

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第160號

上訴人 德城行有限公司

法定代理人 鄧啓銘

訴訟代理人 熊賢安律師

被上訴人 輔城貿易有限公司

法定代理人 林恩香

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年1月18日臺灣彰化地方法院111年度訴字第275號第一審判決提起上訴，本院於中華民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第2項部分，及訴訟費用之裁判，均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍全部）及其上同段00建號（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00○0號）建物（權利範圍全部）所有權移轉登記為上訴人所有。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

- (一)上訴人德城行有限公司（下稱德城公司）於附表一編號1所示時間自第一銀行帳號00000000000號帳戶（下稱759帳戶）

匯款如附表一編號1所示金額至被上訴人輔城貿易有限公司（下稱輔城公司）於第一銀行帳號00000000000號帳戶（下稱179帳戶），作為標購坐落彰化縣○○鄉○○段000地號（重測前○○○○○○○○○○小段000-0地號土地，下稱系爭土地）之款項，被上訴人並於民國86年1月30日以買賣原因登記取得系爭土地。嗣上訴人於00年00月間委任被上訴人與訴外人富通營造有限公司（下稱富通公司）簽訂工程契約書，上訴人於附表一編號2至5所示時間，匯款附表一編號2至5所示金額至被上訴人之179帳戶，復於附表一編號6至8所示時間，匯款附表一編號6至8所示金額至富通公司負責人邱祐祺之帳戶，作為興建系爭土地上同段00號建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路00○0號，下稱系爭廠房，與系爭土地合稱系爭廠地）之工程款項，被上訴人並於90年6月12日登記取得系爭廠房，故系爭廠地均係上訴人出資並借名登記於被上訴人名下，108年、109年之房屋價及地價稅亦由上訴人繳納。

(二)然被上訴人於90年1月30日將系爭廠地設定擔保最高限額186萬元抵押權予第一商業銀行(下稱系爭抵押權)，又兩造為股東結構相近之關係企業，內帳上共同登帳，於106年12月6日，兼任兩造之負責人即被上訴人之法定代理人林恩香規劃集團分家，將「種子」相關營業分割予被上訴人，由林家接掌；將「肥料」相關營業劃歸上訴人，由鄧家接掌。原本內帳上歸上訴人所有，但外帳上借名登記在被上訴人名下之系爭廠地，於企業分割後即應返還予上訴人，雙方於108年1月24日召開之會議（下稱系爭會議），達成決議「環境衛生用藥土地請林先生（指林恩香）將借款償還抵押塗銷並將土地變更回德城」等語（下稱系爭決議），惟經上訴人多次催告，被上訴人均拒絕返還系爭廠地。

(三)爰以本件起訴狀送達被上訴人即111年3月30日終止借名登記關係，並類推適用民法第529條、第541條規定；或認借名登記關係未終止，依民法第541條規定及系爭決議，請求擇一

為上訴人有利之判決等語，原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明求為判決：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人應塗銷系爭抵押權登記並將系爭廠地所有權移轉登記予上訴人。(見本院卷第7頁)

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，據其於原審及所提書狀答辯以：

被上訴人為於67年7月4日成立之獨立公司，與上訴人非存在控制從屬關係。系爭土地之購地款及興建系爭廠房之金額係由上訴人先行墊借，被上訴人並已於附表二所示時間匯款返還所示金額至上訴人759帳戶，且被上訴人持有系爭廠地權狀正本，並於90年1月30日持系爭廠地設定最高限額抵押權186萬元（存續期間自90年1月20日至130年1月19日）予訴外人第一商業銀行，另被上訴人亦曾於99年及100年出租系爭廠地，貸款金額及租金均為被上訴人取得，則系爭廠地之使用收益已非歸於上訴人，兩造間就系爭廠地並無借名登記關係。而系爭會議僅於討論借款事、重估有形資產等，所附簽核單並未簽名確認，無法證明兩造間有借名登記關係等語資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。(見本院卷第93頁)

三、得心證之理由：

(一)上訴人主張於附表一編號1所示時間匯款至被上訴人如附表一編號1「匯入帳號」欄所示帳戶，作為購買系爭土地之款項，另於附表一編號2至5所示時間匯款至如附表一編號2至5「匯入帳號」欄所示帳戶，作為興建系爭廠房之工程款等情，業據上訴人提出明細帳、上訴人第一銀行長春分行帳號0000000000號帳戶明細為證。被上訴人固不否認上訴人匯款附表一所示金額，係分別作為買受系爭土地及興建系爭廠房之資金，然辯稱係上訴人之代墊款，且被上訴人業已清償完畢等語。經查：

(1)按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三人間；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（最高法院103年度台上字第1637號民事判決參照）。

(2)查，系爭廠地為上訴人所出資買受及興建，核如前述。且查，德城公司106年12月31日之內部資產負債表，將系爭廠地列為德城公司之固定資產，並輔城公司106年12月31日之內部資產負債表則未將系爭廠地列為輔城公司之固定資產，有兩造106年12月31日之內部資產負債表在卷可憑（見原審卷第427頁、本院卷卷一第129頁），且參諸108年1月24日德城公司股東會議記錄討論第3點記載：「環境衛生用藥土地（即系爭廠地）變更事宜，詳附件3，目前外帳在輔城，內帳在在德城，輔城有以此土地當擔保開信用狀，鄧先生提議是否請輔城購回，將內帳也轉回輔城，林先生表示因無實際使用情形，故無意願購回。在此請況下，請林先生將借款償還抵押塗銷並將土地變更回德城，若有人有意購入，即以305萬出售。」，並決議事項第2點記載：「環境衛生用藥土地請林先生將借款償還抵押塗銷並將土地變更回德城，若有人有意購入，即以350萬出售。」等語，有會議記錄1份在卷可稽（見原審卷第31頁至第34頁）。又被上訴人法定代理人林恩香於另案臺灣臺中地方法院109年度訴字第2933號返還借款事件結證稱其原擔任德城公司及輔城公司之負責人，於106年12月底其仍擔任德城公司之負責人等語（見臺中地院

109年度訴字第2933號卷第175頁)。並證人高志成於本院審理時結證稱：其於104年受僱於德城公司，系爭廠地是德城公司環境用藥的倉庫，德城公司有兩份帳目，林恩香擔任德城公司董事長時，系爭土地的內帳是記在德城公司，林恩香於108年1月24日開會時提出資產負債表，表示要將漢寶土地廠房（即系爭廠地）及臺北的辦公室價格重估，因為德城公司的資產價值要分割，作為計算林恩香如果退出德成公司股東可以拿回多少錢，開會時林恩香並未說內外帳不一樣，要將系爭土地內帳改成輔城公司，也未表示輔城公司的固定資產漏列系爭土地及廠房，及不應將系爭廠地列為德城公司的固定資產，108年1月24日開會時，會議簽到表上簽名的人都有在場，德城公司董事長有請林恩香將系爭廠地的抵押權塗銷後，將所有權返還德城公司，因林恩香無意使用系爭廠地所以不願意購回，最後做成決議第2點就是需將系爭土地之抵押權塗銷後變更名義為德城公司，決議第11點所稱要再行估價的標的是指環境衛生用藥土地以外的不動產、動產及無形資產為估價，當天會議決議是全部在場的人都同意等語明確（見本院卷卷一第211頁至第217頁）。堪認系爭廠地確為德城公司名下資產，借名登記在輔城公司名下，衡以林恩香於106年間係同時擔任兩造法定代理人，如系爭廠地為輔城公司所有，何以將系爭廠地於德城公司內帳列為固定資產，而未列載於輔城公司內部帳冊，且於108年1月24日股東會時，亦未表示系爭廠地為輔城公司所有，益徵系爭廠地為德城公司出資取得所有權而借名登記在輔城公司名下。揭諸前開匯款紀錄、資產負債表（內帳）及證人高志宗證述，足推認兩造間就系爭廠地地確有成立借名登記契約之合意。至被上訴人所提出被上訴人之辦理國稅局營利事業所得稅申請之資產負債表，其上固列載輔城公司之固定資產包括土地及建物（見本院卷卷一第109頁至第113頁），然德城公司與輔城公司有內帳與外帳，此據證人高志宗證述明確，則被上訴人所提不實外帳為其申報綜所稅之用，並非輔城公司實際經營

之資產負債內容，則被上訴人所提上開國稅局之資產負債表，仍不足以作為有利於被上訴人之認定。

(3)被上訴人雖辯稱林恩香並未在簽核單上簽名確認云云，然查，系爭簽核單為108年1月16日所製作，且為會議紀錄討論事項第3點之附件（見原審卷第31頁、第34頁），即系爭簽核單為108年1月24日會議討論之附件資料，且經林恩香表示被上訴人無購回意願後，再經會議決議第2點由被上訴人將系爭廠地之抵押借款清償並塗銷抵押權登記後，再將系爭廠地變更登記為德城公司，此有前開會議紀錄可參，並據證人高志宗證述明確，足認兩造因系爭廠地如何處理未達成合意，方於108年1月24日開會決議確認，被上訴人徒以林恩香未於108年1月24日前製作之簽核單上簽名，否認會議決議內容云云，尚無可採。

(4)被上訴人雖辯稱系爭廠地之資金，為上訴人所代墊，且被上訴人業已清償完畢云云。然查，被上訴人就其係向上訴人借款，以購買系爭土地及興建系爭廠房一事，並未舉證證明兩造間就附表一所示款項有何借款合意；再查，上訴人於85年12月13日匯款附表一編號1所示金額110萬元，然被上訴人於89年1月5日、6月7日分別匯款如附表二編號1、2所示金額各200萬元，合計400萬元；又上訴人於附表一編號1至4所示時間分別匯款與被上訴人，金額合計372萬元，其中附表一編號4之匯款時間為90年6月4日，然被上訴人於附表二編號1至3所示時間匯款予上訴人之金額合計為550萬元，其中附表二編號3所示時間為90年6月7日，如被上訴人所辯附表一所示金額為上訴人代墊款項，則上訴人於附表二編號1、2所示時間僅匯款110萬元，何以被上訴人匯回上訴人之金額為400萬元，並上訴人至90年6月4日前僅匯款合計372萬元，惟被上訴人於90年6月7日前匯予上訴人之金額合計已達550萬元，參以系爭土地係於86年1月30日為所有權移轉登記（原因發生日期為85年12月16日），系爭廠房於90年6月12日為所有權登記（完成日期90年5月2日），有土地登記第一類謄本、

建物登記第二類謄本、土地所有權狀、建物所有權狀各1份在卷可憑（見原審卷第23、24、35、36頁），則系爭土地係於85年12月16日以110萬元購買，而系爭廠房係於89年12月始與富通公司成立承攬契約，此有工程合約書1份附於原審卷可參（見原審卷第87頁至第90頁），則89年6月7日前，上訴人就系爭廠地僅支出系爭土地之買賣價金110萬元，且尚未興建系爭廠房，何以被上訴人於89年1月5日、6月7日各匯款200萬元，合計400萬元予上訴人，核與被上訴人所辯稱由上訴人先行墊款後，被上訴人再於附表二所示時間匯還上訴人代墊款之情形未合，且被上訴人如附表二所示匯款予上訴人之金額合計為600萬元，與上訴人所支出如附表一所示系爭土地之買賣價金及系爭廠房之工程款，合計341萬元，金額亦有不符，亦難認附表二所示匯款，為被上訴人償還上訴人如附表一所示之款項，被上訴人所辯系爭廠地之買賣價金及工程款係由上訴人先代墊後，被上訴人再於附表二所示時間匯款予上訴人償還云云，顯屬無據。又證人高志宗於本院審理時亦結證稱，德城公司與輔城公司間有借貸的往來，輔城公司需要償還銀行貸款或開立信用狀時，有時會向德城公司借款，借款金額每次約十幾萬元到1、2百萬元左右，往來帳戶有第一銀行及合作金庫，大部分都是第一銀行為主等語明確（見本院卷卷一第213頁至第214頁），被上訴人復未提出其他積極證據證明系爭土地之買賣價金及系爭廠房之工程款，為被上訴人向上訴人之借款，且上訴人與被上訴人間亦有多筆借貸往來，是以被上訴人如附表二所示匯款紀錄，仍不足以認定係作為償還上訴人所支付之系爭廠地之買賣價金及工程款，則被上訴人所辯系爭廠地之買賣價金及工程款為上訴人代墊，且被上訴人業已清償完畢云云，仍無可採。

(5)又被上訴人辯稱系爭廠地之所有權狀為被上訴人所持有，且被上訴人有於99年及100年間將系爭廠地出租予他人云云。然查，被上訴人法定代理人林恩香於106年12月底前兼任德城公司之法定代理人，並兩造原合意提供系爭廠地予被上訴

人向銀行辦理抵押借款，核如前述，並證人高志宗於本院審理時結證稱：108年1月24日開會後，林恩香原本有委託李永然律師辦理系爭土地塗銷抵押權及所有權移轉登記事宜，但德城公司後來要去辦理時，林恩香沒有帶權狀，所有沒有辦法辦理等語（見本院卷卷一第213頁），則林恩香於106年12月底前既同時為德城公司及輔城公司之法定代理人，尚難以林恩香持有系爭廠地之所有權狀，即認其係以輔城公司名義所持有。且參酌林恩香於99、100年間兼任德城公司及輔城公司之法定代理人，並輔城公司於90年1月20日持系爭廠地向第一銀行辦理抵押借款，顯見林恩香擔任德城公司與輔城公司法定代理人時，即以系爭廠地作為德城公司與輔城公司營運之資金來源，又不動產出租人並不以所有權人為必要，本件系爭廠地為上訴人所出資買受及興建，核如前述，尚難僅憑被上訴人於99、100年間出租系爭廠地，即認其為系爭廠地之實際所有權人。

(二)按借名登記契約既側重借名人與出名人間信任關係，並應類推適用民法委任之相關規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，終止後，借名人並得類推適用民法第541條第2項規定，請求出名人返還出名人以自己之名義為借名人取得之權利。又借名登記契約乃當事人約定一方經他方同意，就屬於一方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而成立之契約。借名契約終止後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有借名登記土地之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受之利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態（最高法院99年度台上字第1422號判決意旨參照）。查，上訴人主張其與被上訴人成立借名登記契約，將系爭廠地所有權登記為被上訴人所有，嗣於108年1月24日終止系爭借名登記契約等情，堪信為真；被上訴人未能舉相當反證以實其說，不足以推翻前揭兩造間存在借名登記契約關係之認定。業如前述。又上訴人提起本件訴訟，已於起訴狀

記載終止與被上訴人間借名登記契約之旨，應認兩造間就系爭房地所成立之借名登記契約關係，已經上訴人向被上訴人為終止意思表示而終止，依前說明，上訴人主張類推適用民法第541條之規定，請求被上訴人將系爭廠地所有權移轉登記為上訴人所有，自屬有據。

(三)另上訴人雖主張被上訴人應將系爭廠地之抵押權設定登記塗銷云云。然不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。查，兩造雖就系爭廠地成立借名登記契約，已如前述，然上訴人自承其同意提供系爭廠地予被上訴人持以向第一銀行借款，設定系爭抵押權，則兩造間就系爭廠地所為借名登記之內部約定，其效力不及於第三人即抵押權人，則被上訴人依兩造合意，以輔城公司名義持系爭廠地向訴外人第一銀行辦理抵押借款，即屬有權處分，輔城公司與訴外人第一銀行就系爭廠地所為抵押權設定登記應屬合法有效。至上訴人依系爭會議決議終止借名登記後，固得請求被上訴人向銀行清償借款後辦理塗銷系爭抵押權，然非謂上訴人於終止系爭借名登記契約後，得當然直接請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記。是以上訴人主張終止系爭借名登記契約，並請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記云云，即屬無據。至被上訴人未塗銷系爭抵押權，如有造成上訴人損害，為上訴人是否得另向被上訴人請求損害賠償問題，與本件是否得請求被上訴人塗銷系爭抵押權，核屬二事。

(四)綜上所述，上訴人依類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應將系爭廠地所有權移轉登記為上訴人所有，核屬有據，應予准許。其餘請求被上訴人塗銷系爭抵押權，尚屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所

示。至上訴人請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，原判決此部分仍應予維持，上訴人此部分上訴為無理由，應予駁回其上訴。

四、本件事證已臻明確，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，爰不逐一論列，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

民事第六庭 審判長法官 楊熾光

法官 唐敏寶

法官 戴博誠

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）。

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 梁棋翔

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

附表一：上訴人主張匯款金額

編號	時間	匯入帳號	金額(新臺幣)	備註(見原審卷)
1	85年12月13日	被上訴人179帳戶	110萬元	第57、71頁
2	90年1月20日		50萬元	第59、73頁
3	90年3月26日		50萬元	第61、75頁
4	90年6月4日		162萬元	第63、77頁
5	90年7月4日		50萬元	第65、79頁
6	90年7月4日	富通公司負責人邱祐祺帳戶	1萬5350元	第65、79頁
7	90年8月23日		20萬元	第67、81頁
8	90年10月24日		10萬元	第69、83頁
合計：453萬5350元				

附表二：被上訴人抗辯已還款金額

編號	時間	匯入帳號	金額(新臺幣)	備註(見原審卷)
1	89年1月5日	上訴人759帳戶	200萬元	第399頁
2	89年6月7日		200萬元	第401頁
3	90年6月7日		150萬元	第403頁
4	92年8月28日		50萬元	第405頁
合計：600萬元				

【附記】

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

主 文

本判決主文第2項關於「被上訴人應將被上訴人應將」之記載，應更正為「被上訴人應將」。

理 由

- 一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正之，前項裁定，附記於判決原本及正本其正本與原本不符者亦同，民事訴訟法第二百三十二條第一、二項定有明文。
- 二、查本院前開之判決有如主文所示贅載之顯然錯誤，應予更正。
- 三、依首開規定裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 2 日
民事第六庭 審判長法官 楊熾光
法官 唐敏寶
法官 戴博誠

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造人數附具繕本），繳納抗告裁判費新台幣1000元整。

書記官 梁棋翔

中 華 民 國 113 年 8 月 2 日