

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第185號

原告 陳金鐘
訴訟代理人 李永然律師
陳淑芬律師
黃志國律師
謝憲杰律師

上一人
複代理人 汪采蘋律師
訴訟代理人 陳清怡律師
複代理人 尤蕙菁律師
被告 徐永貴
黃文娟

共同
訴訟代理人 楊榮宗律師
林奕秀律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐永貴、黃文娟應將附表一土地所有權移轉登記予原告。
被告徐永貴應將附表二土地所有權移轉登記予原告。
被告徐永貴應將新北市○○區○○段○○○○○○○○○○
號即門牌號碼新北市○○區○○路○○段○○○號房屋（應有部分
十分之四）之所有權移轉登記予原告。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告係馥華集團董事長，長期經營不動產開發事業，並與多家銀行維持良好之業務往來，故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95年9月間因聲請拍賣訴外人華隆股份有限公司名下抵押物，即臺北縣中和市（現改制為新北市中和區，下同）健康段171至180地號、同段19

01 6、200、201 地號土地（下稱中和區土地）及坐落其上同
02 段360、361、362 建號即門牌號碼新北市○○區○○路0
03 段000 號房屋（下稱355 號房屋，與中和區土地合稱中和區
04 不動產），經本院94年度執字第1807號拍賣抵押物強制執行
05 事件受理，國泰世華銀行為求順利拍定，遂由專人邀約原告
06 參與投標，經原告評估認有投資利益後，即於同年9月22日
07 與國泰世華銀行簽署承諾書，約定投標金額不得低於新臺幣
08 （下同）22億元，並於同年9月25日開立票面金額2億5,000
09 萬元、票號AI0000000 號之支票1紙交付國泰世華銀行以為
10 擔保。嗣原告考慮其名下尚有4 建案之貸款未清償，且個人
11 授信額度有上限等資金調度問題，並有節稅之考量下，經被
12 告徐永貴同意後，借用被告徐永貴名義共同投標，並於95年
13 10月27日以26億100 萬元得標，其中投標金3 億4,772 萬元
14 係由原告與其家人及訴外人朱耀智、游許進共同出資，其餘
15 款項則由原告及被告徐永貴名義向臺灣土地銀行貸款各10億
16 4,040 萬元，實際放款18億770 萬元支付，尾款4 億4,558
17 萬元中被告徐永貴及其家族出資5,300 萬元，其餘款項均原
18 告本身資金及原告家人及親友投資原告之資金所繳付，並於
19 95年11月10日將中和區不動產應有部分比例10分之6 登記為
20 原告所有，應有部分比例10分之4 則借名登記於被告徐永貴
21 名下。

22 (二)又原告為謀求建案完整開發利益，於99年11月間再度借用被
23 告徐永貴名義，共同向財政部國有財產局申購附表一編號20
24 所示土地，亦登記為原告應有部分10分之6，被告徐永貴應
25 有部分10分之4，相關過程均係原告委由訴外人即地政士張
26 玉寶辦理，之後因張玉寶建議，共有人數增加可節省地價稅
27，故原告於100 年間指示被告徐永貴，將中和區部分土地以
28 夫妻贈與方式，借名登記在其配偶即被告黃文娟名下，及借
29 用訴外人即原告女兒之公婆游永文、黃淑貞名義，另於103
30 年間再因部分土地合併而借用游永文、黃淑貞，與原告子女
31 即訴外人陳光憲、陳惠萍、訴外人陳詠霖之名義於免稅額之

01 範圍內，委由證人張玉寶規劃辦理土地移轉登記，嗣中和區
02 土地再於102年、103年間進行分割及整併，被告2人就中
03 和區土地持有情形及比例即如附表一所示。另原告為求辦理
04 都市更新容積移轉之利益暨謀求其他開發案之土地整合利益
05 ，且須符合捐贈地與受贈地登記名義人須同一人之規定，於
06 99年至102年間，再度借用被告徐永貴名義購入附表二編號
07 1至6所示土地，買賣價金固係以被告徐永貴為發票人、付
08 款人為土地銀行、第一銀行之支票支付，然上開資金實際來
09 源均係由原告或原告控制之帳戶將款項匯入原告控制之被告
10 徐永貴上開土地銀行、第一銀行帳戶兌現，故被告徐永貴就
11 附表二土地之所有價金分文未付，皆由原告支付。再原告與
12 被告徐永貴取得中和區不動產後，隨之向銀行設定抵押貸款
13 ，由原告配偶林悅春及兩造互為連帶保證人，相關貸款及附
14 表一、二所示土地之地價稅均由原告繳納，所有權狀亦在原
15 告掌握中，附表二土地之買賣契約復由原告持有，且附表一
16 所示土地係經原告出面洽談租約，租約正本皆由原告保管，
17 在在證明原告與被告徐永貴、黃文娟間就附表一、二所示土
18 地存有借名登記契約關係。

19 (三)原告於101年間指示訴外人即原告姪子許著明為申請人，以
20 附表一土地向新北市政府申請都市計畫案，並委由張玉寶執
21 行辦理相關事項，復於102年成立華悅建設股份有限公司（
22 下稱華悅公司），並指定訴外人即原告外甥周俊文擔任董事
23 長，實施都市更新計畫案（下稱中和案），現刻仍由原告指
24 揮持續進行中。綜上可知，原告係出於授信額度與節稅考量
25 ，始將中和區不動產及附表二所示土地借名登記與被告2人
26 ，然實際出資及實際運作使用者均為原告，各投資人就不動
27 產之使用並無決策權，且渠等係就原告進行之建案獲利後而
28 為分配，此模式係身為馥華集團董事長之原告，歷來之指揮
29 經營方式，除本件中和區土地借用被告徐永貴、黃文娟、游
30 永文、黃淑貞等人名義外，其餘已完成或進行中之各建案亦
31 採相同模式，如訴外人林秀鳳、周美玉、周俊文等曾為借名

登記名義人，上開方式亦為向來均投資原告建案之被告徐永貴所明知，詎其竟於105年間意圖收回投資款，利用其為土地借名登記人，要求原告給付40億元，始願意歸還土地，如原告不從，將拒絕配合展延貸款、都更程序之用印，造成中和案投資開發付諸流水，嗣更於107年間誣指原告及子女涉嫌背信而提出刑事告訴，至此兩造間再無信任基礎可言。

(四) 被告雖抗辯投資人有固定比例，共同合資購買中和區不動產及附表二土地，且其係基於馥華集團經營團隊之決定而成為中和區不動產及附表二土地登記名義人云云，然各投資人係就投資原告就不動產開發經營之利益，並非土地本身，故原告募資後購入土地，土地所有權自屬原告所有，而資金需求係由原告依個案向各親友募集，並無所固定之投資比例可言，且原告於69年創業時，被告徐永貴、證人徐陳坤分別年僅20歲、15歲，並無能力與原告組成經營團隊，原告基於提攜後進方介紹被告徐永貴至工地學習，被告徐永貴、徐陳坤雖掛名馥華集團之總經理、副董事長，然僅係受原告指揮監督之員工，須向原告報告會議內容，並請示原告進行決策，無任何實質決策權，所有不動產開發事務均由原告一人決策，且事後設立之馥華集團，旗下廣設各家公司，均係借用他人名義為各公司名義負責人，原告為集團背後唯一決策者，所有名義負責人及員工均聽從原告一人指揮調度，內部無所謂經營團隊存在。況被告徐永貴、徐陳坤因未履行義務，已於107年6月28日遭原告解職，更顯見其僅為員工身份，而非所謂經營團隊成員。另實務上多人集資購置土地，其法律關係大別為合資、合夥或隱名合夥。其中隱名合夥之投資者不參與內部事務決議，僅就出名營業人之經營事業為投資，目的重在日後盈餘分派，而非如何經營，即俗稱「插暗股」。本件中和案中原告與各投資者間之法律關係即為隱名合夥關係。蓋被告徐永貴與其他投資人均係基於投資原告個人經營事業，俟不動產開發後分配利益，即由原告決定投資案之標的，再接受各親族友人之投資，並委由旗下建設公司建築、

01 銷售，俟建案出售獲利後，原告再依各投資人投資金額以倍
02 數分配利潤，並無所謂投資比例存在，且各投資人均係各與
03 原告成立隱名合夥契約，不清楚購買標的，亦不參與開發案
04 經過，對於經營事業無任何參與管理及決策權，彼此間更不
05 確知對方存在，無從產生合夥之合意，所有不動產投資案，
06 包括開發方式及經營方式，皆由原告一人單獨決定，所有支
07 出成本即房屋稅、地價稅、貸款利息、印花稅、規費、土地
08 整理費、人事管理費，甚至投資人是否得退資以及退資金額
09 皆由原告一人決定、承擔，各投資人對口都是原告一人，彼
10 此間無須共同討論決策，可見本件當可排除合資、合夥關係
11 ，而係由親友插暗股之隱名合夥關係，此由證人張玉寶、許
12 淑娟、周俊文於本院之證述即明。

13 (五)況本件若為合資，則共同投資者均應登記為共有人始符常理
14 ，惟本件出資人並未登記為共有人，且被告徐永貴出資比例
15 甚微，縱加計被告家族投資金額5,300萬元，亦僅占總得標
16 金額26億100萬元不足1.5%，卻登記應有部分高達10分之4
17 ，與投資金額顯不相符，倘係合資共同購買土地，則被告如
18 何與各投資人成立借名登記契約，此部分應由被告舉證。綜
19 上，本件中和案自與國泰世華銀行商議、決定是否投標、以
20 多少金額投標、申辦銀行多少貸款、得標後如何登記、取得
21 所有權後如何管理、如何辦理都市更新計畫，皆由原告一人
22 決定，並指示集團轄下包含被告徐永貴在內之公司員工辦理
23 ，非如被告徐永貴所稱其全程參與並指揮進行中和區不動產
24 土地整併、都市更新計畫等事項，因此中和區不動產及附表
25 二土地係因貸款額度及減免稅賦等，方借用被告名義為登記
26 下，並由原告一人管理、使用及處分，當屬原告將自己財產
27 以被告名義登記，而仍由自己管理、使用、處分之借名登記
28 關係，爰以本件起訴狀之送達終止兩造間委任及借名契約關
29 係，並類推適用民法第541條第2項、第549條第1項，及
30 民法第767條第1項前段、第179條等規定，請求擇一有利
31 為判決等語，並聲明：1.被告徐永貴、黃文娟應將附表一所

01 示土地移轉登記予原告。2.被告徐永貴應將附表二土地移轉
02 登記予原告。3.被告徐永貴應將355號房屋（應有部分10分
03 之6）移轉登記予原告。

04 二、被告則均以：

05 (一)原告和訴外人即原告兄長、被告徐永貴之父徐阿景（從母姓
06 ）在76年到92年間與當時地方人士共同出資，投資不動產建
07 築開發事業，購地興建房屋出售，獲利則按出資比例分配，
08 陸續完成「統領世界」、「仁愛天廈」、「漢江春曉」、「
09 公園大鎮」、「公園世紀」、「馥華飯店」、「大華大樓」
10 「馥都飯店」等建案，均係由原告、被告徐永貴及證人徐
11 陳坤組成之經營團隊進行土地收購及後續建案興建，共同合
12 作將家族事業累積至目前規模。92年後停止與地方人士合作
13 ，以家族資金從事購地及後續興建開發，原告出資比例約30
14 %至40%，被告家族由徐阿景、被告徐永貴、徐陳坤為出名
15 投資人，出資比例約14%至17%，訴外人即被告二叔陳誠金
16 家族投資比例約7%至12%，訴外人即原告大姊、被告姑姑周
17 美玉家族投資比例約7%至12%，此由本院107年度重訴字第
18 843號（下稱另案）及本件所提出之投資人名冊可知，家族
19 各房投資所占比例及金額均為原告家族40%、被告家族14%
20 、陳誠金家族9%、周美玉家族7%，顯見兩造家族長期以來均
21 以上開比例共同出資購地，再由原告、被告徐永貴、證人徐
22 陳坤進行後續開發，本件中和案之投資人名冊及股份表亦記
23 載，被告家族出資比例為14%，以股本4億元計算為5,600
24 萬元，即與被告所提出附件2之支付中和區不動產價金總額
25 相符，再以朱茂陽家族為例，該家族出資比例為10%，以股
26 本12.2億元計算為1億2,200萬元，亦與投資人名冊所載相
27 符，足認被告及其他投資人係按照股本及比例出資，絕非原
28 告所稱並無投資比例存在。

29 (二)又95年間國泰世華銀行除中和區不動產外，另有位於新莊區
30 土地之標售案即另案所涉土地。當時國泰世華銀行為免流標
31 ，邀請兩造家族及其他建設公司參加拍賣，經原告、被告徐

01 永貴及徐陳坤共同評估後決定標購，此由證人徐陳坤、被告
02 徐永貴於本院之證述可知，當時所有參與投標者均須開具承
03 諾書及保證票據交付國泰世華銀行，斯時僅有大華國際股份
04 有限公司及馥華開發建設股份有限公司，尚無所謂馥華集團
05 存在，而因歷來購地投資案都是原告出資比例最高，且為家
06 族集團事業對外代表，才以原告名義簽立承諾書，並開具2.
07 5億元保證票，非如原告所稱其為馥華集團唯一決策者，中
08 和區不動產購置均是原告一人主導。又由被告徐永貴、周美
09 玉及陳誠金於另案之證述可知，各親友係共同出資購買新莊
10 區及中和區不動產，並非插暗股之投資行為，所有資金均係
11 由兩造決定共同參與投標中和區土地後，向各家族親友邀集
12 出資，再將資金匯入指定帳戶內，並以先到位之資金為投標
13 保證金，得標後之價款再以各投資人陸續到位之資金提出以
14 本院為受款人之支票給付之，不足部分則由原告與被告徐永
15 貴以名下之中和區不動產為抵押物，向銀行各貸得9億300
16 萬元，被告徐永貴再提領170萬元，合計18億770萬元，可
17 見中和區不動產係由兩造及親友集資購買，非原告一人所有
18 ，兩造間顯非有借名登記合意。況中和區不動產融資高達數
19 億元，若被告徐永貴僅係借名登記名義人，豈願意背負如此
20 龐大之借款債務？

21 (二)再附表二土地係被告徐永貴開立個人支票支付價金，其資金
22 亦係以各投資人之共同資金匯入被告徐永貴帳戶後轉出支付
23 ，且兩造當時決定購買附表二編號1至3、5、6所示道路
24 用地時，係出於買低賣高之投資角度考量，至104年4月26
25 日新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則才修
26 正得以進行都市更新及辦理容積移轉使用，附表二編號1、
27 2、3、5、6等5筆道路用地，方得作為中和區土地開發
28 之容積移轉使用，並非如原告所稱係為申請都市更新，並辦
29 理容積移轉才購入。至附表二編號4所示土地，則係兩造間
30 另外建案「音樂公園案」之建築用地之一，亦非作為中和區
31 土地開發之容積移轉使用。而原告、被告徐永貴及徐陳坤決

01 定將附表一、二土地出租作為停車場使用，每月租金支票均
02 存入被告徐永貴帳戶內，再以租金收入繳納地價稅等費用，
03 由此可知，中和區不動產及附表二土地實係兩造及親友合資
04 購買，相關銀行貸款、房屋稅、地價稅等規費成本，亦由共
05 同資金繳納，非原告一人支付或收益，相關所有權狀正本為
06 方便統籌管理，皆置於公司處所，絕非原告一人得以掌控全
07 部土地，可見原告與各投資人之關係並非由原告擔任出名營
08 業人，處理購地建屋之隱名合夥關係，而係由原告、被告徐
09 永貴及徐陳坤等人經營開發，各筆土地登記情形亦由原告、
10 被告徐永貴及徐陳坤共同決定，兩造間從無成立借名登記契
11 約。縱有借名登記情事，亦係全體投資人借名登記於兩造名
12 下，原告並非唯一所有權人，原告自不得主張終止借名登記
13 要求被告返還中和區不動產及附表二土地。

14 (四)承上，馥華集團實係由原告、被告徐永貴、徐陳坤成立經營
15 團隊，處理購地及後續開發事宜，被告徐永貴對於關於建案
16 事項及公司事務自有決策權，蓋被告徐永貴於馥華集團擔任
17 總經理，關於人員升遷、資金運用等須得其簽署始可執行，
18 與一般員工不同。被告徐永貴、徐陳坤就中和區土地之土地
19 購置、都市更新計畫等均全程參與，並參加新北市政府開發
20 會議，會將相關資訊帶回公司而舉辦集團內部會議，與原告
21 共同商討後續開發執行問題，與其他投資人不同。至證人張
22 玉寶、周俊文、許淑娟等人證詞，僅說明其個人投資方式，
23 無從以此自身投資方式，即認被告與原告間投資方式亦相同
24 ，亦無從以此推論被告與原告間成立借名登記，況渠等與原
25 告有密切往來，證詞有所偏頗維護，且於95年間投入如此高
26 額現金，迄今長達15年期間未有任何盈餘分配或利息收入，
27 卻對於開發案進行程度全然不聞不問，此一投資方式，實為
28 奇聞。又原告所提出之聲明書，均為電腦繕打格式，署名者
29 是否有真意顯有疑義，亦與投資人名冊所載不符。至兩造逾
30 108年間曾數次就多筆投資及土地問題進行協商，原告提出
31 10餘億元和解金，或被告徐永貴、徐陳坤彙整統計認應為40

01 億多元之協商方案，均係在108年間發生，並無證人周俊文
02 、許淑娟證稱106年間即聽聞被告徐永貴、徐陳坤向原告咆
03 哮，並提出高達40億和解金勒索之情事。

04 (五)綜上，中和區不動產及附表二土地均係兩造及家族親友共同
05 出資，登記方式係由原告、被告徐永貴及徐陳坤共同商討後
06 定之，被告徐永貴亦為實際所有權人之一，並非借名登記名
07 義人，原告非唯一真正所有權人，自無從主張終止借名登記
08 契約，另案與本件之模式相同，業經判決原告敗訴等語資為
09 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)國泰世華銀行於95年9月間因聲請拍賣中和區不動產，經本
12 院以94年度執字第1807號拍賣抵押物強制執行事件受理，國
13 泰世華銀行為求順利拍定，與原告簽署承諾書，約定原告之
14 投標金額不得低於22億元，並於同年月25日開立票面金額2
15 億5,000萬元、票號AI00000000號之支票1紙交付國泰世華
16 銀行以為擔保。

17 (二)原告與被告徐永貴共同投標中和區不動產，於95年10月27日
18 以26億100萬元得標，並登記為原告應有部分10分之6，被
19 告徐永貴應有部分10分之4。

20 (三)原告及被告徐永貴於99年11月間向財政部國有財產局申購附
21 表一編號20土地，並於100年1月12日以應有部分比例各10
22 分之6、10分之4登記為原告、被告徐永貴所有。

23 (四)被告徐永貴於99年至102年間陸續購入附表二編號1、2、
24 3、5、6土地，應有部分比例各如附表二權利範圍欄所示
25 。

26 (五)附表二編號4土地重測前為新北市○○區○○○段○○○○
27 段0000地號土地，現登記為被告徐永貴所有，應有部分2分
28 之1。

29 (六)被告徐永貴於100年間以夫妻贈與為原因，將附表一編號1
30 至8所示土地應有部分10分之3及附表一編號14所示土地應
31 有部分10萬分之8,915登記為被告黃文娟所有。

01 (七)中和區土地於102年、103年經土地分割及整併後現如附表
02 一編號1至19所示。

03 (八)原告前以借名登記為由，請求徐陳坤返還新莊區不動產，經
04 另案第一審判決敗訴等事實，有卷附之土地登記謄本、建物
05 登記謄本、承諾書、支票、本院94執竹字1807字第48091號
06 不動產權利移轉證書、土地買賣契約書、不動產買賣契約書
07 、土地所有權狀、承購國有非公用不動產申請書、另案一審
08 判決書可稽（見調字卷第18頁至第65頁、第78頁至第81頁、
09 第84頁至第103頁，本院卷一第83頁至第94頁、第199頁至
10 第223頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

11 四、本院之判斷

12 原告主張兩造間有借名登記契約，業經原告終止借名登記關
13 係，請求被告返還中和區不動產及附表二土地等語，惟均為
14 被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審究者厥為：(一)
15 兩造間是否有隱名合夥或合資契約存在？(二)兩造間是否成立
16 借名登記關係？(三)原告請求返還中和區不動產及附表二土地
17 ，有無理由？茲論述如下：

18 (一)兩造間是否有隱名合夥或合資契約存在？

19 1.按解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得
20 拘泥字面，致失當時立約之真意；而真意何在，又應以過去
21 事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失
22 真意（最高法院19年上字第58號、39年台上字第1053號判決
23 參照）。次按民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共
24 同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生之損失，此觀民
25 法第667條第1項之規定自明，是合夥應就如何出資及共同
26 事業之經營為確實之約定，始足當之。倘僅單純出資取得財
27 產，而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，
28 自僅屬合資或共同出資之無名契約。又關於契約之定性即契
29 約之性質在法律上應如何評價，屬於法律適用之範圍。法院
30 依辯論主義之審理原則就當事人事實上之陳述，依調查證據
31 之結果確定契約之內容後，應依職權判斷該契約在法律上之

性質，不受當事人所陳述法律意見之拘束（最高法院99年度台上字第1422號裁判意旨參照）。

2. 兩造對於購買中和區不動產及附表二土地之資金來源係由兩造家族親友而來一節均不爭執，而原告主張上開資金係基於投資原告不動產經營開發所交付，並非集資購買不動產，兩造間屬隱名合夥關係，被告則抗辯兩造家族親友及投資人係合資共同購買本件不動產云云。經查，證人張玉寶到庭證稱：95年時我們與國泰世華有業務往來，國泰世華經理陳嘉惠要清理不良債權，所以來問原告對於工業區的土地是否有意願標售，因土地已經第四拍，如果原告想要購買，銀行需要承諾的保證金2億5,000萬元，原告答應不會以低於22億元價格投標，隔天有開一張個人票給陳嘉惠經理，後來我們以26億100萬元得標，扣除投標前保證金3億4,000多萬元，其他款項就由原告交付，因為本件金額很高，所以原告有跟我討論是否找銀行作墊款，土地銀行表示同意法拍墊款，該部分款項由銀行陪同我們交付給法院，除銀行墊款外的其餘款項都是原告交給我與公司會計陪同銀行人員去法院繳納。原告除了跟我討論銀行墊款外，沒有跟我討論其他資金來源，資金都由他自己準備，我不清楚實際出資的人為何人；我知道是要做土地興建開發，本來是用工業區狀況去評估，但標到後顧問公司表示以工業區開發不適合，建議可以先進行都市計劃變更，才決定申請變更都市計畫，變更完成後再按照商業區、住宅區去興建開發，但都市計畫完成後，原告覺得做都市更新可以換取較高的容積率，增加坪效，所以原告才決定申請都市更新，相關資金原告會自行的準備，但原告有給親友、員工投資機會，都是原告個別問的，都是由原告自己決定。我在中和案中有出資，出錢不管事，我之前也有投資過其他原告案件，錢交出去後，交屋完畢後分次分配，中和案還在進行沒有分配；原證4的買賣契約我有經手，這些是買來要做容積移轉用的道路地，是原告與盤商議定後簽約，是原告出資的，我是跟原告女兒拿票；馥華集團不是公司

，僅是一個泛稱，能決定事情的人是原告。馥華集團下有成立的很多建設公司，都是借名登記的公司，資本額都是原告出的，決定是否進行土地開發或建案時，也都是原告決定，沒有所謂核心成員，就是原告自己經營，被告徐永貴、證人徐陳坤實際上沒有參與馥華集團的經營，都是員工的身份等語（見本院卷一第366頁至第368頁、第370頁至第372頁、第375頁至第376頁、第379頁、第383頁）；證人許淑娟亦證稱：我有投資過馥華集團的土地開發案，原告買到土地後要開發，就會來問我要不要投資，之前是跟媽媽用家族名義一起投資，我和我家族的人都有中和土地開發案，這次我有用我個人名義投資；因為土地是原告買的，有需要借用他人名義登記時他會決定的登記在誰名下，我不會過問土地登記在誰名下，就我投資的土地開發案經驗，主導者都是原告，其他人沒有影響權或決定權。土地開發案完成後，也是原告跟我結算；被告徐永貴、證人徐陳坤，在馥華集團內掛名總經理、副董，原告會交辦事務給他們，也會指派他們去開會，回來後要跟原告會報；原告進行土地開發案時，會看銀行貸款額度的狀況，有需要的話會借名登記，就我投資的經驗來看，土地登記在何人名下，其出資比例或有無出資並無關係。一直以來投資原告的方式都是插暗股，中和土地開發案也是，就是出錢不管其他事情，是指投資原告的土地開發案，不是投資購買土地，中和土地開發案其他的投資人我不清楚，只知道大概是親友、員工，投資建案中並無固定比例，沒有人告訴我股本多少，如果有人要退資是由原告負責，我們不用處理等語（見本院卷二第273頁至第276頁、第278頁至第279頁）；證人周俊文復證稱：我投資蠻多件馥華集團土地開發案，最近有中和案、新莊案、巴黎16區、F1等，每次一個案子，都是原告來問我或我母親周美玉，每一個案子針對的投資都是原告，也是原告跟我們結算獲利，被告徐永貴、徐陳坤沒有來跟我們洽談過；依據我的瞭解，決定是否開發、如何開發、及開發後續處理的人都是原告，我也

01 曾經因為投資土地開發案而登記為投資土地的所有人，土地
02 借名登記或掛名公司，都是由原告做最後決策。我跟我家族
03 投資中和案金額約2,000多萬元，也是原告直接來問我，我
04 一直以來都是插暗股，就是出資不出名不管事，中和案也是
05 其他投資人也都是原告一一徵詢，但我不見得會知道有誰
06 有加入暗股，我不清楚被告徐永貴有無投資中和土地開發案
07 投資方式都是拿一次錢給原告，中間都不會再拿錢，最後
08 就是獲利拿回等語（見本院卷二第286頁至第289頁、第29
09 1頁、第293頁）。

- 10 3. 被告雖抗辯證人張玉寶、許淑娟、周俊文所為證述均係其個
11 人投資方式，且渠等與原告往來密切，所述均不足為證云云
12 然證人許淑娟、周俊文與兩造均具親屬關係，而證人張玉
13 寶更係被告所稱之馥華集團核心成員之一（見本院卷一第49
14 2頁），復均參與中和案及其他土地開發案投資，且均經具
15 結後而為證述，自無干冒涉犯刑事偽證罪嫌故意虛偽陳述之
16 理，渠等所為證詞應堪採信，則被告空言抗辯證人張玉寶、
17 許淑娟、周俊文證述不足為證云云，尚無可採。再參以證人
18 周美玉於另案中亦證稱：我有投資原告的建設公司，原告去
19 經營建設蓋房子，我只是單純拿錢出來投資，原告會告訴我
20 現在有買土地，要多少錢，我投資都有賺錢，都有分紅給我
21 新莊案跟中和案都有投資，土地怎麼登記我都沒有過問，
22 都是給原告去處理；原告不會找投資人討論開發問題，我們
23 從來沒有開會過，一樣都是蓋房子賣出去就分紅，也不會詢
24 問如何開發及開發進度，我也沒有要求原告要將土地登記在
25 我名下，因為一向從一開始就是原告蓋了房子賣出去就分紅
26 等語（見本院卷一第179頁至第182頁），核與證人周俊文
27 許淑娟、張玉寶所述投資方式相符，是以，由上開證人證
28 述可知，渠等均認係「投資」原告土地開發案，並非與原告
29 共同經營土地開發案，相關資金來源係由原告對外向家族親
30 友募資或向銀行辦理融資，並由原告決定購買土地進行開發
31 各投資人不知悉其他投資人及投資金額，且各投資人出資

01 後即由原告全權負責進行包含購地、興建、出售等事務，投
02 資人並不參與後續開發、經營等過程，亦無任何決定權，僅
03 迨出售建物後，再由原告與各投資人為獲利結算之投資契約
04 ，則依上開投資契約內容觀之，原告與投資人僅約定交付資
05 金與原告，原告迨建案出售後應給付投資報酬予投資人，並
06 無分擔損失之約定，亦未約定投資人對於經營事業之執行有
07 監督權或得要求檢查事務進度、檢具帳冊或財產狀況等權限
08 ，顯非經營共同事業或合資關係，是原告與各投資人間之法
09 律關係性質上僅為一般投資契約，而非合夥、隱名合夥或合
10 資契約，應堪認定。準此，各投資人均係與原告成立投資契
11 約，於交付出資額後，即由原告單獨處理包含土地登記、融
12 資、使用在內等一切相關事宜，各投資人彼此間並無所謂互
13 相出資、經營共同事業之投資關係可言。是原告收受投資人
14 之資金後，用以購入中和區不動產及附表二土地，對於上開
15 不動產應為實際所有人，自有處分、受益及管理之權限。

16 4. 被告雖抗辯中和案係投資人合資標購土地，並非插暗股，故
17 原告並非單獨所有人云云。然證人張玉寶、許淑娟、周俊文
18 均證述係投資土地開發案，並非合資購買土地一節，業如前
19 述，況被告徐永貴、證人徐陳坤復分別證稱：「95年在知道
20 法院拍賣訊息後，我們就邀集建築師就附表一土地做事前評
21 估、分析，會分析其開發強度、營造成本、扣除相關費用後
22 的利潤為何，經我們評估來蓋工業住宅出售有利潤，就想要
23 參與投標，就個別去跟家族成員說明報告準備資金；當初跟
24 親友講跟法院標購土地是為了準備作為興建工業住宅出售」
25 ；「中和區土地標售是法院資訊公開的訊息，而該土地是在
26 工業區，之前我們做過兩個案子的工業住宅，在我們評估有
27 利潤可行之下，我們就去標這個案子。我們有跟親友提到買
28 地後要蓋住宅出售等語（見本院卷一第387頁、第398頁、
29 第503頁、第505頁），可見被告徐永貴及證人徐陳坤投資
30 中和案時，實係以獲取建案銷售之利潤為標的，顯非以合資
31 購買土地為投資目的甚明，且依上述投資契約內容可知，縱

01 被告亦為中和案投資人，亦不當然成為中和區土地及附表二
02 土地之所有人。再證人許淑娟到庭具結證稱：因為土地是原
03 告買的，他會看銀行貸款額度的狀況，有需要的話，他會決
04 定要借名登記在誰名下，依我投資的經驗，土地登記在誰的
05 名下，與名義人所佔的出資比例或是有沒有出資沒有關係，
06 我也不會過問土地登記在誰名下等語（見本院卷二第274頁
07 、第276頁），證人周俊文則證稱：我投資過馥華集團土地
08 開發案很多次，也曾經因此登記為投資土地的所有人，是原
09 告決定要將土地借名在誰名下，原告會跟我說要借我的名字
10 登記，我都會欣然同意配合他，沒有特別去過問原因，投資
11 後也不會去過問土地登記在誰名下，原告使用家族人的名義
12 借名登記很多，所以土地登記名義人跟有無參與投資案沒有
13 直接關係等語（見本院卷二第287頁至第288頁、第290頁
14 ），益徵原告所進行之各開發案中，有無投資土地開發案與
15 是否登記為開發案土地之所有人係屬二事，是被告徐永貴抗
16 辯中和案係投資人合資標購土地，其既為投資人之一，應為
17 中和區不動產及附表二土地所有人之一云云，即無可採。至
18 被告聲請調取被告徐永貴設於臺灣土地銀行東板橋分行、帳
19 號000-000-0000 0-0號帳戶，於95年11月1日至同年月3日
20 之往來明細資料，欲佐證當時已與臺灣土地銀行東板橋分行
21 談妥貸款條件，故於設定抵押權及簽立正式書面契約前，即
22 已將款項撥至被告徐永貴上開帳戶內，與原告資力堅強並同
23 意擔任連帶保證人無涉等情，惟被告自承中和案之投資額為
24 5,600萬元等語，且被告徐永貴亦證稱：臺灣土地銀行東板
25 橋分行有3個帳戶的存摺、印章在公司供公司使用等語（見
26 本院卷一第501頁），則上開帳戶既係供公司使用，上開款
27 項亦難認屬被告所出資，況投資人交付之資金均係提供原告
28 進行土地開發案所用，而非用以購買土地一節，業經認定如
29 前，是縱使被告上開抗辯屬實，亦無從據此認定被告確為中
30 和區不動產及附表二土地所有人之一，爰無再行函查之必要
31 ，附此敘明。

01 (二)兩造間是否成立借名登記關係？

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方名
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，並類推適用民法委任之相
06 關規定，是出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合致
07 ，始能成立借名登記契約。主張借名登記者，應就該借名登
08 記之利己事實，負舉證責任（最高法院100年度台上字第19
09 72號、107年度台上字第1166號判決參照）。本件原告主張
10 兩造間就中和區不動產及附表二土地有借名登記關係存在，
11 依上開說明，自應由原告就兩造確有借名登記關係之利己事
12 實負舉證責任。

13 2.經查，證人張玉寶於本院中到庭證稱：被告徐永貴在中和區
14 不動產標售時，還沒有出資，中和區不動產買受人為原告及
15 被告徐永貴是因為涉及法拍墊款，土地銀行經理表示原告手
16 上還有4個案件沒有結，對銀行有土建融還沒有還清，所以
17 銀行希望原告可以再找一個人頭來一起當借款人，銀行額度
18 出來後，由誰當人頭及登記比例都是原告決定的。後來辦理
19 過戶登記時，原告從公司把相關資料拿給我去辦理登記，所
20 需要的資料在公司都有，因為這些人都是親戚。之後銀行來
21 原告公司簽署信貸契約，我跟被告徐永貴在場，因為他要簽
22 名，當時被告徐永貴很樂意，原告讓他簽名就簽名了。附表
23 二土地買賣契約以被告徐永貴為買方，是因為這些都是要做
24 捐贈的土地，要與當時買土地（即受贈地）名義人需相同，
25 所以名字要一致。原告也有用他自己的名義另外去買道路用
26 地去捐贈，附表二土地僅是被告徐永貴的部分等語（見本院
27 卷一第368頁至第370頁、第372頁），與原告主張係基於
28 融資或為增加容積率等考量，方以被告徐永貴名義參與中和
29 不動產投標及買賣附表二土地，並將上開不動產登記為被告
30 徐永貴所有等語互核一致。再者，被告徐永貴於100年間將
31 附表一部分土地移轉登記為被告黃文娟係因為原告有稅務考

量，是原告決定，也是原告拿相關資料辦理登記；附表一土地現在當作出租停車場使用，也是原告決定的一節，業據證人張玉寶證述明確在卷（見本院卷一第370頁），並有車亭停車事業股份有限公司108年12月25日車業字第10812010號函在卷可佐（見本院卷一第439頁至第449頁），且被告徐永貴亦證稱：我名下附表一部份土地在100年間有移轉部分給被告黃文娟、訴外人游永文、黃淑貞，這是原告決定的，跟我說的理由就是地主同意比例的需要等語（見本院卷一第389頁），足認附表一土地固然登記於被告徐永貴名下，原告仍可決定應如何移轉登記或出租他人，顯見原告對於附表一所示土地確有實際處分、管理之權限。綜上可知，原告以各投資人之資金，購入中和區不動產及附表二土地後，因基於稅務、貸款考量，始將附表一、二土地及355號房屋登記於被告名下，是原告主張兩造間就附表一、二土地及355號房屋成立借名登記契約，應屬可採。

3. 被告雖抗辯被告徐永貴為馥華集團經營團隊一員，附表一、二土地及355號房屋登記為被告所有係經營團隊所決定云云。然中和案係由原告與各投資人分別成立投資契約，各投資人間並無合資或合夥等投資契約，且原告為中和區不動產及附表二土地實際所有人，俱如前述，至證人徐陳坤固證稱：中和案的登記方式是核心人物討論後決定，核心人物就是原告、被告徐永貴、我、張玉寶，也是經營團隊等語（見本院卷一第509頁、第517頁至第518頁），然其同時證稱：我不清楚附表一土地為何有些會登記給原告子女及其姻親，這要問原告用意為何，登記給原告子女及其姻親是原告或被告徐永貴名下持份要查；不清楚中和案有投資人要退出，也不清楚退出程序；每一個投資案都有投資人名冊，才會知道投資人是誰；中和案股本4億元是原告、被告徐永貴、我、張玉寶共同決定的，加上銀行貸款，4億元就足夠，有些人聽到的是以12.2億元為股本，是同時決定的，部分是4億元，部分是12.2億元；我是事後才知道有人是以12.2億元為股本

來投資，核心人物沒有一起討論出12.2億元等語（見本院卷一第503頁、第507頁、第509頁、第512頁、第520頁），是以，倘土地開發案及相關登記方式係由所謂經營團隊所決定，身為經營團隊之證人徐陳坤何以不清楚附表一土地部分移轉登記給原告子女及游永文、黃淑貞之原因為何，又投資人退股及投資股本多少均影響中和案實際所得運用之資金，對中和案之開發進行應屬至關重要之事項，且中和案僅購入中和區不動產之成本已高達26億100萬元，證人徐陳坤如為馥華集團決策者之一，對於應到位資金及資金流向理應有所知悉、掌握，然其卻無法說明在銀行貸款僅18億600萬元之情形下，何以募資股本僅需4億元，況上述金額尚不及後續繳納貸款、進行都更、興建銷售等成本，甚至表示不清楚12.2億元股本如何決定，亦非所謂核心人物共同討論而來，是證人徐陳坤證稱其與被告徐永貴、原告及張玉寶均為中和案核心經營團隊成員等語，已難盡信，復審酌證人徐陳坤與原告現因新莊案投資紛爭而另案涉訟中，則其證述是否公正客觀、無偏頗，亦有可疑，遑論其所為經營團隊在每一個投資案並不相同，核心人物是原告、被告徐永貴、我與張玉寶之證述（見本院卷一第508頁、第517頁），與被告徐永貴證稱馥華集團事務是由被告徐永貴、原告、證人徐陳坤共同決定；經營團隊就是原告、證人徐陳坤、我，還有一些資深員工張玉寶，還有聘請的員工；比較核心的人是我、原告、證人徐陳坤、會計及原告子女等語亦有矛盾（見本院卷一第385頁、第387頁、第389頁），並與證人張玉寶、周俊文、許淑娟均證稱：馥華集團主要經營核心人物僅原告一人，決定是否開發、如何開發、後續事務安排等主導者都是原告，其他人沒有影響權或決定權，沒有所謂核心團隊等語復有齟齬（見本院卷一第372頁、本院卷二第273頁、第277頁、第286頁、第287頁），自難認證人徐陳坤證稱馥華集團核心人物就是原告、被告徐永貴、我、張玉寶，中和案的登記方式是核心人物討論後決定等語可採。

01 4.又被告抗辯被告徐永貴、證人徐陳坤就中和案之土地購置、
02 都市更新計畫等均全程參與，並參加新北市政府開發會議，
03 會將相關資訊帶回公司而舉辦集團內部會議，與原告共同商
04 討後續開發執行問題，與其他投資人不同云云。惟證人張玉
05 寶證稱：被告徐永貴、證人徐陳坤沒有參與馥華集團的經營
06 ，都是員工身份；中和案在辦理都市更新時的協調會、社區
07 會議等，我有參加，相關員工、協力廠商都會參加，因為有
08 被登記名字的地主都被要求要參加，沒有參加的地主會授權
09 公司員工代理，都更案件才好推動。如果會議上有重大決定
10 時，會打電話給原告讓他決定，因為有一些都更會議要由申
11 請人即席回答，才會由到場員工打電話給原告讓他決定。被
12 告徐永貴也有參加，但他沒有權力做決定等語（見本院卷一
13 第381頁至第382頁），證人許淑娟則證稱：被告徐永貴、
14 證人徐陳坤在馥華集團掛名總經理、副董，原告有交辦事務
15 他們就去做什麼，也會指派他們去開會，回來後要跟原告會
16 報等語（本院卷二第274頁），證人周俊文亦證稱：被告徐
17 永貴、證人徐陳坤在馥華集團掛名總經理、副董事長，他們
18 負責的業務內容都是原告指派的。被告徐永貴有參與中和案
19 的工務會議，因為他是總經理，內部有一些會議，董事長也
20 會指派總經理參與。總經理是陪同董事長開會，只能提出意
21 見，但沒有決策權。我在馥華集團內掛名執行董事，但實際
22 上是員工。被告徐永貴、證人徐陳坤雖然有掛名總經理、副
23 董事長，但跟我一樣都是員工；原告會指派被告徐永貴或證
24 人徐陳坤代表公司去參加都更或相關單位的開會，我們都是
25 借名登記的所有權人，這些會議必須地主參加才能推動，都
26 是原告指派他們去的。公司有時候會一起在會議室吃飯，並
27 非只有原告、被告徐永貴、證人徐陳坤三個人，會一起吃飯
28 、聊天，但不會做重大決策，重大決策不會再吃飯時跟不相
29 干的人做決策等語（見本院卷二第289頁至第291頁、第29
30 4頁至第295頁），足認被告徐永貴雖有參與中和案後續都
31 更會議，然係因其為土地登記名義人，或經原告指派前往，

且事後仍須向原告會報，並無決定權，是被告縱有參與中和案後續事務，亦僅係受原告委任或授權，而非出於執行合資或合夥事務，是被告抗辯其為馥華集團經營團隊，與一般投資人不同，登記在被告名下係經營團隊決定云云，洵無可採。至被告抗辯附表二編號1、2、3、5、6等5筆道路用地時係投資而購買，當時相關法令尚未修正，尚不得進行都市更新及容積率移轉，並非如原告所稱係為申請都市更新，並辦理容積移轉才購入云云，然當時新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則雖尚未頒佈，但都市更新建築容積獎勵辦法早已公布施行，是否不得辦理申請都市更新，並辦理容積移轉，即非無疑，且被告徐永貴亦到庭證稱：購入附表二編號1、2、3、5、6等5筆道路用地是做為中和案容積移轉使用，登記在我名下是因為我是中和案開發土地支持有人，容積率移轉地與接受地最好為同一人等語（見本院卷一第390頁、第399頁），復與原告主張相符，是被告上開抗辯，洵無可採。

(二)原告請求返還中和區不動產及附表二土地，有無理由？

1. 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；委任契約之當事人任何一方，本得隨時終止委任契約，民法第541條、第549條第1項分別定有明文。又借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質與委任關係類似，應類推適用委任關係終止、消滅之規定。借名契約之借名人既於借名登記契約終止或消滅後始得請求出名人或其繼承人返還借名登記之財產，則其返還請求權之消滅時效期間，應自得請求返還時起算（最高法院107年度台上字第756號判決可參）。

2. 本件兩造間就中和區不動產其附表二土地有借名登記契約一節，業經認定如前，又兩造間之借名登記關係業經原告以起訴狀繕本送達為終止渠等借名登記契約之通知，而本件起訴狀繕本已於107年12月18日寄存送達被告徐永貴、於107年

01 12月14日送達被告黃文娟，則原告與被告間就中和區不動產
02 及附表二土地之借名登記契約已因原告終止而消滅，是原告
03 類推適用民法第541條規定，請求被告將中和區不動產及附
04 表二土地移轉登記為原告所有，核屬有據。再原告擇一請求
05 為其有利之判決，則其另依民法第767條第1項前段、第17
06 9條請求被告為所有權移轉登記，即無再行審究之必要，附
07 此敘明。

08 五、綜上所述，原告類推適用民法第541條規定，請求被告徐永
09 貴、黃文娟應各將附表一土地、被告徐永貴將附表二土地及
10 335號房屋所有權，均移轉登記予原告，為有理由，應予准
11 許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
13 不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

15 中 華 民 國 109 年 7 月 31 日
16 民事第六庭 法官 蔡惠琪

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
19 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。

20 中 華 民 國 109 年 8 月 3 日
21 書記官 廖俐婷