臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第1001號

上　訴　人　悅萊企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳美紅

訴訟代理人　張珮琦律師

複代理人　　陳俊豪律師

被上訴人　　王正男

訴訟代理人　崔駿武律師

　　楊承叡律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年10月26日臺灣新北地方法院111年度重訴字第56號第一審判決提起上訴，本院於112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

訴外人道環展業有限公司（下稱道環公司）邀被上訴人共同購買新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）以合作開發墓園，被上訴人乃與道環公司受託人王心平於民國104年12月4日簽訂合作同意書，約定由被上訴人出資新臺幣（下同）2,000萬元取得系爭土地應有部分40％，並授權道環公司合併開發系爭土地及同段000地號土地；雙方再於同年月9日簽訂「新北市中和區春秋墓園土地開發合作契約書」（下稱系爭合作契約），由被上訴人交付面額各為600萬元、1,400萬元之二紙支票予道環公司以支付系爭土地價金。嗣被上訴人為節稅目的，乃設立悅萊企業有限公司（嗣變更為悅萊企業股份有限公司，下稱上訴人），並依系爭合

作契約第1條約定，將買受之系爭土地應有部分4/10指定登記於上訴人名下，而與上訴人成立借名登記契約。因系爭土地已無借名登記必要，被上訴人遂以起訴狀繕本送達上訴人為終止借名登記契約之意思表示，惟上訴人已將系爭土地應有部分4/10出售予道環公司，且於111年7月8日辦理所有權移轉登記，故無法返還系爭土地予被上訴人，自應賠償被上訴人所受損害。被上訴人以系爭土地於104年之拍定價格16,003,000元之4/10即6,401,200元計算損害額，並類推適用民法第544條及同法第226條第1項、第215條規定，或依民法第179條、第181條但書規定，擇一請求上訴人給付6,401,200元及法定遲延利息。

二、上訴人抗辯：

被上訴人長期投資不動產，曾因個人名義買賣不動產遭國稅局認定為營業人而補徵營業稅及罰鍰，故其為節稅，乃設立上訴人，並以其配偶李素玉擔任上訴人之法定代理人，由上訴人與道環公司共同投標買受系爭土地，購買土地之資金亦由上訴人轉匯李素玉之支票帳戶而兌現支付，可見被上訴人自始即欲由上訴人取得系爭土地，而非借名登記於上訴人名下。又被上訴人擔任上訴人之簽約代表人，於109年3月24日與張金順、陳美紅（下合稱陳美紅二人）簽訂買賣股份契約書（下稱系爭買賣契約），約定上訴人以3,100萬元將51％股份出售予陳美紅二人，並約明登記於上訴人名下之臺北市○○區○○路00號4樓建物（下稱甲建物）乃李素玉借名登記於上訴人名下，故甲建物所有權狀並未交付陳美紅二人，惟被上訴人未告知系爭土地為其借名登記，陳美紅二人乃估計系爭土地價值而願以高價購買上訴人股份。被上訴人並將系爭土地所有權狀交付陳美紅，此後即由上訴人管理、使用系爭土地，並由上訴人繳納系爭土地之地價稅，足認系爭土地為上訴人所有。又縱認系爭土地曾借名登記於上訴人名下，於被上訴人出售上訴人股份時，即有出售系爭土地之意，而終止兩造間之借名登記契約，是被上訴人請求上訴人

賠償損害或返還不當得利，均無理由。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實（本院卷第452-453頁）：

㈠被上訴人與道環公司受託人王心平於104年12月4日簽訂合作同意書，約定被上訴人同意與道環公司合作購買系爭土地，並出資2,000萬元取得40％之土地持分（原審卷一第25頁）。

㈡被上訴人與道環公司於104年12月9日簽訂系爭合作契約，約定共同取得系爭土地，被上訴人出資2,000萬元獲得土地40％面積，「乙方」（即道環公司）需指定受任之買受人以為登記名義人，並約定被上訴人應於104年12月18日付款600萬元，同年月22日付款1,400萬元（原審卷一第27至29頁）。被上訴人於翌日即交付由李素玉簽發，票面金額各為600萬元、1,400萬元之支票二紙予道環公司。嗣李素玉於104年12月22日自上訴人帳戶轉帳900萬元至其永豐銀行萬華分行支票帳戶，並以該帳戶付款兌現上開1,400萬元支票（原審卷一第31-33、111頁、原審卷二第135-139頁、本院卷第260頁）。

㈢被上訴人為買受系爭土地而成立上訴人。上訴人於104年12月22日核准設立，原名稱為悅萊企業有限公司，董事為李素玉，另有被上訴人等5名股東（原審卷一第41、437頁）。嗣上訴人於111年1月變更為悅萊企業股份有限公司（原審卷第559頁）。

㈣道環公司、上訴人共同以16,003,000元投標買受系爭土地，權利範圍各為6/10、4/10，於105年1月4日獲執行法院核發權利移轉證書，並於105年1月12日辦妥所有權移轉登記（原審卷一第119、439、67頁）。被上訴人另案主張道環公司隱瞞系爭土地以上開價格拍定，致其多付系爭土地價金，訴請道環公司返還不當得利（原審卷一第87頁）。

㈤被上訴人於105年5月10日擔任上訴人之簽署人，與道環公司簽訂特定授權協議書，同意與道環公司就系爭土地進行合建開發或整筆銷售（原審卷一第123頁）。

㈥被上訴人於109年3月24日擔任上訴人之簽約代表人，與陳美紅二人簽訂系爭買賣契約，約定以3,100萬元將上訴人51%股份出售予陳美紅二人。系爭買賣契約第6條約定，所有股東同意於變更登記後之負責人為陳美紅。第7條約定，上訴人承諾除107年資產負債表所示存貨、負債外，無其他負債、欠稅情事。第8條約定上訴人名下之甲建物屬李素玉所有，該建物及銀行貸款在買賣契約完成後，日後費用及收益由李素玉個人負擔及所有，與上訴人及其股東無關。系爭土地所有權狀則交付予上訴人現任法定代理人陳美紅（原審卷一第137-145、223頁）。

㈦上訴人設立登記地址原在臺北市○○區○○街，於109年5月後，變更為新北市○○區○○街。系爭土地地價稅繳款書自105年至108年寄至○○街址，109年補徵稅額繳款書寄至○○街址（本院卷第207、321、347-349、367-373頁）。

㈧上訴人於110年2月19日將系爭土地應有部分4/10信託登記予道環公司，並於111年6月17日將該部分土地出售予道環公司（原審卷一第67-68頁、卷二第85頁）。

五、被上訴人主張兩造就系爭土地應有部分4/10有借名登記契約，被上訴人以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，惟上訴人已將該部分土地出售，其自得請求上訴人賠償損害或返還不當得利，為上訴人所否認。本院基於下列事證認被上訴人之請求為無理由：

㈠按稱借名登記者，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，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。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判

決參照）。又以公司名義買賣不動產，相較於個人買賣，可享有成本費用扣抵營利事業所得稅額之優惠，是個人本於私法自治，本得選擇以自然人或公司型態投入市場交易。倘若個人選擇以公司名義交易不動產，衡情即係欲以公司為權利主體，由公司取得不動產並為使用、收益、處分，其因此享有公司交易之各項法律優惠，並應遵守相關法令對於公司行為之規範，以維護股東利益及交易安全。此類個人選擇以公司型態取得不動產，並由公司管理、處分不動產情形，與個人單純將私人財產借名登記於公司而仍享有財產處分權之情形不同，自不應認個人與公司間存有借名登記契約。

㈡被上訴人固與道環公司接洽共同合資購買系爭土地而先於104年12月4日簽訂合作同意書，再於同年月9日簽訂系爭合作契約，約明雙方投資金額及土地權利分配，且約定須指定系爭土地之登記名義人。嗣被上訴人為節稅目的即設立上訴人，並以上訴人名義與道環公司共同投標買受系爭土地、辦妥所有權登記（見兩造不爭執事實㈠㈡㈣），可徵被上訴人選擇以公司型態取得系爭土地，以獲公司交易始得享有之賦稅優惠，自應認為被上訴人之本意即係使上訴人取得系爭土地之所有權，難認兩造間有保留被上訴人就系爭土地之權利而僅借名登記於上訴人之合意。況被上訴人並未舉證證明自上訴人取得系爭土地應有部分4/10後，係由被上訴人實際對該土地為管理、使用、收益，亦與借名登記契約之借名人，保有借名財產之管理、使用、收益權限有別，尤難遽認兩造間確就系爭土地應有部分4/10締有借名登記契約。

㈢再者，陳美紅二人前於109年間簽訂系爭買賣契約，以3,100萬元購入上訴人51%股權，衡情自當於交易前詳細瞭解上訴人之資產及營運狀況，以評估交易股權之客觀價值。而上訴人陳稱其並未經營業務、沒有僱用員工、沒有辦公處所（本院卷第494頁），被上訴人對此並無異論，顯見陳美紅二人取得上訴人股權，並無營業利益之分潤可期。復觀諸系爭買賣契約附件之上訴人107年度資產負債表（原審卷一第145

頁），可知上訴人當時之資產僅有不到2萬元之現金、存款，及73,056,392元之存貨。上訴人主張該存貨即為上訴人名下價值54,090,094元之系爭土地應有部分4/10、價值計18,482,151元之甲建物及坐落基地，及業務支出484,147元（原審卷一第126-127頁），業據提出與所述相符之上訴人105至107年分類帳為證（原審卷一第147頁），堪信屬實，足資推斷前述股權交易之買賣雙方，係以上訴人前述資產作為股權交易價格之重要參考因素。而系爭買賣契約僅於第8條明載甲建物及其銀行借款屬李素玉所有，與上訴人及其股東無關（原審卷一第141頁），全未提及系爭土地應有部分4/10之實質所有人為被上訴人，被上訴人更自承賣方已將系爭土地應有部分4/10之所有權狀交付予後來擔任上訴人負責人之陳美紅（見兩造不爭執事實㈥），顯見系爭買賣契約之交易雙方，皆係基於系爭土地應有部分4/10屬上訴人所有資產之認知而締約。被上訴人既為系爭買賣契約賣方之簽約代表人，對此自難諉為不知，其臨訟空言主張系爭土地應有部分4/10乃其借名登記於上訴人名下，其方為該土地之實質所有人云云，洵無足採。

㈣至被上訴人固以買受系爭土地之價金係以其資金、由李素玉簽發支票兌現支付，且其亦支付系爭土地相關開發費用等情（原審卷一第111-117頁），據此主張兩造間有借名登記契約云云，並提出支票、費用單據及李素玉於另案證述之筆錄為證。查李素玉於被上訴人請求道環公司返還不當得利事件固證稱：王心平表示土地要登記在公司名下，所以被上訴人才設立公司，以我名義當負責人。600萬元、1,400萬元支票是我授權被上訴人簽發，支票存款帳戶資金是被上訴人所有，土地開發相關費用都是被上訴人支付等語（本院卷第92-98頁），縱認其證述內容為真，惟被上訴人既設立上訴人以買受、開發系爭土地，則由被上訴人出資購買土地或支付相關開發費用，亦屬投資成本之付出，尚不得據其出資，即認其與上訴人間有借名登記之合意。至陳美紅是否知悉上訴

人購入系爭土地應有部分4/10之資金，實為被上訴人提供，亦無從更易本院對於兩造間並無借名登記契約存在之判斷，是被上訴人陳稱王心平為陳美紅之女，王心平介入系爭土地買賣過程甚深，不可能沒告知陳美紅系爭土地為被上訴人出資購買云云，縱屬真正，仍難據為有利被上訴人之認定。

㈤綜上，被上訴人所舉證據均不足證明其與上訴人就系爭土地有借名登記契約存在。是系爭土地為上訴人所有，上訴人出售系爭土地予道環公司並獲取價金，對被上訴人即不構成損害或不當得利。被上訴人主張已終止借名登記契約，上訴人不能返還系爭土地，故請求上訴人賠償損害或返還不當得利云云，均非有理。

六、綜上所述，被上訴人類推適用民法第544條、依同法第226條第1項、第215條規定，及依民法第179條、第181條但書規定，請求上訴人給付6,401,200元及法定遲延利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人給付上開金額本息，並附條件為准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

七、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。

八、據上論結，本件上訴有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　29　　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

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　　8　　月　　30　　日

書記官　陳盈璇