

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度重訴字第71號

原告 張榕英

訴訟代理人 涂莉雲律師

被告 博得生技股份有限公司

法定代理人 張盧束真

訴訟代理人 吳呈炫律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地及建物之所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年11月23日與被告簽訂不動產買賣契約書

(下稱系爭買賣契約)，將其所有坐落雲林縣○○市○○段00000地號土地(下稱系爭土地)及同段209建號建物(下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地)以總價新臺幣(下同)3,560萬元出售予被告。雙方約定分三筆支付：簽約金1,000萬元、貸款支付2,492萬元、餘款68萬元則於交屋時支付。系爭房地業經原告交付予被告作為廠房營業使用，並於110年12月9日以買賣為原因，移轉登記於被告名下。

(二)然被告就前開買賣價金，迄今僅開立面額1,000萬元、支票號碼00000000之支票予原告。關於第二筆向銀行申辦貸款支付之價款，則因系爭房地估值不足導致核貸時程延宕，依兆豐國際商業銀行股份有限公司(下稱兆豐銀行)回函可證

（本院卷第369-390頁），被告確實提供系爭買賣契約予兆豐銀行申請貸款，並於111年3月8日與兆豐銀行簽訂中長期授信合約書，載名貸款用途為「購置工業區土地及建物之需要」。且該授信合約書經被告全體董事（含被告法定代理人張盧東真、董事張煦川與原告）簽名蓋章並同時擔任連帶保證人，足證被告當時再度承認兩造間買賣關係之存在。嗣兆豐銀行於112年7月25日撥付貸款金額2,120萬元予被告後，被告再於112年7月26日、112年10月25日分別匯款2,102萬元與18萬元至原告兆豐銀行苓雅分行帳號000000000000之帳戶，此有匯款金流紀錄可稽（本院卷第43頁）。

(三)綜上，被告就系爭房地僅支付3,120萬元，尚欠尾款440萬元未付（3,560萬-支票1,000萬-2,102萬-18萬=440萬）。此項欠款事實業經被告委任之勤一聯合會計師事務所於113年8月17日之帳務詢證函中列載被告對原告負有「其他應付款4,400,000元」之書面可佐。為此，原告已於114年6月17日寄發存證信函催告被告限期清償，被告於同年月18日收受後仍置之不理，顯已違約。又系爭買賣契約第14條後段約定「買方違反本契約各條之一者，賣方得沒收所收全部金額並解除契約，雙方絕無異議。」，原告遂於114年6月24日寄發存證信函，向被告為解除系爭買賣契約書、與沒收所收已付價金之意思表示，並經被告於同年月25日收受，是兩造就系爭房地之買賣契約，業經原告合法解除。

(四)因系爭買賣契約業經合法解除，依民法第259條第1款規定，被告應負回復原狀之責，將系爭房地所有權移轉登記返還予原告。且被告取得並保有系爭房地所有權登記之法律上原因已不復存在，屬無法律上之原因而受有登記之利益，原告自得依民法第179條不當得利之規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告。再查，被告於114年2月25日以系爭房地為擔保，向國泰世華銀行設定金額2,328萬元之最高限額抵押權，是系爭買賣契約雖經原告解除，本於抵押權之追及效，在被告清償抵押貸款、塗銷前開最高限額抵押權之

前，縱將系爭房地返還登記予原告，其上之抵押權仍然存在，顯已減損系爭房地2,328萬元之價值，屬民法第259條第6款因其他事由致不能返還者，應償還其價額之情形。此外，被告無法律上原因受有該抵押貸款之利益，致原告受有房地價值減損之損害，原告亦得依民法第179條不當得利之規定，請求被告給付上述賠償。爰依民法第259條、第179條之規定，請求被告移轉系爭房地所有權，及償還因設定抵押權而無法返還原狀之價額損害2,328萬元，請鈞院擇一為有利原告之判決。

(五)退步言，倘認原告解除系爭買賣契約不合法（僅假設語），然承前所述，因被告尚有440萬元之價款未給付予原告。爰依兩造買賣契約與民法第367條之規定，主張如備位聲明所示。並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告應將如附表所示不動產移轉登記予原告。

(2)被告應給付原告2,328萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

(3)願供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告440萬元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止按年息5%計算之利息。

(2)願供擔保請准宣告假執行。

(六)對被告答辯之陳述：

1.關於被告主張兩造間就系爭房地存有借名登記法律關係一

事，原告予以否認。系爭土地係原告於100年間自行出資購買，當時因被告公司與原告之兄張煦川資金不足，原告基於親情同意出資並提供土地供被告無償使用10年，直至110年間被告提議買回，雙方始簽訂系爭買賣契約。

2.關於被告主張於100年間轉帳1,200萬元至原告帳戶一事，實係用以清償被告積欠原告之「股東往來借款」，與購置系爭土地之價款無關。另被告所指112年間2,000萬元回流被告一

01 事，實則原告於112年7月26日收到價款2,102萬元之次日
02 （即同年月27日），係因被告表示公司週轉額度已滿且需現
03 金採購鋼材，原告基於親情始同意另行借款2,000萬元予被
04 告供其調度。此筆2,000萬元之匯回款亦屬「股東往來借
05 款」，原告已另案向臺灣橋頭地方法院起訴請求返還。

06 二、被告則以：

07 (一)兩造間就系爭房地之法律關係實為「借名登記」，而非真實
08 之買賣關係。被告公司為家族企業，被告法定代理人與原告
09 為母女關係，原告曾為被告公司之董事，並掌管被告公司資
10 金、貸款等財務運作。100年間，被告公司因業務擴張需求
11 欲購入系爭土地，原告當時身為財務主管，建議由其出名擔
12 任系爭土地登記人以達成節稅效果，被告公司基於親情及對
13 原告專業之信任，遂同意將系爭土地借名登記於原告名下。

14 (二)再查，原告主張其購入系爭土地之價金（含保證金、管理基
15 金及價款共1,200萬745元），實際上皆由被告公司支應。依
16 被告公司所有之兆豐銀行帳號000000000000帳戶交易紀錄
17 （本院卷第215頁），於100年9月16日原告向經濟部工業局
18 繳納土地價款之同日，即有1,200萬元自被告公司帳戶轉入
19 原告個人帳戶；且原告於101年9月20日發送電子郵件予張照
20 川即被告公司業務、技術部經理（與原告為兄妹關係）說明
21 被告公司財務狀況，亦明確將系爭土地列為被告公司之資
22 產。因此，原告僅為系爭土地之出名登記人。

23 (三)兩造於110年11月23日所簽立之系爭買賣契約為虛偽意思表
24 示，其真實目的在於將借名登記之房地所有權「返還」予被
25 告公司。原告於110年間仍為被告公司董事及財務，被告公
26 司相關大小章，均由原告所保管持用，是原告所提出之系爭
27 買賣契約書，即為原告自行使用被告公司大小章製作。事實
28 上兩造間無買賣關係存在，原告據以請求解除契約、沒收價
29 金或要求移轉登記，均欠缺法律上之依據。

30 (四)原告所稱被告向兆豐銀行苓雅分行貸款用以支付買賣價金2,
31 102萬元等情，實際上被告並無給付價金予原告。依被告所

01 有兆豐銀行帳號000000000000帳戶交易明細顯示（本院卷第4
02 07頁），兆豐銀行於112年7月25日將2,120萬元貸款匯入被
03 告公司帳戶後，被告公司雖於翌日將2,102萬元匯入原告所
04 有兆豐銀行帳號000000000000帳戶，然原告隨即於同日將其
05 中之2,000萬元匯回被告公司前開之帳戶。此種大額款項在
06 同日轉出後立即回流之異常交易紀錄，顯見被告實際上並未
07 真正交付買賣價金予原告，且前開形式上之金流實為時任被
08 告公司財務主管之原告自行操弄而成。

09 (五)準此，原告100年間購入系爭土地所支出之費用實為被告公
10 司所支應，而原告主張用以支付兩造間買賣價金之「被告公
11 司兆豐銀行苓雅分行貸得之款項」，實際上於當日即回流至
12 被告公司帳戶，再者，被告公司在100年間並無原告所稱缺
13 乏資力之問題，顯見被告公司才為系爭房地真正所有權人無
14 疑。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，被告願供擔
15 保，請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事實：

17 (一)被告公司負責人張盧東真與原告張榕英為母女關係，原告前
18 為被告公司之董事（任職期間：民國95年12月23日至113年6
19 月27日）。

20 (二)系爭房地於110年12月9日以買賣為登記原因，移轉登記予被
21 告公司。

22 (三)被告公司曾向兆豐銀行苓雅分行辦理貸款，貸得款項2,120
23 萬元於112年7月25日匯入被告公司帳戶。

24 (四)被告公司分別於112年7月26日匯入2,102萬元、112年10月25
25 日匯入18萬元至原告帳戶。

26 (五)被告公司於114年2月25日以系爭房地向國泰世華銀行設定
27 2,328萬元之最高限額抵押權。

28 四、本間兩造爭執之處，應在於：

29 (一)先位聲明部分

30 1.系爭房地於100年至112年12月9日移轉登記給被告之前，是
31 否是借名登記在原告名下？

01 2.兩造是否於110年11月23日就系爭房地簽署系爭買賣契約？

02 又系爭買賣契約是否因通謀虛偽意思表示而無效？

03 3.原告依民法第179條、第259條第1款請求被告應將系爭房地
04 移轉登記予原告，有無理由？

05 4.原告依民法第179條、第259條第6款請求被告給付2,328萬
06 元，有無理由？

07 (二)備位聲明部分

08 原告主張依系爭買賣契約、民法第367條規定請求被告給付4
09 40萬元，有無理由？

10 五、本院之判斷：

11 (一)系爭房地於100年至112年12月9日移轉登記給被告之前，是
12 否是借名登記在原告名下？

13 1.按「借名登記」契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以
14 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
15 財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之
16 信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強
17 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
18 力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬
19 於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自
20 己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，
21 他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契
22 約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參
23 照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
24 之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
25 限，民事訴訟法第277條定有明文。

26 2.原告主張其於100年間出資向台灣絲織開發股份有限公司

27 （下稱台絲織公司）購買系爭土地，並於100年11月起至102
28 年間出資由訴外人陳世殷承攬於系爭土地上建造系爭建物等
29 情，業據原告提出100年3月15日匯款至台絲織公司帳戶（金
30 額35萬679元）、100年9月16日分別匯款至工業區開發管理
31 基金401專戶（金額11萬8,964元）、407專戶（金額1,153萬

01 1,102元)之匯款單(本院卷第239頁、第245至247頁);及
02 100年11月3日、100年11月29日、101年1月19日、101年7月2
03 0日、102年1月4日分別匯款15萬元、150萬元、100萬元、50
04 萬1,677元、200萬元至陳世殷帳戶之匯款單在卷為憑(本院
05 卷第249至257頁),且有台絲織公司發函給原告按期繳納系
06 爭土地價款之函文可參(本院卷第241至243頁)。而原告據
07 此取得系爭土地所有權,及為系爭建物之原始起造人及所有
08 權人等情,亦有系爭房地所有權狀及雲林縣政府108年1月27
09 日核發之使用執照足憑(本院卷第293至297頁),故原告主
10 張其原為系爭房地之所有權人等語,堪可採信。

11 3.被告抗辯系爭土地為被告公司出資購買,原告只是借名登記
12 等語,並未提出任何兩造係借名登記之相關書面契約佐證,
13 僅提出被告公司於100年9月16日匯款給原告1,200萬元之交
14 易明細為證(本院卷第211至215頁)。惟查,原告向台絲織
15 公司購買系爭土地之價款總計為1,200萬745元(計算式:35
16 0,679元+118,964元+11,531,102元=12,000,745元),與
17 被告指稱匯款給原告1,200萬元之金額不符。再者,依上開
18 交易明細得知,被告公司雖於100年9月16日匯款1,200萬元
19 給原告,但原告亦曾於100年9月6日、7日各匯款270萬元,
20 共計540萬元給被告公司等情,故原告主張被告公司匯款給
21 原告1,200萬元,係為清償其先前積欠原告之股東往來款等
22 語,並非無據,且與被告公司分類帳目載明1,200萬元係被
23 告公司返還原告之股東款項等情相符(本院卷第487頁),
24 故尚無法以被告公司於100年9月16日匯款給原告1,200萬
25 元,即認定被告公司為系爭土地之出資購買人即所有權人,
26 而原告僅借名登記人之情形。

27 4.另關於系爭建物部分,原告已提出上開匯款給陳世殷之匯款
28 單及雲林縣政府108年1月27日核發之使用執照為證,被告對
29 此則無法提出出資證明足以佐證其為原始起造人,僅抗辯系
30 爭建物建造事宜係張煦川與陳世殷接洽,原告並未參與等
31 語。惟查,兩造對於系爭房地係供被告公司作為廠房使用等

01 情並不爭執，故縱使系爭建物建造係由被告公司之實際負責
02 人張煦川與陳世殷接洽，亦不影響系爭建物由原始出資起造
03 人即原告取得建物所有權之認定，被告此部分抗辯尚屬無
04 據。

05 5.再者，系爭土地及建物於112年出售給被告公司之前之地價
06 稅及房屋稅均係由原告以其信用卡扣款繳納等情，業據原告
07 提出系爭房地歷年地價稅與房屋稅繳款書，及原告以信用卡
08 繳納系爭不動產之地價稅與房屋稅扣款證明(本院卷P259至2
09 91頁)，此部分亦未見被告返還上開款項給原告，足認原告
10 是系爭房地之所有權人，才會由自己支付系爭房地之地價稅
11 與房屋稅，而無再向被告公司請求返還之情。

12 6.綜上，被告之舉證並不足以證明被告為系爭房地之所有權
13 人，而原告僅是借名登記人之情形。至被告聲請傳喚證人許
14 嚴介、黃炤芳、陳世殷，理由是系爭土地買賣相關事宜係由
15 證人黃炤芳與張煦川洽談，由許嚴介處理後續行政事務；系
16 爭建物亦是由張煦川與陳世殷洽談建造事宜等語，然而，兩
17 造並不爭執購買系爭土地及建造系爭建物，均是為供被告公
18 司作為廠房使用等情，故縱使系爭土地買賣流程及系爭建物
19 之建造過程均由實際負責人張煦川與許嚴介、黃炤芳、陳世
20 殷等人洽談之情，亦不影響原告為系爭房地所有權人之認
21 定，且證人許嚴介、黃炤芳為台絲織公司與被告公司之聯絡
22 人，而台絲織公司於100年8月18日函請原告繳納購買系爭土
23 地之款項時，已明確載明原告為承購系爭土地之人(本院卷
24 第241頁)，本院認為前揭物證已足以證明原告為系爭房地
25 之所有權人，故無傳喚上開證人之必要。

26 (二)兩造是否於110年11月23日就系爭房地簽署系爭買賣契約？

27 又系爭買賣契約是否因通謀虛偽意思表示而無效？

28 1.兩造於110年11月23日就系爭房地以總價3,560萬元之價格簽
29 訂系爭買賣契約，系爭契約書上除有兩造用印外，尚有見證
30 人即土地登記專業代理人許文耀之用印，再由許文耀為代理
31 人於110年12月7日向北港地政事務所辦理土地及建物所有權

01 移轉登記，且系爭房地確於110年12月9日以買賣為登記原因
02 移轉登記至被告公司等情，有系爭賣賣契約及土地建物登記
03 申請書及系爭土地建物第一類登記謄本等在卷可稽（本院卷
04 第37至38頁、第109至119頁、第137至143頁），足認兩造於
05 110年11月23日就系爭房地有簽署系爭買賣契約。

06 2.依照系爭買賣契約書約定，系爭房地買賣價金分三筆支付：
07 簽約金1,000萬元、貸款支付2,492萬元、餘款68萬元則於交
08 屋時支付。而兩造不爭執就簽約金1,000萬元部分，被告已
09 開立面額1,000萬元、支票號碼000000000之支票予原告。而
10 第二筆貸款支付之價款則由被告公司於111年3月8日檢附系
11 爭買賣契約，向兆豐銀行申請貸款，貸款申請書亦經被告公
12 司之負責人張盧東真、實際負責人張煦川簽名蓋章，併列為
13 連帶保證人，經兆豐銀行於112年7月25日核貸2120萬元後，
14 被告公司則分別於112年7月26日、10月25日分別匯款2102萬
15 元及18萬元至原告兆豐銀行苓雅分行帳號000000000000之帳
16 戶等情，有兆豐銀行貸款資料及原告之兆豐銀行交易明細附
17 卷可參（本院卷第369至390頁、第43頁），足證被告亦承認
18 兩造間買賣關係之有效存在，否則被告何以持系爭買賣契約
19 向兆豐銀行申請貸款。

20 3.至被告辯稱其於兆豐銀行於核貸2,120萬元後，雖於112年7
21 月26日轉匯2,102萬元至原告兆豐銀行帳戶，但原告亦於同
22 日匯款2,000萬元至被告公司帳戶，故實際上並無買賣交易
23 之事實等語。惟查，上開兆豐銀行核貸之金額為2,120萬
24 元、被告轉匯給原告之金額為2,102萬元、原告匯至被告公
25 司之金額為2,000萬元，三者金額不同，難認有一致性；且
26 由原告歷年來（95年11月20日至112年11月24日）以上開兆
27 豐銀行之帳戶匯款給被告公司之金額已高達上億元，期間被
28 告公司雖有匯款回原告之情，然差額仍有4,207萬8,800元，
29 有兆豐銀行交易明細在卷足憑（本院卷第439至444頁），而
30 被告公司經勤一聯合會計師事務所查核112年12月31日之其
31 他流動負債表中，查核說明第2點亦載明原告（股東張榕

英)貸予被告公司資金之期末餘額為5,853萬3,939元，有上開會計師事務所說明書及查核報告書暨財務報表附卷為證(本院卷第455至449頁)，足認原告確有以股東身分借款給被告公司之情形，故原告於112年7月26日匯款2,000萬元至被告公司帳戶，不能排除亦為借款給被告公司之可能性，尚難以此認定兩造於110年11月23日就系爭房地買賣為通謀虛偽意思表示之事實。

(三)原告依民法第179條、第259條第1款請求被告應將系爭房地移轉登記予原告，有無理由？

1.承上，系爭買賣契約約定總價金為3,560萬元，扣除簽約時即交付之1,000萬元，及被告公司分別於112年7月26日、10月25日分別匯款之2,102萬元及18萬元，尚餘440萬元未給付等情，業已認定如上，核與被告公司經勤一聯合會計師事務所查核112年12月31日之其他應付款440萬元，查核說明第4點載明：其他應付款係購買科加一路12號房地期款，待銀行核貸下來還款，本期尚有餘款未支付，已發函詢證等語相符(本院卷第445至447頁)，足認被告公司購買系爭房地尚有尾款440萬元未支付原告。又上開未支付之尾款，經原告於114年6月17日寄發高雄九如二路郵局156號存證信函催告被告給付，被告仍未給付，再經原告以被告違反給付價金之約定，於114年6月24日寄發高雄高分院郵局第129號存證信函予被告，為解除系爭買賣契約及沒收價金之意思表示等情，有上開存證信函附卷可參(本院卷第47至54頁、第55至61頁)，既被告違反給付買賣價金之義務，原告並於被告違約後定3日期限催告被告履行，被告迄未履行，則原告再以存證信函依系爭契約第14條解除系爭契約，合於契約約定，並於114年6月25日存證信函送達被告時生契約解除效力。

2.按契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。本件原告既已合法解除系爭買賣契約，則原告依民法第259條第1款規定，請求被告返

還系爭房地，自屬有據。另民法第259條回復原狀之義務屬不當得利之特別規定，就契約解除後之回復原狀義務既按民法第259條各款規定調整締約雙方之利益，契約之一方自無須再依民法第179條主張不當得利，附此敘明。

(四)原告依民法第179條、第259條第6款請求被告給付2,328萬元，有無理由？

1.按「稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特限額內設定之抵押權。」、「最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日前，約定變更之。」民法第881條之1第1項、民法第881條之4第1項定有明文。

2.查被告公司於114年2月25日以系爭房地向國泰世華銀行設定2,328萬元之最高限額抵押權，為兩造所不爭執。惟系爭抵押權為最高限額抵押權，確定期日為144年2月23日等情，有系爭土地、建物登記謄本在卷可稽（本院卷第137至141頁），其所擔保債權在該確定期日前，時有增減或者歸零，並無法確定被告已獲2,328萬元利益，致原告受有2,328萬元損害。且原告請求被告給付2,328萬元，系爭抵押權並未消滅，既稱該抵押權造成系爭房地價值減損，然系爭抵押權依然存在，原告請求之減損，自不因有無給付2,328萬元而回復，是該2,328萬元與系爭房地之減損顯非相當；又系爭房地設定最高限額抵押權，並不會導致系爭房地毀損、滅失致不能返還之情形。因此，原告依民法第179條、第259條第6款規定請求被告給付2,328萬元，核屬無據。

(五)綜上所述，原告先位請求被告應將如附表所示之不動產移轉登記予原告，為有理由，應予准許；請求被告應給付原告2,328萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息之部分則無理由，應予駁回。又預備合併之訴，係以先位聲明有理由，為備位聲明之解除條件。本件原告先位聲明之請求已經准許，則其備位聲明之請求，即無再予論述之必要。

六、又原告雖聲明願供擔保請准為假執行宣告，惟按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決等，依其性質不適於強制執行，當不得為假執行之宣告。而按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。是此種判決必待確定後始生擬制債務人已為意思表示之效力。在判決尚未確定前，無由聲請宣告強制執行。查，本件原告勝訴部分，屬命被告應為一定意思表示之判決，依前述說明，自不得宣告假執行，是原告此部分聲請為無理由，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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
民事第二庭 法 官 黃珮婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 115 年 5 月 7 日
書記官 魏浚庭

附表：

編號	地號/建號	權利範圍
1	雲林縣○○市○○段0000地號土地	1/1
2	雲林縣○○市○○段000號建物（門牌號碼：雲林縣○○市○○○路00號）	1/1