

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴更一字第4號

原告 偉峰建設股份有限公司

法定代理人 呂岳雲

訴訟代理人 楊久弘律師

複代理人 吳宜珊律師

林君蓉

被告 康德焜

達力實業股份有限公司

上一人

法定代理人 陳弘修

訴訟代理人 姜震律師

被告 呂錫源

訴訟代理人 呂承翰律師

被告 陳艾瑩 址設高雄市○○區○○路○○號9樓

陳珮雯 址設高雄市○○區○○路○○號9樓

上列當事人間請求辦理所有權移轉登記事件，經臺灣高等法院發回更審，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件原告起訴時，另以訴外人康森為被告，然原告於康森尚未為本案言詞辯論前之民國107年5月25日具狀撤回對於康森之起訴，自己發生撤回之效力而非本件審理之範圍，合先敘明。

二、被告陳艾瑩、陳珮雯（下均逕稱其名）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於69年間擬於臺北縣土城市（現改制為新北市○○區○○○○段○○○○段000 000000地號土地（下分稱146、146-1地號土地）進行開發，興建集合式大樓住宅。其中146-1地號土地於72年6月7日分割成臺北縣土城市○○○段○○○○段000000地號土地（下稱原146-83地號土地）。其後原告因故決定自行購買土地開發，訴外人即陳艾瑩、陳珮雯之父陳啟福得知上情，表示可代為出面處理土地買賣及銀行貸款事宜，報酬為新臺幣（下同）7,200萬元（含購買土地價款及報酬）。雙方約定將146及原146-83地號土地借名登記於陳啟福及被告康德焜（下逕稱其名）名下，然因陳啟福恐所屬公司發現其私下與原告合作，故於簽訂合作合約書時（下稱系爭合約書），僅由康德焜一人簽約。其後原146-83地號土地所有權人陳素貞等人於77年12月10日移轉該地號應有部分7942分之1330予陳啟福，另移轉7942分之6612予康德焜。79年間為便於出售已興建完成之大樓，故於同年6月27日自原146-83地號土地分割出146-99地號土地（下稱146-99地號土地），分割後146-83地號土地由原告取得（下就分割後146-83地號土地，稱為新146-83地號土地），146-99地號土地仍借名登記於康德焜及陳啟福名下。其後原告改與被告達力工業股份有限公司（下簡稱達力公司）合作開發146-99地號土地，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）達力公司給付第二次款項時，康德焜、陳啟福即依系爭買賣契約第4條約定交付所有權移轉登記資料，將146-99地號土地應有部分半數（康德焜為7942分之3306、陳啟福為7942分之665），移轉登記予達力公司，然達力公司其後未再給付剩餘第三期至第五期款項，依系爭買賣契約第10條約定，雙方已自動解約，達力公司保有146-99地號土地應有部分無法律上原因。其後陳啟福未經原告同意，與康德焜間以假買賣方式，要求康德焜將146-99地號土地持份7942分之3306移轉於己，且為避免遭追償，於82年5月20日再度以

01 假買賣之方式將146-99地號土地持份轉讓予被告呂錫源（下
02 逕稱其名），康德焜、陳啟福2人移轉146-99地號土地，均
03 為通謀虛偽意思表示而無效。其後146-99地號土地於95年11
04 月10日經地籍圖重測變更為新北市○○區○○○段○○○號
05 土地（下稱系爭土地，並同時兼指原告與達力公司合作開發
06 之部分146-83地號土地即分割後146-99地號土地）。原告於
07 82年間解除與陳啟福、康德焜間借名登記之法律關係，陳啟
08 福、康德焜取得系爭土地無法律上之原因，應負返還之責。
09 復因陳啟福、康德焜與達力公司間買賣契約已自動解約、康
10 德焜將系爭土地持份移轉陳啟福及後續陳啟福移轉系爭土地
11 持份予呂錫源均為通謀虛偽意思表示而無效，原告得基於其
12 債權人之地位代位陳啟福、康德焜要求達力公司、呂錫源返
13 還系爭土地，而陳啟福已經過世，陳艾瑩、陳珮雯為其繼承
14 人，自應承受陳啟福之債務予以履行，是爰依民法第179條
15 、第242條、第87條第1項、244條、第1148條第1項及民
16 事訴訟法第247條之規定提起本訴，並聲明：(一)達力公司應
17 將系爭土地應有部分31768分之3306辦理所有權移轉登記予
18 康德焜，並應將系爭土地應有部分31768分之665辦理所有
19 權移轉登記予陳艾瑩、陳珮雯二人。(二)確認呂錫源與陳啟福
20 間就系爭土地應有部分31768分之3971，於82年5月4日所
21 為之買賣行為及於82年5月20日所為之所有權移轉登記物權
22 行為均不存在。(三)呂錫源應將系爭土地應有部分31768分之
23 3971，於82年5月20日所為之所有權移轉登記予以塗銷。(四)
24 陳艾瑩及陳珮雯應於呂錫源依第三項聲明將系爭土地應有部
25 分31768分之3971，於82年5月20日所為之所有權移轉登記
26 塗銷後辦理繼承登記，並於繼承登記後將其中持份31768分
27 之3306辦理所有權移轉登記予康德焜。(五)陳艾瑩及陳珮雯應
28 於呂錫源依第三項起訴聲明將系爭土地應有部分31768分之
29 3971，於82年5月20日所為之所有權移轉登記塗銷後辦理繼
30 承登記，並於繼承登記後將其中持份31768分之1330辦理所
31 有權移轉登記予原告。(六)康德焜應將系爭土地應有部分3176

8 分之 6612 辦理所有權移轉登記予原告。(七)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)康德焜答辯略以：伊於 77 年間應陳啟福之邀投資合購原 146-83 地號土地，購入上開土地後，即由陳啟福主導，其後伊因其他事業資金需求，由陳啟福退還出資結束投資關係，伊與原告間並無借名登記之法律關係存在，原告主張出資後登記於伊名下與常理不合，且原告自承當時有融資需求，當無資金購買上開土地，其主張不足採信。77 年間伊與原告簽訂為合建契約，顯非借名登記法律關係，原告依不當得利請求伊返還自無理由，伊因資金需求將系爭土地移轉予陳啟福名下，並非詐害債權之行為，且伊於 80 年間即已將系爭土地應有部分移轉予陳啟福，原告依民法第 244 條規定訴請撤銷，已罹於除斥期間等語，資為抗辯。

(二)達力公司答辯略以：原告主張原 146-83 地號土地為借名登記於陳啟福、康德焜名下，未提出相關證據，依另案臺灣板橋地方檢察署（現更名為新北地方地檢署）94 年度偵字第 1531 號不起訴處分書（下稱另案不起訴處分書）及臺灣高等法院 98 年度上易字第 324 號刑事判決亦可證本件並無借名登記之情形。而本件既無原告所稱借名登記之情事，原告非陳啟福、康德焜之債權人，不得代位請求達力公司返還，而達力公司並無違約情事，退步言之，原告借名登記返還請求權及第 179 條不當得利返還請求權均已罹於時效等語，資為抗辯。

(三)呂錫源答辯略以：否認原告主張陳啟福、康德焜與原告間就原 146-83 地號土地為借名登記，否認原告提出系爭合約書、系爭買賣契約書及收支餘絀表形式上真正，原告所舉證據不足以證明借名登記法律關係存在。原告以民法第 242 條規定要求伊塗銷系爭土地所有權登記，未敘明請求之本權，原告該部分主張，顯然有誤。且呂錫源以票據支付買賣價款，票據亦有兌現，此經另案不起訴處分書認定明確，原告主張其與陳啟福買賣為通謀虛偽云云不足採信；縱認陳啟福、呂錫

源間係為擔保債權而為土地所有權移轉，亦為適法之信託讓與擔保，與詐害債權行為有間；康德焜於80年間將系爭土地應有部分移轉予陳啟福，原告依民法第244條規定訴請撤銷，已罹於除斥期間等語，資為抗辯。

(四)達力公司、康德焜、呂錫源均答辯聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(五)陳艾瑩、陳珮雯未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第150頁至第151頁、第161頁至第162頁）：

(一)原告設立登記業經撤銷。

(二)本件146-1地號土地，於72年6月7日分割出原146-83地號土地，嗣於79年6月27日再由上開原146-83地號土地分割出146-99地號土地。

(三)本件新146-83地號土地，經重測後改編為新北市○○區○○○段○○○號（下稱375地號土地）；本件146-99地號土地，重測後改編為系爭土地。

(四)康德焜、陳啟福於79年間，將登記於2人名下之系爭土地應有部分1/2，以買賣為原因，於79年8月15日登記予達力公司。

(五)康德焜於80年間，將登記於其名下之系爭土地應有部分，以買賣為原因移轉登記予陳啟福。

(六)陳啟福於82年間，將登記於其名下之系爭土地應有部分出售予呂錫源，於82年5月20日完成登記。

(七)陳艾瑩、陳珮雯為陳啟福之繼承人。

四、至原告主張系爭土地係借名登記於陳啟福、康德焜名下，現已解除雙方借名登記法律關係，達力公司與陳啟福、康德焜間系爭買賣契約亦已解除；陳啟福、康德焜及呂錫源間系爭土地買賣均為通謀虛偽意思表示等情，則為被告所否認，並已前詞置辯，則本院應審酌者厥為：(一)原告與陳啟福、康德

01 焜間，有無借名登記之法律關係存在？(二)原告訴請確認呂錫
02 源與陳啟福間系爭土地之債權及物權契約為無效，有無訴之
03 利益？(三)原告訴請返還系爭土地應有部分，有無理由？下分
04 述之：

05 五、得心證之理由：

06 (一)原告與陳啟福、康德焜有無借名登記法律關係存在：

07 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告
09 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
10 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
11 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
12 高法院43年台上字第377號判決意旨參照）。次按不動產物
13 權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不
14 生效力；依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條
15 第1項及土地法第43條分別定有明文，是以，我國不動產物
16 權變動採登記公示公信原則，前開規定均在維護善意第三人
17 對於土地登記之信賴，貫徹土地登記之效力，因此，土地及
18 建物登記簿上有關所有權人、抵押權人、登記原因等記載，
19 除有特殊法定情形，即應認定為與真實狀況（包括：權利歸
20 屬、權利變動原因等）相符。又按稱「借名登記」者，謂當
21 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
22 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高
23 法院99年度台上字第2448號判決參照）。再按借名登記者，
24 出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立
25 借名登記契約，又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多
26 端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任
27 （最高法院102年台上字第1833號判決意旨參照）。又財產
28 之出資購買者，並非必然一定為財產之實質所有者，出資者
29 與財產所有權登記者間，亦非必然為借名登記關係。申言之
30 ，財產取得之出資者非不可能基於贈與、清償或其他法律關
31 係，而令受登記者取得財產所有權。是出資者並非僅舉證證

明其對於財產之取得有出資，即得推認其與受登記者間必有借名關係，而係必須舉證證明其與受登記者間，確實有令出資者保有財產實質所有權之意思合致始可。準此，原告主張與陳啟福、康德焜間就原146-83地號土地有借名登記法律關係，既為被告所否認，自應由原告就登記情形與實際所有權歸屬不符之事實，負舉證之責。

2. 原告雖提出系爭合約書主張與陳啟福、康德焜間有借名登記法律關係，然觀諸系爭合約書前言記載為：「立合約書人康德焜（以下簡稱甲方）、偉峰建設有限公司代表人呂岳雲（以下簡稱乙方），茲因甲方提供土地與乙方出資興建大樓合約事宜，訂定條款如下，以資共同遵守。」等語（見本院106年度重訴字第920號卷第31頁），文義載明原告與康德焜為合資建屋，而系爭合約書第3條及4條分別：「第三條：上述土地由原地主王財貴、黃迎福等人提供與乙方合建，現甲方向王財貴、黃迎福等人購買土地以新地主與乙方合作。」、「第四條：為便於工程進行及房屋銷售，甲方所分得大樓建坪全部作價新台幣柒仟貳佰萬賣斷予乙方統一銷售…」等語（見本院106年度重訴字第920號卷第31頁至第33頁），可認兩造合建模式為康德焜向原146-83地號土地地主購買土地後，再以地主身分與原告合建，是依系爭合約書文義觀之，自與原告主張系爭土地為借名登記等情不符，反與康德焜主張係與陳啟福一同投資原146-83地號土地等語一致，自難認原告主張之借名登記法律關係存在。

3. 原告另主張其於78年3月2日曾以原146-83地號土地向中國農民銀行進行融資貸款，可見土地為原告所有云云，固提出土地/建築抵押權設定契約書1份為證（見本院卷二第49頁），然依原告所提出契約書，債務人雖記載為原告公司，但設定義務人則為陳啟福、康德焜2人，可認中國農民銀行亦未認定原告為原146-83地號土地所有權人，中國農民銀行係經陳啟福、康德焜同意，故於原146-83地號土地上設定抵押權，原告上開主張，尚不足採。

01 4.原告再主張新146-83地號土地重測後改編為375地號土地，
02 並以原告為所有權人乙情，可證原告所述：「新146-83地號
03 土地為原告取得，146-99地號土地則繼續借名登記於陳啟福
04 、康德焜名下。」為真云云，雖聲請本院調取原146-83地號
05 土地及375地號土地異動索引為據（見本院卷二第223頁、
06 第335頁）。惟單就原146-83地號土地之所有權移轉經過，
07 尚不足以認定原告與陳啟福、康德焜有借名登記法律關係存
08 在。又原告與康德焜間系爭合約書第4條約定，康德焜係將
09 其本可分得房屋34戶及1樓全部，以7,200萬元出售原告公
10 司，是康德焜依系爭合約書約定，將新146-83地號土地所有
11 權移轉予原告所有，亦與常理無違，原告據此主張其與陳啟
12 福、康德焜有借名登記法律關係，自不足採。

13 5.原告又以曾支付7,200萬元為由，主張借名登記關係存在，
14 雖提出「偉峰建設資金收支餘絀表」為證（見本院106年度
15 重訴字第920號卷第47頁），然為被告否認其形式上真正，
16 原告復未能證明此文書之真正，自難憑此作對原告有利之認
17 定。

18 6.原告復以陳啟福曾以原告法定代理人名義出具委託書，委託
19 書不僅未提及康德焜，且係以原告名義發出，足見借名登記
20 法律關係存在，雖提出委託書1紙為據（見本院卷三第71頁
21 ），然觀諸原告提出委託書，僅在敘明原告公司委託達力公
22 司負責銷售，自無從以該委託書認定借名登記關係存在，原
23 告主張難認可採。

24 7.至原告另主張康德焜並未舉證其與陳啟福間有投資關係，然
25 原告所提上開各項證據均不足以證明其與陳啟福、康德焜間
26 有借名登記之法律關係，已如前述，揆諸前開說明，康德焜
27 縱未就其抗辯之事實提出舉證，仍應為原告不利之認定，附
28 此敘明。

29 (二)原告訴之聲明第二項是否有訴之利益：

30 1.按確認法律關係成立或不成立之訴，非原告有即受確認判決
31 之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項

前段定有明文。所謂有即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。因此，就他人間之法律關係，須自己有具體的、個人的法律上之利益，始得提起確認其法律關係成立或不成立之訴（最高法院99年度台上字第1362號判決參照）。

- 2.原告訴請確認呂錫源與陳啟福系爭土地買賣關係不存在，無非以其為系爭土地所有權人，業已解除與陳啟福、康德焜間借名登記關係，得訴請康德焜及陳啟福之繼承人返還系爭土地為由，然原告未能舉證證明與陳啟福、康德焜間有借名登記法律關係，已如前述，原告亦未能敘明就陳啟福、康德焜系爭土地之買賣有何即受確認判決之法律上利益，原告訴請確認陳啟福、康德焜系爭土地買賣行為及所有權移轉登記為無效，並無訴之利益，原告該部分聲明，應予駁回。

(二)原告訴請達力公司、呂錫源、陳艾瑩、陳珮雯移轉系爭土地應有部分（即原告訴之聲明第一項、第三項至第六項），有無理由：

- 1.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第242條定有明文，其立法理由為債權人得就債務人之財產受清償，是為通例。債務人財產之增減，於債權人之債權有重大關係，故於債務人怠於行使其權利時（例如債務人不向第三人索還欠款）應許債權人為保全其債權起見，得以自己之名義，行使屬於債務人之權利，以保護其利益。是以得依該條代位請求者，自以債權人為限。原告訴之聲明第1項、第3項雖依民法第242條規定訴請達力公司將系爭土地應有部分移轉登記予康德焜、陳艾瑩、陳珮雯；訴請呂錫源塗銷系爭土地所有權登記，雖主張其為系爭土地實質所有權人，然未能舉證已實其說，原告復未能提出其為陳啟福、康德焜債權人之相關證明，是原告依民法第242條為上開請求，自無理由，應予駁回。

01 2.另按民法第244條第1項之撤銷訴權，依同法第245條規定
02 自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。該項
03 法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項除
04 斥期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為
05 調查認定，以為判斷之依據（最高法院85年台上字第1941號
06 民事判決參照）。原告聲明請求陳艾瑩、陳珮雯應將取得之
07 系爭土地應有部分移轉登記康德焜云云，姑不論原告主張借
08 名登記關係是否存在，原告既不否認康德焜係於80年間將系
09 爭土地應有部分移轉登記予陳啟福，則自康德焜移轉登記時
10 起，顯已逾10年，原告依民法第244條訴請撤銷，已逾245
11 條之除斥期間，其主張自無理由，應予駁回。

12 3.再按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求
13 權之成立要件應負舉證責任，如受利益人係因其給付而得利
14 時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故
15 主張不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明之，如受
16 領給付之原因不明，其不利益自應歸於主張不當得利請求權
17 存在之人，始符舉證責任分配之原則（最高法院107年度台
18 上字第1950號判決參照）。原告依民法第179條規定請求陳
19 艾瑩、陳珮雯、康德焜將系爭土地應有部分返還原告（即訴
20 之聲明第五項、第六項），然原告未能舉證證明系爭土地借
21 名登記法律關係存在，且原告訴請達力公司、呂錫源將系爭
22 土地移轉登記至康德焜、陳艾瑩、陳珮雯，均無理由，已如
23 前述，是原告訴請陳艾瑩、陳珮雯、康德焜移轉系爭土地應
24 有部分，自無理由，應予駁回。

25 五、綜上所述，原告主張與陳啟福、康德焜間有借名登記之法律
26 關係，現已終止，陳啟福、康德焜將系爭土地應有部分分別
27 陸續移轉登記予達力公司、呂錫源，亦遭解除或為假買賣，
28 依民事訴訟法第247條規定訴請確認呂錫源與陳啟福間就系
29 爭土地應有部分買賣行為及所有權移轉登記為無效；另依民
30 法第179條、第242條、第87條第1項、244條、第1148條
31 第1項規定訴請康德焜、達力公司、陳艾瑩、陳珮雯移轉或

01 返還系爭土地應有部分，均為無理由，應予駁回，而原告之
02 訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。
03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
04 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響
05 爰不另一一論述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 10 月 20 日
08 民事第五庭 審判長法官 高文淵
09 法官 連士綱
10 法官 王 廷

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 10 月 20 日
15 書記官 張雅筑