臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第447號

原　　告　柏德建設股份有限公司
法定代理人　林國義
訴訟代理人　李國煒律師
　　李代婷律師
被　　告　郭鴻毅
　　梁信諒
　　田羽君

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國109年1月7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、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，乃以不當得利返還請求權及侵權行為損害賠償請求權為訴訟標的，先位聲明：被告梁信諒、田羽君就坐落桃園市○○區○○段○○○　○○○○號土地（下稱系爭土地），於民國108年5月28日以買賣為原因，經桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政事務所）所為所有權（權利範圍各為應有部分2分之1）之移轉登記，應予塗銷，回復為被告郭鴻毅所有之登記後，被告郭鴻毅應再將該土地所有權（權利範圍為全部）移轉登記予原告；備位聲明：被告郭鴻毅應給付原告新臺幣（下同）1,500萬元。嗣就先位聲明部分之訴訟標的，追加變更為物上請求權、民法第113條、不當得利返還請求權及類推適用民法第541條第2項之規定，另就備位聲明部分追加以原告與被告郭鴻毅間債務不履行損害賠償請求權為訴訟標的，並為如後開之聲明，核其追加前後之訴請求之基礎事實同一，依前開規定，其追

加為合法，應予准許。

二、被告郭鴻毅經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。又民事訴訟法上有所謂證據共通原則，許法院斟酌共同訴訟之全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽（最高法院80年度台上字第747號判決意旨參照）。是以，於被告梁信諒、田羽君有所爭執之事項，被告郭鴻毅不依民事訴訟法第280條第1項、第3項之規定而視為自認，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）先位聲明：

1.被告郭鴻毅於104年12月24日簽立同意書，與原告約定以18萬元之佣金為對價而借名予原告，登記為系爭土地及坐落同段835之15地號土地、桃園市○鎮區○○○段○○○○○○○○○號土地、彰化縣○○市○○段○○○ ○號土地、門牌號碼：彰化縣○○市○○街○○巷○ 號建物之所有權人，並約定被告郭鴻毅於原告表示終止借名後，應依原告指示將前開不動產返還、移轉登記予原告。

2.其中，坐落彰化縣○○市○○段○○○ ○號土地及門牌號碼：彰化縣○○市○○街○○巷○ 號建物，原告已經終止借名登記契約，被告郭鴻毅亦已依原告指示辦理移轉登記。惟原告於108年4月9日以存證信函對被告郭鴻毅重申終止借名登記契約之旨，並請求被告郭鴻毅返還、移轉其餘土地，被告郭鴻毅置之不理，反而未經原告同意，即以買賣為原因，於108年5月28日將系爭土地所有權應有部分各2分之1分別移轉登記予被告梁信諒、田羽君。

3.被告郭鴻毅與被告梁信諒、田羽君間買賣契約及所有權移轉契約，乃以通謀虛偽意思表示所為之假買賣，依民法第87條規定為無效。惟被告梁信諒、田羽君現受有登記為系爭土地所有權人之利益，原告為系爭土地真正所有權人，

因被告3 人所為，而受有失去該項登記之利益，又原告既已終止與被告郭鴻毅間的借名登記關係，被告3 人受利益即欠缺法律上原因，構成不當得利。

4.另原告已終止前揭借名登記契約，得依民法第767 條行使物上請求權，並依民法第113 條及類推適用民法第541 條第2 項規定，請求被告3 人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，將系爭土地所有權回復登記為原告之名義，爰擇一有利者，先位聲明請求被告梁信諒、田羽君各應將系爭土地所有權應有部分2 分之1 移轉登記予被告郭鴻毅，被告郭鴻毅應再將系爭土地移轉登記予原告。

（二）備位聲明：

1.倘認被告郭鴻毅與被告梁信諒、田羽君間之買賣為合法，因被告郭鴻毅將系爭土地所有權移轉登記予被告梁信諒、田羽君乃無權處分，且被告梁信諒、田羽君並非善意第三人，被告3 人所為所有權移轉契約仍不生效力，而侵害原告之財產權，致原告無法登記為系爭土地之所有權人，構成民法第184條第1項前段所規定的侵權行為。

2.縱認被告梁信諒、田羽君為善意第三人，則被告郭鴻毅故意將實際上非自己所有之不動產，移轉登記予被告梁信諒、田羽君，而使被告梁信諒、田羽君善意取得系爭土地所有權，致原告受有喪失系爭土地所有權之損害，被告3 人所為所有權移轉契約仍不生效力，侵害原告之財產權，致原告無法登記為系爭土地之所有權人，仍構成民法第184條第1 項前段所規定的侵權行為。爰依不當得利、侵權行為、民法第226 條所規定債務不履行之法律關係，擇一有利者，備位聲明請求被告郭鴻毅應賠償返還出售土地所得之價金1,750 萬元等語。

（三）並聲明：

1.先位聲明：被告梁信諒、田羽君就系爭土地於108 年5 月28日以買賣為原因，經中壢地政事務所所為所有權（權利範圍2 分之1 ）移轉登記應予塗銷，回復為被告郭鴻毅所

有之登記後，被告郭鴻毅應再將該土地所有權（權利範圍為全部）移轉登記予原告。

2.備位聲明：被告郭鴻毅應給付原告1,750 萬元。

二、被告則以：

（一）被告梁信諒、田羽君以：

1.被告梁信諒、田羽君買受系爭土地前，根本不認識被告郭鴻毅，而是透過仲介居間，買賣契約的價金也已經給付。原告所主張其與被告郭鴻毅間借名登記等情，被告梁信諒、田羽君根本無從得知，亦非如原告所稱乃通謀虛偽意思表示而為假買賣等語，以資抗辯。

2.並答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告郭鴻毅經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出答辯書狀到院。

三、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100 年度台上字第415 號判決意旨參照）。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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第541 條第2 項、第226 條第1 項、第184 條第1 項前段定有明文。另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179 條定有明文。依其規定，不當得利之要件為：⑴一方當事人受有利益；⑵他方當事人受有損害；⑶受損害與受利益之間有直接因果關係；⑷無法律上之原因。其中，直接因果關係之要件，其功能乃以損益變動之直接當事人，作為不當得利之當事人，以合乎不當得利制度調整無法律

上原因損益變動之意旨。損益變動倘係給付所致，即應以給付是否係履行法律上義務，認定其法律上原因之有無；倘非給付所致，則應依相關法規之意旨，視一方當事人是否取得依法本應歸屬於他方當事人之利益，以判斷其法律上原因之有無。

四、得心證之理由：

（一）原告之訴，其中部分為顯無理由：

1.民法第758條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」98年1月23日修正前民法第758條、第760條規定同此意旨。按照這樣的規定，本件系爭土地前經訴外人公號萬善祀移轉登記為被告郭鴻毅所有，被告郭鴻毅因此取得系爭土地的所有權，直到被告梁信諒、田羽君受讓系爭土地所有權之前，系爭土地的所有權人都是被告郭鴻毅，而不是原告。原告從來都沒有依修正前民法第758條、第760條規定或現行民法第758條的規定，受讓系爭土地所有權，也就從來都不是系爭土地的所有權人

2.原告主張自己跟被告郭鴻毅有借名登記關係，而如同後面所說明的，原告無法證明這個法律關係的存在。然而，即使真的有原告所主張的借名登記關係存在，對於系爭土地的所有權歸屬，也不生影響。被告郭鴻毅是基於法律行為而從公號萬善祀受讓系爭土地所有權（見土地買賣契約書，本院卷第239頁），這項「法律行為」也就是被告郭鴻毅與公號萬善祀間關於系爭土地的不動產所有權移轉契約，其性質屬物權行為，具有獨立性及無因性，獨立於原因關係而存在，其效力也不受原因關係之影響。據此，一方面，原告沒有依修正前民法第758條、第760條或現行民法第758條規定，跟公號萬善祀以書面作成關於系爭土地的不動產所有權移轉契約並至該管地政事務所辦理移轉登記，另一方面，跟公號萬善祀以書面作成關於系爭土地的不動產所有權移轉契約並至該管地政事務所辦理移轉登記

的，是被告郭鴻毅，而不是原告，所以，系爭土地的所有權，先是屬於公號萬善祀，嗣經被告郭鴻毅受讓，再由被告郭鴻毅移轉與被告梁信諒、田羽君，至於原告，則從來就不是系爭土地的所有權人。

3.在借名登記關係下，委託人（借名人）借用受託人（出名人）的名義買受不動產，出賣人並將不動產直接移轉登記為受託人所有。儘管買受不動產的價金是委託人出的，但基於物權行為的獨立性，作為原因關係的買賣契約或借名登記契約本身，不會發生不動產所有權移轉的法律效果，光是付貸款或繳稅，也不足以讓委託人取得不動產所有權，還必須依修正前民法第758 條、第760 條或現行民法第758 條規定，作成不動產所有權移轉契約（通常稱為「公契」）並辦理移轉登記完竣，才能使不動產所有權移轉的效力發生，而借名登記的目的，本來就是不要把不動產登記在委託人名下，出於這項目的，不動產所有權移轉契約是以受託人的名義作成、移轉登記也是登記到受託人名下，依修正前民法第758 條、第760 條或現行民法第758 條規定取得不動產所有權的，就是受託人，不是委託人，因此，在借名登記的法律關係下，委託人並不是不動產的所有權人，受託人才是。據此，本件原告主張的借名登記，縱使確有其事，原告也不會因此成為系爭土地的所有權人。

4.物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。98年1 月23日修正前民法第757 條定有明文。民法第765 條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」我國民法上，只有一種所有權，也就是民法第765 條所規定的那種所有權，而基於民法第757 條所規定的物權法定原則，當事人不得透過法律行為創設新的物權類型。本件原告主張自己是「真正所有權人」云云，但如前所述，原告從來都不是系爭土地的所有權人，我國民法上又根本就沒有「真正所有權」

這種物權，原告也就不可能是「真正所有權人」。

5.原告雖主張：借名登記契約當事人內部間仍應承認借名人為真正所有權人，出名人即非該借名登記財產之真正所有權人云云，然查：

⑴民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。民法第1 條定有明文。本件原告上開主張，雖舉最高法院99年度台上字第2448號判決為依據，然關於借名登記契約下的標的物所有權歸屬，本應適用民法第758 條，法律已有規定，本毋庸適用習慣或法理。

⑵本院前於開庭通知載明，請原告陳報：①借名契約當事人間視同所有權人，於法律上之依據為何？②「真正所有權」於我國民法上之依據為何？惟原告並未在期日前具狀陳報。

⑶經本院當庭詢問，借名契約當事人間視同所有權人，於法律上之依據為何？原告訴訟代理人李國煒律師答稱：「故提出買賣契約，當時原告確實買受系爭土地，但受限於農地當時之法令，只有自耕能力證明才能買受農地，實務上認為此情形以借名登記之方式是合法的。基於此，應認定原告就是真正所有權人。目前我所知的實務見解是如此，依據再找找看」云云（見109 年1 月7 日言詞辯論筆錄，本院卷第230 頁），仍然沒有指出其法律上依據。

⑷經本院當庭詢問，「真正所有權」於我國民法上之依據為何？原告訴訟代理人李國煒律師答稱：「以個人承辦經驗，在日據時期，買賣雙方意思表示合致即生物權變動效力，判例也承認日據時期之法律為如此，以致於日據時期結束後之國民政府時期對於原日據時期因意思表示合致即取得所有權之人，雖沒有請求賣方移轉登記或請求權時效消滅，但無礙買受人是真正所有權人。倘若第三人明知此情形而向登記名義人購買即非善意，不受信賴土地登記保護」云云（見109 年1 月7 日言詞辯論

筆錄，本院卷第230 、231 頁），仍然沒有指出其法律上依據。

⑸「借名登記契約當事人內部間仍應承認借名人為真正所有權人」的法律見解，其目的應該是要強化法律對於借名人的保護。然而，這種法律見解，顯然違背民法第758 條關於不動產物權行為須以書面作成、登記生效的規定，也牴觸民法第757 條所規定的物權法定主義，借名人選擇以借名登記的方式進行不動產交易，在這樣的交易安排底下，借名登記契約上的權利屬於債權而無法對抗第三人、所有權人亦為出名人而非借名人，這些結果以及因此產生的風險，都是借名人自己選擇的交易方式所造成的，基於私法自治原則，借名人本來就要自己承擔後果，法官們根本不需要想方設法地幫借名人找尋取得所有權的依據。

⑹況且，這樣的見解，根本也起不了保護借名人的作用。借名登記契約當事人內部間，本來就有借名登記契約上債權可以主張，縱使承認借名人為真正所有權人，讓借名人可以對出名人主張民法第184 條第1 項前段所規定的侵權行為或不當得利，考慮到舉證責任跟消滅時效等相關規定，其結果也無法在借名登記契約既有的履行請求權或債務不履行損害賠償請求權外，賦予借名人更有利的保障；又按照這項法律見解，承認借名人為真正所有權人的範圍，只在借名登記契約當事人「內部」間，借名人仍然無法在「外部」對第三人主張，自己是標的物的所有權人，因此也無法對第三人主張不當得利返還請求權，或是民法第184 條第1 項前段規定的那種侵權行為。既然根本就起不了保護借名人的作用，實在沒有必要破壞物權法定原則與物權行為的公示公信原則，強加解釋。

⑺是以，原告這部分的主張，一來在法律上沒有依據，二來縱使這些法律見解可採，原告也無法對被告梁信諒、

田羽君主張自己是系爭土地所有權人。

6.在這樣的分析下，回頭來看原告先位之訴，其若干主張乃顯無理由：

⑴原告雖主張類推適用民法第541條第2項之規定云云，但借名登記契約是債權契約，僅具相對性，不得對抗第三人，即使原告主張的借名登記關係存在，原告也不能類推適用前開規定而請求被告梁信諒、田羽君塗銷移轉登記；而系爭土地既然已不在被告郭鴻毅名下，被告郭鴻毅已無從將系爭土地移轉登記予原告，原告也不能據以請求被告郭鴻毅將系爭土地所有權移轉登記予原告。

⑵原告雖主張物上請求權，惟即使原告主張的借名登記關係存在，原告也從來都不是系爭土地的所有權人，自無從行使物上請求權。

⑶原告雖援引民法第113條，請求回復原狀，但姑且不論這條規定業經學者指為贅文，並無規範功能，按其文義，它也只適用於無效法律行為，並依民法第114條第2項規定準用於經撤銷的法律行為，而按原告自己的主張，原告跟被告3人間本不存在無效或經撤銷的法律行為，當然也就沒有適用或準用民法第113條的餘地。

⑷原告雖主張不當得利返還請求權，惟：①即使原告主張的借名登記關係存在，原告也從來都不是系爭土地的所有權人，被告梁信諒、田羽君也是基於被告郭鴻毅的給付而取得系爭土地的所有權及占有，換句話說，系爭土地的所有權跟占有，並不是原告財產一部分，被告梁信諒、田羽君所受利益並非得自原告的財產、未致原告受損害，不符合民法第179條規定的不當得利構成要件；②同樣地，即使原告主張的借名登記關係存在，被告郭鴻毅取得系爭土地的所有權，是基於公號萬善祀的給付，在被告郭鴻毅取得之前，系爭土地為公號萬善祀所有，並不是原告財產的一部分，被告郭鴻毅受有系爭土地所有權之利益並非得自原告的財產、未致原告受損害，

不符合民法第179 條規定的不當得利構成要件；③即使原告主張的借名登記關係存在，借名登記契約屬於債權契約，原告據以請求被告郭鴻毅返還系爭土地的權利也屬於債權，僅具有相對性，不得對抗第三人，對於被告梁信諒、田羽君而言，原告不得以此債權，作為系爭土地及其占有的權益應歸屬於原告的法律上依據，原告所主張的事實，即使為真，也跟民法第179 條規定不當得利的構成要件顯不相符。

7.同樣地，原告備位之訴，以不當得利返還請求權為訴訟標的部分，顯無理由，理由同前；以侵權行為損害賠償請求權部分亦顯無理由，其理由在於：

⑴即使原告主張的借名登記關係存在，系爭土地的所有權人也從來就不是原告。原告既然不是系爭土地的所有權人，被告3 人也就無從侵害原告的土地所有權。

⑵即使原告主張的借名登記關係存在，被告郭鴻毅才是系爭土地所有權人，其將系爭土地所有權移轉與被告梁信諒、田羽君，是有權處分，並非無權處分，因此也就沒有適用民法第801 條、第948 條關於不動產所有權善意受讓的規定，原告爭執被告梁信諒、田羽君並非善意第三人云云，一點意義也沒有。

⑶即使原告主張的借名登記關係存在，借名登記契約為債權契約，原告據以請求被告郭鴻毅返還系爭土地的權利也屬於債權，僅具相對性，並不是民法第184 條第1 項前段所指的「權利」。

⑷是以，即使原告主張的借名登記關係存在，被告3 人關於系爭土地的交易，也不會侵害原告的土地所有權，沒有構成民法第184 條第1 項前段所定侵權行為的餘地。

8.按原告自己主張的事實，原告先位之訴顯無理由，備位之訴當中，關於依不當得利、侵權行為所為之請求，亦顯無理由。換句話說，原告之訴當中，只有關於對被告郭鴻毅債務不履行損害賠償的請求，並非顯無理由，尚須判斷原

告主張的借名登記契約是否成立生效，而有開庭審理之實益。只不過，由於原告是以預備合併的型態起訴，原告的先、備位之訴又分別都是訴之選擇合併的型態，按其客觀訴之合併的型態，應為全部判決，不得一部判決，本院才沒有依民事訴訟法第249 條第2 項規定駁回原告之訴。

（二）原告債務不履行損害賠償之請求為無理由：

1.原告主張自己跟被告郭鴻毅有借名登記契約，被告郭鴻毅將系爭土地出賣予被告梁信諒、田羽君，乃債務不履行，應負損害賠償責任等語，被告梁信諒、田羽君則否認這項借名登記契約的存在，而如同前面的說明，基於證據共通原則，儘管被告郭鴻毅沒有到庭，被告梁信諒、田羽君既然已有爭執，仍不適用民事訴訟法第280 條第1 項、第3 項規定，視為被告郭鴻毅自認就這項借名登記契約的存在，原告仍應舉證證明其所主張的借名登記契約確實存在。

2.對此，原告雖提出系爭土地的土地登記謄本、土地所有權狀、同意書、支票及土地買賣契約書等件為證。然查：

⑴系爭土地的土地登記謄本、土地所有權狀及土地買賣契約書等件，只能證明被告郭鴻毅曾經登記為系爭土地所有權人的事實，不能證明原告與被告郭鴻毅間有借名登記的合意（見本院卷第7 至43、239 至255 頁）。

⑵原告提出的同意書雖記載：「本人郭鴻毅同意已下所座落土地及房屋借名登記為權利人、借名登記佣以用總金額新台幣：壹拾捌萬元整、恐口無憑、特立此同意書為證」，並列舉原告所指不動產地號及門牌號碼（見本院卷第45頁），然被告梁信諒、田羽君既爭執這份私文書之真正，依民事訴訟法第357 條規定，應由原告證其真正，而原告沒有提出進一步的證據，以證明同意書確實是由被告郭鴻毅簽名。同意書形式上之真正既然無法證明，也就不能據以認定原告所指借名登記關係的存在。

⑶原告雖提出其於104 年12月25日簽發、金額16萬2,000 元、受款人為被告郭鴻毅的支票，指為被告郭鴻毅簽收

佣金費用之支票云云，但支票是無因證券，原告簽發這張支票給被告郭鴻毅，可能的原因關係有多端，不見得就是為了支付借名登記的報酬，因此不能以這張支票來認定，原告跟被告郭鴻毅之間確實有借名登記關係。

3.原告另提出本院開庭通知及主文公告為證，稱原告另案請求被告郭鴻毅返還土地，業經本院108 年度訴字第1994號為勝訴判決云云（見本院卷第235 至237 頁），惟查：

⑴依憲法第80條規定，法官依法獨立審判；另依民事訴訟法第222 條第1 項規定，法院為判決時，關於事實真偽之判斷，應斟酌者，乃全辯論意旨及調查證據之結果。

⑵事實審法院審理訴訟之方式，民事訴訟法係採直接審理主義，除法律別有規定外，法院須以其自行調查認識所得之資料，為其判決基礎，否則其判決即屬違背法令（最高法院78年度台上字第1926號判決意旨參照；81年度台上字第685 號判決同此意旨）。違背直接審理主義之事例，如最高法院87年度台上字第812 號判決意旨所揭示：「原審並未調閱臺灣嘉義地方法院77年度訴字第171 號歷審民事卷，而卷附上開事件歷審判決，對於被上訴人曾否寄送上開78年1 月12日會議記錄於上訴人，亦未加以審認。乃原審遽引敘上開案卷之記載採為其判決基礎，難謂於直接審理主義無違。」

⑶本件原告所舉前開另案判決，是審理該事件的法官斟酌該事件全辯論意旨及調查證據之結果，經認事用法而作成的判決，本件有本件的全辯論意旨及調查證據之結果，不受該判決拘束，況原告援引那個判決的主文，請求本院採為判決基礎，顯然違背直接審理主義。此部分主張為無理由。

4.原告無法證明自己跟被告郭鴻毅之間有借名登記關係存在，則其備位之訴當中，關於債務不履行損害賠償的請求為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告先位聲明依類推適用民法第541 條第2 項之

規定、民法第113 條、不當得利之法律關係及物上請求權，請求被告梁信諒、田羽君各應將系爭土地所有權應有部分2分之1 移轉登記予被告郭鴻毅，被告郭鴻毅應再將系爭土地移轉登記予原告，並備位聲明依不當得利、侵權行為、民法第226 條所規定債務不履行之法律關係，請求被告郭鴻毅應賠償返還出售土地所得之價金1,750 萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　官　孫健智

以上正本證明與原本無異。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　顏崇衛