

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2470號

原告 宏蕎建設股份有限公司

法定代理人 馮輝龍

訴訟代理人 林凱律師

陳建寰律師

被告 蔡慧玲

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 劉北芳律師

李秀娟律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，於民國111年5月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將桃園市○○區○○段000地號土地（面積：831平方公尺、權利範圍：10000分之271）移轉登記為原告所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊係建築房屋出售為業之建設公司，被告為伊法定代理人馮輝龍之配偶（雙方於民國108年4月19日調解離婚），於101年間任職伊之財務長，並提供附表所示之銀行帳戶給伊存放資金使用，伊於101年間欲購買桃園市龜山區半嶺段（下同）合併前之744、745、745-1地號土地（下分稱系爭合併前744、745、745-1地號土地，合併後簡稱系爭土地）興建「宏蕎聚S1」建案（下稱系爭宏蕎聚建案），同年7月間馮輝龍口頭取得被告同意後，借用被告名義向訴外人詹水坤購買其所有之系爭合併前744地號土地、向訴外人簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興購買其等所共有之系爭合併前745地號、745-1地號土地，並簽署不動產買賣契約書。伊以被告名義取得上開土地後，其中系爭合併前745地號土地與系

01 爭合併前744地號土地合併為744地號土地（即系爭土地），
02 嗣伊即於系爭土地上興建系爭宏蕎聚建案大樓，並取得建築
03 執照、使用執照，該建案由伊陸續銷售時，被告亦陸續將其
04 名下之系爭土地持份移轉予買受之住戶，最後僅餘一筆伊所
05 有之一樓店面尚未售出（門牌號碼：桃園市○○區○○○路
06 000號，下稱系爭建物），現由伊出租他人使用並收取租
07 金，其基地即為登記於被告名下之744地號土地（面積：831
08 平方公尺、權利範圍：10000分之271，下稱系爭基地）。

09 (二)系爭土地之買賣價金均為伊支付，被告分文未出，伊方為系
10 爭土地之實際所有權人，被告僅於買賣契約簽約時前來簽
11 名，除此之外從未參與系爭土地買賣、登記事宜，也未曾向
12 代書關心過系爭土地之登記進度，並提供附表所示銀行帳戶
13 予伊作為買賣系爭土地之用，且系爭土地自登記於被告名下
14 時起之土地地價稅均由伊繳納，足徵被告僅為出名人，且支
15 付系爭土地之買賣價款時，因須經公司內部請款流程，故時
16 任伊財務長之被告，亦有於相關請款單上核章。

17 (三)系爭合併前土地之買賣價金，均係由馮輝龍、訴外人王學
18 宇、宋家富、呂友麒、呂佳陵、林春吉、宏總開發股份有限
19 公司（下稱宏總公司）入款所支應，被告因擔任系爭土地之
20 登記名義人，按月向伊領取新臺幣（下同）5,000元之借名
21 費，另宏總公司所有之車位亦曾借被告胞弟即訴外人蔡智銘
22 名義登記，嗣經宏總公司發函終止借名登記契約，蔡智銘亦
23 主動歸還該車位。

24 (四)系爭基地僅係以被告名義登記，實由伊管理、使用、處分，
25 然被告已自伊離職，伊告無繼續借用其名義登記系爭土地之
26 必要，且因被告於與馮輝龍現繫屬於本院之夫妻剩餘財產分
27 配訴訟案件中，主張系爭基地為其婚後財產，顯與事實不
28 符，伊爰以本案起訴狀繕本送達被告以終止對系爭土地之借
29 名登記契約關係，並類推適用民法第541條第2項、第179條
30 等規定，請求被告將系爭基地移轉登記為原告所有，並聲
31 明：被告應將桃園市○○區○○段000地號土地（面積：831

01 平方公尺、權力範圍：10000分之271）移轉登記為原告所
02 有。

03 二、被告則以：

04 (一)原告宏蕎建設股份有限公司（下稱原告公司）及其法定代理
05 人馮輝龍，係因與伊間之本院107年度桃簡字第638號請求遷
06 讓房屋事件，心有不滿始提起本訴。伊與馮輝龍於本院107
07 年度財訴字第18號剩餘財產分配事件之訴訟中，伊主張系爭
08 基地為婚後財產，並繳費鑑價完畢，馮輝龍均無意見，惟嗣
09 認該訴訟對其不利，始藉故指示原告公司提起本訴，有違訴
10 訟誠信。另於最高法院110年度台上字第988號民事裁定及臺
11 灣高等法院109年度上字第69號民事案件中，馮輝龍無法證
12 明兩造有借名登記意思表示合致，遭判敗訴確定。

13 (二)系爭土地之面積乃831平方公尺，與原告提出之土地買賣契
14 約書所載面積共計845平方公尺有別。原告公司之請款單及
15 轉帳傳票乃其自行製作之記帳憑證，無從證明系爭土地係原
16 告出資購入。附表所示之銀行帳戶均由伊自行保管、使用，
17 並無提供予原告公司使用。

18 (三)原告公司尚欠伊1,090萬元借款未還，顯無資力購入系爭土
19 地，且無任何購地資金係進入原告公司帳戶，為支付購地尾
20 款而向華南銀行龜山分行申辦之貸款，亦係由伊處理，是原
21 告公司稱系爭土地之買賣價金皆由其支付顯無可採。另兩造
22 就系爭基地並無借名登記法律關係，且原告公司非系爭土地
23 之出資人，自無從與伊就系爭基地成立借名登記法律關係。
24 原告公司僅係宏蕎聚建案之行政、財務管理公司，伊、馮輝
25 龍、王學宇、林春吉、呂玉成、呂友麒、宋家富等人乃系爭
26 土地出資者，並非原告公司出資，故為該建案之實際興建
27 者，又該建案所有投資者應得之利潤均已結清，故其建物及
28 系爭土地之抵押權人已非原土建融資貸款之華南銀行，伊因
29 分潤取得系爭基地，而馮輝龍則分潤取得系爭建物。

30 (四)伊於101年7月25日，從自己所有系爭永豐銀行乙帳戶匯款96
31 6萬1,000元至系爭支票帳戶，使給付予簡傳興、簡素霞、簡

01 余鳳、游簡含笑之支票得以兌現，是伊就購買系爭土地至少
02 已出資966萬1,000元。嗣伊於101年7月26日，從伊一人出資
03 並擔任負責人之宏特廣告有限公司（下稱宏特公司）永豐銀
04 行000-000-0000-0000帳號帳戶取款1,242萬4,000元，與馮
05 輝龍自其永豐銀行000-000-0000-0000帳號帳戶所取款之340
06 萬元、400萬元，合計1,982萬4,000元，匯入系爭支票帳戶
07 供後續票款兌現，蓋伊有以宏特公司名義出資1,242萬4,000
08 元。再者，系爭支票帳戶於101年8月8日網銀轉帳存入193萬
09 2,400元及連動轉帳存入之1,739萬1,600元，合計1,932萬4,
10 000元，係由系爭永豐銀行甲帳戶轉帳存入，足證伊出資1,9
11 32萬4,000元。綜上，系爭土地之購地款伊已出資4,140萬9,
12 000元。伊就宏蕎聚建案出錢出名又出力，故獲每月5,000元
13 之報酬，且該報酬係由系爭華南銀行帳戶所支付，非原告公
14 司給付等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 原告主張被告為其法定代理人馮輝龍之配偶（雙方於108年4
17 月19日調解離婚），於101年間任職其財務長，並於101年
18 間，由被告與系爭土地之地主即訴外人詹水坤、簡余鳳、游
19 簡含笑、簡素霞、簡傳興等人簽立土地買賣契約書，購買系
20 爭土地，並登記在被告名下，另由其於系爭土地上興建系爭
21 宏蕎聚建案大樓，並取得建築執照、使用執照，該建案由其
22 陸續銷售時，被告亦陸續將其名下之系爭土地持份移轉予買
23 受之住戶，最後僅系爭建物尚未出售，現由其出租他人使用
24 並收取租金，且系爭基地登記於被告名下等情，業據原告公
25 司提出附件一證據編號（附件一、二、三分別對應甲證、乙
26 證、丙證，以下簡稱甲證、乙證、丙證）甲證1至6所示之證
27 據為憑（見甲證1至6之證據出處欄），且兩造均未爭執，此
28 部分應堪屬實。至原告主張兩造間就系爭基地有借名登記契
29 約存在，已以起訴狀向被告為終止系爭房地之借名登記契
30 約，被告應將系爭基地移轉登記予伊等情，為被告所否認，
31 並以前開情詞置辯。經查：

01 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
02 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
03 產為出名登記之契約。主張借名登記者，自應就該借名登記
04 之事實負舉證責任（最高法院103 年度台上字第621 號裁判
05 意旨參照）。次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於
06 被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達
07 到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277 條前段規
08 定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證
09 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
10 接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（同法
11 第282 條規定參照）。此時原不負舉證責任之被告，可就與
12 上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法
13 第281 條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻，亦可另
14 證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成確信
15 心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復至真
16 偽不明之狀態，此際主張該事實存在之原告自應再為舉證，
17 否則該待證事實尚難認為真正（最高法院103 年度台上字第
18 1637號裁判意旨參照）。再按證明借名登記契約成立之證據
19 資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出
20 資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能
21 並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存
22 有借名登記契約（最高法院106 年度台上字第1363號裁判意
23 旨參照）。原告主張系爭基地係借用被告名義登記乙節，則
24 為被告所否認，依前開說明，自應由原告就其主張之利己事
25 實先負舉證證明之責。

26 (二)被告抗辯系爭土地之面積為831平方公尺，與原告提出之土
27 地買賣契約書所載面積共計845平方公尺不符部分：

28 查，101年5月9日訴外人簡秀山所有之合併前系爭745地號土
29 地，分割前面積為819平方公尺，分割後面積為812平方公
30 尺，因分割增加同段745-1地號土地面積為7平方公尺（見丙
31 證6卷三第532頁）；101年7月3日系爭合併前745、745-1地號

土地自訴外人簡秀山名下分割繼承登記為訴外人簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興各有4分之1應有部分(見丙證6卷三第502至504頁)；101年8月13日訴外人詹水坤將系爭合併前744地號土地全部以買賣為原因移轉登記於被告名下(見丙證6卷三第92頁)；101年9月17日系爭合併前745地號土地因買賣由訴外人簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興全部移轉登記於被告名下(見丙證6卷三第510頁、第552至554頁)；101年9月26日744地號土地分割前面積為26平方公尺，分割後面積為20平方公尺，因分割增加744-1地號土地面積為6平方公尺(見丙證6卷三第98頁、第518至520頁)；101年9月26日745地號土地分割前面積為812平方公尺，分割後面積為811平方公尺，因分割增加745-2地號土地面積為1平方公尺(見丙證6卷三第100頁)；101年11月15日合併前系爭745地號土地面積為811平方公尺，因合併全部併入744地號土地合併前面積為20平方公尺，合併後面積為831平方公尺(見丙證6卷三第108頁、第526頁)，是被告抗辯系爭土地之面積為831平方公尺，與原告提出之土地買賣契約書所載面積共計845平方公尺不符云云，顯屬無據，不足採信。

(三)附表所示之銀行帳戶是否為被告任職原告公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用？

1.附表編號1系爭華南銀行帳戶：

查原告公司主張系爭華南銀行帳戶係被告任職原告公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用乙節，並提出：(一)甲證12、13、14，以證明系爭華南銀行帳戶於101年9月11日現金開戶時之開戶金100元，係向原告公司請款支應，請款程序之請款單經被告以原告公司財務長身分簽核，該帳戶開戶後隨即於101年9月12日有訴外人王學宇以黃許明紗等人名義存入股金共計464萬5千元，該收款單亦經被告以原告公司財務長身分簽核；(二)甲證7、12，以證明系爭華南銀行帳戶於101年9月20日為本件土地融資貸款撥貸5,497萬元，並於同日轉出4,831萬560元以支付本件系爭合併前745、745-1地號土

01 地尾款（地主簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑每人各1，
02 207萬7,500元及匯費）；(三)甲證15，證明系爭華南銀行帳戶
03 於101年9月21日自該帳戶中轉出300萬25元、同年月24日轉
04 出200萬15元至另一以被告名義申設供原告公司使用之系爭
05 永豐銀行乙帳戶，係移轉馮輝龍之股金，並經原告公司之請
06 款流程；(四)甲證16，證明系爭華南銀行帳戶於110年11月6日
07 現金支領1萬1,409元，用以支應原告公司半嶺段工地零用
08 金，並經原告公司之請款流程；(五)甲證17，證明系爭華南銀
09 行帳戶於101年11月9日轉出51萬5,000元至另一以被告名義
10 申設供原告公司使用之帳號末四碼2711之華南銀行帳戶，係
11 移轉馮輝龍之股金，並經原告公司之請款流程；(六)甲證18，
12 證明系爭華南銀行帳戶於101年11月20日扣款土地融資貸款
13 利息13萬6,443元，並經原告公司之請款流程；(七)甲證19，
14 證明系爭華南銀行帳戶於101年11月27日、12月11日提領現
15 金支領原告公司半嶺段開工祭拜費用、地理師費用2萬元、1
16 萬2,000元、3萬2,427元，並經原告公司之請款流程；(八)甲
17 證20，證明系爭華南銀行帳戶於101年12月12日存入訴外人
18 呂玉成存入本件購地資金460萬元，並經原告公司之收款流
19 程；(九)甲證21，證明系爭華南銀行帳戶於101年12月20日扣
20 款前開土地融資貸款利息13萬6,375元等情，且核上開交易
21 均經原告公司之請款、收款流程，並經被告以原告公司財務
22 長身分覆核，是原告公司主張系爭華南銀行帳戶係被告任職
23 原告公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用，應堪
24 屬實。

25 2.附表編號2系爭支票帳戶：

26 查原告公司主張系爭支票帳戶係被告任職原告公司財務長期
27 間，提供予原告公司存放資金使用乙節，並提出：(一)甲證2
28 2，證明系爭支票帳戶於101年8月7日分別兌現兩筆支票50萬
29 元，並於101年7月25日、同年8月1日經原告公司請款程序所
30 開立支票用以支付原告公司購買本件系爭合併前744地號土
31 地地主詹水坤之簽約金及用印款；(二)甲證23，證明系爭支票

01 帳戶於101年8月13日兌現支票14萬5,101元、101年8月17日
02 兌現85萬4,899元，係於101年8月9日經原告公司請款程序所
03 開立支票用以支付原告公司購買系爭合併前744地號土地地
04 主詹水坤扣除代繳增值稅後之完稅款；(三)甲證24，證明系爭
05 支票帳戶於101年7月26日兌現支票239萬4,750元、139萬4,7
06 50元、139萬4,750元、139萬4,750元、101年7月27日兌現支
07 票139萬4,750元、101年7月26日兌現支票2萬500元、2萬500
08 元、2萬500元、101年7月27日兌現支票2萬500元，並於101
09 年7月24日經原告公司請款程序所開立支票用以支付原告公
10 司購買系爭合併前745地號土地地主簡余鳳、游簡含笑、簡
11 素霞、簡傳興之簽約款；(四)甲證25，證明系爭支票帳戶於10
12 1年7月27日兌現支票483萬1,000元、483萬1,000元、101年7
13 月30日兌現支票483萬1,000元、483萬1,000元，並於101年7
14 月25日經原告公司請款程序所開立支票用以支付原告公司購
15 買系爭合併前745、745-1地號土地地主簡余鳳、游簡含笑、
16 簡素霞、簡傳興之用印款；(五)甲證26，證明系爭支票帳戶於
17 101年8月8日兌現支票483萬1,000元、483萬1,000元、483萬
18 1,000元、101年8月9日兌現支票483萬1,000元，並於101年7
19 月30日經原告公司請款程序所開立支票用以支付原告公司購
20 買系爭合併前745、745-1地號土地地主簡余鳳、游簡含笑、
21 簡素霞、簡傳興之完稅款等情，且核上開交易均經原告公司
22 之請款流程，並經被告以原告公司財務長身分覆核，是原告
23 公司主張系爭支票帳戶係被告任職原告公司財務長期間，提
24 供予原告公司存放資金使用，應堪屬實。

25 3.附表編號3系爭上海銀行帳戶：

26 查原告公司主張系爭上海銀行帳戶係被告任職原告公司財務
27 長期間，提供予原告公司存放資金使用乙節，並提出：(一)甲
28 證27，證明系爭上海銀行帳戶於101年9月4日兌現支票30萬
29 元，並於101年8月29日經原告公司請款程序所開立支票用以
30 支付原告公司購買龜山鄉山鶯段公設用地地主呂婉寧之簽約
31 金；(二)甲證28，證明系爭上海銀行帳戶於101年9月17日兌現

01 支票50萬元，並於101年9月12日經原告公司請款程序所開立
02 支票用以支付原告公司購買龜山鄉山鶯段公設用地地主呂婉
03 寧之完稅款；(三)甲證29，證明系爭上海銀行帳戶於101年9月
04 24日兌現支票20萬7,362元，並於101年9月19日經原告公司
05 請款程序所開立支票用以支付原告公司購買龜山鄉山鶯段公
06 設用地地主呂婉寧之尾款；(四)甲證30，證明系爭上海銀行帳
07 戶於101年8月22日分別兌現支票26萬元、86萬元，並於101
08 年8月15日經原告公司請款程序所分別開立兩張支票用以支
09 付原告公司購買龜山鄉山德段公設用地等土地地主黃正園、
10 黃造蓉之簽約金；(五)甲證31，證明系爭上海銀行帳戶於101
11 年9月10日分別兌現支票43萬元、144萬元，並於101年8月28
12 日經原告公司請款程序所分別開立兩張支票用以支付原告公
13 司購買龜山鄉山德段、自強段公設用地等土地地主黃正園、
14 黃造蓉之簽約金；(六)甲證32，證明系爭上海銀行帳戶於101
15 年9月17日兌現支票4萬3,389元、101年9月18日兌現支票57
16 萬8,170元、101年9月19日兌現支票11萬9,946元，並於101
17 年9月12日經原告公司請款程序所分別開立三張支票用以支
18 付原告公司購買龜山鄉山德段、自強段公設用地等土地地主
19 黃正園、黃造蓉之尾款；(七)甲證33，證明系爭上海銀行帳戶
20 於101年8月22日兌現支票120萬元，並於101年8月15日經原
21 告公司請款程序所開立支票用以支付原告公司購買系爭龜山
22 區半嶺段744地號土地地主詹水坤之尾款等情，且核上開交
23 易均經原告公司之請款流程，並經被告以原告公司財務長身
24 分覆核，是原告公司主張系爭上海銀行帳戶係被告任職原告
25 公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用，應堪屬
26 實。

27 4.附表編號4系爭永豐銀行甲帳戶：

28 查原告公司主張系爭永豐銀行甲帳戶係被告任職原告公司財
29 務長期間，提供予原告公司存放資金使用乙節，並提出：(一)
30 甲證34，證明系爭永豐銀行甲帳戶於開戶後首筆交易於101
31 年4月27日，由訴外人呂友麒匯入2,560萬元係作為宏總公司

(該公司法定代理人同原告公司法定代理人)之購地資金，上開帳戶為被告提供原告公司及宏總公司公務使用（原告公司、宏總公司為原告公司法定代理人所經營之建築集團），並經宏總公司之收款程序；(二)甲證35，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年4月27日，由呂玉成以陳順通名義匯入1,800萬元為宏總公司向同福段地主購地資金，並經宏總公司之收款程序；(三)甲證36，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月3日，匯出343萬1,643元為宏總公司支付所購同福段土地之土地增值稅，並經宏總公司之請款程序；(四)甲證37，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月4日，匯出3,537萬3,837元為宏總公司支付所購同福段土地之備證用印及完稅款，經宏總公司之請款程序；(五)甲證38，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月7日，由呂玉成以陳順通名義匯入760萬元為支應宏總公司所購同福段土地之購地資金，並經宏總公司之收款程序；(六)甲證39，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月11日，轉帳匯入1萬7,886元為宏總公司支付所購同福段土地之101年地價稅；(七)甲證40，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月17日，轉帳匯入300萬元為馮輝龍匯入支應宏總公司所購同福段土地之購地資金，並經宏總公司之收款程序；(八)甲證41，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月28日，轉出64萬元至被告永豐銀行末四碼6231支票存款帳戶為宏總公司開立支票支付所購同福段土地之佣金，並經宏總公司之請款程序；(九)甲證42，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月28日，轉出4萬9,307元至被告永豐銀行末四碼6231支票存款帳戶為宏總公司開立支票支付所購同福段土地之移轉規費、代書呂理慶服務費，並經宏總公司之請款程序；(十)甲證43，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年5月29日，轉入400萬元為馮輝龍入款支應宏總公司同福段土地購地資金，並經宏總公司之請款程序；(十一)甲證44，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年6月5日，轉入66萬8,164元為馮輝龍入款支應宏總公司同福段土地購地資金，並經宏總公司之收款程序；(十二)甲證45，證明系爭永

01 豐銀行甲帳戶於101年6月27日，匯入400萬元為馮輝龍入款
02 支應宏總公司同福段土地購地資金；(五)甲證46，證明系爭永
03 豐銀行甲帳戶於101年7月5日，轉出1萬元為宏總公司支付於
04 同福段土地上興建大樓之工務所零用金，並經宏總公司之請
05 款程序；(六)甲證47，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年7月5
06 日，轉出5,300元為宏總公司支付於同福段土地上興建大樓
07 之工務所冷氣訂金，並經宏總公司之請款程序；(七)甲證48，
08 證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年7月30日，由呂友麒轉入1,
09 383萬7,500元、呂玉成轉入1,383萬7,500元為支應原告公司
10 所購本案系爭土地購地資金，並經原告公司之收款程序；(八)
11 甲證49，證明系爭永豐銀行甲帳戶於101年7月31日，以現金
12 提領2萬元為支應宏總公司所購同福段土地開工祈福祭拜
13 金，並經宏總公司之請款程序；(九)甲證50，證明系爭永豐銀
14 行甲帳戶於101年7月31日，以現金提領6,216元係為支應原
15 告公司本案半嶺段土地代書呂理慶、蘇家豐簽約服務費、公
16 司零用金，並經原告公司之請款程序；(十)甲證51，證明系爭
17 永豐銀行甲帳戶於101年7月31日轉出500萬元係為支應宏總
18 公司橋北段土地購地票款；(十一)甲證52，證明系爭永豐銀行甲
19 帳戶於101年8月1日匯入1,120萬元，係王學宇入半嶺段股
20 金，並經原告公司之收款程序等情，且核上開交易絕大多數
21 均經宏總公司或原告公司之請款、收款流程，並經被告以宏
22 總公司或原告公司財務長身分覆核，又原告公司與宏總公司
23 均為馮輝龍所經營之公司，是原告公司主張系爭永豐銀行甲
24 帳戶係被告任職原告公司財務長期間，提供予原告公司存放
25 資金使用，應堪屬實。

26 5.附表編號5系爭永豐銀行乙帳戶：

27 查原告公司主張系爭永豐銀行乙帳戶係被告任職原告公司財
28 務長期間，提供予原告公司存放資金使用乙節，並提出：(一)
29 甲證53，證明系爭永豐銀行乙帳戶於101年4月23日，匯出33
30 1萬1,770元為原告公司購買桃園市八德區同福段土地之訂
31 金、簽約金匯款至聯邦銀行信託部信託專戶，並經原告公司

之請款程序；(二)甲證54，證明系爭永豐銀行乙帳戶於101年4月23日，匯出三筆431萬1,720元為宏總公司購買桃園市八德區同福段土地之備證用印款匯款至聯邦銀行信託部信託專戶，並經宏總公司之請款程序等情，且核上開交易均經原告公司、宏總公司之請款流程，並經被告以宏總公司或原告公司財務長身分覆核，又原告公司與宏總公司均為馮輝龍所經營之公司，是原告公司主張系爭永豐銀行乙帳戶係被告任職原告公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用，應堪屬實。

6.綜上，原告公司主張附表所示之銀行帳戶為被告任職原告公司財務長期間，提供予原告公司存放資金使用乙節，洵屬有據，應堪可採。

(四)兩造間就系爭基地，有無借名登記關係存在？

1.證人呂理慶於本院具結證稱：伊是地政士，系爭合併前744地號土地買賣是伊承辦的，甲證1契約書是由原告公司與賣方協議好才擬的，甲證1契約書上之價格、約定內容都是由原告公司業務部與伊聯繫，伊擬好後再送到原告公司，系爭合併前745、745-1地號土地買賣是原告公司業務部請伊協助看契約（甲證2），被告只有在簽訂甲證1、2契約書時，到現場簽約，除此以外，都是由原告公司業務部聯繫及指示伊辦理，且系爭土地上大樓蓋好出售後，該建物區分所有權及基地，也是由原告公司提供資料給伊，由伊去辦理移轉等情（見丙證2），足認系爭土地之買賣過程，被告除出面簽約外，其餘包含價格之決定、買賣契約內容等交易過程，均由原告公司業務部與地政士聯繫。

2.原告公司主張系爭土地（含系爭基地）買賣價金均為其所支付，分述如下：【**①**系爭合併前745、745-1地號土地，總價款為9,662萬元，地主為簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑，共分5次付款：(1)定金、簽約款（10%）966萬2,000元：101年7月24日各開立三張面額100萬元、139萬4,750元、2萬500元記名支票予簡傳興、游簡含笑、簡素霞，及開立面額2

39萬4,750元、2萬500元記名支票予簡余鳳（前開支票存款帳戶均為系爭支票帳戶），再以現金各給付簡傳興、游簡含笑、簡素霞、簡余鳳250元（現金自系爭永豐銀行甲帳戶提領）；(2)第一期用印款（20%）1,932萬4,000元：101年7月25日各開立面額483萬1,000元之記名支票予簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑（支票存款帳戶均為系爭支票帳戶）；(3)第二期完稅款（20%）1,932萬4,000元：101年8月6日各開立483萬1,000元之記名支票予簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑（支票存款帳戶均為系爭支票帳戶）；(4)繳納合併前745地號土地增值稅312萬16元：原告公司為上開地號土地地主簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑分別繳納土地增值稅各78萬4元，共計312萬16元（以系爭永豐銀行甲帳戶繳納）；(5)尾款（50%）4,831萬元：101年8月6日以被告為發票人分別開立1,207萬7,500元之記名商業本票予地主簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑作為尾款擔保，並申請土地融資貸款，於101年9月30日撥貸至系爭華南銀行帳戶，原告公司向簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑收回前開擔保本票，並自上開帳戶分別匯款1,207萬7,500元至簡傳興、簡素霞、簡余鳳、游簡含笑之銀行帳戶完成付款。】，此部分業經原告公司提出甲證2、7所示之證據為憑，應堪屬實。【②系爭合併前744地號土地，總價款為320萬元，地主為詹水坤，共分4次付款：(1)第一期簽約款50萬元：101年7月25日開立面額50萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為系爭支票帳戶）；(2)第二期用印款50萬元：101年8月1日開立面額50萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為系爭支票帳戶）；(3)第三期完稅款100萬元：101年8月9日自完稅款扣除土地增值稅14萬5,101元後開立面額85萬4,899元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為系爭支票帳戶）；(4)第四期尾款120萬元：101年8月15日開立面額120萬元之記名支票予詹水坤（支票存款帳戶為系爭上海銀行帳戶）。】，此部分業經原告公司提出甲證1、甲證8所示之證據為憑，亦堪屬實。佐

01 以系爭土地交易所涉及之銀行帳戶均為被告提供予原告公司
02 使用，業經本院認定如前，且上開土地買賣交易均經原告公
03 司請款流程，並經被告以原告公司財務長身分覆核，登載於
04 原告公司之傳票上，是原告公司主張系爭土地（含系爭基
05 地）價金為其所提供支付，應堪可採。

06 3.再者，原告公司主張被告因擔任系爭土地之登記名義人，按
07 月向原告公司領取5,000元之地主借名費等情，業據原告公
08 司提出甲證10所示之證據為憑，又觀諸原證10之原告公司簽
09 呈說明「該費用（地主借名費）自購地正式簽約月份開始支
10 付，至完工後土地持分全部轉出月份為止；其金額為每月5,
11 000元整」，且經被告覆核在案，另每次原告公司支付系爭
12 土地借名費予被告時，必經原告公司財務長即被告覆核於請
13 款單上，嗣由被告提供予原告公司使用之系爭華南銀行帳戶
14 支付上開借名費，益徵原告公司主張被告因擔任系爭土地之
15 登記名義人，按月向原告公司領取5,000元之地主借名費，
16 洵屬有據，應堪屬實。

17 4.甚者，系爭基地上建物即桃園市○○區○○○路000號由原
18 告公司出租予訴外人使用，並由原告公司按月收取租金，此
19 經原告公司提出甲證5所示之證據為憑，應堪屬實。

20 5.據此，系爭土地（含系爭基地）買賣，包含價格決定、契約
21 內容等交易重要事項，均由原告公司聯繫及指示地政士辦
22 理，並由原告公司所管理如附表所示帳戶所出資購入，並經
23 原告公司請款流程，然後由原告公司財務長即被告覆核於請
24 款單上，再登載在原告公司會計帳上，並按月由原告公司支
25 付5,000元之借名費予被告，且系爭基地暨建物之使用收益
26 仍由原告公司單獨收取租金，堪認原告公司購買系爭土地
27 （含系爭基地），將之借名登記於被告名下，兩造間有借名
28 登記關係，應可認定。原告公司以起訴狀繕本之送達，為終
29 止借名登記契約之意思表示，並請求被告將系爭基地移轉登
30 記予原告公司，自屬有據。

31 (五)至被告抗辯部分，分述如下：

01 1.被告抗辯原告公司僅係宏蕎聚建案之行政、財務管理公司，
02 伊與馮輝龍、王學宇、林春吉、呂玉成、呂友麒、宋家富等
03 人才是系爭土地出資者，並非原告公司出資等情，並引甲證
04 14、20、48、52及證人王學宇之證述為佐。惟觀諸甲證14、
05 20、48、52之原告公司轉帳傳票及收款單內容，分別為王學
06 宇、呂玉成、呂友麒、林春吉入股金之記載，又上開轉帳傳
07 票之會計科目均記載「借：銀行存款、貸：股本」，係指上
08 開王學宇、呂玉成、呂友麒、林春吉等人以入股原告公司方
09 式，將上開款項出資至原告公司，此際，上開王學宇、呂玉
10 成、呂友麒、林春吉等人即為原告公司之出資者即股東，而
11 上開投入款項即為原告公司之資產（銀行存款），且經被告
12 以原告公司財務長身分覆核在案，從而，上開股東即王學宇
13 等人之出資款已為原告公司之資產（銀行存款），而原告公
14 司以上開款項購入系爭土地，即係由原告公司購入，已與王
15 學宇等人無涉，益徵兩造間就系爭土地（系爭基地）存有借
16 名登記關係，是被告上開所辯，核屬無據，委無可採。又證
17 人王學宇雖於本院具結證稱：建案是由原告公司管理，當初
18 是伊與呂玉成、被告、馮輝龍、林春吉、宋家富等人出資投
19 資這個案件，我們是將錢給被告買土地等語（見丙證8），
20 足見王學宇等人主觀認知係將出資款給被告買土地，此部分
21 核與上開被告所引之王學宇、呂玉成、呂友麒、林春吉等人
22 以入股原告公司方式，將上開款項匯款至原告公司所管理使
23 用被告所有如附表所示之帳戶，並不違背，況且證人王學宇
24 亦證稱：我們這幾個投資人都很信任馮輝龍及被告，結算分
25 紅也是他們2人找伊，我們都不會干涉，伊不知道系爭土地
26 為何登記在被告名下，至於他們2人收到我們的錢後，如何
27 使用，我們不清楚等語（見同上），益徵證人王學宇對於原
28 告公司法定代理人馮輝龍及被告如何安排其等出資款，均不
29 知情，且不會干涉，是證人王學宇證述，難為有利被告之認
30 定。又被告抗辯系爭基地係其分潤取得之利潤乙節，並未舉
31 證以實其詞，不足採信。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
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 111 年 6 月 9 日
書記官 郭力瑜

附表：

編號	銀行	帳號	簡稱
1	華南商業銀行龜山分行	00000000000000	系爭華南銀行帳戶
2	永豐商業銀行北桃園分行	0000000000000000	系爭支票帳戶
3	上海商業儲蓄銀行北桃園分行	0000000000000000	系爭上海銀行帳戶
4	永豐商業銀行北桃園分行	0000000000000000	系爭永豐銀行甲帳戶
5	永豐商業銀行北桃園分行	0000000000000000	系爭永豐銀行乙帳戶

附件一、證據清單甲證（原告提出）：

證據編號	證據名稱	證據出處
甲證1	系爭合併前744地號土地買賣契約書	卷(一)第31至35頁
甲證2	系爭合併前745地號、745-1地號土地買賣契約書	卷(一)第37至45頁
甲證3	桃園縣政府（現改制為桃園市政府，下同）函暨宏蕎聚建案大樓建築執照、使用執照	卷(一)第47至74頁
甲證4	龜山區半嶺段2053建號建物登記第二類謄本	卷(一)第75至76頁
甲證5	系爭建物之房屋租賃契約、租金明細、原告公司存摺明細	卷(一)第77至101頁
甲證5-1	原告公司華南銀行龜山分行存摺封面影本	卷(二)第275頁
甲證6	系爭土地登記第二類謄本	卷(一)第103至104頁
甲證7	系爭合併前745地號、745-1地號土地買賣價金明細表暨原告公司請款單、轉帳傳票、土地增值稅繳款書、支票、匯款單據	卷(一)第105至219頁
甲證8	系爭合併前744地號土地買賣契約書、原告公司請款單、轉帳傳票、土地增值稅繳款	卷(一)第221至263頁

	書、支票	
甲證9	永豐銀行帳戶往來明細網頁列印資料、存摺影本、匯款單據	卷(一)第265至273頁
甲證10	原告公司簽呈、明細表、分類查詢表、轉帳傳票、借名費請款單、存摺影本	卷(一)第275至316頁
甲證11	宏總開發股份有限公司存證信函	卷(一)第317至319頁
甲證12	被告華南商業銀行龜山分行000-00-000000-0帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第27至41頁
甲證13	原告公司轉帳傳票、請款單、存摺明細(開戶)	卷(八)第43至46頁
甲證14	原告公司轉帳傳票、收款單、網路銀行存款明細查詢資料(王學宇入股金)	卷(八)第47至49頁
甲證15	原告公司轉帳傳票、請款單(馮輝龍股本減少)	卷(八)第51至54頁
甲證16	原告公司轉帳傳票、請款單、宏總同福段工地零用金表、統一發票、收據、工資收據	卷(八)第55至60頁
甲證17	原告公司轉帳傳票、請款單、存摺明細(馮輝龍入股金)	卷(八)第61至63頁
甲證18	原告公司轉帳傳票、請款單、放款本金利息自動扣帳通知書、利息收據、(土地融資貸款利息扣款)	卷(八)第65至67頁
甲證19	原告公司轉帳傳票、請款單(半嶺段開工費用)	卷(八)第69至74頁
甲證20	原告公司轉帳傳票、收款單、華南商業銀行活期性存款存款憑條(收據)、存款交易明細查詢結果(呂玉成入股金)	卷(八)第75至78頁
甲證21	原告公司轉帳傳票、請款單、放款本金利息自動扣帳通知書、利息收據(土地融資貸款利息扣款)	卷(八)第79至81頁
甲證22	原告公司轉帳傳票、請款單、支票(詹水坤)	卷(八)第129至132頁
甲證23	原告公司轉帳傳票、請款單、支票(詹水	卷(八)第133至134頁

	坤)	
甲證24	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興)	卷(八)第135至144頁
甲證25	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興)	卷(八)第145至149頁
甲證26	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (簡余鳳、游簡含笑、簡素霞、簡傳興)	卷(八)第151至155頁
甲證27	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (呂婉寧)	卷(八)第157至158頁
甲證28	原告公司請款單、支票 (呂婉寧)	卷(八)第159頁
甲證29	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (呂婉寧)	卷(八)第161至162頁
甲證30	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (黃正園、黃造蓉)	卷(八)第163至164頁
甲證31	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (黃正園、黃造蓉)	卷(八)第165至166頁
甲證32	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (黃正園、黃造蓉)	卷(八)第167至168頁
甲證33	原告公司轉帳傳票、請款單、支票 (詹水坤)	卷(八)第169至170頁
甲證34	宏總公司轉帳傳票、收款單 (呂友麒入股金)	卷(八)第171頁
甲證35	宏總公司轉帳傳票、收款單 (呂玉成入股金)	卷(八)第173頁
甲證36	宏總公司轉帳傳票、請款單 (簡蔡月英)	卷(八)第175頁
甲證37	宏總公司轉帳傳票、請款單 (簡蔡月英、簡招、簡月紅)	卷(八)第177頁
甲證38	宏總公司轉帳傳票、收款單 (呂玉成入股金)	卷(八)第179頁
甲證39	宏總公司轉帳傳票 (蔡永乙)	卷(八)第181頁
甲證40	宏總公司轉帳傳票、收款單 (馮輝龍入股金)	卷(八)第183頁

甲證41	宏總公司轉帳傳票、請款單、支票、統一發票（京岑土地開發企業社）	卷(八)第185至187頁
甲證42	宏總公司轉帳傳票、請款單、支票、代書事務所代繳規費及服務費明細表、桃園縣政府地政規費收據（呂理慶）	卷(八)第189至193頁
甲證43	宏總公司轉帳傳票、收款單（馮輝龍入股金）	卷(八)第195頁
甲證44	宏總公司轉帳傳票、收款單（馮輝龍入股金）	卷(八)第197頁
甲證45	宏總公司轉帳傳票（馮輝龍入股金）	卷(八)第199頁
甲證46	宏總司轉帳傳票、請款單（工務零用金）	卷(八)第201頁
甲證47	宏總司轉帳傳票、請款單、送貨單	卷(八)第203至205頁
甲證48	原告公司轉帳傳票、收款單（呂玉成、呂友麒入股金）	卷(八)第207頁
甲證49	宏總公司轉帳傳票、請款單	卷(八)第209頁
甲證50	原告公司轉帳傳票、請款單、統一發票	卷(八)第211至219頁
甲證51	宏總公司轉帳傳票、應付票據明細表	卷(八)第221頁
甲證52	原告公司轉帳傳票、收款單（王學宇入股金）	卷(八)第223頁
甲證53	原告公司轉帳傳票、請款單、支票（簽約金）	卷(八)第225至229頁
甲證54	宏總司轉帳傳票、請款單、匯款委託書	卷(八)第231至241頁
甲證55	原告公司轉帳傳票、請款單、桃園縣政府地方稅務局102暨103年系爭土地地價稅繳款書	卷(八)第303至313頁
甲證56	原告公司轉帳傳票、請款單、訴外人林義昌、黃鴻博、宏總公司之華南銀行帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第327至333頁
甲證57	原告公司轉帳傳票、王學宇現金股利簽收單	卷(八)第335頁
甲證58	原告公司轉帳傳票、請款單、林春吉現金股利簽收單	卷(八)第337至338頁

01

甲證59	原告公司轉帳傳票、請款單、訴外人林義昌華南銀行帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第339至341頁
甲證60	原告公司轉帳傳票、請款單、訴外人林義昌、黃鴻博之華南銀行帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第343至347頁
甲證61	原告公司轉帳傳票、請款單、原告公司華南銀行帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第349至351頁
甲證62	被告永豐銀行000-000-00000000帳號帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第105至123頁
甲證63	被告永豐銀行000-000-0000000-0帳號帳戶存摺封面暨明細	卷(八)第125至127頁

02

附件二、證據清單乙證（被告提出）：

03

證據編號	證據名稱	證據出處
乙證1	本院107年度桃簡字第638號民事簡易判決	卷(二)第85至93頁
乙證2	本院109年度簡上字第163號案民事綜合辯論意旨狀第1頁、第5頁	卷(二)第95至97頁
乙證3	另案（107年度家財訴字第18號）囑託估價系爭土地之不動產估價報告書	卷(二)第99至104頁
乙證4	原告公司103年8月14日請款單、103年8月20日轉帳傳票	卷(二)第105頁
乙證5	華南商業銀行股份有限公司總行106年8月4日營清字第1060087384號函影本（原告公司法定代理人馮輝龍帳戶明細）	卷(二)第107至111頁
乙證6	本院執行處109年5月22日桃院祥三109年度司執字第37445號查封登記函	卷(二)第113至114頁
乙證7	原告法定代理人馮輝龍另案於本院107年度重訴字第86號民事準備(三)狀暨證據影本	卷(二)第195至203頁
乙證8	最高法院110年度台上字第988號民事裁定、臺灣高等法院109年度上字第69號民事判決	卷(二)第205至218頁
乙證9	被告永豐銀行000-000-0000000-0帳號帳戶存摺封面暨明細；被告永豐銀行000-000-0	卷(二)第257至263頁

01

	000000-0支票存款帳戶往來明細	
乙證10	原告公司與宏特廣告有限公司立約之企劃廣告銷售承攬合約書	卷(二)第265至272頁
乙證11	宏特廣告有限公司永豐銀行取款暨交易指示憑條	卷(九)第23頁
乙證12	馮輝龍永豐銀行取款暨交易指示憑條	卷(九)第25頁
乙證13	被告永豐銀行存款憑條	卷(九)第27頁
乙證14	被告永豐銀行000-000-00000000-0之支票存款帳戶往來明細	卷(九)第29頁
乙證15	被告永豐銀行000-000-000000000帳號存摺封面	卷(九)第31頁

02

附件三、證據清單丙證（法院函查或訊問證人）：

03

證據編號	證據名稱	證據出處
丙證1	系爭土地查詢資料	卷(二)第25至62頁
丙證2	證人呂理慶於本院具結之證述	卷(二)第139至145頁
丙證3	華南商業銀行股份有限公司龜山分行110年10月8日龜山字第1100000143號函及隨附之被告帳號00000000000000號於101年1月1日至104年4月3日之存款往來明細表暨對帳單（帳號00000000000000號）	卷(二)第283至309頁
丙證4	上海商業儲蓄銀行台北票據匯款處理中心110年10月7日上票字第1100023121號函暨帳號0000000000000000號於101年1月1日至同年12月31日之交易明細	卷(二)第311至313頁
丙證5	永豐商業銀行作業處金融資料查詢回覆110年10月14日作心詢字第1101006104號函暨被告帳號0000000000000000、0000000000000000、0000000000000000號於101年1月1日至同年12月31日之交易明細	卷(二)第319至361頁
丙證6	桃園市龜山地政事務所110年5月17日山地登字第1100003491號函暨系爭土地公務用謄本、異動清冊。	卷(三)至卷(七)

丙證7	上海商業儲蓄銀行台北票據匯款處理中心10年11月18日上票字第1100026936號函暨帳號0000000000000000號於101年1月1日至同年12月31日之交易明細	卷(八)第13至15頁
丙證8	證人王學宇於本院具結之證述	卷(八)第267至275頁