

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第705號

上訴人 徐永貴

黃文娟

共同

訴訟代理人 李慧兒律師

楊榮宗律師

林奕秀律師

被上訴人 陳金鐘

訴訟代理人 謝憲杰律師

陳清怡律師

複代理人 孫靖甯律師

尤蕙菁律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年7月31日臺灣新北地方法院108年度重訴字第185號第一審判決提起上訴，本院於110年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人徐永貴、黃文娟應將本判決附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條定有明文。查本件被上訴人於原審聲明請求上訴人徐永貴、黃文娟（下分別稱其姓名，合稱上訴人）應將如原判決附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人；另聲明徐永貴應將如原判決附表二所示土地，及新北市○○區○○段000○○000○○號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號建

物（下稱系爭建物）所有權移轉登記予被上訴人《見原審卷三第314頁、原審107年度板司調字第585號卷（下稱司調卷）第16、17頁、原審卷一第53頁》。嗣於本院審理中，被上訴人表示原判決附表一所記載之土地應有部分比例實質上無誤，然為與登記謄本所記載之權利範圍數字相符，乃就如附表一編號9至13、16所示土地之權利範圍予以更正，並更正起訴聲明為請求徐永貴、黃文娟應將如本判決附表一（下稱附表一）所示土地所有權移轉登記予被上訴人（見本院卷一第160、187至188頁、本院卷二第456、524頁）；且被上訴人於原審請求徐永貴移轉系爭建物所有權登記之應有部分比例漏未記載（見原審卷三第314頁），亦有補充之必要，爰更正該部分起訴聲明為請求徐永貴將系爭建物所有權（權利範圍4/10）移轉登記予被上訴人（見本院卷二第524頁）。經核被上訴人所為，係屬更正、補充其於原審所為之事實上及法律上陳述，非屬訴之變更或追加，揆諸前開說明，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為「馥華集團」董事長，為馥華集團旗下馥御建設股份有限公司（下稱馥御建設公司）、馥華開發建設股份有限公司（下稱馥華開發公司）等相關建設、開發公司之實際主導暨唯一經營者，長期從事住宅、大樓、工業廠房開發租售、公共建設投資興建及新市鎮、新社區開發等業務；徐永貴係伊姪子，於甫退伍之際即進入馥華集團工作及學習，為受伊提攜之晚輩兼員工，並非與伊合夥經營不動產開發事業之人。而馥華集團乃伊為有利於建案銷售所設立之虛擬事業體，多年來係由伊擇定欲開發之腹地，購入土地後交由馥華集團旗下之建設公司開發、建築並出售獲利；伊之親友、員工如有投資意願者，皆與伊1人接洽商議，即俗稱「插暗股」行為，不參與馥華集團內部事務決策討論，亦不過問土地開發方向及歷來貸款利息、稅捐、建築等開發成本負擔，僅著重於日後出售建案所能獲得之金錢利潤分配，而

01 非本於共同合資購買不動產之意思為投資。嗣於95年9月
02 間，國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）
03 邀約伊參與關於新北市○○區○○段000○○000○○000○○
04 000地號土地（下稱中和區土地），及坐落其上之系爭建物
05 （與中和區土地合稱中和區不動產）之法拍投標，而在銀行
06 授信貸款額度考量下，經徐永貴同意後，伊乃借用其名義共
07 同投標，嗣於95年10月27日以新臺幣（下同）26億100萬元
08 拍定中和區不動產，並於95年11月10日將中和區不動產之應
09 有部分6/10登記為伊所有、4/10則借名登記在徐永貴名下；
10 而為謀求中和區土地之完整開發利益，伊於99年11月間再度
11 借用徐永貴名義，共同向財政部國有財產署（下稱國有財產
12 署）申購如附表一編號20所示土地，亦將應有部分6/10登記
13 為伊所有、4/10借名登記在徐永貴名下；嗣因聽從地政士即
14 訴外人張玉寶「共有人數增加可節省地價稅」之建議，經洽
15 詢徐永貴之配偶即黃文娟，及伊女兒陳惠萍配偶之父母即訴
16 外人游永文、黃淑貞等人同意後，以縮短過戶方式，於100
17 年間將原借名登記在徐永貴名下之部分中和區土地，再借用
18 黃文娟、游永文及黃淑貞等3人之名義為登記，另於103年間
19 因部分土地合併新增借用伊子女陳光憲、陳惠萍、陳詠霖之
20 名義為登記，而中和區土地於102、103年間進行地號分割及
21 整併，是伊就中和區土地借用上訴人名義為所有權登記之應
22 有部分比例即如附表一編號1至19所示；又為求辦理中和區
23 土地都市更新容積移轉之利益暨兼顧符合捐贈地與受贈地登
24 記名義人須同一人之規定，伊再度借用徐永貴之名義，陸續
25 購入如本判決附表二（下稱附表二）編號1至3所示道路用
26 地，所需價金皆由伊以徐永貴名義支付。伊復於97年間自訴
27 外人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）買受取得
28 改制前臺北縣○○市○○○段○○○○段000地號等共18筆
29 土地（下稱○○○段18筆土地）所有權，嗣於98年間，訴外
30 人大昌建設股份有限公司（下稱大昌公司）及珍寶事業股份
31 有限公司（下稱珍寶公司）董事長郭枝茂邀約伊參與自辦市

地重劃，經多方努力下，新北市政府終於在100年間公告進行○○○段第一、二、三、四崁、○○段、○○○段之部分土地重劃，重劃案名稱為「新北市板橋江翠北側（發展單元FG區）自辦市地重劃區」（下簡稱江翠北側重劃區）；而伊所有之○○○段18筆土地本即位於江翠北側重劃區中，因慮及參與重劃後，伊原有土地之部分面積將抵作公共用地（即抵費地），致欲以○○○段18筆土地進行之音樂公園建案面積減縮，為增加開發利益，伊遂出資購買如附表二編號4所示土地，惟考慮○○○段18筆土地已登記為伊單獨所有，所有權人過於單一，須增加地主人數俾利向銀行辦理貸款，伊乃指示張玉寶徵詢徐永貴出借名義之意願後將之借名登記在徐永貴名下；而如附表二編號5、6所示土地嗣亦有盤商欲出售，伊乃再度出資購入為供音樂公園建案容積移轉使用，復為符合捐贈地與受贈地之登記名義人須同一人之規定，再次指示張玉寶循相同模式向徐永貴洽商借用其名義登記為所有權人。詎上訴人於105年間挾其為如附表一、二所示土地及系爭建物（下合稱本件爭議不動產）之借名登記人，向伊表示須給付投資款40億元始願意歸還，否則將拒絕配合展延貸款、辦理都市更新之用印程序，兩造間再無任何信任基礎可言，爰以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項、第549條第1項及第179條規定《被上訴人在原審併依民法第767條第1項前段規定為本件請求部分，業據其於本院審理時予以撤回（見本院卷三第91頁），此部分非屬本院審理範圍，不予贅述》，擇一請求：徐永貴、黃文娟應將如附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人；徐永貴應將如附表二所示土地及系爭建物（應有部分4/10）所有權移轉登記予被上訴人。（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：徐永貴父親即訴外人徐阿景為被上訴人之長兄，被上訴人、徐阿景及訴外人陳誠金（被上訴人二兄）家

族於70年間以土地與建商合建大台北第一城建案獲得創業資金後，遂投入不動產建設行業，多年來係以與親友集資購買土地興建建案之方式，已在板橋、中和等地區完成多項住宅、商辦等建案。被上訴人並非馥華集團之唯一實際經營者，因馥華集團業務龐大，更因兩造家族長期在新板地區從事購地及後續開發事業，所有購地、開發事宜係由徐永貴、訴外人徐陳坤（即徐永貴之弟）及被上訴人等3人組成核心經營團隊，共同尋找適合腹地及處理所有土地開發投資事務，本件爭議不動產亦係兩造及親友共同合資所購買，並非插暗股之投資行為，相關銀行貸款、房屋稅、地價稅等均以先、後到位之投資資金支付，不足部分則由兩造以名下不動產抵押貸款繳納，相關不動產所有權狀及買賣契約正本僅為方便統籌管理而置於馥華集團辦公處所內，絕非由被上訴人1人所持有。兩造間並無成立借名登記契約，本件爭議不動產為投資人團體之財產，縱有借名登記情事，亦係全體投資人借名登記在兩造名下，被上訴人並非唯一真正所有權人，於未處理資金關係前，自無由被上訴人1人逕行主張終止借名登記契約而要求伊返還本件爭議不動產之理等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)國泰世華銀行於95年9月間聲請拍賣中和區不動產，邀約被上訴人參與投標，被上訴人乃於95年9月22日出具承諾書擔保投標金額不得低於22億元，並於95年8月25日開立票號AI000000號、面額2億5千萬元之支票交予國泰世華銀行以供擔保，有承諾書、支票等件影本在卷可稽（見司調卷第78頁正、反面）。
- (二)被上訴人與徐永貴共同出具名義投標中和區不動產，於95年10月27日以26億100萬元拍定，並於95年11月10日發給權利移轉證書，嗣將中和區不動產以應有部分6/10、4/10比例分別登記在被上訴人、徐永貴名下，有不動產權利移轉證書影

01 本在卷可稽（見司調卷第80至81頁）。

02 (三)被上訴人與徐永貴於99年11月間共同出具名義向國有財產署
03 申購如附表一編號20所示土地，並於100年1月12日以應有部分
04 分6/10、4/10比例分別登記在被上訴人、徐永貴名下，有土
05 地登記謄本在卷可稽（見司調卷第54頁）。

06 (四)徐永貴與黃文娟為夫妻關係，徐永貴於100年間以夫妻贈與
07 為原因，將如附表一編號1至8所示土地（應有部分3/10）、
08 編號14所示土地（應有部分8915/100000）移轉登記在黃文
09 娟名下。

10 (五)中和區土地於102、103年間進行地號分割及整併，而現登記
11 在徐永貴、黃文娟名下之應有部分比例，各如附表一編號1
12 至19所示，有土地登記謄本在卷可稽（見司調卷第18至53
13 頁）。

14 (六)系爭建物現以應有部分6/10、4/10比例分別登記在被上訴
15 人、徐永貴名下，有建物登記謄本在卷可稽（見司調卷第64
16 至65頁）。

17 (七)徐永貴於99年至102年間陸續登記為如附表二所示土地之所
18 有權人，其中編號4土地重測前為新北市○○區○○○段○
19 ○○○段0000地號，有買賣契約書、土地所有權狀、土地登
20 記謄本等件在卷可稽（見司調卷第55至63、84至107頁）

21 四、至於被上訴人主張本件爭議不動產為伊借用上訴人名義所登
22 記，伊已終止兩造間之借名登記契約，上訴人自應將本件爭
23 議不動產所有權移轉登記予伊等情，則為上訴人所否認，並
24 以前揭情詞置辯。經查：

25 (一)按借名登記非要式行為，除當事人間有以作成書據為成立要
26 件之約定外，苟二人以上已互約一方將自己之財產以他方名
27 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，雖未訂立書據，其
28 借名登記關係亦不得謂未成立。而主張有借名之委任關係存
29 在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件事
30 實，負舉證之責任，惟此特別要件事實之具備，苟能證明間
31 接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法

01 則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要
02 件事實為必要（民事訴訟法第282條規定意旨參照）。此時
03 原不負舉證責任之對造，即應就與上開事實不能併存之他項
04 事實，為相當於本證（等同於民法第281條所稱之「反
05 證」）之舉證活動而予以推翻（最高法院109年度台上字第3
06 102號判決意旨參照）。又法院審酌是否已盡證明之責時，
07 應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實
08 予以割裂觀察。

09 (二)本件兩造均稱關於中和區不動產之法院標售價金來源為兩造
10 家族、親友及員工等多人所共同集合之資金，而上訴人就此
11 等行為辯稱係投資人全體合資購買中和區不動產，被上訴人
12 則主張所有投資人係投資其所開發、興建之中和區建案以待
13 完售時獲利分配，為民間「插暗股」之行為等情，經查：

14 1.按所謂共同出資契約之法律性質誠有多端，得為互約出資以
15 經營共同事業之合夥（民法第667條）、出資他方所營事業
16 並分受損益之隱名合夥（民法第700條）、或僅單純出資以
17 待日後依比例分得盈餘而未約定經營共同事業之合資無名契
18 約類型。而民法上之合夥，係指二人以上互約出資以經營共
19 同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，是
20 合夥自應就如何出資及共同事業之經營為確實之約定始足當
21 之，至於合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約，其
22 與合夥雖均有契約當事人共同出資之外觀，然差異在於合夥
23 係以經營共同事業為特點，必以事業為共同，各合夥人就事
24 業之成敗有共同利害關係為要件，倘僅單純出資完成一定目
25 的，而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，
26 亦僅屬合資或共同出資之無名契約。又關於契約之定性即契
27 約之性質在法律上應如何評價，係屬法律適用之範圍，法院
28 依辯論主義之審理原則就當事人事實上之陳述，依調查證據
29 之結果確定契約之內容後，仍應依職權判斷該契約在法律上
30 之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘束。

31 2.經查：

01 (1)證人張玉寶（即馥華集團地政士，已於106年9月間退休，見
02 本院卷二第276、283頁）證稱：伊知道投標中和區不動產是
03 要作土地開發，本來是用工業區狀況去評估，但標到後顧問
04 公司建議以工業區開發不適合，可以改作都市計劃變更，才
05 決定申請變更都市計畫，變更完成後再按照商業區、住宅區
06 去興建開發，但都市計畫完成後，被上訴人覺得再作都市更
07 新可以換取較高的容積率，增加坪效，所以才又申請都市更
08 新，被上訴人有跟市政府交換意見，市政府支持這個案子，
09 所以被上訴人才決定走都市更新，都市更新的顧問費是被上
10 訴人支出，資金就是被上訴人會自行準備，但被上訴人有給
11 親友、員工投資機會，都是被上訴人個別問的，都是由被上
12 訴人自己決定，有困難的話就是去找被上訴人談退股的事
13 情，退資的話錢是被上訴人退的；馥華集團下有成立很多建
14 設公司，都是借名登記的公司，資本額都是被上訴人出的，
15 決定是否進行土地開發或建案時，也都是被上訴人決定；伊
16 在中和案中有出資，是在被上訴人背後隱名出資，出錢不管
17 事，伊之前也有投資過其他被上訴人案件，錢交出去後到交
18 屋完畢後分次分配，中和案還在進行沒有分配等語（見原審
19 卷一第370、371、373、375、376、383頁）。

20 (2)證人許淑娟（即馥華集團行政副理、被上訴人大姊之女，見
21 原審卷一第411頁）證稱：馥華集團是虛擬公司，旗下有很
22 多建設公司，被上訴人買土地時會成立1家建設公司去完成
23 後續土地開發建設；伊有投資過馥華集團的土地開發案，被
24 上訴人買到土地後要開發就會來問伊要不要投資，但不會講
25 開發內容僅會講哪個區塊、獲利不錯，問伊要不要投資，伊
26 和伊家族的人都有投資中和土地開發案；土地是被上訴人買
27 的，有需要借用他人名義登記時，被上訴人會決定要登記在
28 誰名下，伊不會過問土地登記在誰名下，就伊投資的土地開
29 發案經驗，主導者都是被上訴人，其他人沒有影響權或決定
30 權，土地開發案完成後，也是被上訴人跟伊結算；被上訴人
31 進行土地開發案時，會看銀行貸款額度的狀況，有需要的話

會借名登記，就伊投資的經驗來看，土地登記在何人名下，其出資比例或有無出資並無關係；一直以來投資被上訴人的方式都是插暗股，中和土地開發案也是，就是出錢不管其他事情，是指投資被上訴人的土地開發案，不是投資購買土地，中和土地開發案其他的投資人伊不清楚，只知道大概是親友、員工，投資建案中並無固定比例，沒有人告訴伊股本多少，如果有人要退資是由被上訴人負責，伊不用負擔退資費用等語（見原審卷二第273至276頁、第278、279頁）。

(3)證人周俊文（即馥華集團、馥都飯店執行董事，馥華開發公司、華悅建設股份有限公司之負責人、被上訴人二姊之子，見原審卷一第411頁）證稱：馥華集團董事長為被上訴人，伊掛執行董事是被上訴人所指派，伊負責飯店體系，伊投資蠻多件馥華集團土地開發案，最近有中和案、新莊案、巴黎16區、F1等，每次一個案子，都是被上訴人來問伊或伊母親周美玉，每一個案子針對的投資都是被上訴人，也是被上訴人跟伊結算獲利，徐永貴、徐陳坤沒有來跟伊洽談過；依據伊的瞭解，決定是否開發、如何開發、及開發後續處理的人都是被上訴人，伊也曾經因為投資土地開發案而登記為投資土地的所有人，土地借名登記或掛名公司，都是由被上訴人作最後決策，被上訴人跟伊說要借伊名字登記，伊就接受，後續的程序是張玉寶向伊要證件去辦理；伊跟伊家族投資中和案金額約2,000多萬元，也是被上訴人直接來問伊，伊一直以來都是插暗股，就是出資不出名不管事，中和案也是，其他投資人也都是被上訴人一一徵詢，但伊不見得會知道有誰有加入暗股，投資方式都是拿一次錢給被上訴人，讓被上訴人去經營開發，中間都不會再收取什麼規費，最後就是獲利倍數拿回等語（見原審卷二第286至289頁、第291、293頁）。

(4)證人周美玉（即被上訴人之二姊，見原審卷一第411頁）於臺灣新北地方法院（下稱新北地院）107年度重訴字第843號關於徐陳坤與被上訴人間就新莊區土地借名登記爭議事件

(下稱另案)中證稱：伊有投資被上訴人的建設公司，被上訴人去經營建設蓋房子，伊只是單純拿錢出來投資，被上訴人會告訴伊現在有買土地，要多少錢，伊投資都有賺錢，都有分紅給伊，新莊案跟中和案都有投資，土地怎麼登記伊都沒有過問，都是給被上訴人去處理；被上訴人不會找投資人討論開發問題，被上訴人從來沒有找投資人開會過，一樣都是蓋房子賣出去就分紅，也不會詢問如何開發及開發進度，伊也沒有要求被上訴人要將土地登記在伊名下，因為一向從一開始就是被上訴人蓋了房子賣出去就分紅等語（見原審卷一第179至182頁）；證人陳誠金（即被上訴人之二哥，見原審卷一第411頁）於另案證稱：被上訴人告訴伊可以投資多少，外人也是有在說投資多少，伊也不認識，伊是投資蓋房子，買地蓋房子，伊投資的錢有開發有蓋房子有賣就有分錢等語（見原審卷一第185、187頁）。

(5)證人許碧雲（即馥華集團會計、被上訴人大姊之女，見原審卷一第411、560頁）於另案證稱：伊有把錢交給被上訴人投資中和、新莊、新板特區、超級F1、馥華大台北等建案，就是建案開發完銷售完被上訴人就分配利潤給伊，利潤怎麼算伊沒有去問，伊就新莊土地是投資開發建案不是購買土地，就新莊建案被上訴人沒有徵詢伊意見，開發過程中沒有跟伊報告，因為被上訴人經營的很好，伊是晚輩都很信任他等語（見原審卷一第562至564頁）；證人翁世芬（即馥華集團業務部副理，見原審卷一第576頁）於另案證稱：伊有投資新莊區建案，被上訴人在土地買到後大約96年間跟伊說有沒有興趣投資，新莊區建案的投資人沒有開過會，取得新莊區土地之目的是興建房屋銷售，沒有講過什麼時候分利潤，伊相信被上訴人，沒有問過被上訴人有關投資的過程及相關內容等語（見原審卷一第578至580頁）。

3.上訴人雖抗辯證人張玉寶、許淑娟、周俊文所為證述均係其個人投資方式，且渠等與被上訴人往來密切，所述均不足為證等情。然證人許淑娟、周俊文與兩造均具親屬關係，而證

01 人張玉寶更係上訴人所稱之馥華集團核心成員之一（見原審
02 卷一第492頁），復均參與中和案及其他土地開發案之投
03 資，並與其他證人即周美玉、陳誠金、許碧雲、翁世芬所證
04 述內容均大致相同，且均經具結後而為證述，自無干冒涉犯
05 刑事偽證罪嫌故意虛偽陳述之理，渠等所為證詞應堪採信。
06 是由上開證人之證述內容可知，渠等均係被上訴人出面邀約
07 投資其「土地開發建案計畫」，而非與被上訴人約定共同經
08 營土地開發案等事業，或著重於取得土地所有權本身；渠等
09 均不知悉全體投資人為何人，亦不知悉自己投入之資金所佔
10 分配比例為何；且除提出投資金額外，未有任何分擔成本、
11 損失之約定，被上訴人不曾召集全體投資人開會報告進度，
12 投資人並不實際參與土地開發、經營等過程，亦無任何決定
13 權，僅迨建案完工出售建物後，再由被上訴人分別與各投資
14 人為獲利結算，足見兩造家族、親友、員工之出資，性質上
15 僅為一般投資契約，與合夥、隱名合夥之契約當事人除得分
16 受利益，尚須分擔損失之性質顯然不同；且投資人之投資目
17 的明確為未來興建建案銷售後獲利之分配，而非單純購入不
18 動產以期待日後價值上漲而轉手獲利，從而被上訴人於收取
19 各投資人之資金後，自能依其規劃期程及方針將資金彈性用
20 於中和區建案從零至興建完畢之任何一個階段，並不以用於
21 中和區不動產之法院標售價金為限，亦查無任何關於投資款
22 項僅能用於購買價金之約定或限制，故購買中和區不動產僅
23 被上訴人為實現各投資人投資目的（興建建案出售後分配利
24 潤）之初始過程而已，並非投資目的已達終點之結果，除非
25 建案興建銷售完畢或因故確定不興建，否則即無結算投資人
26 獲利若干之問題。準此，各投資人意在從旁挹注資金於被上
27 訴人之建案興建計畫而已，至於該計畫係如何型塑、發展係
28 由被上訴人全權決定，而各投資人既非以互相出資、共同經
29 營土地開發等事業為目的，則各投資人之間自無組成合資團
30 體餘地，為了興建計畫所購置之不動產自仍屬被上訴人實際
31 所有，由被上訴人支配、管理及規劃興建建案，不因被上訴

01 人曾有收取其他投資款項之事實而將購置之不動產變異為投
02 資人團體所有。

03 (三)被上訴人主張伊與上訴人間就本件爭議不動產存有借名登記
04 契約關係乙節，固無書面契約為證，然查：

05 1.就被上訴人向徐永貴借用名義之動機及達成借名登記合意之
06 過程而言：

07 (1)關於如附表一、附表二編號1至3所示土地及系爭建物部分：

08 ①被上訴人表示：國泰世華銀行於95年9月間聲請拍賣中和區
09 不動產，邀約伊參與投標，伊遂出具承諾書保證以不低於22
10 億元之條件參與投標，並開面額2億5千萬元之支票交予國泰
11 世華銀行以供擔保，而在銀行授信貸款額度之考量下（斯時
12 自然人無擔保貸款上限額度為9.03億元，見原審卷二第153
13 頁之臺灣土地銀行95年度年報財務概況說明，而系爭投標案
14 之拍定尾款即高達18億2,070萬元，見原審卷三第221頁），
15 遂有借用他人名義共同投標並辦理銀行貸款之需求，嗣於95
16 年10月27日以26億100萬元拍定中和區不動產，並於95年11
17 月10日發給權利移轉證書等情，業據提出承諾書、支票、新
18 北地院不動產權利移轉證書等件影本為憑（見司調卷第78至
19 81頁）。參以證人張玉寶證稱：95年9月左右，國泰世華經
20 理陳錫棟帶同事陳嘉惠來找伊，說有一個拍了很多次都拍不
21 掉的工業區土地想要找合適的建設公司來買，伊認為是很好
22 的投資標的，就約他們到被上訴人公司談，因為之前標的價
23 錢很低，他們不願意這麼低賣出去，他們希望被上訴人要承
24 諾一定會來拍，而且至少要出價22億元以上，他們認為不是
25 開玩笑，要求被上訴人提供1張支票，金額是2億5千萬元交
26 給銀行，被上訴人有同意，也有開票出去，後來有去標，也
27 標到了，是用被上訴人、徐永貴名字去標，因為銀行法拍代
28 墊款，也是用二人的名字申請的，土地銀行說願意做代墊
29 款，但有額度問題，因為這是信貸，所以要用二個名字，這
30 樣可以降低額度而符合銀行規定；伊在辦公室寫標單時，本
31 來寫的金額被上訴人又說要算一下，加了100萬元，都是被

01 上訴人在決定的，沒有人敢加這麼多錢；因為涉及法拍墊
02 款，土地銀行經理表示被上訴人信用很好，但被上訴人手上
03 還有4個案件沒有結，對銀行還有土建融沒有還清，所以銀
04 行希望被上訴人可以再找一個人頭來一起當借款人；國泰世
05 華銀行來邀約投標，被上訴人有簽承諾書及給保證金支票，
06 叫伊去問銀行法拍墊款，當時有意願的是土地銀行，土銀的
07 人要伊跟被上訴人說要增加一個人貸款名義，否則被上訴人
08 一個人的額度是不夠等語（見本院卷二第276、277、278
09 頁、原審卷一第368頁、本院卷三第98頁），上情與被上訴人
10 主張伊受國泰世華銀行邀約，欲以法拍投標方式取得中和區
11 不動產之所有權以興建建案，伊全權決定投標金額，基於融
12 資額度考量，方以自己及徐永貴之名義為法院拍賣之投標人
13 乙節互核一致，應可採信。

14 ②張玉寶並證稱：伊在馥華集團作代書業務很久，包括被上訴
15 人在內的很多人個人資料都有掃描在電腦內，基於長期的信
16 任，伊可以從電腦內拿來使用；徐永貴有開車載伊及被上訴
17 人會計許碧雲去法院投標，伊代理徐永貴及被上訴人投標，
18 得標後相關文書是伊1個人去領的；由誰當人頭是被上訴人
19 決定的，向土地銀行辦理信用貸款時，伊跟徐永貴在場，當
20 時徐永貴很樂意，被上訴人讓他簽名就簽名了，權利移轉後
21 有轉向臺灣銀行中和分行貸款，徐永貴也有配合簽名；徐永
22 貴的連帶保證人是林悅春，她是被上訴人的太太，因為銀行
23 貸款要看財力及資力，被上訴人夫妻都有簽名，銀行才願意
24 承作貸款；陳金鐘有跟伊討論要借誰的名義比較好，伊有建
25 議借徐永貴名義，陳金鐘說可行，就叫伊去跟徐永貴說中和
26 的案子要用徐永貴的名字去投標，徐永貴有答應，才會配合
27 跟銀行貸款，也有提供報稅資料，徐永貴是同意的，才會辦
28 好貸款及投標等語（見原審卷一第369頁、本院卷二第277、
29 278、279、283頁、本院卷三第98頁），可徵被上訴人係透
30 過張玉寶之傳達而與徐永貴就中和區不動產成立借名登記關
31 係，徐永貴因而同意出借名義與被上訴人共同投標中和區不

動產，並於拍定繳足價金後登記為所有權人。

③又被上訴人表示為擴大上開標得之中和區土地作為建築基地之需求而有申購相鄰國有地（即如附表一編號20所示土地）之必要，必須以上開標得土地之登記所有權人名義（即徐永貴、被上訴人名義）先向國有財產署辦理國有地承租手續，始能進一步辦理國有地申購手續等情，業據提出國有基地租賃契約書、承購國有非公用不動產申請書等件影本為憑（見原審卷一第83至88頁）。參諸國有財產署官方網站所公布之申購國有地畸零地辦法，顯示具有鄰地所有權人身分且有合併使用必要者始有申購資格（見本院卷一第257頁），且前開租賃契約、承購申請書上「徐永貴」之印章乃被上訴人持有保管中（見本院卷一第517、490頁），是被上訴人主張伊為配合上開申購辦法，而繼續借用徐永貴名義申購此筆國有土地等情，亦屬有據。

④被上訴人再因辦理中和區建案都市更新容積移轉之利益而有購入附表二編號1至3所示土地之需求等情，業據證人張玉寶證稱：道路用地的買受人名義要與接受地的登記名義人一樣，所以前面有借用過名字的，就要再繼續借用名義購買道路用地，才能有容積移轉的容積率優惠等語（見本院卷二第284頁），且此部分土地買賣契約書上「徐永貴」之印章乃被上訴人持有保管中（見司調卷第84至94頁背面、本院卷一第517、490頁），甚至附表二編號2、3所示土地買賣契約書為被上訴人之女陳惠萍代理徐永貴所簽立（見司調卷第92頁背面），是被上訴人主張因辦理容積移轉購入道路用地而繼續借用徐永貴名義購入此部分土地等情，尚非無憑。

(2)關於如附表二編號4至6所示土地部分：

①被上訴人於96年間得知宏泰公司欲出售○○○段18筆土地，為免同業競爭影響簽約程序，遂於96年12月30日出具授權書（見本院卷二第299頁），授權徐永貴之弟即訴外人徐陳坤於96年12月31日簽訂買賣契約（見原審卷三第45至48頁）、交付價金支票（見本院卷二第301至305頁）等事宜，而於完

01 成簽約及交付價金手續後，徐陳坤旋於97年1月10日出具聲
02 明書（見本院卷二第307頁），表明將○○○段18筆土地指
03 定全部登記為被上訴人1人名義等語，並將○○○段18筆土
04 地所有權全部移轉登記予被上訴人（見本院卷二第535至559
05 頁），嗣被上訴人於98年9月28日出具自辦重劃同意書、委
06 託重劃合約書（見本院卷二第561至575頁），委託珍寶公司
07 辦理江子翠重劃案，而新北市政府則於100年間公告江翠北
08 側重劃區案（見本院卷二第577至579頁）等情。此與證人張
09 玉寶證稱：音樂公園建案在板橋江子翠，是大同水上樂園的
10 舊址，地主輾轉改成宏泰公司，他們有拿出來賣，板橋人對
11 這塊地非常有印象，大家都在搶，因為要快速且低調的把合
12 約簽到手，怕被別人搶走，被上訴人不方便出面，怕中人帶
13 著被上訴人出面很容易就消息走漏，被上訴人就叫徐陳坤去
14 幫他簽約；在98年間重劃從公辦改成自辦，板橋區的建商大
15 昌建設、珍寶事業郭枝茂想要爭取主辦，他知道被上訴人跟
16 宏泰公司買了江子翠地區的土地，被上訴人是重劃區內最大
17 的私人地主，郭枝茂邀約陳金鐘加入重劃事業，被上訴人認
18 為可行，所以大昌建設就派經理張淑美帶了重劃的相關文件
19 到被上訴人公司，被上訴人指示伊幫他代簽重劃同意書，簽
20 的時候伊有將被上訴人的印鑑證明交給張淑美，及在另1份
21 契約書上蓋印鑑章，契約書是指被上訴人與珍寶事業關於重
22 劃的約定，陳金鐘簽名是被上訴人要伊幫他代簽等語（見本
23 院卷二第285、286頁、本院卷三第94頁）亦大致相符，應屬
24 可採。

- 25 ②又證人張玉寶證稱：如附表二編號4所示土地本身面積很
26 小，無法單獨蓋1個建案，要配合被上訴人先前從宏泰公司
27 買到的地（指○○○段18筆土地）一起作音樂公園建案，因
28 為被上訴人想把案子作大，所以又買了該土地，這個案子面
29 積很大，需要銀行土建融的額度也很大，所以需要增加貸款
30 人名義，貸下來的額度才夠用，才借用徐永貴名義；該土地
31 買賣契約（指司調卷第104至106頁）的買方「徐永貴」印章

01 是伊蓋的，伊會先問被上訴人要用誰的名字登記，被上訴人
02 會指示伊用誰的名義，這件是被上訴人指示用徐永貴名義，
03 伊用印前會跟徐永貴說被上訴人要買土地，要用他的名字簽
04 約，徵詢過他的同意，徐永貴都說ok，簽約時就蓋他的印
05 章，印章是徐永貴平常就放伊這邊，伊要簽約前一定會先問
06 過他，會跟他說要買什麼土地，要用他的名字簽約，也就是
07 被上訴人要買什麼土地用他的名字簽約，徐永貴回覆同意，
08 好啊等語（見本院卷三第96頁）；且此部分土地買賣契約書
09 上「徐永貴」之印章乃被上訴人持有保管中（見司調卷第10
10 4頁至106頁、本院卷一第517、490頁），是被上訴人主張伊
11 指示張玉寶向徐永貴傳達，而與徐永貴就此筆土地成立借名
12 登記關係，亦為有理。

13 ③至於如附表二編號5、6所示土地，係為配合前述如附表二編
14 號4所示土地容積移轉之道路用地等情，亦據證人張玉寶證
15 稱：既然編號4土地是用徐永貴名義買，所以道路用地還是要
16 再借徐永貴名義，編號5、6土地買賣契約（指司調卷第95
17 至103頁）上的買方「徐永貴」印章是伊蓋的，簽約前都會
18 講，何時要簽約要用他的印章，他都同意，說買土地好啊；
19 是被上訴人出錢，借徐永貴名義，叫伊跟徐永貴說，也就是
20 徐永貴知道也同意，伊才會去作後面的作業；同一個都市計
21 畫區公設地與建地是可以相互作容積移轉，而編號5、6土地
22 雖然行政區是土城，但屬於板橋區的都市計畫土地，編號
23 4、5、6土地都是在板橋區的都市計畫土地內等語（見本院
24 卷三第96至99頁）；且此部分土地買賣契約書上「徐永貴」
25 之印章乃被上訴人持有保管中（見司調卷第95至97頁、本院
26 卷一第517、490頁），是被上訴人主張因辦理容積移轉購入
27 道路用地而繼續借用徐永貴名義購入此部分土地等情，洵為
28 有據。

29 2.關於被上訴人與黃文娟就附表一編號1至8、14所示土地達成
30 借名登記合意之過程而言：

31 (1)被上訴人表示為降低個人累進稅負以減省地價稅之故，而有

再尋找其他登記名義人之必要等情，此據證人張玉寶證稱：地價稅是採累進的，從千分之10到55，如果土地都在一個人名下，累進下來地價稅的金額會很高，而夫妻贈與免贈與稅及增值稅，徐永貴後來有移轉給他太太黃文娟，這是被上訴人說的，因為他有反應每年的地價稅很高，伊有回答是累進稅率，所以最好的方式就是夫妻贈與；徐永貴夫妻贈與給黃文娟的地政手續是伊辦的，黃文娟的證件是徐永貴給伊的，關於徐永貴贈與給黃文娟一事，需要徐永貴的印鑑證明及印鑑章，伊有通知徐永貴要準備好交給伊；伊是透過徐永貴拿黃文娟證件，後面銀行要對保時，黃文娟也有來，所有權人有變動，銀行那邊的借據要重簽，黃文娟有配合來公司，伊有約銀行的人過來辦；黃文娟是人頭，因為她沒有出錢過，土地是被上訴人買的，其他人都是掛名等語（見本院卷二第280、281頁）；參以黃文娟於臺灣新北地方檢察署109年度調偵字第3416號背信案件表示：伊將證件交給徐永貴去處理，投資及開發伊都沒有參與，伊知道有這個土地在伊名下，但伊不知道為什麼，可能是徐永貴的考量，伊都交給他處理等語（見本院限制閱覽卷證物袋內之偵查筆錄），可認被上訴人係透過張玉寶請徐永貴告知黃文娟須配合辦理借名登記之手續，經黃文娟同意將證件交予徐永貴後，由徐永貴提出供張玉寶辦理相關產權移轉手續，以此迂迴方式與被上訴人達成借用名義之合意。

(2)而徐永貴名下之中和區土地原應有部分比例為4/10，除於100年7月22日將如附表一編號1至8（應有部分3/10）、14（應有部分8915/100000）所示土地以夫妻贈與為原因移轉所有權登記予黃文娟以外，另將如附表一編號9至13（應有部分1/10）、14（應有部分3370/100000）所示土地於同日以買賣為原因移轉所有權登記予訴外人游永文、黃淑貞（見本院卷一第189頁之附表一土地沿革表，上訴人就此表示沒有意見，見本院卷二第457頁）等情，業據上訴人所不爭執（見本院卷一第405頁）。而證人黃淑貞到庭證稱：游永文是伊

01 先生，伊媳婦是陳惠萍，伊兒子夫婦跟伊夫婦吃飯時，有提
02 到被上訴人要跟伊借名，被上訴人可以省很多稅金，伊相信
03 媳婦是自己人就同意借，伊先生也有同意，伊夫婦將身分證
04 證、印章交給媳婦去處理，伊夫婦沒有收過稅單，也沒有繳
05 過稅，登記的相關規費稅費及代書費亦沒有繳過，土地所有
06 權狀正本沒有在伊夫婦這邊，因為伊夫婦只是借名而已，伊
07 夫婦有去過銀行或公司對保，是被上訴人委託媳婦叫伊夫婦
08 去，伊沒有分到出租的租金，也沒有繳過貸款利息，伊不認
09 識徐永貴、徐陳坤，伊夫婦除了交付身分證及印章給媳婦以
10 外，沒有簽立過戶文書或買賣契約書等語（見本院卷二第28
11 至31頁），足見黃淑貞夫婦係受被上訴人所託而同意出借名
12 義登記為所有權人，與上訴人並無關聯。

13 (3)況徐永貴於原審業已自承：伊的部分在100年左右夫妻贈與
14 給黃文娟，一部份以買賣為原因移轉給游永文、黃淑貞，這
15 是被上訴人決定將伊名下對中和土地應有部分移轉，跟伊說
16 的理由就是地主同意比例的需要等語（見原審卷一第389
17 頁），足見「中和區土地之所有權部分移轉登記予黃文娟、
18 游永文、黃淑貞」乙事為被上訴人所決定，無論基於何種原
19 因之需求，上訴人斯時即無異議而配合為之，益徵被上訴人
20 就中和區不動產自始確有支配、處分之權利。

21 3.就本件爭議不動產之購買資金來源及支付價金流程而言：

22 (1)關於中和區不動產部分：

23 兩造均稱關於中和區不動產之拍定價金來源為兩造家族、親
24 友及員工等多人共同提出之資金等情，而前已敘及本件不存
25 在共同經營土地開發事業之投資人團體，投資人僅就被上訴
26 人之建案計畫挹注資金，待興建完畢銷售結案始分配利潤，
27 被上訴人與各投資人間係成立一般投資契約，投資標的為被
28 上訴人之建案興建計畫，並非基於共同合資購買中和區不動
29 產之意而投資，故無論中和區不動產之拍定價金是否以投資
30 人投入之資金所支付，亦無從動搖被上訴人為實質所有權人
31 之地位。

01 (2)關於附表一編號20所示土地部分：

02 查此筆國有地之申購價金為6,493,185元，須於99年12月15
03 日前一次繳清（見原審卷一第89頁），被上訴人遂於99年12
04 月7日簽發支票號碼WYAA0000000、面額為3,895,911元之土
05 地銀行東板橋分行支票（60%價金），及以徐永貴名義簽發
06 支票號碼DI0000000、面額為2,597,274元之土地銀行東板橋
07 分行支票（40%價金）後（見原審卷一第91頁），嗣於99年
08 12月13日自林悅春土地銀行東板橋分行000000000000活期儲
09 蓄存款帳戶轉帳3,895,911元至被上訴人之土地銀行東板橋
10 分行0000000000支票帳戶，復自徐永貴土地銀行東板橋分行0
11 0000000000活期儲蓄存款帳戶轉帳2,597,274元至徐永貴土
12 地銀行東板橋分行000000000支票帳戶支付價金，國有財產
13 署則於99年12月15日收受價金款項6,493,185元無誤等情，
14 此有林悅春土地銀行東板橋分行活期儲蓄存款帳戶存摺封面
15 與交易明細（見本院限制閱覽卷第153頁）、徐永貴土地銀
16 行東板橋分行活期儲蓄存款帳戶存摺封面與交易明細（見本
17 院卷一第259頁）、國有財產署繳款書（見原審卷一第93
18 頁）等件影本可稽；而徐永貴上開活儲及支票帳戶之存簿正
19 本及印章均為被上訴人所持有（見本院卷一第508、510、51
20 3、490頁），衡諸一般常情，存簿及印章因故非本人持有
21 者，持有人即可以之提領或轉匯帳戶內之資金，故帳戶名義
22 人鮮少將自己金錢放置於其內，堪信此筆國有地為被上訴人
23 出資或統籌資金所購入，再借名登記為徐永貴所有。

24 (3)關於附表二編號1至3所示土地部分：

25 ①附表二編號1（詳細金流詳如附表三所示）：

26 第1期款係由支票號碼DI0000000、DI0000000、DI0000000、
27 DI0000000、DI0000000等5紙支票兌現後支付（見原審卷二第
28 167至171頁），係由馥華開發公司、陳詠霖（被上訴人之
29 子）之土地銀行東板橋分行活存帳戶，以及被上訴人贖回基
30 金後，分別匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地
31 銀行東板橋分行支票帳戶供開票使用；第2期款係由支票號

碼DI0000000、DI0000000、DI0000000、DI0000000、DI0000000等5紙支票兌現後支付(見原審卷二第175至179頁)，係由馥華開發公司、陳詠霖(被上訴人之子)與陳嘉修(被上訴人二哥陳誠金之子)之土地銀行東板橋分行活存帳戶，以及被上訴人贖回基金後，分別匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東板橋分行支票帳戶供開票使用；第3期款係由支票號碼DI0000000、DI0000000、DI0000000、DI0000000、DI0000000等5紙支票兌現後支付(見原審卷二第181至185頁)，係由被上訴人直接匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東板橋分行支票帳戶供開票使用。而徐永貴上開活儲及支票帳戶之存簿正本及印章均為被上訴人所持有(見本院卷一第509、510、513、490頁)，可認此筆土地同為被上訴人所出資或統籌資金購入，再借名登記為徐永貴所有。

②附表二編號2、3(詳細金流詳如附表四所示)：

此部分土地係由支票號碼DI0000000、DI0000000、DI0000000等3紙支票兌現後支付(見司調卷第93頁背面、94頁正反面)，係由林悅春(被上訴人配偶)土地銀行東板橋分行帳戶，分別匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東板橋分行支票帳戶供開票使用。而徐永貴上開活儲及支票帳戶之存簿正本及印章均為被上訴人所持有(見本院卷一第509、510、513、490頁)，堪信此筆土地同為被上訴人所出資或統籌資金購入，再借名登記為徐永貴所有。

(4)關於附表二編號4至6所示土地部分：

①附表二編號4(詳細金流詳如附表五所示)：

第1期款係由支票號碼DI0000000支票兌現後支付(見原審卷二第245頁)，係由陳嘉煌(被上訴人二哥之子)之第一銀行板橋分行活存帳戶匯款至徐永貴土地銀行東板橋分行支票帳戶供開票使用；第2期款係由支票號碼DI0000000支票兌現後支付(見原審卷二第253頁)，係由蔡秀盆(被上訴人外甥許著明之配偶)帳戶及陳光憲(被上訴人之子)之土地銀行東

01 板橋分行活存帳戶，分別匯款至徐永貴土地銀行東板橋分行
02 支票帳戶供開票使用；第3期款係由支票號碼DI0000000、DI
03 0000000等2紙支票兌現後支付(見原審卷二第255、259頁)，
04 係由蔡秀盆、馥達建設公司及徐陳坤帳戶，分別匯款至徐永
05 貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東板橋分行支票帳
06 戶供開票使用。而徐永貴上開活儲及支票帳戶之存簿正本及
07 印章均為被上訴人所持有(見本院卷一第509、510、513、4
08 90頁)，可徵此筆土地同為被上訴人所出資或統籌資金購
09 入，再借名登記為徐永貴所有。

10 ②附表二編號5、6(詳細金流詳如附表六所示)：

11 第1期款係由支票號碼DI0000000支票兌現後支付(見原審卷
12 二第209頁)，係由被上訴人、馥達建設公司、徐陳坤帳戶分
13 別匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東板
14 橋分行支票帳戶供開票使用；第2期款係由支票號碼DI00000
15 00支票兌現後支付(見原審卷二第235頁)，係由陳嘉修之土
16 地銀行東板橋分行活存帳戶、馥達建設公司、徐陳坤帳戶，
17 分別匯款至徐永貴第一銀行板橋分行活存帳戶及土地銀行東
18 板橋分行支票帳戶供開票使用。而徐永貴上開活儲及支票帳
19 戶之存簿正本及印章均為被上訴人所持有(見本院卷一第50
20 9、510、513、490頁)，能認此筆土地同為被上訴人出資或
21 統籌資金購入，再借名登記為徐永貴所有。

22 (5)被上訴人就本件爭議不動產多已提出完整之購買資金來源說
23 明，惟上訴人僅概略以「親友合資」、「大台北案、巴黎16
24 區及F1案盈餘分配轉投資本案」等語模糊帶過(見本院卷三
25 第162頁)，且未就另案投資盈餘款轉投資本案乙節舉證以
26 實其說，自難憑採。

27 4.就本件爭議不動產之貸款利息及稅捐繳納、管理、使用暨收
28 益而言：

29 (1)本件爭議不動產之所有權狀正本及如附表二所示土地之買賣
30 契約書正本均由被上訴人於本件訴訟審理過程中提出(見本
31 院卷一第411、430頁、司調卷第84至107頁)，足以符合一

01 般社會通念係由借名人持有表彰不動產權利重要文件之情。
02 上訴人雖辯稱權狀正本屬所有投資人，為利於後續開發手
03 續，故將之全數放置於馥華集團總部統一保管等情，惟本件
04 並無投資人間互約出資及經營事業之合夥或隱名合夥約定，
05 而係與被上訴人成立一般投資契約，業如前述，則投資人投
06 入資金並未變更被上訴人為本件爭議不動產之實質所有權人
07 主體，所有權狀亦非全體投資人所有，上訴人所辯，非屬可
08 採。

09 (2)如附表一編號1至19所示土地之貸款金額全部係由被上訴人
10 支付或統一籌措：

11 本件投資除與被上訴人約定之投資金額外，未見其他貸款利
12 息分擔之約定，上訴人則表示繳納此部分土地貸款利息之銀
13 行帳戶有三，分別為：「陳金鐘、徐永貴臺灣土地銀行東板
14 橋分行000-000-000000帳戶」（下稱系爭聯名帳戶，見本院
15 限制閱覽卷第117至130頁）、「陳金鐘臺灣銀行中和分行00
16 0-0000000000帳戶」（見本院限制閱覽卷第131至152頁）、
17 「徐永貴臺灣銀行中和分行000-0000000000帳戶」（見本院
18 卷一第229至242頁），而上開帳戶之存摺及印章均為被上訴
19 人所持有（見本院卷一第508、509、513、490頁），顯係由
20 被上訴人以自有或統籌資金方式按期繳納貸款利息。

21 (3)本件爭議不動產之歷年房屋稅、地價稅單均係投遞至馥華集
22 團總部之新北市○○區○○路○段000號11樓地址，原係由
23 馥華集團所屬公司之會計繳納等情，為上訴人所不爭執（見
24 本院卷一第411頁），足見被上訴人係立於所有權人之地位
25 而囑託馥華集團員工為之處理；嗣因兩造及徐陳坤於107年
26 間發生投資爭議，始造成兩造就108、109年之地價稅係由徐
27 永貴繳納一事各執一詞（上訴人稱係被上訴人置之不理，被
28 上訴人則表示上訴人拒絕將稅單交給被上訴人），尚不能以
29 此反推被上訴人並非實質所有權人。

30 (4)本件爭議不動產之使用收益情形：

31 ①被上訴人自98年1月1日陸續出租中和區不動產予俾亭企業有

01 限公司（嗣變更組織並更名為俾亭停車事業股份有限公司，
02 下稱俾亭公司）經營停車場迄今，歷年租金係由被上訴人自
03 行收受、運用，而租金收取方式於107年12月31日以前，係
04 由俾亭公司於簽約日1次開立各期租金支票（1期為1個月）
05 予被上訴人收執（98年1月1日至107年12月31日之租賃契約
06 見本院卷一第261至368頁），被上訴人再依時序兌現之；自
07 108年起改為俾亭公司將租金匯至被上訴人指定之銀行帳
08 戶，而基於雙方互信，毋須再逐年換簽新約等情，有俾亭公
09 司出具之切結書影本可稽（見本院卷一第369頁），顯見中
10 和區不動產如何使用收益係由被上訴人全權決定，出租後之
11 租金收入亦均由被上訴人管理、使用。又因俾亭公司繳付之
12 租金收入因形式上進入被上訴人所保管之徐永貴銀行帳戶
13 內，致使徐永貴遭增加課徵的所得稅數額，係由被上訴人計
14 算後找補給徐永貴（見原審卷二第45至60頁），益見徐永貴
15 僅出借名義人，被上訴人方為實質所有權人，並為不動產開
16 發案之唯一主導經營者，始會由被上訴人找補稅捐差額予徐
17 永貴。

18 ②而被上訴人於江翠北側重劃區重劃完成後即取回如附表編號
19 4所示土地，於107年全年度將之出租予俾亭公司並收取租
20 金，此有租賃契約書與租金支票等件影本可憑（見本院卷二
21 第591至597頁），足見被上訴人就此筆土地為實際所有權人
22 而使用收益，嗣因兩造關係破裂並衍生本件訴訟爭執，被上
23 訴人才未再繼續出租此筆土地，仍不能以之推論被上訴人並
24 非實質所有權人。

25 (四)準此，依上開證據，在論理及經驗法則上，已足推論本件爭
26 議不動產確為被上訴人欲購買而規劃興建建案，並以自有或
27 統籌資金持續支付相關貸款利息、稅捐等費用支出，且買受
28 後迄今均由被上訴人出租作為停車場，所收租金亦由被上訴
29 人統籌使用，歷年來均無人異議，可見本件爭議不動產均係
30 由被上訴人管理、使用及收益；至於被上訴人固有邀集親
31 友、員工出資部分，並未以互約經營事業為目的，而係投資

01 被上訴人之建案計畫，未能評價為具有合夥或隱名合夥之投
02 資人團體，僅屬一般投資關係；況依一般社會常情，足以表
03 彰權利之所有權狀，係由真正權利人保管，被上訴人不僅持
04 有本件爭議不動產之所有權狀正本，更留存如附表二所示土
05 地買賣契約原本等權利證明重要文件，上訴人亦不爭執於訴
06 訟前均係由馥華集團所屬公司會計繳納相關房屋稅及地價
07 稅；且徐永貴於100年間更應被上訴人之要求，而配合將其
08 名下中和區土地部分所有權移轉登記予黃文娟、游永文及黃
09 淑貞等3人，益徵被上訴人主張其為本件爭議不動產之實際
10 所有權人，基於貸款額度、節稅及容積移轉之道路地買受人
11 名義要與接受地的登記名義人一樣等因素之考量，乃借用上
12 訴人名義登記，兩造間就本件爭議不動產有借名登記契約關
13 係存在等節，應屬可採。

14 (五)上訴人另抗辯縱有借名登記情事，亦係全體投資人借名登記
15 在兩造名下等情，然查：

16 1.前揭證人張玉寶、許淑娟、周俊文、周美玉、陳誠金、許碧
17 雲及翁世芬均證述渠等係投資土地開發案之計畫，並非合資
18 購買土地等語，業如前述，且投資人係前後、個別加入投
19 資，而本件並無書面投資契約預先約定所購置之不動產係借
20 名登記於兩造名下，亦無任何證據顯示兩造曾邀集全體投資
21 人開會討論投資事務，則投資人團體係與兩造如何成立借名
22 登記關係，自非無疑。

23 2.又如全體投資人之本意在於合資標購中和區不動產以取得所
24 有權，惟中和區不動產之拍定金額即高達26億100萬元（參
25 不爭執事項(二)），以徐永貴自行提出之中和案投資人名冊及
26 股份整理表、支付強制執行案款整理表等件觀之（見原審卷
27 一第601至603頁），各投資人現實所提出之投資金額（無論
28 是股本4億或12.2億）顯不足以直接付清法院標售價金，不
29 足之18.06億元係向銀行融資貸款始有能力支付（見原審卷
30 一第603頁支付強制執行案款整理表編號17「融資放款」放
31 款18.06億元之記載），則何以各投資人實際出資約8億元

（計算式：26億元－18億元），而無貸款利息及其他購地成本分受均攤之約定，即能共同取得中和區不動產之所有權？後續建案設計、審照、興建建築物等諸多營造費用又將從何而來？均與上訴人辯稱各投資人之投資目的即在出資購買中和區不動產以取得所有權乙節亦有不符，則於無法證明中和區不動產實為投資人團體所有之情況下，更遑論取得不動產所有權後有借名登記於兩造名下之意。

3.再者，徐永貴、證人徐陳坤於原審證稱：當初跟法院標購土地是為了準備作為興建工業住宅出售；有跟親友提到買地後要蓋住宅出售等語（見原審卷一第398、505頁），可見徐永貴及證人徐陳坤於投資中和區不動產時，其主觀上實係以獲取建案銷售之利潤為標的，顯非以合資購買土地為投資目的甚明。參以證人黃淑貞證稱伊夫婦除了同意出借名義外，並未出錢投資被上訴人相關建案等語（見本院卷二第30頁），益徵被上訴人所進行之各項土地開發案中，有無出錢投資與是否登記為開發案土地之所有權人係屬二事。

4.至於證人徐淑惠（即徐永貴之妹）雖證稱：伊有去開1張面額1,700萬元的支票（指原審卷一第173至175頁所示支票）用來買中和土地，是徐永貴、徐陳坤跟伊說中和這塊地要拍賣，問伊要不要參加等語（見本院卷一第492、493頁）。惟證人徐淑惠就土地地號、明細、位置等細節均表示伊不清楚，伊係委託徐永貴、徐陳坤去處理等語（見原審卷一第493、494頁），顯見證人徐淑惠對於投資細節了解甚少；且當本院詢問是否知悉先前投資建案的銷售過程時，證人徐淑惠係答稱伊是純粹拿錢投資，復向其確認究竟是購買土地還是純粹投資時，又反稱購買土地等語（見本院卷一第495頁），其證詞前後亦有矛盾之處，難以信採。

(六)上訴人再辯稱徐永貴與徐陳坤兄弟與被上訴人均為馥華集團之經營團隊，渠3人共同處理購地及後續開發事宜，本件爭議不動產登記名義人之安排亦係由經營團隊討論後所決定等情，惟查：

01 1.本件係由被上訴人與各投資人分別成立一般投資契約，並無
02 投資人團體之存在，且被上訴人為本件爭議不動產之實際所
03 有權人等情，俱如前述。至證人徐陳坤固證稱：中和案的登
04 記方式是核心人物討論後決定，核心人物就是被上訴人、徐
05 永貴、伊、張玉寶，也是經營團隊等語（見原審卷一第509
06 頁、第517、518頁）；然其同時證稱：伊不清楚附表一土地
07 為何有些會登記給被上訴人子女及其姻親，這要問被上訴人
08 用意為何，登記給被上訴人子女及其姻親是被上訴人或徐永
09 貴名下持分要查；不清楚中和案有投資人要退出，也不清楚
10 退出程序，每一個投資案都有投資人名冊，才會知道投資人
11 是誰；中和案股本4億元是被上訴人、徐永貴、伊、張玉寶
12 共同決定的，加上銀行貸款，4億元就足夠，有些人聽到
13 的是以12.2億元為股本，是同時決定的，部分是4億元，部
14 分是12.2億元；伊是事後才知道有人是以12.2億元為股本來
15 投資，核心人物沒有一起討論出12.2億元等語（見原審卷一第
16 503、507、509、512、520頁），是以，倘土地開發案及相
17 關登記方式係由所謂「核心經營團隊」決定，身為經營團隊
18 之證人徐陳坤何以不清楚如附表一所示土地所有權有部分移
19 轉登記給被上訴人子女及游永文、黃淑貞之原因究竟為何？
20 又投資人退股及投資股本攸關中和建案未來開發實際所得運
21 用之資金甚鉅，應屬重要事項，且光是購入中和區不動產之
22 價金成本已高達26億100萬元，尚不包含如附表一編號20及
23 附表二編號1至3所示土地部分，證人徐陳坤如為馥華集團核
24 心決策者之一，對於應到位資金及資金流向理應比旁人清楚
25 知悉、掌握，卻無法說明在銀行貸款僅18億600萬元之情形
26 下，何以募資股本僅需4億元，況上述金額就後續繳納貸
27 款、進行都更、興建銷售等成本支付是否足夠亦未可知，甚
28 至表示不清楚12.2億元股本如何決定，亦非所謂核心人物共
29 同討論而來等語，是證人徐陳坤證稱伊與徐永貴、被上訴人
30 及張玉寶均為中和建案之核心經營團隊成員等語，已難盡
31 信；遑論其所為「經營團隊在每一個投資案並不相同，核心

01 人物是被上訴人、徐永貴、伊與張玉寶」之證述內容（見原
02 審卷一第508、517頁），與徐永貴在原審證稱：「馥華集團
03 事務是由伊、被上訴人、徐陳坤共同決定；經營團隊就是被
04 上訴人、徐陳坤、伊，還有一些資深員工張玉寶，還有聘請
05 的員工；比較核心的人是伊、被上訴人、徐陳坤、會計及被
06 上訴人子女」等語亦有矛盾（見原審卷一第385、387、389
07 頁），並與證人張玉寶、周俊文、許淑娟等人均證稱：馥華
08 集團主要經營核心人物僅被上訴人1人，決定是否開發、如
09 何開發、後續事務安排等主導者都是被上訴人，其他人沒有
10 影響權或決定權，沒有所謂核心團隊等語復有相當程度出入
11 （見原審卷一第372頁、原審卷二第273、277、286、287
12 頁），自難認證人徐陳坤證稱中和案的不動產登記方式是核
13 心人物討論後所為決定等語可採。

14 2.又上訴人抗辯徐永貴、徐陳坤兄弟就中和案之土地購置、都
15 市更新計畫等均全程參與，並參加新北市政府開發會議，會
16 將相關資訊帶回公司而舉辦集團內部會議，與被上訴人共同
17 商討後續開發執行問題，與其他投資人不同等情。惟證人張
18 玉寶證稱：徐永貴、徐陳坤沒有參與馥華集團的經營，都是
19 員工身份；中和案在辦理都市更新時的協調會、社區會議
20 等，伊有參加，相關員工、協力廠商都會參加，因為有被登
21 記名字的地主都被要求要參加，沒有參加的地主會授權公司
22 員工代理，都更案件才好推動；如果會議上有重大決定時，
23 會打電話給被上訴人讓他決定，因為有一些都更會議要由申
24 請人即席回答，才會由到場員工打電話給被上訴人讓他決
25 定，徐永貴也有參加，但他沒有權力做決定等語（見原審卷
26 一第381至382頁）。證人許淑娟則證稱：徐永貴、徐陳坤在
27 馥華集團掛名總經理、副董，被上訴人有交辦事務他們就去
28 做什麼，也會指派他們去開會，回來後要跟被上訴人會報等
29 語（見原審卷二第274頁）。證人周俊文亦證稱：徐永貴、
30 徐陳坤在馥華集團掛名總經理、副董事長，他們負責的業務
31 內容都是被上訴人指派的；徐永貴有參與中和案的工務會

01 議，因為他是總經理，內部有一些會議，董事長也會指派總
02 經理參與，總經理是陪同董事長開會，只能提出意見，但沒
03 有決策權；伊在馥華集團內掛名執行董事，但實際上是員
04 工，徐永貴、徐陳坤雖然有掛名總經理、副董事長，但跟伊
05 一樣都是員工；被上訴人會指派徐永貴或徐陳坤代表公司去
06 參加都更或相關單位的開會，伊都是借名登記的所有權人，
07 這些會議必須地主參加才能推動，都是被上訴人指派伊去
08 的；公司有時候會一起在會議室吃飯，並非只有被上訴人、
09 徐永貴、徐陳坤3個人會一起吃飯、聊天，但不會作重大決
10 策，重大決策不會在吃飯時跟不相干的人做決策等語（見原
11 審卷二第289至291頁、第294至295頁），足認徐永貴雖有參
12 與中和案後續都更會議，然係因其為土地登記名義人，或經
13 被上訴人指派前往，且事後仍須向被上訴人會報會議內容，
14 並無實質決定權，是徐永貴縱有參與中和案後續事務，亦僅
15 係受被上訴人委任或授權，而非出於執行合資或合夥事務而
16 為之，是上訴人抗辯因徐永貴為馥華集團核心經營團隊，與
17 一般投資人不同，登記在渠等名下係經營團隊決定之結果云
18 云，洵無可採。

19 (七)就上開間接證據綜合評價，仍應認兩造間就本件爭議不動產
20 存有借名登記關係，上訴人應僅為借名登記之出名者，而非
21 真正權利人，堪以認定，業如前述，則被上訴人已為相當程
22 度之舉證，亦符合借名登記後由借名人自己管理使用之特
23 性。至於上訴人雖否認被上訴人所主張之借名登記事實，惟
24 其所提出之抗辯事項：「本件爭議不動產為投資人團體共同
25 出資購買，為全體投資人之財產」、「徐陳坤與徐永貴為核
26 心經營團隊成員，與被上訴人共同決定不動產登記方式」等
27 情，皆經本院認定為無理由，亦如前述，應認其就抗辯事實
28 之舉證不足，無從推翻被上訴人所為之前揭舉證。

29 (八)被上訴人主張兩造間之借名登記契約關係業經終止，依終止
30 借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第541條第2項、
31 第549條第1項及第179條之規定，請求上訴人應將本件爭議

01 不動產之所有權移轉登記予被上訴人，是否有理？

02 按「借名登記」謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義
03 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
04 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
05 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
06 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
07 推適用民法委任之相關規定。次按受任人以自己之名義，為
08 委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任何一方，
09 得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549條第1項有
10 明文規定。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
11 應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
12 同，民法第179條亦有明文。本件被上訴人業已以起訴狀繕
13 本之送達作為終止兩造間借名登記契約之意思表示（見司調
14 卷第11、113、114頁），兩造間就本件爭議不動產之借名登
15 記契約既已終止，則上訴人登記為本件爭議不動產所有權人
16 之法律上原因，已因系爭借名登記契約終止而嗣後不存在，
17 並致被上訴人受有不能登記為本件爭議不動產所有權人之損
18 害，從而被上訴人主張依兩造間借名登記契約終止後之不當
19 得利法律關係，請求上訴人應將本件爭議不動產所有權移轉
20 登記予被上訴人，為有理由，應予准許。至於被上訴人其餘
21 請求權基礎已表明係屬選擇合併之訴（見本院卷三第376
22 頁），而本院就被上訴人依不當得利法律關係所為請求既已
23 認定為有理由，自無庸就其餘部分再予論斷，併此敘明。

24 五、綜上所陳，兩造間就本件爭議不動產確已成立借名登記關
25 係，經被上訴人終止前開借名登記契約後，依兩造間借名登
26 記契約終止後之不當得利法律關係，請求上訴人應將本件爭
27 議不動產所有權移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予准
28 許。從而原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意
29 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
30 訴。又原判決主文第1項關於命上訴人為土地所有權移轉登
31 記部分，業據被上訴人更正起訴聲明如前所述，爰於本判決

主文第3項予以宣示並說明之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 27 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周群翔

法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 10 月 27 日
書記官 強梅芳

附表一

編號	土地坐落				使用 分區	面積 (m ²)	登記名 義人	權利範圍
	縣市	鄉鎮 市區	段	地號				
1	新北市	中和區	○○段	000	廣停	497.71	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
2	新北市	中和區	○○段	000-2	道路	1828.75	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
3	新北市	中和區	○○段	000	廣停	315.98	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
4	新北市	中和區	○○段	000	廣停	122.86	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
5	新北市	中和區	○○段	000-1	公園	224.54	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
6	新北市	中和區	○○段	000	公園	706.67	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
7	新北市	中和區	○○段	000	公園	1222.64	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
8	新北市	中和區	○○段	000-1	道路	1086.02	徐永貴	10分之1
							黃文娟	10分之3
9	新北市	中和區	○○段	000	廣停	104.54	徐永貴	100分之30
10	新北市	中和區	○○段	000-1	道路	198.54	徐永貴	100分之30
11	新北市	中和區	○○段	000-3	公園	189.7	徐永貴	100分之30
12	新北市	中和區	○○段	000	廣停	288.05	徐永貴	100分之30
13	新北市	中和區	○○段	000-1	道路	187.68	徐永貴	100分之30
14	新北市	中和區	○○段	000	商業	16647.76	徐永貴	100000分之 27714
							黃文娟	100000分之 8915
15	新北市	中和區	○○段	000-1	道路	22.61	徐永貴	10分之4
16	新北市	中和區	○○段	000	住宅	5919.17	徐永貴	100000分之 40000

(續上頁)

01

17	新北市	中和區	○○段	000-2	道路	656.21	徐永貴	10分之4
18	新北市	中和區	○○段	000-3	道路	63.12	徐永貴	10分之4
19	新北市	中和區	○○段	000-1	道路	105.62	徐永貴	10分之4
20	新北市	中和區	○○段	000	道路	69.15	徐永貴	10分之4

02

附表二

03

編號	土地坐落				使用分區	面積 (m ²)	登記名義人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號				
1	新北市	中和區	○○段	000	道路	1267.66	徐永貴	0000000分之570809
2	新北市	中和區	○○段	0000	道路	576.54	徐永貴	36分之1
3	新北市	中和區	○○段	0000	道路	720.85	徐永貴	36分之1
4	新北市	板橋區	○○段	000	建	371.28	徐永貴	4分之2
5	新北市	土城區	○○段	00-2	道路	134.51	徐永貴	1分之1
6	新北市	土城區	○○段	00-3	道路	134.51	徐永貴	1分之1