

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第274號

原告 中華置地股份有限公司

中華置地開發股份有限公司

共同

法定代理人 劉禹策

共同

訴訟代理人 李益甄律師

高文心律師

陳以昕律師

李友晟律師

被告 陳良君 (Tan Linar)

兼

法定代理人 劉國耀 (Lau Kwok Yeaw)

劉舒雅 (Lau Shu Ya Karin)

被告 劉國榮 (Lau Kwok Wing)

共同

訴訟代理人 吳艾倫律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應就被繼承人劉禹文 (Lau, Yu Man) 所有花蓮縣○○鄉○○段00000000000000000000地號土地之應有部分辦理繼承登記。

二、被告應將花蓮縣○○鄉○○段00000000000000000000地號土

01 地之應有部分100分之55移轉登記予原告中華置地股份有限
02 公司指定之人。

03 三、被告應將花蓮縣○○鄉○○段000○○000地號土地之應有部分
04 100分之30移轉登記予原告中華置地開發股份有限公司指定
05 之人。

06 四、訴訟費用新臺幣2,149,641元由被告連帶負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、按關於涉外事件之國際管轄權誰屬，涉外民事法律適用法固
10 未明文規定，惟受訴法院尚非不得就具體情事，類推適用國
11 內法之相關規定，以定其訴訟之管轄。而當事人就由一定法
12 律關係而生之訴訟，得以書面合意定第一審管轄法院，民事
13 訴訟法第24條定有明文。本件被告及其被繼承人劉禹文均為
14 香港地區人民，惟劉禹文生前與原告於民國105年9月5日簽
15 訂之借名登記契約書（下稱系爭借名登記契約）第8條已約
16 定，因該契約涉訟時，雙方同意以本院為管轄法院（見本院
17 卷第113頁），被告應受此契約之拘束。故原告依該契約向
18 本院起訴，於法並無不合。

19 二、按民事事件，涉及香港或澳門者，類推適用涉外民事法律適
20 用法；法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人
21 意思定其應適用之法律；關於由不當得利而生之債，依其利
22 益之受領地法，香港澳門關係條例第38條、涉外民事法律適
23 用法第20條第1項、第24條前段定有明文。查系爭借名登記
24 契約第8條已約定，關於該契約之爭議或糾紛應行訴訟時，
25 雙方同意以中華民國法律為依據（見本院卷第113頁）。又
26 原告主張被告受有我國土地登記名義之利益，於系爭借名登
27 記契約終止後，已無法律上原因，此不當得利請求亦應準據
28 我國法予以裁判。

29 三、按人之行為能力，依其本國法，涉外民事法律適用法第10條
30 第1項定有明文，此規定依香港澳門關係條例第38條應類推
31 適用於香港人民。查被告陳良君因精神上無行為能力，業經

香港特別行政區高等法院原訟法庭依精神健康條例規定，裁定命被告劉舒雅、劉國耀為其監管人，有裁定書、中文譯本在卷可憑（見本院卷第139-159、285-305頁）。故原告以劉舒雅、劉國耀為陳良君之法定代理人，並無不合。

四、原告起訴時係請求被告辦理土地應有部分之所有權移轉登記，嗣於訴訟繫屬中追加請求被告先就現登記於被繼承人劉禹文名下之應有部分辦理繼承登記，核其追加前後訴之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告中華置地股份有限公司（下稱中華置地公司）於93年間自原負責人劉玉波處受贈花蓮縣○○鄉○○段00000000000000000000○00000地號耕地（應有部分均為100分之55），因礙於農業發展條例第33條規定，不得登記予私法人，遂與劉禹文於95年9月6日簽訂借名登記契約書（下稱95年借名登記契約）借用被告之被繼承人劉禹文之名義辦理登記。中華置地公司另於96年間出資購買同鄉段156-1、157地號土地（應有部分30%），亦經雙方同意繼續借用劉禹文之名義登記。嗣上開土地於97年間因地籍重測而變更地段、地號，詳如附表（以下重測後地號略稱為系爭○○地號，合稱系爭土地）：

系爭土地列表		地號				
重測前	花蓮縣新城鄉北埔段	156	156-1	157	161	161-1
重測後	花蓮縣新城鄉廣安段	626	625	624	662	664
劉禹文名下之應有部分		55%	85%	85%	55%	55%

嗣因95年借名登記契約期滿，系爭土地並經重測，中華置地公司乃於105年9月5日與劉禹文簽訂系爭借名登記契約，繼續借名登記關係。其後，中華置地公司基於集團經營考量，於107年11月1日依企業併購法第35條第12項、第25條第1項前段規定，將系爭624、625地號之權利範圍30%分割予原告中華置地開發股份有限公司（下稱中華置地開發公司），惟

礙於法令限制，仍借名登記於劉禹文名下。因劉禹文於108年死亡，系爭借名登記契約已經消滅，如本院認定契約尚未消滅，原告即併以起訴狀繕本之送達為終止之意思表示，依系爭借名登記契約第5條第1項約定、民法第541條第2項、第179條規定，請求擇一為原告勝訴之判決，命被告就系爭土地中劉禹文之應有部分辦理繼承登記後，分別移轉予原告2人指定之人，並聲明如主文第一至三項所示。

二、被告均陳明：被告檢視後，確認系爭借名登記契約確係劉禹文所簽署，原告之主張應為真正，被告不予爭執。系爭土地既有借名登記關係，實質上並非劉禹文所有，亦非被告所得繼承之遺產等語。

三、本院之判斷：

(一)經查，系爭土地如附表所示之應有部分現登記於劉禹文名下，有系爭土地之登記資料、重測前後新舊地號對照表、異動索引等件在卷可稽（見本院卷第115-134、177-195、323-345頁）；中華置地公司實際出資購買系爭土地之應有部分，將之借名登記於劉禹文名下，並自費聘請保全看守、自行繳納稅費，有實際管理之事實等情，則有95年借名登記契約書、系爭借名登記契約書、中華置地開發公司存摺內頁影本、匯款單據、土地買賣所有權移轉契約、原告與訴外人強固保全股份有限公司就系爭土地簽訂之駐衛保全服務契約書及相關發票與會計傳票、系爭土地之地價稅繳款書等件在卷可查（見本院卷第91-113、311-321、347-433頁），被告就此借名登記關係存在一節既不爭執（見本院卷第258-259頁），堪信原告主張屬實。

(二)按存續公司或新設公司取得消滅公司之財產，其權利義務事項之移轉，自合併基準日起生效；分割後受讓營業之既存或新設公司取得被分割公司之財產，其權利義務事項之移轉，準用之，企業併購法第25條第1項、第35條第12項定有明文。中華置地公司於107年11月1日依企業併購法規定將其商辦大樓土地開發業務分割予中華置地開發公司，有中華置地

01 公司107年9月28日董事會議事錄、經濟部108年1月19日經授
02 商字第10801003870號函、公司變更登記表在卷可佐（見本
03 院卷第165-170、656-657頁）。據此，原告主張中華置地公
04 司已將就系爭624、625地號各30%應有部分之權利讓與中華
05 置地開發公司，尚屬可信。

06 (三)按系爭借名登記契約第5條約定：「乙方〔即劉禹文〕應於
07 契約解除或終止同時，立即並無條件將本契約標的物不動產
08 〔即系爭土地之應有部分〕移轉登記於甲方〔即原告〕或甲
09 方指定之第三人，…」（見本院卷第112頁）。中華置地公
10 司系爭624、625地號各30%應有部分之權利讓與中華置地開
11 發公司，中華置地開發公司亦得援引上開契約約定主張權
12 利。因劉禹文於108年3月7日死亡，其繼承人有配偶陳良
13 君、子女劉國耀、劉國榮、劉舒雅，有繼承系統表、結婚證
14 書、出生證明等件在卷可憑（見本院卷第583-609頁），依
15 民法第550條前段規定，系爭借名登記契約於劉禹文108年3
16 月7日死亡時，已歸於消滅，與上開第5條所稱「契約解除或
17 終止」之情形相同，有上開第5條約定之適用。又按因繼承
18 而於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物
19 權，民法第759條定有明文，為符合訴訟經濟原則，原告請
20 求被告就劉禹文於系爭土地之應有部分辦理繼承登記後，分
21 別將系爭土地之應有部分移轉予原告2人指定之人，為屬有
22 據。

23 四、綜上所述，原告依系爭借名登記契約第5條第1項約定，請求
24 被告就劉禹文所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記後，將
25 系爭土地之應有部分55%移轉登記予中華置地公司指定之
26 人，將系爭624、625地號之應有部分30%移轉登記予中華置
27 地開發公司指定之人，為有理由，應予准許。又原告已獲勝
28 訴判決，其依其他法律關係所為選擇合併之請求，均毋庸論
29 究，附此敘明。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
31 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，

01 併此敘明。

02 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第
03 2項、第87條第1項，判決如主文。

04 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

05 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

06 法官 林瑋桓

07 法官 王沛元

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

12 書記官 顏莉妹