

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第248號

原告 台利村企業有限公司

法定代理人 廖明科

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 黃邦哲律師

蔡昆宏律師

被告 芊卉國際園藝股份有限公司

兼法定代理 景文德

人

上二人共同

訴訟代理人 許淞傑律師

上列原告因被告背信刑事案件，提起附帶民事訴訟（105年度附民字第116號），經刑事庭移送民事庭審理，於民國108年7月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣伍佰伍拾陸萬玖仟柒佰貳拾壹元，及自民國一百零五年二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔六分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰玖拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰伍拾陸萬玖仟柒佰貳拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同

一或關聯，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，自屬之（最高法院 90 年度臺抗字第 2、287、519 號、91 年度臺簡抗字第 33 號、91 年度臺抗字第 235、552、648 號、92 年度臺抗字第 394 號裁定意旨參照）。本件原告起訴時原依民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項及 185 條規定為請求權基礎，請求被告連帶賠償背信行為所造成之損害，嗣於民國 107 年 5 月 19 日以民事補正聲明暨陳述意見狀變更依民法第 184 條第 1 項前段、公司法第 23 條等規定為請求權基礎，請求被告賠償背信行為所造成之損害，原告上開變更部分，其請求之基礎事實同一，所援用之證據資料亦前後相同，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，原告上開訴之變更，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)、被告芊卉國際園藝股份有限公司（下稱芊卉公司）於 99 年間，將其向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）交由原告使用，約定契約期間自 99 年 8 月 13 日起至 107 年 7 月 8 日止，被告同意原告於系爭土地上興建建物，原告則給付新臺幣（下同）500 萬元與被告芊卉公司，作為補償被告芊卉公司前已給付台糖公司之租金、履約保證金、權利金等費用支出，並簽定合作契約（下稱系爭契約）。嗣原告於 100 年 1 月間前後出資 5,000 多萬元於系爭土地上，興建同段 1617 建號之建築物（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○號，下稱系爭建物），並於 100 年 11 月 2 日以借名登記之方式，將系爭建物所有權登記於被告芊卉公司名下，原告則保有系爭建物之實際所有權，兩造並於同年 11 月 11 日以被告芊卉公司為債務人，設定金額 3,000 萬元之普通抵押權予原告，系爭建物之所有權狀、抵押權之他項權利證明書則由原告之法定代理人廖明科保管，上開事實業經鈞院 106 年度重訴字第 452 號民事判決認

01 定在案。

02 (二)、詎被告芊卉公司之法定代理人被告景文德明知原告為系爭建
03 物之真正所有權人，竟於102年9月3日向地政機關以系爭建
04 物所有權狀遺失為由申請補發，嗣於102年10月9日持系爭建
05 物向台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）借款，並
06 委由善意之代書卓有燦將系爭建物設定最高限額抵押權3,00
07 0萬元與台中商銀，以擔保被告芊卉公司對台中商銀之債務
08 ，而被告景文德背於借名登記契約任務之行為，致系爭建物
09 存有抵押權之負擔，將來有被查封拍賣之風險，降低系爭建
10 物之交易價值，侵害原告之所有權，致生損害於原告。而被
11 告景文德為被告芊卉公司資金周轉之需，以不實所有權狀將
12 系爭建物設定抵押，客觀上係為被告芊卉公司執行業務，致
13 原告受有3,000元之損害，爰依民法184條第1項前段、公司
14 法第23條第2項規定請求被告芊卉公司與被告景文德負連帶
15 損害賠償責任。並聲明：被告應連帶給付原告3,000萬元，
16 及自刑事附帶民事起訴狀送達被告翌日起，至清償日止，按
17 年息百分之5計算之利息。

18 (三)、系爭建物由原告獨資興建、占有、管理、使用，所有權狀亦
19 放置於原告公司處，且系爭建物坐落之系爭土地使用權利金
20 及系爭建物房屋稅、電費均由原告支付，被告芊卉公司抗辯
21 係系爭建物為其所有，兩造間並未成立借名登記契約，顯與
22 事實不符。況系爭建物亦未列入被告芊卉公司資產負債表之
23 列，顯示系爭建物確實係原告借名登記予被告芊卉公司名下
24 被告所辯稱顯非事實。

25 三、被告則以：

26 (一)、系爭建物固為原告所出資起造，惟出資者非必然即為建物之
27 所有權人，原告並未舉證證明「登記與實際所有權狀態相悖
28 之移轉契約書或其他文件」，與「原告係基於所有之意思出
29 資系爭建物之興建」，難認兩造間之借名登記契約存在。且
30 原告於臺灣臺中地方法院檢察署（已改為臺灣臺中地方檢察
31 署，下稱臺中地檢）103年度偵續一字第74號刑事案件偵查

01 中及鈞院105年度易字第325號刑事案件審理中，從未提及原
02 告借用被告芊卉公司名義作為系爭建物所有權之登記，被告
03 亦從未允諾出名登記。又依系爭合作契約所載，亦未見兩造
04 曾約定借名登記事宜及系爭建物所有權歸屬之約定，以系爭
05 建物之昂貴造價，豈有未於系爭合作契約約定之理。另見證
06 系爭合作契約簽訂之徐鼎賢律師及經手承辦系爭合作契約之
07 證人廖凱玟於上開刑事案件中亦未證稱兩造有借名登記契約
08 之約定。

09 (二)、依被告與台糖公司間農地租賃契約書第11條第4項之約定，
10 台糖公司可單方要求被告芊卉公司將系爭建物無償贈與台糖
11 公司，此既為原告與被告芊卉公司訂立系爭合作契約時所得
12 預見，縱系爭建物之出資、使用管理收益均屬原告，台糖公
13 司仍有依約標求被告芊卉公司無償贈與系爭建物與台糖公司
14 之風險。復依上開農地租賃契約書第11條第1項之約定，台
15 糖公司同意興建地上物之前提，為被告芊卉公司依法令得申
16 請建築使用，是標租農地上建物之實質所有權人解釋上應係
17 原標租人即被告芊卉公司無疑。兩造就系爭合作契約內容既
18 須符合上開農地租賃契約，則應令被告於第一次所有權登記
19 完成時，同時取得系爭建物之實質所有權，以因應將來農地
20 若無租賃續約等情形出現，台糖公司依上開農地租賃契約約
21 定要求無償贈與地上物時，被告方能為有效之處分。至被告
22 芊卉公司就系爭建物為原告設定第一順位抵押權，實乃因原
23 告係系爭建物之出資者，純係為保障原告之出資權益，而非
24 為保障其之真正所有權人權益。

25 (三)、縱認兩造間就系爭建物確存有借名登記契約，然依臺中市不
26 動產估價師公會中估字第107002號不動產估價報告書（下稱
27 系爭報告）及後續函覆之意旨，原告於台中商銀第二順位抵
28 押權設定後，若第二順位抵押權人台中商銀未執行抵押權，
29 對於系爭建物之交易上價值，即無影響可言，是既無損害，
30 原告請求即無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 四、法院之判斷：

原告主張被告芊卉公司於99年間，將其向台糖公司承租之系爭土地交由原告使用，約定契約期間自99年8月13日起至107年7月8日止，被告同意原告於系爭土地上興建建物，原告則給付500萬元與被告芊卉公司，作為補償被告芊卉公司前已給付台糖公司之租金、履約保證金、權利金等費用支出，並簽定合作契約，後原告於100年1月間前後出資於系爭土地上，興建同段1617建號之建築物（即門牌號碼臺中市○○區○○路○○號，並於100年11月2日將系爭建物所有權登記於被告芊卉公司名下，系爭建物則由原告使用，兩造並於同年11月11日以被告芊卉公司為債務人，設定金額3,000萬元之普通抵押權予原告，系爭建物之所有權狀、抵押權之他項權利證明書則由原告之法定代理人廖明科保管，嗣被告芊卉公司之法定代理人被告景文德以系爭建物所有權狀遺失為由向地政機關申請補發，並持系爭建物向台中商銀借款，再委由善意之代書卓有燦將系爭建物設定最高限額抵押權3,000萬元與台中商銀，以擔保被告芊卉公司對台中商銀之債務等事實，業據提出系爭建物登記第二類謄本、臺中地檢103年度偵續一字第74號起訴書、本院105年度易字第325號刑事判決等件為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。本件兩造有爭執者為，兩造間就系爭建物有無借名登記契約存在，被告芊卉公司持系爭建物向臺中商銀借款並設定抵押權是否侵害原告之權利，被告芊卉公司、景文德是否應負連帶賠償責任。

(一)、原告與被告芊卉公司間就系爭建物存有借名登記契約：

(1)、按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，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。次按稱「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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當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（參最高法院99年度台上字第1662號判決意旨）。則借名契約係就借名登記之財產仍由借名者自行管理、使用、處分之契約，並無使出名者取得實質所有權或其他權利之意思，申言之，判斷是否存在借名登記契約，應視借名登記之財產在登記出名者名下後，借名者對該財產是否仍繼續享有管理、使用及處分之權限而定。又借名登記契約須當事人雙方，就屬於一方「現在或將來」之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，相互意思表示一致，其契約始為成立。故當事人一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。若其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求。

- (2)、經查，被告景文德因持系爭建物向臺中商銀借款並設定抵押權之行為，刑事背信罪部分經檢察官以103年度偵續一字第74號提起公訴，經本院以105年度易字第325號判處被告景文德有期徒刑7月，嗣提起上訴經臺灣高等法院臺中分院以106年度上易字第551號判決駁回上訴確定，此業本院依職調院上開刑事卷審核屬實。而系爭建物係原告獨自出資興建，建物所有權第一次登記時係以被告芊卉公司名義登記，惟系爭建物實際由原告占有、管理、使用，並由原告向台糖公司繳納被告芊卉公司原應繳納與台糖公司之租金，且系爭建物之所有權狀由原告保管，系爭建物之稅金、水電費等費用，亦均由原告繳納，火災保險及費用亦均由原告投保及支付，此業經原告之法定代理人廖明科及、上開刑事案件之同案被告景珠於本院105年度易字第325號背信案件中結證述屬實（參見本院105年度易字第325號卷(一)第158頁、卷(二)第18頁），並有原告於刑事案件中提出之工程契約及相關工程款單據及

01 房屋稅繳納明細、租金及電費繳納資料、系爭建物所有權狀
02 (參見本院105年度易字第325號卷(一)第216頁至第350頁；臺
03 中地檢102年度他字第6532號偵查卷宗第25頁)為證。顯見
04 系爭建物確係原告興建而借名登記在被告芊卉公司名下，應
05 與事實相符，被告之抗辯未足採信。

06 (二)、被告芊卉公司就系爭建物設定抵押權與台中商銀之行為侵害
07 原告之權利：

08 (1)、按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
09 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第
10 184條第1項，亦有明文。又侵權行為賠償損害之請求權，固
11 以實際上受有損害為成立要件。然此項損害不以財產之實際
12 上減少為限，於增加債務負擔之情形亦足當之（最高法院77
13 年度台上字第2288號民事裁判意旨可以參考）。而借名登記
14 者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
15 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
16 約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上
17 應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
18 良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
19 委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號、98年度
20 台上字第76號等判決意旨可參）。

21 (2)、次按，原告與被告芊卉公司約定由原告借用被告芊卉公司名
22 義登記為系爭建物所有權人，惟被告芊卉公司於102年9月3
23 日，以系爭建物所有權人名義自居，由被告景文德向地政機
24 關以遺失所有權狀為由申請補發所有權狀，復於102年10月9
25 日以系爭建物所有權人名義，由被告景文德持系爭建物向台
26 中商銀借款並設定最高限額3,000元之抵押權，已如前述，
27 足見原告主張其於借名登記期間為系爭建物真正所有權人，
28 被告景文德未經原告同意，故意以被告芊卉公司為系爭建物
29 所有權人，藉由設定抵押權等方式向台中商銀借款方式侵害
30 原告之所有權，致原告所有系爭建物價值減低，日後被告未
31 依約清償借款，更有遭查封、拍賣之危險，致其財產減少或

01 增加債務之負擔，依前所述，即屬財產上所受之損害，依民
02 法第184條第1項規定，請求被告賠償，應屬有據。

- 03 (3)、本件系爭建物經送台中市不動產估價師公會鑑定，認系爭建
04 物因被告芊卉公司向台中商銀借款並設定第二順位最高限額
05 抵押權之結果，價值減損5,569,721元（鑑定報告第80頁）
06 ，此亦有該會所出具之不動產估價報告書乙冊附卷可佐，足
07 見原告確實因被告設定抵權之行為而受有損害，且兩者間具
08 有因果關係甚明。至原告主張所受損害為30,000,000元，惟
09 此未具原告舉證以實其說，難認真實。

- 10 (二)、按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他
11 人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任；因故意或過失，
12 不法侵害他人權利者，負損害賠償責任，民法第28條、第18
13 4條第1項前段分別定有明文。次按公司負責人對於公司業務
14 之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司
15 負連帶賠償之責，公司法第23條第2項亦有明定。之人因執
16 行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，
17 本件被告景文德以被告芊卉公司法定代理人之身分，明知系
18 爭建物為原告所有而借用被告芊卉公司名義為所有權登記，
19 所有權狀亦由原告保管中並未遺失，竟先向地政機關謊報遺
20 失而取得補發之所有狀後，持向台中商銀借款並設定抵押權
21 ，再委託善意之代書持向地政機關最高限額抵押權之設定之
22 行為，屬於執行職務之行為，致原告受有損害，被告芊卉公
23 司應依前揭規定與被告景文德連帶對原告負損害賠償責任。

- 24 (四)、綜上所述，原告依侵權行為之規定，請求被告連帶賠5,569,
25 721元及自刑事附帶民事訴訟起訴狀繕本送達翌日（105年2
26 月2日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，於法洵
27 無不合，自應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁
28 回。兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，
29 關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額
30 宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，
31 應併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
02 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
03 敘明。

04 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
05 訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 8 月 16 日
08 民 事 第 二 庭 法 官 李 立 傑

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及
13 應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第441條
14 第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

15 中 華 民 國 108 年 8 月 20 日
16 書 記 官 孫 超 凡