臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1011號

上　訴　人　蔡慧玲

訴訟代理人　林志豪律師

複代理人　　李秀娟律師

被上訴人　　宏蕎建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馮輝龍

訴訟代理人　林凱律師

　　陳建寰律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年6月9日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2470號第一審判決提起上訴，本院於112年1月11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。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為興建「宏蕎聚S1」建案（下稱系爭建案），於民國101年間，借用當時任被上訴人財務長之上訴人名義，向訴外人詹水坤購買其所有桃園市○○區○○段○○○000地號土地（下稱A地）；向訴外人簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興（下稱簡余鳳等4人）購買其等所有同段合併前000、000-0地號土地（下稱B地），再合併為同段000地號土地（下稱系爭土地）。被上訴人於系爭土地興建大樓銷售，並陸續移轉系爭土地持份予買受住戶，僅餘一樓店面（門牌號碼：桃園市○○區○○○路000號，下稱系爭建物）未售出，登記為被上訴人所有，現出租中，基地即為系爭土地，權利範圍：10000分之271。系爭建案已結算，被上訴人無繼續借用上訴人名義登記為系爭土地所有權人之必要，爰以起訴狀繕本之送達，終止兩造之借名登記契約，並類推適用民法第541條第2項、第179條等規定，請求上訴

人將系爭土地應有部分271/10000移轉登記為被上訴人所有等語。

二、上訴人抗辯：

㈠系爭土地係由上訴人與訴外人王學宇、林春吉、呂玉成、呂友麒、宋家富等人出資購買，被上訴人僅為系爭建案之行政管理平台，並未實際出資，上訴人則係因合資案結算分潤取得系爭土地應有部分271/10000。被上訴人主張用以支付購地價金之附表所示帳戶（下合稱系爭帳戶），均為上訴人所有，並未提供被上訴人使用。上訴人因就系爭建案出資、出名且出力，獲得被上訴人每月新臺幣（下同）5,000元之報酬，惟此非借名登記之報酬。

㈡縱被上訴人亦為系爭建案之出資人，惟兩造未簽訂書面契約，被上訴人亦未證明兩造間有借名登記之合意。被上訴人之法定代理人馮輝龍於另案與上訴人分配剩餘財產訴訟中（下稱另案訴訟），主張系爭土地、帳戶均為上訴人所有，嗣又代表被上訴人，於本件訴訟主張系爭土地、帳戶為被上訴人所有，顯違反訴訟上誠信原則及當事人公平之訴訟法理等語。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判命上訴人應將系爭土地權利範圍：10000分之271移轉登記為被上訴人所有。上訴人提起上訴，聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實：（本院卷第242-245、279頁）

㈠上訴人曾為被上訴人法定代理人馮輝龍之配偶（雙方於108年4月離婚，原審卷二第11、19頁），於101年至105年間任職被上訴人之財務長。

㈡系爭土地買賣、付款歷程：

1.上訴人於101年7月24日，與簡余鳳等4人簽立土地買賣契約書，以總價9,662萬元購買其所有B地（原審卷一第37至46頁）。

2.B地買賣價金分5次付款：

⑴定金、簽約款（10%）9,662,000元：101年6月27日上訴人各簽發一張面額100萬元記名支票、101年7月24日各簽發二張面額為1,394,750元、20,500元記名支票，分別交付簡傳興、游簡含笑、簡素霞；101年7月24日簽發面額為2,394,750元、20,500元記名支票予簡余鳳（前開支票存款帳戶均為附表編號2帳戶，原審卷一第137-143頁），再以現金各給付簡余鳳等4人250元（自附表編號4帳戶提領）。

⑵第一期用印款（20%）19,324,000元：101年7月26日上訴人簽發面額為4,831,000元之記名支票予簡余鳳等4人（支票存款帳戶均為附表編號2帳戶，原審卷一第157-159頁）。

⑶第二期完稅款（20%）19,324,000元：101年8月7日上訴人各簽發面額為4,831,000元之記名支票予簡余鳳等4人（支票存款帳戶均為附表編號2帳戶，原審卷一第175-177頁）。

⑷尾款（50%）4,831萬元：101年8月7日上訴人各簽發面額為12,077,500元之記名商業本票予簡余鳳等4人作為尾款擔保（原審卷一第199-205頁），並申請土地融資貸款，於101年9月20日撥貸至附表編號1帳戶（原審卷一第217-219頁），並自上開帳戶分別匯款12,077,500元至簡余鳳等4人之帳戶完成付款。

3.上訴人於101年7月24日，與詹水坤簽立土地買賣契約書，以總價320萬元購買其所有A地（原審卷一第31至35頁）。

4.A地買賣價金分4次付款：

⑴第一期款簽約款50萬元：101年7月25日上訴人簽發面額為50萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為附表編號2帳戶，原審卷一第223-233頁）。

⑵第二期款用印款50萬元：101年8月1日上訴人簽發面額為50萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為附表編號2帳戶，原審卷一第235-239頁）。

⑶第三期完稅款100萬元：扣除土地增值稅145,101元後，於101年8月9日上訴人簽發面額為854,899元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為附表編號2帳戶，原審卷一第241-253

頁）。

⑷第四期尾款120萬元：101年8月15日上訴人簽發面額為120萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為附表編號3帳戶）。被上訴人於101年8月20日匯款900萬元至上訴人上海銀行帳戶，該帳戶同日將3,818,200元轉帳至附表編號3帳戶，支付詹水坤尾款120萬元（原審卷一第255-259頁、本院卷第250、279頁）。

5.上開支出經被上訴人列會計科目，製有轉帳傳票，且在印有「宏總開發，宏蕎建設」之請款單，經被上訴人承辦人、專案、財務襄理、財務長、總經理審核（原審卷一第105-219頁）。

㈢A地、B地合併為系爭土地。被上訴人為起造人，興建系爭建案，於系爭土地取得建造執照，興建○○鄉○○村00鄰○○○路000號等51戶，取得使用執照（原審卷一第47-74頁）。尚餘系爭建物未售出，登記為被上訴人所有，現由其出租，系爭土地則餘應有部分271/10000（原審卷一第75至81頁、卷二第25頁）。

㈣上訴人自101年7月至104年4月，每月領有系爭土地「半嶺段地主蔡慧玲借名費5,000元」，經被上訴人製有分類帳查詢、轉帳傳票，在請款單註明「半嶺段地主蔡慧玲借名費5,000元」，經被上訴人承辦人、財務長、總經理審核，由附表編號1帳戶支出（甲證10，原審卷一第275-315頁）。

五、被上訴人主張兩造就系爭土地有借名登記關係，為上訴人所否認。經查：

㈠按「借名登記」契約，謂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。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。次按主張借名登記法律關係之一方，就契約之成立生效應負舉證之責，惟該待證

事實不以直接證據為限，倘能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，亦非不得憑此等間接事實，推理證明該待證事實之存在（最高法院100年度台上字第1972號、111年度台上字第982號判決參照）。

㈡查證人即承辦A地買賣之地政士呂理慶於原審證稱：是被上訴人與賣方協議好，才擬出原證1買賣契約，被上訴人業務部跟我聯繫買賣價格、告訴我付款方式，並交給我登記過戶所需買方身分證影本。擬定契約時沒有跟上訴人聯繫過，是簽約時看到上訴人等語明確(原審卷二第139-143頁）。可見上訴人雖為系爭土地之買受人，惟與賣方接洽，買賣價格、付款方式之議定，過戶所需資料之提供，均由被上訴人負責，並委由地政士辦理，上訴人僅於締約時到場。

㈢上訴人取得系爭土地後，被上訴人即任起造人，取得建造執照，興建系爭建案51戶大樓，並取得使用執照（原審卷一第49、67頁）。證人呂理慶亦證稱：大樓興建完成，是由被上訴人請其協助辦理第一次保存登記。大樓區分所有權及基地也是由被上訴人委請其辦理分戶移轉予買受之住戶。分戶移轉事項上訴人並未聯繫或指示其辦理等語(原審卷二第144頁）。另未售出之系爭建物由被上訴人出租中；系爭土地之地價稅，亦依被上訴人公司之請款程序，列請款單、轉帳傳票而支付（原審卷八第303-313頁)。足徵系爭土地自取得後規劃建築使用、興建建案銷售、辦理土地分戶移轉，至餘屋之出租、繳納稅捐，均由被上訴人處理，而由其保有系爭土地之管理、處分、收益權限甚明。

㈣上訴人自101年7月至104年4月，每月領有系爭土地借名費5,000元，在被上訴人公司請款單註明項目，製有分類帳查詢、轉帳傳票，復經承辦人員審核，並由附表編號1帳戶支出。而另案訴訟中，上訴人亦具狀表示該帳戶為全體地主開發系爭土地而推出系爭建案使用（本院卷第255頁），自堪認被上訴人已與上訴人約定借用其名義登記系爭土地，而自被上訴人公司帳目支出、按月給予借名費，兩造間確有借名

登記之合意。另查，被上訴人為興建桃園市埔子段、同安段建案，於102年、104年間亦以相同方式，借用訴外人黃鴻博名義登記土地，並簽訂書面協議，約明黃鴻博應依被上訴人指示辦理借名登記土地相關事宜，並開立銀行帳戶，將存摺、印鑑授權被上訴人使用，被上訴人則按月支付其5,000元費用，此有上訴人提出之民間公證人認證書、協議書各2份為證（本院卷第68-76頁），可見被上訴人借用私人名義登記土地、興建建案，並按月支付他人借名費，乃被上訴人常用之管理建案方式，上訴人時任被上訴人之財務長，經手上開費用之支出流程，當明悉被上訴人之處理模式。是上訴人執被上訴人與黃鴻博之書面協議，辯稱其與被上訴人無書面契約，無借名登記合意云云，自不足取。

㈤上訴人抗辯被上訴人未舉證證明其出資系爭建案，故無從證明兩造有借名登記契約云云。惟借名登記契約之成立，僅以當事人約定借名人將自己之財產以出名人名義登記，而仍保有管理、使用、處分之權限為要件，至於借名人之財產究係以自有資金或其他來源資金取得，均無礙於借名關係之成立。查：

1. 兩造不爭執系爭建案之出資者包括訴外人呂玉成、王學宇、呂友麒、呂佳陵、林春吉等人（本院卷第279-280頁）。證人王學宇於原審證稱：我是被上訴人原始股東，就購買系爭土地過程及登記方式不瞭解，我們投資者很簡單，誰是地主就給誰錢買地，再由被上訴人建築、建物管理。購買系爭土地投資是由馮輝龍找我洽談，我們只負責出錢，收款單等他們內部的事我不清楚。我們知道有誰投資，但出多少錢、如何投資不知道，系爭建案已經結算分紅，我是拿現金等語（原審卷八第267-274頁）。是依王學宇所述，系爭建案投資人係各自出資，顯非彼此互約出資經營共同事業之合夥團體。

2. 又王學宇、呂玉成投資系爭建案資金，均匯入附表編號1帳戶，並經被上訴人列收款單、轉帳傳票（原審卷八第28、47

-48、75-78頁）；另呂友麒、呂家陵、林春吉投資系爭建案資金，則匯入附表編號4帳戶（原審卷一第265頁、卷二第323頁）；系爭土地融資撥貸5,497萬元，則匯入附表編號1帳戶，且自該帳戶扣款付息，並均經被上訴人列請款單、轉帳傳票管理（原審卷八第28、65-67、79-81頁）。而王學宇、林春吉於系爭建案之分潤，亦經被上訴人進行帳務結算，列請款單、轉帳傳票、股東領款簽收單，由被上訴人借名之黃鴻博等人帳戶發放款項（原審卷八第327-338頁）。由此觀之，系爭建案投資人之投資款、融資撥貸款均各匯入附表所示帳戶，由被上訴人統籌列帳管理收支，並於帳戶間為轉帳運用，以支付購地款項，待建案結案分潤，再列帳發放投資人，投資人亦無異議，堪認上開匯入款項，即係由被上訴人籌資取得。況且系爭建案之興建、銷售除資金外，尚需長期支出高度之人、物力管理成本，均由被上訴人負擔，此亦係其出資之形式。是上訴人抗辯被上訴人未以現金出資取得系爭土地，兩造無從成立借名登記契約云云，並不足採，其請求調閱被上訴人名下帳戶，並聲請訊問證人呂友麒、呂玉成，證明被上訴人從未以自有資金興建系爭建案，均無必要。

3. 上訴人固主張其於101年7月25日由附表編號5帳戶匯款共9,661,000元至編號2帳戶；101年7月26日由其獨資之宏特廣告有限公司設於永豐銀行00000000000000號帳戶取款12,424,000元、自馮輝龍設於永豐銀行00000000000000帳號取款340萬元、400萬元，合計19,824,000元至附表編號2帳戶；另於101年8月8日自附表編號4帳戶轉帳共17,391,600元至附表編號2帳戶，可證上訴人出資金額達4,140萬餘元，而系爭土地登記上訴人名義則係分潤云云。然縱有上述匯款紀錄，惟匯款、轉帳原因多端，觀之前述呂玉成、王學宇等人出資，無論金額多寡，除有匯款紀錄外，均經被上訴人列公司帳目，製有收款單及轉帳傳票紀錄為佐，此亦係日後出資人得以請求分潤之憑據。然上訴人主張上述大額匯款，卻未見被上訴

人列任何公司憑證，則其匯款原因是否為投資系爭建案，已非無疑。又如前述，系爭建案各投資人、融資撥貸款項分別匯入附表編號1、4帳戶，卻多轉由附表編號2、3帳戶支付簡余鳳、詹水坤等人，待分潤時又借用他人名義帳戶支付款項；另附表編號5帳戶亦據被上訴人舉證，係供其匯出資金支付購買另案土地，且列公司帳目等情（原審卷八第91-92、225-241頁），堪認被上訴人使用系爭帳戶或借用他人名義帳戶相互轉帳挪用，為其慣用收支方式，是上訴人舉上開帳戶間款項之轉匯，並不足證明其已出資。再者，上訴人出資與否，亦不影響其就系爭土地與被上訴人成立借名登記契約。綜上，上訴人未舉證證明其出資系爭建案，並與被上訴人約定以受分配系爭土地為分潤，是其抗辯保有系爭土地之原因為分潤，兩造間無借名登記關係云云，均不足取。

4. 上訴人又抗辯馮輝龍於另案訴訟主張系爭土地及帳戶為上訴人所有，嗣又代表被上訴人於本件主張系爭土地及帳戶為被上訴人所有，違反誠信原則及當事人公平云云。查馮輝龍雖為被上訴人之法定代理人，與被上訴人仍係不同之權利主體，馮輝龍於另案訴訟之主張，並不等同於被上訴人之主張。況系爭土地、帳戶名義人確為上訴人，被上訴人主張上訴人離職後即取回系爭帳戶存摺，未見上訴人爭執；另馮輝龍於另案辯論意旨狀亦已敘明系爭土地借用上訴人名義，現訴訟繫屬中等情（本院卷第225-227、251頁），是馮輝龍於另案主張上開財產為上訴人婚後財產，亦有其緣由，難認被上訴人於本件訴訟主張兩造有借名登記關係，有何違反誠信原則及公平，是上訴人此部份抗辯，亦屬無據。

六、按當事人任何一方均得隨時終止委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。而借名登記契約類推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還借名登記財產（最高法院108年度台上字第2001號、 103年度台上

字第1466號判決參照）。兩造間就系爭土地有借名登記關係存在，業如前述，被上訴人以起訴狀為終止借名登記契約之意思表示，起訴狀繕本已於109年11月11日送達上訴人（原審卷二第7頁），堪認借名登記契約已終止。被上訴人自得類推適用上開規定，請求上訴人返還系爭土地應有部分271/10000。

七、綜上所述，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭土地應有部分271/10000移轉登記為被上訴人所有，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　15　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳婷玉

法　官　林晏如

法　官　曾明玉

附表:

編號	銀行	帳號
1	華南商業銀行龜山分行	000000000000
2	永豐商業銀行北桃園分行	00000000000000
3	上海商業儲蓄銀行北桃園分行	00000000000000
4	永豐商業銀行北桃園分行	00000000000000
5	永豐商業銀行北桃園分行	00000000000000

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　　112　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　陳盈璇