

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第232號

上訴人 徐式甫
訴訟代理人 張嘉玲律師
廖宸和律師

被上訴人 陳漳堯
陳盛德

陳青瑞

共同
訴訟代理人 邱清銜律師
張必昇律師

被上訴人 義芳化學工業股份有限公司

法定代理人 陳欽文
訴訟代理人 黃子素律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年7月31日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第471號第一審判決提起上訴，並為一部訴之撤回，本院於113年11月12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

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。上訴人起訴請求被上訴人義芳化學工業股份有限公司（下稱義芳公司）應塗銷如原判決附表所示最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）登記。嗣上訴人提起上訴後撤回該部分起訴（本院卷第432頁），經義芳公司同意（本院卷第

01 433頁），合於前揭規定，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：被上訴人陳盛德、陳漳堯及陳青瑞（合稱陳盛
04 德3人，分稱其名），於民國107年間向伊遊說合資興建門牌
05 號碼桃園市○○區○○街000號建物（下稱系爭建物）以出
06 租謀利，嗣由伊與陳盛德依序出資2/3、1/3合計新臺幣（下
07 同）4,000餘萬元興建並原始取得該建物所有權。另伊與陳
08 盛德3人約定借用陳盛德3人實質控制之訴外人建富國際有限
09 公司（下稱建富公司）名義擔任起造人取得建造執照，且系
10 爭建物不辦理保存登記，使建富公司無法移轉所有權登記或
11 設定他項權利，以保障伊之權利。詎陳盛德3人未經伊同
12 意，於109年7月31日以建富公司為所有人辦理系爭建物保存
13 登記（即桃園市○○區○○段00000○號），另於同年8月9
14 日，與義芳公司（與陳盛德3人合稱被上訴人）就系爭建物
15 虛偽為系爭抵押權登記，並將系爭建物所有權移轉予該建物
16 坐落之桃園市○○區○○段000○000○000○000○000○000
17 地號土地所有人即訴外人徐耀煌、王啟東、林阿忠、林國
18 揚、陳新標、張森、周業多、曾慶深、吳素貞及莊淑惠（下
19 稱徐耀煌等人）。被上訴人共同以前開違背善良風俗方式，
20 致伊不能取回相當於原始出資3,000餘萬元之系爭建物所有
21 權，且無從收受出租系爭建物之租金分潤約1,000餘萬元。
22 爰依民法第184條第1項後段及第185條規定，並為一部請
23 求，求為命被上訴人連帶給付1,000萬元，及加計自起訴狀
24 繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴
25 之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決關於
26 駁回後開第(二)項之訴部分及該部分假執行聲請均廢棄。(二)被
27 上訴人應連帶給付上訴人1,000萬元，及自起訴狀繕本送達
28 之翌日起，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准予宣告假
29 執行。

30 二、被上訴人則辯以：

31 (一)、陳盛德3人：伊及建富公司未與上訴人就系爭建物成立借名

01 登記契約，系爭建物興建完成後係由建富公司出租予義芳公
02 司存放煤炭。上訴人當初見建富公司營運狀況甚佳，要求投
03 資，陳盛德接受上訴人投資，上訴人實際投資金額為2,400
04 多萬元，固定每月收取本金及利潤60萬元。嗣因建富公司週
05 轉失靈，系爭建物於110年8月間移轉登記所有權予徐耀煌等
06 人，以抵償積欠之租金，並因積欠義芳公司款項而設定系爭
07 抵押權予義芳公司。

08 (二)、義芳公司：建富公司係基於與伊間之協議而於109年8月間設
09 定系爭抵押權，上訴人並非系爭建物所有人，且與陳盛德3
10 人間無任何財務往來，既無公示登記，與系爭建物所有權歸
11 屬及系爭抵押權設定無關。

12 (三)、均答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 三、系爭建物興建完成日期為107年12月11日，於109年7月31日
15 辦理所有權第一次登記，所有人登記為建富公司，並於同年
16 8月19日登記系爭抵押權予義芳公司，嗣於110年8月3日登記
17 移轉所有權予徐耀煌等人等情，為兩造不爭執（本院卷第24
18 1頁，原審卷一第181至188、217至221頁、卷二第311至315
19 頁），堪信為真實。

20 四、得心證之理由：

21 (一)、上訴人主張伊與陳盛德共同出資興建系爭建物，伊原始取得
22 該建物所有權2/3，並與陳盛德3人約定系爭建物不辦理保存
23 登記，以限制系爭建物所有權移轉或設定他項權利，陳盛德
24 3人故意違反上開約定，將系爭建物所有權登記予建富公
25 司，再移轉登記予徐耀煌等人，詐騙上訴人出資，並造成伊
26 無法收取租金分潤云云，並提出桃園市政府106年1月5日
27 函、匯款紀錄為證（原審卷一第9至11頁、本院卷第53至81
28 頁）。惟前開桃園市政府函文僅顯示建富公司申請系爭建物
29 建造執照，無從認定上訴人對系爭建物有何權利。且證人徐
30 凱彬即上訴人之子證述：原審卷二第87至91頁所示（修訂
31 版）返還租金費用表（下稱系爭返還租金費用表）為伊製

01 作，製作日期為108年6月，伊幫上訴人算陳盛德應給付予上
02 訴人之金額，第一版製作完畢後伊親自交予陳盛德攜回確
03 定，其表示金額多算了，後來修訂如系爭返還租金費用表所
04 示，該版是經由上訴人轉交予陳盛德，其如何交付伊不知
05 道，內容是上訴人以口頭與陳盛德確定，沒有簽名用印；修
06 訂時就數量欄及廠房租金總費用部分有變動，上訴人及陳盛
07 德出資委由建富公司興建系爭建物的比例2/3、1/3未變動；
08 系爭返還租金費用表上面的「廠房租金」、「土地租金」是
09 指土地是別人，承租土地的費用是由另一家建裕公司處理，
10 廠房投資費用及興建營運是由建富公司處理，所以要分開，
11 這是基於我個人商業素養打的；興建系爭建物前就出資比
12 例、日後分配及工作分配進行約定，由上訴人負責處理土
13 地，由建富公司負責承造系爭建物，如有獲利，按出資比例
14 分配（本院卷第318至325頁）。惟對照系爭返還租金費用表
15 所示，僅記載「徐式甫部分比例2/3」（原審卷二第87
16 頁），並未載明該比例即係指上訴人原始取得系爭建物所有
17 權應有部分2/3。審酌上訴人出資之目的及可能原因多端，
18 例如：系爭建物係由出面處理各該興建事宜之建富公司原始
19 取得所有權，上訴人係與陳盛德共同投資建富公司該廠房出
20 租營運計劃，而收取分潤，或共同貸與資金予建富公司，而
21 收取攤還之本息等諸多情形，未必直接涉及系爭建物所有權
22 歸屬，此由徐凱彬另證述上訴人投資之廠房非限於新蓋的廠
23 房，還有舊的廠房及2次加工的問題，伊不清楚上訴人與陳
24 盛德就系爭建物金錢往來是基於投資或借名登記，伊所介入
25 的部分大多數是出資及獲利分配，合作形式沒有辦法全盤瞭
26 解等語（本院卷第328至331頁）。可知徐凱彬為上訴人之
27 子，替上訴人處理帳務，亦不清楚上訴人出資所欲成立之契
28 約類型為何，且該款項並非全部用於新建廠房，而涉及舊有
29 廠房之整修。自無從認定上訴人與陳盛德3人間約定按上訴
30 人2/3、陳盛德1/3之出資比例共有系爭建物所有權，僅係借
31 用建富公司之名義取得建造執照。況登記為不動產物權公示

01 之方法，經登記之不動產物權，依民法第759條之1第1項規
02 定，推定登記權利人適法有此權利。可見不動產權利以登記
03 之公示方法，使第三人得以知悉權利歸屬，更有利於真實權
04 利之保障。苟上訴人與陳盛德3人間確有約定上訴人原始取
05 得系爭建物所有權應有部分2/3，為保障上訴人此項權利，
06 更應該辦理所有權登記，以依法公示其權利，獲得法律明文
07 之保障。是上訴人前開主張，有違常情，實難採信。

08 (二)、又陳漳堯及陳青瑞陳稱伊未參與建系爭建物，不清楚系爭建
09 物興建過程（原審卷二第64、67頁）；陳盛德則謂系爭返還
10 租金費用表是伊向徐式甫借貸尚欠款項，合意要攤提的資
11 料，當時為了建系爭建物向上訴人借貸（原審卷二第71
12 頁）。而上訴人陳稱當時以建富公司名義來興建系爭建物，
13 興建費用是5,100萬元，陳盛德稱錢不夠，伊向陳盛德說伊
14 投資2/3，陳盛德投資1/3，伊總共了匯3,200餘萬元，系爭
15 建物興建後，伊與陳盛德建議要作試算表討論營收分配及如
16 何拆帳，以前伊與陳盛德間是約定扣除營運成本後，伊分配
17 2/3，陳盛德分配1/3，系爭建物有口頭約定是伊與陳盛德兩
18 人的，但沒有書面，要談系爭建物所有權歸屬時，公司已跳
19 票（原審卷二第75至78頁）。可見陳漳堯及陳青瑞未參與系
20 爭建物興建過程，也未參與上訴人及陳盛德間議約過程；上
21 訴人也自承其與陳盛德間僅議妥營收如何分配，要具體談論
22 系爭建物權利歸屬時，公司已跳票。益徵上訴人主張伊與陳
23 盛德3人間約定伊出資2/3興建系爭建物並原始取得同比例之
24 所有權云云，並無證據證明。

25 (三)、證人即訴外人冠綸營造有限公司（下稱冠綸營造）現場負責
26 人洪錫卿雖證稱：伊於4、5年前向建富公司承攬系爭建物興
27 建工程；該工程一、二期找建富公司領不到工程款時，因為
28 上訴人與陳盛德共同出資興建，陳盛德表示系爭建物興建資
29 金上訴人負擔三分之二，而其負擔三分之一，伊領不到工程
30 款就去上訴人，後續工程款都是找上訴人領取（原審卷二第
31 280至284頁）。然亦證稱當時是建富公司找伊簽約，伊代表

01 冠綸營造簽約，建富公司是陳盛德出面；上訴人與陳盛德二
02 人是共同合夥，但伊不知道細節，至於其金錢如何投入伊不
03 知道，之後系爭建物權利如何分配伊也不知道（原審卷二第
04 280、281頁）。可見上訴人並非系爭建物定作人，僅係代建
05 富公司墊付報酬予承攬人，不能逕以上訴人付款予冠綸營造
06 即認上訴人已原始取得系爭建物所有權應有部分2/3。

07 (四)、另證人即義芳公司員工郭懋勝證稱：伊公司有在系爭建物放
08 煤炭，在107年伊就任前就已經有租用迄今，伊不知道契約
09 上的出租人是何人，但窗口都是對建富公司；陳盛德3人是
10 負責義芳公司煤炭儲存與鹽堆置業務的窗口，每天運輸煤炭
11 到義芳公司都是他們的業務；至110年年底、111年年初時，
12 伊才知道契約簽訂對象是建新公司，所有營運都是與建新打
13 契約，建富公司是跟義芳公司借錢等語（原審卷二第125至
14 131頁）。可知系爭建物係以建新公司名義出租予義芳公司
15 堆置煤炭營利，實際由建富公司處理相關事務，上訴人並未
16 有直接管理、使用收益及處分系爭建物之事實，不能證明上
17 訴人有因出資而對系爭建物行使所有權之情事。

18 (五)、按法人與自然人各為獨立之權利義務主體，系爭建物係以建
19 富公司名義申請建造執照，並於建成後辦理所有權第一次登
20 記，上訴人既未能證明其有因原始出資而取得系爭建物所有
21 權之情事，則建富公司嗣後將系爭建物所有權移轉登記予徐
22 耀煌等人，抑或設定系爭抵押權予義芳公司，均屬有權處
23 分，自不能因此認為被上訴人有何以背於善良風俗之方法加
24 損害於上訴人之侵權行為。則上訴人依民法第184條第1項後
25 段及第185條規定，請求被上訴人連帶給付1,000萬元本息，
26 自屬無據。

27 五、綜上，上訴人依民法第184條第1項後段、第185條規定，請
28 求被上訴人連帶給付1,000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
29 日起，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為
30 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不
31 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無

01 理由，應予駁回。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

07 民事第七庭

08 審判長法 官 林翠華

09 法 官 饒金鳳

10 法 官 藍家偉

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

20 書記官 黃立馨