

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第438號

上訴人 邱惠美 住○○市○○區○○路000號00樓之00

訴訟代理人 黃炫中律師

孫劍履律師

被告 夏文傑

被上訴人 邱義

輔助人 邱林綉玉

訴訟代理人 薛智友律師

王琬華律師

陳彥希律師

黃渝清律師

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111年3月31日臺灣士林地方法院109年度重訴字第422號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人追加之訴及在第一審之訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人在原審主張終止與上訴人間之借名登記關係，並類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將附表一所示建物及坐落土地（下合稱系爭中山區房地）、附表二所示土地（下稱系爭北投區土地，附表一、二所示房地下合稱系爭房地）所有權移轉登記予被上訴人，嗣上訴人對原審判決提起上訴後，以買賣為原因，將系爭中山區房地、系爭北投區土地所有權依序於民國111年6月17日、5月12日移轉登記予夏文傑（下合稱系爭所有權移轉登記），被上訴人乃追加夏文傑為被告，依民法第242條及第767條第1項前段規定，代位上訴人請求被告將系爭所有權移轉登記予以塗銷（見本院卷

一第415-421頁），再請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人（見本院卷二第460頁），核係基於被上訴人主張兩造有借名登記關係，伊係系爭房地之真正所有權人等同一基礎事實，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定，應予准許。而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：伊係上訴人之父親，創立維多利亞集團（下稱集團），致力於不動產土地開發事業，集團旗下包含維多利亞建設股份有限公司（下稱維多利亞公司）、凱祺建設股份有限公司（下稱凱祺公司）、旭地營造股份有限公司（下稱旭地公司）等多家公司，伊為集團旗下所有公司之唯一實質股東及實際負責人，上訴人於107年5月離開集團前擔任集團之財務長。伊為進行土地整合開發，借用私人名義及私人帳戶購買土地，而與該等出名人成立借名登記關係，伊為真正所有權人。伊於99年間指示集團土地開發部總經理吳南俊、經理林文勇，以伊借用上訴人配偶游文祥名義開立之支票、以伊借用上訴人名義之合作金庫銀行玉成分行帳戶（下稱上訴人合庫玉成分行帳戶）付款，購入系爭房地，並借用上訴人名義登記為所有權人，後續出租收租、設定抵押貸款、辦理重建計畫等事務均由伊指示集團職員辦理，而以伊借用上訴人名義之合作金庫銀行東三重分行帳戶（下稱上訴人合庫東三重分行帳戶）繳付貸款利息，另以伊借用上訴人名義之合作金庫銀行蘆洲分行帳戶（下稱上訴人合庫蘆洲分行帳戶，下合稱上訴人三帳戶）收取租金，上訴人僅為系爭房地之借名登記人，伊為系爭房地之真正所有權人，且上訴人三帳戶內存款均為伊個人所有。嗣上訴人於107年5月間因故離開集團後，經伊屢次催告返還系爭房地，竟置之不理，伊已以108年10月14日存證信函終止兩造借名登記關係，再以本件起訴狀送達為終止之意思表示，爰類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予

01 伊。詎上訴人於111年5月、6月間與被告為通謀虛偽意思表
02 示，以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予被告，縱非
03 通謀虛偽意思表示，上訴人亦無權處分系爭房地，是該買賣
04 之債權行為及物權行為均屬無效。爰先依民法第242條、第7
05 67條第1項前段規定，代位上訴人請求被告將系爭所有權移
06 轉登記予以塗銷，再類推適用民法第541條第2項規定，請求
07 上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊。

08 三、上訴人則以：集團旗下各公司各有不同之股東及負責人，被
09 上訴人並非集團唯一股東及實質負責人。系爭房地由伊之合
10 庫玉成分行帳戶付款購買，由伊簽約貸款，經伊之合庫東三
11 重分行帳戶扣繳貸款利息，以伊之合庫蘆洲分行帳戶收取租
12 金，可見伊為真正所有權人，兩造就系爭房地並無借名登記
13 關係。伊與妹妹邱惠英即集團秘書長、弟弟邱明宏即集團執
14 行長，皆有提供個人名義之私帳戶供集團各公司調度資金之
15 用，各私帳戶內之存款為伊與邱惠英、邱明宏共有，私帳戶
16 內存款並非被上訴人所有，且私帳戶時常變動，被上訴人不
17 能證明伊三帳戶均為私帳戶等語，資為抗辯。

18 被告則以：伊向上訴人買受系爭房地為合法真實，並無虛假
19 等語，資為抗辯。

20 四、原審判決上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，
21 上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
22 在第一審之訴駁回。被上訴人除對上訴人之上訴，為答辯聲
23 明：上訴駁回外，並為訴之追加，聲明：被告應將系爭所有
24 權移轉登記予以塗銷。被告則答辯聲明：追加之訴駁回。

25 五、兩造不爭執：(一)上訴人由凱祺公司職員林文勇代理，於99年
26 5月間簽約以總價新臺幣（下同）3260萬元買受系爭中山區
27 房地，並於99年9月7日登記為所有權人；上訴人由林文勇代
28 理，於99年5月間簽約以總價863萬8000元買受系爭北投區土
29 地，並於99年5月25日登記為所有權人，有林文勇之勞保投
30 保單位網路申報及查詢作業、不動產買賣契約書、所有權
31 狀、土地建物查詢資料為證（見湖調字卷第21-38、83-84、

87、91-92頁)；(二)系爭房地之價金由上訴人合庫玉成分行帳戶支付，有上訴人合庫玉成分行帳戶存款存摺可稽（見湖調字卷第39-40頁），系爭中山區房地以上訴人名義向合庫申辦貸款並設定抵押權，撥款匯入上訴人合庫東三重分行帳戶，並由此帳戶自動扣繳利息，而租金收入則匯入上訴人合庫蘆洲分行帳戶，有上訴人合庫東三重分行帳戶、合庫蘆洲分行帳戶之存摺交易明細為證（詳後六(四)所述）；(三)上訴人三帳戶存摺均置於集團辦公室由財務部職員保管，印章由上訴人保管，使用上開帳戶時需向上訴人拿取印章；(四)系爭房地由集團職員管理收益（出租、設定抵押權擔保借款、辦理都市更新重建計畫相關事務）【惟被上訴人主張集團職員係受伊指示辦理事務，上訴人則抗辯集團職員係協助伊辦理事務】；(五)上訴人合庫玉成分行帳戶於107年11月9日結清；(六)系爭中山區房地所有權於111年6月17日、系爭北投區土地所有權於111年5月12日移轉登記予被告，有土地及建物登記謄本為證（見本院卷一第427-432頁），堪認上開事實為真實。

六、被上訴人主張系爭房地係伊出資購買，伊為真正所有人，與上訴人間有借名登記關係存在云云，為上訴人所否認，自應由被上訴人就伊為系爭房地之真正所有人，及伊與上訴人成立借名登記契約等事實，負舉證責任。若被上訴人先不能舉證，則上訴人就其抗辯事實縱令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回被上訴人之請求。被上訴人主張伊為系爭房地之真正所有人，雖以：上訴人三帳戶內存款均屬被上訴人個人所有，系爭房地之買賣價金、稅費、貸款及租金均由伊指示集團職員以伊借用之上訴人三帳戶支付及收取云云，惟查：

(一)按公司係以營利為目的，依照公司法組織、登記、成立之社團法人，固與自然人同為權利義務之主體，然公司人格與自然人之人格各別，亦各有獨立之財產，不容混淆。又依公司法第2條第1項第4款規定，股份有限公司除有公司法第128條

之1第1項、第315條第1項第4款規定之情形外，應有2人以上股東，全部資本分為股份，股東就其所認股份，對公司負其責任。準此，被上訴人主張伊為集團旗下維多利亞公司、凱祺公司、旭地公司等股份有限公司之唯一股東云云，與上開規定已有未合，且上訴人就維多利亞公司、凱祺公司、旭地公司等股權爭議，另提起確認股東會決議無效等民事訴訟事件（見原審卷二第571-609頁、卷三第41-57、289-303、341-348頁、本院卷一第147-168頁），尚未確定，被上訴人不能證明集團旗下各公司均由其1人出資設立，公司股權均為其1人所有。縱另案判決認定集團各公司僅被上訴人為唯一實質股東，然被上訴人繳納之股款，即為公司之資本，被上訴人僅就其所認股份對公司負責，基於法人格之獨立性，亦不能認為各公司之資產即為被上訴人個人之資產，合先辨明。

(二)查系爭房地之租賃契約書、增補協議書、公證書，係由集團職員填具「維多利亞集團用印申請表」或「凱祺私帳-邱惠美立約簽核用印申請表」，會財務部並經集團土地開發部總經理吳南俊、財務長即上訴人簽核後，始能用印，有用印申請表及上開文書可稽（見原審卷一第50-80頁）；又被上訴人所提「總分類帳」中「會計科目」為「11201.16合庫玉成-326858邱惠美」即上訴人合庫玉成分行帳戶之會計項目，其下列載有關係爭房地之交易摘要：「依都更部99.5.3簽呈核示，以邱惠美名義向地主高木火購買北投區奇岩段三小段258地號之34平方公尺的2/3持分……」、「依都更部99.5.4簽呈核示，以邱惠美名義向地主何克修、林惠美購買中山區正義段一小段415地號……」、「依都更部99.5.14簽呈核示，以邱惠美名義向地主李品穎購買北投區奇岩段三小段258地號之34平方公尺的1/3持分……」，而支出系爭房地之簽約款、永慶房屋服務費、用印完稅款、尾款、稅雜費等款項，並於「工地別」欄位皆記載「凱祺建設」（見湖調字卷第41-44頁）；被上訴人所提「私帳銀行日報表」、「凱

01 祺建設私帳銀行收支日報表」列載諸多個人名義帳戶，包括
02 上訴人合庫玉成分行帳戶，亦有列載與買受系爭房地相關之
03 「簽約款」、「用印完稅款約款」、「服務費」、「尾款」
04 等款項支付情形（見湖調字卷第46、48、50、52、54、56、
05 58頁），且上訴人有在「財務長」欄位簽核（見原審卷二第
06 87-88、95-96、106-107、126-127、139、144、146-147、1
07 65、173、182-183、187-188、192-193、198、210、217-21
08 8、226、232、240、250、253、261、269、276、280、29
09 2、301、305、313、317、320、337、341、347、355、35
10 8、364、381、388、399、413、420、431、441、448、45
11 5、459頁），稅費部分則填寫「財務部內部請款單」以電子
12 簽呈經上訴人簽核（見原審卷二第71、151、200、235、28
13 7、330、408頁），嗣上訴人於107年5月間離開集團後，
14 「凱祺建設私帳銀行收支日報表」則由邱明宏在「執行長」
15 欄位簽核（見原審卷二第476、517頁），但上開報表均無
16 「董事長」欄位，未經被上訴人簽核。故由上開會計記帳內
17 容觀之，系爭房地從簽訂買賣契約、給付價金、稅款到後續
18 繳付各期貸款、簽訂租賃契約、收取租金等相關事務，均由
19 集團職員層層簽核，最後由上訴人或邱明宏簽准後據以辦
20 理，形式上皆屬集團之支出及收入。倘如被上訴人所主張系
21 爭房地為伊個人所有，即屬被上訴人之私人事務，何須經過
22 集團簽核程序？被上訴人之主張難以採信。

23 (三)又證人邱明宏於凱祺公司對上訴人提出侵占告訴之刑事案件
24 偵查中曾證稱：公司買不動產是為了整合，不希望登記為公
25 司名義，才借用上訴人名義登記等語（見臺灣士林地方檢察
26 署〔下稱士林地檢署〕108年度他字第1775號卷第371頁），
27 證人林文勇先於偵查中證稱：系爭房地由伊簽約，就是公司
28 的地，用兩造家族誰的名義，伊覺得不重要，實際作決策就
29 是兩造家族，具體是誰伊不知道，因伊層級不夠等語（見士
30 林地檢署108年度他字第1775號卷第229頁），證人吳南俊亦
31 證稱：系爭房地係為了搶都更而購入，在整合階段是用私人

名義去買，不會用公司名義去買，等到該買的土地都整合得差不多了，或是合建契約都談妥了，才會把所有權利包含土地所有權轉讓給公司等情（見原審卷三第93-94頁），已足認系爭房地乃集團基於整合開發目的購買，借用個人名義登記，至於集團內部由何人作成決策、以何人名義登記，不影響不動產所有權實質上歸屬於集團之事實。嗣證人林文勇雖在原審改稱：集團最高決策者為被上訴人，因為他經常來公司云云（見原審卷三第98頁），證人吳南俊亦為相同證述，並稱：系爭房地係由被上訴人決定購入並指示登記為上訴人名義云云（見原審卷三第93-94頁），另提出吳南俊聲明書載明「集團的土地開發案……等重大事務，都需向集團董事長邱義被告，指示執行方向後，才可進行」為證（見原審卷三第179、185、193、199頁）。惟系爭房地乃集團基於整合開發目的而借用私人名義購入，待土地整合完成或合建簽約完成後，系爭房地終將移轉登記為集團各公司所有，是可合理推認借名人為集團各公司，縱認被上訴人指示系爭房地登記為上訴人名義，亦係基於其為集團董事長或創辦人之身分而為，自難因此逕認系爭房地即為被上訴人個人所有。再依證人即於94年起任職集團財務部出納、副經理之張桂珠於107年11月21日簽具之切結書、100年至104年間擔任集團財務部會計、協理之謝婉秋於同年月20日出具之切結書、93年起至100年間擔任集團財務部會計、副經理之陳怡婷於同年月22日所簽具之切結書均記載：「集團內以個人名義（應為『義』之誤）購置不動產，均為借名登記，買賣價款由公司出資」（見原審卷三第277頁、本院卷二第135、139、141頁），且上訴人離開集團後，維多利亞公司（當時法定代理人為被上訴人，惟兩造另有確認股東會決議無效等訴訟，尚未判決確定）曾於106年10月、11月間發函向上訴人表示：系爭中山區房地茲因土地開發規劃而以上訴人名義購買，由本公司支付價款並負責清償貸款，上訴人同意於貸款期間無償借予本公司使用或出租予他人，並主張終止就系爭房地成

01 立之借名登記關係，請上訴人歸還系爭房地所有權狀（見原
02 審卷二第551-553頁），凱祺公司（當時法定代理人為被上
03 訴人，惟兩造另有確認股東會決議無效等訴訟，尚未判決確
04 定）亦曾於107年12月、108年2月間發函向上訴人終止系爭
05 房地之借名登記關係及請求上訴人返還所有權狀（見原審卷
06 二第555-557頁），且凱祺公司曾對上訴人提起民事訴訟，
07 主張系爭房地係凱祺公司所有，借用上訴人名義登記等情
08 （見原審卷二第559-569頁之民事起訴狀，嗣撤回起訴），
09 足認系爭房地乃集團出資並借名登記為上訴人名義，並非被
10 上訴人個人所有。

11 (四)參以前(二)所述被上訴人所提與系爭房地相關之「凱祺私帳-
12 邱惠美立約簽核用印申請表」、「總分類帳」之「工地別」
13 欄位記載為「凱祺建設」、「凱祺建設私帳銀行收支日報
14 表」等節，均明載為凱祺公司之簽核用印及會計科目事項，
15 形式上堪認系爭房地實質上為凱祺公司所有，然無從證明被
16 上訴人為真正所有權人。被上訴人雖主張：上開報表僅沿用
17 之前記帳使用之標題，實際上與凱祺公司無關云云，並舉製
18 作「私帳銀行日報表」及「凱祺建設私帳銀行收支日報表」
19 之張桂珠之證述為證。查證人張桂珠雖於偵查中證稱：私帳
20 的存款或私帳的不動產都不會納入某公司帳裡，上開報表只
21 是沿用之前記帳使用的標題，實際上與凱祺公司無關，董事
22 長個人支出就不會歸類到特定公司云云，然其又稱：上開報
23 表所載「工作別」就是這筆支出是要掛在哪一家公司下面，
24 是伊主管即上訴人指示伊掛在哪家公司，伊就掛在哪家公司
25 公司，因為凱祺公司就是專作集團都更開發的，將來凱祺公司
26 以買賣為原因，將價金匯到私帳戶頭，再由掛名在他人名下
27 的不動產過戶到凱祺公司名下等語（見湖調字卷第62頁），
28 故由上開用印申請表及相關報表已預先將系爭房地相關帳目
29 歸類在凱祺公司下，可證系爭房地應屬凱祺公司都更開發之
30 標的，待將來整合完成，將以買賣為原因過戶為凱祺公司所
31 有，故縱認上訴人為借名登記之出名人，但仍無法認定被上

01 訴人為真正所有權人。且由證人張桂珠證稱：如果是董事長
02 個人支出，就是只記在私帳，不會歸類到特定公司，如果是
03 私帳借錢給這些公司的話，這些公司的財務報表就要用股東
04 往來名義記這筆錢，代表是董事長借錢給公司等情（見湖調
05 字卷第62-63頁），倘如被上訴人主張私帳戶及以私帳戶資
06 金購買之財產均為伊個人所有云云，則私帳戶相關報表即無
07 需將資產歸類在任何公司項下，標題一律記載為被上訴人之
08 私帳即可，系爭房地相關收支亦無須歸類為「凱祺建設」。
09 但被上訴人所提「私帳銀行日報表」備註有詳細分類為「基
10 金會」、「凱」、「維」、「旭建」、「裝修部」、「租賃
11 部」（見湖調字卷第45、47、49、51、53、55、57頁），而
12 與系爭房地相關費用支出及「配合董事長私人帳戶調整」、
13 「女傭」等項之「工地別」均歸類在「凱祺建設」項下（見
14 湖調字卷第41頁），「凱祺建設私帳銀行收支日報表」亦有
15 包含「女傭」相關費用（見湖調字卷第48、50、52、58
16 頁），且「董事長借款」係由被上訴人名義之私帳戶收支，
17 「邱惠美借款」則由上訴人合庫玉成分行帳戶收支（見湖調
18 字卷第55-56、57-58頁），可見上訴人合庫玉成分行帳戶之
19 收支款項歸類為「凱祺建設」或「邱惠美」，並非歸類為
20 「董事長」即被上訴人個人所有。是證人張桂珠所稱：沿用
21 記帳標題，與凱祺公司無關云云，與其製作之報表有區分不
22 同帳戶及不同公司項目之記帳方式不符，由上開報表亦無任
23 何足可判讀系爭房地為被上訴人所有之記載，自難採為有利
24 於被上訴人之證明。

25 (五)且系爭房地租金係存入上訴人合庫北三重分行、蘆洲分行帳
26 戶（見原審卷二第6、14、42、49、53、63、70、89、103、
27 108、131、159、175、195、277、302、306、348、365、37
28 1、382、389、394、400、414、423、424、432、433、44
29 2、445、449、456、460、465頁），再觀被上訴人所提102
30 年至107年私帳銀行日報表、上訴人合庫東三重分行帳戶存
31 摺交易明細之記載，於自動扣繳貸款利息前，有來源不明之

現金存入，亦有以凱祺公司、旭地公司名義或上訴人、張桂珠、「李澤君」、「王麗美」、「林渝」、「吳本川」、「吳本傳」、「張功伯」等個人名義匯入匯款，但未見被上訴人之匯款（見原審卷二第8、11、18、23、32、34、51、57、67、72、80、85、94、101、105、124、138、141、150、154、157、168、177、186、191、197、203、205、212、216、221、231、234、249、252、255、265、271、279、291、294、304、312、319、322、339、344、354、363、370、372、387、393、398、402、411、412、419、422、444、454、458、462、467頁），難認係由被上訴人繳納貸款利息，則依形式上之金流情形，亦不能證明系爭房地為被上訴人實際出資及收益。至被上訴人雖自108年1月起，從被上訴人帳戶以凱祺公司名義匯款存入上訴人合庫東三重分行扣繳貸款利息，並提出歷史交易明細查詢結果及匯款申請書為證（見原審卷一第194-240頁、卷三第261-263頁、本院卷一第355-389頁、卷二第313-314頁），然此乃兩造爭訟後刻意為之，尚難採為有利於被上訴人之證明。

(六)至於被上訴人雖主張上訴人三帳戶及其他個人名義之帳戶皆為伊所借用之私帳戶，其內存款皆為伊個人所有，故以上訴人三帳戶所為系爭房地之收支款項，均為伊個人所有云云，惟查：

- 1.被上訴人向本院陳明私帳戶為伊名義之2個帳戶及上訴人三帳戶（見本院卷二第315頁），而被上訴人所提99年間「私帳銀行日報表」列載上訴人合庫玉成分行帳戶及被上訴人、被告、邱林綉玉、邱明宏、邱惠英、謝宜均、游文祥、楊金和、蕭淑文名義帳戶共12個帳戶（原審湖調字卷第45、47、49、51、53、55、57頁），嗣被上訴人向檢察官陳報107年間私帳戶增加上訴人合庫東三重分行、蘆洲分行、北三重分行帳戶，另增加邱明宏帳戶2個、郭良全帳戶1個，總數增加為18個帳戶（見本院卷一第484-485頁），被上訴人在原審又主張：98年至99年間高邦基、黃玉琴、黃慧兒名義之帳戶

01 均借予伊使用，該3帳戶內款項均為伊個人所有，該3人帳戶
02 於此期間匯入上訴人合庫玉成分行帳戶之款項亦為伊個人所
03 有云云（見原審卷三第9-11頁、本院卷二第441-442頁），
04 並提出高邦基、黃玉琴、黃慧兒帳戶之存摺及匯款單為證
05 （見原審卷三第13-21、29-34頁），但此3人名義之帳戶均
06 未在99年「私帳銀行日報表」或被上訴人向檢察官陳報107
07 年私帳戶之列，則被上訴人所謂「私帳戶」難以特定範圍。
08 且黃玉琴、黃慧兒簽具之切結書係表示：「集團為經營所需
09 有向關係人及員工借個人存摺，其內所有餘額均為集團資
10 產」（見原審卷三第23、25頁），證人張桂珠、謝婉秋、陳
11 怡婷及於100年至104年間任職集團財務部副總經理之陳鵬仁
12 所簽切結書亦有同上記載（見原審卷三第277頁、本院卷二
13 第135-141頁；張桂珠證稱其確有簽具該切結書，見原審卷
14 三第271-272頁），故縱上開帳戶非其等名義人所有，亦僅
15 能認定為集團所借用，尚無從認定為被上訴人個人所有。則
16 被上訴人主張上訴人合庫玉成分行帳戶存款係由高邦基、黃
17 玉琴、黃慧兒帳戶匯入，其內款項均為伊所有云云，實難遽
18 信。

- 19 2.又證人邱明宏於偵查中先證稱：私帳肯定是公司的，私帳中
20 不可能有個人的錢，而且私帳也都紀錄公司帳戶中，沒有我
21 們三姊弟的錢，只有公司的私帳等語（見士林地檢署108年
22 度他字第1775號卷第371、375頁），已明確表示私帳戶內存
23 款為公司所有，並非個人所有；嗣又改稱：被上訴人從15年
24 前開始匯款到其個人名義之帳戶，後來被上訴人向其他親友
25 借用帳戶，私帳戶增加到11個，私帳戶內存款都是被上訴人
26 匯進去的錢云云（見原審湖調字卷第61頁、士林地檢署108
27 年度他字第1775號卷第397頁），其陳述前後不一致，已難
28 採信。另證人張桂珠曾證稱：兩造、邱明宏、邱惠英都可以
29 使用這些私帳戶，伊不清楚有沒有經過被上訴人同意，但都
30 會做成報表給被上訴人看，被上訴人如果覺得有問題就會去
31 問，且私帳戶存摺由伊保管，上訴人於107年3月前負責保管

01 集團各公司大小章及私帳戶印章，邱明宏於107年3月後負責
02 保管等語云云（見本院卷二第348-349頁之檢察官不起訴處
03 分書引述張桂珠之證詞），在原審亦證稱：如果要動用私帳
04 戶內款項，需由相關單位填寫請款單、檢附會計憑證、走簽
05 核流程、會相關單位，然後到財務部來，由伊填寫傳票、打
06 收支日報表及銀行日報表、寫取款條再送交主管簽核，最後
07 呈交財務長在取款條上用印等情（見原審卷三第269頁），
08 足見私帳戶內款項非由被上訴人任意決定使用，須循集團內
09 部核決程序層層簽核始能動撥，堪認私帳戶屬集團所有，且
10 證人張桂珠不清楚是否每筆須經被上訴人同意，僅能證明被
11 上訴人會看報表。倘如被上訴人所主張私帳戶內存款均為伊
12 個人所有，與集團各公司無關，何須經過層層簽核始能動
13 用，且簽核程序並未經過被上訴人？實難採信私帳戶內存款
14 俱為被上訴人個人所有。

15 3.被上訴人雖主張：私帳戶收支事由有伊女傭費用及帳戶調整
16 等私人用途，可見私帳戶內存款為伊個人所有云云，並舉證
17 人邱明宏所述：私帳戶之私人支出只有被上訴人個人支出云
18 云（見湖調字卷第61頁）為證。惟查，被上訴人所提上訴人
19 合庫玉成分行帳戶之總分類帳所列「摘要」雖有記載「女傭
20 JENNY……就業安定費」、「配合董事長私人帳戶調整」，
21 然「工地別」仍記載為「凱祺建設」（見湖調字卷第42
22 頁），而「凱祺建設私帳銀行收支日報表」所列「摘要」雖
23 有記載「女傭JENNY」、「女傭WENIDA」、「女傭CARIN
24 A」、「女傭NOEMI」、「女傭MALYN」之健保費、薪資、就
25 業安定費、體檢費、居留證費、服務仲介費等項目（見湖調
26 字卷第48、50、52、58頁），但非如「私帳銀行日報表」所
27 列其他私帳戶有備註係「私人」或「個人」用途（見湖調字
28 卷第45、47、49、51、53、55、57頁），可見上開報表仍有
29 區分使用對象之記載，並非概屬被上訴人個人使用，自難據
30 此認定上訴人合庫玉成分行帳戶內款項全屬被上訴人個人所
31 有。參以檢察官不起訴處分書認定私帳戶內款項係供集團資

01 金調度及家族使用，帳戶款項之使用用途公私混雜，無法認
02 定為上訴人與邱惠英、邱明宏3人共有（見本院卷二第346-3
03 51頁），自亦不能證明係被上訴人個人所有。

04 4.被上訴人雖主張：伊於96年7月27日以邱明宏私帳戶匯入上
05 訴人合庫玉成分行6600萬元，再由上訴人合庫玉成分行匯入
06 凱祺公司帳戶，乃伊借款予凱祺公司，故凱祺公司因償還借
07 款而於99年5月21日、9月1日、9月3日依序匯入上訴人合庫
08 玉成分行帳戶1000萬元、2000萬元、2000萬元云云，並提出
09 邱明宏帳戶、凱祺公司帳戶於96年7月27日之歷史交易明細
10 查詢結果、上訴人合庫玉成分行帳戶存摺交易明細及匯款
11 單、存款憑條為證（見本院卷二第361-363頁、原審卷三第3
12 1-34頁）。惟查，被上訴人所提「總分類帳」係以傳票號碼
13 「00000000000」記載：「99/2/22借款給凱祺建設80,000,0
14 00」及以傳票號碼「00000000000」記載凱祺公司後續還款
15 紀錄：「5/25凱祺建設償還借款（尚餘7,000萬未還）10,00
16 0,000」、「00000000000」傳票記載「99.9.1凱祺建設償還
17 借款（尚餘5,000萬未還）20,000,000」、「00000000000」
18 傳票記載「99.9.3凱祺建設償還借款（尚餘3,000萬未還）2
19 0,000,000」（見湖調字卷第41、42、44頁），依此記載，
20 凱祺公司於99年5月、9月匯入上訴人合庫玉成分行帳戶之50
21 00萬元係用於償還上訴人於99年2月22日借予凱祺公司之800
22 0萬元，並非如被上訴人所稱係凱祺公司償還伊96年7月27日
23 借款6600萬元云云。被上訴人所提96年7月27日匯款資料不
24 能證明上訴人於99年2月22日借予凱祺公司之8000萬元來自
25 於被上訴人，益徵被上訴人對於上訴人合庫玉成分行之私帳
26 收支往來情形甚為陌生，更難採信上訴人合庫玉成分行帳戶
27 內存款皆為被上訴人個人所有。

28 5.另案檢察官不起訴處分雖認私帳戶內資金來源均屬被上訴人
29 所有（見湖調字卷第65-67頁、本院卷一第459-488頁、卷二
30 第331-360、365-374頁），然檢察官未及審酌上開證據，本
31 院斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，不受檢察官不起訴處

分之拘束。

(七)另被上訴人主張：系爭房地即「正義一」、「奇岩三」之地價稅、房屋稅由私帳支出，而上訴人所有「潭美五」不動產則由上訴人自行負擔等情，並提出地價稅、房屋稅繳款書為證（見原審卷二第533-541頁），兩相對照，可認定上訴人非系爭房地之真正所有人云云。然由繳款書上註記「公司付」（見原審卷二第534頁），亦僅能認定系爭房地之稅費係由公司負擔，無從據此認定被上訴人為真正所有權人。又被上訴人雖主張：上訴人反對出租系爭中山區房地，仍由伊核決，授權邱明宏出租予訴外人韓自強，可見伊為真正所有權人云云，並舉用印申請表、租賃契約書及證人即集團銷售服務部副理李京芝之證述為證（見原審卷一第62-80頁、卷三第59-65、309頁）。惟觀系爭中山區房地出租之用印申請表係由上訴人簽核，租賃契約書及公證書亦均由上訴人親自簽名，上訴人亦在本院陳述：其親自決定租金每月2萬2千元並辦理租約公證等情（見本院卷一第398-399頁），難認係被上訴人授權邱明宏決行。縱依證人李京芝所述，上訴人對出租事務曾有不同意見，但最終仍由上訴人付諸實行，縱證人李京芝有向被上訴人回報出租情形，亦係因被上訴人為集團董事長或創辦人之身分，尚難逕認系爭中山區房地為被上訴人所有。另被上訴人主張：系爭北投區土地係開發部副總邱文雄負責，因該筆土地為畸零地需要整合，由邱文雄直接向被上訴人回報云云，亦以李京芝之證述為證（見原審卷三第308頁），惟證人李京芝已證述系爭北投區土地由土地開發部處理，並非其所屬銷售服務部之業務，其證詞僅係傳聞，不能據此認定被上訴人為系爭北投區土地之真正所有權人。此外，被上訴人所提集團職員與上訴人間之LINE對話紀錄，僅能認定被上訴人有要求檢閱VICTOR建案銷售狀況相關資料（見本院卷二第221-225頁），被上訴人所提新聞報導僅能認定被上訴人有主持景美「天際SKYLINE」建案之動土儀式（見本院卷二第227-230頁），尚無從據此認定系爭房

01 地為被上訴人所有。

02 (八)至於被上訴人主張：上訴人自陳吳南俊、林文勇向上訴人報
03 告系爭房地收益不錯，上訴人遂分期付款購買，後續委由林
04 文勇處理等節，與吳南俊、林文勇證稱其等係向被上訴人報
05 告等節不符；且系爭房地係於99年間購入，系爭中山區房地
06 於100年10月始設定抵押貸款，並非以貸款支應買賣價金；
07 又上訴人不知系爭中山區房地貸款係由上訴人合庫東三重分
08 行帳戶扣繳利息，亦不知系爭中山區房地租金匯入上訴人合
09 庫蘆洲分行帳戶，可見上訴人並非系爭房地之真正所有權
10 人；上訴人於107年5月間離開集團時，擅自將系爭房地之所有
11 權狀及上訴人三帳戶存摺取走，不能據此證明上訴人為真
12 正所有權人云云，並以系爭中山區房地之異動索引、上訴人
13 合庫東三重分行帳戶存摺、上訴人於111年8月24日之當事人
14 陳述、凱祺公司申請補發其他不動產所有權狀等件為證（見
15 本院卷一第394-399、437-451頁、卷二第444-449頁、原審
16 卷三第117-168頁）。縱認上訴人之陳述有被上訴人所指瑕
17 疵，然依首揭說明，上訴人之抗辯縱與事實不符而不能證明
18 系爭房地為上訴人所有，仍應由真正所有權人對上訴人主張
19 權利。被上訴人先不能證明自己為真正所有權人，亦不能證
20 明兩造有就系爭房地成立借名登記關係，自難認被上訴人對
21 上訴人就系爭房地有任何權利存在。

22 七、按民法第242條之代位權係債權人代行債務人之權利，代行
23 者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存在，否則即無
24 行使代位權之可言。準此，被上訴人既不能證明其為系爭房
25 地之真正所有權人且與上訴人間成立借名登記關係，則被上
26 訴人於108年10月14日以存證信函及於109年5月29日以起訴
27 狀繕本送達向上訴人為終止借名登記關係之意思表示（見湖
28 調字卷第69-77頁之郵局存證信函及郵件收件回執、第9-7
29 7、99頁之民事起訴狀及送達證書），即不生終止之效力，
30 被上訴人不能類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人
31 將系爭房地所有權移轉登記予其。再言之，被上訴人對於上

01 訴人既無請求返還系爭房地之債權存在，自不能代位上訴人
02 行使權利。被上訴人雖在本院追加主張：上訴人與被告間就
03 系爭房地之買賣行為依民法第87條、第118條規定為無效，
04 上訴人得依民法第767條第1項前段規定，請求被告塗銷系爭
05 所有權移轉登記云云，然被上訴人既不得依民法第242條規
06 定代位上訴人行使權利，本院即無庸調查審理上訴人與被告
07 間就系爭房地之買賣行為是否有效，及上訴人對被告是否有
08 民法第767條第1項前段規定之權利但怠於行使等節。從而，
09 被上訴人依民法第242條、第767條第1項前段規定，請求被
10 告塗銷系爭所有權移轉登記，再類推適用民法第541條第2項
11 規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，
12 均屬無據。

13 八、綜上所述，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求
14 上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，核屬無據，
15 不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，即有未洽。上訴
16 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。又被上訴
17 人追加依民法第242條、第767條第1項前段規定，請求被告
18 應將系爭所有權移轉登記予以塗銷，亦屬無據，不應准許。

19 九、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 十、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理
23 由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第385條第1
24 項前段，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日

26 民事第十二庭

27 審判長法 官 陳婷玉

28 法 官 毛彥程

29 法 官 林晏如

30 正本係照原本作成。

31 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 5 月 24 日

書記官 簡維萍

附表一（系爭中山區房地）：

土地部分：

土地標示								
土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	中山區	正義	一	415	建	77	全部

建物部分：

建物標示						
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺北市 ○○區 ○○段 ○○段 0000○ 號	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000地號	臺北市○ ○區○○ ○路○段 00號	加強磚造 二層	一層 50.9平方公尺 二層 50.9平方公尺 總面積 101.8平方公尺	全部

附表二（系爭北投區土地）：

土地標示								
土地坐落						地目	面積 (平方公尺)	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			

01

1	臺北市	北投區	奇岩	三	258	田	34	全部
---	-----	-----	----	---	-----	---	----	----