

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第213號

原告 八德開發股份有限公司

法定代理人 林瑞成

被告 李宗貴

被告 財政部南區國稅局臺南分局

法定代理人 蕭淑芬

訴訟代理人 王瓊菽

施秀瓊

陳榮花

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國112年1月16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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告李宗貴應將附表所示土地(下稱系爭土地，其中編號1至3下稱系爭甲土地、編號4至8下稱系爭乙土地、編號9下稱系爭丙土地)所有權移轉登記予原告指定之人。(二)被告財政部南區國稅局臺南分局(下稱國稅局臺南分局)不得以法務部行政執行署臺南分署(下稱執行署臺南分署)111年度綜所稅執特專字第4597號等義務人李宗貴之所得稅法-綜合所得稅執行事件(下稱系爭執行事件)，對系爭土地強制執行。嗣於民國112年1月16日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告李宗貴應將系爭土地所

有權移轉登記予原告指定之人。(二)如無法依前項移轉登記，被告李宗貴應給付原告新臺幣(下同)2,463萬7,280元。(三)系爭執行事件就系爭土地之強制執行程序應予撤銷(本院卷第217、219頁)。經核原告上開訴之聲明變更，係本於其主張系爭土地借名登記與被告李宗貴之同一基礎事實，且提出之證據資料均得以援用，與上開規定之情形相合，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告於102年12月18日向訴外人鄭智榮購買系爭甲土地(即附表編號1至3所示之土地)，支付價金1,260萬元；另於103年4月23日向訴外人李士成購買系爭乙土地(即附表編號4至8所示之土地)，支付價金1,073萬元；同日向訴外人曾有嘉購買系爭丙土地(即附表編號9所示之土地)，支付價金130萬5,246元。然因系爭土地均為農地，無法登記於原告名下，故與被告李宗貴(當時擔任原告公司董事兼總經理)成立借名登記關係，將系爭土地借名登記於被告李宗貴名下。原告曾分別於104年7月10日以新化郵局第78號存證信函、104年11月13日以新化郵局第131號存證信函催告被告李宗貴交還系爭土地所有權狀，被告李宗貴則以臺南地方法院郵局第1112號存證信函承認系爭土地係原告借用其名義登記，足證原告與被告李宗貴就系爭土地有借名關係存在。原告以本件起訴狀繕本送達終止與被告李宗貴間之借名登記關係，故依民法第767條第1項規定，請求被告李宗貴移轉系爭土地所有權登記與原告指定之人；又被告李宗貴因滯欠所得稅款，系爭土地遭被告國稅局臺南分局移送執行署臺南分署強制執行，與被告李宗貴出售(處分)系爭土地之行為無異，已逾越受任人權限之行為，因此，如被告李宗貴無法移轉系爭土地與原告指定之人，則依民法第544條、第226條規定請求被告李宗貴賠償2,463萬7,280元。

(二)被告李宗貴因滯欠個人綜合所得稅款，經被告國稅局臺南分局移送執行署臺南分署以系爭執行事件受理，並禁止處分登記系爭土地，因原告為系爭土地實際所有權人，上開禁止處

分登記已侵害原告之權利，爰依行政執行法第26條、行政執行法施行細則第18條及強制執行法第15條規定，請求撤銷對系爭土地之強制執执行程序等語。

(三)並聲明：

1. 被告李宗貴應將系爭土地所有權移轉登記予原告指定之人。
2. 如無法依前項移轉登記，被告李宗貴應給付原告2,463萬7,280元。
3. 系爭執行事件就系爭土地之強制執执行程序應予撤銷。

三、被告李宗貴則以：

(一)被告李宗貴與原告間就系爭土地有成立借名登記關係，惟被告李宗貴於104年7月初離職後，已屢次於董事會及股東會要求原告辦理移轉登記，均遭原告置之不理，故於107年7月31日以臺南地方法院郵局第1112號存證信函終止本件借名登記關係(委任契約關係)，並限期5日催告原告辦理系爭土地過戶事宜，惟原告迄未辦理。因被告李宗貴已盡善良管理人責任，且未違反忠實義務，自無須負賠償責任等語，以資抗辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

四、被告國稅局臺南分局則以：

(一)原告提出之不動產買賣契約書，土地買受人均為被告李宗貴，另簽收條及支票影本等資料，亦不足以證明原告與被告李宗貴有借名登記之事實。縱原告與被告李宗貴間有借名登記之情形存在，然原告僅享有請求被告李宗貴返還系爭土地所有權之「債權」而已，並無足以排除系爭執行事件強制執执行程序之權利等語置辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)被告李宗貴於103年3月至104年6月間擔任原告公司董事兼總經理一職。

(二)訴外人鄭智榮所有系爭甲土地，於102年12月30日以買賣為原因關係，於103年1月20日登記於被告李宗貴名下；上開契

01 約簽立後，以交付現金20萬元、及以原告公司名義簽發下列
02 支票方式支付鄭智榮：1. 票號：FB00000000號、金額：500萬
03 元、發票日：102年12月3日；2. 票號：AD00000000號、金
04 額：600萬元、發票日：103年1月17日；3. 票號：FB00000000
05 號、金額：140萬元、發票日：103年4月15日。合計交付鄭
06 智榮之金額為1,260萬元。

07 (三)被告李宗貴與訴外人李士成於103年4月23日簽立不動產買賣
08 契約書，李士成將其所有系爭乙土地出售與被告李宗貴，買
09 賣價金1,073萬2,034元，103年5月29日以買賣為原因關係，
10 於103年6月12日登記於被告李宗貴名下。李士成分別收受由
11 原告公司名義簽發之下列支票：1. 票號：AD00000000號、金
12 額：300萬元、發票日：103年4月23日；2. 票號：AD00000000
13 0號、金額：813萬4,551元、發票日：103年6月11日；合計
14 交付李士成金額為1,113萬4,551元。

15 (四)被告李宗貴與訴外人曾有嘉於103年4月23日簽立不動產買賣
16 契約書，曾有嘉將其所有系爭丙土地出售與被告李宗貴，買
17 賣價金130萬5,246元，103年5月29日以買賣為原因關係於同
18 年6月12日登記於被告李宗貴名下。曾有嘉分別收受由原告
19 公司名義簽發之下列支票：1. 票號：AD00000000號、金額：5
20 0萬元、發票日：103年4月23日；2. 票號：AD00000000號、
21 金額：145萬3,933元、發票日：103年6月11日；合計195萬
22 3,933元。

23 (五)系爭土地(即系爭甲、乙、丙土地)之使用分區、使用地類
24 別均為一般農業區、農牧用地，目前所有權登記名義人均為
25 被告李宗貴。

26 (六)原告分別於104年7月10日寄發新化郵局第78號存證信函、10
27 4年11月13日寄發新化郵局第131號存證信函與被告李宗貴，
28 請求交還系爭土地之所有權狀；被告李宗貴收訖後於107年7
29 月31日寄發臺南地方法院郵局第1112號存證信函與原告，承
30 認系爭土地係原告借用其名義登記。

31 (七)被告國稅局臺南分局因被告李宗貴滯欠個人綜合所得稅款，

移送經執行署臺南分署以系爭執行事件受理，並禁止處分登記系爭土地在案。

(八)系爭土地於109年9月8日經本院以109年度司執字第204號假扣押強制執行事件查封登記（債權人：黃耀宗）；於110年12月28日依被告國稅局臺南分局110年12月24日南區國稅臺南服管字第1103078815A號函辦理禁止處分登記在案。

六、本院得心證之理由：

(一)原告與被告李宗貴就系爭土地成立借名契約：

1. 按稱「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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。次按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（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，是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。而不動產登記當事人名義之原因原屬多端，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110年度台上字第528號判決意旨參照）。準此，本件原告起訴主張系爭土地係其出資購買，因系爭土地均為農地，公司法人無法登記為所有權人而借被告李宗貴名義登記等情，揆諸前揭說明，自應由原告就系爭土地有借名登記之事實，負舉證責任。

2. 查訴外人鄭智榮所有系爭甲土地，於102年12月30日以買賣為原因關係，於103年1月20日登記於被告李宗貴名下；另被告李宗貴與訴外人李士成於103年4月23日簽立不動產買賣契約書，李士成將其所有系爭乙土地出售與被告李宗貴，103

01 年5月29日以買賣為原因關係於同年6月12日登記於被告李宗
02 貴名下；同日被告李宗貴與訴外人曾有嘉簽立不動產買賣契
03 約書，曾有嘉將其所有系爭丙土地出售與被告李宗貴，103
04 年5月29日以買賣為原因關係於103年6月12日登記於被告李
05 宗貴名下等情，有系爭土地查詢資料及不動產買賣契約書
06 (本院卷第17至33頁、補字卷第27、29頁)在卷可稽，原告及
07 被告李宗貴亦不爭執上情，則系爭土地係分別向訴外人鄭智
08 榮、李士成及曾有嘉購買，被告李宗貴均登記為所有權人之
09 事實，堪可認定。

10 3. 次查系爭土地之買賣價金，除交付現金外，其餘價金均以原
11 告名義簽發支票予以支付乙節(參不爭執事項第(二)、(三)、
12 (四))，有原告提出之支票影本、簽收條、付款簽收簿(補字卷
13 第17至19、31至33頁)附卷可考；又原告於104年7月10日寄
14 發新化郵局第78號存證信函、104年11月13日寄發新化郵局
15 第131號存證信函與被告李宗貴，請求交還系爭土地之所有
16 權狀，被告李宗貴另於107年7月31日寄發臺南地方法院郵局
17 第1112號存證信函與原告，承認系爭土地係原告借用其名義
18 登記一事，此亦有上開存證信函(本院卷第89至97頁)在卷供
19 查，被告李宗貴於本件訴訟言詞辯論期日經詢問後，復不爭
20 執系爭土地係其出名登記，實際為原告出資之事實(本院卷
21 第220頁)，應生自認之效力，則本院審酌上情，並參諸系爭
22 土地使用分區、使用地類別均為一般農業區、農牧用地，核
23 屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」性質，以農地
24 農用促進資源有效利用之目的而言，公司法人取得系爭土地
25 所有權人，確實有其限制而須藉自然人名義登記之可能，及
26 購買系爭土地時被告李宗貴擔任原告公司董事兼總經理等因
27 素綜合判斷，堪認原告主張其出資購買系爭土地，並借名登
28 記於被告李宗貴名下，兩造間成立借名契約之事實為可採，
29 被告國稅局臺南分局抗辯原告與李宗貴就系爭土地並無借名
30 契約存在乙節，尚非可取。

31 (二)原告依民法第767條第1項規定，請求被告李宗貴將系爭土地

所有權移轉登記予其指定之人，於法不合：

1. 按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。而借名登記契約類推適用委任規定，已如前揭，則借名登記契約成立後，不論有無報酬，或有無正當理由，依上開規定，當事人任何一方自得隨時終止，且為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，如已將終止之意思表示向他方當事人為之，即應發生終止之效力。
2. 查原告與被告李宗貴就系爭土地成立借名契約一事，業經本院認定如前，另原告於104年7月10日寄發新化郵局第78號存證信函與被告李宗貴表示：「…請臺端於3日內交出如說明一所示文件。說明一、……⑦公司土地權狀(含借用呂玉安、王獻璋、李宗貴、黃忠雄名下部分)。二、臺端與公司間『已無委任關係』，請勿藉口一再拖延。」等語明確，並經被告李宗貴於104年7月13日收訖，此亦有存證信函及郵件收件回執(本院卷第89至92頁頁)附卷可稽。基此可知，因借名契約類推適用委任契約規定，原告得依民法第549條第1項規定隨時終止其與被告李宗貴間之借名登記契約關係，而原告寄發之上開存證信函，既已要求被告李宗貴交出系爭土地所有權狀，並表示與被告李宗貴間「已無委任關係」，明確就系爭土地之借名契約關係為終止之意思表示，則依上開規定及說明，原告與被告李宗貴就系爭土地之借名契約關係，自應於原告寄發104年7月10日存證信函，並於被告李宗貴「104年7月13日」收訖該存證信函時已生終止之效力，原告主張提起本件訴訟，並將起訴狀繕本送達被告李宗貴時方生借名契約終止效力，容有所誤。
3. 承上，原告與被告李宗貴就系爭土地之借名契約關係，固於被告李宗貴「104年7月13日」收訖原告寄發之存證信函時發生終止效力，原告並據此援引民法第767條第1項規定為其請求權基礎，請求被告李宗貴移轉所有權登記予其指定之人(參本院卷134頁111年11月7日言詞辯論筆錄)。然查，民法第767條第1項：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，

01 得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨
02 害其所有權之虞者，得請求防止之。」，係為保護所有權之
03 物上請求權規定，須為物之所有權人，方得依該規定予以主
04 張，且不動產物權之取得、設定、喪失及變更者，依民法第
05 758條規定非經登記，不生效力，是不動產所有人依民法第7
06 67條第1項規定予以主張者，必須為登記取得所有權之人始
07 得為之，苟非不動產登記之所有權人，自不得援引該條文予
08 以主張。基此，原告終止借名契約後主張被告李宗貴應將系
09 爭土地所有權移轉登記予其指定之人，應本於契約之債權予
10 以請求，而系爭土地現仍登記於被告李宗貴名下，原告既非
11 系爭土地登記之所有權人，依上開規定，即不得以系爭土地
12 所有權人自居而援引民法第767條第1項物上請求權規定為其
13 請求權基礎，是原告訴之聲明第1項依民法第767條第1項規
14 定請求被告李宗貴應將系爭土地所有權移轉登記予其指定之
15 人，於法未合，不應准許。

16 (三)原告主張被告李宗貴如無法將系爭土地移轉登記予其指定之
17 人，依民法第544條、第226條規定應賠償2,463萬7,280元，
18 應無理由：

- 19 1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
20 允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越
21 權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第
22 528條、第544條分別定有明文。是受任人逾越權限之行為，
23 應指受任人行為逾越委任人委任之事務範圍，仍予行使之情
24 形而言。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債
25 權人得請求賠償損害，此為民法第226條第1項所明定。所謂
26 「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦
27 即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之
28 意。
- 29 2. 原告固以被告李宗貴滯欠所得稅款，系爭土地遭被告國稅局
30 臺南分局移送執行署臺南分署強制執行，此與被告李宗貴出
31 售(處分)系爭土地之行為無異，已逾越受任人權限之行為，

01 依上開法條請求被告李宗貴賠償出資購買系爭土地之金額2,
02 463萬7,280元等語。惟查，系爭土地遭移送執行署臺南分署
03 強制執行，並經該署以系爭執行事件受理禁止處分系爭土地
04 一事，究其原因雖為被告李宗貴滯欠所得稅款所致，然此為
05 被告國稅局臺南分局基於公法上債權而予聲請查封(系爭土
06 地另遭其他債權人聲請假扣押在案)，縱經拍定，因所得價
07 金係分配國家及其他債權人，非由被告李宗貴取得，此與被
08 告李宗貴擅自或未經原告同意出賣之行為，兩者實屬有異，
09 難可認定為被告李宗貴逾越受任人權限而為出售；且系爭土
10 地現僅遭禁止處分及另案債權人假扣押在案，尚未經拍定移
11 轉所有權登記與第三人，於本件訴訟言詞辯論終結時，系爭
12 土地所有權並未發生變動而仍登記於被告李宗貴名下，難謂
13 已生給付不能之情形。從而，原告主張被告李宗貴如無法移
14 轉系爭土地所有權予其指定之人，應依上開規定賠償2,463
15 萬7,280元，核屬無稽，不應准許。

16 (四)原告主張其為系爭土地之實際所有人，依行政執行法第26
17 條、行政執行法施行細則第18條及強制執行法第15條規定，
18 請求撤銷系爭執行事件就系爭土地所為之強制執执行程序，並
19 無理由：

- 20 1. 按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於
21 強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
22 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，強制執行
23 法第15條定有明文。次按強制執行法第15條所謂就執行標的
24 有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有
25 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言(最高法院44
26 年台上字第721號民事判例意旨參照)，是若執行標的之不動
27 產係登記於執行債務人名下所有，縱令該第三人與執行債務
28 人間有借名登記或信託登記之情形，亦僅得依借名登記或信
29 託登記關係，享有請求執行債務人返還該不動產所有權之債
30 權而已，系爭為執行標的之不動產所有權人既為執行債務
31 人，原告即無足以排除強制執行之權利(最高法院97年度台

上字第637號民事裁定參照)。

2. 查原告與被告李宗貴間就系爭土地雖經認定有借名契約關係存在，原告並向被告李宗貴為終止借名登記之意思表示而生效力，惟如前述，不動產係以登記、公示為原則，非謂借名契約一經終止，原告即為系爭土地之所有權人，原告僅因終止借名契約後，取得向被告李宗貴主張移轉登記之債權請求權而已，揆諸前揭規定及說明，系爭土地既仍登記於被告李宗貴名下，原告並非系爭土地登記之所有權人，即非強制執行法第15條規定所稱就執行標的物(系爭土地)有足以排除強制執行之權利者，是原告援引上開規定請求撤銷系爭執行事件就系爭土地所為之強制執执行程序，於法無據，無從准許。

七、綜上所述，原告與被告李宗貴間就系爭土地成立借名契約，並經原告終止契約關係，惟原告僅因終止借名契約而享有請求被告李宗貴返還系爭土地之債權，非系爭土地登記之所有權人，原告援引民法第767條第1項規定請求被告李宗貴將系爭土地移轉登記予其指定之人，於法未合，且系爭土地現遭查封禁止處分在案，尚未拍定，難謂被告李宗貴有逾越受任人權限而有給付不能之情形存在；另系爭土地現登記於被告李宗貴名下，原告非強制執行法第15條規定所稱就執行標的物(系爭土地)有足以排除強制執行之權利者，即不得依上開規定請求撤銷系爭執行事件就系爭土地之強制執执行程序。從而，原告依民法第767條第1項、第544條、第226條，行政執行法第26條、行政執行法施行細則第18條及強制執行法第15條規定，請求：(一)被告李宗貴應將系爭土地所有權移轉登記予原告指定之人。(二)如無法依前項移轉登記，被告李宗貴應給付原告2,463萬7,280元。(三)系爭執行事件就系爭土地之強制執执行程序應予撤銷，均無理由，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 17 日
民事第四庭 法 官 林勳煜

以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 2 月 18 日

04 書記官 莊文茹

05 【附表】

06

編號	土地地號	面積(平方公尺)	權利範圍
1	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	5,711平方公尺	全部
2	臺南市○鎮區○○段0000地號土地	3,380平方公尺	全部
3	臺南市○鎮區○○段0000地號土地	3,130平方公尺	全部
4	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	7,437平方公尺	全部
5	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	574平方公尺	全部
6	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	2,049平方公尺	全部
7	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	134平方公尺	全部
8	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	215平方公尺	全部
9	臺南市○鎮區○○段000000地號土地	1,266平方公尺	全部