臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第120號

原　　告　宏盛建設股份有限公司

設臺北市○○區○○○路○段000 號00樓之0

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　楊曉邦律師

李錦樹律師

甯維翰律師

複　代理人　劉庭伃律師

被　　告　林鴻璋

000000000000000000

訴訟代理人　林慶苗律師

複　代理人　謝宗哲律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國111 年6 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實

壹、程序方面：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第7 款分別定有明文。查原告起訴原聲明「㈠被告應將新北市○○區○○段000地號土地（面積5468.34平方公尺，權利範圍204006/546834，下稱系爭土地）之所有權移轉登記予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）1 億6,199 萬4,000 元及自起訴狀繕本送達翌日（即民國110 年1 月28日，見本院卷第57頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈢前項聲明之判決，原告願供擔保請准宣告假執行。」，嗣於民國110 年2

月24日變更前開第一項明為「被告應將系爭土地於臺北富邦商業銀行股份有限公司（下稱臺北富邦銀行）將前開土地於105 年6 月3 日以信託為登記原因之所有權移轉登記塗銷後，移轉登記予原告所有。」（見本院卷第10頁及第360頁），核屬訴之聲明變更，然上開訴之變更為被告不同意（見本院卷第404 頁及第405 頁），惟核原告所據為訴之變更之基礎事實，與原起訴主張之基礎事實均係基於依兩造於109 年12月9 日所簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）而涉生履行契約紛爭之法律關係而為請求，足徵原告所為訴之聲明第一項變更之基礎事實與原起訴之事實同一，且所得訴訟資料均可相互援用，無庸另為證據調查，對被告之防禦及訴訟之終結均無妨礙，核與上揭法條規定相符，是原告就訴之聲明所為之變更，在程序上應予准許，核予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於109 年12月9 日與被告簽署系爭買賣契約，約定由原告以總價金5 億3,998 萬元向被告買受實質所有權人宏泰建設股份有限公司（下稱宏泰建設公司）借名登記於被告名下之系爭土地，原告並已依約繳付第一期款8,099 萬7,000元，嗣原告擬依約給付第二期款項8,099 萬7,000 元時，被告竟拒絕依系爭買賣契約第2 條第2 項及第4 條約定交付其身分證影本、土地權狀正本、印鑑證明書正本及蓋妥辦理移轉登記書表供原告辦理系爭土地之移轉登記，被告並於109年12月10日對外表明，其擬將系爭土地移轉予宏泰建設公司，可認被告顯有拒絕履行系爭買賣契約之意，原告遂於109 年12月15日以存證信函定期催告被告履約，惟未獲被告置理，原告自有依民事訴訟法第246 條規定提起本案將來給付之訴之必要。

㈡又被告雖不否認其僅為系爭土地之登記名義人，惟辯稱借名人應為訴外人即宏泰建設公司董事長林堉璘云云（見被告110 年5 月14日民事答辯㈡狀第2 頁），然依被告所簽署之原

證5 分管協議書（下稱系爭分管協議）第3 點「總公司目前寄名於各分管人名下，非屬分管人分配之資產，總公司於完成稅務規劃後，分管人應無條件配合過戶，返還總公司；若該資產屆時對外出售，所產生之資金連同分管人現階段於總公司之股東墊款，應配合總公司之規劃予以返還。（該資產之持有或處分，所產生或增加之相關稅負，概由總公司負擔，另該資產產生之債務或連保責任，亦由總公司負擔。）」約定，並佐以原證6 第3 頁土地明細表載明「以上土地明細皆為宏泰寄名林鴻璋，明細內容（土地面積、持分）依105 年12月15日謄本所載。」等語，以及宏泰建設公司110 年12月1日函覆本院稱「依據105 年間本公司與林鴻璋先生間『分管財產移交清冊』之約定，本公司有權以林鴻璋先生名義出售本公司借用並登記於其名義下之不動產或為其他管理行為…」等語、被證4 第2 頁訴外人即被告助理陳漪製作向被告申請用印之「林鴻璋印信申請單」申請用途載明「新北市○○區○○段000地號出售，配合總公司申請用印。」等事實，均足以證明系爭土地確為宏泰建設公司借用被告名義登記為該土地之所有權人，即借名人暨系爭土地實質所有權人確為宏泰建設公司，被告稱系爭土地為宏泰建設公司董事長林堉璘以個人資金購買，宏泰建設公司非系爭土地所有權人，與事實不符，此亦由被告歷年來繳納系爭土地地價稅後，均以電子郵件載明「總公司（即宏泰建設公司）應納稅額」為由，向宏泰建設公司請求返還被告代墊之地價稅（見原證10、原證14）可茲證明。再者，依系爭分管協議之約定，宏泰建設公司有權逕以被告名義處分系爭土地，被告亦負有配合宏泰建設公司前開處分行為之義務，則宏泰建設公司既已以被告名義與原告就買賣標的、買賣價金等買賣契約必要之點達成意思表示一致，並簽署買賣契約書，系爭買賣契約即有效成立，且對兩造均生拘束力，依系爭買賣契約之約定，被告自負有將系爭土地之所有權移轉登記予原告之義務，且被告拒絕依系爭買賣契約第2 條第2 項及第4 條

約定交付辦理系爭土地移轉登記所需證件與文件，亦應負債務不履行責任。為此，爰依民法第348 條第1 項、系爭買賣契約第3 條第2 項、第4 條約定，請求被告於臺北富邦銀行將系爭土地於105 年6 月3 日以信託為登記原因之所有權移轉登記塗銷後，將該土地移轉登記予原告所有，並依系爭買賣契約第9 條後段約定，給付按原告已給付價金2 倍之懲罰性違約金1 億6,199 萬4,000 元（計算式：第一期款8,099 萬7,000 元×2）等語。

㈢並聲明：㈠被告應將系爭土地於臺北富邦銀行將前開土地於105 年6 月3 日以信託為登記原因之所有權移轉登記塗銷後，移轉登記予原告所有。㈡被告應給付原告1 億6,199 萬4,000 元及自起訴狀繕本送達翌日（即110 年1 月28日，見本院卷第57頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息。㈢前項聲明之判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯以：原告起訴主張宏泰建設公司為系爭土地之實質所有權人，並就系爭土地與被告成立借名登記契約關係，故有權以被告名義與原告訂立系爭買賣契約云云，然估不論被告是否為系爭土地之實質權利人，由宏泰建設公司曾於109 年11月初曾派員交付系爭土地之買賣契約及所有權過戶文件，並請被告用印並提供印鑑證明書之事實，此有該公司呈核內簽及印信申請書可稽（被證4 ），顯見宏泰建設公司並非無庸得被告受權即可以被告名義簽署系爭契約，被告已於109 年12月10日發存證信函予宏泰建設公司表示反對以被告名義簽署系爭買賣契約（見原證3），詎宏泰建設公司竟未取得被告同意，且在被告不知情之下，逕以被告名義與原告簽訂系爭買賣契約，則被告既未同意訂立系爭買賣契約，復未授權宏泰建設公司訂立系爭買賣契約，甚不知悉本案土地買賣事實，該契約之意思表示即未合致，系爭買賣契約無從成立生效，自屬當然，遑論宏泰建設公司前以109 年12月4 日臺北興安郵局第1345號存證信函表示其業將系爭土地出售予本案原告，則就同一土地，原告殊無再和被告就系爭土地

簽訂買賣契約之必要。又縱認原告主張宏泰建設公司有權管理處分借名登記之系爭土地乙節為真，然依民法第534 條但書第1 款規定，受任人為委任人為不動產之出賣行為須有特別授權，則系爭買賣契約即為宏泰建設公司逾越權限而擅自使用保管之被告印文所簽訂，對被告自不生效力。至原告另主張系爭分管協議、原證6 寄名不動產清單，均約定宏泰建設公司得以被告名義對外出售系爭土地云云，實偏離被告未同意用印系爭買賣契約之事實，顯屬無據而非可採。另系爭分管協議第3 點所稱「寄名人」與實務上之借名契約之「借名人」非屬同一概念，原告將寄名人混淆為實質權利人，況依宏泰建設公司109 年10月26日（109)宏泰字第1 號函「原《分管財產移交清冊》是以宏泰建設股份有限公司（以下簡稱總公司）代表所有權人林堉璘董事長和林鴻熙、林鴻璋、林鴻森三人簽訂協議，內容載明是依林堉璘董事長裁示簽署。」（見被證3 ）可知，宏泰建設公司自承系爭土地之實質所有權人應為董事長林堉璘，復佐以系爭分管協議所稱總公司應指「宏泰集團」而非「宏泰建設公司」，且被告以系爭分管協議同意委由宏泰集團或宏泰建設公司處理寄名土地，故宏泰建設公司只是受指示處理事務之人，並非土地所有權人，原告此部主張，洵屬無稽，殊無可採。至關於桃園市八德區八德段土地、桃園市南崁廟口段蕃子厝小段土地部分，原告主張被告亦循該模式辦理出售云云，惟被告認為並無仿前例其他地號土地買賣之必要，被告否認本件土地也要比照如此辦理。再者，系爭買賣契約所蓋用者，雖為被告依分管財產清冊留存於宏泰建設公司之被告個人印章，惟依分管財產移交清冊之標題為「個人銀行印信移交清冊」，附註則載明「個人帳戶因配合寄名土地帳務需求，印章留在助理室使用…」，並參清冊列載以被告名義開立之6 家銀行名稱及帳號，可認被告留存者僅限於銀行帳戶章，即被告並未授權此章用於系爭土地買賣相關事宜，原告主張係供該公司蓋用於管理寄名土地時使用云云，核與該清冊所記載之內容顯

不相符，自非可採等語。並聲明：㈠原告變更之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠宏泰建設公司於109 年11月11日以被告名義將系爭土地以總價5 億3,998 萬元整出售予原告，原告於同日發布重大訊息（原證13）。宏泰建設公司嗣於109 年12月9 日以被告名義就系爭土地與原告簽立原證1 不動產買賣契約書即系爭買賣契約。

㈡系爭土地合併自新北市汐止區智興段889 之1（持分196817/348165 、892（持分112/440）及905（持分14750/100000）等三筆地號土地。前開三筆地號土地均列載於「分管財產移交清冊」內（原證6 第3 頁，被告原名林鴻基）。

㈢被告原登記為系爭土地之所有人，105 年6 月3 日信託登記移轉所有權予台北富邦商業銀行股份有限公司，被告為信託之委託人（原證7 第2 頁）。

㈣原證5 協議書第3 點約定「三、總公司目前寄名於各分管人名下，非屬分管人分配之資產，總公司於完成稅務規劃後，分管人應無條件配合過戶，返還總公司；若該資產屆時對外出售，所產生之資金連同分管人現階段於總公司之股東墊款，應配合總公司之規劃予以返還。（該資產之持有或處分，所產生或增加之相關稅負，概由總公司負擔，另該資產產生之債務或連保責任，亦由總公司負擔。）」被告並簽名於原證5 及原證6 第1 頁。

㈤宏盛建設公司於109 年12月4 日向被告寄發臺北興安存證號碼001345號存證信函（被證1）； 被告於109 年12月10日向宏泰建設公司寄發台北台塑郵局001726號存證信函（原證3）；原告於109 年12月15日向被告寄發台北體育場郵局001618號存證信函（原證4） 。

四、原告起訴主張宏泰建設公司於109 年12月9 日以被告之名義與原告簽署系爭買賣契約，約定由原告以總價金5 億3,998

萬元買受登記於被告名下之系爭土地，系爭買賣契約其上所蓋用之「林鴻璋」印文為被告依分管財產清冊留存於宏泰建設公司助理室之個人所有印章等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、110 年5 月14日言詞辯論筆錄、分管財產移交清冊、個人銀行印信移交清冊、系爭分管協議等件影本附卷可參（見本院卷第19頁至第21頁、第112 頁、第123 頁至第133頁），堪信為真實。惟原告主張宏泰建設公司為系爭土地之實質所有權人，其與被告間就系爭土地存有借名登記法律關係存在，其得逕以被告名義處分系爭土地，被告並應受宏泰建設公司就該土地與第三人所成立契約之拘束等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，是而本件爭執厥為：㈠原告請求被告於台北富邦商業銀行股份有限公司將系爭土地於105年6月3日以信託為登記原因之所有權移轉登記塗銷後，將系爭土地移轉登記為原告所有，有無理由？㈡原告請求被告給付1 億6,199 萬4,000 元本息，有無理由？茲分述如后：

㈠按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 條前段定有明文。次按，借名登記契約，係指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。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。又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。再按，債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，第三人並無請求債務人向債權人給付之權利，此為債之相對性原則(最高法院88年度台上字第694號民事判決)。是以民法當事人間意定之債之關係，係在當事人私法自治下，契約約定由特定債權人得向特定債務人請求特定給付之法律關係，債權契約為特定

人間之權利義務關係，僅特定債權人得向特定債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人。

㈡經查，本件原告主張被告為系爭土地之出名登記人，宏泰建設公司則為系爭土地之實質所有權人暨借名人，並就該土地保有管理、處分之權力，即被告與宏泰建設公司間就系爭土地存有借名登記契約法律關係，且依宏泰建設公司與被告間系爭分管協議第3 點之約定，宏泰建設公司有權逕以被告名義處分系爭土地，被告亦負有配合宏泰建設公司前開處分行為之義務，故系爭買賣契約對兩造均生拘束力云云；而觀諸宏泰建設公司與被告間簽署之系爭分管協議第3 點「總公司目前寄名於各分管人名下，非屬分管人分配之資產，總公司於完成稅務規劃後，分管人應無條件配合過戶，返還總公司；若該資產屆時對外出售，所產生之資金連同分管人現階段於總公司之股東墊款，應配合總公司之規劃予以返還。（該資產之持有或處分，所產生或增加之相關稅負，概由總公司負擔，另該資產產生之債務或連保責任，亦由總公司負擔。）」，並對照分管財產移交清冊、土地明細表載明「以上土地明細皆為宏泰寄名林鴻瑋，明細內容（土地面積、持分）依105 年12月15日謄本所載。」等內容可知（見本院卷第157 頁至第162 頁），宏泰建設公司確與被告約定渠等間就系爭土地成立借名登記法律關係，即宏泰建設公司將系爭土地借名登記於被告名下，惟該等土地並非分管人即被告之資產，該等土地之處分、管理等仍由宏泰建設公司掌管，稅務亦由宏泰建設公司負擔，將來土地出售價款亦歸屬宏泰建設公司，足認原告主張宏泰建設公司與被告就系爭土地成立借名登記法律關係，尚非無憑，應屬可信。至被告雖不爭執確與宏泰建設公司簽署系爭分管協議，惟提出宏泰建設公司109 年10月26日（109）宏泰字第1 號函據為辯稱，系爭土地之寄名法律關係應存於被告與土地之實質所有權人即宏泰建設公司董事長林堉璘間，宏泰建設公司非為系爭分管協議之當事人云云，然參該函內容「一、本函文循105 年訂定《分

管財產移交清冊》之精神，林鴻熙、林鴻璋、林鴻森等三人當時取得個別之分管財產時，因林鴻璋、林鴻森二位名下仍有被借名登記之財產，該財產權利實屬林堉璘董事長所有，為確保雙方之權利與義務，因此於《分管財產移交清冊》中特別簽立約定事項。㈡原《分管財產移交清冊》是以宏泰建設股份有限公司（以下簡稱總公司）代表所有權人林堉璘董事長和林鴻熙、林鴻璋、林鴻森三人簽訂協議，內容載明是依林堉璘董事長裁示簽署。㈢本次因辦理原林堉璘董事長名下財產之繼承登記，致附表中所列財產需繼承登記予林鴻彬、林鴻熙、林鴻南、林鴻璋、林鴻森五人名下，總公司依先前模式立《繼承財產備忘錄》請各繼承人簽署，由各繼承人同意附表所列之財產比照《分管財產移交清冊》之精神，統一交由總公司全權管理，雙方確保清單中財產之權利與義務，並利於將來管理執行，《繼承財產備忘錄》內容如後附件。」（見本院卷第259 頁至第260 頁），宏泰建設公司固係依董事長林堉璘之指示而與被告簽署系爭分管協議，然該協議書之形式上當事人即為「宏泰建設公司」與「林鴻璋」，即宏泰建設公司係以其公司身分與被告成立分管協議，宏泰建設公司當然始為契約之當事人，尚不因宏泰建設公司係受其公司董事長林堉璘之指示而管理系爭土地，並以公司名義與被告簽署系爭分管協議，而得據以認定董事長林堉璘始為系爭分管協議之當事人，縱認被告辯稱系爭土地之實質權利人應為董事長林堉璘並非宏泰建設公司乙節為真，此亦僅為宏泰建設公司與董事長林堉璘就系爭土地間內部關係，無從據以改變與被告簽署契約之人應為宏泰建設公司之事實，被告此部所辯，委無足採。

㈢又關於原告主張宏泰建設公司為系爭土地之實質所有權人，且依系爭分管協議第3 點約定，有權逕以被告名義處分系爭土地，被告並負有配合宏泰建設公司前開處分行為之義務部分，原告除係以系爭分管協議為據外，並以分管財產移交清冊之土地明細表載明「以上土地明細皆為宏泰寄名林鴻璋，

明細內容（土地面積、持分）依105 年12月15日謄本所載。」、宏泰建設公司110 年12月1 日函表明「依據105 年間本公司與林鴻璋先生間『分管財產移交清冊』之約定，本公司有權以林鴻璋先生名義出售本公司借用並登記於其名義下之不動產或為其他管理行為。」、系爭土地原始購入之買賣價款係以宏泰建設公司所掌管以被告名義開設於安泰銀行之第00-00-00000000-0號帳戶資金支付，以及宏泰建設公司前以被告名義出售桃園市八德區八德段土地、桃園市南崁廟口段蕃子厝小段等土地，被告均無異議而配合辦理產權移轉等情為其論據，並提出電子郵件、不動產買賣契約書、不動產預定買賣契約書、用印及證件申請、簽呈、支票等件影本為證（見本院卷第175 頁至第183 頁、第501 頁至第558 頁）；然細繹系爭分管協議第3 點約定內容，顯僅約定被告負有於宏泰建設公司完成稅務規劃後條件配合過戶返還總公司之義務，復酌以分管財產移交清冊其中「個人銀行印信移交清冊」附註載明「個人帳戶因配合寄名土地帳務需求，印章留在助理室使用…」，並未有被告授權宏泰建設公司得逕自以被告留存印文做為簽訂系爭土地買賣交易契約之用之意旨。果爾，宏泰建設公司雖以被告依前開清冊留存「林鴻璋」印文蓋用系爭買賣契約上，惟此實不足以推認被告同意或宏泰建設公司有權以被告名義簽署系爭買賣契約之事實存在，原告此部分之主張，尚乏所據。此外，被告雖不爭執宏泰建設公司前以被告名義出售桃園市八德區八德段土地、桃園市南崁廟口段蕃子厝小段等土地，被告均無提出異議並配合辦理產權移轉，惟此與宏泰建設公司得否逕以被告名義出售系爭土地，及被告是否負有協同辦理並受該買賣契約之拘束，係屬二事，況被告辯稱宏泰建設公司曾109 年11月初曾派員交付系爭土地之買賣契約及所有權過戶文件，並請被告用印及提供印鑑證明書，而被告於109 年12月10日發存證信函予宏泰建設公司表示反對之意思乙節，有109 年12月10日臺北臺塑郵局第1726號存證信函、109年11月6 日宏泰企業

機構用（借）印及證件申請單、109 年11月19日林鴻璋印信申請單在卷可證（見本院卷第25頁至第32頁、第261 頁至第263 頁），足證在宏泰建設公司於109 年12月9 日以被告名義與原告簽立系爭買賣契約前，被告已明確表明不同意由宏泰建設公司以被告名義與原告簽立系爭買賣契約，故原告以被告與宏泰建設公司過往處分桃園市八德區八德段土地、桃園市南崁廟口段蕃子厝小段等土地之慣例，據而認本案應比照辦理，亦無憑採。

㈣基上，原告主張宏泰建設公司與被告就系爭土地間成立借名登記契約雖屬有據，惟其另主張宏泰建設公司依系爭分管協議第3 點、分管財產移交清冊之約定，以及宏泰建設公司過往處分其借名登記予被告名下土地之交易慣例，有權逕以被告名義處分系爭土地，被告並負有配合宏泰建設公司前開處分行為之義務等有利於己之事實，未舉證以實其說，其此部分之主張，尚難有據。

四、綜上所述，宏泰建設公司與被告就系爭土地間存有借名登記契約關係存在，且依系爭分管協議第3 條約定有請求被告按其指示過戶返還系爭土地之私法上請求權利存在，然此非謂宏泰建設公司得不經被告同意逕以被告名義對外處分系爭土地或與原告簽署系爭買賣協議，應堪認定；職是，系爭買賣契約為宏泰建設公司於109 年12月9 日以被告名義與原告簽署之事實，為兩造所不爭執，然宏泰建設公司前述以被告名義簽署系爭買賣契約之行為前，業經被告為反對之意思，應屬無權代理行為，業經本院認定如前，原告復未能舉證被告其後有何承認該契約之舉，或同意按系爭買賣契約履行之意思，被告自非系爭買賣契約之當事人即標的物之出賣人，基於債之相對性原則，應負出賣人義務之人應為系爭土地之借名人宏泰建設公司，而得依系爭分管契約請求返還系爭土地之人亦為宏泰建設公司，縱原告得依系爭買賣契約請求宏泰建設公司交付買賣標的物，然亦無從逕依系爭分管協議自請求非屬系爭買賣契約當事人之被告移轉系爭土地所有權予原

告，應予認定。從而，原告以被告未系爭買賣契約第2 條第2 項及第4 條約定交付辦理系爭土地移轉登記所需證件與文件，應負債務不履行責任為由，依民法第348 條第1 項、系爭買賣契約第3 條第2 項、第4 條約定，請求被告於臺北富邦銀行將系爭土地於105 年6 月3 日以信託為登記原因之所有權移轉登記塗銷後，將該土地移轉登記予原告所有，並依系爭買賣契約第9 條後段約定，給付按原告已給付價金2 倍之懲罰性違約金1 億6,199 萬4,000 元，均為無理由，應予駁回。又本件本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　26　　日

民事第五庭　法　官　張詠惠

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　　7　　月　　26　　日

書記官　陳香伶