支付。是證人林淑鈴證稱系爭建物房屋稅係被告洪武彥有放1筆約20000元款項在佳浩公司，再由其代為繳納云云，惟系爭建物房屋稅如係由被告洪武彥繳納，為何會併入佳浩公司會計帳目內？且證人林淑鈴亦證稱被告洪武彥並非佳浩公司員工，與證人林淑鈴間並無主管下屬之指揮監督關係，證人林淑鈴與被告洪武彥間亦無任何私人交往關係，僅因業務認識而非友人，則證人林淑鈴為何要替被告洪武彥繳納系爭建物房屋稅？顯不合常情，足證證人林淑鈴證稱系爭建物房屋稅是被告洪武彥繳納云云，確與事實不符。

01 6、被告抗辯稱原告等人係為清償積欠被告洪武彥債務而將系
02 爭土地(重測前為29之944地號土地)所有權應有部分移轉
03 予被告洪武彥云云，亦非事實：

04 (1)依佳浩公司於93年間積欠中華商銀借款金額經結算後確認
05 總額為998萬7144元，扣除佳浩公司在數個銀行帳戶餘額
06 共計521萬8502元後，剩餘尾款金額為476萬8642元(計算
07 式：0000000-0000000=0000000)，而原證12即佳浩公司
08 手寫會計帳冊內容，可知佳浩公司於93年11月8日清償積
09 欠中華商銀借款餘額476萬8642元，其中320萬元是由佳浩
10 公司自行籌措，另外再向被告洪武彥借款156萬9000元清
11 償債務，並於10日後即93年11月18日將向被告洪武彥借款
12 本金156萬9000元及利息15700元悉數返還予被告洪武彥，
13 故佳浩公司確未積欠被告洪武彥任何款項至明。

14 (2)被告提出被證18轉帳傳票及被證19支票影本，欲證明有替
15 佳浩公司清償積欠龍耀公司貨款242萬5799元云云，已不
16 足採，均如前述，而經原告查詢後確認該筆龍耀公司貨款
17 實際上係由佳浩公司持原告楊福龍等人開立之9張支票清
18 償，此有原證13、14、15即當時為清償貨款製作、並有龍
19 耀公司負責人何水盛親自簽名之轉帳傳票與票據影本，及
20 龍耀公司之公司簡介可稽。原告再次否認被證18、19即轉
21 帳傳票與支票影本之形式真正與實質真正。

22 (3)依佳浩公司於92、93年間營業人銷售額與稅額申報書(原
23 證16之401報表)可知，佳浩公司於92年1、2月銷項金額為
24 1017萬7971元，進項金額為551萬6875元，該2月份收益為
25 466萬1096元；於92年3、4月銷項金額為1088萬2058元，
26 進項金額為720萬1228元，該2月份收益為368萬0830元；
27 於92年5、6月銷項金額為1085萬5833元，進項金額為708
28 萬3736元，該2月份收益為377萬2097元；於93年7、8月銷
29 項金額為1366萬2101元，進項金額為1268萬1313元，該2
30 月份收益為98萬788元；於93年9、10月銷項金額為1435萬
31 7524元，進項金額為975萬9671元，該2月份收益為459萬7

853元；於93年11、12月銷項金額為1885萬3768元，進項金額為540萬6079元，該2月份收益為1344萬7689元各情，即佳浩公司於92至93年間每2個月均有百萬元至數百萬元不等之營業收益，公司顯然有持續穩定收益，不僅足以維持公司繼續營運，更有相當盈餘，故佳浩公司並無持續向被告洪武彥借貸款項之需求，則被告此部分抗辯及證人林淑玲證述內容，均與事實不符，不足採信。

- 7、被告洪武彥未經原告同意於110年5月12日擅自將系爭土地出售予被告楊素蘭，而該次買賣顯係被告洪武彥為避免原告等人向其追討取回系爭土地應有部分，故意與被告楊素蘭通謀虛偽成立假買賣，將系爭土地所有權移轉登記予被告楊素蘭，藉此增加原告等人向被告洪武彥取回系爭土地所有權應有部分之困難度。上開事實，從被證11即土地買賣契約書第2條約定被告楊素蘭向被告洪武彥購買系爭土地買賣價金為520萬元，第1期簽約備件款100萬元應於簽約當日即110年5月12日匯入被告洪武彥指定帳戶，第2期完稅款200萬元應於稅單核發後3日內給付完畢，第3期尾款220萬元應於產權登記完畢後3日內給付完畢等情，然依被證12即匯款單據可知，被告楊素蘭僅於110年5月12日給付第1期簽約備件款100萬元，而系爭土地於110年5月24日完成所有權移轉登記後，被告楊素蘭卻始終未給付剩餘款項，係遲至兩造發生產權紛爭後，甚至於原告等人提起本件訴訟後，才於112年5月15日及112年7月31日分別匯款300萬元及120萬元予被告洪武彥，刻意製造有完成系爭土地買賣交易之假象。暫不論被告楊素蘭匯款日期與金額，與被證11即土地買賣契約書約定不符，更與正常不動產買賣交易嚴格要求按時給付價金之慣例不相符，且因被告2人為同居之親密友人，共同居住在被告洪武彥設在台中市○○區○○路000巷00號住所，該住所外圍僅用鐵絲圍籬圍繞庭院，任何人均可輕易以肉眼方式看到被告2人住所外庭院，而原告等人即有看到被告楊素蘭所有車牌號碼00

01 0-0000號自用小客車每日均停放在上開庭院中，偶爾看到
02 被告楊素蘭開車載被告洪武彥外出情形，有時亦能看到被
03 告2人衣物一同晾曬在庭院中，被告楊素蘭亦會一同收取
04 晾乾後之2人衣物。是被告2人固否認有同居之事實，然其
05 2人於民事答辯九狀自承被告楊素蘭有因故借住在被告洪
06 武彥家中，但未住在同1房間，並非同居關係等情事。惟
07 實務上認定所謂同居之父母子女，係指父母子女共同居住
08 在同一住所(建物)，並未明確界定須要居住在同1房間才
09 屬於「同居」，而被告等既已自承被告楊素蘭借住在被告
10 洪武彥家中，無論被告楊素蘭借住之原因為何？均不影響
11 其等2人確有同居之事實認定。從而，被告楊素蘭匯款予
12 被告洪武彥僅是捏造確有給付系爭土地買賣價金之假象，
13 實際上並無買賣價金給付之情事，故原告等人訴請塗銷被
14 告間關於系爭土地所有權移轉登記，並將系爭土地應有部
15 分各4分之1所有權移轉登記予原告等人，確屬有據。

- 16 8、原告楊余峯自90年間在系爭土地進行耕種，迄今長達數十
17 年，而被告雖抗辯稱曾於110年間委請他人對系爭土地進
18 行整地，然實際上整地費用係由凱鉅公司支付，而系爭土
19 地進行整地之原因，乃系爭土地與相鄰道路間有將近約1
20 人高度之高低落差，原告楊余峯已80餘歲進出系爭土地時
21 諸多不便，當時為在系爭土地鋪設緩降斜坡，讓原告楊余
22 峯輕鬆出入系爭土地，便利其持續進行耕種事宜，此有原
23 證18即整地前後現場照片可證，故被告抗辯稱因被告楊素
24 蘭有意購買系爭土地，才委請證人張金榮整地云云，確非
25 事實，否則被告楊素蘭於100年5月24日取得系爭土地所有
26 權後，為何從未使用過系爭土地？被告另抗辯稱原告楊余
27 峯種植範圍僅占佔系爭土地之部分云云，惟原告楊余峯在
28 系爭土地進行耕作之位置係在毗臨道路之另1側土地，而
29 另1側土地邊界有溝渠經過，原告楊余峯可引用溝渠內水
30 源進行灌溉，故耕作範圍即以另1側土地部分為準，此有
31 原證19即原告楊余峯在系爭土地進行耕作之空拍照片為

憑。至於被告提出被證32照片，抗辯稱系爭土地與相鄰道路間並無高低落差之斷層存在云云，然被證32照片均係整地後之照片，被告以整地完成後照片主張系爭土地與相鄰道路沒有高低落差之斷層，實有混淆事實之嫌，此從原證20即110年間進行整地前照片可知，系爭土地整地前原本地勢尚屬平坦，與相鄰道路有明顯高低落差之斷層，故在土地邊界與道路相鄰之人行道邊側設置白鐵欄杆，避免行人通行時不慎墜落系爭土地而產生公安危險。是系爭土地於110年間完成整地後，與道路相鄰之該側土地有填土墊高形成緩降坡，與相鄰道路之人行道銜接，彌平高低落差。據此，不論原告楊余峯在系爭土地上進行耕作、種植農作物之土地面積為何，均不足以影響系爭土地確由原告管理、使用及收益之事實認定，足證系爭土地確係原告等借名登記在被告洪武彥名下。

9、被告於民事答辯九狀改稱被告洪武彥係以抵償被告楊素蘭於95年間簽發700萬元本票債務為對價，而取得系爭土地所有權云云，然被告楊素蘭積欠被告洪武彥之債務與原告3人何干？原告3人有何義務要以自己財產替被告楊素蘭清償債務？足見原告等人確未積欠被告洪武彥任何債務，有積欠債務者為被告楊素蘭，故被告洪武彥在未支付土地買賣價金之情況取得原告3人名下系爭土地應有部分各4分之1之所有權，確係出於兩造間借名登記契約關係。再原告3人於聲明第2項係請求塗銷系爭土地所有權移轉登記後，被告洪武彥應將原借名登記之系爭土地應有部分各4分之1所有權移轉登記予原告3人，並未請求被告楊素蘭名下就系爭土地所有權移轉登記予被告洪武彥之應有部分4分之1，縱使被告楊素蘭確有積欠被告洪武彥債務，此屬被告2人間之債權債務關係，與原告3人無關。

10、至被告抗辯稱29之944地號土地於98年10月20日分割新增29之1009地號土地，而29之1009地號土地於99年間遭台中市政府徵收乙節，因當時系爭土地仍借名登記在被告洪武

01 彥名下，故台中市政府直接通知被告洪武彥，而被告洪武
02 彥卻未曾通知原告上情，致原告未曾向被告洪武彥請求給
03 付該筆徵收款，是以被告洪武彥名義辦理相關程序及領取
04 補償金，僅係基於當時地政登記內容，尚無從直接推認兩
05 造間就系爭土地究有無接名登記契約關係存在。此因借名
06 登記契約係存在於私人間，不會公告周知，故在土地徵收
07 時通常係由借名登記之出名人領取土地徵收款，單由被告
08 洪武彥領取土地徵收款，而未將土地徵收款給付原告3人
09 乙事，至多僅係被告洪武彥違反民法第541條規定因處理
10 委任事務而取得之金錢應交付予委任人之契約義務問題，
11 此與兩造間就系爭土地是否有借名登記契約關係存在？系
12 爭土地實際上是否為被告洪武彥所有各情無關。

13 二、被告方面：

14 (一)原告3人及被告楊素蘭於97年10月27日將其等名下系爭土
15 地應有部分各4分之1所有權移轉登記予被告洪武彥，及被
16 告楊素蘭將系爭建物所有權全部移轉登記予被告洪武彥之
17 原委，原告3人主張與事實不符，爰說明如下：

18 1、重測前後寮小段29之944地號土地分割自同段29之945地號
19 土地，由原告3人及被告楊素蘭取得，並於97年10月27日
20 將29之944地號土地所有權移轉登記予被告洪武彥，而該
21 筆土地之1部經台中市政府徵收為道路使用，於98年10月2
22 0日逕為分割為29之944、19之1009地號等2筆土地，其中2
23 9之1009地號土地於99年4月1日經台中市政府徵收(補償費
24 由被告洪武彥領取)，而29之944地號土地仍為被告洪武彥
25 所有。嗣系爭土地及系爭建物於103年11月3日經重測後變
26 更為目前之地號及建號。

27 2、被告2人否認為同居關係，被告洪武彥原出生在台中，祖
28 先亦長居於此，被告洪武彥年輕時因工作在北部租屋而
29 居，於83年間因被告洪武彥之女兒離世，而被告洪武彥女
30 兒未出嫁即離世，無夫家可以祭祀，基於傳統習俗，被告
31 洪武彥身為父母不能祭拜自己兒女，只得請託家中輩分相

01 當之親人代為祭拜，然親人無有願意幫忙者，適有國小同
02 窗(兼有遠親關係)楊敏雄表示其女兒即被告楊素蘭願為代
03 勞，被告楊素蘭不僅於被告洪武彥為女兒辦理後事期間遵
04 奉習俗、依禮儀人員指示奉飯跪拜，後事結束後，因被告
05 洪武彥捨不得將女兒牌位移往姑娘廟祭祀，而將女兒牌位
06 置放在台中家中，被告楊素蘭每逢農曆初一、十五均準備
07 鮮花素果祭拜被告洪武彥女兒，數十年如1日，從未間
08 斷，故對被告洪武彥而言，被告楊素蘭之恩情如山高海
09 深，被告洪武彥始於被告楊素蘭1家人經商失敗時不斷挹
10 注資金，幫忙楊家人度過多次難關。

- 11 3、原告楊余峯、楊福龍、被告楊素蘭及訴外人楊福賓、李麗
12 君等5人於83年8月間申請設立登記佳浩公司，由楊福賓登
13 記為公司負責人，實際經營管理該公司業務，而其餘4人
14 則為佳浩公司股東。原告楊余峯之配偶楊敏雄先後於84、
15 86、87年間以其名下不動產設定抵押權予中華商銀，貸款
16 供佳浩公司使用【收件字號分別為84年豐登字第102820號
17 (原后寮小段29之243地號土地、同段845建號建物，設定
18 最高限額抵押權1440萬元)、86年豐登字第116253號(同上
19 土地及建物，設定最高限額抵押權1200萬元)、87年豐登
20 字第184370號(原后寮小段29之245、29之401地號土地，
21 設定最高限額抵押權500萬元)】，此有被證1、3即上開抵
22 押權擔保地號暨建號之異動索引為證。詎楊福賓擔任佳浩
23 公司負責人期間，明知佳浩公司並無資金辦理增資，竟先
24 後於88年9月間、90年3月間盜用原告楊余峯等4位股東之
25 印章，蓋用在變更後之公司章程、股東同意書上，並製作
26 虛偽之資金證明文件持向經濟部申請辦理增資、修正章程
27 等變更登記而行使之(以上事實業經鈞院以100年度簡字第
28 377號刑事簡易判決判處罪刑確定)。又楊福賓於00年0月
29 間另行申請設立與佳浩公司所營業務相類之鼎記木業有限
30 公司(下稱鼎記公司)，並自任負責人，甚至以佳浩公司為
31 鼎記公司連帶借款人或保證人方式向中租迪和股份有限公

01 司違法借貸，意圖掏空佳浩公司，上揭情事亦經原告楊余
02 峯其他子女於93年10月間發現，遂於93年10月14日將佳浩
03 公司負責人變更為原告楊余峯。惟公司更換負責人會影響
04 貸款額度，且須對新負責人進行徵信審核(如：信用評
05 分、財力證明、名下負債)，亦會調閱過往公司之票信、
06 債信紀錄及營收狀況，確保公司新負責人能正常還款。是
07 佳浩公司變更負責人後，經中華商銀評估僅能由原負責人
08 楊福賓申請動用融資，並經該銀行同意後始能撥款，楊福
09 賓乃要求佳浩公司必須負責兌現其個人先前簽發之支票，
10 始同意配合向中華商銀申請動用融資資金，佳浩公司其他
11 股東為求公司能繼續營運，不得已允諾楊福賓要求，雙方
12 於93年10月25日簽訂被證2所示協議書。但楊福賓事後並
13 未履行協議書第1條約定(即未向中華商銀申請動用)，致
14 佳浩公司無法取得融資，中華商銀更表示不再核准新貸
15 款，並要求佳浩公司、楊敏雄之全體繼承人還款(因楊雄
16 敏於佳浩公司成立時曾提供土地貸款，楊福賓另簽署融資
17 契約，由楊敏雄、楊余峯、楊福龍擔任保證人，楊敏雄過
18 世後，楊敏雄之全部繼承人均經銀行要求對保及擔任保證
19 人，故楊家人均為佳浩公司對中華商銀之債務保證人)，
20 否則將實行抵押權。原告3人為避免法院之拍賣程序，乃
21 經由被告楊素蘭請託被告洪武彥代為清償佳浩公司積欠中
22 華商銀之債務，並允諾被告洪武彥幫忙度此難關後，必努
23 力經營公司及早日還款。被告洪武彥遂於93年11月8日代
24 為清償佳浩公司積欠中華商銀之全數債務(當日係由呂勝
25 賢律師、被告楊素蘭、原告楊家楦陪同前往中華商銀台中
26 分行代償約500萬元至600萬元)，並經該行同意後，於93
27 年11月9日塗銷抵押權登記，此有被證3即中華商銀出具之
28 抵押權塗銷同意書可稽。

- 29 4、被告洪武彥先後借款予佳浩公司及楊家人周轉金額逾2000
30 萬元，扣除陸續還款金額，尚欠近1200萬元，如再加計被
31 告洪武彥於93年11月8日代償佳浩公司積欠中華商銀全數

01 債務500～600萬元，已近2000萬元，被告洪武彥事後多次
02 向原告3人求償，原告3人均推託不理，被告洪武彥為保自
03 身權益，遂於00年0月間要求原告楊家楝、楊福龍及被告
04 楊素蘭依據尚未清償之借款金額簽發被證4之本票(關於其
05 等3人各自開立之本票金額，由其等3人自行協議，依其內
06 部各自分配欠款金額，各自簽發本票予被告洪武彥，故原
07 告楊家楝、楊福龍均簽發面額合計600萬元本票，被告楊
08 素蘭簽發面額合計700萬元本票)，且依各自簽發之本票金
09 額設定抵押權予被告洪武彥，以擔保日後還款。惟因原告
10 楊余峯名下土地應有部分於93年間遭朱宇杰聲請查，故僅
11 由原告楊家楝、楊福龍、被告楊素蘭以其等3人名下所有
12 原后寮小段29之243、29之245、29之401、29之758地號土
13 地(應有部分均各為5分之1、110分之5、5分之1、5分之
14 1)、同段845建號建物(應有部分均為5分之1)，於95年8月
15 1日分別設定600萬元、600萬元、700萬元之抵押權予被告
16 洪武彥，並於95年8月14日登記在案，此有被證5即抵押權
17 設定契約書可稽。

- 18 5、又依前述，楊福賓明知其未履行協議書第1條約定(即未向
19 中華商申請動用借款)，佳浩公司即無義務兌現其個人簽
20 發之支票，但楊福賓竟誑騙其母即原告楊余峯，使楊余峯
21 陷於錯誤而承諾負責兌現楊福賓簽發之票據，楊福賓並將
22 此「不實債權」讓與其配偶朱宇杰，由朱宇杰對原告楊余
23 峯聲請假扣押，經鈞院於93年11月23日以93年度裁全字第
24 6530號裁定准許，嗣朱宇杰於93年11月29日聲請假扣押執
25 行，經鈞院以93年度執全字第2575號假扣押事件受理後，
26 查封原告楊余峯所有原后寮小段29之243、29之245、29之
27 401、29之758地號土地及同段845建號建物，而朱宇杰提
28 起履行債務事件之本案訴訟，經鈞院於94年4月22日以94
29 年度重訴字第70號民事判決駁回朱宇杰之訴及假執行之聲
30 請，經朱宇杰提起上訴，經臺中高分院於96年6月6日以94
31 年度上字第196號民事判決駁回判決上訴，朱宇杰復提起

01 第三審上訴，再經最高法院於96年11月22日以96年度台上
02 字第2613號民事判決駁回上訴而告確定。是朱宇杰於97年
03 6月13日具狀聲請撤銷假扣押裁定及撤回假扣押執行，鈞
04 院於97年6月19日囑託豐原地政所塗銷查封登記、並於97
05 年6月23日以97年度裁全聲字第462號民事裁定撤銷假扣押
06 在案。

07 6、被告洪武彥代為清償中華商銀債務，及原告等人提供上揭
08 土地設定抵押權後，經過2年時間，被告洪武彥仍未獲清
09 償，致被告楊素蘭承受巨大壓力，乃要求原告3人必須償
10 還部分款項或增加擔保物，否則拒絕再幫忙楊家人向被告
11 洪武彥要求紓困，原告3人考量其等於共有物分割後取得
12 之后寮小段29之944地號土地閒置無人使用，遂同意將該
13 筆土地應有部分各4分之1，連同被告楊素蘭應有部分4分
14 之1全部之所有權移轉登記予被告洪武彥，以抵償部分債
15 務，且因被告楊素蘭幫忙祭祀被告洪武彥女兒之情分，故
16 被告楊素蘭當時要求其個人於95年間簽發700萬元本票債
17 務優先抵償(抵償金額係比照共有物分割事件，后寮小段2
18 9之243地號土地鑑價金額，及被告洪武彥取得后寮小段29
19 之944地號土地之面積為計算基礎)，原告等人同意被告楊
20 素蘭之要求，雙方於97年10月6日簽訂被證6即所有權移轉
21 契約書，於97年10月27日辦妥所有權移轉登記在案。

22 7、又楊福賓於97年間依據上開分割共有物確定判決，聲請變
23 價拍賣分割標的物之不動產，經鈞院以97年度執字第3230
24 9號強制執行事件受理，因變賣之建物為楊家人唯一遮風
25 避雨所在，原告楊余峯擔心上開建物由楊福賓搶先拍定，
26 又苦無資金以高價拍定取得，遂與被告楊素蘭討論後，再
27 請託被告洪武彥參加競標，倘被告洪武彥得標，再由被告
28 楊素蘭以共有人身分行使優先購買權，確保順利買回上開
29 建物。嗣上開建由被告洪武彥以235萬元拍定，被告洪武
30 彥出資235萬元讓被告楊素蘭行使優先購買權買回上開建
31 物【該筆款項支付方式，經被告洪武彥向兆豐國際商業銀

01 行(下稱兆豐銀行)調取票據影像，乃由被告洪武彥設在兆
02 豐銀行帳戶開立本行支票，抬頭指定被告洪武彥本人，再
03 由被告洪武彥背書轉讓予被告楊素蘭，被告楊素蘭再背書
04 予鈞院，以支付該拍定價款，此有被證14即票據影像可
05 憑】。又被告洪武彥係以高於市價甚多價格拍定上開建
06 物，原告楊余峯事後表示無力償還235萬元，且因上開建
07 物之市場行情遠低於235萬元，原告楊余峯主動提議將后
08 寮小段29之243地號土地應有部分(應有部分各4分之1，合
09 計4分之2)，及被告楊素蘭買回之上開建物所有權全部移
10 轉登記予被告洪武彥，抵償235萬元，而原告楊余峯同時
11 要求被告洪武彥必須同意楊家人得繼續無償使用上開土地
12 及建物營業及居住(上開建物1樓為辦公室兼門市，2至3
13 樓為住家)，被告洪武彥當時係基於幫忙楊家人之想法，
14 應允原告楊余峯之提議，故原告楊余峯與被告楊素蘭將前
15 揭房地所有權全部於98年5月22日移轉登記予被告洪武
16 彥。據此，可知原告3人主張係為避免名下不動產應有部
17 分再遭楊福賓或其配偶查封，而與被告洪武彥約定以「買
18 賣」為登記原因將上開建物所有權借名登記於被告洪武彥
19 名下云云，並非事實。

20 (二)原告主張其等與被告洪武彥間就系爭土地所有權應有部分
21 各4分之1，與系爭建物所有權均存有借名登記契約，被告
22 洪武彥明知系爭土地及系爭建物均係原告3人借名登記在
23 其名下，竟與被告楊素蘭基於通謀虛偽之合意，將系爭土
24 地應有部分合計4分之3所有權及系爭建物所有權移轉登記
25 予被告楊素蘭云云，並未提出相關事證證明兩造間有何通
26 謀及借名登記意思表示合致之情事，即無可採，茲說明如
27 次：

28 1、原告3人將系爭土地所有權應有部分及系爭建物所有權移
29 轉登記予被告洪武彥時，楊福賓(或其配偶)與楊家成員間
30 之相關訴訟均早已結束，其等主張係為避免再次遭到查封
31 而將系爭土地所有權應有部分借名登記在被告洪武彥名

下，顯無依據。況依前述，本件訴訟源於原告楊家源、楊福龍及被告楊素蘭為擔保佳浩公司、楊家人積欠被告洪武彥之債務，而簽發本票及設定抵押權予被告洪武彥，原告等人事後無法清償債務，始將系爭土地所有權應有部分及系爭建物所有權全部移登記予被告洪武彥，以抵償部分債務，故原告主張被告洪武彥取得上開系爭土地所有權應有部分及系爭建物所有權係基於通謀虛偽云云，並不實在。尤其被告洪武彥於97年10月27日取得29之944地號土地後，該筆土地之1部因台中市政府徵收為道路使用，當時係由被告洪武彥親自前往辦理相關手續，並領取面額910000餘元之補償費支票。倘兩造確有通謀虛偽情事，被告洪武彥非該筆土地真正所有權人，原告等人豈可能坐視被告洪武彥取得上開土地補償費？益見原告此部分主張不實在。再系爭土地所有權應有部分辦理過戶登記後，即由被告洪武彥保管所有權狀，而不動產所有權狀表彰意義等同於不動產所有權，依買賣經驗法則，不動產物權處分均須提出所有權狀，作為權利合法來源證明，且於地政機關辦理所有權移轉登記時，亦為必備文件，故不動產所有權人於所有權移轉登記後取得不動產所有權狀，並自行持有保管為常態，如系爭土地應有部分4分之3所有權確係原告3人借名登記，原告3人為防被告洪武彥任意處分，豈有不自行保管所有權狀，而使系爭土地處於隨時任由被告洪武彥變賣、處分，而危及原告權益之理？

2、又不動產是否由登記名義人管理使用，與當事人間是否成立借名登記契約，二者並無絕對關連性。系爭土地登記予被告洪武彥前，係由共有人楊志華之胞姊楊翠華及原告楊余峯在其上小部分面積種植芋頭、蔬菜等，其餘大部分面積均無人耕作，嗣過戶予被告洪武彥後，即閒置、無人耕作。迄至110年間，因被告楊素蘭有意購買，被告楊素蘭始委請張金榮幫忙整地，並於整地後種植香蕉、芭樂等，而被告楊素蘭取得系爭土地所有權後，原告楊余峯從未指

01 稱被告2人之買賣契約係屬通謀虛偽而無效，反而向被告
02 楊素蘭請求使用系爭土地種植作物，被告楊素蘭基於母女
03 情分而應允，故系爭土地目前有小部分面積仍由原告楊余
04 峯種植，其他面積均係被告楊素蘭自己耕作使用(此有證
05 人張金榮可證)，故原告3人主張系爭土地始終由其管理使
06 用，與事實不符。再系爭土地使用分區為特定農業區，使
07 用地類別為農牧用地，且均屬農用，並未課徵地價稅，原
08 告3人竟謊稱系爭土地歷年地價稅由其等繳納云云，亦非
09 事實，如有，原告3人應負舉證責任。

10 3、被告洪武彥於110年5月12日以總價520萬元將系爭土地出
11 售予被告楊素蘭，並於110年5月24日辦竣所有權移轉登記
12 登記，自無不法可言。又被告楊素蘭業已付訖全數價款
13 (參見被證12)，原告3人憑空臆測被告楊素蘭未支付任何
14 對價云云，並非可採。

15 4、依前述，系爭建物乃原告提議將所有權移轉登記予被告洪
16 武彥，而被告洪武彥必須同意楊家人得繼續無償居住使用
17 上開土地及建物，故被告洪武彥登記為所有權人後，即令
18 未居住使用系爭建物，僅係基於雙方情誼而同意由楊家人
19 繼續居住使用，尚不得以楊家人仍居住使用系爭建物乙
20 事，逕認為屬借名登記。況被告洪武彥原居住在北部，戶
21 籍亦設在北部，於00年0月間取得系爭建物所有權後，於9
22 9年2月10日即將戶籍遷入系爭建物，且系爭建物之所有權
23 狀於過戶登記後亦由被告洪武彥自行保管至今，過戶後之
24 地價稅及房屋稅等均為被告洪武彥繳納，倘被告洪武彥僅
25 係借名登記契約之出名人，何須將戶籍遷入？保管所有權
26 狀？何須自行繳納地價稅、房屋稅？又原告3人要求繼續
27 居住使用系爭建物時，雙方即協議由原告住○地○○○○
28 ○○○○○○○○○○○○○居○○0○○○○000巷00號)，此
29 因被告洪武彥當初遷入時該房屋並未申請自來水，迄至11
30 2年間，原告竟在未告知被告洪武彥之情況，逕自切斷水
31 管，致被告洪武彥無水可用，幸有鄰居幫忙接水使用(上

情有鄰居楊文吉可證)。是原告除擅自切斷水管，被告洪武彥亦發現原告故意不將原送達至其住所之被告洪武彥名義信件交付被告洪武彥，甚至112年5月份之系爭建物房屋稅稅單亦拒不交付，足見原告早有意提起本件訴訟，始有上揭行為。

5、原告3人雖主張被告楊素蘭承購系爭建物之價款235萬元，係由被告洪武彥行使95年8月1日虛偽設定抵押權，而取得分配款103萬9032元(原告楊家楸部分)、103萬9302元(原告楊福龍部分)，連同執行法院發還原告楊余峯之103萬5862元款項亦當場交給被告洪武彥，合計311萬4466元所支付，再由被告楊素蘭將原告3人就系爭建物之應有部分(各3分之1)借名登記至被告洪武彥名下云云。然依前述，被告洪武彥先後出借予佳浩公司及楊家人周轉金額，扣除陸續還款金額，及代償中華商銀債務後，尚有約2000萬元，原告等人事後無法清償，始先將系爭建物設定抵押權予被告洪武彥，再因抵償部分債務為由，復將系爭建物所有權移轉登記予被告洪武彥。是系爭建物遭法院拍賣後，執行法院尚須製作強制執行金額計算書分配表，分配或發還款項均以匯款入帳方式辦理，實不可能當日立即發還款項予原告楊余峯，被告洪武彥亦否認曾自原告楊余峯處取得上開款項。再原告上開主張屬於借名登記標的之出資人為何人之攻防，乃借名登記之間接事實，屬借名登記舉證之一環，故系爭抵押權虛偽不實乙節應由原告負舉證責任，原告將此部分舉證責任推諉於被告洪武彥，洵非可採。

6、原告雖提出原凱公司、凱鉅公司轉帳傳票，主張房屋稅係由原告繳納云云。然依前述，被告洪武彥取得系爭建物所有權後，應繳納之房屋稅繳款書均送達至系爭建物即原告住所地，而原告於稅單送達後，或係交予被告洪武彥自行繳納(此部分繳款書收據即由被告洪武彥持有)；或係依據稅額向被告洪武彥收取現金後代為繳納；或原告先以公司零用金支付後再向被告洪武彥收取(於原告代繳情形，該

01 部分繳款書收據即由原告持有)，故本件無從以原告提出
02 公司轉帳傳票及房屋稅繳款書等件，即認定原告3人與被
03 告洪武彥間有借名登記契約。況原告提出之證據方法僅能
04 證明房屋稅係由公司零用金先行代墊，並非原告3人以個
05 人名義實際繳納，足證並無原告主張借名登記情事。

06 (三)原告雖主張被告對於佳浩公司股東成員之敘述與事實不符
07 云云，惟被告於民事答辯一狀所述內容，乃依鈞院100年
08 度簡字第377號刑事簡易判決認定，該案係原告楊余峯代
09 表佳浩公司對楊福賓提出刑事偽造文書告訴，原告楊余峯
10 在該案件之指訴內容，故被告此部分答辯之引述應無錯誤
11 之可能。

12 (四)原告3人係以「終止借名登記關係」為由，請求「移轉所
13 有權」之訴訟，故有無借名登記契約書之直接事實、借名
14 標的之買賣合約由何人簽訂？何人支付購屋價金？由何人
15 實際居住、使用收益？所有權狀何人保管？稅賦由何人負
16 擔？借名登記之原因？等間接事實，均應由起訴之原告負
17 舉證責任。倘原告無法舉證證實其主張之事實為真，則縱
18 令被告2人就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵
19 累，亦應駁回原告之請求。從而，原告竟於準備書狀主張
20 本件訴訟為「塗銷抵押權」登記，認為原告楊家楝、楊福
21 龍及被告楊素蘭於95年8月1日分別設定600萬元、600萬
22 元、700萬元之抵押權予被告洪武彥，係為通謀虛偽設
23 定，並無實際債權債務關係存在，被告洪武彥應就何時成
24 立消費借貸合意及交付借款等事實負舉證責任云云，無異
25 將原告等人之舉證責任諉由被告洪武彥負擔？倘原告等人
26 此部分主張屬實，則楊福賓於97年間依分割共有物確定判
27 決聲請變價拍賣系爭土地、建物及其他不動產時，被告洪
28 武彥在強制執行程序即以系爭抵押權聲明參與分配(惟未
29 獲全額清償)，原告楊家楝、楊福龍與被告洪武彥就系爭
30 抵押權設定若有通謀虛偽意思表示之情事，何以上開強制
31 執行程序提出異議？且於96年5月9日辦理共有物分割登記

前，當時尚未取得抵押權人同意，致相關抵押權仍按原應有部分轉載於分割後各宗土地上，害及其他土地所有權人之權益，而有將各該抵押權轉載於原設定人分割後取得土地上之必要，被告洪武彥(及其他地號土地所有人即第3人楊志華)因而對第3人朱祐宗及楊福賓提起塗銷抵押權訴訟，原告楊家楨、楊福龍以參加人身分參加該案訴訟(鈞院100年度重訴字第224號)，該事件經移付調解後達成和解，原告楊家楨、楊福龍於該調解程序同意將其等2人於95年8月1日設定予被告洪武彥之抵押權轉載於其等2人分割後取得之土地上(參見被證17即鈞院100年度司中移調字第251號調解筆錄)是原告楊家楨、楊福龍與被告洪武彥間設定之系爭抵押權若有通謀虛偽意思表示情事，何以原告楊家楨、楊福龍於上開調解程序未為任何抗辯，反而同意將系爭抵押權轉載於其等2人分割後取得之土地上？足認原告等人此部分主張不實在。

(五)原告雖主張其等僅係佳浩公司對中華商銀債務之保證人，並非連帶債務人，被告洪武彥縱有代償佳浩公司積欠中華商銀債務之情事，與原告等人無關云云。然佳浩公司自楊敏雄於83年間設立時起，楊敏雄即經由被告楊素蘭向被告洪武彥借調現金供公司週轉情形。楊敏雄於89年過世後，楊福賓亦延續此一模式(即楊福賓經由被告楊素蘭向被告洪武彥借支)支撐長期虧損之佳浩公司，上開情形持續至被告洪武彥代佳浩公司及公司連帶保證人(即原告3人及被告楊素蘭、訴外人楊福賓)結清積欠中華商銀債務為止。原告3人臨訟辯稱佳浩公司具有獨立法人格，佳浩公司積欠被告洪武彥之債務與其等無關，乃飾詞圖卸，且嚴重悖離事實。此從：

- 1、依第3人吳榮吉(即中華商銀承辦楊雄敏貸款之人)於99年7月20日在臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)98年度偵續字第452號背信案件)即原告楊余峯對楊福賓提出背信刑事告訴)應訊時稱證：「(問：是否曾任職中華商業銀

01 行?)是。自82年至96年間。」、「(問：是否知悉佳浩有
02 限公司?)知道。」、「(問：佳浩有無跟中華商銀貸
03 款?)有，佳浩成立時即與中華商銀往來……由楊敏雄提
04 供不動產擔保，並由楊福賓辦擔保透支額度，當時額度為
05 470萬元，借款人應該是楊福賓，由楊敏雄、楊余峯、楊
06 福龍擔任保證人」、「(問：楊素蘭也是連帶保證人?)我
07 印象中一開始不是。可能是他們父親過世後，他是連帶保
08 證人，因為他們子女都是繼承人。」等語，可知楊雄敏於
09 佳浩公司成立時即提供土地貸款，楊福賓另簽署融資契
10 約，由楊敏雄、原告楊余峯、楊福龍擔任保證人。嗣楊敏
11 雄過世後，楊敏雄之全部繼承人均經銀行要求對保而一併
12 擔任連帶保證人，故有關佳浩公司對中華商銀之債務，原
13 告3人及被告楊素蘭、訴外人楊福賓均為連帶保證人。

- 14 2、楊福賓於00年0月間申請設立與佳浩公司所營業務相類之
15 鼎記公司，自任負責人，以佳浩公司為鼎記公司連帶借款
16 人或保證人方式向中租迪和股份有限公司違法借貸，掏空
17 佳浩公司資產，上情經原告楊余峯其他子女發現後，於00
18 年00月間變更佳浩公司負責人為原告楊余峯。嗣經中華商
19 銀評估後僅同意由楊福賓申請動用融資，佳浩公司其他股
20 東與楊福賓於00年00月間簽訂被證2協議書，約定以佳浩
21 公司負責兌現楊福賓個人先前簽發之支票，作為楊福賓同
22 意配合向中華商銀申請動用融資之條件。因楊福賓事後未
23 履行被證2協議書約定向中華商銀申請動用融資，中華商
24 銀亦不再核准新貸款，且要求佳浩公司及公司連帶保證人
25 (即楊福賓、原告3人及被告楊素蘭)還款(清償範圍包含楊
26 福賓以鼎記公司負責人身分簽發予中華商銀之票據債
27 務)，否則將實行抵押權各情，均如前述，若非佳浩公司
28 當時已無任何資產可供償債，而楊福賓、原告3人及被告
29 楊素蘭等人為連帶保證人亦無力還款，中華商銀豈會通知
30 將實行抵押權？原告楊余峯為避免系爭土地及建物遭拍
31 賣，始由被告楊素蘭請託被告洪武彥代為結清積欠中華商

01 銀之債務，並解除其等連帶保證責任，此有被告楊素蘭為
02 證。原告3人主張佳浩公司之債務與其等個人無關云云，
03 係臨訟飾卸之詞。

04 3、另依原告楊余峯曾代表佳浩公司對楊福賓提出偽造文書、
05 背信等刑事告訴之相關應訊筆錄，即原告楊余峯於97年8
06 月29日在臺中地檢署96年度偵續字第511號偽造文書案件
07 應訊時陳稱：「我養這兒子(即楊福賓)不孝，把我全家弄
08 成這亂七八糟。因為這間公司被弄到負債好幾千萬……」
09 等語。楊福賓於98年5月8日在臺中地檢署97年度調偵字第
10 433號背信案件應訊時陳稱：「(問：中華銀行帳戶的戶頭
11 後來如何處理?)後來跟中華銀行帳目結清也是楊素蘭處
12 理」、「(問：被告個人的中華銀行帳戶誰處理的?)我個
13 人向中華銀行借款，也是楊素蘭還的……」等語。楊福賓
14 於99年2月11日在臺中地檢署98年度偵續字第452號背信案
15 件應訊時陳稱：「(問：佳浩公司是何人出資成立?)佳浩
16 是83年成立，所有資金是我父親拿出來的……公司成立時
17 都是我父親處理，哪些人列股東是我父親安排的……我父
18 親是89年過世。」、「(問：你或楊素蘭自83年至89年間
19 有無在公司任職?)……楊素蘭是登記股東，傳票核准及
20 資金調度都是楊素蘭處理，但她在公司沒有掛職稱，我父
21 親在世時楊素蘭就有負責公司資金調度，我父親也會跟楊
22 素蘭借錢」等語。足證佳浩公司自83年間設立起，楊敏雄
23 即有經由被告楊素蘭向被告洪武彥借調現金之情形，而事
24 後佳浩公司負債及原告家族成員之連帶保證債務責任得以
25 解除，均係被告洪武彥出借資金幫忙解決至明。

26 (六)被告洪武彥否認系爭抵押權之設定係通謀虛偽意思表示，
27 爰補充說明如次：

28 1、楊福賓於93年間掏空佳浩公司而遭到撤換負責人職務後，
29 當時因積欠龍耀公司貨款200餘萬元，該貨款原擬由楊福
30 賓以個人支票支付，然楊福賓個人支票於00年00月間發生
31 跳票，龍耀公司要求改以佳浩公司支票支付，該部分票款

01 事後由被告洪武彥全數代償，金額合計242萬5799元，此
02 有被證18轉帳傳票及被證19支票為證，而被證19之9張支
03 票原為楊福賓預計支付貨款之用，楊福賓未及用印，其個
04 人支票即發生跳票，故該9張支票之發票人欄位為空白。
05 惟該9張支票金額與被證18轉帳傳票之票據金額相符，以
06 上事實並有佳浩公司當時副理兼會計即證人林淑鈴為證。

07 2、依前述，中華商銀要求佳浩公司及連帶保證人清償之債務
08 範圍，包含楊福賓以鼎記公司負責人身分簽發予中華商銀
09 之票據債務。楊福賓、原告3人及被告楊素蘭均無力清
10 償，推由被告楊素蘭向被告洪武彥借貸後全數代償，合計
11 129萬6417元，此有被證20即被告洪武彥自中華商銀取回
12 支票33紙為憑。又被告洪武彥除代償上開債務外，以現金
13 提領而交付借款金額更高達1462萬8700元，此有被證21即
14 提領明細表及存摺為憑，而上開借款係由被告洪武彥交由
15 被告楊素蘭或證人林淑鈴處理。

16 3、依第3人賴錫卿於99年7月20日在臺中地檢署98年度偵續字
17 第452背信案件應訊時證稱：「(問：是否幫佳浩公司代工
18 過?)有。我是做地板薄片，切開木板。88年間就開始每
19 年做……。」、「(問：是否跟楊素蘭請款過?)正常不是
20 對她，是有時票開太久了，我遇到她會請她改票期，改短
21 一點或者是請她換現金給我。楊福賓常常說他姐姐有錢，
22 可以換現金給我」等語，可證被告洪武彥係應楊福賓之要
23 求以提領現金方式交付被告楊素蘭或證人林淑鈴帶回佳浩
24 公司，用以兌現票款、支付貨款或發放薪水。

25 (七)依前述，被告洪武彥取得系爭建物之原因係因原告楊余峯
26 無力償還235萬元，遂將系爭建物及后寮小段29之243地號
27 土地應有部分4分之2所有權抵償235萬元，何來原告主張
28 被告洪武彥除受償235萬元外，又可取得系爭建物之不合
29 理情形？至原告楊余峯諉稱由被告楊素蘭行使優先購買權
30 買回系爭建物，乃其2人內部關係云云，然不論原因關係
31 為何，該原因關係原告楊余峯將系爭建物及后寮小段29之

243地號土地應有部分4分之2所有權移轉登記予被告洪武彥，抵償235萬元債務後終止，且與被告洪武彥取得系爭建物之合法性無關。又原告主張系爭建物係由被告楊素蘭移轉登記予被告洪武彥云云，與事實不符，亦與原告起訴狀主張系爭建物由原告3人借名登記在被告洪武彥名下，原告以起訴狀繕本送達作為終止借名登記之意思表示，請求被告洪武彥將系爭建物所有權移轉登記返還予原告3人云云，互相矛盾而不實在。況原告就系爭建物之借名登記關係究係存在於何人間，前後陳述不一，且迄未舉證以實其說，倘依原告於112年8月30日庭訊主張，似指系爭建物先後借名登記予被告楊素蘭、洪武彥名下，若是，原告3人係於何時及如何與被告楊素蘭約定，以被告楊素蘭名義登記為系爭建物所有人？原告3人係於何時向被告楊素蘭表示終止借名登記契約？原告3人又係何時及如何與被告洪武彥達成借名登記合意？前揭事實攸關原告主張是否可採，自應由原告舉證以實其說。況被告洪武彥在系爭建物變價拍賣之強制執行程序已係得標者，若原告等人係為避免系爭建物再遭查封而有借名登記之必要，何須於被告洪武彥得標後改由被告楊素蘭聲明優先承購，再借名登記予被告洪武彥？是原告此部分主張有違事理，不能採信。

(八)原告雖提出原證9凱鉅公司轉帳傳票主張整地費用由凱鉅公司支出云云，然查：

1、原告提出原證9會計傳票內容，其上無公司負責人、或經辦會計人員簽名或蓋章以示負責，即無製作名義人或應負責之人擔保內容之可信性，無形式證據力，不能採為證據，此從商業會計法第11條第1項、第14條、第25條、第35條規定可知。又原告未再提出合於上揭商業會計法規定之記帳憑證及會計帳簿，以證明系爭土地整地費用係由凱鉅公司支付之事實為真，是原告此部分主張委無可採。

2、證人張金榮於112年11月20日庭訊具結證稱：「我於109年至110年間是從事工程，我有怪手卡車，幫人家整地、

01 挖地基都有。我認識洪武彥3、40年之久。洪武彥有請我
02 整過地，只有1次，在豐工路就是往工業區方向，不知道
03 地號，證物24第6頁2張照片及最後1頁的3張照片，確是我
04 幫洪武彥整地的地方，大約109年12月份左右時整地，整
05 地時間約4、5天，12月底前就已經整地完畢。整地前無人
06 種植作物，都是雜草、雜木。洪武彥委託我整地是因為他
07 要拿農業使用證明，要賣地要節稅。整地費用大約8、9
08 萬元，當時我有寫估價單給他，洪武彥付現金給我。被證
09 25單據右邊有簽字『付清』，左邊也有簽字，付清旁的
10 『張金榮』是我親自簽名，『付清』也是我寫的。左邊也
11 有寫我的名字，因為我開估價單時先簽名，請款時會再簽
12 名一次確認。就是左邊簽名是我開估價單時就簽名，右邊
13 是洪武彥付款時簽的，估價單上金額是89000元，我實際
14 拿到也是89000元。我在整地過程，洪武彥有到過現場，
15 楊素蘭也到過現場。原告楊余峯、原告楊家源、原告楊福
16 龍這3個人我都不認識」等語，足證系爭土地確實為被告
17 洪武彥管理使用，而由被告洪武彥僱用證人張金榮進行整
18 地，且系爭土地整地之原因在於被告洪武彥為減省土地增
19 值稅支出，遂於出售前先行整地，俾順利取得農業用地作
20 農業使用證明，此有被證24即申請農業用地作農業使用證
21 明申請書暨勘查紀錄表、現況照片可證，故原告主張係原
22 告楊福龍為避免原告楊余峯進出耕作摔倒而進行整地云
23 云，純屬子虛。

24 3、依證人張金榮上揭證述內容，證人張金榮既 證稱不認識
25 原告3人，原告猶空言主張系爭土地係原告楊福龍為避免
26 原告楊余峯摔倒，而委請證人張金榮幫忙整地云云，核與
27 卷證資料不符，且依被證18第1張照片，原告楊余峯所站
28 位置為系爭土地之相鄰土地，其身後、石頭上方始為系爭
29 土地，照片所示人行道往系爭土地行進，地勢雖有由高而
30 低之情形，然其落差係呈現緩降情形，並非陡降(原告主
31 張1人高度之陡降落差，並非人行道與系爭土地之落差，

而係人行道與原告楊余峯所站鄰地之落差，原告主張顯有誤導之嫌)。又系爭土地地勢由高而低之地貌，於證人張金榮整地後並未改變，此有被證32即現場照片4張可證，足證原告主張系爭土地整地之目的係為解決地勢落差云云，並不實在。再被證18第2張照片雖呈現地勢平坦、無高低落差之樣貌，然對照被告提出與被證18第1張照片拍攝角度相同之被證32照片，即可輕易辨認被證18第2張照片係原告刻意以不同角度拍攝造成視覺錯覺，意在混淆視聽。

(九)被告對於證人林淑鈴之證述內容表示意見如次：

1、證人林淑鈴證稱：「(問：是否曾任職於佳浩公司?)是的。」、「(問：任職期間?)89年4月到104年。」、「(問：任職佳浩公司期間，公司名稱有無變過?)有。我到職時為佳浩公司，後來出事改為原凱，再改為練順，又改回為原凱，再改為凱鉅。我是在凱鉅公司離職，這幾家公司都是在同一地點，人員是原班人馬，僅是公司名稱變更而已。」、「(問：佳浩公司出事，出何事?有無停業?)負責人楊福賓另開立1家鼎記公司，跟中租迪和借款，涉嫌掏空佳浩公司，被其他股東楊福龍、楊素蘭、楊福川發現，他們認為楊福賓不適任公司負責人，所以改由其母親楊余峯擔任負責人，不久因中華商銀要求原告楊余峯清償債務，否則要拍賣房地，原告楊余峯擔心房地遭拍賣，透過楊素蘭拜託洪武彥清償中華商銀之債務，當時他們除中華商銀債務外，還有其他銀行的貸款，所以原告楊余峯就先將佳浩公司申請停業。」、「(問：從你到佳浩公司任職到停業期間，佳浩公司經營狀況是否很好?)並不是很好。」、「(問：如何得知佳浩公司經營不是很好?)佳浩公司會經常向被告洪武彥借款，除向中華商銀借款外，還有向台中商銀、上海商銀貸款，這些銀行貸款不敷使用時，才會透過楊素蘭向洪武彥借款。」、「(問：佳浩公司營收款項去向，何以營運不佳?)支付原告

楊余峯、楊家楝、楊福龍及員工薪水外，還有一些廠商貨款，及他們家的生活開銷，也是由佳浩公司支付，如信用卡債、車貸、保險費都是由公司支付，所以公司不可能會賺錢。」、「(問：剛才提到楊福賓透過楊素蘭向洪武彥借款？)是的。」、「(問：楊福賓除透過楊素蘭向洪武彥借款外，還有無向其他人借款？)沒有，因他們借款都會拿到公司，經由我入帳後，我才知道，而他拿來的時候有表示是向洪武彥借款的。」、「(問：依照你上開陳述，楊福賓透過楊素蘭向洪武彥借款，由楊素蘭拿錢到公司給妳入公司帳時，有跟你說是向洪武彥借的款項？)是的。」、「(問：楊福賓為何要透過楊素蘭向洪武彥借款，為何不直接向洪武彥借款？)因楊素蘭幫洪武彥祭拜他女兒，而洪武彥女兒因病過世，左鄰右舍沒有人願意幫忙，因此洪武彥非常感謝楊素蘭，所以楊素蘭開口跟洪武彥借款的話，洪武彥都會同意借款給她。」、「(問：楊素蘭幫洪武彥祭拜他女兒多久？)我從89年進佳浩公司到我離職，都是如此，且每逢每月初一、十五都要祭拜。」、「(問：楊福賓透過楊素蘭向洪武彥調借款項，約持續多久時間？)我任職期間都是如此，一直向洪武彥借款。」、「(問：楊福川、楊福龍有無透過楊素蘭去向洪武彥借款？)有，因都要透過楊素蘭才能向洪武彥借款。」、「(問：大約多久時間會向洪武彥調借款項，每次金額多少？)不知道，時間太久，好像每月至少有2、3次，最高有4、5次，每次借款金額少則幾萬元，多則30至40萬元。其中有1、2次接近百萬元，但次數不多。」、「(問：楊福賓等人陸續跟洪武彥借款，總共大概借多少錢？)1000多萬元到將近2000萬元。」、「(問：這段期間借的款項，楊福賓、楊福川、楊福龍等人有無還款過？)沒有還過，因公司本身經營不善，沒有錢可以還。」、「(問：既然沒有還款給洪武彥，為何洪武彥還會陸續借款給楊福賓等人？)因他們都是透過楊素蘭向洪武彥借

款，且他們有表示如果不借款，公司沒有辦法繼續經營，更不可能還錢。最主要的是洪武彥非常感謝楊素蘭，所以才會一直借錢。」、「(問：剛才提到佳浩公司欠中華商銀的錢，且原告楊余峯擔心房屋遭拍賣，是否知道後來中華商銀的債務如何處理？)印象中由洪武彥代為清償，洪武彥將現金拿到公司，由楊福川開車載楊素蘭、洪武彥到銀行去還錢。」、「(問：是否知道還款金額多少？)聽楊素蘭說大約500至600萬元。」、「(問：請求提示被證18、19予證人閱覽並告以要旨。關於被證18左下角之印章、金額與支票金額一致，這張傳票製作時間是93年9月29日，科目是公司應付給龍耀公司貨款，左下角有楊福賓用印，請問該筆貨款佳浩公司有無支付？)有。」、「(問：何人去支付該筆貨款？)當時龍耀公司部分業務由我與龍耀公司業務接洽，依被證19之票據當作借據向洪武彥借款，因公司本身沒有錢，依票據到期日向洪武彥借款，當時有說公司票據不要開超過300000元上下。」、「(問：請求提示被證20予證人閱覽並告以要旨，被證20支票是鼎記公司的支票，且每筆金額39287元都相同，依據證人上開陳述，佳浩公司積欠中華商銀的債務是楊素蘭拜託洪武彥出面處理，而被證20支票受款人為中華商銀，發票人為鼎記公司，是否知道被證20支票是楊福賓兌現或後來如何處理？)楊福川、楊素蘭、洪武彥去中華商銀清償後，中華商銀將塗銷債權之同意書及票據等相關資料讓楊素蘭帶回來，當時我有看到這些票據，且當時中華商銀表示佳浩公司要概括承受積欠中華商銀的債務，故楊素蘭等人還款時，被證20之票據即由楊素蘭帶回來，並要我及另名小姐一起核對從中華商銀帶回來之票據。」、「(問：被證20支票後來為何會交給洪武彥？)當初債務由洪武彥代償還，所以將票據交給洪武彥，當作他們向洪武彥借款之證明。」、「(問：你任職佳浩公司期間有無幫洪武彥繳納過房屋稅、地價稅？)有，曾經繳納過我們上

班地點的房屋稅、地價稅，因地址與我們工作地點相同。」、「(問：你代洪武彥繳納房屋稅、地價稅的錢是洪武彥付的嗎?)是的，因洪武彥有放1筆約20000元的錢在公司，如繳納水電費、房屋稅、地價稅等，繳納後再將收據交給洪武彥，若洪武彥的錢不夠，我們會代墊，等收據拿給洪武彥時再向洪武彥收款」等語。是依證人林淑鈴證詞，被告洪武彥代佳浩公司清償龐大債務，從佳浩公司積欠供應商貨款，甚至佳浩公司及楊福賓積欠中華商銀之融資貸款及票據債務等，尤其楊福賓及原告楊家楝、楊福龍長達10餘年透過楊素蘭向被告洪武彥調借資金供公司周轉，借款總額將近2000萬元，核與被告洪武彥抗辯稱佳浩公司、楊家人積欠其債務近2000萬元等情大致相符，故被告洪武彥抗辯應堪採信。

2、證人林淑鈴雖證稱其知悉楊福賓、原告楊家楝、楊福龍經由被告楊素蘭向被告洪武彥調借現金，總金額約1000餘萬元至將近2000萬元乙節，係經由被告楊素蘭告知，及前任會計離職時留下帳目約1200萬元，加上代償中華商銀500萬元至600萬元，及陸續向被告洪武彥借款，大概加總有2000元，其未查核實際數字乙節；另有關被告楊素蘭向被告洪武彥調借現金，此部分借款有無記錄到公司帳冊部分，證人林淑鈴先證稱僅有楊素蘭私下紀錄到公司帳目，其未記錄到公司帳冊等語，嗣於原告再詰問時改稱其有記錄到公司帳冊，被告楊素蘭自己又記她私人的帳云云，前後不符，惟查：

(1)證人之陳述有部分前後不符，或相互間有所歧異時，究竟何者為可採，法院仍得本其自由心證予以斟酌，非謂一有不符或矛盾，即應認其全部均為不可採信；尤其關於客觀事實細節方面，證人之證言難免有記憶錯置之可能，然其基本事實之陳述，若果與真實性無礙時，則仍非不得予以採信。是依佳浩公司積欠中華商銀之債務係由被告洪武彥清償，楊福賓、原告楊家楝、楊福龍亦曾經由被告楊素蘭

01 向被告洪武彥調借現金，其等3人並依尚未清償之借款金
02 額簽發本票予被告洪武彥，再按本票票面金額以其等3人
03 名下不動產為擔保，於95年8月1日分別設定600萬元、600
04 萬元、700萬元抵押權予被告洪武彥，而系爭土地所有權
05 狀亦由被告洪武彥保管等事實觀之，一般正常人不致無端
06 提供鉅款予他人，亦不致無故簽發本票及設定抵押權予他
07 人，遑論將價值不菲之不動產所有權借用不具血緣、信任
08 關係之他人名義登記，又依經驗法則理應由自己保管不動
09 產所有權狀之常情，該等間接事實應足認被告洪武彥抗辯
10 之事實為真正。

11 (2)又依原告詰問證人林淑鈴稱：「洪武彥幫佳浩公司去中華
12 商銀清償債務是於95年間，被證2協議書是93年簽立，當
13 時佳浩公司負責人是楊福賓，並非原告楊余峯，妳確定被
14 證2協議書是清償中華商銀債務時，原告楊余峯簽立的協
15 議書？」等語，原告當時似指被證2協議書係於93年間簽
16 署，而被告洪武彥代償佳浩公司積欠中華商銀債務係發生
17 於95年間(按正確時間應為00年000月間)，2者時間有落差
18 乙事，證人林淑鈴卻證稱：「中華商銀要求佳浩公司概括
19 承受其他人債務時，負責人楊余峯有同意，當時有簽立協
20 議書」，據為指摘證人林淑鈴所述不實。但查：告洪武彥
21 係於93年11月8日代為清償佳浩公司積欠中華商銀之全數
22 債務，該行於同日同意塗銷抵押權，並於93年11月9日辦
23 理塗銷登記，故原告主張被告洪武彥代償佳浩公司積欠中
24 華商銀之債務係發生於95年間云云，應有誤會。另佳浩公
25 司負責人原為楊福賓，於93年10月14日變更為原告楊余
26 峯，而被證2協議書係於93年10月25日簽訂，足見被證2協
27 議書簽署時之佳浩公司負責人為原告楊余峯，原告主張被
28 證2協議書簽訂時之佳浩公司負責人為楊福賓，並非原告
29 楊余峯云云，亦與客觀事實不符。

30 (3)況簽署被證2協議書之背景因素已如前述，因楊福賓未履
31 行協議書第1條約定即向中華商銀申請動用融資，致佳浩

01 公司無法取得融資，無法清償債務，而被告洪武彥於93年
02 11月8日代為清償佳浩公司積欠中華商銀之債務，此時點
03 與被證2協議書簽署時間相近，時空背景相牽連，則證人
04 林淑鈴於記憶上縱令發生錯置，致為上開陳述，此部分證
05 述無礙於其他基本事實證述之真實性，自難執此而謂證人
06 林淑鈴其餘事實之證述不可採信。再被告曾詢問：「剛才
07 回答原告稱原告楊余峯同意概括承受楊福賓的私人債務，
08 你有影印同意書，所稱之同意書是否為被證2協議書？」
09 部分，證人林淑鈴亦證稱：「是的」乙節，可知證人林淑
10 鈴係在未能正確理解原告語意之情況下，誤認為原告係詰
11 問有關原告楊余峯同意概括承受楊福賓債務之事始為上開
12 回答。

13 (4)原告雖提出原凱公司、凱鉅公司轉帳傳票，主張系爭建物
14 之房屋稅係由原告繳納云云。然依證人林淑鈴證稱：
15 「(原告訴代問：請求提示原證6，這些轉帳傳票是原凱公
16 司、凱鉅公司之轉帳傳票，有紀錄99年度開始之房屋稅是
17 由原凱公司、凱鉅公司支付，既然有轉帳傳票，就會紀錄
18 到公司帳?)沒有，這些傳票上沒有經手人蓋章。且傳票
19 上記載年度是99年，但傳票上製表日是112年5月17日，當
20 時我已離職，不清楚傳票上是如何記載」、「(被告訴代
21 問：請求提示原證6，依正常情形傳票上除經手人蓋章還
22 有何人蓋章?)核准欄位就是老闆要蓋章。」、「(被告訴
23 代問：原證6上面製表日期分別是112年5月17日、112年5
24 月19日，此與上面記載99年度是否正常?也就是說這張傳
25 票是112年才製作?)是的，當時我已經離職」等語，足認
26 原告提出之原證6係臨訟製作，無從以原告事後製作之公
27 司轉帳傳票、房屋稅繳款書等文件，即認定原告與被告洪
28 武彥間就系爭建物有借名登記契約存在。

29 3、證人林淑鈴住○○○市○○區○○○0巷○號0樓，而被
30 告洪武彥住○○○市○○區○○○000巷00號，2地相距約
31 2.6公里，開車約需6分鐘。另證人林淑鈴任職之佳浩公司

設在台中市○○區○○○000巷00號，與被告洪武彥居住地點相距64公尺左右，步行約1分鐘，故證人林淑鈴係以任職公司地點與被告洪武彥居所之地理位置相近為立論基礎，而證稱「大家都是鄰居」。又以證人林淑鈴居住地點而言，其下班返家後確不可能與家住公司附近、車程需費時6分鐘之被告洪武彥有所往來，則其證稱：「我是在佳浩公司上班，怎可能會與洪武彥、楊素蘭私人交往，且公司上班業務繁重，通常到晚上6、7點才下班，也沒有這個時間，晚上要趕回家煮飯」等語，亦與常理無違。原告以證人林淑鈴先後證稱「大家都是鄰居」、「與洪武彥、楊素蘭無私人交往」為由，指摘證人林淑鈴證述矛盾云云，顯有誤會。

(十)原告固主張佳浩公司之轉帳傳票使用專業之會計軟體製作，已鍵入存檔之會計帳目內容基本上不能任意更改，以確保會計帳目內容之一致性及正確性云云，亦不實在。因佳浩公司自83年間成立後，均以手寫方式製作傳票，並無其他會計帳冊，迄於93年7、8月佳浩公司始採用大二電腦有限公司研發之「大二電腦軟體」製作轉帳傳票，而被告洪武彥於93年11月8日代佳浩公司清償積欠中華商銀之全數債務，並塗銷抵押權後，原告陸續改以原凱、縵順等公司名義經營，並重新購買新授權之「大二電腦軟體」（公司名稱更改須另購買版權），以原凱、縵順等公司名義記帳與製作傳票。嗣99年間因「大二電腦軟體」授權到期，原凱公司(106年6月23日廢止)、縵順公司(100年2月14日解散)改向常誠電腦股份有限公司購買「速算家軟體」製作傳票，其後成立之凱鉅公司亦使用「速算家軟體」製作傳票。且被告依「速算家軟體」模擬傳票製作結果，並無原告主張已鍵入存檔之會計帳目內容不能更改之情形，參見被證27即被告模擬製作之傳票1份可證。況原告提出之會計傳票內容，均屬原告片面製作之私文書，被告否認其形式真正及實質真正，自難作為繳納房屋稅之證明文

01 件，原告遽以轉帳傳票有房屋稅支出之記載，指稱證人林
02 淑鈴證述不實，難認有據。

03 (十一)被告洪武彥於98年5月22日登記取得系爭建物所有權後，
04 亦由被告洪武彥依契約所載價額申報繳納契稅(參見被證2
05 2)，而依一般常理，若不動產借用他人名義為登記，因借
06 名人為實質所有權人，自當負責繳納該不動產過戶之稅費
07 及過戶後之房屋稅、地價稅等稅賦，出名人僅負出名之義
08 務，無須負擔繳納稅金之義務。但系爭建物過戶之契稅及
09 過戶後歷年房屋稅均係由被告洪武彥繳納，顯與出名人毋
10 庸負擔不動產稅賦之常情有間，足認原告與被告洪武彥間
11 不存在借名登記契約。

12 (十二)原告固否認佳浩公司未向被告洪武彥借款，係以佳浩公司
13 歷年來會計帳目傳票均無向被告洪武彥借款之相關記載云
14 云。然佳浩公司使用之「大二電腦軟體」，係採用早期DOS
15 S作業系統，微軟早已不支援該作業環境，且大二公司授
16 權佳浩公司使用期限早已期滿，無論係受制於電腦作業環
17 境或軟體授權年限，目前均無從登入使用，衡情原告無法
18 查詢以佳浩公司名義製作之傳票資料，此從原告提出傳票
19 僅有以原凱、凱鉅名義製作之傳票，查無以佳浩公司名義
20 製作者可證。再原告提出之公司傳票乃其片面製作之私文
21 書，被告已否認其形式真正及實質真正，豈能以傳票無借
22 款記載為由而否認借款？原告此部分主張違反經驗法則，
23 殊難採認。又被告洪武彥出借款項均係用於清償佳浩公司
24 積欠銀行貸款、公司員工薪水、廠商應付帳款等，衡情均
25 不可能係被告楊素蘭個人借款，此由系爭抵押權係由原告
26 楊家楝、楊福龍及被告楊素蘭內部協議各自應負擔之債務
27 比例後設定，益證借款人並非被告楊素蘭個人，原告曲解
28 證人林淑鈴之證詞，謂被告洪武彥係出借款項予被告楊素
29 蘭個人云云，亦與事實不符。

30 (十三)原告雖主張佳浩公司自原告楊余峯於93年10月14日接手
31 經營後業績逐步成長，時常有數百萬元訂單，並無證人林

01 淑鈴證稱經營虧損情形，否則佳浩公司豈可能經營長達20
02 年，迄今仍有相當規模云云。但查佳浩公司負責人於93年
03 10月14日變更負責人為原告楊余峯後，於翌年(94年)4月3
04 0日停業，迄於101年9月13日解散(參見臺中高分院97年度
05 上易字第405號、98年度上易字第764號等刑事判決、鈞院
06 97年度易字第1679號刑事判決記載)，原告楊余峯主張其
07 擔任佳浩公司負責人後迄今經營20年，顯屬不實。又原告
08 等人因佳浩公司長期經營不善、負債累累，養成遇事即將
09 原公司辦理歇業(解散)，更換公司名稱營業之陋習(前後
10 使用公司名稱：佳浩、原凱、原億、鏈順、凱鉅，實際上
11 均係原班人馬、原地經營)，原告楊福龍甚至為規避資遣
12 費之發放，對佳浩公司員工施以詐術(詐稱因公司要換名
13 稱，員工需填寫離職申請書，寫完仍一樣上班，工資、資
14 遣費及年資都無影響云云)，致員工陷於錯誤，而於原告
15 楊福龍發放之離職申請書上簽名，使員工受有無法依勞動
16 基準法請領資遣費之損害，遭員工訴請偵辦，經臺中地檢
17 署檢察官起訴後，經鈞院95年度易字第3862號、臺中高分
18 院96年度上易字第970號等刑事判決判處原告楊福龍罪確
19 定在案。又凱鉅公司辦理增資時之增資款500萬元，其中3
20 00萬元係原告向被告洪武彥借貸，迄未清償完畢。至於原
21 告提出原證11主張公司於102、103年間仍時常有數百萬元
22 訂單云云，然被告否認原證11之形式真正及實質真正，且
23 原證11僅為承攬合約單，該合約是否已如期完成？扣除成
24 本後獲利如何？皆有疑義。倘原證11承攬合約確為公司帶
25 來豐厚利潤，何以原告不直接提出合約報酬入帳之資料以
26 實其說？足見原告此部分主張無從信為實在。

27 (十四)原告又主張楊福賓以鼎記公司負責人身分簽發予中華商銀
28 之票據債務，與佳浩公司無涉云云。然依被證2協議書第2
29 條約定：「楊余峯、楊福川(即楊家棟)、楊素蘭、楊福龍
30 等同意負責將佳浩公司開至票號AJ0000000之支票及楊福
31 賓個人票號AJ0000000之支票以前票款，由佳浩公司概括

01 承受(付清)」，可知原告3人及被告楊素蘭同意楊福賓個
02 人支票開至票號AJ0000000前之支票票款均由佳浩公司概
03 括承受。據此，楊福賓以鼎記公司負責人身分簽發予中華
04 商銀之票據，其票號均在AJ0000000以前，此有被告洪武
05 彥自中華商銀取回之支票共計33張可證，依上開協議書之
06 約定，自屬佳浩公司應承擔之範圍。原告此部分主張不足
07 採信。

08 (十五)原告就原證12、17私文書之形式證據力未盡證明之責，該
09 私文書無形式證據力，不得作為證據，依法無進一步調查
10 認定有無實質證據力之必要，因依民事訴訟法第352條第2
11 項、第357條、第358條第1項等規定，當事人提出之私文
12 書，必先證其真正而無瑕疵，始有訴訟法上之形式證據力
13 (即該文書是否確為舉證者所主張之人製作)，更須其內容
14 與待證事實有關，且屬可信者，始有實質證據力之可言。
15 據此，原告主張佳浩公司清償積欠中華商銀之債務，其資
16 金來源僅156萬9000元係向被告洪武彥借貸取得，其餘均
17 為佳浩公司自有資金，且向被告洪武彥借貸部分業已清償
18 完畢，並提出原證12即佳浩公司手寫會計帳冊為證；系爭
19 建物100至102年度之房屋稅係由原告繳納，除有原證6之
20 轉帳傳票為憑，亦有原證17即原凱公司手寫會計帳冊為證
21 各節，原告亦於113年1月10日言詞辯論期日當庭提出所謂
22 原證12「原本」，惟經鈞院當庭勘驗結果，除原證12「原
23 本」上無相關人之署名或印文以供確認私文書製作人外，
24 原證12影本僅係庭呈原本之節本，且節本頁數亦不連貫
25 (僅提出第40、42頁)，而原證17亦僅提出影本(並未提出
26 原本)，其上亦無相關人之署名或印文，無從確認製作人
27 為何人，自難認原告已就原證12、17私文書之形式證據力
28 盡證明之責，該等私文書自無形式證據力。從而，原告上
29 開主張即乏依據。至於原證6會計傳票內容，無公司負責
30 人或經辦會計人員簽名、蓋章以示負責，即無製作名義人
31 或應負責之人擔保內容之可信性，依法無形式證據力，不

01 能採為證據。況原證6會計傳票若為原凱公司依法製作，
02 原凱公司就其現金資產發生增減變化之事項，自應有代表
03 其公司之負責人、經理人、主辦及經辦會計人員簽名或蓋
04 章之相關憑證及會計帳簿，然原證6轉帳傳票影本並，無
05 製作名義人或應負責之人擔保內容之可信性，原告亦未再
06 提出合於商業會計法規定之記帳憑證及會計帳簿，以證明
07 系爭建物房屋稅係由原凱公司支付之事實為真，自無可
08 採。

09 (十六)原告又主張佳浩公司積欠龍耀公司之貨款，係由佳浩公司
10 持原告楊福龍等人開立之9張支票清償，並提出原證13、1
11 4即龍耀公司負責人何水盛親自簽名之轉帳傳票與票據影
12 本可證云云。然依前述，龍耀公司請款時適值中華商銀要
13 求原告等人清償全部借款債務，否則實行抵押權，當時原
14 告等人疲於應付而求助被告洪武彥，且龍耀公司復拒收被
15 證19即楊福賓個人支票，要求改由佳浩公司開立公司票支
16 付貨款，原告等人遂推由被告楊素蘭持被證19支票充當借
17 據，以支付龍耀公司貨款需要資金為由向被告洪武彥調借
18 現金乙節，亦經證人林淑鈴到庭證述明確。又被告洪武彥
19 僅係出借資金之債權人，原告等人欲以何種方式運用該資
20 金？係用以支付員工薪水？或用以清償公司積欠他人之債
21 務？如用於清償貨款，係清償積欠龍耀公司貨款？或其他
22 公司貨款？係直接以現金清償？或存入公司支存帳戶供支
23 票兌現？甚或存入個人支存帳戶供支票兌現？均非被告洪
24 武彥所能置喙，且該資金出借後即脫離被告洪武彥管領範
25 圍，原告欲如何使用該借款，被告洪武彥不得而知，既原
26 告等人為求佳浩公司開立支票能如期兌現，曾推由被告楊
27 素蘭向被告洪武彥借調資金支應，即不容原告以龍耀公司
28 貨款最終改以原證13支票清償為由，而飾詞否認與被告洪
29 武彥間有借貸關係之事實。再原證13傳票製作時點(原為9
30 3年9月30日，經塗改為93年10月28日)，適中華商銀要求
31 原告等人清償貸款，否則將實行抵押權時，即中華商銀有

01 權直接圈存(即凍結帳戶)佳浩公司之存款，衡諸常情，原
02 告等人擔心倘將被告楊素蘭向被告洪武彥借調之資金存入
03 佳浩公司之中華商銀支存帳戶，恐遭中華商銀圈存凍結，
04 而改由原告楊福龍及被告楊素蘭開立個人票(連同客票)交
05 付龍耀公司，並將被告洪武彥出借之現金挪作佳浩公司其
06 他應付帳款使用，並非不可能，自不能因龍耀公司貨款最
07 終改以原證13支票清償為由，遽行否認原告與被告洪武彥
08 間借貸之事實。

09 (十七)原告提出原證16之401報表，僅為申報公司進銷項發票所
10 使用之文件，無從證明佳浩公司於92、93年間實際獲利情
11 形，茲補充說明如次：

12 1、因401報表為俗稱之外帳，係作為一般稅額計算之專營應
13 稅及零稅率營業人(即銷售貨物或勞務者)，申報其進銷項
14 發票所使用之文件，通常2個月為1期，當銷項(賣)大於進
15 項(買)表示營業人公司行號需繳納營業稅額，反之相減為
16 負則無需繳納營業稅額，可留到下期繼續扣抵。然公司行
17 號營運會受產業淡季、旺季影響，故2個月為1期之401報
18 表僅能表示當時營業人進銷項發票使用情形，無法作為證
19 明該公司為獲利或虧損之事證。且營業人常為規避繳稅，
20 會對外開立發票(銷項)賺取佣金，同時可多方面對外拿取
21 進項發票抵帳，故單憑原告提出401報表無從判斷佳浩公
22 司於92、93年間確有獲利或面臨虧損危機甚明。

23 2、倘佳浩公司於92、93年間每2個月均有數百萬元，甚至千
24 萬元之營業收益，則原告楊余峯、被告楊素蘭、訴外人李
25 麗君、原告楊福龍等人豈有可能為求取得融資，被迫接受
26 楊福賓所提條件，而於93年10月25日簽訂被證2協議書之
27 理？原告楊福龍又何必為規避給付資遣費之發放，對佳浩
28 公司之員工施以詐術而遭法院判刑確定？足見原告主張與
29 客觀事實不符。

30 3、況楊福賓於88年8、9月間擔任佳浩公司負責人期間，未經
31 公司其他股東同意，盜用原告楊余峯等4位股東之印章而

01 偽造股東同意書，表示楊福賓及其餘4 位股東共增資500
02 萬元(即佳浩公司增資後之資本總額為1000萬元)，另以佳
03 浩公司名義向中華商銀申設新帳戶，並以信用狀押匯、外
04 匯轉帳(出口美金貨款結售)及甲存轉帳等方式借款共506
05 萬50元，再轉匯500萬元至前揭新設帳戶內，以此方式製
06 作虛偽資金證明文件，虛偽表明前揭新帳戶內資金有500
07 萬元，以充作向股東收足增資股款之證明，再交付予不知
08 情之福重聯合會計師事務所會計師黃洪源，委由其查核驗
09 證後製作不實之查核報告，再連同上開資金證明併同查核
10 報告、股東繳納股款明細表及相關資料等，於88年9月18
11 日向經濟部申請辦理增資、修正章程等變更登記而行使
12 之。嗣於88年9月7日至88年9月10日期間，上開款項隨即
13 因還款而轉帳、領現一空。又於90年3月7日未經公司其他
14 股東同意，盜用原告楊余峯等4位股東之印章而偽造股東
15 同意書，表示楊福賓及其餘4位股東共增資900萬元(即表
16 明佳浩公司增資後資本總額為1900萬元)，並以上開同樣
17 手法向他人借貸資金並匯入新設帳戶方式，製作虛偽之資
18 金證明文件，虛偽表明帳戶內有資金900萬元，以充作向
19 股東收足增資股款之證明，再將之交付予不知情之會計師
20 黃洪源，委由其查核驗證及製作不實之查核報告，再連同
21 上開資金證明併同查核報告、股東繳納股款明細表及相關
22 資料等，於90年3月22日向經濟部申請辦理增資、修正章
23 程等變更登記而行使之，而為不實之增資登記。嗣於90年
24 3月12日、90年3月14日，上開款項隨即轉帳一空。楊福賓
25 上開行為亦經鈞院100年度簡字第377號刑事判決認定楊福
26 賓先後2次所為不實增資，涉犯刑法行使偽造私文書罪及
27 公司法之未繳納股款罪確定在案。是佳浩公司前有以偽造
28 之不實文件委請會計師製作不實查核報告之情事，復佐以
29 原告提出前揭401報表與佳浩公司客觀上之財務狀況大相
30 逕庭，足見原告提出佳浩公司相關手寫帳冊、轉帳傳票資
31 料，暨401報表等證據資料均令人合理質疑其真正。

01 (十八)依民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推
02 定登記權利人適法有此權利，是被告洪武彥前為系爭土地
03 所有權人，其本於系爭土地所有權人地位，於110年5月12
04 日以總價520萬元之代價將系爭土地出售予被告楊素蘭，
05 並於110年5月24日將所有權移轉登記予被告楊素蘭，而被
06 告楊素蘭已付訖全數價款，給付日期分別為110年5月12日
07 100萬元、112年5月15日300萬元、112年7月31日120萬
08 元，其中僅第3次給付為本件訴訟繫屬後支付，其餘2次付
09 款時間均為本件訴訟繫屬前，原告主張被告楊素蘭於本件
10 訴訟繫屬後始匆忙給付300萬元、120萬元，刻意製造完成
11 交易之假象云云，與客觀事實不符。況被告2人間就系爭
12 土地買賣如何約定付款期限、是否於契約約定外另以口頭
13 更改付款期限，皆為被告2人間約定之契約自由，難謂被
14 告楊素蘭未依契約約定之付款期限給付價金即有違常情及
15 常理。又原告迄未就被告2人究係如何虛偽成立系爭買賣
16 契約、被告楊素蘭未實際支付買賣價款等情舉證以實其
17 說，可見原告上開主張僅屬自行推論臆測之情詞，無足採
18 信，更無從僅以被告楊素蘭第3次付款日期係在本件訴訟
19 繫屬以後，遽認被告2人係屬通謀虛偽成立系爭買賣契
20 約。

21 (十九)原告雖指稱被告2人為同居關係，已為被告2人所否認，而
22 被告楊素蘭實際係借住被告洪武彥家中，並無同居關係，
23 此因被告楊素蘭與原告楊福龍配偶長期關係不睦，早年即
24 離家在外租屋居住，嗣被告楊素蘭經營早餐店，改居住在
25 早餐店店面樓上，因早餐店緊鄰省道，半夜凌晨常有大貨
26 車行經發出噪音，干擾睡眠，遂考慮另找租屋處所。斯時
27 因被告楊素蘭每日均前往被告洪武彥家中祭拜其女兒之
28 故，被告洪武彥知悉被告楊素蘭有租屋需求，基於照顧故
29 人女兒想法，被告洪武彥向被告楊素蘭提議家中還有多餘
30 空房間，被告楊素蘭可先暫住空出來之房間，等找到合適
31 處所再搬出去等語。又被告楊素蘭考量被告洪武彥住所距

離原告居住處所甚近，方便其返家探望母親即原告楊余峯，且可就近祭拜被告洪武彥之女兒，乃決定暫時借住被告洪武彥家中。此外，被告洪武彥胞弟洪清風為聽障人士，早年亦居住在被告洪武彥家中，而被告洪武彥當時仍在臺北從事營造事業，無法就近照顧洪清風，被告洪武彥遂商請被告楊素蘭擔任洪清風聯絡人，由被告楊素蘭就近照顧，此亦為被告楊素蘭借住被告洪武彥家中原因之一。況被告洪武彥家中成員尚有其配偶、長子等人，而被告楊素蘭係借住在獨立之房間，倘被告2人有原告主張之同居情事，被告洪武彥之妻、子豈有可能容忍？是原告徒以被告楊素蘭借住被告洪武彥家中乙事，即空言指稱被告2人同居，影射被告2人關係，不但有損被告楊素蘭名節，亦破壞被告洪武彥家庭和諧，殊非可取。尤其被告洪武彥屢次對被告楊素蘭家人即原告等人伸出援手，原告等人竟虛捏不實情節對被告洪武彥提出訴訟，被告楊素蘭深感愧對被告洪武彥，夜裡每每思及其家人對被告洪武彥過河拆橋、忘恩負義之舉，內心痛苦不已，尤以原告無端指控其與被告洪武彥為同居關係，已損害被告洪武彥名譽，更令被告楊素蘭深感無顏面對被告洪武彥，為維護被告洪武彥名譽，被告楊素蘭曾於本件訴訟繫屬後一度遷至台中市○○區○○○000巷00○0號處所居住。嗣因被告楊素蘭生病需人照料，而原告身為家人視而不見，被告洪武彥不忍故人女兒遭此際遇，再次向被告楊素蘭提議於完成身體檢查及治療告一段落前，先暫時遷回被告洪武彥家中居住，俾與被告洪武彥全家人彼此照應扶持，被告楊素蘭始再遷回被告洪武彥家中借住。從而，原告以被告楊素蘭借住被告洪武彥家中乙事，空言指稱被告2人同居，繼而主張被告楊素蘭實際上未給付系爭土地買賣價款，被告2人之買賣為通謀虛偽之論據，難謂已盡舉證責任。原告設詞誣陷被告二人同居，再執為主張被告楊素蘭實際上未給付價款，被告二人之買賣為虛偽之論據，難謂已盡舉證責任：

01 (二十)並聲明：如主文所示。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)系爭土地現所有權登記名義人為被告楊素蘭，系爭建物現
04 所有權登記名義人為被告洪武彥。

05 (二)原告楊余峯與其配偶楊敏雄共有長子即原告楊家楝、次
06 子楊福賓、三子即原告楊福龍及長女即被告楊素蘭等4名
07 子女。

08 (三)系爭土地係分割自29-245地號土地(重測前為29-944地號
09 土地)，29-245地號土地於分割前為原告、被告楊素蘭、
10 楊福賓及楊志華等人共有，原告、被告楊素蘭及楊福賓應
11 有部分各為110分之5，楊志華應有部分為22分之17。嗣於
12 94年間，被告楊素蘭就29-245地號土地等不動產提起分割
13 共有物訴訟，經本院以另案判決將該判決附圖1所示甲部
14 分，面積5921平方公尺之土地，分歸楊志華取得；附圖1
15 所示乙部分、面積269平方公尺之土地，分歸楊福賓取
16 得；附圖1所示丙部分(即系爭土地)、面積1077平方公
17 尺，分歸被告楊素蘭及原告3人按應有部分各4分之1繼續
18 維持共有。

19 (四)楊福賓於93年間以其配偶朱宇杰名義向本院聲請假扣押裁
20 定及執行，查封原告楊余峯名下含系爭土地等應有部分獲
21 准，嗣原告等人於95年8月1日將系爭建物設定抵押權，原
22 告楊家楝簽發面額合計600萬元之本票、原告楊福龍簽發
23 面額合計600萬元之本票、被告楊素蘭簽發面額合計700萬
24 元本票(參見被證4)，並各依前項擔保金額於95年8月1日
25 簽訂被證5即土地抵押權設定契約書，約定以其所有原29-
26 243、29-245、29-401、29-758地號土地，及系爭建物應
27 有部分依序各為5分之1、110分之5、5分之1、5分之1、5
28 分之1，設定共同擔保債權總金額各600萬元、600萬及700
29 萬元之抵押權予被告洪武彥，於95年8月14日經地政機關
30 登記在案。

31 (五)29-243地號土地經臺中高分院95年度上易字第123號民事

01 判決分割為29-243、29-945地號等2筆土地(103年11月3日
02 重測後依序為神岡區豐工段592、591地號)，其中29-243
03 地號土地由原告3人及被告楊素蘭取得，按應有部分各4分
04 之1繼續維持共有；29-945地號土地由楊福賓單獨取得；2
05 9-245、29-401、29-758地號土地及系爭建物經本院另案
06 判決分割，29-245地號土地分割為29-245、29-943、29-9
07 44地號等3筆土地(103年11月3日重測後依序為神岡區豐工
08 段398、397、396地號土地)，依序由楊志華、楊福賓、原
09 告及被告楊素蘭取得，按應有部分各4分之1繼續維持共
10 有；29-401、29-758地號土地及系爭建物均予以變價拍
11 賣，由共有人按應有部分比例分配價金。其中系爭建物由
12 被告洪武彥拍定，嗣由被告楊素蘭行使優先購買權承購，
13 被告楊素蘭應繳納價金係由被告洪武彥名下兆豐銀行開立
14 本行支票，抬頭指定被告洪武彥，被告洪武彥再背書轉讓
15 予被告楊素蘭，被告楊素蘭復背書轉讓予本院支付價金
16 (參見被證14)。

17 (六)原告楊家源、楊福龍嗣於本院100年度司中移調字第251號
18 塗銷抵押權登記等事件(即100年度重訴字第224號移付調
19 解)，以參加人身分參加調解，並經調解成立(參見被證1
20 7)，被告洪武彥同意塗銷抵押權登記，原告楊家源、楊福
21 龍同意將該抵押權轉載於其等2人分割取得29-243地號土
22 地，應有部分各4分之1，並於101年2月15日辦妥登記在
23 案。

24 (七)原告3人與被告楊素蘭於97年10月6日簽訂被證6即土地所
25 有權移轉契約書，將其等4人經判決分割取得系爭土地，
26 應有部分各4分之1(合計全部)，以買賣為原因移轉登記為
27 被告洪武彥所有，並於97年10月27日辦妥登記完畢。

28 (八)系爭土地於98年10月20日逕為分割為29-944、29-1009地
29 號土地，其中29-1009地號於99年4月1日經台中市政府徵
30 收，於99年5月5日登記在案，徵收補償費918368元由被告
31 洪武彥取得(參見被證15)。

01 (九)系爭土地於110年5月24日由被告洪武彥以買賣為原因移轉
02 所有權登記予被告楊素蘭(參見被證11)。被告楊素蘭分別
03 於110年5月12日匯款100萬元、112年5月15日匯款300萬
04 元、112年7月31日匯款120萬元至被告洪武彥所有之士林
05 中正路郵局，帳號0000000000000000號帳戶內(參見被證1
06 2)。

07 (十)原告楊余峯、被告楊素蘭於98年5月7日簽訂土地所有權買
08 賣移轉契約書(參見被證8)，將其等2人經判決分割取得29
09 -243地號土地(即重測後豐工段592地號土地)，應有部分
10 各4分之1(合計4分之2)，以買賣為原因移轉登記予被告洪
11 武彥所有；被告楊素蘭亦於同日簽訂建築改良物所有權買
12 賣移轉契約書(參見被證8)，將系爭建物應有部分全部以
13 買賣為原因移轉登記予被告洪武彥所有，並於98年5月22
14 日辦妥登記完畢。

15 (十一)系爭建物之房屋稅籍編號為000000000000號。

16 (十二)被告洪武彥持有保管被證13即系爭建物所有權狀正本、被
17 證22即系爭建物契稅繳款書正本、被證28即系爭建物98年
18 至103年房屋稅繳款書正本。

19 (十三)原證12即手寫會計帳冊原本部分係第40頁、第42頁，其中
20 第41頁並未影印，上開2頁影本與原本相符。

21 四、兩造爭執事項：

22 (一)兩造間就系爭房地是否存在借名登記契約關係？

23 (二)原告主張依借名登記返還請求權，請求被告洪武彥將系爭
24 土地所有權應有部分各4分之1、系爭建物所有權應有部分
25 各3分之1，分別移轉登記予原告分別共有，是否有理由？

26 (三)原告主張被告間就系爭土地所為之債權及物權行為因通謀
27 虛偽意思表示而無效，依民法第244條第1、2項規定撤銷
28 被告間就系爭土地所為債權及物權行為，並請求被告楊素
29 蘭回復原狀，是否有據？

30 五、法院之判斷：

31 (一)按民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己

之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係
由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
告之請求。且「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事
實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯
事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」
(參見最高法院43年台上字第377號民事判決先例意旨)。
又「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，
他方允為處理之契約。」，民法第528條設有規定。而稱
「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，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出名者間之
信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反
強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律
上效力，並類推適用民法委任之相關規定(參見最高法院1
10年度台上字第1305號民事裁判意旨)。另借名契約，係
指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自
己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約。又
證明借名契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原
告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，
足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接
事實，推理證明彼等間存有借名契約(參見最高法院109年
度台上字第2973 號、110年台上字第1355號等民事裁判意
旨)。且借名登記契約，係以當事人間之信任關係為基
礎，其性質與委任關係類似，自可類推適用上開規定，倘
無因委任事務之性質不能消滅者，應認借名登記契約關係
因當事人一方死亡而消滅(參見最高法院109年度台上字第
721號民事裁判意旨)。再主張有借名委任關係存在事實之
原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院

就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要(同法第282條規定參照)。此時原不負舉證責任之被告，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證(等同於同法第281條所稱之「反證」)之舉證活動而予以推翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第3人間；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正(參見最高法院103年度台上字第1637號民事裁判意旨)。據此可知，原告3人主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約法律關係，既為被告2人所否認，則原告3人應就此項有利於己事實先負舉證責任，必其等盡其舉證責任後，被告2人始就其抗辯事實負舉證責任，倘原告3人舉證不足或無法舉證以實其說，縱令被告2人就其抗辯事實是否存在亦無法舉證，法院仍應為駁回原告3人之訴訟，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任分配原則。

(二)兩造間就系爭房地自始不存在借名登記契約法律關係：

- 1、又民法第153條第1項規定：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」，而借名登記為契約之1種，須當事人互相表示意思一致，始能成立(參見最高法院102年度台上字第1233號民事裁判意旨)，是原告3人應對於兩造間就系爭房地究於何時、何地達成借名登記之合意等事實存在負舉證責任。
- 2、原告3人主張其等與被告洪武彥間就系爭土地所有權應有部分4分之3成立借名登記契約法律關係，無非係以楊福賓於93年間以其配偶朱宇杰名義向本院聲請假扣押(93年度執全字第2575號)查封原告楊余峯名下含系爭土地在內等

01 多筆土地之應有部分獲准，原告3人誤信被告洪武彥之建
02 議，先於95年8月14日將系爭房地等以通謀虛偽設定抵押
03 權予被告洪武彥，擔保債權金額為原告楊家楝600萬元、
04 楊福龍600萬元、被告楊素蘭700萬元。嗣原告3人因前揭
05 假扣押之本案訴訟獲得勝訴判決，於97年6月23日塗銷查
06 封登記，原告3人再於97年10月27日以「買賣」為原因之
07 通謀虛偽方式將系爭土地應有部分各4分之1借名登記在被
08 告洪武彥名下，避免再被查封為其依據。然為被告2人所
09 否認，並以上情抗辯。本院認為：

- 10 (1)依民法第87條第1項規定：「表意人與相對人通謀而為虛
11 偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善
12 意第3人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關
13 於該項法律行為之規定。」，而所謂通謀為虛偽意思表
14 示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，
15 故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之
16 表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其
17 意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不
18 能指為通謀而為虛偽意思表示(參見最高法院62年台上字
19 第316號民事判決先例意旨)。另虛偽意思表示，隱藏他項
20 法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條
21 第2項固定有明文，惟是否隱藏他項法律行為，亦須由當
22 事人予以主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利於
23 己之事實應負舉證之責，是主張隱藏有他項法律行為之
24 人，自應就此利己之事實負舉證責任(參見最高法院85年
25 度台上字第2114號民事裁判意旨)。是原告3人既主張原告
26 楊家楝、楊福龍及被告楊素蘭700萬元於95年8月14日將系
27 爭房地等係以通謀虛偽方式分別設定擔保債權600萬元、6
28 00萬元及700萬元抵押權予被告洪武彥；又於97年10月27
29 日以「買賣」為原因之通謀虛偽方式將系爭土地應有部分
30 各4分之1借名登記在被告洪武彥名下各情，自應就其等與
31 被告洪武彥間如何虛偽設定抵押權、如何虛偽所有權移轉

01 登記等成立通謀虛偽意思表示，且各該通謀虛偽意思表示
02 背後是否有隱藏其他法律行為？若有，相關證據資料為何？等事實負舉證責任(尤其被告楊素蘭自始未否認其與
03 被告洪武彥間之上開抵押權為真正)，但原告3人迄至言詞
04 辯論終結時均未就上情舉證以實其說，僅空言否認與被告
05 洪武彥間並無債權債務關係存在，此部分主張即難認可
06 採。
07

08 (2)又倘依原告3人主張，被告洪武彥於95年8月14日設定抵押
09 權乃虛偽設定，係為規避楊福賓、朱宇杰夫妻之假扣押強
10 制執行程序，於系爭土地等不動產遭拍賣時，被告洪武彥
11 得以高額抵押權參與分配，減少損失云云，此種說詞或有
12 依據，但原告等人於97年10月27日將系爭土地所有權應有
13 部分各4分之1移轉登記予被告洪武彥時，原告等人與楊福
14 賓夫妻間之假扣押本案訴訟已獲勝訴判決確定，並塗銷假
15 扣押查封登記，原告等人與楊福賓夫妻間，或其他第3人
16 間已無任何民、刑事訴訟存在，自毋庸擔心系爭土地等不
17 動產再遭楊福賓夫妻或其他第3人強制執行查封拍賣之可
18 能，原告等人卻主張為避免系爭土地等不動產再遭查封拍
19 賣，而與被告洪武彥虛偽通謀以借名登記方式將系爭土地
20 所有權應有部分各4分之1移轉登記予被告洪武彥云云，此
21 項主張顯然有違常情，亦無可採。尤其，被告洪武彥與原
22 告等人非親非故，若無實際之債權債務關係存在(如被告2
23 人抗辯之債務抵償等)，被告洪武彥何須配合原告等人虛
24 偽辦理所有權移轉登記？且原告等人就系爭土地所有權應
25 有部分各4分之1移轉登記乃發生於00年00月00日，迄至原
26 告等人於112年7月10日提起本件訴訟時已長達近15年期
27 間，倘如原告等人主張與被告洪武彥間存在借名登記契約
28 關係，原告等人何以在近15年期間不向被告洪武彥終止借
29 名登記契約，要求被告洪武彥將系爭土地所有權應有部分
30 各4分之1移轉登記至其等名下，而任令系爭土地長期處於
31 被告洪武彥所有之狀態？原告等人之作法亦與常理不合，

01 殊難想像。

02 (3)又系爭土地所有權應有部分於00年00月間移轉登記予被告
03 洪武彥後，系爭土地曾於98年10月20日經地政機關逕為分
04 割為29-944、29-1009地號土地，其中29-1009地號於99年
05 4月1日經台中市政府徵收，並於99年5月5日辦妥所有權移
06 轉登記，而徵收補償費918368元由被告洪武彥於99年4月2
07 9日領取乙節，已據被告2人提出被證15即被告洪武彥名義
08 臺灣銀行帳戶存摺明細資料為憑(參見本院卷第1宗第409
09 ~411頁)，亦為原告等人不爭執，則原告等人與被告洪武
10 彥間倘為虛偽通謀而就系爭土地所有權應有部分成立借名
11 登記契約關係，原告等人就系爭土地逕為分割後，其中29
12 -1009地號部分於99年4月間經台中市政府徵收，徵收補償
13 費縱令由登記所有權人即被告洪武彥出面領取後，亦應歸
14 屬於原告等人所有(至少有4分之3)乙事，即難諉稱不知，
15 卻長達10餘年從未就徵收補償費部分對被告洪武彥主張任
16 何權利，甚至於提起本件訴訟時就上開徵收情事，及系爭
17 土地之面積已有變更等事實均隻字未提，顯係毫無所悉，
18 益證原告等人此部分主張與事實不符。

19 (4)另原告等人雖主張系爭土地自始仍由原告楊余峯耕作使
20 用，因系爭土地與鄰地有高低落差，原告楊福龍為方便年
21 邁之原告楊余峯進出系爭土地耕作種植蔬菜，遂於110年
22 間僱用張金榮整地云云，並提出原證8即原告楊余峯在系
23 爭土地種植蔬菜之照片3紙及原證9即凱鉅公司支付張金榮
24 整地菜園費用54000元之轉帳傳票為證(參見本院卷第1宗
25 第435~439頁)。已為被告2人所否認，並以上情抗辯。然
26 系爭土地原為原告等人共有，被告洪武彥取得系爭土地所
27 有權後，依被告洪武彥感念被告洪素蘭協助祭拜其女兒之
28 恩情，及原告楊余峯、被告楊素蘭為母女關係等因素，被
29 告洪武彥同意原告楊余峯繼續在系爭土地之一隅種植蔬菜
30 作，衡情即屬可能，並非等於原告楊余峯係基於借名登記
31 契約關係之系爭土地共有人身分繼續耕作。況本院曾依被

01 告2人聲請於112年11月20日言詞辯論期日訊問證人張金
02 榮，經到庭具結後證稱：「我與被告洪武彥是30～40年之
03 友人，被告洪武彥曾請我幫忙整地，僅有1次，時間約000
04 年00月間，地點在豐工路往工業區方向，我不知道地號為
05 何。……。整地期間約4、5日，當時是被告洪武彥為申請
06 農業使用證明，及有意出售土地節稅，而請我整地，整地
07 費用為89000元，我有書寫被證25即估價單交付被告洪武
08 彥，估價單上『張金榮』簽名及『付清』等文字都是我親
09 筆書寫，整地費用是被告洪武彥交付現金給付我，實際收
10 取費用也是89000元。在整地過程，被告洪武彥及楊素蘭
11 均有到過現場，至於原告楊余峯、楊家楝、楊福龍等3人
12 我都不認識，有無到過現場我不清楚。……。我認識楊素
13 蘭，沒有金錢往來，楊素蘭未曾於110年間再請我整
14 地。」等語屬實(參見本院卷第2宗第298～302頁)。是依
15 證人張金榮之證述內容，可知僱請證人張金榮整地之人為
16 被告洪武彥，整地時間為000年00月間，整地費用89000元
17 亦由被告洪武彥支付，整地之目的係為申請農業使用證
18 明，以利出售土地節稅各節，此與被告洪武彥上揭抗辯情
19 節相符，倘被告洪武彥並非系爭土地之實際所有權人，而
20 僅係借名登記契約之出名人，怎可能自費僱請證人張金榮
21 整地及有意出售系爭土地？又依原告等人主張系爭土地為
22 其等私人所有，若係原告楊福龍僱工整地，何以整地費用
23 係由凱鉅公司支付，而非原告楊福龍私人給付？且原證9
24 即凱鉅公司之轉帳傳票，乃凱鉅公司自行製作之私文書，
25 並無任何人在傳票上各欄位簽名或蓋章，原告等人復未提
26 出該紙轉帳傳票原本供參，自難認該紙轉帳傳票之形式及
27 實質為真正。從而，原告等人此部分主張與事實不符，不
28 足採信。

29 (5)另系爭土地確係原告等人為抵償積欠被告洪武彥之債務而
30 辦理所有權應有部分移轉登記乙節，固為原告等人所否
31 認，並主張從未積欠被告洪武彥任何債務云云。然查：

01 ①本院曾依被告等人聲請於112年10月30日言詞辯論期日訊
02 問證人林淑鈴，經到庭具結後證稱：「我曾佳浩公司任
03 職，期間為89年4月到104年間，任職期間公司原名稱為佳
04 浩公司，後來出事改為原凱，再改為鏈順，又改回為原
05 凱，再改為凱鉅，我是在凱鉅公司離職，這幾家公司都是
06 在同一地點，人員是原班人馬，僅是公司名稱變更而已。
07 另佳浩公司原負責人楊福賓曾開立1家鼎記公司，再向中
08 租迪和借款，涉嫌掏空佳浩公司，被其他股東楊福龍、楊
09 素蘭、楊福川發現，他們認為楊福賓不適任公司負責人，
10 所以改由其母親楊余峯擔任負責人，事後因中華商銀要求
11 原告楊余峯清償債務，否則要拍賣抵押擔保品，原告楊余
12 峯擔心不動產遭拍賣，遂透過楊素蘭拜託洪武彥清償中華
13 商銀之債務，當時佳浩公司除積欠中華商銀債務外，尚有
14 其他銀行之貸款，故原告楊余峯就先將佳浩公司申請停
15 業。……。我在佳浩公司任職到停業期間，佳浩公司經營
16 狀況不是很好，因佳浩公司會經常向被告洪武彥借款，除
17 向中華商銀借款外，還有向台中商銀、上海商銀貸款，這
18 些銀行貸款不敷使用時，才會透過楊素蘭向洪武彥借款，
19 而佳浩公司營收款項去向，除支付原告楊余峯、楊家楨、
20 楊福龍及員工薪水外，還有一些廠商貸款，及他們家的生
21 活開銷，也是由佳浩公司支付，如信用卡債、車貸、保險
22 費都是由公司支付，所以公司不可能會賺錢。……。楊福
23 賓透過楊素蘭向洪武彥借款時，借款都會拿到公司，經由
24 我入帳後，我才知道，而他拿來時有表示是向洪武彥借款
25 的。另因楊素蘭幫洪武彥祭拜他女兒，而洪武彥女兒因病
26 過世，左鄰右舍沒有人願意幫忙，我從89年進佳浩公司到
27 離職，楊素蘭每逢每月初一、十五都要祭拜，這件事大家
28 都知道，楊素蘭祭拜後會將祭品拿到公司給大家吃，而洪
29 武彥非常感謝楊素蘭，故楊素蘭開口向洪武彥借款，洪武
30 彥都會同意借款給她，楊福川、楊福龍也有透過楊素蘭向
31 洪武彥借款，借款期間為何，時間太久，好像每月至少有

01 2、3次，最高有4、5次，每次借款金額少則幾萬元，多則
02 30至40萬元。其中有1、2次接近百萬元，但次數不多，總
03 借款金額約為1000多萬元到近2000萬元，楊福賓、楊福
04 川、楊福龍等人向洪武彥借款部分沒有還過，因公司本身
05 經營不善，沒有錢可以還。洪武彥會陸續借款給楊福賓等
06 人，是他們都是透過楊素蘭向洪武彥借款，且表示如果洪
07 武彥不借款，公司無法繼續經營，更不可能還錢。……。
08 至於佳浩公司積欠中華商銀款項，是由洪武彥代為清償，
09 洪武彥將現金拿到公司，再由楊福川開車載楊素蘭、洪武
10 彥到銀行去還款，還款金額聽楊素蘭說大約500至600萬
11 元。……。被證18左下角之印章、金額與支票金額一致，
12 傳票製作時間是93年9月29日，科目是公司應付給龍耀公
13 司貨款，左下角有楊福賓用印，該筆貨款佳浩公司有支
14 付，因當時龍耀公司業務由我接洽，龍耀公司從南部前來
15 請款時會先聯絡，我再向老闆表示他們要請款，而當時龍
16 耀公司看到楊福賓之個人支票後拒絕收受，要求開立公司
17 票據，所以持被證19之票據當作借據向洪武彥借款，有說
18 公司票據不要開超過300000元上下，而被證19支票之發票
19 人欄位雖未蓋章，公司票據會記載公司名稱，被證19支票
20 是楊福賓之個人名義支票，帳戶末4碼為906之8。。被證2
21 0支票是鼎記公司的支票，且每筆金額39287元都相同，被
22 證20支票受款人為中華商銀，發票人為鼎記公司，當時中
23 華商銀表示佳浩公司要概括承受積欠中華商銀的債務，故
24 楊素蘭等人還款時，被證20票據即由楊素蘭帶回來，並要
25 我及另名小姐一起核對從中華商銀帶回來之票據，且因該
26 筆債務由洪武彥代償還，所以將票據交給洪武彥，當作他
27 們向洪武彥借款之證明。……。洪武彥不在佳浩公司任
28 職，楊素蘭不是我的工作主管，我與洪武彥、楊素蘭沒有
29 私人交往關係，我曾到洪武彥住處是因楊素蘭向洪武彥借
30 款後，沒有空到洪武彥住處取款，要我過去取款。」等語
31 (參見本院卷第2宗第252～266頁)。是依證人林淑鈴證述

01 內容，被告洪武彥既代佳浩公司清償債務，包括佳浩公司
02 積欠供應商(龍耀公司)貨款，甚至佳浩公司及楊福賓積欠
03 中華商銀之融資貸款及票據債務等，借款總額約2000萬
04 元，核與被告洪武彥抗辯稱佳浩公司、楊家人積欠其債務
05 近2000萬元等情大致相符，原告等人猶主張其等並未積欠
06 被告洪武彥任何款項，甚至以原告楊余峯接手經營佳浩公
07 司以後，20餘年來營運業績良好，屢接數百萬元訂單，毋
08 需向他人借款週轉，並否認被告洪武彥曾為佳浩公司清償
09 債務云云，倘原告等人此部分主張屬實，何以佳浩公司負
10 責人於93年10月14日變更為原告楊余峯後，卻於94年4月3
11 0日申請停業，迄於101年9月13日解散(參見臺中高分院97
12 年度上易字第405號、98年度上易字第764號等刑事判決、
13 鈞院97年度易字第1679號刑事判決記載)，且佳浩公司若
14 營運良好，業績長紅，原告等人何必先後多次將原公司辦
15 理歇業(解散)，更換公司名稱繼續營業(先後使用：佳
16 浩、原凱、原億、縵順、凱鉅等公司名稱，而實際上均係
17 原班人馬、原地經營)?無異造成交易相對人之困擾，且
18 對於公司形象亦有負面影響?尤其原告楊福龍曾為規避資
19 遣費之發放，對佳浩公司員工施以詐術(詐稱因公司要換
20 名稱，員工需填寫離職申請書，事後仍繼續上班，工資、
21 資遣費及年資都無影響云云)，致員工陷於錯誤，而於原
22 告楊福龍發放之離職申請書上簽名，使員工受有無法依勞
23 動基準法請領資遣費之損害，遭員工訴請偵辦，經臺中地
24 檢署檢察官起訴後，經本院刑事庭95年度易字第3862號、
25 臺中高分院96年度上易字第970號等刑事判決判處原告楊
26 福龍罪刑確定在案，益見原告等人上開主張均與卷內證據
27 資料不符，要無可採，是證人林淑鈴之證詞應屬可信。

28 ②本院又依被告等人聲請於113年3月13日言詞辯論期日訊問
29 證人王浩權，經到庭具結後證稱：「我於86年間取得地政
30 士資格，被證6即土地所有權移轉契約書是我的筆跡，其
31 上記載之土地移轉是我承辦的，當時該筆土地之出賣人及

買受人均全部到場，而楊福川、楊余峯、楊福龍、楊素蘭、洪武彥等人之簽名均為親簽，但印章是我蓋的，因為我在經手買賣或其他契約案件，當事人拿印章前來後，擔心當事人自己蓋不清楚，在核對當事人提出印鑑證明無誤後，即由我親自蓋章。……。買賣契約內容是由地政士擬稿，當事人到場後先告知買賣原因後才擬稿，並請當事人確認買賣之土地標示無誤後，才請當事人簽名，而被證6契約之買賣原因為抵償債務，因楊余峯等人積欠洪武彥債務達2000萬元以上，楊余峯等人同意以買賣土地方式抵償債務，但抵償土地之價值可能不到2000萬元。又被證6契約之買賣金額係以公告現值計算，並貼印花稅，當時抵償債務金額約為600萬元至700萬元。……。我在辦妥登記後將土地所有權狀交付給洪武彥，因洪武彥才是土地所有權人，當時楊余峯等人並未要求我要將土地所有權交付給他們，亦未反對將土地所有權狀交給洪武彥。……。又借名登記與一般買賣不同，如係借名登記，為保障借名人及出名人之權利義務，我會請當事人簽訂借名登記契約書，但本件土地買賣並未簽訂借名登記契約書。……。我與楊家標、楊福龍、洪武彥等人都認識，因他們於95、96年間之抵押權設定登記也是我承辦的，被證6契約書是公契，當時有無訂立私契，因時間經過太久，已不記得，如果有訂立都會交給契約當事人帶回，另洪武彥於被證6契約書簽訂當日並未支付任何買賣價金。至於辦理所有權移轉登記之相關稅金等，因本件買賣案件是為抵償債務，楊余峯等人無法支付相關稅金等費用，故當時約定均由洪武彥支付。又普通抵押權設定登記是依實際借款金額辦理設定，他們當時辦理普通抵押權設定登記時，我曾詢問是否確實有借那麼多錢，楊福龍等人回答就是如此，我是依抵押權設定金額估算楊福等人積欠洪武彥約有2000萬元之債務。」等語(參見本院卷第3宗第78～85頁)。是依證人王浩權之證述內容，可知原告等人於上揭時間分別將系爭土

01 地所有權應有部分設定抵押權予被告洪武彥，或將所有權
02 應有部分移轉登記予被告洪武彥，確係因積欠被告洪武彥
03 約2000萬元債務而設定抵押權，且事後為抵償債務而辦理
04 所有權應有部分移轉登記，並非如原告等人主張係通謀虛
05 偽意思表示，亦與借名登記契約無涉，原告等人事後否認
06 積欠被告洪武彥債務，均與卷內證據資料不符，委無可
07 取。

08 3、原告等人主張就系爭建物所有權應有部分各3分之1與被告
09 洪武彥成立借名登記契約關係，無非係以系爭建物原為原
10 告3人、被告楊素蘭及訴外人楊福賓分別共有，應有部分
11 各5分之1，被告楊素蘭於94年間訴請分割共有物(含系爭
12 建物)，經本院判決系爭建物予以變價分割，並經確定
13 後，楊福賓即聲請對系爭建物進行變賣共有物之強制執行
14 程序，原告等人為確保繼續取得系爭建物所有權，並避免
15 楊福賓對系爭建物聲請拍賣求償，乃委請被告洪武彥出面
16 參與競標，並於拍定後將系爭建物借名登記在被告洪武彥
17 名下，被告洪武彥再在系爭建物上虛偽設定擔保債權金額
18 分別為700萬元(被告楊素蘭)、600萬元(原告楊家楝)、60
19 0萬元(原告楊福龍)抵押權後，聲請參與分配，分配所得
20 款項即作為原告等人出資供被告洪武彥拍賣系爭建物之款
21 項。是系爭建物先由被告洪武彥以235萬元價格拍定後，
22 再由被告楊素蘭行使優先承購權，經由法院強制執行程序
23 於98年5月1日取得系爭建物所有權，被告楊素蘭隨即於98
24 年5月22日將系爭建物所有權以買賣名義移轉登記予被告
25 洪武彥，而被告洪武彥亦以虛偽設定之抵押權參與分配分
26 得款項合計311萬7905元等為其依據，已為被告2人所否
27 認，並以上情抗辯。本院認為：

28 (1)被告洪武彥與被告楊素蘭、原告楊家楝、楊福龍等人於上
29 揭時間辦理700萬元、600萬元及600萬元之普通抵押權設
30 定登記係屬真正，並非基於通謀虛偽意思表示而設定乙
31 節，已據證人王浩權到庭結證明確，已如前述，原告等人

01 所為通謀虛偽設定抵押權之主張委無可採。

02 (2)又被告洪武彥雖不爭執曾參與上揭強制執行程序競標，並
03 以235萬元拍定系爭建物後，再由被告楊素蘭以系爭建物
04 共有人身分行使優先購買權，而取得系爭建物所有權乙事
05 ，然否認係原告3人提供參與系爭建物拍賣程序之款項，
06 及有何借名登記之情事。是依前述，被告洪武彥與被告楊
07 素蘭、原告楊家楨、楊福龍等人於上揭時間辦理700萬
08 元、600萬元及600萬元之普通抵押權設定登記乃屬真正，
09 則被告洪武彥以抵押權人身分聲請參與分配，並獲償款項
10 (原告等人主張合計311萬4466元)，即為依法院強制執行
11 程序受分配取得之案款，自應歸屬於被告洪武彥所有，原
12 告等人逕為主張係其等出資供被告洪武彥參加法院強制執
13 行競標云云，即與事實不符。況系爭建物由被告洪武彥以
14 235萬元拍定後，亦係由被告洪武彥出資235萬元讓被告楊
15 素蘭行使優先購買權買回系爭建物，該筆款項支付方式乃
16 由被告洪武彥設在兆豐銀行帳戶開立本行支票，抬頭指定
17 被告洪武彥本人，再由被告洪武彥背書轉讓予被告楊素
18 蘭，被告楊素蘭再背書轉讓予本院支付該拍定價款，此有
19 被告2人提出被證14即該紙支票影像可憑(參見本院卷第1
20 宗第407頁)，倘該筆235萬元款項確係原告等人出資，則
21 原告等人直接將出資款項交付被告楊素蘭，再轉向法院繳
22 納案款即可，何需被告楊素蘭大費周章以上開迂迴方式繳
23 款？尤其上開兆豐銀行支票兌現日期為98年4月15日，而
24 法院強制執行金額分配表製作日期為98年6月23日，被告
25 洪武彥以抵押權人身分受償取得案款之日期必然晚於98年
26 6月23日(參見本院卷第1宗第78～81頁)，則被告洪武彥自
27 不可能係以受償抵押權擔保債權之款項支付系爭建物之拍
28 賣價金，原告等人此部分主張亦與事實不符，不足採信。
29 從而，系爭建物既係被告楊素蘭在法院強制執行程序行使
30 優先購買權而取得所有權，系爭建物無論究係何人實際出
31 資，依法仍屬所有權登記名義人即被告楊素蘭所有，至於

01 被告楊素蘭事後是否將系爭建物所有權移轉登記予第3
02 人，乃被告楊素蘭與第3人間之另一問題，要非原告等人
03 得以干預，則原告等人主張系爭建物乃其等借名登記在被
04 告洪武彥名下云云，顯乏依據。

05 (3)原告等人起訴時原主張系爭建物係由其等借名登記在被告
06 洪武彥名下，並以起訴狀繕本送達作為終止借名登記之意
07 思表示，請求被告洪武彥將系爭建物所有權移轉登記返還
08 予原告3人云云，嗣於本院審理時改稱系爭建物係由被告
09 楊素蘭辦理移轉登記予被告洪武彥云云，顯然前後矛盾而
10 不實在，業如前述。況原告就系爭建物之借名登記關係究
11 係存在於何人間，除前後陳述不一外，迄未舉證以實其
12 說，倘依原告於112年8月30日言詞辯論期日陳述，似指系
13 爭建物先後借名登記予被告楊素蘭、洪武彥名下，若是，
14 原告等人究係如何於00年0月間與被告楊素蘭約定，以被
15 告楊素蘭名義登記為系爭建物所有人？原告等人又於何時
16 向被告楊素蘭表示終止借名登記契約？原告等人究係於何
17 時及如何與被告洪武彥達成借名登記合意？相關證據資料
18 各為何？且前揭事實攸關原告等人之主張是否可採，自應
19 由原告等人舉證以實其說。況被告洪武彥在系爭建物變價
20 拍賣之強制執行程序已係拍定人，若原告等人為避免系爭
21 建物再遭查封而有借名登記予被告洪武彥之必要，何須再
22 由被告楊素蘭聲明行使優先承購權，事後借名登記予被告
23 洪武彥，徒增程序之複雜性？益證原告等人上開主張有違
24 事理，不能採信。

25 (三)原告等人主張被告間於110年5月24日就系爭土地所為之債
26 權及物權行為係屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1
27 項規定為無效，或依民法第244條第1、2項規定，原告等
28 人亦得撤銷被告間就系爭土地所為債權及物權行為，並請
29 求被告楊素蘭回復原狀，均為無理由：

30 1、原告等人主張被告洪武彥於110年5月24日以買賣為原因
31 將系爭土地所有權移轉登記予被告楊素蘭，係屬通謀虛偽

01 意思表示，依民法第87條第1項規定為無效乙節，固據其
02 等提出系爭土地登記謄本1件為其依據，而被告2人雖不爭
03 執系爭土地確有辦理所有權移轉登記情事，然否認為通謀
04 虛偽意思表示，並以上情抗辯。本院認為依民法第759條
05 之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人
06 適法有此權利。」，而被告洪武彥既曾登記為系爭土地所
07 有權人，長達10餘年期間，除非有系爭土地之真正權利
08 人訴請確認其所有權不存在，或塗銷其所有權登記，並獲
09 得法院勝訴確定判決前，被告洪武彥自得本於系爭土地所
10 有權人地位，行使其使用、收益及處分之權限，並排除他
11 人之干涉等。準此，被告洪武彥於110年5月12日以總價52
12 0萬元價格將系爭土地出售予被告楊素蘭，並於110年5月2
13 4日將所有權移轉登記予被告楊素蘭，而被告楊素蘭已付
14 訖全數價款，給付日期分別為110年5月12日100萬元、112
15 年5月15日300萬元、112年7月31日120萬元各節，亦經被
16 告等人提出被證11即土地買賣契約書1件及被證12即台中
17 銀行國內匯款申請書回條、郵政入戶匯款申請書為證(參
18 見本院卷第1宗第245～351頁)，堪認被告2人間就系爭土
19 地之買賣交易行為既簽訂書面契約及有明確之買賣價金給
20 付行為，依其形式觀察確屬真正甚明。至原告等人雖主張
21 被告2人間就系爭土地買賣為通謀虛偽意思表示，價金交
22 付僅在刻意製造完成交易之假象云云。然原告等人迄未就
23 被告2人究係於何時、何地達成就系爭土地成立虛偽買賣
24 之合意？及被告楊素蘭從未實際支付買賣價金等事實舉證
25 以實其說，原告等人此部分主張僅係自行推論臆測之情
26 詞，無足採信。況依前述，被告楊素蘭就買賣價金之給付
27 僅於第3次給付日期即112年7月31日在為本件訴訟繫屬(11
28 2年7月10日)後，其餘2次付款日期均於本件訴訟繫屬前，
29 此與原告等人主張被告楊素蘭之第2、3次付款均於本件訴
30 訟繫屬後之客觀事實不符，即無可採。再被告2人間就系
31 爭土地買賣價金之付款期限如何約定？是否另以口頭更改

付款期限？皆為被告2人間約定之契約自由，尚難認被告楊素蘭未依契約約定之付款期限給付價金即有違常情及常理。尤其在一般不動產交易實務，買賣雙方另行合意變更買賣價金交付期限，亦屬常見，要無僅因被告楊素蘭就買賣價金尾款交付日期係在本件訴訟繫屬以後，逕認系爭土地買賣交易為虛偽不實，是原告等人此部分主張顯乏依據，即為本院所不採。

- 2、依民法第244條第1、2、4項規定：「債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之(第1項)。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之(第2項)。……。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限(第4項)。」，而對於債務人所為之無償或有償行為，提起撤銷之訴之債權人，必以其債權存在為先決條件，如其債權根本不存在，即無民法第244條撤銷訴權可言(參見最高法院83年度台上字第54號民事裁判意旨)。另債權人得依民法第244條規定行使撤銷權，以其債權於債務人為詐害行為時，業已存在者為限，若債務人為詐害行為時，其債權尚未發生，自不許其時尚非債權人之人，於嗣後取得債權時，溯及的行使撤銷權。又民法第244條第1項及第2項所謂「有害及債權」或「害於債權人之權利」，係指債務人陷於無資力之狀態而言(參見最高法院95年度台上字第1741號民事裁判意旨)。是原告等人主張被告2人間就系爭土地之買賣行為，已侵害原告等人與被告洪武彥間依借名登記契約所生之借名標的物返還請求權，而依前揭民法第244條第1、2項規定訴請撤銷被告2人間就系爭土地所有權移轉之債權行為及物權行為，並請求被告楊素蘭應回復原狀云云，亦為被告2人所否認，而以上情抗辯。本院認為依前揭最高法院83年度台上字第54號等民事裁判意旨，

01 原告等人欲行使民法第244條規定之撤銷訴權，即應以其
02 等均為被告洪武彥之現存債權人為前提，亦即以原告等人
03 與被告洪武彥間就系爭土地確有借名登記契約關係存在為
04 必要。惟依前述，本院既認定原告等人與被告洪武彥間就
05 系爭土地自始不存在借名登記契約關係，即不生原告等人
06 對於被告洪武彥就系爭土地有何借名登記契約終止後，而
07 發生借名標的物返還請求權之問題。是原告等人既非被告
08 洪武彥之債權人，其等訴請撤銷被告2人間就系爭土地所
09 有權移轉之債權行為及物權行為，並請求被告楊素蘭應回
10 復原狀，均無理由，不應准許。

11 (四)依前述，原告等人與被告洪武彥間就系爭房地既自始不存
12 在借名登記契約關係，原告等人對於被告洪武彥就系爭房
13 地即無借名登記契約終止權可得行使，自不生借名登記標
14 的物返還請求權之問題。是原告主張依系爭房地之借名登
15 記契約終止後衍生之借名登記返還請求權，請求被告洪武
16 彥將系爭土地所有權應有部分各4分之1、系爭建物所有權
17 應有部分各3分之1，分別移轉登記予原告等人分別共有，
18 均屬無憑，不應准許。

19 六、綜上所述，依原告等人提出之證據資料，均無法證明其等與
20 被告洪武彥間就系爭房地確有通謀虛偽設定抵押權、虛偽辦
21 理系爭房地所有權移轉等借名登記契約關係存在，原告等人
22 對於被告洪武彥就系爭房地自無借名登記契約終止權可得行
23 使，亦不生借名登記標的物返還請求權之問題，且被告2人
24 間就系爭土地於000年0月間之買賣及所有權移轉登記均屬真
25 正，並非虛偽買賣，是原告主張該買賣及所有權移轉登記之
26 債權行為及物權行為均屬無效，而依民法第244條規定行使
27 撤銷訴權，與請求被告楊素蘭回復原狀云云，均無理由。又
28 原告等人與被告洪武彥間就系爭房地之借名登記契約既不存
29 在，原告等人主張以本件訴狀繕本送達作為終止借名登記契
30 約之意思表示，並主張依借名登記契約終止後衍生之借名登
31 記返還請求權，請求被告洪武彥將系爭土地所有權應有部分

01 各4分之1、系爭建物所有權應有部分各3分之1，分別移轉登
02 記予原告等人分別共有云云，亦無理由，應予駁回。

03 七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
04 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
05 述，併此敘明。

06 參、結論：本件原告之訴均為無理由，依民事訴訟法第78條、第
07 85條第1項前段，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
09 民事第四庭 法 官 林金灶

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
14 書記官 莊金屏