臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第233號

上　訴　人　陳廸
000000000000000000
訴訟代理人　邢建緯律師
複代理人　　陳婉寧律師
被上訴人　　邱聖文
000000000000000000
訴訟代理人　梁馨云律師
　　張弘康律師
上　一　人
複代理人　　楊惟智律師
受告知人　　大禾國際建築有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳美昀
受告知人　　張佳倖

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國111年2月10日臺灣南投地方法院109年度訴字第330號第一審判決提起上訴，本院於111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。本件上訴人上訴聲明第三項原為：前項義務如給付不能，被上訴人應給付大禾國際建築有限公司（下稱大禾公司）新臺幣（下同）1,200萬元，及自書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中530萬元由上訴人代領（見本院卷一第9頁）。嗣具狀變更為：「前

項義務如給付不能，被上訴人應給付大禾公司550萬元，及自書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中530萬元由上訴人代領。」等語（見本院卷一第25頁、第299-300頁），核為聲明之減縮，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

伊對受告知人大禾公司有447萬7,000元之債權（下稱系爭債權），因大禾公司於民國102年1月間，向訴外人黃金桃購買坐落南投縣○○鎮○○段00地號土地，及同區段000建號建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○街0號（合稱系爭房地），並借名登記至被上訴人名下，與被上訴人成立借名登記契約。惟大禾公司怠於終止系爭借名登記契約，致影響上訴人系爭債權之受償，上訴人為保全系爭債權而有代位大禾公司行使權利必要，並以起訴狀繕本送達作為代位大禾公司終止與被上訴人間系爭借名登記契約之意思表示，並依民法第242條、第179條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記予大禾公司；倘被上訴人未能將系爭房地移轉登記予大禾公司，則依民法第242條、第226條第1項之規定，請求被上訴人給付550萬元予大禾公司，並由上訴人代位受領其中530萬元等語。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服原判決提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應將系爭房地之所有權移轉登記予大禾公司。㈢前項義務如給付不能，被上訴人應給付大禾公司550萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中530萬元由上訴人代為受領。㈣上訴人願供擔保，請准宣告假執行（上訴人對大禾公司請求部分，及未據對被上訴人請求逾550萬元本息部分，均未聲明不服，非本院審理範圍，不贅述之）。

二、被上訴人則以：

伊於102年2月間，透過訴外人陳濬岳以850萬元價款，向黃

金桃購買系爭房地，價款已如數支付；因大禾公司前於101年4月、同年5月間，先後向伊借款185萬元、400萬元，遂與大禾公司約定，由大禾公司支付系爭房地之訂金70萬元、貸款本息400萬元，但大禾公司除為其支付系爭房地之訂金70萬元並給付部分貸款外，其餘貸款本息仍由伊支付。且系爭房地由伊實際管理使用，並出租予訴外人使用，伊為系爭房地之實際所有權人，與大禾公司間並無系爭借名登記契約等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本件依民訴訟法第270條之1第1項3款規定經兩造整理爭執、不爭執事項，並協議簡化爭點如下（見本院卷一第301-304頁）：

㈠不爭執事項：

1.上訴人對大禾公司有447萬7,000元之債權（臺中地院卷第23-31頁本院108年度上字第349號民事判決書暨判決確定證明書）。

2.大禾公司係訴外人陳美昀邀被上訴人於101年3月9日設立，並由陳美昀登記為該公司董事，被上訴人則登記為股東(原審卷一第403-407頁有限公司設立登記表)。嗣大禾公司於101年7月17日辦理變更登記，由訴外人陳濬岳擔任該公司代表人，復於102年9月6日辦理變更登記，由陳美昀擔任該公司代表人(本院卷一第143-151頁經濟部商工登記公示資料查詢服務、第279-295頁有限公司變更登記表)。

3.黃金桃所有系爭房地，於102年2月20日以買賣為登記原因，登記為被上訴人所有，雙方約定買賣總價為850萬元，且申報移轉實價登錄金額亦為850萬元（原審卷一第119-147頁南投縣○○地政事務所函附之土地登記申請書、土地暨建築改良物所有權買賣移轉契約書等資料、第163-165頁不動產買賣契約書、第315-317頁不動產買賣成交案件實際資訊申報書）。

4.黃金桃有收到現金5萬元及大禾公司開立之面額70萬元支票，供為系爭房地買賣契約之訂金。

5.被上訴人曾於102年2月21日向臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）借款100萬元，經新光銀行於同年月26日撥款100萬元至被上訴人申請之新光銀行帳號00000000000000號金融帳戶（下稱被上訴人新光銀行帳戶）內（見原審卷一第149-159頁臺灣新光商業銀行股份有限公司函附之借款契約書、對帳單、繳款記錄）。

6.被上訴人曾於102年2月18日邀同訴外人邱聖豪擔任連帶保證人，向新光人壽保險股份有限公司（下稱新光人壽公司）借款500萬元，並將系爭房地設定抵押權與新光人壽公司，新光人壽公司分別於同年月23日撥款157萬6,510元、96萬3,744元（共254萬0,254元)至黃金桃所有合作金庫銀行商業股份有限公司之金融帳戶（帳號尾數分別為080號、083號帳戶，下合稱黃金桃帳戶）內；另於同年月26日撥款245萬9,746元至被上訴人之帳號尾數000號帳戶內；被上訴人於同年月27日滙款395萬9,746元至黃金桃帳號尾數為000號帳戶，合計滙款方式給付黃金桃買賣價金650萬元（見原審卷一第57-79頁南投縣○○地政事務所函附之土地登記申請書、土地暨建築改良物抵押權設定契約書等資料抵押權設定登記資料、第161-183頁新光人壽保險股份有限公司函附之不動產買賣契約書、房貸借據暨授信合約書、交易明細、滙款回條、臺中地院卷第159頁存款憑條、黃金桃存摺)。

7.被上訴人曾於101年5月21日匯款400萬元至大禾公司之金融帳戶內(見臺中地院卷第157頁大禾公司存摺)。

8.大禾公司與被上訴人間就系爭房地曾於102年2月29日簽立還款合建意向書（下稱系爭意向書），約定由大禾公司為被上訴人支付前述之貸款本息後，大禾公司確曾支付前述新光銀行100萬元貸款之貸款本息69萬9,500元，及支付前述新光人壽公司500萬元貸款之貸款本息119萬7,900元；惟該合建計畫嗣於108年2月因大禾公司財務問題無法執行而取消（見臺中地院卷第167頁還款/合建意向書、原審卷一第417-481頁被上訴人帳戶交易明細、第483-491頁還款明細)。

9.被上訴人於108年5月15日將系爭房屋之1樓出租予訴外人張耀仁經營餐飲使用(原審卷一第111-115頁房屋租賃契約書)。

10.上訴人原為大禾公司股東，嗣因退股、分紅糾紛所涉恐嚇陳濬岳案件遭法院判處拘役20日確定(原審卷一第267-277頁臺灣臺中地方法院107年度易字第2444號刑事判決書)。

11.系爭房地之買賣契約係在陳素梅地政士事務所簽訂，並由陳濬岳代被上訴人在系爭房地買賣契約書上簽名、蓋章（原審卷二第209頁證人陳濬岳證詞)。

12.系爭房地已於109年3月23日以買賣為登記原因，移轉登記至受告知人張佳倖名下(原審卷二第359-365頁土地暨建物登記第一類謄本)。

13.陳濬岳為○○○休閒事業有限公司（下稱○○○公司）負責人，曾在系爭房屋2樓、3樓經營○○○民宿，且於網頁留存之匯款資訊為○○○公司所有金融帳戶，嗣於105年間民宿停止營業（見原審卷一第233-235頁、本院卷一第41-43頁網路列印資料）。

㈡主要爭點：

1.爭房地於109年移轉登記至張佳倖名下，上訴人以被上訴人為被告，是否欠缺權利保護之必要性?

2.上訴人主張被上訴人與大禾公司間就系爭房地有借名登記關係，是否可採?

⑴購買系爭房地之價金是否由被上訴人出資?

⑵系爭房地之實際管領權人是否為被上訴人?

⑶系爭房地是否係大禾公司購入，僅借用被上訴人名義登記?

2.上訴人依民法第242條、類推適用民法第541條第2項、第179條規定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權予大禾公司，有無理由?

3.若被上訴人就系爭房地已給付不能，上訴人依民法第242條、第226條第1 項之規定，請求被上訴人給付大禾公司550萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即109年3月19日）起至

清償日止，按年息百分之5計算之利息，並將其中530萬元由上訴人代領，有無理由?

四、得心證之理由

㈠按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。又確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有規定。是於訴訟繫屬後，當事人將訴訟標的之法律關係為移轉時，其繼受人亦為確定判決既判力所及，此種繼受人即學說上所稱之特定繼受人。而民事訴訟法第254條第1、2項所謂第三人，即指特定繼受人（最高法院110年度台上字第1268號判決意旨參照）。兩造均不爭執本件上訴人起訴後，被上訴人於訴訟程序進行中，已將系爭房地所有權出售移轉予受告知人張佳倖，且經法院告知訴訟，是張佳倖即為因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼受人，依上開說明，本件判決之效力既及於張佳倖，而於本件訴訟並無影響，且本件復非訴請塗銷登記，需以有權利塗銷之現所有人為對造之必要，則上訴人未將其併列為對造，尚不生權利保護欠缺，合先敘明。

㈡上訴人主張被上訴人與大禾公司間就系爭房地有借名登記關係，應不可採：

1.按民法第242條關於債權人代位權之規定，原為債務人怠於行使其權利，致危害債權人之債權安全，有使債權人得以自己之名義行使債務人之權利，以資救濟之必要而設，故而債權人行使代位權即應以保全其債權之必要為限，惟債務人得以自己之名義，行使其權利之先決條件，須債務人果有此權利，且在可以行使之狀態，始有債權人代位行使之可言（最高法院88年度台上字第650號、65年度台上字第380號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。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（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。另借名登記契約乃當事人約定，借名者經出名者同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約。因此，出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約；且主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第2359號判決意旨參照）。故本件上訴人主張其為大禾公司之債權人，固為兩造所不爭執，惟其主張被上訴人與大禾公司間就系爭房地存有系爭借名登記契約，則為被上訴人所否認，依前開說明，即應由上訴人就此項有利於己之主張負舉證之責任。

2.系爭房地係由被上訴人出資購買：

⑴依系爭賣契約內容觀之，就系爭房地之價款給付方法，係約定由被上訴人給付定金75萬元、第2期款125萬元及以貸款給付第3期款650萬元（見原審卷一第165頁），且兩造均不爭執被上訴人於簽約時確已交付現金5萬元及大禾公司所開立面額70萬元之支票1紙予黃金桃，之後，復以滙款方式，支付650萬元買賣價金予黃金桃，足證被上訴人已給付系爭房地買賣價金725萬元予黃金桃。至於被上訴人所舉證已給付之價額725萬元雖與系爭買賣契約約定850萬元數額不相符合，然黃金桃就系爭房地與仲介約定實拿700萬元，其餘仲介費、稅金、貸款均由仲介處理等情，業據證人黃金桃於原審結證在卷（見原審卷二第214-219頁），可知被上訴人所交付予黃金桃款項與系爭買賣契約約定價款之差額，應僅為仲介、黃金桃及被上訴人三方就仲介、稅金等等費用所為之約定所致，與系爭房地之價款已經被上訴人給付完畢一節，並無影響。

⑵至上訴人主張被上訴人用以支付黃金桃訂金之70萬元支票，係大禾公司所開立一情，被上訴人雖不爭執，然抗辯爭執大

禾公司交付系爭支票，係供清償對被上訴人之借款等語。查，被上訴人抗辯大禾公司曾於101年4月間向被上訴人借款185萬元一節，業據提出借據為證（見原審卷一第409頁被證10），且為大禾公司所不爭執。觀之該借據所載「本公司向邱聖文先生借款0000000元整」、「預計6個月內歸還」、「若借款人無法在約定時間償還，逾期借款人願意支付利息做為補償」、「如有逾期，以銀行貸款年息2%計算」；該筆借款，嗣於101年9月 4日結算餘款70萬2,000元。而上訴人並不爭執該借據形式之真正（見原審卷二第71頁），可知該筆借款之金額、期限、違約條款均訂有明文，核與一般借款無異；況且，其上除大禾公司用印、負責人陳美昀簽名外，並由陳濬岳為保證人，足徵被上訴人對出借款項予大禾公司相當慎重其事。另觀其上所載「102.1」、「支票」、「金額700000」、「到期日102.1.14」、「指名黃金桃(濬岳代領用至買賣合約)」、「現金2000」，經與系爭買賣契約簽約日期、訂金等事項記載互為勾稽（見原審卷一第 165頁），可知大禾公司於101年9月4日結算結果，已清償被上訴人114萬8,000元，尚積欠70萬2,000元，並於102年1月間以系爭面額70萬元之支票及現金2,000元清償，合計185萬元，而清償完畢，亦即系爭買賣價金支付之訂金70萬元之票款，係大禾公司清償向被上訴人借款，並非大禾公司給付黃金桃系爭房地之價金，此節復據大禾公司陳明在卷(見本院卷二第 110頁)。而契約之一方，以契約當事人以外之第三人所開立支票支付他方，於交易實務上並非少見，自難僅以被上訴人所支付之訂金其中70萬元係以大禾公司之支票支付，即認被上訴人支付系爭房地之訂金70萬元係大禾公司所支付，則被上訴人抗辯該筆70萬元訂金係其所支付，應堪採信。

⑶上訴人另主張前述新光銀行、新光人壽公司之部分貸款係由大禾公司償付一情，被上訴人雖亦不爭執，然抗辯大禾公司僅代繳部分貸款本息，且係基於大禾公司與被上訴人簽訂之系爭意向書等語，並提出系爭意向書（見臺中地院卷第167

頁)為證。查：

①觀之被上訴人提出之系爭意向書所載「茲邱聖文先生購入○○鎮○○街0號，房貸約400萬元整（含信用貸款），大禾國際建築有限公司及邱聖文先生雙方同意如下：1.房貸部分：由大禾國際建築有限公司支付（包含利息），所繳金額為支付先前借款，分期償還。2.雙方同意，邱聖文…可與大禾國際建築公司合建，由大禾國際建築有限公司出資建築，邱聖文成本為750萬元。3.房屋預定可售金額為0000-0000萬，若出售後，依成本（土地、建築成本）為比例，分擔利潤，實際獲利以實際金額及建築成本另定合約。4.合建期間預定至104.2止。」等語（見臺中地院卷第163頁）。再稽之證人陳濬岳於原審具結證稱：因陳美昀委託伊處理開發案，陳美昀認為伊較懂此領域，所以請其擔任代表人，後因很多事情伊都無法決定、處理，且其本身欲設立其他公司經營民宿，所以不願意繼續擔任大禾公司代表人，邱聖文為大禾公司股東，邱聖文是伊介紹給陳美昀認識，陳美昀有向邱聖文借錢，因為陳美昀找不到股東成立公司，透過伊詢問邱聖文，邱聖文表示不同意，後來陳美昀表示其無法馬上還邱聖文款項，邱聖文才同意擔任大禾公司股東；因陳美昀一直無法償還邱聖文借款，考量系爭房地已老舊，陳美昀認為可以拆除重建，經計算重建費用、獲利情形後，大禾公司遂與邱聖文簽立合建契約，但邱聖文心裡不是很願意，所以約定陳美昀需分期還款，邱聖文即以系爭房地有貸款，要求陳美昀償還各期貸款，等到合建完成後再來結算；結果扣除已經償還之貸款，陳美昀仍積欠邱聖文200餘萬元等情（見原審卷二第206-213頁），核與系爭意向書之內容旨趣相符，堪認系爭意向書之內容為真實，並非被上訴人臨訟杜撰。

②再者，被上訴人向新光銀行、新光人壽公司申請貸款之金額分別為100萬元、500萬元，而被上訴人、大禾公司於系爭意向書並非約定大禾公司應全數代償前開貸款金額，僅約定大禾公司於房貸金額400萬元之範圍內為給付，其餘貸款仍係

由邱聖文自行清償；況且，兩造均不爭執大禾公司確僅各別代償上開2筆貸款本息其中各69萬9,500元、119萬7,900元。倘系爭房地為大禾公司購入，並與被上訴人間存有系爭借名登記契約，何以大禾公司不需支付全數貸款？且被上訴人於大禾公司未給付貸款之際，其若非系爭房地之所有權人，自無需如自身財產般關注，僅需任由新光銀行、新光人壽公司就系爭房地實行抵押權取償，卻繳納前開未經大禾公司償付之貸款部分，若其非系爭房地之所有權人，何以有此舉措？綜合審酌證人陳濬岳、黃金桃前開證述，及系爭房地購買、貸款及價金給付情形，認被上訴人抗辯系爭房地為其出資購買，僅因其與大禾公司間存有系爭意向書及借款、投資款糾葛，方由大禾公司償還部分貸款等節，應係真實可採，堪信購買系爭房地之價金確為被上訴人所有。

3.被上訴人為系爭房地實際管理之人：

⑴被上訴人抗辯將系爭房地之2、3樓部分，與陳濬岳約定由其經營○○○公司經營日租套房，○○○公司應支付裝潢、改建費用，並負擔所有經營管理成本，扣除管銷由被上訴人取4成利潤等情，業據證人陳濬岳於原審證述：（你是否有在系爭房地即○○街0號，經營民宿？）當時我有跟被上訴人講整理房子的錢由我支出，讓我在該處經營民宿看看，如果民宿可以經營得起來，會給他租金，如果經營不起來，我就自己認賠，我有在系爭房地2、3樓實際經營民宿，被上訴人將系爭房地1樓另外出租，後來民宿就結束等情明確（見原審卷二第209頁），顯見被上訴人係基於投資目的，將系爭房地之2、3樓提供陳濬岳經營○○○公司經營民宿之用。

⑵被上訴人抗辯於102年起至104年間，除將系爭房地之2、3樓提供陳濬岳經營○○○公司經營民宿外，另將系爭房地1樓陸續出租不同之第三人，業據提出與訴外人洪世杰之租賃契約書、租金收入表為證（見本院卷一第159-161頁、第165頁）。被上訴人復抗辯嗣因國家政策因素，來台遊客銳減，○○○公司終止經營民宿，之後，另將系爭房屋1樓出租訴

外人張耀仁一節，亦為上訴人所未爭執，堪信屬實。此外，上訴人亦未能舉證證明系爭房屋之出租收益系交給大禾公司或大禾公司代表人陳濬岳或陳美昀。故被上訴人購入系爭房地後，實際由其管理收益，並非大禾公司、陳濬岳或○○○公司管理收益。

4.上訴人主張系爭房地係大禾公司透過陳濬岳購入，僅借用被上訴人名義登記云云，無足憑採：

⑴據證人黃金桃於原審證稱：系爭房地係其委託仲介出售，當時都是由仲介處理，伊僅於買賣契約簽名而已，不曉得出售給何人，伊僅跟仲介說要實拿700萬元，其餘仲介費、稅金、貸款均由仲介處理，鑰匙也是交付給仲介，但由伊辦理點交，伊對於陳濬岳並無印象，簽約時其也不知道誰是邱聖文等語（見原審卷二第214-219頁）。可知，黃金桃係全權委託仲介處理系爭房地之現場帶看、出售、貸款、稅金給付及點交等事宜，黃金桃雖有出面簽立買賣契約，但對於何人為系爭房地之實際買主並不知悉，是黃金桃之證詞尚不足以證明上訴人主張系爭房地係由大禾公司購入一節為真實。

⑵再依證人即代書陳素梅於原審證稱：伊為代書，黃金桃、邱聖文有來事務所，要辦理房屋土地買賣登記及邱聖文貸款事宜，邱聖文係自己向銀行申請貸款，伊僅有辦理抵押權設定事宜，因為時間太久，價金如何給付其已忘記，伊不知道陳濬岳與黃金桃、邱聖文的關係，陳美昀、陳濬岳、大禾公司也未曾向伊表示系爭房地係借用邱聖文名義購買等語（見原審卷二第15-23頁）。可知，陳濬岳、大禾公司、陳美昀既未曾向陳素梅表示系爭房地為借名登記情形，則陳素梅前開證述內容，亦不足以認定被上訴人與大禾公司間存有系爭借名登記契約。

⑶另據證人陳濬岳於原審證稱：伊一直有跟邱聖文合作買賣房地產，系爭房地係伊介紹邱聖文購入，伊有帶邱聖文前去查看，邱聖文也覺得不錯，就委託伊處理買賣事宜，系爭房地是邱聖文要購買，伊跟邱聖文約定系爭房地整修費用由伊支

付，伊在系爭房地2、3樓經營民宿，如果有經營起來，會給邱聖文租金，1樓部分則由邱聖文自行出租經營餐廳，但後來因為民宿無法經營起來而結束等語（見原審卷二第208-209頁）。參以前揭系爭房地之價款給付情形，及陳濬岳上開證述，堪認系爭房地僅係由陳濬岳介紹邱聖文購入，並由邱聖文委託陳濬岳處理買賣事宜，但系爭房地之價款等等，既均由邱聖文出資或貸款後交付予黃金桃，自難僅以陳濬岳曾任大禾公司之負責人，及爭房地由陳濬岳介紹邱聖文購入，由邱聖文委託陳濬岳處理買賣事宜，即推論系爭房地係大禾公司所購買。

⑷上訴人復主張陳濬岳為大禾公司實際負責人，系爭房地由其經營民宿，且訴外人即○○○民宿之員工邱芳瑩之薪資係由大禾公司給付，而認系爭房地為大禾公司購入云云。惟查：

①觀上訴人所提出其與訴外人邱芳瑩之聊天紀錄，僅見上訴人於110年3月30日詢問邱芳瑩稱「1樓○○餐廳和2樓○○○民宿，大禾都是一起工作的不是嗎！」，經邱芳瑩回稱「嗯嗯對～老闆的副業」，上訴人再以「妳們當時是進入大禾公司辦公室上班打卡的嗎？」，再經邱芳瑩回稱「不是～早上直接到餐廳，除非需要開會或是有事情佈達才會需要到公司」，後上訴人再詢問「陳老闆是指陳濬岳嗎？」，經邱芳瑩回稱「對，陳姐我剛剛看了一下，薪水是領薪資袋的只有最後1次因為我離職才用轉帳的」，上訴人再回以「所以算是大禾公司給妳們的薪資」，再經邱芳瑩稱「應該是」，後又稱「記得那時候是店長上班前去大禾公司找老闆拿薪資袋，或是老闆拿到餐廳給我們這樣」等語（見原審卷二第307-313頁）。不僅未具體陳述其等所稱之邱芳瑩任職期間為何時，而無從知悉上訴人、邱芳瑩聊天所稱情況係描述何段時間之情形。且邱芳瑩雖曾就上訴人詢問薪資係由大禾公司給付一事，回稱「應該是」，但隨即改稱係由店長前往大禾公司向老闆拿取薪資袋，或由老闆拿到餐廳給邱芳瑩，可知邱芳瑩所稱之老闆既係指陳濬岳，復未有隻字片語提出其有

受雇大禾公司或陳美昀，僅能認邱芳瑩之薪資係由陳濬岳支付。佐以，陳濬岳為○○○公司之代表人，邱芳瑩為其員工，自應由其給付薪資予邱芳瑩。是依前開聊天紀錄內容前、後文觀之，至多僅能認定邱芳瑩之薪資係由陳濬岳給付，但未能證明陳濬岳是為大禾公司支付薪資給邱芳瑩。

②又陳濬岳就其得於系爭房地經營民宿一事，業據其於原審證述明確，已如前述。則其以所經營之○○○公司使用系爭房地2、3樓部分，僅係基於其與邱聖文約定，與大禾公司無涉。何況，陳濬岳或○○○公司與大禾公司均各具獨立人格，關於系爭房地所有權歸屬，仍應視何人出資購入而定，則系爭房地之價款係由被上訴人給付一節，既經本院認定如前，自難僅因陳濬岳曾任大禾公司之負責人，及其經營之○○○公司有使用系爭房地2、3樓情形，即認系爭房地屬大禾公司所有。

⑸至於上訴人雖提出股東投資證明書（見原審卷二第49頁）、106年度大禾資產預估表（見臺中地院卷第45頁），欲證明系爭房地為大禾公司所有。然查：

①前揭股東投資證明書其上固有陳濬岳於「實際負責人」欄位簽名；然無論陳濬岳係大禾公司代表人或實際負責人，其與大禾公司既均係獨立不同之人格，實際負責人或法人法定代理人之個人行為，並非當然視為法人之行為，自不能以陳濬岳曾為大禾公司代表人或實際負責人，即認陳濬岳所為之所有法律行為均歸屬於大禾公司。

②又上開106年度大禾資產預估表，係陳美昀於另答辯所提證據資料，觀其內容實與系爭意向書所載合建成本、獲利相符，非無可能為大禾公司為評估未來可能獲利所製作，則該預估表應僅為系爭意向書內容之說明，尚不能僅因其評估項目有列載「○○街○○○」一事，即認大禾公司為系爭房地所有權人。上訴人雖復提出之106年9月28日大禾公司照片、股東會議紀錄，其中照片部分，僅分別攝得陳濬岳、上訴人及陳美昀（見原審卷二第421、423頁），而無從得知其他內

容；另會議紀錄部分經被上訴人否認其形式上真正，且該份會議紀錄復無大禾公司代表人、股東簽名於上，其真實性已非無疑；何況該會議紀錄內容，僅見「○○○損失？未來？」，但就其細部討論內容均無記載，其上亦未有任何記載系爭房地為大禾公司所有，或登記於被上訴人名下情形（見原審卷二第419頁）。是依上訴人舉證之前開會議紀錄、照片，亦不足為其有利之認定。

⑹從而，上訴人所舉前開證據均未能證明被上訴人、大禾公司間就系爭房地存有系爭借名登記契約，其此部分之主張即不可採。

㈢綜上所述，上訴人雖為大禾公司之債權人，但其並未能證明被上訴人與大禾公司間就系爭房地有借名登記關係存在，大禾公司對被上訴人自無終止系爭借名登記契約、請求被上訴人返還系爭房地之權利存在，故上訴人自無從主張代位終止系爭借名登記契約，及請求被上訴人將系爭房地移轉登記予大禾公司，暨依給付不能法律關係，請求被上訴人給付大禾公司550萬元及其中530萬元部分由其代為受領之權利。是其依民法第242條、第179條、第767條第1項、類推民法第541條規定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記予大禾公司；及依給付不能法律關係，請求被上訴人給付大禾公司550萬元暨其中530萬元部分由其代為受領，均屬無據，不應准許。從而，原審所為上訴人全部敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

㈤按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。本件上訴人於原審聲請傳訊證人邱聖豪、張耀仁、楊鎮瑝、鐘政築、邱秀燕（見臺中地院卷第107頁、原審卷二第296-297頁）及調取大禾公司、被上訴人、陳濬岳、○○○公司、黃金桃之金融帳戶往來明細、被上訴人財產所得清單等等（見臺中地院卷第17-18頁、原審卷一第89、211、327-333頁、卷二第295-296頁、臺中地院卷第127頁）。經核上訴人

請求傳訊證人邱聖豪係欲證明○○○公司為大禾公司資產，及傳訊邱秀燕係證明陳濬岳曾表明為大禾公司之實際負責人，及調取被上訴人財產所得資料欲查明其名下有無大禾公司之財產；然依大禾公司登記資料，邱聖豪、邱秀燕均非大禾公司股東，其等顯無從得知大禾公司資產運用情形，且就系爭房地購入一事亦未有參與情形；而被上訴人所得財產收入情形，則與系爭借名登記契約是否存在並無直接相關，是上開證據核無調查必要。另上訴人請求傳訊張耀仁、楊鎮瑝、鐘政築欲證明系爭房地之收取租金、管理之人，然系爭房地1樓之租客張耀仁已將租金繳納紀錄陳報原審法院，依其收取租金紀錄觀之，大多係由被上訴人親自收取，只有2次由他人代收一情，有房屋租賃契約在卷可參（見原審卷一第111-115頁），是亦無重複調查上開證據必要。至於上訴人請求調取大禾公司、被上訴人、陳濬岳、黃金桃、○○○公司名下所有或部分金融帳戶明細部分，形同以摸索證據之方式清查大禾公司等人資金流向，已逾應調查證據之合理範圍，經核亦無必要。另兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述。

五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　14　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　莊宇馨

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律

師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　黃粟儀

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　14　　日