臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第267號

原　　告　莊美英
　　莊謝雪雲
　　莊文章
　　莊玉鳳
上四人共同
訴訟代理人　黃昱中律師
原　　告　張莊麗蘭
被　　告　鎮威建設有限公司
法定代理人　莊忠興
訴訟代理人　康皓智律師
複代理人　林湘絢律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於中華民國109年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告公同共有。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。本件原告莊美英（下與原告莊謝雪雲、莊玉鳳、莊文章、張莊麗蘭合稱為原告，單指其一逕稱其姓名）主張依其繼承訴外人即被繼承人莊水盛（於民國104年1月4日死亡）與被告間之委任關係為請求，並聲明被告應將如附表所示建物及其坐落土地（下合稱系爭不動產）之所有權移轉登記予莊水盛全體繼承人，是本件訴訟標的對莊水盛之繼承人必須合一確定，除莊美英外，莊水盛之其他繼承人尚有莊謝雪雲、莊玉鳳、莊文章、張莊麗蘭，有繼承系統表及戶籍謄本可參（本院卷第84至89頁），其等雖未於起訴時同列為原告

，但均分別於民國109 年7 月29日、同年8 月25日具狀陳明追加為原告（本院卷第176 至177 頁、第184 頁），依上規定，應准許之。

二、原告主張：莊水盛與訴外人巫中榮、莊忠發、莊忠和、莊忠信、莊忠興、莊蘇秀琴、謝莊庸、莊楠、莊忠、謝梅、謝素美等人（下與莊水盛合稱莊水盛等12人）於99年間欲共同於其等共有之臺北市○○區○○段3 小段216 、216-1 、216-2、217 、217- 1、217-2 、218 、219 地號土地（下稱系爭土地）合建住宅大樓（下稱系爭合建案），而成立被告鎮威建設有限公司（下稱鎮威公司）辦理合建事項，系爭合建案須向銀行辦理貸款支應工程款，莊水盛等12人遂約定以鎮威公司名義向銀行辦理貸款，再由莊水盛等12人依土地持分比例清償，雙方於99年6 月30日簽訂合建契約（下稱系爭合建契約）約定系爭合建案完工後之38％房地委由鎮威公司以其名義登記所有權，並以此向玉山銀行貸得新臺幣（下同）2 億2,000 萬元（下稱系爭貸款）。系爭合建案完工後，系爭不動產已於103 年4 月24日辦竣所有權登記為鎮威公司所有，莊水盛依約應取得臺北市○○區○○路0 段00號8 樓之1 、8 樓之2 、7 樓之1 、6 樓之1 、5 樓之1 、同市區路段○○號1 樓（下合稱8 樓之1 等房地）及系爭不動產，除系爭不動產外，其餘房地均已辦竣移轉登記予莊水盛或其指定之人，爰依繼承法律關係、民法第541 條第2 項、系爭契約第9 條㈡2.、房地找補明細表及房屋總價分配表（下合稱系爭不動產分配表），求為命鎮威公司將系爭不動產所有權移轉登記予原告即莊水盛全體繼承人公同共有。並聲明：㈠如主文第1 項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭契約已約定伊可取得系爭合建案完工後之38％房地，系爭不動產以伊名義登記自屬伊所有，伊與莊水盛未就系爭不動產成立借名登記契約；又莊水盛等12人係與伊約定由其等以連帶保證人身分先行清償系爭貸款，伊再以將系爭合建案房地62％分配予莊水盛等12人，及將另38％房地

出售價款給付地主之方式，向莊水盛等12人清償系爭貸款，如不願待伊售屋後還款，地主亦可向伊購買伊分得之38%房地，而系爭合建案完工後，確有地主以此方式取得伊分得之房地，可見系爭不動產確為伊所有等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查莊水盛等12人因系爭土地合建房屋，與鎮威公司簽訂系爭契約，鎮威公司就系爭合建案向玉山銀行取得系爭貸款，並簽訂借款契約，莊忠興、莊美英、莊忠、巫中榮、謝莊庸、莊楠、謝梅、謝素美（下合稱莊忠興等8人）為連帶保證人；又系爭合建案已興建完畢，8樓之1等房地所有權已依莊水盛指示辦理移轉登記，系爭不動產於103年4月24日塗銷信託登記為鎮威公司所有，系爭不動產應分擔之貸款已清償完畢，且已塗銷抵押權設定等情，有系爭合建契約、借款契約、抵押權塗銷同意書、系爭不動產第1類謄本可稽（本院卷第90至101頁、第46至50頁、第148頁、第157至158頁），且為兩造所不爭執，上開事實，堪先認定。

五、本院之判斷

原告主張莊水盛與鎮威公司約定將系爭不動產以鎮威公司名義登記，莊水盛死亡後，鎮威公司應將系爭不動產所有權移轉登記予原告即莊水盛之全體繼承人公同共有，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠系爭貸款實質借款人為何人？㈡系爭不動產為何人所有？㈢原告得否請求被告將系爭不動產移轉登記為原告公同共有？茲就上開各點分述如下：

㈠系爭貸款實質借款人為莊水盛等12人，鎮威公司僅為形式借款人：

1.查莊美英前此依民法第749條規定，訴請鎮威公司返還其清償莊水盛就系爭貸款應負擔部分中之2,501萬6,032元，經臺灣臺北地方法院以106年度重訴字第1264號請求清償債務事件（下稱北院第1264號事件）受理在案，證人莊忠及巫中

榮於該事件分別有以下證述：

⑴莊忠：

我們有12位都是地主（包含伊），因為我們要建房子，所以我們地主就一起成立一個建設公司；12位地主委託鎮威公司出面幫12位地主向玉山銀行借錢，12位地主就協議由每位地主來還錢；真正的借款人是12位地主；公司是我們12位地主成立的，而且當初也是由莊美英的先生吳慶泰說要我們成立一個公司來建房子，12位地主在100 年5 、6 月也有協議由被告公司去借錢，我們12位地主來還錢；向玉山銀行借錢是要支付建房子的工程款；12位地主提供土地給被告公司做土地融資貸款，12位地主提供土地擔保等語（本院卷第18至20頁）。

⑵巫中榮：

我們是地主成立公司，公司再委託營造廠去蓋房子；地主委託鎮威公司去借系爭貸款，因為是地主提供的土地，是鎮威公司去跟銀行借的；12位地主協議系爭貸款由地主每一個人還，誰分了房子誰去還，就是土地持分多少，分得的房子就是多少，就依這樣來還錢；約定的清償比例就是由每位地主土地持分多少，藉此分得房子去清償；地主內部約定按舊有房子占土地面積的比例，由各個地主去清償系爭貸款等語（本院卷第22至26頁）。

上開所證，核與原告提出之還款明細比例表及被告於北院第1264號事件提出之貸款分擔比例表所載，均僅記載莊水盛等12人分擔系爭貸款之比例及數額，而無鎮威公司分擔額記載乙節相符（本院卷第55頁、第219 頁、北院第1264號卷第169 頁），再佐參鎮威公司100 年1 月27日設立時登記之董事為莊忠興、股東為莊美英及巫中榮，分別代表系爭合建案各筆土地之地主，其中1 位因屬公教人員而未列入股東名冊等情，有鎮威公司設立登記表可考（本院卷第217 至218 頁），且為兩造所無異詞（本院卷第134 頁），堪認原告主張莊水盛等12人為辦理系爭合建案而成立鎮威公司，約定以鎮威

公司名義辦理系爭貸款，再由莊水盛等12人依土地持分比例清償，莊水盛等12人始為系爭貸款之實質借款人等語，應屬真實。

2.鎮威公司固辯稱其係與莊水盛等12人約定由莊忠興等8人為系爭貸款之連帶保證人，代鎮威公司清償系爭貸款，鎮威公司則以將系爭合建案中62%房地分配予莊水盛等12人，及以系爭合建案38%房地出售所得價金返還等方式清償系爭貸款云云（本院卷第105頁）。但查：

⑴按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則，此即學說上所謂「爭點效」（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。

⑵鎮威公司於北院第1264號事件審理時，抗辯莊水盛等12人始為系爭貸款實際借款人，鎮威公司僅為形式債務人而無清償系爭貸款義務，提出前揭莊水盛等12人協議分擔系爭貸款之比例表為據（本院卷第219頁、北院第1264號卷第169頁），該事件依鎮威公司所辯、證人莊忠、巫中榮、吳慶泰證述及莊美英所陳等證，判認莊水盛等12人協議成立鎮威公司以興建系爭合建案房屋，並約定以鎮威公司名義向玉山銀行取得系爭貸款支付建屋所需工程款，系爭貸款由莊水盛等12人按比例自行向該銀行清償，是依莊水盛等12人與鎮威公司之約定內容，鎮威公司僅為系爭借款債務之形式債務人，實質債務人係莊水盛等12位地主，鎮威公司就系爭貸款無應分擔部分等節，有該事件判決事實及理由欄丁、參、肆所載可按（本院卷第42至44頁），則系爭貸款之實質債務人為何人及鎮威公司是否應負擔系爭貸款，即為該事件之重要爭點，而上開爭點經該事件兩造各為充足之舉證、攻防及適當完全之辯論後，該事件判決既

據為判斷如前，且確定在案，上開認定即有爭點效而應拘束兩造及法院，本院自無從與該事件判決為相異之判斷。是鎮威公司於本件再以其始為系爭貸款之實質借款人，莊水盛等12人係代其清償系爭貸款云云為辯，顯違訴訟上之誠信，殊非可取。

⑶況倘依鎮威公司上開所辯，其不但無庸實際向銀行繳付系爭貸款，更可於系爭合建案完成後取得全部房地所有權，反觀莊水盛等12人提供土地與鎮威公司合建房屋，不但須清償全部貸款，且須由鎮威公司以返還代償系爭貸款為由，始得分配其中62%之合建房屋，如此迂迴之清償貸款與取得房地所有權之過程，顯悖乎常，亦與鎮威公司於北院第1264號事件中辯稱其非系爭貸款實質借款人及無庸清償系爭貸款等情，南轅北轍，鎮威公司此部分辯詞，尤不足信。

⑷鎮威公司雖再提出107 年度資產負債表所載股東往來支出項目（下稱系爭股往項目），辯稱其以上揭所辯方式向地主清償系爭貸款云云（本院卷第105 至108 頁）。惟審之系爭股往項目雖記載支出「38,757,039」，然此一數額與系爭貸款2 億2,000 萬元之數，相去甚遠，無從認定此筆款項乃鎮威公司向地主清償系爭貸款之支出；且業主與股東間金錢往來原因存有多端，系爭股往項目並未記載給付源由，益難徒憑上開記載逕認鎮威公司有向地主清償系爭貸款之事實；此外，系爭貸款已由莊水盛等12人全數清償完畢乙情，為被告於北院第1264號事件所陳（北院第1264號事件卷第128 頁），但鎮威公司並無提出其向各地主清償系爭貸款之其他證明以佐，其上開所辯，自難信實。

3.循前所述，堪認原告主張莊水盛等12人為辦理系爭合建案而設立鎮威公司，系爭貸款實質借款人為莊水盛等12人，並由其等依系爭土地應有部分比例清償等語，俱屬有徵，被告所辯，應無足採。

㈡系爭不動產應分配予莊水盛所有：

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人以自己之名意，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。民法第528 條、第541 條第2 項各有明定。查莊水盛等12人為辦理系爭合建案而成立鎮威公司，並委由鎮威公司出名向銀行申請貸款，實則由莊水盛等12依土地持分比例清償系爭貸款，於前已析，參佐巫中榮於北院第1264號事件證謂：12位地主約定按照土地的比例及分的房子去還，土地持分多少，分得的房子就是多少，依這樣來還錢等語（北院第1264號事件卷第115 頁），可徵莊水盛等12人約定系爭貸款及系爭合建案房屋之分配，悉依莊水盛等12人持有系爭土地比例分配之，鎮威公司既無系爭土地持分，應無分配系爭合建案房屋之權；況鎮威公司係莊水盛等12人為系爭合建案所須而設，自與一般商業建設公司為求營利，而與地主約定分配一定比例之房地始願意合建之情，非盡相同，設若鎮威公司所辯為真，則鎮威公司於系爭合建案中不但無須與莊水盛等12人共同負擔系爭貸款，又能於合建完成時分配高達近4 成比例之房地獲利，此顯與民間合建實務常情不符，莊水盛等12人衡情尤無可能成立鎮威公司以與己爭利之意，是則原告主張系爭合建契約關於莊水盛等12人與鎮威公司分屋比例為62％及38％之記載，僅係為使銀行順利核貸而訂，鎮威公司實無分配系爭合建案房屋之權等語，堪值採信，據此，莊水盛等12人既無將上開比例之房地分歸鎮威公司所有之真意，鎮威公司依系爭合建契約約定取得之房地，自屬其受莊水盛等12人委任辦理系爭合建事務所取得之權利，揆上規定，鎮威公司自應將此部分比例之房地所有權，移轉予委任人地主即莊水盛等12人。

2.又原告主張系爭不動產乃分歸莊水盛所有，業據提出系爭不動產分配表、車位分配明細表、房地找補明細表、底價表等為證（本院卷第52至59頁），觀諸上開房地分配表所載，系爭合建案乃興建A1、A2、B1、B2共4 棟各8 層之大樓，A1棟分歸巫中榮、A2棟分歸莊忠、B1棟分歸莊水盛、B2棟分歸莊

忠和，各房地及車位找補金額以上開分配房屋方式計算，且其中B1棟8樓之1等房地之所有權亦已依莊水盛指示，移轉登記予莊水盛或其指定之人，堪信上開合建房屋分配表資料為真，是原告主張位於B1棟之系爭不動產為莊水盛所有，尚非無據。

3.鎮威公司固提出記載系爭不動產分歸鎮威公司所有、且經地主簽章之產權歸屬分配清冊為據（本院卷第105至106頁、第109頁），證明系爭不動產已分配由其所有云云，然莊水盛等12人將系爭合建案中38%房地登記予鎮威公司名下之目的，既為向銀行辦理系爭貸款，則莊水盛等12人為此而須於上開產權分配清冊簽章同意，俾利辦理系爭合建案房屋地政登記以申請系爭貸款，衡情非無可能，難認莊水盛等12人簽認上開分配清冊，即有使鎮威公司分配房地所有權之意，故被告此部分所辯，無從對其為有利之認定。

4.鎮威公司固再辯稱其將分得之房地移轉予地主時均以「買賣」為原因登記，可證系爭不動產原為其所有云云。但土地所有權登記實務上，移轉原因非買賣但以買賣為原因辦理移轉登記者，所在多有，尚難僅以土地登記謄本所載移轉原因為買賣，逕認鎮威公司抗辯其將分得房地出售予地主乙節為真，而且，如鎮威公司所辯屬實，其應可提出相關買賣憑證、交易過程等證據以實其說，但鎮威公司就此並無舉證，自難信其所辯有憑。至除莊水盛外之其他地主願以「買賣」方式向鎮威公司購買其所分得之38%房地，僅可證明有地主願以「買賣」方式取回該部分房地所有權，難以逕認系爭合建案38%房地即屬鎮威公司所有，鎮威公司此部分所辯，同乏所據。

5.綜前，系爭合建契約約定鎮威公司取得系爭合建案38%房地部分，應係莊水盛等12人委任鎮威公司辦理合建事項申請系爭貸款所須而訂，鎮威公司依此取得之房地所有權，應認係基於與莊水盛等12人間之委任關係而以自己名義取得之財產權，揆諸上開規定，鎮威公司當將此部分比例房地返還予莊

水盛等12人，而系爭不動產依莊水盛等12人協議分歸予莊水盛所有，鎮威公司主張系爭不動產為其所有，委非可採。

㈢ 被告應將系爭不動產所有權移轉登記為莊水盛全體繼承人公同共有：

按繼承人自繼承時開始，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1148條第1項、第1151條各定明文。總稽上認，原告主張系爭不動產為莊水盛所有，堪予信實；莊水盛於104年1月4日死亡，原告為其全體法定繼承人一節，復有繼承系統表及戶籍謄本可參（本院卷第84至89頁），且系爭不動產亦屬未分割之遺產，是原告主張被告應將原屬莊水盛所有之系爭不動產所有權移轉登記予原告公同共有，洵為有據。

六、從而，原告依繼承法律關係、民法第541條第2項及系爭不動產分配表，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告即莊水盛之全體繼承人公同共有，為有理由，應予准許。

七、末按本判決主文第1項係命被告為一定意思表示之判決，依強制執行法第130條第1項規定，視為自其確定時債務人已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，故偕同辦理不動產移轉登記之判決，須自判決確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行（臺灣高等法院93年度重家上字第19號民事裁判意旨參照），是原告假執行之聲請無由准許，應予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　李嘉慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第三庭　書記官　林瀚章

附表：

編號	建物	坐落土地
1	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○路2段51號3 樓之1 ，面積66.82 平方公尺，權利範圍：全部）	臺北市○○區○○段0 ○段000 地號（權利範圍：330/10000）
2	臺北市○○區○○段0 ○段0000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○路2段51號4 樓之1 ，面積66.82 平方公尺，權利範圍：全部）	臺北市○○區○○段0 ○段000 地號（權利範圍：330/10000）