

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第796號

原告 陳鈴蘭
訴訟代理人 李怡昕律師
複代理人 林瓊嘉律師
被告 皇瀚實業有限公司
法定代理人 陳淑美
訴訟代理人 王文聖律師
複代理人 張浚泓律師
被告 陳偉民
受告知
訴訟人 陳蔡碧
陳惠美
陳淑美

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國108年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告皇瀚實業有限公司應將臺中市○○區○○○段○路○○段○○地號土地及坐落其上同段六五六建號即門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○巷○○○號（整編前為中棲路六陽巷七十八號）房屋移轉登記予被告陳偉民。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告陳偉民經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、兩造爭執要旨：

一、原告主張：

(一)民國81年5月1日原告之母陳蔡碧借款新臺幣（下同）

400萬元予被告陳偉民購買臺中市○○鎮○○○段○路○

○段000地號土地（下稱系爭土地），被告陳偉民於81年6月29日復將系爭土地贈與給其子陳思翰、陳泓翰，應有部分各2分之1，於81年9月21日辦理所有權移轉登記。因系爭土地當時地目屬林地、土地使用分區屬保護區，被告陳偉民乃借用舅舅蔡有義家族經營之昇洲通運股份有限公司（下稱昇洲公司）名義為原始起造人，以特殊事業用途申請興建廠房，在系爭土地上興建同段656建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○○號房屋，後門牌號碼又整編為臺中市○○區○○○道○段○○○巷○○號（下稱系爭房屋），並於85年1月5日完成第一次所有權登記。

(二)嗣被告陳偉民以陳思翰、陳泓翰、昇洲公司為債務人，向合作金庫貸款400萬元，於85年3月4日將系爭房地設定480萬元之最高限額抵押權，以擔保該400萬元之貸款，抵押權存續期間自85年3月1日起至115年3月1日止。於88年7月27日因被告陳偉民積欠原告8,496,073元、訴外人陳蔡碧400萬元、陳惠美330萬元，被告陳偉民與原告、陳蔡碧、陳惠美乃約定如下：

1.因被告陳偉民經常調借民間高利率借款，故系爭土地辦理預告登記，以限制被告陳偉民以系爭房地再去辦理第二胎抵押借高利貸，預告登記內容為：「茲為預約移轉予陳鈴蘭，為保全其對本標的物所有權移轉之請求權利，特依土地法第七十九條之一第一項規定，同意向主管機關申辦預告登記，限制範圍：2分之1，請求權人陳鈴蘭，義務人：陳思翰」、「茲為預約移轉予陳鈴蘭，為保全其對本標的物所有權移轉之請求權利，特依土地法第七十九條之一第一項規定，同意向主管機關申辦預告登記，限制範圍：2分之1，請求權人陳鈴蘭，義務人：陳泓翰」。

2.因當時系爭房地現值不高，且尚有向合作金庫抵押貸款400萬，所以僅約定以借款金額比例設定800萬元之抵押權，即陳惠美、陳淑美各200萬元，訴外人陳健民、

01 陳香蘭各200萬元（陳鈴蘭借名設定），而未以實際欠
02 款金額設定抵押權，陳蔡碧當時相信被告陳偉民賺錢會
03 還給她，所以未出名辦理設定。故系爭土地於88年7月
04 27日以陳思翰、陳泓翰為設定義務人設定800萬元之抵
05 押權，抵押權存續期間自88年7月1日起至98年7月1
06 日止。

07 (三)截至92年間，被告陳偉民陸續積欠原告合計14,056,487元
08 、陳蔡碧400萬元、陳惠美330萬元、陳淑美270萬元，
09 且因債信出問題，支票跳票無法償還欠款；至94年底，被
10 告陳偉民未正常繳付貸款利息予合作金庫，致系爭房地將
11 遭拍賣，經被告陳偉民與原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美
12 協商後，推由原告代表與合作金庫協商，於95年3月17日
13 ，原告先存入70萬元以撤銷拍賣，並於95年4月12日至95
14 年7月10日每月墊繳5萬多元本息；於95年7月間，被告
15 陳偉民與原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美達成原證八協議
16 書（下稱系爭協議書）之內容，約定系爭房地所有權由原
17 告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、被告陳偉民共同持有，持
18 分比例為原告6分之2、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、被告
19 陳偉民各6分之1。

20 (四)95年7月14日，陳淑美擔任被告皇瀚實業有限公司（下稱
21 皇瀚公司）負責人，原告、陳惠美同為被告皇瀚公司股東
22 ，原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、被告陳偉民擔心若將
23 系爭房地登記於5人名下共有，系爭房地因特殊事業用途
24 而變更為建地之登記恐遭取消，遂共同約定將系爭房地借
25 名登記過戶予被告皇瀚公司，並以被告皇瀚公司之名義，
26 將系爭房地設定最高限額抵押權840萬元轉向臺灣銀行貸
27 款700萬元，由原告及陳淑美擔任連帶保證人，自99年6
28 月起貸款利息由原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美依持份比
29 例輪流繳納。104年5月15日，被告陳偉民承諾原告、陳
30 蔡碧、陳惠美、陳淑美將於105年6月間處理所欠債務，
31 以還錢或處理房地擇一方式清償，當時有訴外人李天成在

01 場見證簽名，然迄今被告陳偉民仍未償還債務。原告前已
02 多次代位被告陳偉民向被告皇瀚公司負責人陳淑美終止借
03 名登記契約，請求被告皇瀚公司將系爭房地移轉登記予被
04 告陳偉民，再移轉登記予原告及其他債權人，均遭陳淑美
05 以：被告陳偉民返還借款才願移轉登記等語拒絕；被告陳
06 偉民則以欠款並非如陳淑美所述那麼多等語拒絕履行系爭
07 協議書。

08 (五)綜上，系爭房地係被告陳偉民所有，借名登記於其子陳思
09 翰、陳泓翰名下，再借名登記於被告皇瀚公司名下，被告
10 陳偉民與原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美既於系爭協議書
11 約定彼此間就系爭房地分得之持份，以清償被告陳偉民之
12 債務，被告陳偉民迄今卻仍怠於向被告皇瀚公司表示終止
13 借名登記契約及將系爭房地所有權移轉登記予全體共有人
14 ，顯然怠於行使民法第767條、第541條第2項所規定之
15 權利。原告為保全債權，自得依民法第242條之規定，代
16 位被告陳偉民終止其與被告皇瀚公司間之借名登記契約，
17 及依民法第767條、類推適用第541條第2項之規定，請
18 求被告皇瀚公司將系爭房地所有權移轉登記予被告陳偉民
19 ，再由被告陳偉民依系爭協議書之約定，將系爭房地移轉
20 登記予原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、被告陳偉民分別
21 共有。並聲明：

- 22 1.被告皇瀚公司應將系爭房地移轉登記予被告陳偉民。
23 2.被告陳偉民應將系爭房地移轉登記予全體共有人分別共
24 有，各共有人應有部分比例為原告陳鈴蘭6分之2、陳
25 蔡碧、陳惠美、陳淑美及被告陳偉民各6分之1。

26 二、被告皇瀚公司抗辯：

27 (一)原告雖主張被告陳偉民於81年9月21日將系爭土地贈與其
28 子陳思翰、陳泓瀚係屬借名登記，然業經被告陳偉民具狀
29 否認，且被告陳偉民身為陳思翰、陳泓瀚之父，先購置不
30 動產再贈與其子，要無悖於一般人之通常經驗，原告之主
31 張僅屬臆測。又原告既主張其與被告陳偉民、陳蔡碧、陳

01 惠美、陳淑美達成協議，要求被告陳偉民將系爭土地移轉
02 登記予被告皇瀚公司，則被告陳偉民與被告皇瀚公司二者
03 間如何就系爭土地成立借名登記法律關係？再者，被告陳
04 偉民於81年1月5日購買系爭土地，並登記為土地所有權
05 人，而於81年9月21日將系爭土地贈與移轉登記予陳思翰
06 、陳弘瀚，嗣陳思翰、陳弘瀚再於95年7月14日將系爭土
07 地移轉登記予被告皇瀚公司，上開移轉登記均屬有權處分
08 之行為，則原告自不能直接請求被告皇瀚公司逕將系爭土
09 地移轉登記予被告陳偉民。

10 (二)又系爭房屋之實際所有權人自始非被告陳偉民，昇洲公司
11 斷無可能與被告陳偉民就系爭房屋成立借名登記契約。況
12 昇洲公司於85年1月5日完成系爭房屋第一次所有權登記
13 ，於95年7月14日將系爭房屋移轉登記予被告皇瀚公司，
14 該不動產移轉登記屬有權處分之行為，原告自不能直接請
15 求被告皇瀚公司逕將系爭房屋移轉登記予被告陳偉民。

16 (三)被告皇瀚公司自95年間取得系爭房地所有權起，系爭房地
17 之地價稅、房屋稅均由被告皇瀚公司繳付，且以系爭房地
18 向臺灣銀行抵押貸款之每月應繳本息，亦由被告皇瀚公司
19 負責繳付，更為系爭房屋投保商業火災保險，益徵被告皇
20 瀚公司登記為系爭房地所有權人確非如原告所稱僅係借名
21 登記之法律關係而已。

22 (四)又原告雖稱其有借予被告陳偉民合計14,056,487元，然原
23 告所提之匯款單據，或匯入雅司公司之帳戶內，或匯入巨
24 隆實業有限公司之帳戶內，或匯入昇洲公司之帳戶內，而
25 非交付予被告陳偉民個人，部分匯款人為陳惠美或雅司公
26 司，而非原告，自不得認定上開匯款均係原告借予被告陳
27 偉民之借款。另匯款單據編號56未見原告有將支票交付被
28 告陳偉民，原告稱此筆款項為其借予被告陳偉民之借款，
29 實非無疑。其餘多筆款項則未見原告提出相關憑證，自不
30 得逕認原證5之「借款支出款項明細」均屬原告借予被告
31 陳偉民之借款。況原證5之「借款支出款項明細」所示各

筆借款均逾請求權時效，則被告陳偉民是否仍有清償義務，自非無疑。

(五)系爭協議書雖載明當事人為被告皇瀚公司、被告陳偉民、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美及原告，然被告皇瀚公司及陳淑美自始至終未曾用印或簽名，陳淑美更未曾看過系爭協議書，堪認被告皇瀚公司及陳淑美均未同意系爭協議書之內容，系爭協議書自無從成立。原告據以主張系爭房地經被告陳偉民、原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美約定分別共有云云，委無足採。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告陳偉民未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀略以：

(一)被告陳偉民確將系爭土地贈與其子，並非借名登記：

1.被告陳偉民於81年4月9日以800萬元購買系爭土地，其中300萬元來自母親陳蔡碧，因被告陳偉民承擔父親甚多債務及喪葬費用，陳蔡碧基於疼惜兒子之情而交付上開款項，是陳蔡碧與被告陳偉民間之法律關係，概與原告無涉。

2.被告陳偉民基於理財節稅安排（當年遺產稅最高稅率50%），將預計建設新廠房之系爭土地於81年6月29日贈與陳思翰、陳泓翰；且被告陳偉民係先購買系爭土地成為所有權人之後再行贈與，並繳交贈與稅，相較民間習見之借名登記，乃直接將土地登記在出名人名下以節稅顯然不同，故原告指稱被告陳偉民將系爭土地借名登記予陳思翰、陳泓翰，並不足採。

3.於85年間，被告陳偉民準備興建系爭房屋，遂以系爭土地設定480萬元最高限額抵押權向合作金庫借款。於88年間，被告陳偉民基於兄妹親情，提供系爭土地給原告等人設定第二順位抵押權登記，其中陳香蘭、陳健民是人頭，此部分實與陳蔡碧無關，惟原告債權之確實性尚待檢驗（詳後述）。88年之抵押權設定登記與81年被告陳偉民將系爭土地贈與陳思翰、陳泓翰相隔7年之久，原告自難據此指稱被告陳偉民將系爭土地贈與陳思翰、

01 陳泓翰為不實。

02 4. 95年間，被告陳偉民無力向合作金庫繳納貸款利息，系
03 爭土地恐遭行使抵押權，此外尚有第二順位陳香蘭等人
04 之抵押權，原告遂提議將系爭房地移轉登記予被告皇瀚
05 公司，並願意提供被告陳偉民所需資金，協助公司重新
06 運作上軌道。被告陳偉民認為系爭土地移轉將產生約
07 170萬元之土地增值稅，不僅毫無利益且無力負擔，並
08 不同意移轉系爭土地，僅同意移轉系爭房屋。惟基於兄
09 妹信任，仍提供印鑑予原告移轉系爭房屋，豈料原告竟
10 一併將系爭土地移轉登記予被告皇瀚公司。系爭房地移
11 轉登記予被告皇瀚公司後，當天旋即以被告皇瀚公司名
12 義向臺灣銀行借貸700萬元，且設定最高限額抵押權，
13 原告、陳淑美並自為連帶保證人。由於被告陳偉民經濟
14 困頓，且系爭土地已遭設定抵押權，被告陳偉民不僅無
15 力訴請法院救濟，縱使代陳思翰、陳泓翰取回系爭土地
16 ，也無力解決具有追及性之抵押權。又被告陳偉民自81
17 年6月29日起已非系爭土地所有人，當無可能將系爭土
18 地所有權移轉予原告等人。

19 (二)被告陳偉民係受詐欺而簽立系爭協議書，依民法第92條之
20 規定撤銷該意思表示，故系爭協議書不成立：

21 1. 系爭協議書之約定並非如原告所稱係於94、95年間達成
22 ，否則102年再簽訂系爭協議書豈非畫蛇添足？系爭土
23 地於95年間過戶予皇瀚公司之後並無爭議，直到102年
24 間，原告欲書立系爭協議書，始要求被告陳偉民協助證
25 明其與陳惠美對系爭土地亦有權利，原告既執意將系爭
26 土地過戶予被告皇瀚公司，可見原告係審慎考量後自行
27 拋棄第二順位抵押權，原告自應承受不利益，原告與被
28 告皇瀚公司之糾紛與被告陳偉民無關。被告陳偉民簽署
29 系爭協議書是基於母親陳蔡碧親情壓力所迫，當時並不
30 知原告所宣稱遠多於其他姊妹之債權，一大部分係來自
31 重複提列陳惠美債權330萬元、陳淑美債權270萬元，

原告直到107年8月1日民事準備(一)狀方才首次坦承。如此一來，若陳惠美、陳淑美確實將債權轉讓予原告，所謂陳惠美、陳淑美6分之1之持分實屬重複；若陳惠美、陳淑美未將債權轉讓予原告，所謂原告6分之2之持分則是浮報，被告陳偉民係於107年8月3日收受原告民事準備(一)狀後始發現遭原告重複認列債權而受詐欺，是被告陳偉民依民法第92條之規定撤銷系爭協議書之意思表示。

2.系爭協議書上之債權人陳淑美並未簽名同意系爭土地之持分比例，系爭協議書效力誠屬有疑。且究竟被告陳偉民清償原告、陳惠美、陳淑美、陳蔡碧之何筆債權？金額為多少？亦不甚明白，顯見系爭協議書之必要之點尚未一致，故系爭協議書並不成立。

3.至於原告、陳惠美、陳淑美、陳蔡碧如何輪流繳交臺灣銀行700萬元（迄今未攤還本金）貸款利息乙事，被告陳偉民並不清楚。惟繳納臺灣銀行貸款利息亦未必與系爭協議書相關，否則何以原告、陳惠美業已多期未繳？由此亦可推論原告從頭至尾明知系爭協議書毫無效力。

(三)原告所列債權諸多不實，且已罹於時效：

1.原告雖主張被告陳偉民積欠其14,056,487元（88年7月27日以前共積欠8,496,073元）云云，然未有借據欠條可證。原證7第1頁乃原告自行認列之單向支出，結合雅詩藝術中心極簡單收支明細，並未清楚載明被告陳偉民之欠款總額、日期，亦無完整簽名，明顯不同於一般人高額借貸之謹慎正式，是原告主張被告陳偉民簽認債務云云，實不足採。

2.又原證5之借款支出款項明細為原告單方所認列，且多數屬於原告向被告陳偉民付款，並未完整呈現被告陳偉民向原告陳鈴蘭付款部分，充其量只是證明原告與被告陳偉民在當時有相當多金錢交流，而非原告對被告陳偉民確有債權。其中尚包括被告陳偉民向陳惠美於86年3

- 月31日借款之10萬元、陳淑美於85年9月9日匯款321,000元也列為原告之債權，顯見原告所列債權不實在。
3. 經加總原證5之借款支出款項明細，88年7月27日以前原告債權金額合計為6,706,893元，其中尚含陳惠美及陳淑美之債權421,000元，與原告起訴狀所稱8,496,073元已明顯相差高達1,789,180元；原告又自認列入陳惠美債權330萬元、陳淑美債權270萬元，則88年7月27日以前原告債權至多為706,893元，與原告起訴狀所宣稱8,496,073元，相差竟高達7,789,180元，顯見原告所稱債權恐有嚴重浮報之虞。且被告陳偉民少與陳惠美、陳淑美直接金錢往來，大部分皆是透過原告匯款，更有可能是同一筆帳卻重複認列債權。
4. 又依原告提供給被告陳偉民之89年借款明細，其中10月份之80萬包含陳淑美公公之50萬元，惟陳淑美公公素與原告及被告陳偉民無來往，陳淑美亦確認其公公不可能借給被告陳偉民50萬元，足證此部分債權不實。
5. 原告於原證7第1頁自認使用臺灣銀行貸款500萬元中之400萬元，該貸款於82年至86年之利息1,812,817元、攤還母金593,196元全由被告陳偉民之雅司公司支付，以上合計2,406,013元，此部分被告陳偉民主張抵銷。
6. 雅詩藝術中心為被告陳偉民於81年間獨資設立，自84年後因被告陳偉民工廠忙碌，始委由原告管理。豈料原告管理失當，從此未提示帳目，89年更未繳交營收，僅提供被告陳偉民原證7第1頁之收支明細。原告更自行宣稱其為雅詩藝術中心合夥人，甚至將其所自認之合夥利潤2,795,747元列入其對被告陳偉民之債權，足見原告所列債權不實。
7. 綜合上述，原告主張被告陳偉民積欠其14,056,487元，其中至少11,084,927元（計算式：原證5所列88年7月27日以前之債權7,789,180元 + 雅詩藝術中心合

夥利潤2,795,747元+陳淑美公公之借款500,000元 = 11,084,927元) 為不實債權，復抵銷2,406,013元(雅司公司支付臺灣銀行貸款本息)、5萬元，則縱使原告債權經證明為真正，至多不逾515,547元。

8.此外，觀諸原證5之借款支出款項明細及原證7之收支明細，原告最後一筆債權為91年12月31日被告陳偉民所簽發之票據乙張，先不管此張票據原因究竟是被告陳偉民還債或欠債，原告於107年1月17日始提起本件訴訟主張14,056,487元之債權，已罹於時效，被告陳偉民自得拒絕給付。縱認原證12為原告於104年5月15日向被告陳偉民「請求」償還債務，惟原告未於6個月內起訴，依民法第130條，其時效亦視為不中斷。

9.原告雖主張被告陳偉民承諾處理債務，並有大姐夫李天成見證云云。然原證12根本未列明債權之確定數額，被告陳偉民並未「承認」原告所稱其債權14,056,487元、陳惠美債權330萬元、陳蔡碧債權400萬元、陳淑美債權270萬元至明。蓋「承認」債務與「承諾處理」債務實屬兩事，承認債務之人不見得願意處理債務，承諾處理債務之人亦非不得爭執債務之真正，是被告陳偉民承諾處理債務之真意，僅限於如果證明被告陳偉民確實有債務，被告陳偉民願意依法處理後續事宜。並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、下列原告主張之事實，有相關之證據資料附卷可稽，應堪認定為真正：

(一)被告陳偉民於81年5月1日購入系爭土地，於81年9月21日復將系爭土地以贈與為原因移轉登記予其子陳思翰、陳泓翰，應有部分各2分之1。又系爭土地當時地目屬林地、土地使用分區屬保護區，由被告陳偉民之舅舅蔡有義家族所經營之昇洲公司為原始起造人，以特殊事業用途申請在系爭土地上興建系爭房屋，於85年1月5日完成第一次

所有權登記，此有系爭土地使用分區證明書、土地登記簿、所有權狀、土地登記謄本、及系爭建物使用執照、建物測量成果圖、所有權狀附卷可稽。

(二) 85年3月4日，陳思翰、陳泓翰、昇洲公司以系爭房地設定480萬元之最高限額抵押權向合作金庫貸款400萬元，抵押權存續期間自85年3月1日起至115年3月1日止，此有系爭土地登記簿、土地登記謄本、系爭建物登記謄本附卷可稽。

(三) 88年7月27日，系爭土地辦理預告登記，登記內容為：「茲為預約移轉予陳鈴蘭，為保全其對本標的物所有權移轉之請求權利，特依土地法第七十九條之一第一項規定，同意向主管機關申辦預告登記，限制範圍：2分之1，請求權人陳鈴蘭，義務人：陳思翰」、「茲為預約移轉予陳鈴蘭，為保全其對本標的物所有權移轉之請求權利，特依土地法第七十九條之一第一項規定，同意向主管機關申辦預告登記，限制範圍：2分之1，請求權人陳鈴蘭，義務人：陳泓翰」。同日另設定800萬元之抵押權擔保陳惠美、陳淑美各200萬元，陳健民、陳香蘭各200萬元之債權，抵押權存續期間自88年7月1日起至98年7月1日止，此有系爭土地登記謄本附卷可稽。

(四) 94年底，系爭房地未正常繳付貸款利息予合作金庫，原告曾於95年3月17日存款70萬元至昇洲公司之銀行帳戶，並於95年4月12日至95年7月10日每月存款5萬多元至同一帳戶，均用以繳納貸款本息，此有昇洲公司之合作金庫存款存摺附卷可稽。

(五) 95年7月14日，陳淑美擔任被告皇瀚公司負責人，原告、陳惠美同為被告皇瀚公司股東，系爭房地以買賣為原因移轉登記予被告皇瀚公司，並設定最高限額抵押權840萬元向臺灣銀行貸款700萬元，權利存續期間自95年7月5日起至125年7月5日止，由原告及陳淑美擔任連帶保證人，此有系爭土地及建物登記謄本、所有權狀、被告皇瀚公

01 司變更登記表、放款借據附卷可稽。

02 (六) 102 年 8 月 6 日，被告陳偉民與原告、陳蔡碧、陳惠美簽
03 訂系爭協議書，約定系爭房地所有權由原告、陳蔡碧、陳
04 惠美、陳淑美、被告陳偉民共同持有，持分比例為原告 6
05 分之 2、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、被告陳偉民各 6 分之
06 1，此有系爭協議書附卷可稽。

07 (七) 104 年 5 月 15 日，被告陳偉民承諾原告、陳蔡碧、陳惠美
08 、陳淑美將於 105 年 6 月間處理所欠債務，以還錢或處理
09 廠房擇一方式清償，當時有李天成在場見證簽名，此有承
10 諾書附卷可稽。

11 二、按借名登記契約，係當事人約定一方將自己之財產以他方名
12 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
13 出名登記之契約。其法律性質，與委任契約相類，如其內容
14 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，本於契約自由之原則
15 ，即生無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關
16 規定（最高法院 99 年度台上字第 1662 號判決意旨參照）。故
17 借名登記契約為借用出名者之名義為財產登記，就該借名登
18 記之財產，實質上仍由其自己管理、使用及處分，並無使出
19 名者取得該財產所有權之意思。本件原告主張系爭土地於 81
20 年 9 月 21 日以贈與為原因移轉登記在被告陳偉民之子陳思翰
21 、陳泓翰名下、系爭房地於 95 年 7 月 14 日以買賣為原因移轉
22 登記在被告皇瀚公司名下，均係被告陳偉民借用陳思翰、陳
23 泓瀚及被告皇瀚公司之名義登記，系爭房地之真正所有權人
24 仍為被告陳偉民等語，既為被告陳偉民及皇瀚公司所否認，
25 原告依民事訴訟法第 277 條前段當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任之規定，自應負舉證責任。又主
27 張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備
28 之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證
29 明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論
30 理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證
31 明要件事實為必要。則本件原告雖未能提出足以證明被告陳

01 偉民與陳思翰、陳泓瀚、被告皇瀚公司間就系爭房地確有借
02 名登記契約關係存在之直接證據，但若能證明被告陳偉民將
03 系爭房地移轉予陳思翰、陳泓瀚、被告皇瀚公司後，仍由被
04 告陳偉民使用及管理系爭房地等情，就系爭房地之權利仍由
05 被告陳偉民享受等間接事實觀之，仍可推認被告陳偉民始為
06 系爭房地之真正權利人，其與陳思翰、陳泓瀚、被告皇瀚公
07 司間存在有借名登記關係。

08 三、關於系爭土地於81年9月21日以贈與為原因移轉登記在陳思
09 翰、陳泓瀚名下部分：

10 (一)被告陳偉民於81年5月1日購入系爭土地後，即借用舅舅
11 蔡有義家族經營之昇洲公司名義為原始起造人，以特殊事
12 業用途申請在系爭土地上興建系爭房屋，於85年1月5日
13 完成第一次所有權登記，此為原告與被告陳偉民所不爭執
14 ，核與證人即蔡有義之子蔡坤霖於本院審理中具結證稱：
15 「（建物是否係昇洲公司投資或其他人興建？）我父親只
16 是把公司的名字借給陳偉民，是陳偉民跟我父親接洽，不
17 是昇洲公司出資，事實上是何人出資我不清楚。（前述廠
18 房興建後，有無向沙鹿合庫貸款？係供何人使用？每月銀
19 行本息由何人繳納？）我知道有向沙鹿合庫貸款，因貸款
20 後來沒有繳，合庫有凍結昇洲公司的帳戶。錢是陳偉民在
21 使用，本息也是陳偉民在繳。」等語相符。可知被告陳偉
22 民雖於81年9月21日將系爭土地以贈與為原因移轉登記予
23 其子陳思翰、陳泓翰，惟仍借用昇洲公司之名義興建系爭
24 房屋作為廠房使用，系爭土地實際上之使用人仍為被告陳
25 偉民，而非陳思翰、陳泓翰。

26 (二)又被告陳偉民自承其係基於理財節稅之安排，將系爭土地
27 贈與陳思翰、陳泓翰等語（本院卷(一)第55頁），亦可知被
28 告陳偉民將系爭土地贈與其子陳思翰、陳泓翰係為避免將
29 來陳思翰、陳泓翰繼承系爭土地須支付高額之遺產稅，方
30 才於生前將系爭土地贈與陳思翰、陳泓翰。換言之，被告
31 陳偉民將系爭土地贈與陳思翰、陳泓翰之目的並不在於使

01 陳思翰、陳泓翰立即取得並可以使用系爭土地，而是預為
02 死後之財產分配，被告陳偉民如仍在世，對系爭土地仍保
03 有所有權而得以繼續使用；被告陳偉民死亡後，陳思翰、
04 陳泓瀚才能管理、使用系爭土地而為真正所有權人。

05 (三)再者，系爭土地於88年7月27日辦理預告登記，登記內容
06 為：茲為預約移轉予陳鈴蘭，為保全其對本標的物所有權
07 移轉之請求權利，特依土地法第七十九條之一第一項規定
08 ，同意向主管機關申辦預告登記。同日另設定800萬元之
09 抵押權擔保陳惠美、陳淑美各200萬元，陳健民、陳香蘭
10 各200萬元之債權。其中陳建民、陳香蘭之債權均係因被
11 告陳偉民積欠原告債務，原告不欲配偶知悉，而借用陳建
12 民、陳香蘭之名義登記為抵押權人，此業據證人李天成於
13 本院審理中具結證述：「（房地於88年設定800萬抵押權
14 ，你是否知悉？）我知道。因陳鈴蘭借給陳偉民800多萬
15 元，陳鈴蘭借給陳偉民的錢是賣股票借給陳偉民，因怕先
16 生知道，所以陳鈴蘭才借用我太太陳香蘭的名字設定抵押
17 權。」，及證人陳健民具結證述：「（抵押權人有陳香蘭
18 、陳健民、陳惠美、陳淑美4人，實際債權額為何？是否
19 確實係陳偉民欠您錢？）4人各200萬元。陳偉民沒有欠
20 我錢，是欠陳鈴蘭的錢，當初是借用我的名字設定抵押債
21 權。」等語明確。被告陳偉民亦不否認因積欠原告債務，
22 將系爭土地提供給原告設定第二順位抵押權登記乙節（本
23 院卷(一)第57頁）。系爭土地辦理預告登記及抵押權設定登
24 記，顯然係為擔保被告陳偉民對原告所積欠之債務，益見
25 系爭土地實際上是由被告陳偉民管理及使用，陳思翰、陳
26 泓翰尚無權置喙。故系爭土地於移轉登記予陳思翰、陳泓
27 瀚後，既仍由被告陳偉民繼續管理及使用，系爭土地之實
28 際所有權人應為被告陳偉民，被告陳偉民將系爭土地移轉
29 登記予陳思翰、陳泓翰僅是借用其2人之名義登記為所有
30 權人而已。

31 四關於系爭房地於95年7月14日以買賣為原因移轉登記予被告

01 皇瀚公司：

02 (一)承前所述，系爭房屋係被告陳偉民借用昇洲公司名義興建
03 ，於85年1月5日以昇洲公司之名義完成第一次所有權登
04 記，故系爭房屋實際上之所有權人為被告陳偉民，應無疑
05 義。

06 (二)系爭房地之實際所有權人均為被告陳偉民，嗣於98年7月
07 14日被告陳偉民以買賣為原因將系爭房地移轉登記予被告
08 皇瀚公司，惟雙方間除辦理所有權移轉登記時所檢附之買
09 賣所有權移轉契約書外（本院卷(一)第291頁），並未另外
10 簽訂載明買賣價金、付款方式及其他權利義務之一般買賣
11 契約書（買賣所有權移轉契約書所記載之買賣價款總金額
12 為2,279,200元，遠低於被告皇瀚公司以系爭房地向臺灣
13 銀行之貸款金額，顯然並非實際之買賣價格）；被告皇瀚
14 公司復無法提出有支付價金之證明，甚至稱已經不記得有
15 無支付價金等語（本院卷(二)第142頁反面），被告皇瀚公
16 司是否確有向被告陳偉民購買系爭房地？系爭房地於98年
17 7月14日移轉登記予被告皇瀚公司是否基於被告皇瀚公司
18 與陳偉民間買賣之原因關係？尚非無疑。況被告陳偉民陳
19 稱其當時不同意移轉系爭土地，僅同意移轉系爭房屋予被
20 告皇瀚公司擔保對原告之債權等語（本院卷(一)第59頁）；
21 系爭土地移轉予被告皇瀚公司，係基於原告等人應繼續提
22 供被告陳偉民運作工廠所需資金，待被告陳偉民工廠重新
23 運作上軌道後，可取回系爭土地等語（本院卷(一)第553頁
24 ），可見被告陳偉民亦否認與被告皇瀚公司間有買賣關係
25 存在，其將系爭房地移轉登記予被告皇瀚公司並非基於雙
26 方間之買賣契約，而係作為原告等人借其運作工廠所需資
27 金之擔保，被告陳偉民仍為系爭房地之真正所有權人。

28 (三)又系爭房地移轉登記予被告皇瀚公司後，被告皇瀚公司即
29 設定最高限額抵押權840萬元向臺灣銀行貸款700萬元，
30 由原告及陳淑美擔任連帶保證人，於99年至104年間，原
31 告、陳蔡碧、陳惠美及陳淑美每月輪流匯款1至2萬元不

01 等金額至被告皇瀚公司之臺灣銀行帳戶，以繳納上開700
02 萬元之貸款本息，此有原告所提輪繳臺灣銀行利息明細（
03 本院卷(一)第315頁）、被告皇瀚公司之臺灣銀行存款存摺
04 、原告之新光銀行水湍分行、臺灣銀行北臺中分行及其配
05 偶李其祥之新光銀行中港分行存款存摺、陳惠美之新光銀
06 行南屯分行存款存摺（本院卷(一)第359頁以下、第513頁
07 以下）在卷可憑。系爭房屋於99年至103年之保險費均由
08 原告繳納，此亦有商業火災保險單副本（被告皇瀚公司所
09 提之保險單右上角標示為「單底」，應係被告皇瀚公司向
10 保險公司事後影印而來，不能作為被告皇瀚公司有繳納該
11 段期間保險費之證據）及信用卡簽帳單附卷可查。被告陳
12 偉民於94年底又甫因未正常向合作金庫繳付系爭房地之貸
13 款本息，於95年3月17日由原告存款70萬元至昇洲公司之
14 銀行帳戶，並於95年4月12日至7月10日每月存款5萬多
15 元至同一帳戶，均用以繳納貸款本息。核與原告所稱系爭
16 房地因被告陳偉民未向合作金庫正常繳納貸款本息，有遭
17 強制執行之虞，被告陳偉民為擔保對原告、陳蔡碧、陳惠
18 美、陳淑美之債權，同意將系爭房地借名登記過戶予被告
19 皇瀚公司等語相符，亦與被告陳偉民前開所述其同意移轉
20 系爭房屋予被告皇瀚公司擔保對原告之債權等語一致。否
21 則若被告皇瀚公司確為系爭房地之真正所有權人，原告豈
22 有可能同意擔任連帶保證人，自願承擔債務，並與陳蔡碧
23 、陳惠美輪流繳納貸款本息？此顯然不合常情。

24 (四)另依原告所提有原告、被告陳偉民、陳惠美、陳蔡碧簽名
25 之系爭協議書（調解卷第96頁），其內容為：證明登記於
26 被告皇瀚公司名下系爭房地實為陳蔡碧、陳偉民、陳惠美
27 、陳淑美及原告等5人共同持有所有權等語，足可證明系
28 爭房地確非被告皇瀚公司所有，僅係借用被告皇瀚公司之
29 名義登記，系爭房地之真正所有權人仍為被告陳偉民，故
30 其才同意將系爭房地移轉登記為其與陳蔡碧、陳惠美、陳
31 淑美及原告等5人共有。被告陳偉民雖辯稱系爭協議書係

01 遭原告詐欺重複認列債權所為之意思表示云云，但並不否認
02 認其有在系爭協議書上簽名，受告知人陳惠美於本院審理
03 中亦承認其有在系爭協議書上親自簽名等語（本院卷(一)第
04 544 頁反面），被告皇瀚公司辯稱系爭協議書上被告陳偉
05 民、陳惠美與原告之筆跡相似，應為同一人所簽云云，自
06 非可採。

07 (五)此外，證人陳惠美於本院審理中證稱：「（系爭房地現由
08 何人使用？皇瀚公司有無使用過？如非由皇瀚公司使用，
09 其原因為何？）系爭房地由陳偉民使用，因為一直都是陳
10 偉民占住，裡面擺的機器、畫框材料全部都是陳偉民的東
11 西，沒有皇瀚公司的東西。系爭房地不是皇瀚公司的房地
12 ，所以皇瀚公司沒有使用。」等語；證人陳健民證稱：「
13 （系爭房地現由何人使用？皇瀚公司有無使用過？如非由
14 皇瀚公司使用，其原因為何？）一直都是陳偉民在使用，
15 做為陳偉民雅司工廠經營之用，祖先的牌位也放在那裡。
16 皇瀚公司沒有使用過。95年系爭土地要被銀行拍賣，經過
17 陳偉民債權人也就是我母親、陳惠美、陳鈴蘭會商先過戶
18 給皇瀚公司，因為怕被拍賣。」等語，足知系爭房地自始
19 即由被告陳偉民作為工廠經營之用，即使於95年7月14日
20 移轉登記予被告皇瀚公司後，仍由被告陳偉民保有管理及
21 使用權迄今，益證系爭房地之真正所有權人非被告皇瀚公
22 司，而係被告陳偉民。

23 五、原告對被告陳偉民應有債權存在：

24 (一)被告陳偉民為系爭房地之真正所有權人，於88年7月27日
25 先以系爭土地為原告辦理預告登記，名義上為保全原告對
26 系爭土地所有權移轉之請求權利，實際上為擔保原告對被
27 告陳偉民之債權，同日另設定800萬元之抵押權擔保陳健
28 民、陳香蘭各200萬元之債權，實際上亦係擔保原告之債
29 權，可見被告截至88年7月27日止至少積欠原告400萬元
30 。

31 (二)被告陳偉民於94年底未正常繳付貸款利息予合作金庫，原

01 告曾於95年3月17日存入70萬元以撤銷拍賣，並於95年4
02 月12日至95年7月10日每月墊繳5萬多元本息，可知被告
03 陳偉民於94、95年間因原告代為繳付貸款本息至少積欠原
04 告90餘萬元。

05 (三)再依原告所提其與被告陳偉民間之會算紀錄（調解卷第67
06 頁），左側欄位為被告陳偉民於82年至90年間向原告之借
07 款，金額合計為9,960,740元，右側欄位則為原告與被告
08 陳偉民合夥之收支狀況，被告陳偉民之支用扣除原告之支
09 用後，被告陳偉民應負擔之金額為2,795,747元，該會算
10 紀錄下方並有被告陳偉民之親筆簽名（被告陳偉民對此並
11 不否認，見本院卷(二)第165頁），經核與原告檢附之陳偉
12 民借款支出款項明細表、送金簿存根、匯款回條（調解卷
13 第26頁以下、本院卷(一)第569頁）、及合夥雅詩藝術中心
14 收支狀況、被告陳偉民六信存款存摺、雅詩藝術中心存款
15 存摺（調解卷第68頁以下）所載之金流大致相符，堪認上
16 開會算紀錄並非毫無根據。而被告陳偉民僅否認其積欠原
17 告之債務未達14,056,487元，至多不逾515,547元等語（
18 本院卷(一)第383頁），並未全盤否認原告主張之債權，足
19 見被告陳偉民確有積欠原告債務。

20 (四)佐以被告陳偉民於102年8月6日間曾簽訂系爭協議書，
21 約定系爭房地所有權由原告、陳蔡碧、陳惠美、陳淑美、
22 被告陳偉民共同持有，持分比例為原告6分之2、陳蔡碧
23 、陳惠美、陳淑美、被告陳偉民各6分之1；於104年5
24 月15日被告陳偉民又書立承諾書，承諾原告將於105年6
25 月間處理所欠債務，亦可證明被告陳偉民確實積欠原告債
26 務，否則不會同意將系爭房地之持分移轉登記予被告，並
27 承諾處理所欠債務。

28 (五)被告陳偉民雖辯稱上開原告檢附之陳偉民借款支出款項明
29 細表所列最後一筆債權為91年12月31日，92年以後原告對
30 其已無任何債權，原告至107年1月17日具狀聲請調解及
31 起訴，債權均已罹於時效云云。惟消滅時效，因承認而中

01 斷，民法第129條第1項第2款定有明文。查前開原告與
02 被告陳偉民間之會算紀錄雖未記載日期，然由原告所列最
03 後一筆為原告於90年6月1日為被告陳偉民代付房屋稅6,
04 576元，可以推知原告與被告陳偉民係在90年6月1日以
05 後就雙方間之債權債務進行會算；而被告陳偉民既自承雙
06 方於會算後已無其他金錢往來等語（本院卷(一)第387頁）
07 ，則被告陳偉民於102年8月6日所簽之協議書、於104
08 年5月15日所書立之承諾書自均是針對其於前開會算紀錄
09 所簽認積欠原告之債務為承認之表示，原告於前開會算紀
10 錄所列之債權請求權即因被告陳偉民先後於102年8月6
11 日、104年5月15日之承認而中斷時效，否則被告陳偉民
12 豈有可能同意將價值至少達上百萬元之系爭房地應有部分
13 6分之2移轉登記為原告所有，並承諾以還錢或處理系爭
14 房地之擇一方式處理積欠原告之債務？原告於系爭協議書
15 及承諾書雖未一一臚列被告陳偉民歷次借款，惟不能因此
16 認為被告陳偉民未承認前開會算紀錄所列之債務。被告陳
17 偉民辯稱承諾書未列明原告債權之確定數額，其係承諾處
18 理債務，而非承認債務云云，委不可採。

19 六、按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
20 之名義，行使其權利，民法第242條前段定有明文。查被告
21 陳偉民對原告既有債務未清償，被告陳偉民復未能舉證其現
22 存之資產足以清償對原告所負之債務，且被告陳偉民經原告
23 請求還款後，迄未向被告皇瀚公司終止系爭房地之借名登記
24 契約，請求被告皇瀚公司返還系爭房地用以清償對原告之債
25 務，顯有怠於行使權利之情事。則原告為保全其對被告陳偉
26 民之債權，依民法第242條之規定，代位被告陳偉民終止與
27 被告皇瀚公司間之借名登記契約，並依民法第767條、類推
28 適用第541條第2項等規定，請求被告皇瀚公司將系爭房地
29 移轉登記予被告陳偉民，即屬有據。

30 七、原告雖又主張被告陳偉民應依系爭協議書之約定，將系爭房
31 地移轉登記予陳蔡碧、陳偉民、陳惠美、陳淑美，應有部分

各 6 分之 1，其餘 6 分之 2 移轉登記予原告云云。惟觀諸該協議書之立書人欄（調解卷第 96 頁），立書人共列有被告皇瀚公司、陳蔡碧、被告陳偉民、陳惠美、陳淑美及原告等 6 人，其中僅陳蔡碧、被告陳偉民、陳惠美及原告有簽名而已，被告皇瀚公司及陳淑美均未簽名，足徵被告皇瀚公司及陳淑美與其餘已簽名之陳蔡碧、被告陳偉民、陳惠美及原告尚未就系爭協議書之內容達成一致之意思表示，系爭協議書應不成立。故原告依系爭協議書之約定，請求被告陳偉民將系爭房地移轉登記予陳蔡碧、陳偉民、陳惠美、陳淑美，應有部分各 6 分之 1，其餘 6 分之 2 移轉登記予原告云云，洵屬無據。

八、綜上所述，系爭房地於 95 年 7 月 14 日移轉登記予被告皇瀚公司係被告陳偉民借用被告皇瀚公司之名義登記為所有權人，系爭房地之真正所有權人仍為被告陳偉民。從而，原告依民法第 242 條、第 767 條及類推適用同法第 541 條第 2 項等規定，代位被告陳偉民終止與被告皇瀚公司間之借名登記契約，請求被告皇瀚公司將系爭房地移轉登記為被告陳偉民所有，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

九、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條、第 85 條第 2 項。

中 華 民 國 108 年 6 月 13 日
民 事 第 七 庭 法 官 林 筱 涵

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後 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 108 年 6 月 13 日
書 記 官 鄭 晉 發