

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第471號

原告 徐式甫

訴訟代理人 張嘉玲 律師

廖宸和 律師

被告 建富國際有限公司

兼 法 定

代 理 人 陳漳堯

被 告 陳盛德

陳青瑞

共 同

訴訟代理人 邱清銜 律師

複代理人 張必昇 律師

被 告 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

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，於民國112年6月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。又原告於判決確定前，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256條、第262條第1項分別定有明文。

二、查本件原告起訴時聲明原為：「(一)被告建富國際有限公司（下稱建富公司）應將桃園市○○區○○段00000○號建物

（即門牌號碼為桃園市○○區○○街000號，下稱系爭建物）應有部分3分之2所有權移轉登記予原告。(二)被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞及義芳化學工業股份有限公司（下稱義芳公司）應連帶給付原告新臺幣（下同）1,000萬元。(三)被告義芳公司應塗銷附表所示之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）之登記。」（見本院卷一第3頁至第4頁）。嗣因建富公司於本件起訴前即將系爭建物以買賣為原因移轉登記予訴外人徐耀煌等人（詳如附表所示），此有系爭建物登記第一類謄本及桃園市地籍異動索引等件在卷可憑（見本院卷一第175頁至第188頁），故於本院民國111年5月4日言詞辯論期日撤回前開第1項聲明，核原告所為撤回起訴第1項聲明部分，被告於上開期日到場並表示同意（見本院卷二第5頁）。至原告於111年12月21日言詞辯論期日追加聲請假執行之部分（見本院卷二第107頁），則屬法律上之補充，與前揭法條規定，並無不合，均應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞於107年間向原告遊說興建系爭建物，原告遂出資3分之2興建，並約定借名登記於被告陳漳堯為代表人之被告建富公司（下與被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞合稱被告建富公司等4人，如單指其一則逕稱其名）名下，兩造並約定系爭建物不辦理保存登記，使受託人建富公司無法移轉所有權登記或設定他項權利，以保障原告之權利。詎被告建富公司違反受託義務，未經原告同意即辦理系爭建物之保存登記，並於109年8月9日設定系爭抵押權予被告義芳公司。而被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞將系爭建物出租予被告義芳公司，由被告義芳公司支付租金，並將租金依比例分配予原告，故被告義芳公司明知原告為系爭建物之實質權利人，被告建富公司僅為借名登記人，即不受土地法第43條規定之保護，被告義芳公司與被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞合謀設定系爭抵押權之行為自屬侵權行為，應連帶賠償

01 原告以系爭建物價值3分之2計算之1,000萬元，被告義芳公
02 司並應塗銷系爭抵押權登記。為此，爰依民法第184條第1項
03 後段及第185條規定提起本訴等語。

04 (二)、並聲明：1、被告陳盛德、陳漳堯、陳青瑞及義芳公司應連
05 帶給付原告1,000萬元。2、被告義芳公司應塗銷系爭抵押
06 權之登記。3、願供擔保請准就第一項聲明宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)、被告建富公司等4人：原告未與被告建富公司就系爭建物成
09 立借名登記契約，系爭建物興建完成後亦係由被告出租予被
10 告義芳公司作為存放煤炭倉儲之用，原告未有管理使用系爭
11 建物之事實。原告當初係見被告陳盛德經營之被告建富公司
12 營運狀況甚佳，故要求投資，被告陳盛德亦接受原告之投
13 資，原告之實際投資金額為2,400多萬元，且固定每月向被告
14 收取本金及利潤60萬元。嗣因被告建富公司週轉失靈，系
15 爭建物遂於110年8月間移轉登記予系爭建物坐落桃園市○○
16 區○○段000○○○○○○○○○○地號土地之地主即
17 訴外人徐耀煌、王啟東、林阿忠、林國揚、陳新標、張森、
18 周業多、曾慶深、吳素貞、莊淑惠等人（下稱徐耀煌等10
19 人）以抵償積欠之租金；並因積欠客戶被告義芳公司款項而
20 設定系爭抵押權予被告義芳公司等語，資為抗辯。並聲明：
21 原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔
22 保，請准宣告免為假執行。

23 (二)、被告義芳公司：被告建富公司係基於與被告義芳公司間之商
24 業協議而於109年8月間設定系爭抵押權，而原告未曾就系爭
25 建物之所有權有所爭執或主張，亦未提出曾對被告義芳公司
26 為任何權利表明之證據。至原告與被告建富公司等4人間任
27 何財務往來，既無公示登記，即與系爭建物之所有權歸屬及
28 系爭抵押權之設定無關等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
29 及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
30 告免為假執行。

31 三、原告主張伊系爭建物係以被告建富公司為起造人所興建，嗣

109年7月31日為第一次所有權登記時登記為建富公司所有，原告透過被告陳盛德而與建富公司素有資金往來，於系爭建物興建完成前，亦曾陸續提供資金予該公司，然建富公司於109年8月19日將系爭建物為被告義芳公司設定系爭抵押權，並已完成所有權移轉登記等情，有卷附系爭建物登記謄本、異動索引等影本為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張其與被告建富公司間就系爭建物有借名登記之契約關係存在，被告建富公司與義芳公司關於系爭抵押權之設定為被告等共同侵權行為等情，為被告所否認，經查：

(一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實負舉證責任。民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院亦著有17年上字第917 號判決意旨可參）。是原告主張其與被告建富公司就系爭房建物借名登記契約存在之事實，既為被告所否認，自應由原告就原告與被告建富公司就系爭建物確有借名登記契約存在，雙方約定系爭建物以被告建富公司名義登記，然仍由原告管理、使用處分之事實，負舉證之責。

(二)、原告雖主張伊曾出資共同興建，並與陳盛德約定系爭建物完工後出租之收益由原告與建富公司按比例分配，然陳盛德卻稱，其為興建系爭建物而資金短缺，故向原告借款，系爭建物是建富公司與建裕公司及伊出資興建，伊與原告間金錢借貸後來做成每月攤還之協議，到109 年6 月沒有還款，欠款總數還未算出等語，顯見原告抑注資金作為興建系爭建物使用固然屬實，然原告究係基於借貸、投資、合夥而給付前開款項，則非無疑。對照原告所稱：「談妥租地關係後，陳盛德用建裕國際公司的名義跟地主簽立合約，簽立完成後，到興建廠房時，用建富國際公司的名義來興建系爭廠房，興

01 建廠房的過程中，營造廠的洪先生是統包這個工程，其中的
02 鐵工是我引進跟陳盛德認識，當時有一份表格，載明整個廠
03 房的興建費用是5,100萬元，陳盛德跟我說錢不夠，我跟陳
04 盛德說我投資三分之二，陳盛德投資三分之一，所以我投資
05 3,400萬元」、「（能否說明陳盛德當時如何告訴你這個方
06 案？）因為義芳的煤用量大，用小船運送成本過高，大船一
07 次要八萬噸，陳盛德告訴我時，既然是老東家，所以我義無
08 反顧，我才帶著陳盛德去跟地主談，後來很圓滿的談下來，
09 廠房興建後，一直沒有下文，我跟陳盛德建議要做一個試算
10 表去討論我們之間要如何去拆帳，是指營收的分配帳目，我
11 們以前就是約定我分配三分之二，他分配三分之一，前開分
12 配是扣除營運成本以後才算」、「（關於廠房本體建築的所有
13 權歸屬有無約定？）陳盛德與地主的合約書稱不得轉讓、
14 轉售或設定抵押，建物有口頭約定是我們兩人的，但沒有書
15 面，要談這部份時，公司已經跳票了」等語，顯見原告與陳
16 盛德間就原告抑注之款項究應如何回收，乃至原告就系爭建
17 物之權利狀態，並未有具體之約定，若前揭款項係原告與建
18 富公司前揭金錢往來為借貸、投資，則建富公司應返還借款
19 或給付投資所獲利潤予原告；若原告為合夥而為前開給付，
20 則合夥關係終止後清算財產仍有剩餘始得取回，苟如原告所
21 稱，系爭建物為其所有借名登記於建富公司名下，則系爭建
22 物出租所得，即應屬孳息而歸原告所有，何來原告與陳盛德
23 所稱需依分配表按期分配之必要？原告顯然未能說明系爭建
24 物需借名登記為被告建富公司之原因，亦未證明原告與陳盛
25 德間就系爭建物借名登記之事實確有合意，已難認原告關於
26 系爭建物為原告所有而借用被告建富公司名義登記之主張為
27 真正。

28 (三)、再者，證人即義芳公司員工郭懋勝亦證稱：「陳盛德我是最近
29 才知道他叫陳盛德，之前我都叫他陳經理，因為他門三位
30 （按指陳盛德、陳漳堯、陳青瑞）是負責義芳煤炭的儲存與
31 鹽的堆置業務的窗口，每天會煤炭運輸到我們公司都是他們

的業務」、「（義芳公司曾否在桃園市蘆竹區中圳街租用倉庫？何期間、何地址、向何人租用？）那裡有放煤炭，在我就任前就已經有租用，目前還在使用，實際地址不知道，只知道在濱海的路邊，契約上的出租人我不知道是何人，但是窗口都是對建富國際公司」、「從去年年初，前年年底時，我才知道我們契約簽訂的對象是建新，所以所有的營運都是與建新打契約，唯一有對建富國際公司是建富國際公司有跟我們公司借錢。地主跟建和簽約，但沒有問我們公司有沒有跟建和簽約，他只是說建物易主通知我們，地主跟建和簽約是林小姐說的，我不需要查核，我們的倉儲費用一直都是給付給建新，因為他們是跟我簽約的人，至於建新與新的權利人有沒有約定我不知道」等語，系爭建物係因為出租予被告義芳公司堆置煤炭營利而興建，然據證人郭懋勝所言，義芳公司就系爭建物之租用，係與建富公司或建新公司而非原告簽約，顯見客觀上原告就系爭建物亦無管理、使用收益處分之事實。

(四)、至證人即冠綸營造現場負責人洪錫卿雖證稱，伊於於四五年前有向建富公司承攬系爭廠房興建工程，當時建富公司找伊簽約，伊代表冠綸簽約，建富公司是陳漳堯父親出面，但工程款都是徐式甫負責，該工程一二期找建富國際公司領不到工程款，所以去找徐式甫，因為徐式甫跟陳漳堯的父親共同出資興建該廠房，陳漳堯的父親表示系爭建物興建資金徐式甫負擔三分之二，而其負擔三分之一等語，然就其所陳，亦僅族證明原告就秀爭見萬之興建確有出資，至於出資之原因及法律關係乃至原告就系爭建物是否為所有權人、有否借名登記之事實，則無從以前開證詞為說明，且依該證人所稱：「二人是共同合夥，但我不知道細節，我領不到工程款就去找徐式甫，就可以領到。後續工程款都是找徐式甫領取。（依約工程款應該是要向何人領取？）正常是要跟建富國際公司領取」、「（知否資金應該要何時如何提出？知否就建物的權利要如何分配？）簽立合約時，我就知道是一比二，

01 至於金錢如何投入我不知道，之後廠房權利如何分配我也不知道。
02 （興建工程的過程中是由何人負責與興建單位接洽？）現場一期是陳漳堯的父親，他把圖給我，他偶爾會
03 去，他有派陳漳堯到現場跟我聯繫。大約半年後，就換徐式甫了，大約第二、三期款，就是我没有領到工程款，去找徐
04 式甫領到了以後，就換徐式甫了」、「（有無告知該廠房完工後要如何使用？）原來就是申請堆置，至於如何營運我不清楚」
05 、「（你稱後來都是與徐式甫請款，是否知道請款的資金來源為何？）陳漳堯的父親、徐式甫還有我還有一個鍾志明（音譯），他是大家的朋友，我因為領不到錢，我去找
06 徐式甫，因為他也不可能匯錢給我，因為徐式甫跟這個工程款也沒有關係，徐式甫要跟陳漳堯父親談好錢才可以匯給我」等語，亦可知原告雖於系爭建物興建後其負責工程款事宜，然就所給付款項之來源及給付原因為何，證人亦未可知，且關於系爭建物之使用、管理、處分權限，仍在於被告陳盛德或建富公司而非原告。至原告所提「租金」分配表，實係原告與陳盛德間關於系爭建物興建完成後，被告建富公司應為金錢給付之計畫，至所給付金錢之原因，究係債務之清償、利潤之分配或其他，則未可知，是原告據其所片面製作之計畫書，主張其就系爭建物具所有權，且與被告建富公司曾經就該建物具借名登記關係，難認可採。

22 (五)、綜上，原告既無法證明其與被告建富公司間有借名登記契約存在，則被告建富公司將其名下之系爭建物設定系爭抵押權予被告義芳公司，自未構成侵權行為，原告依侵權行為及借名登記之法律關係，請求被告等連帶賠償其所受之損害，應無從准許。

27 五、原告雖又請求被告塗銷系爭抵押權登記，然原告並未能證明其就系爭建物為所有權人，且其將該建物借名登記為被告建富公司所有，自難認其有何權利請求被告義芳公司塗銷系爭抵押權，從而，原告依侵權行為、借名登記法律關係，請求被告連帶賠償10,000,000元，並請求被告義芳公司塗銷系爭

抵押權登記，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 7 月 31 日
書記官 謝宛橙

附表：系爭抵押權（見本院卷一第175頁至第188頁；卷二第311頁至第315頁）

項 目	內 容	備 註
字號	蘆資字第133760號	建富公司於109年7月31日以第一次登記為原因（原因發生日期為107年12月11日）登記為系爭建物之所有權人（權利範圍為全部）；嗣於110年8月3日以買賣為原因（原因發生日期為110年7月23日）登記所有權人為訴外人徐耀煌、王啟東、林阿忠、林國揚、陳新標、張森、周業多、曾慶深、吳素貞、莊淑惠等人。
登記日期	109年8月19日	
權利人	義芳化學工業股份有限公司	
債權額比例	全部	
擔保債權總金額	新臺幣70,000,000元	
擔保債權總類及範圍	擔保債務人對抵押權人在本抵押權設定契約書所訂最高限額內所負之債務	
清償日期	依照各個債務分別規定其清償日期	
利息（率）	無	
遲延利息（率）	無	
違約金	依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算	
其他擔保範圍約定	1.取得名義之費用 2.保全抵押物之費用 3.因債務不履行而發生之損害賠償	

(續上頁)

01

	4.因債務人與抵押權人約定之擔保債權 種類及範圍所生之費用 5.強制執行之費用	
債務人及債務額 比例	建富國際有限公司，債務額比例全部	
權利標的	所有權	
標的登記次序	0002、0003、0004、0005、0006、000 7、0008、0009、0010、0011	
設定權利範圍	全部	
證明書字號	109蘆資他字第006372號	
設定義務人	建富國際有限公司	
其他登記事項	(空白)	