

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第843號

原告 陳金鐘
訴訟代理人 陳明暉律師
江東原律師
複代理人 江岱蓉律師
被告 徐陳坤
訴訟代理人 楊榮宗律師
林奕秀律師
王奕涵律師

上列當事人間請求返還借名登記等事件，經本院於民國108年7月22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

壹、原告主張：

一、本件事實：

(一)原告係馥華集團董事長，為集團旗下馥御建設股份有限公司、馥達建設股份有限公司、馥麗建設股份有限公司、大華國際股份有限公司、馥華開發建設股份有限公司、華鉅開發建設股份有限公司、華悅建設股份有限公司之實際主導暨經營者，從事住宅、大樓、工業廠房開發租售、公共建設投資興建及新市鎮、新社區開發等業務。被告原任職於馥華集團，擔任副董事長。被告及其兄徐永貴係原告之侄兒，原告為照顧其二人，乃於其二人甫退伍之際使其進入馥華集團工作及學習，並自被告及其兄徐永貴進入馥華集團迄今照顧倍至。

(二)馥華集團運作期間，依照過往之成例皆由原告為集團業務之決策，諸如資金運作、規劃、新建案之起造、營造及後續銷售推動、銀行貸款利息之給付等皆專由原告主導、指示執行，而投資之親屬就各投資案自其投入資金後，除非經原告指示或經馥華集團聘用，並未實際參與各投資案之開發決策及

01 過程，各投資親屬就其投資案並無表決之權限，各投資案之
02 執行前更無須依附於投資親屬間之全體議決通過，是就此角
03 度觀之，原告所經營各建案之建築事業與一般合夥團體中各
04 合夥人皆有一表決權，且須全部表決權通過使得執行業務之
05 法規範不符，而應屬隱名合夥之性質。

06 (二)原告因長期領導馥華集團旗下各公司經營不動產開發興建及
07 租售等業務，與金融機構業務往來頻繁並因資力及信用良好
08 而深受相關金融機構信賴。爰國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）於民國93、94年間分別聲請鈞院民
09 事執行處拍賣債務人不動產之強制執行事件（案號：93年度
10 執字第1611號、94年度執竹字第1807號）均訂於95年間拍賣
11 ，其中94年度執竹字第1807號強制執行事件（下稱中和土地
12 案）訂於95年10月27日拍賣。為期順利拍定中和土地案，以
13 取得價金並清償其債權，國泰世華銀行請託原告以不低於新
14 臺幣（下同）22億之價額參與中和土地案之投標，雙方並簽
15 訂承諾書（見原證1），嗣後原告於95年10月27日順利得標
16 中和土地案。承諾書簽訖後，國泰世華銀行人員認原告財力
17 豐厚、信守承諾，乃復告知其尚有鈞院93年度執字第1611號
18 強制執行事件如附表二所示土地及建物訂於95年10月11日拍
19 賣，希望原告亦能參與拍賣，俾該銀行能取得較有利之拍賣
20 價金而獲清償。原告亦予允諾，並籌借資金且借用訴外人即
21 原告配偶林悅春與被告徐陳坤名義共同出名投標（登記比例
22 分別為6/10、4/10），後於95年10月11日以土地及建物總價
23 合計6億9,520萬1元標得如附表二所示土地及其建物（原證2
24 ），復於同年11月10日將上開土地及建物借名登記於林悅春
25 、被告名下，登記權利範圍分別為6/10、4/10（原證3）。
26 原告於標購取得上開土地後與銀行商談取得4億8,500萬元之
27 土地融資貸款（實際撥款為4億1,000萬元），因銀行知悉本
28 件實際承購人為原告，乃要求身為馥華集團實際負責人之原
29 告為連帶保證人，與銀行簽訂授信約定書（原證4），而被
30 告僅係借名登記之登記名義人，倘僅被告為借款人，根本無
31

01 法借得鉅額款項。

02 (四)為期將來土地開發之完整性，原告再經借用林悅春、被告名
03 義於97年10月間以總價54,189,300元向財政部國有財產局臺
04 灣北區辦事處承購附表三所示國有土地，並於97年11月10日
05 借名登記於林悅春、被告名下，登記權利範圍分別為6/10、
06 4/10（原證5）。其後，原告復於103年12月28日向臺灣桃園
07 農田水利會承購其位於新北市○○區○○段○○○○號土地（
08 下稱112地號土地），並於104年1月16日再借名登記於被告
09 一人名下（原證6）。

10 (五)附表一所示土地（下合稱系爭土地）開發過程亦如過往成例
11 ，係由各投資人委由原告全權處理系爭土地之開發，各投資
12 人未曾開會討論系爭土地開發案，且原告亦無須向各投資人
13 報告開發進度。系爭土地自投標之始，乃至都更程序之進行
14 、稅務以及利息負擔、系爭土地之使用收益、支付土地變更
15 相關費用皆係原告所主導。可知系爭土地之開發確為原告之
16 事業，原告為隱名合夥之出名營業人，依民法第702條為系
17 爭土地之所有權人而將系爭土地借名登記於被告名下，兩造
18 就系爭土地間有一借名登記契約。

19 (六)詎料於106年9月14日借款契約到期時，被告竟百般刁難，違
20 背當初借名契約之旨而拒絕對保，原告顧及集團利益即自行
21 籌款償還借款（原證7）。又鑑於系爭土地之都市更新計畫
22 即將進入最後階段，而原告向兆豐銀行申請土地及建物融資
23 之25億元係為支付都市更新計畫程序之費用，依前揭情事可
24 知被告已有拒絕對保之前例，被告若仍拒不配合，將嚴重影
25 響系爭土地開發案之進行與其他投資人之權益。基此，原告
26 即於107年月2日函知被告終止兩造間之委任以及借名登記契
27 約並請求被告更名登記系爭土地於原告（原證8）。

28 二、實體部分：

29 (一)被告應將附表一之系爭土地更名登記與原告：

30 1.查國泰世華銀行經理詢問原告是否有意願參與新莊土地案之
31 拍賣，係信任原告之信用與資力，況且自前述鈞院93年度執

字第1611號之中和土地拍賣案，亦係由國泰世華銀行經理與原告簽訂承諾書後由原告依承諾價格拍得等情可證，此等土地投標相關事宜皆由原告主導拍定，被告僅係被借名登記而已。

2. 次查，為開發系爭土地而與兆豐銀行所簽訂之授信約定書，被告本於出名人之職作為借款人，原告則以連帶保證人簽訂該契約，詎被告於借款到期重新締約之日拒絕履行對保，原告為顧全大局及系爭土地開發順利進行，自行籌款償還4億1,000萬元之借款，且系爭土地之地價稅等稅務以及利息皆由原告所繳納。甚者，都市更新重建計畫亦由原告主導而委由城林都市更新股份有限公司辦理。
3. 綜合上述情事，在在顯示系爭土地自投標之始，乃至都更程序之進行、稅務以及利息負擔、系爭土地之使用收益皆係原告所主導，被告僅為借名契約之出名人。

(二) 原告於107年7月2日已函知被告終止兩造間就系爭土地之借名契約關係，再次以本件起訴狀繕本之送達重申終止借名登記契約之意思表示，並依民法第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告就附表一之系爭土地更名登記予原告：查原告與被告間存在之借名登記契約原係建立於借名者（即原告）與出名者（即被告等）間之信任關係上，而被告作為借名登記契約之出名人，借名之初，即以被告名義貸款，為求順利自應有延貸對保之責，惟被告卻於展延貸款期限屆至時，拒絕對保，嚴重影響集團整體利益。既然原告再無配合貸款之意，當然依借名關係之旨，即應將系爭土地更名予原告，由原告為團體利益，自負貸款之責。由此可知原告與被告間之借名登記契約所依之互信基礎已生動搖，原告自得類推適用上揭委任關係終止之規定，為此爰以本起訴繕本之送達，重申終止上開借名登記契約之意思表示，兩造間借名登記契約已不存在，原告爰依民法第767條第1項前段、第179條規定請求被告將系爭土地更名登記與原告。

三、並聲明：（見本院重訴字卷二第343頁）

01 (一)被告應將原告附表一編號1之土地所有權移轉登記與原告。

02 (二)被告應於附表一編號2至11之土地上之限制登記（即101年6
03 月21日板莊登字第12840號，預告登記請求權人：新北市，
04 義務人：徐陳坤之預告登記）塗銷後，將上開土地所有權移
05 轉登記與原告。

06 貳、被告則抗辯：

07 一、系爭土地係原、被告及親友合資購買系爭土地，並由原、被
08 告及訴外人徐永貴共同經營處理系爭土地使用及開發事宜：

09 (一)被告之父親徐阿景為原告之長兄，兩造為叔姪關係，70年間
10 ，原告家族土地與建商合建「大台北第一城」獲得創業資金
11 後，原告、徐阿景（原告之長兄，被告之父）及訴外人陳誠
12 金（為原告二兄）投入不動產建設行業，並統籌邀集數名親
13 友入股，合資購地與人合建，因而投入於不動產投資開發，
14 迄今數十載，多年來原告以與親友集資購買土地興建建案之
15 方式，已在板橋、中和等地區完成多項住宅、商辦等建案。

16 (二)原告、被告及徐永貴分別為馥華集團董事長、副董事長、總
17 經理。由原告、被告及徐永貴組成之建設經營團隊，三人年
18 紀相仿，然因原告為父執輩，故被告及其他投資人均尊稱原
19 告為名下各關係建設公司集團之董事長。因馥華集團所涉經
20 營業務相當廣大，有建築業、飯店業、土地開發等產業，更
21 因家族長期在新板地區從事購地及後續開發等建築事業之故
22 ，所有購地、開發事宜均是由原告、被告及徐永貴共同處理
23 尋找適合腹地以為後續建設，及處理所有相關土地開發投資
24 事務。

25 (三)原告非馥華集團旗下各公司之實際經營者，事實上因馥華集
26 團所涉經營業務相當龐大，有建築業、飯店業、土地開發等
27 產業，更因家族長期在新板地區從事購地及後續開發等建築
28 事業之故，所有購地、開發事宜均是由原告、被告及徐永貴
29 共同處理尋找適合腹地以為後續建設，及處理所有相關土地
30 開發投資事務。故馥華集團實際上是由原告、被告及徐永貴
31 等三人組成經營集團，統籌處理旗下各公司所經營之住宅、

01 大樓租售及購買土地、後續開發及興建大樓出售等業務。且
02 於本件系爭土地案購地當時亦僅設立有大華國際股份有限公司
03 公司（88年10月29日設立，下稱大華公司）、馥華開發建設股
04 份有限公司（91年8月21日設立，下稱馥開公司）等公司，
05 尚未形成原告所指稱之馥華集團存在。而原被告家族開始投
06 資經營新北市土地初期，係由原告、被告、徐永貴為經營核
07 心，共同為家族為投資，標購土地及後續開發等，爾後以家
08 族共同投資之資金設立大華、馥開等公司，共同處理家族購
09 買土地及後續開發等事務，於系爭土地標購當時，尚未有馥
10 華集團之存在。原告刻意將當時未成立之公司及近幾年來始
11 被大家所稱之馥華集團一詞，藉以混淆視聽，指稱為馥華集
12 團實際經營人，妄稱購置系爭土地當時均由原告個人決定云
13 云，根本故意錯置時間，誤導事實，不足採信。

14 (四) 本件即是循上揭模式，於95年間國泰世華銀行聲請鈞院93年
15 度執字第1611號強制執行事件拍賣附表二之土地時，原被告
16 等人為其家族已長期在大台北地區從事土地開業有20多年之
17 久，在新北地區小有名氣，因此國泰世華銀行於拍賣系爭土
18 地時，為避免流標遂找上原被告經營之建設團隊希望由原、
19 被告家族承接。因此原告、被告及徐永貴各自出資並邀集以
20 往投資之親友投資獲得足夠資金後，以共同資金開立以林悅
21 春為名義之票據為押標金保證金，得標後再以共同資金支付
22 價款，其餘不足部分則以拍得土地辦理融資以支付之。故系
23 爭土地所需資金，係各人及家族之投資比例按照20年來家族
24 各房投資比例出資為出資，並非原告指定個人投資比例及金
25 額。至於原告所稱參與投標之押標金支票部分，承前所述亦
26 是由家族各房投資人所投入之資金中支出，至於支票名義人
27 林悅春，則是原告、被告及徐永貴在本件投資案中協商討論
28 後續開發計畫及稅負後，共同商討登記於原告配偶林悅春及
29 被告名下，因此始會以林悅春為支票開票名義人簽發押標金
30 保證金支票。

31 (五) 嗣取得鈞院93年度執字第1611號強制執行事件拍賣之附表二

01 土地後，為使土地完整得以進行開發，被告身為農會會員，
02 得知鄰近台灣桃園水利會所有112地號土地為相鄰，若將其
03 收購勢必可使系爭土地加速進行都市更新，因而積極與台灣
04 桃園農田水利會接洽，以共同資金購置112地號土地後，與
05 原告及徐永貴決定登記於被告名下。之後被告又積極與國有
06 財產局接洽，就是為了取得附表三之土地，購置該土地之資
07 金亦係由共同資金支出，再依照原本決定之登記比例為登記
08 。是系爭土地之所有權人非僅原、被告二人。

09 (六)矧本件既係原告與被告共同出資及匯集各親友之投資金，參
10 與鈞院93年度執字第1611號債權人國泰世華銀行之標案及後
11 續向台灣桃園水利會、國有財產局購置土地，絕非原告借用
12 被告名義而辦理後續之登記。原告自稱以馥華集團董事長名
13 義所為之不動產開發及投資，實則長年來多筆土地均由兩造
14 共同出資所標得或買受，經原被告等人經營團隊商討後，決
15 定承購，遂由原告、被告及徐永貴向親友集資，統一匯入經
16 營團隊決定用以作為承購土地使用之帳戶，再為興建後續各
17 項建案，非如原告所稱由其一人統管馥華集團所有事務。

18 二、兩造間並無借名登記契約存在：

19 (一)系爭土地係由原告、被告及徐永貴向長期參與投資土地開發
20 之家族親友募集資金，待資金到位後，原被告等經營團隊遂
21 以林悅春為名義人開立銀行支票作為押標金保證金參與投標
22 ，非如原告所稱，係由個人購買土地後再邀集其他人加入投
23 資，被告及其他投資人與原告係出資購買土地，系爭土地之
24 所有權人非原告一人所有。

25 (二)原告聲請證人許碧雲、許淑娟、周俊文、翁世芬等人，主張
26 系爭土地之開發案由原告所主導，並無任何經營團隊；更稱
27 翁世芬關於本案之投資係基於獎勵翁世芬作為資深員工之辛
28 勞等語，主張購買系爭土地為原告主導，原告為系爭土地之
29 唯一所有權人，被告僅為借名登記名義人云云。然由前開證
30 人證詞可知，許碧雲、許淑娟、周俊文、翁世芬等人對於系
31 爭土地之出資資金籌措、系爭土地之標購及後續向農田水利

會、國有財產局購地過程均不知情，更對於系爭土地登記原委一無所知。再參諸證人徐永貴證詞，可知系爭土地為各投資人出資購買，土地登記方式係由原告、被告及證人徐永貴共同決定，系爭土地非原告一人所有，原告與被告間自無就系爭土地成立任何借名登記契約。

(二)而在陸續取得系爭全部土地後，為進行土地整併開發，於97年12月4日台北縣政府城鄉發展局就系爭土地之都市更新召開「新莊都市○○○○段工業區變更協調會」，被告偕同設計師共同出席參與此一會議，有簽到及會議紀錄可稽（被證1）；於102年7月23日新北市政府城鄉局就系爭土地部分進行都計變更計畫後，為鄰近周邊道路路段用地取得方式，曾召開○○○區○○路○○路段用地取得方式協調會」，被告就此親自列席就道路取得問題陳述意見，亦有簽到及會議紀錄可稽（被證2）。103年3月21日新北市○○○鄉00000000市○○○○○段○○○○號等22筆土地）應捐贈公共設施用地興闢時程」召開會議，被告為申請人且親自列席就公共設施用地捐贈規劃，表示意見（被證3）。103年6月11日關於系爭土地整建之廢水問題，新北市水利局辦理會勘，被告親自陪同新北市水利局承辦人員會勘，而系爭土地共有人林悅春部分，則是由原告委由張玉寶代為列席（被證4）。而後系爭土地內因宮廟福德宮是否拆遷問題，屢生抗爭，因此被告多次出席「新北市○○區○○段○○○○號等16筆土地住商大樓新建工程福德宮保存事宜協調會」，與該宮廟代表協調，以確保後續都市更新計畫審議順利進行（被證5）。至都市更新計畫申辦前，被告甚且親自拜訪當地福營里里長，以期系爭土地之都市更新計畫得以順利申辦，與地方居民取得共識（被證6）。爾後，關於系爭土地之開發建設等相關大小會議，被告從無委由他人均親自出席參與各個大小規劃會議。反觀另一土地登記名義人林悅春，從未參與或處理過任何與系爭土地相關事務，由被證1至4關於處理系爭土地後續開發事務，可見系爭土地之整併、參與都市更新計畫

、排除地上侵害等，被告均全程參與，係基於為自己合資購買土地及投資親友處理系爭土地之開發事務，更可證被告非借名登記名義人。

(四) 徐永貴與原告同為馥華集團核心領導人之一，長期參與家族長久以來合資購置土地、後續開發事項，對於系爭土地之購置過程已證述詳細，並提出系爭土地所有投資人之投資比例表，顯見原告主張與事實不合，購置系爭土地之資金係由各親友集資購得，兩造從無成立借名登記契約。而自原告提出本件訴訟迄今，聲請傳喚七名證人張玉寶、許碧雲、許淑娟、周俊文、翁世芬均證稱對於購置系爭土地之資金來源一無所知，且對於系爭土地之登記方式更稱一概不知情，而原告迄今從未提出相關證據或任何資金流向，得以證明購買系爭土地之資金所其個人所支出而各投資人僅是投資開發案，礙難證明原被告間有借名登記契約存在。

三、原告與各投資人間並非隱名合夥關係，系爭土地之登記名義人及後續經營及開發等事項係由原告、被告及徐永貴等人成立之經營團隊：

依證人周美玉、徐永貴等人證詞，可知系爭土地投資人係出錢投資公司及購買土地，非如原告所稱將資金交由原告個人由原告擔任出名人處理購地建屋之隱名合夥關係。是原告與其他投資人，如陳誠金、周美玉及被告等人，為投資土地開發事務，要無推由原告其擔任出名營業人而成立隱名合夥契約之意思表示合致。至於證人張玉寶、許碧雲、許淑娟、周俊文、翁世芬等人證稱就系爭土地係投資原告之建案，且於95、96年間將高達900萬元至100萬元不等之現金作為投資資金投入系爭土地後續開發事業後，迄今長達15年期間均不聞不問，全然相信原告之投資眼光等語，實殊難想像，有違一般經驗法則。查於95年間國人平均年所得僅31萬多元（參考至行政院主計處網站資料），證人等於95年間毫不懷疑地相信原告即將如此大筆現金投入當時一筆位於非屬市中心之新北市新莊區域土地，且系爭土地地目並非全屬建地，地目多

01 為旱、田等，無從作為建築基地使用。況95年購地當時，系
02 爭土地是否得以整併而進行都市更新計畫變更地目做為建築
03 基地使用根本不得而知。然證人等僅因身為資深員工即全然
04 相信原告投資眼光，於95年間將高於當時平均年收入之30倍
05 之多之大筆現金投入開發案，並證稱係投資後續開發投資案
06 ，與當時土地狀況完全矛盾，顯然為迴護原告主張之詞。更
07 尤甚者，自證人等自95年間出資入股後，在迄今長達15年期
08 間未有任何盈餘分配或利息收入，5名證人均稱對於系爭土
09 開發案進行程程度全然不聞不問，對於開發案之財務會計狀況
10 均不知情，此一投資方式，實為奇聞。再者，原告稱係為獎
11 勵資深員工故特別給予入股投資開發案，證人周俊文證稱僅
12 掛名董事領有車馬費未有受薪，顯非屬員工；而證人翁世芬
13 稱係於95年8月間受雇於原告，更稱因其為資深員工，故於
14 96年間及受到原告獎勵得以出資高達100萬元加入投資開發
15 案等云云，然系爭土地係於95年10月間購得且翁世芬當時僅
16 受雇原告不到一年期間即可提出大筆資金加入投資，顯見原
17 告所言前後矛盾，為臨訟藉詞。且證人張玉寶、許碧雲、許
18 淑娟、周俊文、翁世芬目前均為原告處理事務，與原告有利
19 害關係，更可見此相關證稱系爭土地為原告一人主導等證詞
20 均為迴護原告主張之詞，與經驗法則及原告主張多所矛盾，
21 無足採信。

22 四、系爭土地之使用收益由原、被告及徐永貴等組成之經營團隊
23 共同決定，至於系爭土地出租之使用收益收入亦用於維護系
24 爭土地狀況及繳納每年地價稅賦等，兩造間顯共同處理系爭
25 土地之投資等事務，被告絕非借名登記名義人：

26 (一)原告稱與被告間為借名登記契約關係、與其他投資人間皆為
27 隱名合夥關係等情，顯與事實不符。若如原告所稱為隱名合
28 夥關係僅為系爭土地登記名義人，則為何關於系爭土地之開
29 發及後續相關建設之相關會議等，僅有被告及徐永貴參與，
30 而其他投資人均未參與，顯見原告、被告及徐永貴為原告家
31 族從事開發土地之經營團隊，共同向親友收取資金、並決定

01 後續購買土地及開發等所有事宜。且關於原被告家族之土地
02 開發購地均有出資，然各筆土地之登記，由原被告共同決定
03 ，原告非系爭土地之唯一所有權人，自不得主張終止借名登
04 記契約要求返還。原告竟為一己之私，罔顧被告長期以來共
05 同經營之事實，竟為貪圖後續投資土地開發之龐大利益，無
06 視被告多年來為共同投資事業南征北討開發土地之建造事業
07 ，藉由訴訟程序妄稱系爭土地均為其一人所有，侵吞所有投
08 資人利益，其心可議。

09 (二)而所有開發案之所有權狀正本，乃因長期以來原被告間共同
10 為個人及家族經營投資大台北地區各處土地開發事宜，購地
11 後成立建設公司蓋屋出售，是所有投資土地權狀等均放置各
12 建設公司管理處，以便保管。而系爭土地因進行都市更新計
13 畫，目前無從進行整地及後續建設，故原告、被告及徐永貴
14 遂依照往例先將該土地出租作為停車場使用，係為全體投資
15 人管理系爭土地，是所有租約等亦係放置於各建設公司處。
16 至於所有租金收入均按各比例分配投資人及繳納本件土地之
17 地價稅，並非由原告個人收取租金收益及繳納地價稅，並予
18 敘明。

19 五、綜上所述，系爭土地之資金係由兩造共同向家族及親友集資
20 後取得，各投資人之資金係投資購買系爭土地，而非投資原
21 告個人，各投資人間要無成立隱名合夥契約；且購置系爭土
22 地之資金為共同資金所支出，各人投資比例如徐永貴提出之
23 投資人明細表為憑，原告絕非系爭土地之唯一所有權人。而
24 系爭土地之登記方式為原告、被告及徐永貴商討為之，原被
25 告間並無成立借名登記契約之合意。是原被告間長期以來為
26 家族經營房地產開發事業，所有投資土地等開發案件均共同
27 商討、經營系爭土地投資開發事宜，不容原告為侵吞系爭土
28 地之利益，而顛倒是非妄自主張為系爭土地之唯一所有權人
29 。

30 六、答辯聲明：原告之訴駁回。

31 參、兩造不爭執事項：（見本院重訴字卷二第344至346頁）

- 01 一、原告為馥華集團之負責人（董事長），被告原任職於馥華集
02 團擔任副董事長。
- 03 二、馥華集團係從事住宅、大樓、工業廠房開發租售、公共建設
04 投資興建及新市鎮、新社區開發等業務，旗下公司有馥御建
05 設股份有限公司、馥達建設股份有限公司、馥麗建設股份有
06 限公司、大華國際股份有限公司、馥華開發建設股份有限公
07 司、華鉅開發建設股份有限公司、華悅建設股份有限公司。
- 08 三、臺灣新北地方法院93年度執字第1611號強制執行事件所執行
09 拍賣之附表二所示土地，係以被告及訴外人林悅春之名義於
10 95年10月11日向臺灣新北地方法院繳交保證金9,520萬元投
11 標取得，並於95年10月18日繳納價金尾款6億零1元。上開附
12 表2所示土地並於95年12月27日以「拍賣」原因移轉所有權
13 登記於被告與林悅春名下，其2人登記之權利範圍依序為10
14 分之4、10分之6。
- 15 四、附表三所示土地，係以被告及林悅春之名義，於97年10月間
16 以總價54,189,300元，向財政部國有財產局臺灣北區辦事處
17 承購取得，並於97年11月10日移轉所有權登記於被告及林悅
18 春名下，其2人登記之權利範圍依序為10分之4、10分之6。
- 19 五、附表一編號1之112地號土地，係以被告名義，於103年12月
20 28日向臺灣桃園農田水利會承購取得，並於104年1月16日移
21 轉所有權登記於被告一人名下。
- 22 六、附表二、三土地其後經分割、合併成附表一編號2至編號11
23 之土地（以下連同附表一編號1合稱系爭土地）。
- 24 七、系爭土地於97年間以登記所有權人名義向新北市政府城鄉發
25 展局申請納入變更新莊都市計畫，將乙種工業區變更為住宅
26 區、公園用地及道路用地，以利後續土地開發作業，約於10
27 3年至104年間完成上開的地目變更，其中附表一編號2至11
28 的土地並於101年6月21日預告登記予新北市政府。
- 29 八、附表一編號2至編號11之土地，於土地所有權部項下分別就
30 登記所有權人林悅春及被告之「其他登記事項」欄，登載限
31 制登記事項「101年6月21日板莊登字第12840號，預告登記

請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：林悅春，限制登記範圍：10分之6，101年6月22日登記」及「101年6月21日板莊登字第12840號，預告登記請求權人：新北市，管理機關：新北市政府城鄉發展局，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：徐陳坤，限制登記範圍：10分之4，101年6月22日登記」。

九、系爭土地登記所有權人即被告、訴外人林悅春、陳光憲、陳詠霖、陳惠萍等人及馥華開發建設股份有限公司共同向兆豐國際商業銀行貸款及由原告擔任連帶保證人，並以該土地設定最高限額6億6千萬元抵押權為擔保。上開借款於106年9月14日屆期，借款本金為4億1千萬元，並經債權人兆豐國際商業銀行催促應於106年9月30日前清償，其後以連帶保證人即原告名義於106年9月30日全數向兆豐國際商業銀行為清償。

十、系爭土地目前出租予停車場租賃業者俾亭企業有限公司作為停車場使用。

十一、被告於107年7月3日收到原告於107年7月2日寄發之板橋三民郵局第288號存證信函。

肆、本件爭點及本院之判斷：

一、關於原告依民法第767條第1項前段請求被告將系爭土地所有權移轉登記返還與原告部分：

(一)按民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」。又民法第767條第1項所規定之所有物返還請求權，係所有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無權占有或侵奪其所有物者，行使返還所有物請求權之規定。故行使此請求權人之主體，須為所有人或依法律規定得行使所有權之人。非所有人，即無此項物上請求權。此有最高法院104年度台上字第38號、102年度台上字第243號、100年度台上字第1722號判決可參。

(二)本件附表二所示土地，係以被告及訴外人林悅春之名義於本

01 院93年度執字第1611號強制執行事件向執行法院繳交保證金
02 9,520萬元投標取得，並於95年10月18日繳納價金尾款6億零
03 1元，並於95年12月27日以「拍賣」原因移轉所有權登記於
04 被告與林悅春名下，其2人登記之權利範圍依序為10分之4、
05 10分之6。附表三所示土地，係以被告及林悅春之名義，於
06 97年10月間以總價54,189,300元，向財政部國有財產局臺灣
07 北區辦事處承購取得，並於97年11月10日移轉所有權登記於
08 被告及林悅春名下，其2人登記之權利範圍依序為10分之4、
09 10分之6。嗣附表二、三土地其後經分割、合併成附表一編
10 號2至編號11之土地。附表一編號1之112地號土地則係以被
11 告名義，於103年12月28日向臺灣桃園農田水利會承購取得
12 ，並於104年1月16日移轉所有權登記於被告一人名下迄今。
13 以上事實為兩造所不爭執，且經本院調閱本院93年度執字第
14 1611號執行卷，並有原告所提本院95年10月14日板院輔93執
15 廉1611字第044899號權利移轉證書影本、附表二所示土地10
16 1年6月25日之登記第一類謄本影本附卷可稽（見本院重訴字
17 卷一第95頁、第97至130頁）。是原告從未曾登記為系爭土
18 地之所有人，則自無從就系爭土地行使所有人之所有物返還
19 請求權。

20 (二)因此，原告依民法第767條第1項前段請求被告將系爭土地之
21 所有權移轉登記予原告，自無理由。

22 二、關於原告依民法第179條請求被告將系爭土地所有轉登記返
23 還與原告部分：

24 原告主張：系爭土地為原告借用被告名義所買受並借名登記
25 於被告名下，故系爭土地為原告所有，原告已終止兩造間系
26 爭土地之借名登記契約，故得依民法第179條請求被告將系
27 爭土地所有轉登記返還與原告等語。被告則否認兩造間有原
28 告主張之借名登記契約關係存在，並以前開情詞為辯。是本
29 件爭點為，原告與被告間就系爭土地是否訂有借名登記契約
30 。經查：

31 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他

01 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
02 產為出名登記之契約，是借名登記為契約之一種，須當事人
03 互相表示意思一致，始能成立。主張有借名委任關係存在事
04 實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法
05 院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第
06 277條前段規定之舉證行為責任。若原告先不能舉證，以證
07 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
08 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。此有最
09 高法院99年度台上字第2448號、102年度台上字第1233號、1
10 03年度台上字第1637號裁判要旨、最高法院17年上字第917
11 號判例要旨可參。職是，本件原告就系爭土地係原告借名登
12 記於被告名下，兩造間就系爭土地定有借名登記契約存在之
13 事實，自應先負舉證之責，若原告先不能舉證，則被告就其
14 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
15 原告之請求。

16 (二)而查，原告所提其於95年9月22日簽立予國泰世華銀行之承
17 諾書影本（原證1），其內容為：原告因向該行申辦授信，
18 故承諾以不低於22億元之價額參與本院94年度執竹字第1807
19 號強制執行事件之競標，並願繳納保證金與該行等語（見本
20 院重訴字卷一第93頁）。而本院94年度執竹字第1807號強制
21 執行事件拍賣之標的，為坐落於新北市中和區之土地，並非
22 本件附表二所示之土地，此經本院調閱上開執行卷。是該承
23 諾書自無法用以證明國泰世華銀行有因原告信用良好，而請
24 託原告參與本件附表二所示土地投標之情事。遑論用以證明
25 兩造間就附表二之土地有成立借名登記契約之意思合致。

26 (三)又原告主張：系爭土地之開發案係其一人所經營，為原告個
27 人之事業，其他投資人係委由原告全權處理系爭土地之開發
28 ，故原告為隱名合夥之出名營業人，其他投資人包含被告均
29 為隱名合夥人，故依民法第702條規定，系爭土地本屬出名
30 營業人即原告之財產等語。惟按「合夥為二人以上互約出資
31 以經營共同事業之契約，隱名合夥則為當事人約定一方對於

01 他方所經營之事業出資，而分受其營業所生利益，及分擔其
02 所生損失之契約。故合夥所經營之事業，係合夥人全體共同
03 之事業，隱名合夥所經營之事業，則係出名營業人之事業，
04 非與隱名合夥人共同之事業。苟其契約係互約出資以經營共
05 同之事業，則雖約定由合夥人中一人執行合夥之事務，其他
06 不執行合夥事務之合夥人，僅於出資之限度內負分擔損失之
07 責任，亦屬合夥而非隱名合夥。」（最高法院42年台上字第
08 434號判例要旨參照）；「隱名合夥之事務，專由出名營業
09 人執行之，隱名合夥人如參與合夥事務之執行，對於第三人
10 應負出名營業人之責任，固為民法第704條第1項、第705條
11 之所明定。惟此種規定，不能據以斷定未執行合夥事務之合
12 夥人，均為隱名合夥人，法文本甚明瞭。且由民法第671條
13 第2項及第674條、第675條、第679條等規定觀之，合夥人非
14 必執行合夥之事務，尤不得僅以未經參與合夥事務之執行，
15 即認為隱名合夥人。」（最高法院28年渝上字第1312號判例
16 要旨參照）。而查，原告聲請之證人周美玉證稱：我跟原告
17 是親戚關係，馥華集團負責人是原告。我沒有於馥華集團無
18 擔任任何職務。（問：證人與原告、被告之間，有無何種土
19 地合夥或合資關係？）是土地，我是投資原告的建築公司，
20 就是拿錢出來投資，投資的方式就是投資原告的公司，他去
21 經營建設蓋房子，我只是單純拿錢出來投資。我是投資原告
22 建築公司，但是公司名字我不知道。原告會告訴我現在有買
23 土地，要多少錢，買的土地登記誰的名字我不清楚，我投資
24 都有賺錢，都有分紅，都是陸陸續續的，投資有賺錢，分紅
25 的錢是用匯給我的。被告是我大哥的兒子，我知道我的大哥
26 徐阿景有參加投資，被告有沒有參加我就知道了。系爭土
27 地我有投資，原告有買這個土地，怎麼買到的我不清楚，但
28 是我知道是原告買的，我會知道是因為原告有告訴我他要買
29 新莊哪裡的土地。我也是最後才清楚系爭土地登記在何人名
30 下，因為都是一手給原告規劃的。112地號土地取得過程及
31 登記在被告名下之緣由我不清楚，我投資的有包括這一筆，

01 我確定，因為原告有告訴我說新莊的土地所有的我都有股份
02 ，地號我不清楚，我的股份是佔好像是12%，還有其他人就
03 是我的大哥、二哥，他們佔多少我不清楚，還有沒有其他人
04 我不知道，原告自己佔多少我也不知道，因為都是原告在分
05 配的。（問：證人佔12%，證人出了多少錢？）好像是五千
06 多萬元。系爭土地是要蓋房子，現在進行到什麼階段我不清
07 楚，還沒有結算分紅。 問：（提示原證12之支票影本3張
08 ）原證12的支票，證人有沒有印象？√有印象，這是要買土
09 地用的，就是買新莊這筆，原證12上面3張支票都是我的錢
10 。（問：證人剛剛說投資五千多萬元，為何有一億多元？）
11 因為後來原告說股份沒有給我那麼多，所以有退錢給我。這
12 些支票就是我投資原告，是原告叫我開票的，因為我投資他
13 就是要開給原告的，我支票是交給原告。一開始交一億多給
14 原告是因為原告一開始說大約可以給我投資那麼多，後來說
15 沒有辦法給我那麼多。…我們一向都是蓋房子賣出去就分紅
16 。系爭土地我知道我姐姐有投資，可是她已經往生了，後續
17 她的兒子有沒有投資我不知道。其他好像我弟弟的同學，我
18 不敢確定。（問：證人每次投資要出資的時候原告有無告知
19 是要購買哪一筆土地？要出多少錢？）大約都有說，有的我
20 有紀錄，有的沒有紀錄等語（見本院重訴字卷一第376至381
21 頁）；原告聲請之證人陳誠金證稱：原告是我的弟弟，被告
22 是我大哥的兒子。馥華集團負責人是原告，我有投資，我是
23 股東，我沒有在馥華集團擔任何職務。被告以前是馥華集團副
24 董還是總經理，我也不大知道。（問：證人與原告、被告之
25 間，有無何種土地合夥或合資關係？）我就投資公司，就是
26 馥華公司，就是我投資多少百分比，要多少錢。是原告告訴
27 我可以投資多少，外人也是有說投資多少，我也不認識。我
28 是投資蓋房子，買地蓋房子，我錢拿出來是交給公司，是什
29 麼公司我也不知道，都是用匯款的，匯給公司，我也不知道
30 是匯給誰。我知道被告有投資，被告個人投資多少我不知道
31 ，但是被告的爸爸投資多少都和我差不多，被告的爸爸就是

01 我的大哥。我投資買的土地是登記誰的名字我不知道。我有
02 投資新莊安和段的土地，什麼地號我也不知道，有幾筆我也
03 不知道，我不知道是投資7%還是多少，我也不大知道。新莊
04 的土地都還沒有開發，也還沒分紅。新莊的土地被告有投資
05 有，有聽別人說，被告自己也曾經說過，被告投資多少我不知
06 道。我不知道新莊的土地是怎麼買到的，買到之後登記誰的
07 名字我不知道。我之前有投資其他土地，中和等地。我沒有
08 什麼錢，加減投資，我投資的有開發有蓋房子有賣就有分錢
09 有，之前有分錢是公司分錢給我，是別筆土地，不是新莊這筆
10 土地。（問：證人是否針對每筆土地的開發來做投資？）開
11 始買土地的時候投資。每筆土地的開發我投資的錢都不一樣
12 有，我不知道是誰決定土地要登記誰的名字，我不曾登記過土
13 地所有權人。我投資的時候，大部分是原告跟我說每筆要投
14 資多少錢，原告跟我說錢的時候，有說要買哪裡的土地。（
15 問：新莊的投資案當初如何約定，後續是用什麼樣的方式為
16 結算、分配營虧？）我們沒有什麼特別就是依照以前合資、
17 合夥的方式，沒有特別約定，我們往例就是看盈餘多少就按
18 投資百分比等語（見本院重訴字卷一第382至386頁、第390
19 頁）。再參諸原告陳稱：向執行法院標買附表二所示土地之
20 尾款6億1元，其中4,200萬元是來自被告及其父親徐阿景、
21 徐永貴所交付之銀行支票3張（原證10）；其中4,000萬元來
22 自陳誠金及其子陳嘉修、陳嘉煌所交付之銀行支票3張（原
23 證11）；其中1億1,000萬元是來自周美玉所交付之銀行支票
24 3張（原證12）；其餘2,000萬1元是由原告補足，並以林悅
25 春及被告名義於95年10月18日向執行法院繳足價金等語（見
26 本院重訴字卷一第190至191頁），並提出上開支票影本9張
27 （原證10、11、12；見本院重訴字卷一第247、248、251頁
28 ）；客戶（林悅春）歷史交易明細查詢影本1紙（原證13；
29 見本院重訴字卷一第253頁）、本院送存臺灣銀行板橋分行
30 支票清單影本3張（原證14；見本院重訴字卷一第255至2549
31 頁）為證，則加上周美玉、陳誠金前開證稱其等均係基於投

資原告之馥華集團之建設公司，為購買土地來興建房屋銷售後分紅之目的而交付上開支票或款項以為出資。是系爭土地顯非原告一人所出資購買，而係原告、被告、徐阿景、徐永貴、周美玉、陳誠金等人，基於共同投資購入該土地以開發興建房屋銷售後分配獲利之目的而共同出資所購入，是其等間應屬合夥關係。

(四) 佐以，被告聲請之證人徐永貴到庭證稱：原告是我的叔叔，被告是我的弟弟。馥華集團負責人是原告。我在馥華集團擔任總經理。被告在馥華集團擔任副董事長。（問：證人與原告、被告之間，有無何種土地合夥或合資關係？）有，合資的關係，跟很多投資人的合資關係。就是出錢出力，我們共同參與、共同經營管理，我們在看到一塊土地之後，我們有一個經營團隊，就會個別找親友集資，這個經營團隊就是原告、被告、我，還有一些資深員工張玉寶，還有一些雇請的員工，因為旗下有很多建設公司，會把員工薪資或是勞健保分別納入哪一家建設公司，經營團隊以前沒有名稱，後來大家統稱為馥華集團，都有個別建設公司的名稱，是指每個開發案是用個別建設公司的名稱去開發，後續購買土地我們團隊就會開始開發經營，購買土地的過程就是我們三、四個人共同處理，是以集資來的款項，部分是融資，來買土地，買來之後就是登記在我、被告、原告、林悅春等人名下，大部分是這幾個人，林悅春是原告的太太，怎麼決定要登記在誰的名下是大家討論，看是登記在誰的名下稅賦會比較少，大家討論是指原告、被告、我還有張玉寶，買來之後就開始找銀行融資貸款，要建設的時候就是建築融資，這些投資人佔的比例有一個百分比，就是以出資額，譬如說我們定一個資本額，例如系爭土地就是以三億三千萬元為資本額，出資額個別多少，個別持分多少，三億三千萬元就是分母，出資額就是分子來計算。我們經營團隊的人有實際出資才有佔比。附表二之土地我清楚，是有一個訊息取得之後，就是國泰世華銀行準備要拍賣多筆土地，然後就開始集資進行投標，新

01 莊案集資的對象總共有31人，我有名冊（當庭提出名冊一張
02 附卷；見本院重訴字卷一第397頁），我講的新莊案的實際
03 投資人就是該名冊上的人，這張表原先是公司的會計製作的
04 ，後來是我自己再整合一下，是我們這個團隊的會計，上開
05 土地是我們投標買到的，原來買到的土地全部都是登記在被
06 告名下40%、林悅春名下60%，當初這樣登記是因為我們這幾
07 個人會衡量一下這幾個人的社會地位、經濟情況，以及稅賦
08 ，登記完了之後就是洽詢哪家銀行辦理融資，以作為以後開
09 發的需要，因為這塊土地後來還有一些開發的考量，因為原
10 先取得的時候是新莊工業區，後來變更都市計劃，變成住宅
11 區，變成住宅區之後又進行都市更新，完成之後就開始規劃
12 設計，目前還是在都更流程當中。為何有些土地後來部份移
13 轉到陳光憲等人名下，就是原告的問題，因為原告將土地贈
14 與。陳光憲、陳惠萍、陳詠霖是原告的子女，這樣做的目的
15 是什麼不曉得。這個案子目前還在都更流程。112地號土地
16 我的印象是桃園水利地，是標購取得，是跟桃園水利會標購
17 ，是我和被告還有張玉寶去標購，標購的目的是為了整合週
18 邊完整的基地，因為這塊水利地剛好位在上開法院拍賣的土地
19 旁邊，是我們大家決定要去買的，大家就是我剛剛講的經
20 營團隊。我剛剛講的集資有包括這一筆，是共同集資的，是
21 用被告的名義去買。112地號土地是包含在系爭新莊安和段
22 的投資案裡面，也就是包含在我剛才講的名冊的三億三千萬
23 元裡面。112地號土地的投資人和剛剛的名冊一樣。（問：
24 系爭新莊案的土地，如果將來開發土地，土地登記名義人要
25 如何處理？）土地登記名義人要跟建設公司合建，要簽合建
26 契約，建設公司會成為起造人，土地登記名義人不是起造人
27 ，將來房屋興建完成土地會直接由登記名義人移轉給購買房
28 地的客戶。（問：剛剛證人徐永貴提到的經營團隊，是否有
29 就系爭新莊土地開發案開過會？）有，經常開會，內容是本
30 宗建地的規劃設計，像是要蓋多大坪數，諸如此類的，主席
31 通常是董事長，也就是原告，開會的人有副董事長，還有我

01 還有經營團隊的人，有會議記錄，我有提供給被告。林悅
02 春沒有參與會議。（問：提示民事答辯續一狀的被證1至被
03 證6，請問被告是否有參與系爭會議，林悅春是否有出席？
04 ）被告有，林悅春沒有。（問：證人徐永貴擔任總經理，工
05 作內容為何？）就是處理公司裡面主要的業務，就是經營、
06 開發、規劃、設計、管理、營建管理還有少部份的人事行政
07 。（問：被告曾擔任公司副董事長，副董事長職務是什麼？
08 ）一般就是代理董事長，如果董事長沒有出席就是代理，處
09 理的事情就是跟我類似。（問：經營團隊裡面屬於投資人的
10 有哪些？）原告、被告、我、張玉寶還有我剛剛提供的投資
11 名冊的人。（問：證人剛提出來的投資人名冊，打星號是代
12 表什麼意思？）一個是個人名義自己投資的，一個是父母投
13 資的，譬如我的部份，我本來在這個案子有持股3%，裡面有
14 附帶我父親徐阿景的投資，所以會佔有兩個人。陳誠金也是
15 同樣情形，同一家人我會用線條去隔開，小計股份這一欄就
16 是同一家人。（問：就本案向法院標購的土地，其中保證金
17 9,520萬元，請問證人或者被告或者證人的父親，有沒有拿
18 錢出來？）這是屬於大家共同投資的3.3億元的一部分，有
19 個別的大股東去銀行開立銀行本票來支付，譬如說周美玉、
20 陳誠金還有本人的家族，就直接去銀行開立銀行的本票來提
21 供支付給法院。（問：土地為何用林悅春、被告2人名字登
22 記？）以往應該是以實際出資額依比例登記在投資人名下，
23 本來投資合夥應該要這樣，後來因為原告和我們大家為了方
24 便還有一些稅捐的考量，選擇登記在林悅春跟被告的名下等
25 語（見本院重訴字卷一第386至394頁）。以及依被告所提台
26 北縣政府城鄉發展局97年12月8日北城規字第0970918594號
27 函暨「新莊都市○○○○段工業區變更協調會會議紀錄」及
28 簽到簿、「本市○○區○○路部分路段（民安路至建福路）
29 用地取得方式協調會會議紀錄」及簽到冊、「擬定新莊都市
30 計畫（安和段117地號等22筆土地）案應捐贈公共設施用地
31 興闢時程會議紀錄」、新北市政府水利局103年6月12日北水

政字第1031079882號函暨「新北市政府水利局受理廢水申請案會勘紀錄」、「新北市○○區○○段○○○○號等16筆土地住商大樓興建工程福德宮保存事宜協調會簽到簿」、「拜訪福營里廖里長記錄」等件影本（被證1至被證6；見本院重訴字卷一第343至369頁），其上顯示被告均係親自參與上開會議、會勘、協調。且原告不爭執徐永貴上開所提名冊為系爭土地開發案之投資人名冊（見本院重訴字卷二第153頁），而該名冊上載明總股本為3.3億元，被告出資比例為3%，原告出資比例為53.85%。可證被告除了是系爭土地案出資之合夥人之一外，並實際執行該合夥之事務，即被告除出名購買系爭土地，並出名擔任附表二、三土地之登記名義人之一，且以土地所有權人身分實際參與該開發案上開相關會議與協調等事宜，即被告為系爭土地合夥案之執行合夥人之一，是其並非隱名合夥人甚明。

(五)又原告聲請之證人張玉寶證稱：我是土地代書。106年8月30日退休以前跟原告是僱傭關係。因為馥華集團旗下有建設公司、飯店等，因為公司有案子給我做，我是負責不動產部門，我是受僱於馥華集團，馥華集團是原告公司的事業，我的薪資就是我代書的收入，就是經營建設公司，有很多的建案，我的收入就是按件計酬，實際上我就是執行業務所得，我的勞健保並沒有掛在馥華集團的任何公司，是我自己處理。意思就是實際上馥華集團相關要委由地政士處理的業務都是委由我處理，按件計酬。馥華集團負責人是原告。（問：是否知悉馥華集團內部組織型態為何？）就是一個鬆散的家族公司起家，就是由原告帶領很多人一起，領導很多的員工跟很多人一起成長，內部有職責跟職務分工，公司飯店的部份有專業經理人在經營，建設公司是本業，是由原告在領導企業，底下的部門有很多，有工程的、有規劃設計的、有業務的、有財務的、總務的、人事的，就是和一般建設公司型態類似。我於馥華集團擔任不動產部門的經理，我職務的內容就是不動產買賣，還有從最早的購地、分析、變成建案，變

成建案之後完成登記交給客戶，然後結案。馥華集團的會計
早期是許碧雲，財務經理，目前是陳惠萍。被告徐陳坤有登
記在馥華飯店裡面的董事長，就是馥華國際，他的專長是建
造、使照的取得，和公部門的行政，因為他是屬於飯店那邊
，但是這邊建案有需要幫忙的時候他也是會幫忙，因為建案
的程序他比較熟悉。徐永貴是馥華集團的總經理，他最早是
從工務那邊過來，我們建案大部分都在工地，所以最早他是
從工地那邊的辦公室轉過來公司這邊。（問：馥華集團如要
開發某土地，一般流程為何？）董事長會先分析會不會賺錢
，這個土地的規模是不是符合公司的需求，如果符合，資金
的籌措，我會先問銀行那邊的融資，其他的就是他會問財務
部門，或是他自己會去想辦法，因為錢的部份我不是那麼清
楚，我只知道需要多少總金額，我會把銀行最大可以融資的
部份告訴他，其他就是董事長他自己去處理，我不是很清楚
，自籌款的部份是誰來投資我不是很清楚，後續因為財務的
部份不是我管的所以我就不清楚了。附表二之土地屬於法拍
的部份，從法院不良債權拍賣而來的，筆數我記不清楚，法
拍的部份大概買了六億九千多萬元左右，拍得的部份是最大
的部份，就是系爭建案最主要的土地，當初法拍的資金來源
，因為這個案子是國泰世華銀行的不良債權，當初是銀行跟
我接觸的，說他們有工業區的土地一直賣不掉，到二拍了還
沒有人應買，所以就叫我轉達問老闆有沒有興趣，因為銀行
的人有把基本資料給我，原告看完之後因為地點很好，所以
他要我積極去接觸，所以我就跟銀行說要拍的時候可不可以
給我墊款，也就是投標金問銀行可否貸款，銀行主動釋出，
我隨口問出，銀行說好，如果法拍會七天幫我們墊款，投標
保證金是我們自籌，得標以後的尾款，銀行會提供一部分的
錢讓我們繳標金，投標的保證金是董事長的先出，保證金怎麼
籌來的我不清楚，是財務部的事，得標後的尾款我只知道銀
行這部份的墊款，其他得部份的老闆會和財務去統籌，尾款的
部份，國泰世華銀行有無擔保的借款，一部分作為我們尾款

01 的支付，這部份就是原告去跟銀行談無擔保的部份，其他的
02 尾款是我們自己想辦法，董事長自己去籌措，細節我不清楚
03 ，國泰世華上開的無擔保的借款後來在我們標得土地之後就
04 設定第一順位的抵押權做擔保，附帶條件就是移轉證明要由
05 銀行的人來領，我們不可經手。董事長那時候是給我林悅春
06 跟被告的名字去投標，為什麼是用他們倆的人的名義要問董
07 事長。112地號土地是水利會的一宗土地，那時候是為了簡
08 單，因為112地號土地很小，所以董事長就指定登記被告名
09 下，這筆就是和其他標案一起同時跟水利會標的，因為要標
10 這塊地是很長的行政程序，所以標的時候我有在場，土地的
11 資金來源也是財務部門給支票，都是開銀行本票去的。（問
12 ：是否知悉前開新莊安和段土地取得之資金來源為何？）投
13 資的股東不很清楚，老闆有給資深員工認股，因為是投標了
14 之後錢都交完了之後當成作為資深員工的福利，我個人是佔
15 3%，我有實際出資，我實際出資990萬元，我出資的部份後
16 面利潤就是結案之後董事長會做分配，不會給我們分配表，
17 就是財務經理會叫我們去領支票，有時候是匯款的，支票的
18 發票人是誰不記得了，因為我們投資的建案很多，一般我們
19 投資的時候都是開個人票，看董事長怎麼安排，發票人的名
20 義是看我們董事長怎麼安排，一般用匯款的方式他們問我們
21 希望怎麼拿，因為很多建案，所以用什麼匯款人名義我不記
22 得，不一定會用公司名義，匯款也是用自然人的名義匯款，
23 這筆所得是沒有報稅的，我投資沒有看過投資人名冊，我參
24 與馥華集團的投資因為很多年了所以不記得，買到土地之後
25 會有投資的機會，大概三、四年結案，就會分配利潤。（問
26 ：是否知悉取得前開系○○○區○○段土地之目的為何？）
27 當初取得的時候是因為他是一個完整的廠房，所以最早想買
28 的時候是因為他很完整可以變成一個建案，現在還沒有推案
29 ，目的就是要在上面蓋房子出售。我不清楚系○○○區○○
30 段土地開發案投資者有哪些人及出資比例。土地完全取得之
31 後董事長才問員工有沒有興趣參與。本案土地的開發過程，

01 只有公司開後面怎麼推動的會議，我們投資人沒有開會，因
02 為後面的投資人是哪些人我也不清楚，而且員工的持股是很
03 小的。（問：本案土地有跟國泰世華做無擔保的貸款，後來
04 這個貸款有轉給其他的銀行嗎？）變成第一順位抵押權，後
05 來有轉給其他銀行，後來有轉給兆豐銀行，就是轉貸的意思
06 。（問：提示原證4的授信契約書，原證4是向兆豐銀行貸款
07 的，證人是否了解？）我知道，這是短期一年的借款，每年
08 要換單一次。（問：借款的借款人他是包括馥華開發建設公
09 司、徐陳坤、陳光憲、陳詠霖、陳惠萍、林悅春，為什麼用
10 這些人出面借款？）當時馥華開發建設公司以外的人是土地
11 登記的名義人。（問：112地號土地水利會標購的部份，證
12 人當初如何得知水利會有多筆土地要賣？）因為我們本來是
13 工業區的土地後來要變更成住宅區，有一些土地變成沒有臨
14 建築線，所以要變成要去買。最早寫申請書去水利會，水利
15 會說上面有管溝不賣，為了要把建築線完成，要有很多的努力，
16 中間有很多行政程序要處理，後來成為公開的標案。（
17 問：所有處理購買系爭水利會土地的程序，是證人一人處理
18 或是有公司的相關部門來一起處理？）有很多部門來幫忙，
19 要有都市計畫部門、外部的協力廠商、公司內部的規劃部門
20 還有被告也會幫忙。（問：證人是否知道系爭土地目前作為
21 停車場出租使用？是否由證人辦理？）知道，這家租車公司
22 是我最早接洽過來的，租約都由我辦理，是用地主的名義出
23 租。因為土地不能閒置，所以最好收回的就是作為停車場。
24 年度租金的議價是董事長跟停車公司的董事長議價。（問：
25 系爭土地的地價稅，證人是否知悉如何繳納？）到我離職之
26 前，每年都要把集團的土地跟個人的土地分開，系爭土地
27 的地價稅是公司，也就是馥華集團的財務部門去繳的，這是我
28 離職之前的狀況，資金來源我不是很清楚，但是大約是租給
29 停車公司的錢，每年有租金的收入，剩下的就是財務部門去
30 處理等語（見本院重訴字卷一第503至514頁）。益證系爭土
31 地之買受取得，並登記於被告、徐悅春名下之初，即係基於

01 為了於系爭土地上興建房屋推出建案銷售以獲利分配與各投
02 資人之目的，因而由原告、被告、周美玉、陳誠金等投資人
03 共同出資以購得系爭土地，之後再推由馥華集團旗下之某一
04 建設公司與登記之地主合建之方式興建房屋推出建案銷售，
05 並非基於原告個人單純為自己取得系爭土地所有權之目的而
06 由原告自行出資購買，且並無原告個人與被告約定原告僅係
07 借用被告名義登記為系爭土地所有權人之一，而仍由原告自
08 己管理、使用、處分系爭土地之情事。而系爭土地於開發開
09 置期間，以登記之土地所有權人名義出租與停車場業者作為
10 停車場使用，以收取租金，用以支付系爭土地開發所需支付
11 之相關稅捐、費用等，亦為一般建設公司開發土地過程常見
12 之模式。自無從因原告身為馥華集團之負責人，主導該集團
13 旗下各建案之開發推行，並因此可易於取得系爭土地所有權
14 狀正本、地價稅繳納單據正本、系爭土地出租與停車場業者之
15 租約正本等文件而提出於本件訴訟中以為證物，即得據此推
16 認系爭土地為原告個人借名登記於被告名下。

17 (六)再者，馥華集團係從事住宅、大樓、工業廠房開發租售、公
18 共建設投資興建及新市鎮、新社區開發等業務，旗下公司有
19 馥御建設股份有限公司、馥達建設股份有限公司、馥麗建設
20 股份有限公司、大華國際股份有限公司、馥華開發建設股份
21 有限公司、華鉅開發建設股份有限公司、華悅建設股份有限
22 公司等家公司，原告為馥華集團之負責人（董事長），被
23 告原任職於馥華集團擔任副董事長。以上事實為兩造所不爭
24 執，業如前述，再參諸前開證人所證馥華集團之內部組織型
25 態、該集團開發推行建案之模式等，以及證人許碧雲亦證稱
26 ：原告是我舅舅，被告是我表哥。我曾經是馥華集團的會計
27 ，屬於馥華集團的財務部，馥華集團負責人為原告，我們稱
28 原告為董事長，馥華集團就是建設公司，這是我的認知，因
29 為是建設公司，所以會有規劃部、工務部等等語（見本院重
30 訴字卷一第515至517頁）；證人許淑娟證稱：原告是我的舅
31 舅，被告是我的表哥。我在馥華集團上班，擔任的職務就是

01 行政部副理。馥華集團負責人為原告，我都是以董事長稱呼
02 。馥華集團內部最高領導人就是原告，底下有規劃部、採發
03 部、業務部、工務部、成本控制部、行政部等。被告之前於
04 馥華集團擔任副董事長，徐永貴於馥華集團擔任總經理。張
05 玉寶是代書，他在我們集團有掛一個職稱是常務董事等語（
06 見本院重訴字卷一第522至524頁）；證人周俊文證稱：原告
07 是我的舅舅，被告是我的表哥。我是馥華生活科技的董事長
08 ，馥都飯店的執行董事。我在馥華集團的職稱是執行董事。
09 馥華集團負責人為原告，我都稱他董事長。馥華集團內部組
10 織型態為原告是董事長，副董事長曾經是被告，現在沒有副
11 董事長，其他董事有陳光憲，底下有財務部、工程部、會計
12 、開發、工程部、現場的工務所、規劃設計等。徐永貴曾經
13 是馥華集團的總經理等語（見本院重訴字卷一第527至529頁
14 ）。可證「馥華集團」為集團企業，「馥華集團」只是泛指
15 其旗下公司以各種經濟性（如所有權、資金往來、商品交易
16 ）或社會性（如家族、血緣、親誼）的連帶所形成的集合體
17 ，並非屬原告一人之事業。而集團企業通常是透過共同的主
18 要股東、董監事、執行業務股東、經營階層，或是相互投資
19 等方式，達成實質的集團控制。是馥華集團（總部），只是
20 該集團旗下公司之共同控制者所組成，以達集團控制目的。
21 原告僅是該集團（總部）之負責人（董事長），即為該集團
22 企業經營者之首，對外代表該集團，原告並不是該集團企業
23 之唯一經營者，更非唯一所有者，該集團之事業雖由原告負
24 責主導，甚或決策，亦無從因此而認該集團之事業係屬於原
25 告一人。是證人張玉寶、許碧雲、許淑娟、周俊文、翁世芬
26 等人雖到庭證稱其等係受原告指示辦理系爭土地買賣、融資
27 、開發等相關事宜，惟此乃因其等為馥華集團內部組織之員
28 工，而原告為馥華集團之負責人（董事長），對其等有指揮
29 監督及管理權限之故。且上開證人並已證稱其等並不知購置
30 系爭土地之資金來源為何，以及原告指示要將系爭土地登記
31 在被告名下之緣由，或證稱不知系爭土地係登記在何人之名

下。是其等之證詞，均無法用以證明原告與被告間，就系爭土地有成立借名登記契約關係之意思合致。

(七)至於系爭土地於買受取得，並登記於林悅春、被告名下之過程中，乃至於登記於林悅春、被告名下之後，陸續有張玉寶、周俊文、翁世芬等人出資投資系爭土地開發案，即加入成為系爭土地合夥事業之合夥人之一，以及大部分之合夥人基於信任原告或何其他緣故，並未參與系爭土地取得、開發過程等合夥事務之決策或執行合夥事務。則因合夥團體之各合夥人，本有可能於不同時期入夥。又依首揭說明，因合夥人非必執行合夥之事務，尤不得僅以未經參與合夥事務之執行，即認為隱名合夥人。遑論系爭土地之取得、開發等事宜，被告非但有出資，並出名購買，進而出名登記為系爭土地所有權人之一，及實際參與執行相關土地開發事宜，而為執行合夥事務之合夥人之一，系爭土地之取得、開發等合夥事務，並無由原告個人出名為營業人，且無專由原告執行之情事，而與隱名合夥之要件顯然不合。是原告謂其為馥華集團之董事長，主導該集團之建築事業，讓親友投資其事業，其為該集團旗下各建案之隱名合夥之出名營業人，其標購系爭土地以進行開發建設，係其為節省稅賦而將系爭土地借名登記於被告名下，故其個人與被告間，就系爭土地訂有借名登記契約存在，系爭土地依民法第702條規定，應屬其一人之財產云云，洵無足採。

伍、從而，原告以其與被告間就系爭土地訂有借名登記契約關係存在，系爭土地為其所有而借名登記於被告名下云云，未能提出相當之證據足資證明其與被告間就系爭土地確有訂立借名登記契約之意思合致，而無可採。則原告已其向被告終止系爭土地之借名登記契約為由，依民法第767條第1項前段、第179條，聲明請求被告應將原告附表一編號1之土地所有權移轉登記與原告、被告應於附表一編號2至11之土地上之限制登記（即101年6月21日板莊登字第12840號，預告登記請求權人：新北市，義務人：徐陳坤之預告登記）塗銷後，將

上開土地所有權移轉登記與原告，均為無理由，應予駁回。
陸、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 26 日

民事第一庭 法官 黃信樺

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 108 年 8 月 26 日

書記官 張珮琪

附表一：（即系爭土地）

編號	地號	被告登記權利範圍
1.	新北市○○區○○段○○○○號	全部
2.	新北市○○區○○段○○○○號	4/10
3.	新北市○○區○○段115-2地號	4/10
4.	新北市○○區○○段115-3地號	4/10
5.	新北市○○區○○段115-5地號	4/10

(續 上 頁)

6.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 115-6 地 號	4/10
7.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 115-7 地 號	4/10
8.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 115-8 地 號	4/10
9.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10
10.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 167-1 地 號	4/10
11.	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 174-4 地 號	4/10

附表二：（ 本 院 93 年 度 執 字 第 1611 號 強 制 執 行 事 件 標 得 土 地 明 細
）

編號	地 號	被告登記權利範圍	林悅春登記權利範圍
1.	台 北 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10	6/10
2.	台 北 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10	6/10
3.	台 北 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10	6/10
4.	台 北 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10	6/10
5.	台 北 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號	4/10	6/10

(續上頁)

6.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
7.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
8.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
9.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
10.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
11.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
12.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
13.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
14.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
15.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
16.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10

附表三：(97年間標購國有土地明細)

編號	地號	被告登記權利範圍	林悅春登記權利範圍
1.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
2.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
3.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
4.	台北縣新莊市○○段118-1地號	4/10	6/10
5.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10
6.	台北縣○○市○○段○○○○號	4/10	6/10

