臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第340號

原　　告　良鑫開發建設股份有限公司
法定代理人　陳淑慧
訴訟代理人　連鳳翔律師
被　　告　鄭淑玲　　遷出國外

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國109 年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應指示安信建築經理股份有限公司，將如附表1 所示不動產所有權移轉登記予原告。

被告應指示星展（台灣）商業銀行股份有限公司信託專責部門將如附表2 所示不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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。民事訴訟法第255 條第1 項前段、第256 條各有明文。原告起訴時聲明原為：被告應指示安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）及星展（台灣）商業銀行股份有限公司信託專責部門（下稱星展銀行），辦理如附表1 、2 所示不動產（下合稱系爭不動產）所有權移轉登記予原告（本院卷一第6 至8 頁）；嗣變更聲明如主文所示（本院卷二第197 至199 頁），核屬不變更訴訟標的而更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於民國101 年間陸續委由被告整合臺北市○○區○○段0 ○段000 0000 0地號土地（下合稱系爭土地）

完成後，合併為如附表2所示同區段818地號土地（下稱818號土地），為該土地上之合建案（下稱系爭合建案）稅務規劃計，兩造於101年3月26日簽訂同意書（下稱系爭同意書）約定伊所有之818號土地以被告名義登記為所有權人，被告應於系爭合建案完成後將地主合建分屋部分全數返還予伊之借名登記關係，並於同年11月20日再簽訂合建契約（系爭合建契約），約定由伊出資辦理系爭合建案；為系爭合建案及防止被告擅自處分系爭不動產所須，兩造、安信建經公司及星展銀行於102年12月25日簽訂信託契約（下稱系爭信託契約），該契約第5條及第8條第9點約定由安信建經公司受託管理系爭合建案興建中建物及變更為建造執照起造人、星展銀行受託管理818號土地及資金，於系爭合建案完工取得使用執照後，由安信建經公司以受託人名義辦理建物所有權第1次登記，兩造有權指示安信建經公司及星展銀行將信託財產移轉登記予兩造或兩造指定之人，目前系爭不動產即分別登記於安信建經公司與星展銀行名下。嗣系爭合建案完工後，被告依地主身分取得之房屋如附表1所示，兩造於105年8月22日簽訂借名登記返還協議書（下稱系爭協議書）終止兩造間就系爭不動產之借名登記關係，並約定被告應將系爭不動產回復登記予伊，該協議書業經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人喬書漢事務所以105年度北院民公書字第192號公證（下稱北院公書字第192號公證書）在案，被告自應依上開約定及系爭信託契約規定，以與伊共同指示安信建經公司及星展銀行將系爭不動產移轉登記予伊之方式，返還系爭不動產，詎被告不但未履行上開約定，反將系爭不動產售予訴外人羅素卿、陳秀甄、蔡靜莉、杜明怡（下稱羅素卿等4人），致羅素卿等4人因被告無權處分系爭不動產受有損失，分別訴請法院判認被告各應返還其等新臺幣（下同）2至3,000萬元不等之買賣價金，被告現已潛逃出境藏匿無蹤，上開判決確定之債務亦高達上億元，被告顯然無法行使系爭信託契約規定之上開指示權，伊自得依系爭同意書、

系爭協議書、北院公書字第192 號公證書及系爭信託契約第8 條第9 點約定，求為命被告指示安信建經公司及星展銀行分別將系爭不動產移轉登記予伊之判決。並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

㈠原告主張兩造間就系爭不動產成立借名登記關係之事實，業據提出與所述相符之系爭同意書、合建契約、協議書、信託契約、103 年1 月3 日系爭合建案結案報告、北院公書字第192 號公證書足憑（本院卷一第24至134 頁、卷二第223 至235 頁、第237 至267 頁）；又被告因將系爭不動產分別售予羅素卿等4 人後無法履約，迭由其等訴請法院先位依買賣契約、系爭信託契約等判命兩造、安信建經公司及星展銀行移轉系爭不動產所有權，備位依民法第259 條第1 、2 款規定，請求被告返還買賣價金，經如附件所示判決皆以先位無理由而判認被告應返還其等買賣價金等情，亦有各該事件判決書附卷可參（本院卷二第27至179 頁）。被告經合法通知未到庭爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，本院審酌前揭書證，認原告上揭主張，堪予信實。

㈡按借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該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信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定，最高法院98年度台上字第990 號判決參照。經查：

1.系爭同意書有以下記載：「良鑫開發建設股份有限公司（下稱良鑫開發公司）就上列土地819 、820 地號（按即合併前之系爭土地）經開發後，為稅務規劃，將借鄭淑玲名義登記（借名登記）所有權，本人（按即被告）並以地主身分與良

鑫開發公司合建興建房屋。並就地主合建分屋部分應返還良鑫開發建設股份有限公司。恐口無憑，特立此同意書。」（本院卷一第24頁）。

2.系爭協議書有以下記載：「本人鄭淑玲將原所屬借名登記下列不動產土地持分……合併後：臺北市○○○○段0○段000地號……於105年8月18日返還良鑫開發公司名下，為求權益歸屬之明確，避免日後無謂爭擾，將原借名登記本人（按即被告）之上開土地全部持分恢復登記良鑫開發公司名下。恐口無憑，特立此協議書。」（本院卷第26頁）。

3.北院公書字第192號公證書四、㈠記載：上開請求人間，因借名登記返還事件，訂立如後附之協議書（按即系爭協議書），請求人陳明對於協議書條款，已獲協議願互相遵守，切實履行……（本院卷二第225頁）；另除系爭協議書外，該公證書後附尚有系爭信託契約第12條第12項後段、第13項後段修訂條文之同意書，兩造同意修訂內容為將下4.、5.所載關於兩造間分屋找補坪差、金額或選擇單位銷售等條文內容刪除（本院卷二第231至233頁）。

4.系爭信託契約第12條第12項後段修訂前條文內容為：「甲方（按即被告，下同）、乙方（按即原告，下同）同意依照雙方簽訂之合建契約書第3條約定，甲方選擇房屋單位之位置，係以建照圖D戶3至7樓選定合計5戶，各戶坪數24.35坪，共計121.75坪，甲方須補乙方13.75平之坪差金額……乙方同意將甲方實際分回之固定坪數108坪及地下2層車位數4位，於信託期間不進行預售屋銷售。」（本院卷一第88頁）。

5.系爭信託契約第12條第13項後段修訂前條文內容為：「甲方及乙方合意同意依據雙方所簽訂合建契約書第3條、第16條及第18條約定，就甲方實際分回之固定坪數108坪、地下2層機械車位4位（甲方選擇房屋之位置，係以建照圖D戶3至7樓選定合計5戶，各戶坪數24.35坪，共計121.75坪，甲方須補乙方13.75坪之坪差金額）部分，於信託期間不進

行預售屋銷售……」（本院卷一第88至90頁）。

6.由上約款互為參核，足徵兩造約定系爭土地整合完成後之818號土地乃原告所有，以被告名義登記為所有權人後辦理系爭合建案，系爭合建契約雖以被告為地主、原告為建商之地位約定權利義務，但因實際上合建土地為原告所有、合建資金為原告所提出，於系爭合建案完成後，兩造即簽訂系爭協議書約定被告應返還818號土地，並修訂刪除系爭合建案中關於被告以地主身分取得之分屋或找補權利義務，以使兩造間就系爭合建案之權利義務關係，臻符實際之情。是原告主張兩造間就818號土地及系爭合建案完工後之地主分屋部分均屬借名關係，上開借名契約於簽訂系爭協議書及作成北院公書字第192號公證書時已合意終止，被告應返還818號土地及地主分取之房屋，核屬有據。

7.又稽諸信託契約有以下規定：

⑴第5條「信託財產」：……前述第1項（即818號土地）及第2項（即信託專戶資金）受託人為丙方（即星展銀行，下同），第3項興建中及興建完工之建物（即系爭合建案分屋）信託財產受託為丁方（即安信建經公司，下同）（本院卷一第68至69頁）。

⑵第8條「信託財產之管理及運用方法」第9點：丁方於本專案工程完工取得使用執照後，應於3個月內以丁方為受託人名義辦妥建物所有權第1次登記，除由丙方、丁方依甲方及（或）乙方之指示直接辦理建物以及基地持分之產權移轉登記予買方外，應依甲方、乙方指示，配合丙方及丁方將土地及建築物移轉登記予甲方、乙方或其指定之人……。（本院卷一第74頁）

佐參如附表1所示建物均於105年8月16日以安信建經公司辦理第1次所有權人登記、附表2所示818號土地亦有星展銀行以受託人身分登記為所有權人之記載，復有系爭不動產第1類謄本於卷可按（本院卷一第180至222頁），堪認系爭合建案中被告以地主身分所得分屋，即為如附表1所示建

物，則原告主張兩造約定被告應返還之系爭合建案分屋，即為如附表1所示建物，亦有憑據。

㈢循前以觀，系爭不動產實際應屬原告所有，兩造間就系爭不動產間之借名關係亦已合意終止並約定返還借名財產等節，既堪認定，被告自應將系爭不動產返還予原告，因系爭合建案及兩造間前此之借名登記關係所須，系爭不動產所有權現固以信託方式分別登記於安信建經公司及星展銀行名下，而使被告無法直接以將系爭不動產登記名義人回復為原告之方式予以返還，但依上述系爭信託契約第8條第9點規定，乙方尚對安信建經公司及星展銀行存有系爭不動產移轉登記指示權，得與原告共同指示將系爭不動產移轉登記予原告，業析如上，而安信建經公司及星展銀行亦認其等得以此方式移轉系爭不動產所有權予原告乙情，復為原告所陳明（本院卷二第318頁），職是，原告主張被告應依系爭信託契約上開約款，以指示安信建經公司及星展銀行將系爭不動產移轉登記予己之方式返還系爭不動產，堪予採取。又被告涉及多起民、刑事訟爭，經確定判決認定之債務高達近1億元，現已出境不歸且未登載國外聯絡地址，並遭註記遷出國外，有被告戶籍謄本、入出境資料及外交部領事事務局109年9月2日領一字第1095318824號函可稽（本院卷一第226頁、第258頁、第276頁），顯難期待被告依系爭信託契約上開約款自行指示安信建經公司及星展銀行將系爭不動產所有權移轉登記予原告，則原告主張其提起本件訴訟求為命被告為如聲明所示行為之判決乃有必要等語，言非無徵，併予敘明。

四、從而，原告依系爭同意書、系爭協議書、北院公書字第192號公證書及系爭信託契約第8條第9點規定，請求被告指示安信建築經理股份有限公司，將如附表1所示不動產所有權移轉登記予原告；指示星展（台灣）商業銀行股份有限公司信託專責部門將如附表2所示不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所用之證據，經本

院斟酌後，認為均不足以影響本判決基礎及認定之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　25　　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　　12　　月　　25　　日

民事第三庭　書記官　林瀚章