

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第299號

原告 興煒精密股份有限公司

法定代理人 曾恒次

訴訟代理人 劉帥雷律師

複代理人 黃俊儒律師

徐棠娜律師

被告 寶金建設開發股份有限公司

法定代理人 劉瑞梅

訴訟代理人 馮馨儀律師

被告 林鈺智

訴訟代理人 陳盈潔律師

被告 祐堃工程股份有限公司

法定代理人 黃家篁

訴訟代理人 陳怡秀律師

被告 林文昌

何銘軒

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國112年6月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、被告林文昌、何銘軒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
03 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
04 由其一造辯論而為判決。

05 二、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組
06 織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變
07 更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，
08 組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括
09 承受（最高法院85年度台上字第2255號判決參照）。被告寶
10 金建設開發股份有限公司起訴時組織為有限公司，嗣於民國
11 112年3月30日組織變更為股份有限公司，有經濟部112年3月
12 30日經授中字第11233189880號函附卷可稽，其法人格仍為
13 同一，且組織變更前之權利義務，由組織變更後之股份有限
14 公司概括承受。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：

17 (一)原告與被告林鈺智原為如附表所示地號土地（下稱系爭土
18 地）之所有權人，原告、林鈺智與被告祐堃工程股份有限公
19 司（下稱祐堃公司）三方於108年4月2日約定原告、林鈺智
20 將系爭土地借名登記予祐堃公司（下稱A借名登記），使祐
21 堃公司得以籌備資金並於系爭土地上興建廠房，興建後之廠
22 房依原告25%、林鈺智25%、祐堃公司50%之比例分配，三方
23 並簽立合作協議書（下稱A協議書），經公證人公證在案。
24 然祐堃公司於系爭土地移轉登記後，遲未動工興建廠房，甚
25 以系爭土地所有權人自居，擅自將系爭土地設定新臺幣（下
26 同）2,400萬元之最高限額抵押權予訴外人灝盛投資股份有
27 限公司（下稱灝盛公司），且於其後，林鈺智、祐堃公司、
28 被告寶金建設開發股份有限公司（下稱寶金公司）復另行約
29 定將系爭土地移轉至寶金公司名下，並於110年5月17日簽立
30 權利義務轉讓合約書（下稱B協議書）及權利義務轉讓協議
31 書（下稱C協議書），將系爭土地之登記名義人移轉為寶金

01 公司，原告對此初始並不知情，原亦反對，然為自祐堃公司
02 處取回系爭土地，只得同意將系爭土地借名登記於寶金公司
03 （下稱B借名登記），為保障權益要求將系爭土地信託（下
04 稱系爭信託）登記予原告之法定代理人曾恒次與林鈺智，登
05 記期限為5個月。豈料，系爭信託登記期限屆期後，原告要
06 求寶金公司及林鈺智塗銷信託登記，並將系爭土地之二分之
07 一返還登記予原告，寶金公司及林鈺智均置之不理，且原告
08 發現C協議書中竟將權利義務比例之約定變更為寶金公司6
09 5%、林鈺智35%，原告則絲毫未分得，影響原告權利甚鉅。

10 (二)又系爭信託登記既係為擔保寶金公司處分系爭土地所為通謀
11 虛偽信託登記，且信託期間業已屆滿，寶金公司、林鈺智應
12 辦理塗銷系爭信託登記，原告並以起訴狀繕本送達作為終止
13 B借名登記契約之意思表示，寶金公司應將系爭土地所有權
14 二分之一移轉登記予原告。

15 (三)縱認原告與寶金公司無B借名登記關係，則林鈺智、祐堃公
16 司明知原告為系爭土地所有權人之一，且原告曾與林鈺智、
17 祐堃公司成立A協議書之約定，而林鈺智、祐堃公司竟另行
18 簽立B協議書；林鈺智復與寶金公司簽立C協議書，未經原告
19 同意重新約定權利義務比例，侵害原告原就A協議書上所應
20 獲得之利益，林鈺智、祐堃公司自應負連帶賠償責任，而被
21 告何銘軒、林文昌既分別與祐堃公司、林鈺智為A協議書之
22 連帶保證人，依法應負連帶清償責任。

23 (四)為此，依民法第549條、第541條第2項、第179條及第184條
24 第1項、第185條第1項及債務不履行等規定，提起本件訴
25 訟。並聲明：(一)先位聲明：①寶金公司、林鈺智應協同原告
26 就系爭土地於110年6月10日以信託為原因所為之信託登記塗
27 銷；②寶金公司應將系爭土地移轉登記二分之一予原告；(二)
28 備位聲明：①林鈺智、祐堃公司應連帶給付原告4,605萬5,4
29 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 百分之五計算之利息；②林鈺智、林文昌應連帶給付原告4,
31 605萬5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率百分之五計算之利息；③祐堃公司、何銘軒應連帶給付原告4,605萬5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；④林鈺智、林文昌、祐堃公司、何銘軒如其中一被告已為給付，在給付範圍內，其他被告同免給付義務。

二、被告則以：

(一)林鈺智：

- 1.系爭信託登記之受託人為林鈺智與曾恒次，原告並非當事人，自無理由請求撤銷，且林鈺智前多次請求曾恒次偕同辦理塗銷信託登記，曾恒次均置之不理，現復提起本件訴訟，顯濫用司法資源，況寶金公司現已提起另案訴訟請求曾恒次與林鈺智塗銷系爭信託登記，原告請求顯無理由。
- 2.原告、林鈺智與祐堃公司前為投資廠房興建，共同約定由原告與林鈺智提供系爭土地，祐堃公司負責興建廠房，廠房興建後，由三方分配取得廠房及土地之合意而簽立A協議書，A協議書之法律關係顯屬合建契約性質，而非借名登記。嗣因祐堃公司於系爭土地上傾倒廢棄物明顯違約，更將系爭土地設定第二順位抵押權予灝盛公司，林鈺智僅得另尋建商合建，而分別與祐堃公司、寶金公司簽立B、C協議書，系爭土地所有權移轉登記均係依上開協議書之合建約定所為，此情亦為原告所知悉，故原告先位之訴主張依借名登記關係請求返還系爭土地，顯非事實。
- 3.另原告備位雖依侵權行為法律關係為請求，惟就其究竟受有何種損害、因果關係為何等，原告均未舉證證明等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)寶金公司：

系爭信託登記之受託人為林鈺智與曾恒次，原告並非當事人，自無理由請求撤銷。另寶金公司係依據與林鈺智間之C協議以買賣為由取得系爭土地所有權，與原告並無借名登記關係存在，原告主張其與寶金公司間有借名登記，並請求終止借名登記關係，顯然無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 (三)祐堃公司：祐堃公司與被告林鈺智所簽立之B協議書，係經
03 原告同意，且A協議書亦未限制權利義務轉讓，原告所受損
04 害與祐堃公司無關等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 (四)被告林文昌、何銘軒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
06 亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

07 三、本件不爭執之事實（本院卷一第330至331頁）：

08 (一)系爭土地原於107年5月30日由原告與林鈺智取得所有權，10
09 8年4月2日原告、林鈺智、祐堃公司簽立A協議書，由林文
10 昌、何銘軒分別擔任林鈺智、祐堃公司之連帶保證人。

11 (二)對於A協議書之形式上真正不爭執。

12 (三)祐堃公司於110年1月28日將系爭土地設定最高限額抵押，向
13 灝盛公司為借貸。

14 (四)林鈺智因上開(三)之原因，於110年5月17日分別與祐堃公司、
15 寶金公司簽立B協議書、C協議書，由林鈺智給付祐堃公司3,
16 580萬元，祐堃公司將A協議書所享有之權利義務讓與林鈺
17 智，並約定林鈺智將系爭土地讓渡與被告寶金公司以完成合
18 建事宜。

19 (五)系爭土地於110年6月10日由林鈺智、曾恒次為受託人、寶金
20 公司為委託人及受益人，三方成立土地信託契約書，並於楊
21 梅地政事務所辦理信託登記，信託期間自110年6月10日起至
22 110年11月9日止，信託關係消滅時信託財產歸屬於寶金公
23 司。系爭土地並於110年6月18日以信託為登記原因，登記於
24 林鈺智、曾恒次名下。

25 四、本件爭點：

26 (一)先位聲明主張借名登記，原告如何與寶金公司成立借名登記
27 契約？原告主張塗銷信託登記是否有理由？

28 (二)原告備位請求權基礎為何？何權利受侵害？備位請求是否有
29 理由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)先位聲明主張借名登記，原告如何與寶金公司成立借名登記

01 契約？原告主張塗銷信託登記是否有理由？

02 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
03 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
04 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
05 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
06 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
07 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年台上字第990號
08 判決意旨參照）。次按所謂合建契約，除契約當事人另有約
09 定外，一般係指當事人約定一方提供土地，他方提供資金、
10 技術興建房屋，於房屋建成後，由兩造分配取得房屋及其基
11 地之謂。就提供土地之一方分得之房屋言，乃以提供其土地
12 之價值作為他方建築房屋之對價，性屬承攬，為有償雙務契
13 約。則提供土地之一方應移轉系爭土地所有權與他方之義
14 務，與提供資金或技術之一方應興建完成承攬房屋之義務，
15 兩者係立於對待給付之關係（參照最高法院83年度台上字第
16 288號判決要旨參照）。

17 2.經查，A協議書約定：「一、乙（即被告林鈺智）丙（即原
18 告）雙方共同同意提供本案土地參與合建，甲方（即被告祐
19 堃公司）乙丙雙方將本案土地過戶給甲方，甲方以此土地向
20 京城銀行或京城租賃進行土地融資與後續之建築融資…；
21 四、本土地交由甲方負責建廠辦，甲方分得總建坪50%、土
22 地50%，乙丙雙方各分得總建坪25%、土地25%…」、C協議書
23 約定：「茲因甲（即寶金公司）、乙（即林鈺智）雙方為坐
24 落於楊梅土地之合建案…一、本案五筆土地須由目前登記所
25 有權人：祐堃公司與乙方簽訂買賣契約書，再由乙方讓渡與
26 甲方以甲方為登記名義人…三、…爾後保存登記時甲方取得
27 65%比例乙方取得35%比例之建物產權及銷售總金額也按甲方
28 取得65%比例乙方取得35%比例。由甲方辦理建築融資全數由
29 甲方運用於本案建築相關花費並負擔其利息費用。」等語，
30 有A、C協議書附卷可參（本院卷一第21至23頁、第65頁）；
31 參以證人即寶金公司實際負責人游禮謙到庭證述：「當初系

01 爭土地登記在被告祐堃公司係因林文昌和曾恒次要跟被告祐
02 堃公司合建，但後來沒有辦法合建，因為祐堃公司是資源回
03 收公司不是建商，無法辦理建築融資，故詢問伊是否願意合
04 建這個案子，伊並為同意，並於110年間與林鈺智、林文
05 昌、曾恒次三人商談合建比例，並簽立C協議書，協議書內
06 容曾恒次均知悉且表示無意見。系爭信託登記係因渠等尚有
07 其他債務，故伊同意暫時辦理信託予林鈺智、曾恒次以處理
08 債務。系爭土地所有權移轉均係依合建契約，透過合法買賣
09 程序取得，並非係基於借名登記關係，若為借名登記，因土
10 地為他人所有，伊將無法興建廠房」（本院卷二第61至63
11 頁）等語；又系爭土地於110年6月10日由被告林鈺智、曾恒
12 次為受託人、寶金公司為委託人及受益人，三方成立土地信
13 託契約書，並於楊梅地政事務所辦理信託登記，信託期間自
14 110年6月10日起至110年11月9日止，並於110年6月18日以信
15 託為登記原因，登記於林鈺智、曾恒次名下等情，亦有土地
16 信託契約書、土地登記第二類謄本附卷可參（本院卷一第23
17 6至276頁）。

18 3.綜上證據以觀，原告、林鈺智與祐堃公司三方約定由原告、
19 林鈺智提供系爭土地，由祐堃公司負責向銀行辦理融資取得
20 資金並興建廠辦，約定三方得分配之建坪、土地比例；嗣因
21 祐堃公司無法繼續履行，復由林鈺智、曾恒次向寶金公司協
22 商是否同意由祐堃公司將上開權利義務轉讓予寶金公司繼續
23 承作乙情為真，此情與原告於本院言詞辯論期日陳稱：「當
24 初祐堃公司無法繼續履約的時候，是由林文昌介紹寶金公司
25 來承接祐堃工程股份有限公司的承作義務，當時寶金公司與
26 林鈺智及原告約定的條件是，寶金公司出資四千萬元的保證
27 金，興建完成後，所分配百分之65，林鈺智及原告分配比例
28 為17.5...」（見本院卷二第24頁）等語相符，堪信無論A協
29 議書或C協議書之契約內容，均涉當事人間約定一方提供土
30 地，他方提供資金、技術興建房屋，於房屋建成後，由兩造
31 分配取得房屋及其基地之合建契約法律關係，顯非將自己之

01 財產以他人名義登記，而仍由自己管理、使用、處分之借名
02 登記法律關係。是原告主張系爭土地乃分別與祐堃公司、寶
03 金公司以A協議書或C協議書成立B借名登記之法律關係云
04 云，顯與上開事證相違而非事實，不足採信。

05 4.至原告雖主張系爭信託登記係與寶金公司通謀虛偽意思表示
06 而設定，然為寶金公司所否認，應由原告就此部分提出證據
07 以實其說。惟查，觀諸系爭信託目的及管理或處分方法經特
08 別約明「抵押權設定信託土地所有權」等字樣，有土地信託
09 契約書在卷可查（見本院卷一第238頁），核與游禮謙前開
10 證述：系爭信託登記係因林鈺智與曾恆次尚有其他債務，故
11 同意暫時辦理信託予林鈺智、曾恆次以處理債務等語相符，
12 佐以C協議書第一條亦約定：...且二胎灝盛公司的抵押權設
13 定由乙方（即林鈺智）負責塗銷清償（見本院卷一第65
14 頁），且系爭土地確有二胎抵押權設定等節，有系爭土地謄
15 本第二類謄本可參（見本院卷一第248至276頁），益徵林鈺
16 智確有義務清償灝盛公司之債務。審酌本件原告曾與寶金公
17 司、林鈺智及原告討論合建完成後，寶金公司分配百分之6
18 5，林鈺智及原告分配比例各為17.5，已如前述，且C協議書
19 上亦有林鈺智應負責塗銷、清償系爭土地二胎抵押之約
20 定，嗣後三方成立系爭信託法律關係，信託契約書上蓋有曾
21 恆次之印文等節互核，足徵系爭信託法律關係應係出於林鈺
22 智、曾恆次及寶金公司三方之真意而成立，並非基於虛偽意
23 思表示所為。至原告主張與林鈺智、寶金公司間存有借名登
24 記關係而通謀虛偽為系爭信託登記等語，惟審酌A、B、C協
25 議書成立緣由及約定內容、系爭土地業經設定多筆抵押權等
26 客觀情狀，益見本件系爭土地並非借名登記關係，已如前
27 述，自無通謀虛偽系爭信託登記以隱藏借名登記之可能，是
28 原告上開主張，亦難採信。從而，原告先位聲明主張依借名
29 登記及不當得利之法律關係，請求寶金公司、林鈺智塗銷系
30 爭信託登記，為無理由，應予駁回。

31 (二)原告備位請求權基礎為何？何權利受侵害？備位請求是否有

理由？

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院95年度台上字第2674號民事判決要旨參照）。查原告固主張原告與林鈺智、祐堃公司原以A協議書約定按原告25%、林鈺智25%、祐堃公司50%之比例分配，嗣因被告林鈺智與祐堃公司擅自另與被告寶金公司協議，先後簽立B、C協議書，將原先權利義務比例，變更為被告寶金公司65%、林鈺智35%，原告則絲毫未分得，侵害其原就A協議書上所應分得之利益，請求林鈺智、祐堃公司應負連帶損害賠償責任，是就原告主張之損害內容而言，顯屬契約履行利益之損害，並非有何固有權利受侵害，於此情形，應適用債務不履行之相關規範，難認為構成侵權行為，依前揭判決意旨，難認林鈺智、祐堃公司應負侵權行為損害賠償之責任。是原告依民法第184條第1項前段規定，備位請求林鈺智、祐堃公司應負侵權行為損害賠償責任，自難憑採。
2. 次按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，為民法第184條第1項後段所明定。所謂背於善良風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識而言。又民法第184條第1項後段所謂背於善良風俗加損害於他人，在現代多元及工商發達之社會，尚包含悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為，惡性榨取他方努力成果之行為在內。至原告復主張林鈺智、祐堃公司、寶金公司共謀協議，將系爭土地所有權移轉予寶金公司，且於C協議書上將原告所應獲得之權利義務比例剔除之行為，亦有以背於善良風俗之方法，損害原告利益之情形云云。然細譯C協議書第三條約定：「…爾後保存登記時甲方取得65%比例乙方取得35%比例之建物產權及銷售總金額也按甲方取得65%比例乙方

取得35%比例」，並於第九條約定：「乙方與另一原案地主興煒精密股份有限公司其間之權利義務及負擔利潤分配，自行協議蓋與甲方無涉」等語（本院卷一第65、67頁），並未有何悖離於經濟競爭秩序與商業倫理之不正當行為而有背於善良風俗之方法，加損害於他人情形，蓋上開約定僅係約定契約當事人甲方即寶金公司取得65%比例，乙方即林鈺智取得35%比例，而屬契約第三人之原告則依C協議書第九條約定，另行與林鈺智協議，並無特意約定排除之情況，實難憑此逕認寶金公司、林鈺智有何故意以背於善良風俗之方式加損害於原告。從而，原告依民法第184條第1項後段規定，備位請求被告應負侵權行為損害賠償責任，亦難認有理。

3.末按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號民事裁判要旨參照）。經查，本件原告主張本於A協議書之契約利益既因祐堃公司未能繼續履約而尚未存在，而承接續行承作之寶金公司於C協議書中與林鈺智約定之分配利益，亦須於合建完成後按建物產權及銷售金額依65%、35%之比例分配，然本件系爭土地現況尚信託登記於林鈺智及曾恒次名下，為兩造所不爭執，益見C協議書所約定之合建事項並未開始進行，原告無論依A協議書或C協議書均無何等分配利益可言，自亦難有損害發生。況C協議書之約定亦非排除原告受分配之權利，僅係由原告自行與林鈺智協商，分配數額及是否果真受有損害，亦待日後與林鈺智協商方得以確認，無以僅憑C協議書之約定內容遽認原告受有損害之事實。是原告依債務不履行之法律關係請求林鈺智、祐堃公司及連帶保證人林文昌、何銘軒就此部分負債務不履行損害賠償之責，亦屬無據，不應准許。

4.從而，原告備位聲明依據民法第184條第1項前段、第185條第1項及債務不履行等規定，請求被告負不真正損害賠償之

責，亦無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第549條、第541條第2項、第179條及第184條第1項前段、第185條第1項及債務不履行等規定，提起先位及備位之訴均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 6 日

民事第二庭 法 官 劉哲嘉

以上正本係照原本作成

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 112 年 7 月 6 日

書記官 蔡萱穎

附表：

編號	土地坐落			面積(平方公尺)	權利範圍
	鄉鎮市區	段	地號		
1	桃園市楊梅區	二重段	137	2218	林鈺智與曾恒次公司共有1分之1(委託人:寶金建設開發有限公司)
2	桃園市楊梅區	二重段	137-5	215	林鈺智與曾恒次公司共有1分之1(委託人:寶金建設開發有限公司)
3	桃園市楊梅區	二重段	138-7	129	林鈺智與曾恒次公司共有1分之1(委託人:寶金建設開發有限公司)
4	桃園市楊梅區	二重段	139-1	2373	林鈺智與曾恒次公司共有1分之1(委託人:寶金建設開發有限公司)

(續上頁)

01

5	桃園市 楊梅區	二重段	139-3	269	林鈺智與曾恒次共同共有1分之1(委託人:寶金建設開發有限公司)
---	------------	-----	-------	-----	---------------------------------