

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第796號

01
02
03 原 告 朱競誠
04 朱美玲
05 追加原告 朱宜庭
06 朱美蕊
07 朱怡宣
08 上五人共同
09 訴訟代理人 翁健祥律師
10 追加原告 朱威達
11 朱永琪
12 被 告 朱永順
13 訴訟代理人 張珉瑄律師
14 被 告 葆霖建設股份有限公司

15 0000000000000000
16 法定代理人 周玉章
17 訴訟代理人 李岳洋律師
18 蔣子謙律師

19 上列當事人間塗銷土地所有權登記等事件，本院於民國113年7月
20 23日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴駁回。
23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 甲、程序部分：

26 一、按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有債
27 權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，並無民法第
28 821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規
29 定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人全體之同意，
30 或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺(最
31 高法院104年度第3次民事庭會議(一)意旨)。次按訴訟標的對

01 於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕
02 同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該
03 未起訴之人於一定期間內追加為原告；逾期未追加者，視為
04 已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定有明文。又共同
05 共有物被一部分共同共有人侵奪或妨害時，須得侵奪人或妨
06 害人以外之共同共有人全體之同意，始得提起請求返還或除
07 去妨害之訴，否則其當事人之適格即有欠缺(最高法院32年
08 上字第1715號)。查本件原告起訴主張被告朱永順如附表所
09 示土地(111年度店司補字第653號卷第21頁，下稱調解卷)，
10 係原告等人繼承自被繼承人朱清香而借名登記予朱永順，朱
11 永順竟將如附表所示土地出售予被告葆霖建設股份有限公司
12 (下稱葆霖公司)，並以起訴狀繕本終止借名登記關係，請求
13 將土地返還予共同共有人全體等語，因此原告請求即屬固有
14 必要共同訴訟，爰依民事訴訟法第56條之1第1項規定聲請命
15 追加朱宜庭、朱美蕊、朱怡宣、朱威達、朱永琪為原告，而
16 其中朱宜庭、朱美蕊、朱怡宣同意追加(本院卷1第35-45
17 頁)，但朱威達、朱永琪則未表示意見，然而本件既係因繼
18 承之法律關係涉訟，係屬共同共有債權行使，依前開規定，
19 有合一確定必要，為固有必要共同訴訟，並經本院於112年5
20 月24日、112年5月30日裁定命朱威達、朱永琪追加為原告
21 (卷1第237-238、249-250頁)，自應視朱威達、朱永琪已一
22 同提起本件本訴，合先敘明。

23 二、本件追加原告朱威達、朱永琪經合法通知未於言詞辯論期日
24 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之
25 聲請，由其一造辯論而為判決。

26 乙、實體部分：

27 一、原告起訴主張：

28 (一)原告朱競誠、朱美玲、及追加原告朱庭宜(長女，原名：朱美
29 麗)、朱美蕊(次女)、朱威達(次子，原名：朱永國)、朱永琪
30 (四子)、朱怡宣(三女，原名朱美棗)及被告朱永順等八人為
31 兄弟姊妹，父親朱清香於91年3月26日往生後，附表所示土

01 地(即重測前地號台北縣新店市安坑段二城小段153、153-
02 2、153-3、153-5、153-6)，實質上係屬於朱清香之遺產，
03 本應由朱清香之子女及配偶朱簡粉兒(已歿)(即繼承人全體)
04 共同共有。

05 (二)因被告朱永順在父親朱清香過世前，就一直擔任朱家土地資
06 產管理人之帳房角色，相關父親朱清香名下土地之借款融資
07 由被告朱永順一人運作，當時兄弟姊妹也對其管理方式也充
08 分信任授權。而父親朱清香於91年3月26日死亡後，被告朱
09 永順當時透母親朱簡粉兒分別向原告朱競誠、朱美玲及其他
10 等兄弟姊妹表示：「因為遺產土地(五筆)上面有朱家祖厝(門
11 牌號碼安泰路44號及46號)，但是土地有向銀行貸款借錢，
12 就先借名登記在朱永順一人名下，以方便被告朱永順向銀行
13 協商處理及節省稅捐」等語，原告等兄弟姊妹均同意此借名
14 登記在朱永順名下方式，故由朱永順擬具相關遺產土地借名
15 登記協議，透過母親朱簡粉兒及朱給交給原告朱競誠、朱美
16 玲等人「親自簽名」在「有寫明借名登記意旨之遺產分割協
17 議書」(非原證5不是原告等人親自簽名之偽造協議書)上。

18 (三)但是，系爭附表借名登記土地及土地上朱家祖厝，自91年3
19 月26日起均借名登記(地政機關記載登記為分割繼承)予朱永
20 順後十餘年狀態均未有變動(即祖厝及土地登記在朱永順名
21 下，未出售過戶予他人)，原告等人也一直相信土地信託在
22 被告朱永順名下安全無虞，直到被告朱永順於109年9月1日
23 將系爭借名登記土地出售予被告葆霖公司後，開始有傳聞說
24 被告朱永順把借名登記土地賣掉牟利，原本原告等人還不
25 相信被告朱永順會做出如此侵吞祖產土地行為，直到被告朱
26 永順明白向原告朱美玲等人表示這塊地以後建商要開發了，
27 原告二人方察覺被告朱永順已將借名登土地出售他人，原告
28 二人已先就系爭朱家祖厝對被告朱永順、葆霖公司提出確認房
29 屋所有權訴訟；而葆霖公司亦對原告等人提出遷讓房屋訴
30 訟，為此原告以起訴狀繕本向被告終止系爭土地借名登記契
31 約，請求將附表土地以買賣及分割繼承登記原因塗銷。

01 (四)又在系爭借名登記土地對外關係上，在被繼承人朱清香死亡
02 後仍由繼承人全體向銀行表達並由全體繼承人向土地銀行申
03 請延長原貸款還款期限及條件，代表全體繼承人在對外關係
04 上及土地銀行均認為：全體繼承人方為系爭土地之真正所有
05 權人，且該申請書上之簽名方為各繼承人真正親自之簽名，
06 而對照遺產分割協議書上之簽名根本並非各繼承人親簽，且
07 協議書上各繼承人之用印印章和申請書上用印印章明顯不同
08 (申請書上朱怡宣印章為方形章；協議書上朱怡宣印章為圓
09 形章、申請書上朱簡粉兒印章為不易辨識古體字；協議書上
10 朱簡粉兒印章為現代楷書、申請書上朱展志印章為方形章；
11 協議書上朱展志為圓形章)。是以，被告葆霖公司另案中提
12 出之遺產分割協議書，明顯是為未經各繼承人親自簽名用印
13 之虛假協議書，係由他人偽造簽名之文件。

14 (五)再者，①依證人邱美環證詞，已證明系爭雙城段1284土地及
15 其上祖厝建物為朱丁(即朱添丁)，且朱永順再向堂姊邱美環
16 及姐夫廖學啟購買祖厝所在土地(即安坑二城小段153-1及15
17 3-4地號)時，係明確表示該土地是他母親朱簡粉兒在居住，
18 希望賣給他們。又因被告朱永順(書狀記載為朱競誠，應為
19 朱永順之誤，卷2第103頁)長期以來是管理朱家財產帳房，
20 故其以先前管理朱家財產資金向朱家另一房購買之安坑二城
21 小段153-1及153-4土地仍屬借名登記而實質上係全體繼承人
22 共有。②依證人游添程證詞，可證明朱永順一直以來從103
23 年、106年、107年向鄰地1287地號地主游信雄洽談土地開發
24 合建時，均向證人游添程及其父親游信雄表示「朱永順會想
25 辦法讓其兄弟姊妹(即原告等人)同意祖厝及土地一起改建合
26 建，會依照他父親意思兄弟姊妹每人一間房」等語。③依原
27 證6及原證7，連同朱永順在內之被繼承人朱清香全體繼承人
28 簽名之向土地銀行申請書及切結書，在被繼承人朱清香死亡
29 後，仍由全體繼承人親自簽名(含朱永順)向土地銀行表示：
30 系爭土地是全體繼承人所有，由朱清香全體繼承人向土地銀
31 行申請延長原貸款還款期限及條件，亦即在被繼承人朱清香

01 死亡後，全體繼承人(包含被告朱永順)都具名向銀行表示系
02 爭土地是全體繼承人所有，則原告已證明系爭雙城段1284地
03 號土地為繼承自祖父朱添丁之祖厝及土地，係統一管理方便
04 而借名登記在朱永順一人名下。④況且，國稅局遺產稅繳清
05 證明書上記載，系爭遺產土地公告現值為29,214,900元(當
06 地土地市價應為公告現值二到三倍)，當時土地僅向土地銀
07 行抵押貸款13,497,512元，扣除貸款後土地淨值尚有15,71
08 7,388元，原告等其他繼承人不可能依所謂遺產分割協議書
09 同意由被告朱永順一人單獨繼承。⑤朱永順於97年9月24日
10 仍匯款102萬9524元至被繼承人朱清香土地銀行新店分行(戶
11 名:朱清香，帳號：00000000000000)帳戶，則朱永順於父親
12 朱清香死後6年多後仍未將朱清香土地銀行帳戶關戶持續使
13 用，足以證明朱永順確實在97年當時仍以借名登記方式管理
14 系爭繼承附表土地。⑥再由朱永順另案提出民事答辯狀繕本
15 中所附:被證5之101年1月20日朱顯全手寫資料影本，內容記
16 載:「朱顯全合計借款500萬元…朱顯全同意償還朱永順代墊
17 利息及本金，空口無憑特此立據…第二階段同意將父親(即
18 朱清香)名下財產全數拿出，由母親朱簡粉兒協議分配」等
19 語，而兩造父親朱清香於91年3月26日死亡，在101年間形式
20 上已經沒有任何父親名下財產，則原告朱顯全和被告朱永順
21 在101年1月20日所達成協議，第二階段將父親名下財產，就
22 是指借名登記在朱永順名下之系爭土地，此即為系爭附表土
23 地在朱清香繼承人間存在借名登記契約之鐵證。⑦因此，系
24 爭土地確實為原告等人借名登記在被告朱永順(書狀記載為
25 朱競誠，應為朱永順之誤，卷2第101頁)名下。

26 (六)況且，葆霖公司資本額僅2800萬元，是否有能力於000年0月
27 間支付1億1383萬買賣價金，令人質疑，而朱永順於109年4
28 月7日以前為葆霖公司之監察人及大股東，持股140萬股占葆
29 霖公司資本額一半，後朱永順將其140萬持股贈與給其配偶
30 謝秀如，由謝秀如擔任董事，而謝秀如復於109年8月28日將
31 其持股出售其給他股東並辭任董事，葆霖公司則於109年9月

01 1日(土地謄本上記載之原因發生日期為109年9月1日)向朱永
02 順購買系爭土地，再依實價登錄資料，被告朱永順將系爭附
03 表土地中之新店區雙城段1284號土地及其上祖厝建物出售予
04 被告葆霖公司之實價登錄金額為1億1383萬元，換算每坪成
05 交單價為一坪365.2萬元，明顯和周邊行情每坪20-30萬不
06 符，原告強烈質疑實價登錄金額及買賣契約均不實，葆霖公
07 司並未實際支付1億1383萬元購買雙城段1284號土地，並主
08 張系爭土地於109年9月9日買賣過戶予葆霖公司係通謀虛偽
09 意思而無效。而雙城段1284地號土地目前登記被告葆霖公司
10 名下，而葆霖公司以雙城段1284地號及相鄰之1287號土地向
11 聯邦商業銀行台北市仁愛分行設定抵押並借款8000萬元，該
12 1284號土地向聯邦銀行接洽、申辦抵押貸款及借款保證人均
13 為朱永順，若朱永順並非葆霖公司之實際負責人及該土地實
14 質控制人(朱永順既非地主也非葆霖公司股東)，為何要擔任
15 8000萬借款契約之保證人?且該土地借款8000萬元實際上亦
16 為朱永順所使用。因此，原告自起訴即提出質疑系爭土地在
17 被告間為通謀虛偽意思表示之假買賣，沒有實際金流及實際
18 登錄，被告等人拒不提出買賣契約及支付買賣價金憑證資
19 料，原告多次提出調查證據聲請均遭法院拒絕。

20 (七)是故，系爭附表所示土地為原告等人信託登記予朱永順，應
21 屬朱清香之全體繼承人所共同共有，朱永順於109年9月1日
22 以買賣為原因將附表所示土地登記予葆霖公司，原告等其他
23 朱清香繼承人拒絕承認，並以本起訴狀繕本向被告終止借名
24 登記土地契約，朱永順及葆霖公司間就附表土地之買賣契約
25 及無權處分行為對於原告不生效力。又被告葆霖公司於原告
26 二人等多位朱家人提出另案遷讓房屋等訴訟，於上開訴訟中
27 被告葆霖公司提出「系爭安泰路44號房屋平面圖及朱家人居
28 住其內現況及人數」，由上開資料可知被告葆霖公司自始均
29 明確知悉「系爭安泰路44號房屋歷年來均持續有包含原告在
30 內多位朱家人居住其中，房屋及坐落土地產權係朱清香全體
31 繼承人共同共有而非被告朱永順一人獨有」，故被告葆霖公

01 司並非善意第三人，自不得主張善意取得系爭附表所示土地
02 所有權。

03 (八)並聲明：

04 (1)被告葆霖公司應將附表編號1所示之土地，於109年9月9日，
05 以買賣為原因登記取得所有權登記予以塗銷。

06 (2)被告朱永順應將附表編號3、4所示之土地，於101年7月30
07 日，以買賣為原因登記取得所有權登記予以塗銷。

08 (3)被告朱永順應將附表編號5所示之土地，於91年3月18日、94
09 年11月24日，以買賣為原因登記取得所有權登記予以塗銷。

10 (4)被告朱永順應將附表編號1、2、3、4、5所示之土地，於91
11 年8月30日，以分割繼承為原因登記取得所有權登記予以塗
12 銷。

13 二、被告答辯意旨略以：

14 (一)被告朱永順部分：

15 (1)原告起訴主張先父朱清香(下稱朱清香)過世後，全體繼承人
16 間(除被告外)在未辦理遺產分割前，將繼承土地與被告成立
17 借名登記契約，先登記予被告，而原告以起訴狀繕本向被告
18 終止借名登記契約等語，但是，朱清香所遺土地範圍，與原
19 告訴之聲明所付之附表土地，不只地號不同，土地面積範圍
20 亦不同，其中附表一為朱清香所遺土地之地號及土地面積總
21 計為1,596平方公尺；附表二為原告所提訴之聲明之附表土
22 地地號及土地面積總計為1,957.2平方公尺，兩者除土地地
23 號不同外，面積差距361.2平方公尺(1,957.2-1,586=361.
24 2)，相去甚遠，原告主張其將朱清香遺產借名登記於被告名
25 下，所主張之範圍究竟為何，未予指明，與其所主張事實，
26 顯有未合。

27 (2)其次，朱清香於91年3月26日過世前家中經濟情況不佳，朱
28 永順當時工作所得幾乎交予父親作為清償家中債務之用，以
29 減輕家中負擔。朱清香過世後，雖遺有土地，但土地使用分
30 區為農地，也幾乎作為向土地銀行借貸之擔保品，並設立抵
31 押權，無現金或其他財產得為運用，母親朱簡粉兒年紀已

01 大，其他繼承人無能力，也無意願處理債務，再加上當時其
02 他兄弟姐妹或因債務問題向朱永順支借金錢，或由朱永順代
03 清償款項，故當時繼承人才決定，包含財產、負債均由被告
04 全部繼承，由朱永順單獨處理朱清香所遺留之債務，並簽署
05 原證5之遺產分割協議書。

06 (3)且若非繼承人同意，附表一土地怎可能登記於朱永順名下，
07 由朱永順管理處分；也因朱永順除繼承土地外，也繼承全部
08 債務，故土地銀行僅對朱永順一人申請支付命令，要求朱永
09 順償還，並未對其他繼承人求償；也因此連累朱永順之配偶
10 謝秀如須擔任該筆借款之還款保證人，上開債務實際上也由
11 朱永順一人還清債務，其餘繼承人並未清償。

12 (4)詎料，被告多年努力將所有債務清償，原告等人毫無付出，
13 卻稱就繼承土地與被告成立借名登記等語，要求被告將繼承
14 土地回復成未辦繼承之狀態，再重新分配，目的剝奪被告多
15 年的努力，於情於理均無理由，也令被告氣憤不已。

16 (5)本件原告雖主張與兩造就朱清香所遺之土地就成立借名登記
17 契約。惟查，原告除未能具體舉證兩造就何時、何地就借名
18 登記達成合意外；況朱清香所遺之安坑段153地號、153-2地
19 號、153-3地號、153-5地號土地，朱永順本以所有權人身份
20 於101年7月30日、93年3月18日、93年3月18日、000年0月00
21 日出售第三人。之後由朱永順以自己資金，陸續購買，故附
22 表二之土地，實際上是朱永順之財產，多年來均由朱永順管
23 理使用收益處分，原告主張與朱永順成立借名登記等語，顯
24 屬無稽。

25 (6)而原告雖主張聲請傳喚證人邱美環證明朱家祖厝及坐落土地
26 都屬於父親朱清香所有，還沒有分家等語，但是，依邱美環
27 證述內容：「(你們夫妻之前曾向前手朱永清購買安坑段二
28 城小段153-1及153-4地號土地，購買的原因?)…朱永順問
29 我說因為該土地是他母親朱簡粉兒在居住，希望賣給他們，
30 我們有同意，交易契約都已經完成，土地移轉到朱永順名
31 下，本件交易是由廖學啟與朱永順辦理的，他們有請代書。

01 朱永順購買安坑段二城小段153-1及153-4地號土地是分兩
02 次，第一次是買賣房子的部分跟153-1土地，第二次是因為
03 我缺錢，所以我將我先生名下153-4土地出售給朱永順，這
04 兩次交易期間約兩年左右」等語，朱永順知悉廖學啟取得安
05 坑段二小城153-1地號土地後，以母親朱簡粉兒住在該土地
06 上之房子為由，說服邱美環、廖學啟將土地出售予朱永順；
07 第二次之買賣乃因邱美環缺錢，尋求朱永順購買以解決資金
08 危機等語，與原告以朱家祖厝及坐落土地都屬於朱清香所
09 有，還沒有分家之主張不符。何況朱永順以自己資金於向廖
10 學啟購買土地，不論購買之原因及動機為何，也不影響朱永
11 順為實際出資購買人及所有權人之事實，也不因朱永順所購
12 置的土地在父親遺產土地附近，即應認為屬父親朱清香之遺
13 產，其他兄弟姐妹可在朱永順努力的成果上要求分一杯羹。
14 至於證人邱美環所述部分與客觀事實不符部分，例如：購買
15 土地時間、買賣價金數額等，則均與本件待證事實無關。

16 (7)又就原告聲請傳喚證人游添程，欲證明朱永順雖於109年將
17 系爭土地出售於葆霖公司，在與鄰地新店區雙城段1287地號
18 土地商談合建時，卻是由朱永順出面與鄰地所有權人商談合
19 建，以此證明朱永順為葆霖公司之實際負責人等語之部分，
20 ①雖經游添程到庭證述：「(請問朱永順是否曾以其名下安
21 泰段1284地號土地來找你父親合作開發？大約是甚麼時間？
22 談過幾次？)有這件事情，談的時候我都在場，當時是朱永
23 順說要用1284土地299坪，跟我們家1287土地385坪合作開
24 發，要談合建，前後比較正式的會談有三次，後來沒成，時
25 間大約是103年、106年、107年各一次。我記得的部分是在
26 第二次106年，正確的時間不記得，地點在我們家，現場有
27 我、我父母，我姑姑葉麗華，朱永順，這次也是談合建，當
28 時我父親有詢問朱永順他們兄弟姐妹都還住祖厝裡面，朱永
29 順有無辦法把他們全部說服或是代表處理，朱永順當時有回
30 答說會想辦法讓他們同意，當時朱永順還有提到他會依照他
31 父親的意思，兄弟姐妹每人一間，還有大孫一間，大概就是

01 這樣」等語，但是，②被告未曾與游信雄、游添程二人洽談
02 土地之合建，且游信雄並非1287地號之所有權人，在游信雄
03 往生前，從未登記在其名下，朱永順無須與游信雄或游添程
04 洽談1287土地合建事宜。反而是游信雄、游添程作為土地捐
05 客，知悉朱永順有建築方面經驗專長，經常以他人的土地，
06 主動與朱永順攀談土地合建，希望從中抽成獲取利潤。③其
07 次，游添程所證述三次合作會談時間為103年、106年、107
08 年，而葆霖公司乃於109年取得1284地號土地，縱朱永順曾
09 於103年、106年、107年間與游添程談論過合建的議題，斯
10 時朱永順為1284地號土地之所有權人，若朱永順真有以自己
11 名義與鄰地所有權人進行洽談，亦無不妥之處。

12 (8)更重要的是，朱永順從未向游信雄父子表示，要依照他父親
13 的意思，兄弟姐妹每人一間，還有大孫一間等語。父親朱清
14 香於91年3月26日死亡，其死亡時沒有留有任何房產。雖遺
15 有土地，但所遺土地之使用分區為農地、並非建地，且積欠
16 土地銀行債務，無力清償，土地作為擔保品，幾乎遭銀行拍
17 賣取償之危機。游添程之證述，顯示父親朱清香在91年以前
18 預知將來朱永順有能力清償借款，土地之後會變成建地，朱
19 永順還會與鄰地合建房屋，並預告遺言交代朱永順必須各分
20 給兄弟姐妹每人一間房屋，甚至長孫也可以有一間房屋。游
21 添程之說法匪夷所思，顯然就是偏頗原告之詞而非事實。

22 (9)至游添程證述：「(第二次106年那次討論合建時，是否已經
23 提到合建的條件?)當時就有提到朱永順擁有水權，並且因
24 此要求增加費用，所以就沒有談成。當時提到的合建條件就
25 是建方分得5成5，土地方分得4成5，當時朱永順有在現場，
26 他提到他有水權，因此每戶要多付40萬元，每戶是指興完成
27 後每一個門牌的意思」、「(忠聯建設當時如何向你表示需
28 要朱永順的水權，希望跟隔壁土地合作開發?)我們是於107
29 年簽約的，當時是簽單獨開發，後來到108年發現我們的土
30 地是山坡地，但是沒有水權，水權是屬於朱永順的，所以無
31 法單獨開發，這是忠聯建設的董事長跟專案經理跟我說的」

01 等語之部分，游添程先稱朱永順與其父談合作開發時都在
02 場，也稱朱永順於106年談及合作開發時，朱永順表示其有
03 水權，因此要求增加費用，每戶要40萬元，因條件過苛，才
04 使雙方合建破局，此事影響游家父子權利甚鉅，斯時游添程
05 對於朱永順擁有水權應已知悉，且印象深刻。然其卻稱於10
06 7年與忠聯建設簽合作開發，至108年才發現我們的土地是山
07 坡地，沒有水權，水權是屬於朱永順的。若朱永順真有與游
08 添程談及合作開發，且有提及水權一事，游添程不會至108
09 年才發現水權是屬於朱永順，游添程證述顯無任何可信性。

10 (10)而原告陳稱朱永順與葆霖公司之買賣為通謀虛偽意思，朱永
11 順將土地借名登記在葆霖公司名下，且朱永順為葆霖公司之
12 實際負責人等語，但是，雙城段1284地號土地與朱清香之遺
13 產關係為何？是否包含在原告所欲主張借名登記契約範圍
14 內，已有未明之處，原告就此部分並未說明；其次，依據原
15 告所提出之雙城段1284地號之第二類土地登記謄本，其他登
16 記事項欄所載，雙城段1284地號乃「因分割增加地號：安坑
17 段二城小段153-4地號；重測前：安坑段二城小段153-1地
18 號；合併自：雙城段1283-1、1285、1286、1288、1289-1地
19 號」，因此，依上開其他登記事項欄可知，雙城段1284地號
20 來自安坑段153-1地號，而原告並不否認安坑段二小段153-1
21 為朱永順出資向其配偶廖學啟購買，並提出證人邱美環到庭
22 作證。此外，雙城段1284地號又合併了雙城段1283-1、128
23 5、1286、1288-1、1289-1等地號(與朱清香所遺土地地號不
24 同)。換言之，雙城段1284地號土地，乃由朱永順自行購買
25 取得。在雙城段1284地號土地由朱永順購買取得的情況下，
26 朱永順並無必要與葆霖公司製造假買賣。

27 (11)原告復主張被告間之買賣通謀虛偽表示，等同證明雙城段12
28 84地號土地借名登記在葆霖公司名下，可間接證明朱永順為
29 葆霖公司之實際負責人等語，但是，原告究主張朱永順與
30 葆霖公司間之買賣為通謀虛偽意思表示？或借名登記契約？
31 抑或主張朱永順持有葆霖公司之股份，而借名登記在周玉章

01 或其他股東之名下？原告說法一變再變。

02 (12)原告復主張雙城段1284地號土地單價過高，葆霖公司極有可
03 能並未實際付款購買雙城段1284地號之土地，故為通謀虛偽
04 表示等語。然而，只過於低價銷售，才會推論有假買賣真贈
05 與，有通謀虛偽意思表示之疑慮。如果朱永順與葆霖公司間
06 為假買賣，買賣價格理應低於市場行情，本件原告主張被告
07 將土地高價出售於建設公司，高價出售如何推論兩造間有通
08 謀虛偽意思表示？原告之懷疑毫無道理。此外，原告亦不否
09 認葆霖公司以雙城段1284地號之土地向聯邦銀行申貸8000萬
10 元，公司資金額也有2800萬元，原告質疑葆霖公司無資力支
11 付1億1383萬元之價金，也無理由。

12 (13)甚至，原告前稱：上開以雙城段1284土地向聯邦銀行仁愛分
13 行貸款約之保證人為被告朱永順，被告葆霖公司以雙城段12
14 84地號土地向聯邦銀行貸款8000萬元，多數流入被告朱永順
15 所控制帳戶為朱永順運用，被告朱永順為被告葆霖公司之實
16 際負責人及雙城段1284地號土地實際控制人等語，先稱葆霖
17 公司將貸款之金錢匯入朱永順所控制帳戶，朱永順為實質負
18 責人等語，顯然知悉葆霖公司已將貸款金額支付於朱永順，
19 現又稱葆霖公司未實際支付價金，原告說法顯然前後矛盾。

20 (14)為此聲明：原告之訴駁回。

21 (二)被告葆霖建設股份有限公司(下稱葆霖公司)部分：

22 (1)被告朱永順於109年9月1日與被告葆霖公司簽定新北市○○
23 區○○段0000地號土地買賣契約，並於同年9月9日辦理移轉
24 登記，被告葆霖公司既經合法登記取得上開土地，原告主張
25 當無理由。

26 (2)並聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由：

28 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出朱清香遺產稅繳清證明
29 書、朱清香全戶戶騰騰本、朱清香繼承系統表、朱清香除戶
30 戶籍騰本、遺產分割協議書、申請書、切結書、葆霖公司歷
31 史登記資料、朱顯全手寫資料、朱清香名下所有148地號土

01 地抵押權設定書影本及清償證明、朱家祖厝土地測量面積
02 圖、另案民事準備狀、匯款回條聯影本、朱家祖厝出售之時
03 價登錄資料、雙城段1284地號、1287地號土地登記謄本、台
04 灣高等法院111年度重上字第902號準備程序筆錄影本、另案
05 朱顯全切結書等文件為證(111年店司補字第653號卷第27-84
06 頁，本院卷1第55-59、83-141、199-207、213-235頁，卷2
07 第59-61頁)；被告朱永順則否認原告之主張，而以前詞茲為
08 抗辯，並提出台灣台北地方法院92年度促字第60174號支付
09 命令為證(本院卷1第153頁)；被告葆霖公司亦否認原告
10 之主張，而以前詞茲為抗辯；是本件所應審究者為：原告主
11 張終止其與被告朱永順間之借名登記關係，並請求塗銷如附
12 表所示土地之買賣、分割繼承登記原因，有無理由？

13 (二)就原告主張與被告朱永順間於系爭土地借名登記關係部分：

14 (1)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
15 方名義登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為
16 出名登記契約，其成立側重於借名者與出名者間信任關係，
17 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
18 其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘
19 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
20 約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之
21 相關規定(最高法院99年度台上字第1662號裁判意旨參照)。
22 借名登記者，既是當事人約定一方將自己之財產以他方名義
23 登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為出名登
24 記之契約。惟土地登記名義人即為土地之所有權人，乃社會
25 通念之常態事實，登記名義人非土地之實際所有權人，則為
26 變態事實，主張借名登記者，自應就何時何地與何人以何方
27 式及有無為借名之要約承諾與意思表示是否合致等攸關借名
28 登記契約成立要件之事實負舉證責任(最高法院96年度台上
29 字第2329號)。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
30 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟
31 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先

01 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
02 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
03 之請求；主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生
04 所具備要件事實，負舉證責任，此觀民事訴訟法第277條之
05 規定自明。且同法第244條第1項第2款及第195條並規定，原
06 告起訴時，應於起訴狀表明訴訟標的及其原因事實，當事人
07 就其提出之事實，應為真實及完全之陳述。故主張法律關係
08 存在之原告，對於與為訴訟標的之法律關係有關聯之原因事
09 實，自負有表明及完全陳述之義務(最高法院17年上字第917
10 號判例、97年台上字第1458號)。

11 (2)經查，依照系爭土地登記謄本之記載，被告葆霖公司係於10
12 9年9月9日以買賣為登記原因登記為新北市○○區○○段000
13 0地號土地所有權人(登記原因發生日期為109年9月1日，重
14 測前為新北市○○區○○段○○○段00000地號)，而被告朱
15 永順則分別於①91年8月30日以分割繼承為登記原因登記為
16 新北市○○區○○段000地號土地所有權人(登記原因發生日
17 期為91年3月26日，重測前為新北市○○區○○段○○○段0
18 0000地號)、於②104年12月21日以買賣為登記原因登記為新
19 北市○○區○○段000○00000地號土地所有權人(登記原因
20 發生日期為104年12月7日，重測前為新北市○○區○○段○
21 ○○段00000地號)、③於94年11月24日以買賣為登記原因登
22 記為新北市○○區○○段000地號土地所有權人(登記原因發
23 生日期為94年11月14日，重測前為新北市○○區○○段○○
24 ○○段00000地號)，有上開土地登記第二類謄本在卷可按(調
25 解卷第27-37頁)，且兩造就土地登記謄本記載並不予爭執，
26 自堪信為真實，堪予確定。

27 (3)本件原告係主張：兩造父親朱清香於91年3月26日往生後，
28 雙方就如附表所示土地成立借名登記契約，而以起訴狀繕本
29 向被告終止系爭土地借名登記契約，請求將附表土地以買賣
30 及分割繼承登記原因塗銷等語，惟此業據被告所否認，則原
31 告即應就所主張借名登記關係之有利事實負擔舉證責任，應

01 可確定。

02 (4)而原告就其與朱永順借名登記關係部分，乃主張略以：依證
03 人邱美環、游添程證詞，及繼承人等向土地銀行聲請債務展
04 延之申請書及切結書，以及朱顯全手寫資料等文件為證，另
05 外，朱永順於父親朱清香死後6年多後仍未將朱清香土地銀
06 行帳戶關戶持續使用，且朱永順另案提出之遺產分割協議書
07 上各繼承人之用印印章和申請書、切結書上用印印章明顯不
08 同等語；惟查：

09 ①兩造父親朱清香於91年3月26日死亡，而系爭土地則於91年8
10 月30日以分割繼承為登記原因登記予被告朱永順，自朱清香
11 死亡後至辦理分割繼承登記之時，為5個月又4日，而此與土
12 地登記規則第33條第1項規定應於繼承開始後6個月內辦理之
13 規定相符，是從形式上以觀，兩造已經依照繼承規定，依照
14 分割繼承之約定，完成分割繼承，應堪確定。

15 ②而依土地登記規則第34條第1項、申請土地登記應附文件法
16 令補充規定第32條等規定，向地政事務所辦理遺產分割繼承
17 登記者，除須繳付被繼承人除戶戶籍謄本、繼承系統表、土
18 地登記申請書、不動產所有權狀正本、繼承人戶籍謄本、遺
19 產稅繳清證明書等文件外，尚需繳付全體繼承人之印鑑證明
20 及遺產分割協議書，而申請印鑑證明必須由本人親自至戶政
21 機關辦理，因此，若非經印鑑登記之印鑑，即無從辦理繼承
22 分割登記，而系爭土地既經土地登記機關依土地登記法規完
23 成繼承分割登記，則系爭遺產分割協議書(卷1第73-75頁)上
24 所記載之印鑑印文，即應為各繼承人親自至戶政事務所辦理
25 印鑑登記作業規定所登記之印鑑，是原告主張：遺產分割協
26 議書是為未經各繼承人親自簽名用印之虛假協議書，係由他
27 人偽造簽名之文件等語，尚難認屬有據，並無從遽以採信，
28 應予確定。

29 ③又原告向銀行申請債務展延之申請書、切結書上，各繼承人
30 使用之印鑑雖與系爭遺產分割協議書上之印鑑不同，但是，
31 申請債務展延之文書並無以使用經印鑑登記之印鑑為必要，

01 自無從以此做為否定遺產分割協議文書真正之證據，原告復
02 未提出其他證據以為此部分主張之佐據，則原告以：繼承人
03 等向土地銀行聲請債務展延之申請書及切結書上之印鑑，與
04 系爭遺產分割協議書上之印鑑不同為由，作為其「遺產分割
05 協議書是為未經各繼承人親自簽名用印之虛假協議書」之主
06 張等語之部分，自無從採據，亦可確定。

07 ④再者，原告主張兩造父親朱清香於91年3月26日死亡後，雙
08 方就系爭土地成立借名登記關係等語，但是，被告朱永順則
09 答辯稱其向廖學啟購買原新北市○○區○○段○○○段0000
10 0○00000地號土地等語，此部分經證人邱美環證稱「(你們
11 夫妻之前向前手朱永清購買安坑段二城小段153-1及153-4地
12 號土地原因?)…朱永清是我弟弟，那個土地是祖厝所在的
13 土地，原本是由朱永清繼承，後來因為朱永清缺錢，問我先
14 生可否出售給他，我先生告訴我這件事，朱永順知道朱永清
15 要出售的事情，這是在我們已經完成交易，登記到我先生廖
16 學啟名下，辦完土地移轉過戶之後的事情，後來朱永順知道
17 後，朱永順問我說因為該土地是他母親朱簡粉兒在居住，希
18 望賣給他們，我們有同意，交易契約都已經完成，土地移轉
19 到朱永順名下，本件交易是由廖學啟與朱永順辦理的，他們
20 有請代書。朱永順購買安坑段二城小段153-1及153-4地號土
21 地是分兩次，第一次是買賣房子的部分跟153-1土地，第二
22 次是因為我缺錢，所以我將我先生名下153-4土地出售給朱
23 永順，這兩次交易期間約兩年左右」等語(卷2第33頁)，足
24 見葆霖公司購買系爭1284地號土地(重測前為153-1地號)，
25 並非為朱清香之遺產，而係訴外人廖學啟向朱永清購買後，
26 再由朱永順向廖學啟購買，此亦得由原告提出朱清香之遺產
27 稅繳清證明書(調解卷第57頁)上，並無記載重測前之153-1
28 地號可以得知，則雙方是否存有借名登記關係，已非無疑，
29 是以，原告主張系爭1284土地為朱清香遺產，其與朱永順間
30 成立借名登記關係，並於終止借名登記關係後請求葆霖公司
31 塗銷等語，即非有據，可以確定。

01 ⑤尤其就屬於朱永清遺產之系爭153、153-2、153-5、153-6地
02 號土地面積分別為440平方公尺、216平方公尺、125平方公
03 尺、791平方公尺、24平方公尺(合計為1,596平方公尺)，而
04 此與系爭1284、516、496、496-1、498地號土地之面積990.
05 26平方公尺、24平方公尺、0.12平方公尺、809.93平方公
06 尺、132.89平方公尺(合計為1,957.2平方公尺)均不相符
07 合，更有361.2平方公尺(1,957.2-1,586=361.2)之差距，因
08 此，被告主張：朱清香所遺土地之範圍與原告起訴請求塗銷
09 之土地面積相去甚遠，其所主張事實顯有未合等語，亦非無
10 據，應可確定。

11 ⑥另外，朱清香於91年3月26日死亡，但是原告卻於111年7月2
12 6日始提起訴訟，並以起訴狀繕本送達作為終止借名登記關
13 係之主張，期間長達20年間，但原告等均未向朱永順主張權
14 利，亦與常情不相符合，且原告復未提出其他證據證明其與
15 朱永順間就系爭土地確實存有借名登記契約，因此，原告主
16 張：其與朱永順間就附表所示土地存在借名登記關係等語，
17 即屬無據，自可確認。

18 ⑦另外原告雖主張以證人游添程證詞，作為「雙方間存有借名
19 登記關係」佐證，但是，證人游添程係證述：「(門牌號碼
20 安泰路42號房屋何人所有，是否坐落安泰段1287號土地?)4
21 2號房屋是我母親林雲妹所有，是在1287地號土地上，已經
22 完成登記，我母親有所有權狀。我從出生到現在都居住在42
23 號房屋…(朱永順曾以其名下安泰段1284地號土地來找你父
24 親合作開發?)有這件事情，談的時候我都有在場，當時是
25 朱永順說要用1284土地299坪，跟我們家1287土地385坪合作
26 開發，要談合建，前後比較正式的會談有三次，後來沒成，
27 時間大約是103年、106年、107年各一次。我記得的部分是
28 在第二次106年，正確的時間不記得了，地點在我家，現場
29 有我、我父母、我姑姑葉麗華、朱永順，這次也是談合建，
30 當時我父親有詢問朱永順他們兄弟姐妹都還住在祖厝裡面，
31 朱永順有無辦法把他們全部說服或是代表處理，朱永順當時

01 有回答說會想辦法讓他們同意，當時朱永順還有提到他會依
02 照他父親的意思，兄弟姊妹每人一間房，還有大孫一間，大
03 概就是這樣」、「(游信雄所有安泰路42號房屋及安泰段128
04 7土地，後來如何簽訂合作契約?)我父親的土地是與位於永
05 和的忠聯建設公司合作。(簽約後順利危老都更開發?有延
06 宕開發?)因為朱永順擁有自來水的水權，還有朱永順家土
07 地的問題，導致我們也被延宕(你們已經簽完合作，他們還
08 沒有簽完，所以要等他們簽完後才開始?)是這樣的意思。
09 建商的意思是希望連朱永順他們的土地一起開發，所以才會
10 有要等待的問題。(忠聯建設如何說需要朱永順水權?一起
11 合作開發?)我們是於107年間簽約的，當時是簽單獨開發，
12 後來到108年發現我們的土地是山坡地，但是沒有水權，水
13 權是屬於朱永順的，所以無法單獨自己開發，這是忠聯建設
14 公司的董事長跟專案經理跟我說的，所以當時決定由忠聯建
15 設跟朱永順談合作，等他們談好之後才能處理水權的問題，
16 那時沒有再簽新的契約，而是援用之前單獨開發的契約，但
17 是有曾經發生我不在現場，但是忠聯建設跟我父親簽立先賣
18 後買回的契約，這是我後來發現有這份契約才知道的。後來
19 我們與忠聯建設的單獨開發並未完成。忠聯建設的專案經理
20 許經理曾經跟我說過他們與朱永順有簽立過委託建築的契
21 約，這是108年的事情，我沒有看過這個契約」、「(第二次
22 106年討論合建時已提到合建條件?)當時就有提到朱永順擁
23 有水權，並且因此要求增加費用，所以就沒有談成。當時提
24 到的合建條件就是建方分得5成5，土地方分得4成5，當時朱
25 永順有在現場，他提到他有水權，因此要求每戶要多付40萬
26 元，每戶是指興建完成後每一個門牌的意思，這個我們不同
27 意，所以當場就沒有繼續談下去，這個是沒辦法接受的條
28 件，而且比第一次談還要嚴苛」、「(三次會談朱永順以何
29 身分參與會談?有提到葆霖公司?)朱永順都是以建商的身
30 分，但是沒有提到葆霖公司。當時在我們家附近已經有兩個
31 建案都是由朱永順負責建築的，所以朱永順是建商，而且在

01 會談的過程中，朱永順也告訴我們，雖然是親戚，但是還是
02 要在商言商。三次談論的過程我記得沒有看過葆霖公司的文
03 件，也沒有提過葆霖公司，但是我知道葆霖公司負責我們家
04 附近的建案…(三次會談時，朱永順是否曾經提到1284號土
05 地房屋所有權人?)沒有。」等語，有言詞辯論筆錄在卷可
06 按(卷2第34-37頁)，是證人游添程於103年至107年間，係以
07 其父親所有1287地號土地，欲與朱永順之1284地號土地洽談
08 合建，因為條件無法談妥，以致無法達成合建之結果，而朱
09 永順於109年間將1284地號土地出售予葆霖公司等情，而此
10 與借名登記契約之待證事實無關，且縱使朱永順曾有「會想
11 辦法讓他們同意，當時朱永順還有提到他會依照他父親的意
12 思，兄弟姐妹每人一間房，還有大孫一間」陳述，但此遺贈
13 意思，亦與原告主張待證事實即「雙方間存有借名登記關
14 係」有間，是原告主張：朱永順為系爭1284土地之借名登記
15 人，且目前還實際控制系爭雙城段1284號土地及葆霖公司等
16 語，亦非有據，可以確定。

17 (5)準此，原告主張與朱永順間就如附表所示土地存在借名登記
18 契約，並以起訴狀繕本送達作為終止借名登記關係，請求塗
19 銷買賣及分割繼承登記，均非有據，應予確定。

20 (三)就原告聲請調查證據部分：

21 (1)原告聲請就：①向新店地政事務所調取下列之91年繼承分割
22 登記予朱永順及109年買賣登記予葆霖建設股份有限公司之
23 登記卷資料、②向新店地政事務所調取台北縣○○市○○段
24 ○○○段000○○000000地號之完整地籍異動索引資料、
25 ③函調朱清香於民國84年迄今之土地銀行新店分行帳號：00
26 000000000000存摺交易明細資料，並函詢土地銀行新店分
27 行，戶名：朱清香，帳號：00000000000000之帳戶，目前
28 是否仍未關戶使用中或何時已關戶、④向聯邦商業銀行台北市
29 ○○○○○○○○○○○設○○○○段0000地號土地向銀
30 行貸款之貸款契約及銀行核貸撥款資料、⑤命被告朱永順及
31 葆霖公司提出雙城段1284號土地及其上建物000年0月0日

01 出售予葆霖公司之買賣契約及葆霖公司支付買賣價金1億138
02 3萬元給朱永順之憑證資料等部分為調查證據之請求(下就調
03 查證據聲請部分以①②③④⑤代號代之)，另請求傳訊⑥朱
04 美蕊、朱威達，主張用以證明雙方間就如附表所示土地存有
05 借名登記關係等語。

06 (2)但依辯論主義原則之事實主張及證據方法應由當事人提出，
07 倘未具體化證據聲明之應證事實，即難認符合具體化義務要
08 求，又當事人未充分知悉、掌握其主張或抗辯所必要之事實
09 證據時，藉由證據調查之聲請，企圖從證據調查中獲得新事
10 實或新證據，並以該事實或證據作為支撐其請求或聲明為有
11 理由之依據者，為摸索證明，則其應不得透過證據聲請以填
12 補其事實主張之不足，否則將有架空其證據提出責任之危
13 險，並將造成法院對於證據重要性或關連性審查判斷之困
14 難，有違辯論主義要求，並不應容許此調查證據聲請，否則
15 無異允其為摸索調查；而原告請求調查證據④⑤部分雖以：
16 依證人邱美環、游添程證詞，以及債務展延之申請書、切結
17 書等文件，證明系爭1284土地為繼承自祖父朱添丁，為統一
18 管理方便而借名登記在朱永順名下等語，但是就證人邱美
19 環、游添程證詞以及債務展延申請書、切結書等文件，均無
20 從作為雙方存有借名登記契約之依據，已如前述，而原告復
21 未提出其他與待證事實間具有關聯性及必要性說明，尚無從
22 認為已經符合聲請調查證據要件；況且就被告二人間買賣契
23 約與資金往來，與借名登記關係之間，存在何種必要性及關
24 連性，亦未據其提出，自無從認為其聲請證據調查為有據，
25 是被告主張：原告顯未掌握其主張抗辯必要事實，僅以訴訟
26 方式，目的在調閱被告朱永順、葆霖公司財產資料，於訴訟
27 中以聲請調查證據為名，窺探被告二人財務隱私，顯屬摸索
28 證明等語，應堪採信，是就此聲請調查，即不應准許。

29 (3)就原告請求傳訊⑥朱美蕊、朱威達為證人之部分，其係以被
30 告朱永順在另案提出朱威達於101年1月20日手寫之切結書記
31 載「朱顯全合計借款500萬元，每月約定利息125,000元整，

01 朱顯全同意償還朱永順代墊利息及本金同意償還朱永順，特
02 立此據。第二階段同意父親名下財產全數拿出，由母親朱簡
03 粉兒協議分配」等語，主張若如附表所示土地並非借名登記
04 在朱永順名下，101年間何來父親朱清香財產全數拿出交由
05 母親朱簡粉兒協議分配之理等語，但是，依土地登記謄本記
06 載，系爭1284地號土地並非為朱清香之遺產，已如前述，且
07 上開切結書僅係記載關於朱永順與朱威達間有債務關係，與
08 原告主張之待證事實即「雙方間存有借名登記關係」間並無
09 關聯性，而就「父親名下財產全數拿出」部分，亦無從直接
10 推導得出「雙方間存有借名登記關係」之論述，故依照聲請
11 意旨，亦無從以朱美蕊、朱威達證詞，作為「雙方間存有借
12 名登記關係」依據，此部分調查之請求，自亦不應准許。

13 (4)就其中①②部分，原告已於112年12月13日提出之民事聲請
14 調查證據暨說明(二)A狀中主張：「另案高等法院遷讓房屋案
15 件法官已同意向地政事務所調取上開資料，為避免重複聲請
16 調查證據，故在本案原告捨棄上開聲請向新店地政事務所函
17 調之第一、二項調查證據」等語，而就其中③之部分，亦經
18 原告於112年12月26日言詞辯論期日主張：「會請當事人向
19 銀行調取資料後陳報，捨棄調查證據聲請」等語，有上開書
20 狀、言詞辯論筆錄在卷可按(卷1第355、378頁)，則既已捨
21 棄此部分，即無再為調查審酌，併予敘明。

22 四、綜上所述，原告主張其就如附表所示土地與朱永順間存有借
23 名登記契約，並以起訴狀繕本送達作為終止借名登記關係，
24 請求朱永順及葆霖公司塗銷繼承分割、買賣之登記，均無理
25 由，應予以駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
27 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
28 附此敘明。

29 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
30 決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

01 民事第一庭 法官 蘇嘉豐

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

06 書記官 陳亭諭