

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5376號

原告 李金釵
訴訟代理人 陳鈺林律師
陳振東律師
複代理人 鄧凱元律師
被告 陳麗華

張輝明

劉慶珠

恒輝不動產開發股份有限公司

法定代理人 李勁節

上三人共同

訴訟代理人 王和屏律師

被告 福座開發股份有限公司

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 翁鵬倫律師

被告 龍邦國際興業股份有限公司

法定代理人 劉偉龍

01 訴訟代理人 李沛蓁

02 上列當事人間請求返還土地所有權等事件，本院於民國111年8月
03 25日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 訴訟費用由原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 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
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
11 款定有明文。查原告起訴時之備位聲明原係請求被告恒輝不
12 動產開發股份有限公司（下稱恒輝公司）應給付原告新臺幣
13 （下同）493萬0,500元本息（見本院卷一第11頁），嗣於民
14 國110年12月7日以民事追加暨補充理由狀變更為請求恒輝公
15 司及被告張輝明應不真正連帶給付735萬3,000元本息（見本
16 院卷一第301-303頁），核原告上開所為，均係基於原告於9
17 6年間將其所有之臺北市○○區○○段○○段0000地號土地
18 （權利範圍：1/2，下稱系爭土地）移轉所有權登記予張輝
19 明後，恒輝公司及張輝明嗣再將系爭土地移轉予交易第三
20 人，致其無法向恒輝公司及張輝明請求以返還系爭土地之方
21 式回復原狀而請求償還該土地價額之同一原因事實，核屬在
22 社會生活上具有共通關連性之紛爭內容，且訴訟及證據資料
23 在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，
24 揆諸前揭規定，即應准許。

25 二、被告陳麗華未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
26 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
27 決。

28 貳、實體方面

29 一、原告主張：臺北市○○區○○段○○段0000○0000○0000○
30 00000地號土地（權利範圍依序為：1/2、1/2、1/2、1/1，
31 下合稱系爭萬華4筆土地）本為伊所有，為整合區域土地開

發，訴外人劉柏良即伊表弟於95年9月25日遂與恒輝公司簽
立「土地開發合作協議書」（下稱系爭開發協議），伊同意
將系爭萬華4筆土地信託予恒輝公司指定之人，同時配合恒
輝公司之要求，開立票面金額9,000萬元本票一紙以利恒輝
公司於前開土地上設定相同數額之最高限額抵押權，並簽署
前開土地已預約出售予訴外人張孝明（即恒輝公司指定之
人）之預告登記同意書（下稱系爭預告登記同意書）。依系
爭開發協議第4條第1期欄位所載，伊應將系爭萬華4筆土地
信託登記予恒輝公司指定之人，伊則領取250萬元信託費
用，伊於此時即透過劉柏良以隱名代理之方式與恒輝公司成
立一信託契約法律關係（下稱系爭信託契約），伊除前開信
託費用外並無取得其他對價，而須俟開發完成、銷售完畢
後，始會取得合建地主分潤。斯時恒輝公司依系爭信託契約
之約定，應僅有指定信託登記之授權，卻要求伊以買賣為原
因移轉登記系爭土地予張輝明所有，恒輝公司及張輝明復無
視系爭信託契約之授權限制，未經伊同意即將系爭土地於96
年11月20日移轉予陳麗華，系爭土地再於同年12月17日移轉
予被告劉慶珠、104年3月20日移轉予被告福座開發股份有限
公司（下稱福座公司）、105年12月7日移轉予被告龍邦國際
興業股份有限公司（下稱龍邦公司）。恒輝公司違背系爭信
託契約將系爭土地逾越信託範圍而出賣予他人，伊乃以本件
起訴狀送達為終止系爭信託契約之意思表示，請求恒輝公司
及張輝明返還信託物即系爭土地，且因張輝明以降之歷次所
有權移轉登記均係出於訴外人朱國榮指示以製造善意取得外
觀，而屬通謀虛偽意思表示無效，伊自得以系爭土地所有權
人身分，請求被告塗銷前開所有權移轉登記，並請求龍邦公
司返還系爭土地。如系爭土地已不能原物返還，恒輝公司則
應賠償或償還系爭土地價額735萬3,000元，張輝明為系爭信
託契約利益第三人，其取得系爭土地所有權登記屬無法律上
原因，亦應償還價額，恒輝公司及張輝明對伊即負不真正連
帶給付責任。爰先位依系爭信託契約、民法第541條、第767

條第1項前段等規定，請求被告返還系爭土地並塗銷歷次所有權移轉登記，備位依系爭信託契約、民法第226條、第259條第6款、第179條、第181條但書等規定請求恒輝公司及張輝明賠償或償還系爭土地價額等語，並聲明：（一）先位聲明：1. 龍邦公司應將系爭土地於105年12月7日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記予福座公司；2. 福座公司應將系爭土地於104年3月20日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記予劉慶珠；3. 劉慶珠應將系爭土地於96年12月17日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記予陳麗華；4. 陳麗華應將系爭土地於96年11月20日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記予張輝明；5. 張輝明應將系爭土地移轉登記予伊。（二）備位聲明：1. 恒輝公司應給付伊735萬3,000元本息；2. 張輝明應給付伊735萬3,000元本息；3. 前二項給付，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內免給付義務；4. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）恒輝公司、張輝明及劉慶珠抗辯：否認原告與恒輝公司或張輝明間有系爭信託契約關係存在。原告於另案偵查中均一致坦稱關於系爭土地事宜均係全權委託劉柏良辦理，而原告於95年9月27日簽名提出系爭預告登記同意書，復於96年5月28日以買賣為原因移轉系爭土地所有權登記予張輝明，多次交付其印鑑證明並於各該買賣文件上蓋用其印鑑章，劉柏良更於95年10月4日書立一同意書（下稱系爭領款同意書）聲明劉柏良已向恒輝公司領取250萬元用以「購買」系爭土地，均顯示原告當時確係以買賣之意思移轉系爭土地所有權予恒輝公司指定之人。且系爭土地移轉予張輝明時，亦同時將原告名下自訴外人陳富崇及楊博哲取得之土地（依序為系爭開發協議第4條第2、3期計畫取得土地）一併以買賣為原因移轉予張輝明，益徵前開移轉均係基於買賣之合意，伊等以買賣為原因登記取得系爭土地所有權均為合法有效。恒輝公司或張輝明與原告間從無

01 任何信託契約存在，且原告已將系爭土地出售予張輝明並
02 收受價金，原告請求並無理由等語。並聲明：原告之訴及
03 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，恒輝公司及張輝明
04 願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 (二) 福座公司抗辯：伊於104年1月間向劉慶珠購買系爭土地，
06 並於同年3月20日辦畢所有權移轉登記；伊嗣於105年11月
07 將系爭土地出售予龍邦公司，並於同年12月7日以買賣為
08 原因，移轉系爭土地所有權予龍邦公司。系爭土地前開買
09 賣及歷次移轉均屬真實交易，原告並未就其主張上開移轉
10 均係朱國榮之指示，而屬通謀虛偽意思表示等情為任何舉
11 證等語。並聲明：原告之訴駁回。

12 (三) 龍邦公司抗辯：伊為上市櫃公司，係經合法程序向福座公
13 司購買取得系爭土地等語。並聲明：原告之訴駁回。

14 (四) 陳麗華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
15 狀作何聲明或陳述。

16 三、經查，劉柏良與恒輝公司於95年9月25日簽立系爭開發協
17 議，約定由恒輝公司出資、劉柏良負責「(第三條：二、乙
18 方權利及義務：1、以下)於不超過一年之時間(自本約生
19 效之日起)，除依本約第四條之順序完成第一階段土地之取
20 得、整合，並將取得之土地所有權移轉至甲方(按即恒輝公
21 司)或甲方指定之人名下外，另需處理侵占戶搬遷、金錢糾
22 紛之調協解決、公有地申購、土地產權完整取得等事宜」；
23 系爭土地均以買賣為原因，依序由原告於96年5月28日移轉
24 所有權登記予張輝明、於96年11月20日移轉予陳麗華、於同
25 年12月17日移轉予劉慶珠、於104年3月20日移轉予福座公
26 司，再於105年12月7日移轉予龍邦公司等情，有系爭開發協
27 議及系爭土地異動索引在卷可佐(見本院卷一第31-36、42-
28 43頁)，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

29 四、得心證之理由

30 原告主張其與恒輝公司間存在系爭信託契約，且被告間就系
31 爭土地之歷次所有權移轉登記均屬通謀虛偽而無效，經其終

01 止系爭信託契約後，自得請求被告塗銷前開登記並請求返還
02 系爭土地，如不能原物返還，恒輝公司及利益第三人張輝明
03 應賠償或償還系爭土地價額等語，為被告所否認，並以前詞
04 置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

05 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
06 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係
07 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
08 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
09 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
10 告之請求（最高法院110年度台上字第1096號判決意旨參
11 照）。本件原告主張其基於與恒輝公司間之系爭信託契約
12 關係，於該契約關係終止後，被告應回復原狀，返還系爭
13 土地或賠償、償還系爭土地價額等節，既經被告予以否
14 認，則原告首應就系爭信託契約關係存在一節先予證明，
15 其後始有論究恒輝公司及張輝明是否有違反系爭信託契約
16 將系爭土地逾越授權範圍移轉予他人，且應於系爭信託契
17 約終止後返還系爭土地或償還價額等節之必要。如原告不
18 能先證明上情，則其基於系爭信託契約關係存在為前提而
19 主張之本件先、備位請求，即難認有據。

20 （二）查原告本件僅以系爭開發協議第4條第1期欄位記載：
21 「（乙方【按即劉柏良】開發進度）本約簽定之日起五日
22 內，乙方應將：1. 本案60-3、60-5、60-6（按即系爭土
23 地）地號，所有權人，李金釵；權利範圍：1/2；面積：4
24 0.38坪。2. 本案60-11地號，所有權人李金釵；權利範
25 圍：全；面積：81.68坪。等四筆土地『信託』移轉至甲
26 方指定之人。（資金用途）1.250萬元部分：支付李金釵
27 土地『信託』費用」等約定文字為依據（見本院卷一第34
28 -35頁），主張劉柏良於簽立系爭開發協議當時，同時以
29 隱名代理之方式，代理其與恒輝公司成立系爭信託契約，
30 約定恒輝公司僅能依前揭文字內容「信託」登記予恒輝公
31 司指定之人等語（見本院卷一第303頁）。惟查：

- 01 1. 系爭開發協議書當事人為劉柏良與恒輝公司，而劉柏良與
02 恒輝公司於系爭開發協議第4條第1期欄位關於系爭土地之
03 取得方式，對照同條第2、3期欄位之記載，固有特別約定
04 應以信託方式為土地移轉登記（參本院卷一第35頁），然
05 此亦僅係劉柏良與恒輝公司間就該開發案相關土地之登記
06 取得形式之約定，尚難以此遽認系爭土地原所有人（即原
07 告）於系爭開發協議簽立同時，即與恒輝公司間就系爭土
08 地成立信託契約，遑論原告並非系爭開發協議之契約當事
09 人，亦難認系爭開發協議對於原告有何契約拘束力存在。
- 10 2. 原告雖主張其斯時係透過劉柏良以隱名代理之方式，因系
11 爭開發協議之前開內容，而當然與恒輝公司成立系爭信託
12 契約等語，然觀諸原告於系爭開發協議簽立後2日即95年9
13 月27日所書立之系爭預告登記同意書，內容業已記載系爭
14 土地預約「出售」予張孝明明確（見本院卷一第223
15 頁），原告復於同年10月4日書立授權書載明：「立書人
16 所有座落於台北市○○區○○段○○段0000○0000○0000
17 ○00000地號土地共計四筆，已與恒輝不動產開發股份有
18 限公司…簽訂『預約買賣』，茲授權恒輝公司代為全權處
19 理因該等土地所衍生之…所有事宜」（見臺灣士林地方檢
20 察署100年度他字第1441號卷第31頁授權書），劉柏良於
21 同日書立之系爭領款同意書亦記載：「立書人…現依該協
22 議書（按即系爭開發協議）之約定，向恒輝公司領取①新
23 台幣貳佰伍拾萬元：為給付第三人李金釵之簽約金，用以
24 『購買』其持有台北市○○區○○段○○段0000○0000○
25 0000○地號，持分1/2…②新台幣玖佰萬：塗銷於台北市
26 ○○區○○段○○段0000○0000地號上有關唐金芬、廖大
27 雄之抵押權，兩筆合計共壹仟壹佰伍拾萬元整之款項…」
28 （見本院卷一第221頁），前揭授權書及同意書內容均未
29 見任何有關信託費用或信託登記之文字，自堪認恒輝公司
30 當時給付予原告之250萬元，性質確屬購買系爭土地之簽
31 約金，且原告應有出售系爭土地之真意。是被告辯稱原告

01 當時將系爭土地移轉所有權登記予恒輝公司指定之張輝
02 明，性質上確為買賣而非信託關係等語，應可採取。原告
03 主張其所為上開移轉登記係依其與恒輝公司之系爭信託契
04 約關係所為，即無憑據。

- 05 3. 原告再主張其當時外觀上雖以買賣為原因移轉系爭土地所
06 有權登記予張輝明，然實係隱藏信託合意，其真意至多僅
07 有信託登記等語。然原告前於其與劉柏良共同對張孝明、
08 陳麗華、劉慶珠、朱國榮等共8人提起偽造文書、竊佔等
09 告訴案件偵查中均稱：相關案情我並非詳細瞭解，只知我
10 的土地遭…以偽造文書等方式竊佔，因為我都是委託我表
11 弟劉柏良辦理相關事宜，我請同案告訴人劉柏良代我陳述
12 （見本院卷二第129頁，99年11月11日調查筆錄）；（對
13 被告七人均提出使公務員登載不實、竊佔、背信告訴？）
14 我對本案事實較不清楚，都是委託劉柏良處理。（請劉柏
15 良處理哪些事情？）所有土地都全權交給劉柏良處理…我
16 的證件和印章都是交給劉柏良處理…（有無其他補充或陳
17 述？）我什麼都不知道（見本院卷二第111-113、121頁，
18 100年6月10日詢問筆錄）等語，堪見原告對於系爭土地交
19 易過程、細節均不清楚，自難信其當時就系爭土地移轉登
20 記乙事，於買賣交易之外觀下再另有隱藏信託行為之真意
21 可言。況除系爭開發協議外，其餘所有系爭土地交易相關
22 文件均顯示原告當時係以出售方式處分系爭土地（參前2.
23 所述），原告復未對此利己事實再為舉證以實其說，自難
24 採信。

- 25 （三）從而，原告主張其與恒輝公司間存在系爭信託契約，恒輝
26 公司僅有信託登記系爭土地予其指定之第三人權限，而不
27 能以買賣方式處分系爭土地等語，並無足夠證據支持，自
28 難採信。原告既未能證明系爭信託契約存在，即難謂其現
29 在係系爭土地之真正所有權人，則其主張系爭信託契約終
30 止後被告應返還系爭土地或償還系爭土地價額，並將系爭
31 土地歷次移轉登記予以塗銷等語，即屬無據。至原告再主

張張輝明以降之歷次所有權移轉登記均屬通謀虛偽意思表示而無效部分，即毋庸再予論究。又系爭信託契約既未能經原告證明其存在，自無恒輝公司就系爭信託契約有逾越權限處分之債務不履行問題，是原告請求恒輝公司為此應負擔賠償系爭土地價額之損害賠償之責，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位依系爭信託契約、民法第541條、第767條第1項前段等規定，請求被告返還系爭土地並塗銷歷次所有權移轉登記，備位依系爭信託契約、民法第226條、第259條第6款、第179條、第181條但書等規定請求恒輝公司及張輝明賠償或償還系爭土地價額，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 22 日

民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

法官 林禎瑩

法官 郭子彰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 9 月 22 日

書記官 陳熾舒