裁判字號：臺灣高等法院 臺中分院 104 年重上字第 244 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 06 月 22 日

裁判案由：土地所有權移轉登記

臺灣高等法院臺中分院民事判決 104年度重上字第244號

上訴人 郭文鏗

被上訴人 吳梅香

訴訟代理人 王俊凱律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國104年8月27日臺灣南投地方法院103年度重訴字第33號第一審判決提起上訴，本院於105年6月8日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、兩造主張

一、上訴人主張：

(一)訴外人社團法人南投縣信義鄉土石流遷村促進會（下稱土石流遷村促進會），為九二一震災鄉村區重建，申請開發訴外人林○堅、林○基、林○輝、林○成、周○川、簡○和、簡○進、簡○昌、簡○賢、賴○炎、紀○川等人所有坐落南投縣○○鎮○○段（下不引縣、鎮、段）451、455、456、581、586、587、589、594、595、598、448、449、452、453、590等地號土地，因上訴人開設之宏築營造工程有限公司（下稱宏築公司）承攬該重建開發工程，且為方便所興建之房屋辦理貸款，遂由上訴人自行籌集資金向前開地主林○堅等人購買土地，總購地款約新臺幣（下同）36,000,000元均由上訴人籌集支付，被上訴人未付任何購地資金。又因建商能出售將來之房屋及便於向銀行貸款，上訴人遂借用祐城建設股份有限公司（下稱祐城公司）負責人即被上訴人之名義登記為土地所有權人（是時，兩造同居十年有餘，已形同夫妻），上訴人同時為祐城公司之董監事兼總經理，實際上為該公司實際負責執行業務之人，土石流遷村促進會將上述基地開發權利義務移轉予祐城公司，後續重建開發土地事宜，亦均由上訴人一手籌劃、洽商辦理，被上訴人僅係借名登記之人。後上述土地合併分割為如原判決附表所示之同段451-10、451-1、451-12、451-13、451-14、451-77、451-78、451-79、451-81、451-82、451-83、451-84、451-85、451-86、451-87等15筆地號土地（下合稱系爭土地）及同段451-65、451-66、451-67、451-68、451-69、451-74、451-73、

451-7 2、451-71、451-54、451-55、451-58、451-59、451-15、451-16、451-17、451-18、451-19、451-20地號土地（下合稱B地），詎被上訴人迄今不配合災區建村事宜，亦拒不返還系爭土地，爰以原審起訴狀送達被上訴人之日起終止兩造間之借名登記契約，請求被上訴人返還系爭土地。

(二)又本件請求者係上開重建工程建築基地之部分土地，因該等土地尚未開發建物，未有承購第三人所衍伸相關法律問題。而按系爭土地買賣契約書所載（參上證34），得悉上開重建工程建築基地總價款為28,476,045元，併分二期付款，第一期款計1,600,000元，係由上訴人提領現金支付，業據證人張○湘於原審到庭證述無訛；第二期款計26,876,045元，其中以臺灣土地銀行股份有限公司南臺中分行（下稱土地銀行）本行支票支付者，計有林○堅、林○基、林○輝、林○成等4人，每人1,513,255元，及周○川4,589,615元、簡○和4,496,830元、簡○進5,117,840元、賴○炎441,075元、簡○昌4,159,155元，合計共24,857,989元（參上證35），此筆款項帳乃分別由①上訴人設於土地銀行之個人帳戶於95年1月16日轉帳19,876,906元（上證40），②上訴人所有宏築公司帳戶轉帳1,210,000元（上證36），③君佺建設股份有限公司（下稱君佺公司）帳戶轉帳3,771,083元（參上證37），而申領土地銀行本行支票支付，另因前揭本行支票遺漏地主簡○賢之2,018,510元，故由上訴人以宏築公司名義向土地銀行於95年1月17日貸款300萬元，並以其中2,018,510元請該銀行簽發本行支票，由上訴人交付簡○賢支付該筆購地款，簡○賢亦已將該本行支票提示兌領（參上證38、41），至此，上開重建工程建築土地，全數購畢。觀諸前揭土地買賣金流，除由君佺公司帳戶轉帳之該筆金額外，餘均由上訴人或上訴人所開設公司直接轉帳，併有轉帳憑證為憑，洵屬常態證據，應具相當證據力。又君佺公司實亦為上訴人所有，僅同借被上訴人名義登記為法定代理人，且君佺公司轉帳前開金額之際，係屬準停業狀態，正將剩餘資金移轉回投資人即上訴人手中（訴外人李○鈴曾匯款8,000,000元及10,700,000元予上訴人，即為君佺公司停業結算後上訴人應得的款項），是該筆金額同屬上訴人之資金；縱同因向被上訴人借名登記致生爭議，惟姑不論君佺公司所轉帳之該筆金額，上開建築基地土地總價款28,476,045元，其中由上訴人所支付之款項計為24,705,416元，已占總地價之86.76%，可見上訴人始為實際出資者，被上訴人僅為被借名登記之人。然被上訴人僅因借名登記，卻聲稱該建築基地所有土地均為其所有，顯為扞格。

(三)再參以上訴人於94年11月28日曾自其設於土地銀行之帳戶轉帳6,000,000元及1,000,000元清償地主紀○川提供予訴外人劉○雄於土地銀行南投分行之抵押貸款；被上訴人亦曾依上訴人指示，於96年7月間以包含系爭土地在內之49筆土地配

合辦理抵押貸款設定，向臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）設定最高限額48,000,000元抵押權；及上開土地總價款高達2,847萬餘元非小數目，被上訴人竟未親自簽約，有悖常理，反觀係由上訴人親自簽名；以及兩造於103年5月13、14日間之通訊軟體LINE對話紀錄（參上證39），被上訴人心中確實認定祐城公司非其本人所有，且本件確有借名登記之事實存在等情，益見上訴人始為系爭土地之實際所有人，對系爭土地有實質管領力，被上訴人僅為登記名義人。被上訴人如認其為系爭土地所有權人，應提出購買系爭土地之價金證明，以證本件非為借名登記。又兩造前同居十數年，形同夫妻，上訴人當時因信任被上訴人，始未就本件借名登記簽立何字據予以載明；而被上訴人利用兩造當時為同居男女朋友關係，保管系爭土地所有權狀，後兩造感情交惡，被上訴人即拒歸還上開權狀，是未能以被上訴人拒還權狀，即否認借名登記之事實。況依本件土石流遷村計畫具有公益性質，受災戶住宅興建完成前，不得為土地之移轉（參上證2），是被上訴人確僅具暫時借名登記性質。

(四)綜上，兩造間就系爭土地確有借名登記契約存在，上訴人既已終止兩造契約關係，自得依民法第529條類推適用第541條、第549條第1項、第2項規定，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予上訴人。又被上訴人為系爭土地登記名義人，享有登記名義之利益，而系爭土地之實際所有權人為上訴人，上訴人受有名實不符之損害，被上訴人受有利益之原因已遭終止，故上訴人亦可依民法第179條不當得利之規定，請求被上訴人配合辦理所有權移轉登記。爰於原審聲明：被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：

(一)上訴人主張系爭土地係借用被上訴人之名義登記，既為被上訴人所否認，自應由上訴人先針對兩造間就系爭土地存在借名登記契約之事實負舉證責任。惟查：

- 1.當初向林○堅等10人購買上開451、455、456、581、586、587、589、594、595、598地號等10筆土地之人，係被上訴人，有系爭土地買賣契約書為憑；又上開451地號等10筆土地，於95年1月20日以買賣為原因登記為被上訴人所有，嗣於95年1月25日上開10筆土地合併為451地號土地1筆，以及系爭土地15筆係由合併後之451地號土地再分割而來等情，亦有土地登記簿謄本為憑；且系爭15筆土地之所有權狀為被上訴人持有，反觀上訴人不曾持有系爭土地所有權狀，顯與一般土地借名登記之借名者均自行保管權狀之常情相悖；堪認上訴人主張系爭土地為其所有，僅借名登記於被上訴人名下等語，顯屬無據。
- 2.又君佺公司係由被上訴人出資設立，並由被上訴人擔任負責人，並無上訴人所稱係借名登記情形，且君佺公司於被上訴人購地時，亦無上訴人所稱準備停業及將剩餘資金移

轉回股東即上訴人手中之情事，上訴人上開主張，完全與事實不符。況由君佸公司變更登記表所載，被上訴人於君佸公司之股份為30萬股，上訴人則只有10萬股，是上訴人主張君佸公司為其出資，僅借被上訴人名義登記為法定代理人，已悖於常情，且上訴人上開主張，亦與其於原審主張君佸公司是其與被上訴人一人一半股份相異，故上訴人上訴之主張，顯不可信。抑且，被上訴人於95年1月16日自君佸公司銀行帳戶提款3,771,083元以開立土地銀行本行支票，係用以支付因被上訴人購地之價款，核與上訴人無涉。

3. 上訴人雖援引原審104年5月7日筆錄第4頁，主張系爭購地第一期款1,600,000元，係由其提領現金支付等語。然依證人張○湘於原審證稱：「（法官問：你是否知道買這些土地的錢，是郭文鏗出的，還是吳梅香出的？）我不知道，我只有看到160萬元是郭文鏗拿出來的，這些票也是郭文鏗交出來的，誰匯款進去軋這些票我不知道」等語，足見張○湘上開證詞縱為真，依其所述，至多亦僅能證明上訴人於94年8月19日代理被上訴人出面簽訂土地買賣契約時有帶1,600,000元，但該筆款項究為何人所出資，證人張○湘並不清楚，是單憑證人張○湘上開證詞，尚不足證上訴人所稱係其提領現金支付乙節為真。況倘上訴人確有自其銀行帳戶提領該筆現金，何以上訴人迄無法提出該銀行提款記錄，以實其說？其之主張，自難憑採。
 4. 至上訴人主張其於95年1月16日分別自其個人及宏築公司之銀行帳戶提領19,876,906元、1,210,000元，固提出上證36之銀行存摺為憑；然依上訴人於原審所提存摺內頁第5頁所示（參原審原證6），上訴人於94年11月24日有自李○鈴處匯入之大筆款項8,000,000元、10,700,000元，足見上訴人於95年1月16日提領19,876,906元，大部分取自於李○鈴之上開匯款，而上開李○鈴匯款之資金，實係來自君佸公司匯給上訴人，亦為兩造所不爭執，準此，上訴人雖提出上證36之金流，仍不足以證明係以上訴人為真正買受人之目的而為之。
 5. 此外，上訴人提出上證38關於宏築公司於95年1月17日轉帳支出2,018,510元部分，僅能證明宏築公司當日有該筆款項支出，既不足以證明該筆款項係用以支付向簡○賢購地款，更無法證明係以上訴人為買受人之目的而為之。
 6. 綜上，上訴人上開主張及舉證，均無法證明其為上開451地號等10筆之真正買受人，並由其支付全部土地價款，故其主張被上訴人僅係借名登記，並無可採。退萬步言，縱認給付系爭土地買賣價金之其中部分出資來自上訴人或其經營之宏築公司為真，仍無法因此即推論系爭土地為上訴人所購買並借名登記於被上訴人名下。
- (二) 又地主林○堅等人係因土石流遷村促進會擬於586等地號土

地申請「九二一震災鄉村區重建」興建住宅社區，而出具使用同意書予該促進會，並無法作為上訴人始為真正所有權人之證明；再者，該促進會於96年1月7日已將上開土地開發案之權利義務移轉給被上訴人所經營之祐城公司，故上訴人主張重建開發事宜，均由其一手籌劃等語，亦與事實不符。另96年7月初，因由上訴人擔任負責人之宏築公司資金短缺，亟需向銀行辦理貸款40,000,000元以供資金周轉，但宏築公司及上訴人均無任何足以擔保上開借款之不動產可供設定抵押權，上訴人乃央求被上訴人幫忙提供被上訴人所有之不動產作為抵押品，而當時兩造為同居多年之男女朋友，關係幾與一般夫妻無異，被上訴人乃不忍拒絕，遂於96年7月4日應允擔任宏築公司向臺灣銀行借款40,000,000元之擔保物提供者，提供被上訴人所有包括系爭土地在內之龍泉段49筆土地以供臺灣銀行設定最高限額48,000,000元抵押權，並拿出土地所有權狀以供辦理抵押權設定事宜，並非上訴人所稱被上訴人依其為實際所有人之指示，配合辦理抵押權設定。

(三)再者，被上訴人業於原審104年6月18日提出答辯(五)狀，抗辯被上訴人分別於94年10月6日、10月7日、10月11日、10月12日、10月14日自被上訴人於土地銀行南臺中分行帳戶提領現金共476萬元交付上訴人，用以支付系爭土地購地款，並提出被上訴人之銀行帳戶存摺封面及內頁為憑。且依原審卷證資料所示，上訴人、宏築公司及君偈公司之土地銀行帳戶於95年1月16日分別提領19,876,906元、1,210,000元（見原證2）及3,771,083（見被證8），合計24,857,989元；而同日由土地銀行分別簽發本行支票8紙予原地主周○川、簡○和、簡○進、賴○炎、林○堅、林○基、林○輝、林○成等人兌付之金額（見原證2），合計為20,698,769元，此金額再加上同日由土地銀行簽發支票號碼為0000000之本行支票1紙予原地主簡○昌兌付之金額4,159,220元（見原審卷被證8），共計24,857,989元，與同日自上開土地銀行3個帳戶所提款之金額相符，足證君偈公司土地銀行帳戶於95年1月16日提領3,771,083元，亦確實係用以支付系爭土地之購地款無誤，並有原審被證8土地銀行取款條及土地銀行本行支票領取登錄單各1紙為憑。從而，上訴人猶主張被上訴人並未提出證據，更屬誤會。

(四)另上開451地號等10筆土地倘如上訴人主張係其欲購買，僅借名登記於被上訴人名下，何以上訴人不直接以其名義購買，且土地買賣契約書全無任何相關借名登記之文字可憑？又何以兩造間復無任何書面載明土地所有權歸屬上訴人，更豈有土地所有權狀自土地登記為被上訴人所有後，均由被上訴人保管之理？甚至被上訴人更得以處分土地，將與系爭土地同自451地號分割出之其他數筆土地，已移轉所有權登記予第三人，亦未見上訴人當時有何異議？凡此均足見上訴人主張被上訴人非系爭土地之所有權人，顯與經驗法則不符而不

足採。上訴人雖又稱上開土地總價款高達2,847萬餘元，被上訴人竟未親自簽約，有悖常理，反觀係由上訴人親自簽名，可證被上訴人係借名登記等語。惟土地買賣契約書之簽訂本可委任代理人為之，並與買賣價金之多寡無涉，尤以上訴人自承購地時兩造已同居十餘年，形同夫妻，則被上訴人購買系爭土地而委由上訴人代理簽約，亦難謂有何悖於常理之處；且上訴人係於土地買賣契約書末尾立契約書人甲方（按：即買方）吳梅香旁簽署「郭文鏗代」，足證上訴人並非土地買受人甚明，上訴人於土地買賣契約書簽名，至多僅得證明上訴人於簽訂土地買賣契約書時在場，無法證明土地是上訴人所買而借名登記於被上訴人名下。

(五)被上訴人否認上訴人提出上證39之真正，倘兩造間果有如上證39之聊天內容紀錄，何以上訴人迄至第二審始提出？且關於Line聊天記錄內容，其使用者於傳送或接收訊息後，亦得任意刪除之前所傳送或接收之全部或其中部分訊息，是上訴人之手機頁面雖有本院所為勘驗內容，亦不能表示即為當初最原始之聊天記錄。又由上訴人於103年5月14日15：42稱：「……妳把公司土地過戶回來還我，其餘的設定抵押那些人我來處理，最後我該給妳多少錢妳列出來，我會全部還給妳」等語，但事實上祐城公司及土地都是被上訴人所有，故被上訴人絕無可能於17：01直接回覆：「我的意見跟你一樣，只是我那天說的金額，你是否同意？」；況上訴人既主張祐城公司及系爭土地均為其所有而僅係借名登記於被上訴人名下，則上訴人要求歸還及過戶，豈有反需還給被上訴人錢之理？益證系爭土地絕非上訴人所有甚明。至上訴人主張本件土石流遷村計畫具公益性質，受災戶住宅興建完成前，不得為土地之移轉，是被上訴人僅具暫時借名登記性質乙節；按上訴人所提上證2協議書乃未經當事人簽名之草案，其上開主張已屬無據，且單以系爭土地係先於95年1月20日以買賣為原因，登記為被上訴人所有，其後，南投縣政府始於95年1月23日同意核准土石流遷村促進會申請九二一震災鄉村區重建開發案，足見上證2之文件資料，非但無法證明與系爭土地之買賣有何關連，更無法證明上訴人主張系爭土地原為其所有，僅借名登記於被上訴人名下等語為真。

(六)綜上所述，上訴人迄未提出兩造間就系爭土地有借名登記契約之相關書據，或兩造間有為借名之要約、承諾、意思表示合致等事實之佐證，其自無從終止契約請求返還土地；從而，上訴人請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，即屬無據。又關於上訴人所引民法第549條第2項並無任何請求權存在，亦無類推適用不當得利之規定等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

貳、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

參、本件經兩造於原審整理並協議簡化爭點如下：

一、兩造不爭執之事實（本院採為判決之基礎）：

- (一)原判決附表所示451-10、451-1、451-12、451-13、451-14、451-77、451-78、451-79、451-81、451-82、451-83、451-84、451-85、451-86、451-87等15筆土地即系爭土地，於95年1月20日以買賣為原因，登記為被上訴人所有。
- (二)上訴人為宏築公司之負責人。
- (三)被上訴人為祐城公司之負責人。
- (四)土石流遷村促進會，於94年8月8日成立，94年11月14日為法人登記，理事長為訴外人蕭○雪。
- (五)土石流遷村促進會申請九二一震災鄉村區重建，於95年1月20日前申請開發南投縣○○鎮○○段451、455、456、581、586、587、589、594、595、598、448、449、452、453、590地號土地全部，及申請同段448、449、452、453、590地號土地之其中部分土地作為聯外道路，經南投縣政府於95年1月23日同意核准開發。
- (六)96年1月17日土石流遷村促進會將此開發案之權利義務移轉予祐誠公司。
- (七)原448、449、452、453、590地號及406、454地號土地為劉○雄所有，於93年間以買賣為原因登記為紀○川所有。嗣於95年1月25日紀○川將448、449、452、453、590地號土地合併為448地號土地1筆，再分割為448、448-1、448-2地號土地。
- (八)94年底95年初當時451、455、587地號土地為林○堅、林○基、林○輝、林○成共有，應有部分各4分之1。
- (九)94年底95年初當時456地號土地為周○川單獨所有。
- (十)94年底95年初當時581地號土地為簡○和單獨所有。
- 94年底95年初當時586地號土地為簡○進單獨所有。
- 94年底95年初當時589地號土地為簡○昌單獨所有。
- 94年底95年初當時594、598地號土地為簡○賢單獨所有。
- 94年底95年初當時595地號土地為賴○炎單獨所有。
- 南投縣○○鎮○○段451、455、456、581、586、587、589、594、595、598地號等10筆土地，於95年1月20日因買賣為原因登記為被上訴人所有，嗣於95年1月25日上開10筆土地合併為451地號土地1筆。
- 451地號土地於95年1月25日分割出451、451-1至451-11地號土地。451-1地號土地於95年2月3日再分割為451-1、451-12、451-13、451-14地號土地。
- 451-10地號土地於95年2月3日分割為451-10及451-23至451-62地號土地。
- 451-6地號土地於95年2月3日分割為451-6、451-15、451-16、451-17、451-18、451-19、451-20、451-21、451-22地號土地。
- 嗣451-10地號土地於96年2月27日再分割為451-77、451-78

、451-79、451-81、451-82、451-83、451-84、451-85、
451-86、451-87地號土地。

二、兩造爭執之事項：

(一)兩造就系爭土地是否有借名登記關係？

(二)如有借名登記關係，上訴人主張終止契約，並依民法第549
條第2項、第179條請求被上訴人將系爭土地移轉登記予上訴
人，有無理由？

肆、本院得心證之理由

一、土石流遷村促進會申請九二一震災鄉村區重建，於95年1月
20日前申請開發南投縣○○鎮○○段451、455、456、581、
586、587、589、594、595、598、448、449、452、453、
590地號土地全部，及申請同段448、449、452、453、590地
號土地之其中部分土地作為聯外道路，經南投縣政府於95年
1月23日同意核准開發。其中451、455、587地號土地原為林
○堅、林○基、林○輝、林○成共有，應有部分各4分之1、
456地號土地原為周○川單獨所有、581地號土地原為簡○和
單獨所有、586地號土地原為簡○進單獨所有、589地號土地
原為簡○昌單獨所有、594、598地號土地原為簡○賢單獨所
有、595地號土地原為賴○炎單獨所有、448、449、452、
453、590地號及406、454地號土地原為劉○雄所有，於93年
間以買賣為原因登記為紀○川所有；嗣於95年1月25日紀○
川將448、449、452、453、590地號土地合併為448地號土地
1筆，再分割為448、448-1、448-2地號土地。96年1月17日
土石流遷村促進會將此開發案之權利義務移轉予祐誠公司。
451、455、456、581、586、587、589、594、595、598地號
等10筆土地，於95年1月20日以買賣為原因登記為被上訴人
所有，嗣於95年1月25日上開10筆土地合併為451地號土地1
筆，451地號土地於95年1月25日分割出451、451-1至451-11
地號土地。451-1地號土地於95年2月3日再分割為451-1、
451-12、451-13、451-14地號土地，451-10地號土地於95年
2月3日分割為451-10及451-23至451-62地號土地，451-6地
號土地於95年2月3日分割為451-6、451-15、451-16、451
-17、451-18、451-19、451-20、451-21、451-22地號土地
，451-10地號土地於96年2月27日再分割為451-77、451 -78
、451-79、451-81、451-82、451-83、451-84、451-85、
451-86、451-87地號土地。又上訴人為宏築公司之負責人，
被上訴人為祐城公司之負責人等情，已為兩造所不爭執，復
有九二一震災鄉村區重建開發計畫申請書及基本資料、南投
縣政府95年1月23日府建管字第0000000000號函、土地登記
第一類謄本、土石流遷村促進會與祐城公司間權利移轉證明
書、新權利人承諾證明書暨公證書、南投縣水里地政事務所
104年3月3日水地一字第0000000000號函暨所附分割合併資
料、系爭土地登記第二類謄本、地籍圖謄本等件在卷可憑（
見原審卷(一)第87至92頁、第167頁正、反面、第97至105頁、

- 第130至131頁、第162至244頁、第23至38頁），堪認為真。
- 二、上訴人主張系爭土地原為其所有，僅借名登記於被上訴人名下，並以起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記契約之意思表示等語，業據其提出土地使用同意書、土地銀行存摺類取款憑條、土地銀行本行支票領取登錄單、支票影本、土地銀行存摺內頁影本等件為證（見原審卷(一)第9至22頁、第119至121頁）；惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。而按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條前段定有明文。又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）。又稱「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，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人（最高法院99年度台上字第2448號判決意旨參照）。本件系爭土地之所有權於95年1月20日移轉登記予被上訴人，且移轉登記原因為「買賣」，自始未曾登記於上訴人名下等情，已如上述，則上訴人主張系爭土地為其所有，僅借名登記於被上訴人名下乙節，因上訴人主張系爭土地之真正所有權人與現實登記之所有權人不同，自應由上訴人證明兩造間確有借名登記契約存在之事實，始符舉證責任分配原則。茲分別說明如後。
- 三、系爭土地係由原地主林○堅、林○基、林○輝、林○成、周○川、簡○和、簡○進、簡○昌、簡○賢、賴○炎等人所有451、455、456、581、586、587、589、594、595、598、448、449、452、453、590地號土地等10筆土地合併為451地號土地後再分割而來，已詳如前述，而除系爭土地外，451地號土地尚輾轉分割出B地，亦為兩造所不爭執（見上開兩造不爭執事項□至□），如上開10筆土地均由上訴人出資購買而為上訴人所有乙節為真，則由上開10筆土地合併分割出之各筆土地，亦應為上訴人所有，然而，上訴人僅就系爭土地主張借名登記，卻未對同樣自451地號土地分割而出，登記於被上訴人名下之B地及其他土地（例如：451-23至53、451-56至57、451-6、451-21至22地號土地）主張借名登記，甚至被上訴人已將其中數筆土地移轉登記予他人，亦有各該土地登記謄本及異動索引在卷可憑（見原審卷(一)第25至28頁、第114至154頁），亦未見上訴人對被上訴人有所爭執，實與常情有違。上訴人固稱有就其他筆土地對被上訴人提出異議等語（見原審卷(一)第14頁反面），惟上訴人所提南投縣水里地政事務所之函文內容僅係說明關於祐城公司之董事及監察人曾以存證信函稱就158建號等9棟建物所有權買賣登記

交易行為未經董事會或股東會決議同意，請求駁回登記一事，該地政事務所函覆應補正相關證明文件以查明有無渠等所稱未完成處分程序之情事（見原審卷(一)第201頁），似指上訴人曾以存證信函指稱九二一震災鄉村區重建興建住宅社區之土地及建物均屬祐城公司所有，則依該函文自難認兩造間就系爭土地有何借名登記之情事存在。

- 四、上訴人固提出土地使用同意書作為其為系爭土地真正所有權人之證據；惟參諸上開土地使用同意書之文義係指地主願提供其名下土地供土石流遷村促進會申請九二一震災鄉村區重建興建住宅社區，並同意於核准後變更以後用途（見原審卷(一)第9頁、第109至113頁），並無上訴人為系爭土地買受人或權利人之文義，而系爭土地原係土石流遷村促進會申請九二一震災鄉村區重建之基地，土石流遷村促進會將該開發案之權利義務移轉予祐城公司，被上訴人為祐城公司之負責人，系爭土地買賣契約係以被上訴人名義與原地主簽訂，且原地主亦將系爭土地辦理所有權移轉登記予被上訴人，系爭土地所有權狀迄今均由被上訴人保管等情，亦為兩造所不爭執，是上訴人主張其始為系爭土地真正所有權人，被上訴人僅為借名登記人等語，尚乏證據證明之。
- 五、上訴人復主張系爭土地總價款高達2,847萬餘元，被上訴人竟未親自簽約，有悖常理，反觀係由上訴人親自簽名，可證被上訴人係借名登記等語。惟查，證人即辦理系爭土地簽約過戶事宜之土地代書張○湘於原審雖證述系爭土地是上訴人買的等語（見原審卷(一)第12頁），然其亦證述：系爭土地是用被上訴人名義買的，簽訂買賣契約當時兩造均有到場，上訴人有帶160萬元現金給5個地主先拿一部分的價金。伊不知道購買土地的錢是誰出的，伊只有看到160萬元是上訴人拿出來的，這些票也是上訴人交出來的，但誰匯款去軋票伊不知道；至於為何系爭土地要登記在被上訴人名下，這要問上訴人等語（見原審卷(一)第12至13頁），並提出系爭土地買賣契約書影本1份為憑（見原審卷(一)第17至24頁）。是依證人張○湘之證述，尚難證明上訴人即為買受系爭土地之出資人，況上訴人縱有於簽約時當場拿出160萬元現金給付部分價金，然上訴人未能舉證系爭土地購地款係由上訴人所出資（詳後說明），自難僅以此即認上訴人為真正買受人。又參諸系爭土地買賣契約書，該份契約書係買賣雙方於94年8月19日簽訂，且其上甲方（即買方）均記載被上訴人名義，而上訴人僅係於系爭土地買賣契約書文末立契約書人甲方（即買方）吳梅香印文右邊簽署「郭文鏗代」，足證本件係以被上訴人名義向地主林○堅等人買受系爭土地，而上訴人僅係被上訴人之代理人而已。衡情土地買賣契約書之簽訂本可委任代理人為之，此與買賣價金之多寡無涉，尤以上訴人自陳購買系爭土地時，兩造已同居十餘年，其二人之關係形同夫妻，則被上訴人於購買系爭土地時委由上訴人代理簽約，亦難

謂有何悖於情理之處。另觀諸系爭土地買賣契約書中並無上訴人為買受人或指定登記予被上訴人之記載（見原審卷(一)第17至24頁），而係逕以被上訴人為買受人簽訂契約，衡諸上訴人自陳其為營造公司之負責人，且同時擔任建設公司之監察人或經理（見原審卷(一)第80頁反面），對於買賣契約權益歸屬自應有相當智識經驗，如兩造間就系爭土地確有約定由被上訴人為借名登記人，何以系爭土地買賣契約書中並無任何相關文字可憑？是上訴人主張系爭土地係上訴人所購買而借名登記於被上訴人名下云云，尚難遽採。

六、上訴人並主張購買系爭土地之價金係由伊出資等語；然為被上訴人所否認。經查：

(一)依系爭土地買賣契約書所載，其買賣總價款為28,476,045元，分二期付款，第一期款為1,600,000元、第二期款為26,876,045元（見原審卷(一)第17、24頁）。其中第一期款1,600,000元，係上訴人於代理被上訴人簽約時當場拿出交付出賣人乙節，已如前述。再者，第二期款26,876,045元，其中於95年1月16日以土地銀行本行支票支付者，計有林○堅、林○基、林○輝、林○成等4人，每人1,513,366元，及周○川4,589,615元、簡○和4,496,830元、簡○進5,117,905元、賴○炎441,075元、簡○昌4,159,155元，合計共24,857,924元；而上開第二期款之支付乃分別由①上訴人設於土地銀行之個人帳戶於95年1月16日轉帳19,876,906元（見本院卷第142頁，即上證36），②上訴人所開設宏築公司設於土地銀行之帳戶於95年1月16日轉帳1,210,000元（以上2筆轉帳見本院卷第142至143頁，即上證36），③君佻公司設於土地銀行之帳戶於95年1月16日轉帳3,771,083元（此筆轉帳見本院卷第145頁，即上證37），並用以申領前揭土地銀行本行支票支付購地價款等情，此有上訴人所提土地銀行本行支票、本行支票領取登錄單（代轉帳收入傳票）、存摺類取款憑條及各該帳戶存摺封面暨相關支出存入往來明細等影本在卷足憑（見原審卷(一)第10至22頁即原證2，及本院卷第139至145頁即上證35至上證37），復為被上訴人所不爭執，應可認定。

(二)再者，上訴人主張伊於95年1月16日向土地銀行申領本行支票用以支付第二期款時，因遺漏地主簡○賢之2,018,510元，乃於95年1月17日以宏築公司名義向土地銀行貸款300萬元，並以其中2,018,510元向該銀行申領本行支票，由伊交付簡○賢支付該筆購地款，簡○賢亦已將該紙本行支票提示兌領等語，經核與上訴人所提宏築公司設於土地銀行之帳戶存摺封面暨相關支出存入往來明細、土地銀行放款付出傳票、轉帳收入傳票、本行支票、本行支票領取登錄單（代轉帳收入傳票）等影本附卷可稽（見本院卷第147、171、172頁即上證38、41），堪予採信。

(三)被上訴人乃辯稱：上訴人所提上開帳戶存摺及銀行單據等證

據資料充其量僅能證明上訴人或其經營之宏築公司於95年1月16日、17日有轉帳支出而已，但無法證明上開金流之目的確係因上訴人為真正買受人而為之等語。而衡諸情理，交付金錢之原因甚多，或為贈與、或為買賣、或為確保當事人間已存在之法律關係、或為消滅已存在之法律關係，故除別有證據外，僅為金錢之授受，不足以證明其原因事實。準此，縱使被上訴人購買系爭土地之價款大多為上訴人所出資，或甚至全部為上訴人所出資；惟上訴人已自陳購買系爭土地時，兩造已同居十餘年，其二人之關係形同夫妻，後來才鬧翻等語（見本院卷第47頁、原審卷(一)第80頁反面），則上訴人縱有提供全部或部分資金予被上訴人購買系爭土地，仍無法據以推論系爭土地為上訴人所購買而借名登記於被上訴人名下，上訴人自仍應就其有利於己之主張負舉證之責。

(四)被上訴人復辯稱：其就購買系爭土地之價款曾簽發以合作金庫銀行股份有限公司建成分行為付款人，發票日為94年8月19日之支票10紙，用以支付部分土地款予林○堅等10名地主，因付款條件變更，支票才作廢，其後被上訴人分別於94年10月6日、10月7日、10月11日、10月12日、10月14日陸續自被上訴人於土地銀行帳戶提領現金共4,760,000元交付上訴人，其後再於94年11月24日透過李○鈴轉帳交付上訴人18,700,000元，復於95年1月16日自君佺公司提款3,771,083元用以支付購地款等語（見原審卷(一)第109頁背面），已據提出支票存根、被上訴人設於土地銀行之帳戶存摺等影本為憑（見原審卷(一)第190至193頁），且為上訴人所不爭執，應可採憑。而參諸上訴人設於土地銀行之個人帳戶存摺支出存入往來明細，李○鈴曾於94年11月24日匯款各8,000,000元、10,700,000元，合計18,700,000元（見本院卷第168頁即上證40）。而兩造就該2筆款項係君佺公司委由李○鈴匯款予上訴人乙節，固未予爭執（見原審卷(一)第196頁反面至197頁及本院卷第154頁、第156頁反面），惟就君佺公司匯款之目的為何甚有爭執。針對該2筆款項匯款之目的，被上訴人主張：伊為君佺公司之負責人，該2筆款項係伊為用以支付購買系爭土地之價款等語。上訴人則於原審先主張：「當初君佺建設股份有限公司，我與吳梅香一人一半股份，當初總共蓋房子33戶，賣房子賺的錢原本要匯到我的戶頭，但後來是匯到會計李○鈴那裡，李○鈴再匯給我」等語（見原審卷(一)第14頁反面），繼而改稱：「當時君佺公司已經停業，這是結算後我應得的，所以李○鈴匯這些錢給我」等語（見原審卷(一)第197頁）；其後於上訴後復稱：「係兩造以君佺建設公司共同蓋房子分得之金錢」等語（見本院卷第5頁），另於本院審理時又稱：伊為君佺公司之股東，李○鈴為君佺公司之會計，因為君佺公司有盈餘要分配給伊，可能為了避稅起見，才由李○鈴以其個人名義匯該2筆款項給伊等語（見本院卷第156頁反面），足見上訴人所述前後不一。況上訴

人前開各主張均為被上訴人所否認，上訴人就其主張即負有舉證之責，然上訴人迄未就其此等主張舉證以實其說，尚難遽信。又被上訴人為君佸公司之負責人，上訴人為君佸公司之監察人，此有君佸公司之公司變更登記表在卷可憑（見原審卷(一)第199至200頁）。且承前所述，系爭土地買賣契約書係於94年8月19日簽訂，嗣據君佸公司委由李○鈴於94年11月24日匯款18,700,000元予上訴人設於土地銀行之個人帳戶，上訴人乃於95年1月16日自其上開個人帳戶轉帳19,876,906元支付購買系爭土地之第二期款，故被上訴人抗辯上訴人之上開個人帳戶能有上開金流之前提，亦大部分來自於被上訴人所經營之君佸公司有18,700,000元資金之挹注等語，難謂全然無據。

- 七、至於上訴人所提之放款借據、土地抵押權設定契約書及土地標示清冊等影本（見原審卷(一)第60至63頁），至多僅能證明被上訴人曾於96年7月間提供系爭土地及其他土地為上訴人之借款擔任物上保證人之事實，仍未能證明系爭土地確實為上訴人所有而借名在被上訴人名下乙節。又被上訴人所提之工程合作承諾書影本（見原審卷(一)第132頁），乃由上訴人擔任負責人之宏築公司與由被上訴人擔任負責人之祐城公司於96年2月7日所簽訂，該兩家公司約定由宏築公司向祐城公司承攬興建住宅工程，興建住宅之工程款由宏築公司自籌，惟仍無法據以推論購買基地即系爭土地之資金為宏築公司或上訴人所出資。何況上開工程合作承諾書之形式上真正已為被上訴人否認（見原審卷(一)第135頁反面），故上訴人以此主張為系爭土地係上訴人所購買而借名登記於被上訴人名下，亦難認有據。
- 八、上訴人另主張伊曾替劉○雄償還土地抵押貸款等語。然依前述，劉○雄原有土地係448、449、452、453、590、406、454等地號土地（見原審卷(一)第244頁），已於93年間以買賣為原因登記為紀○川，紀○川復於95年1月25日將448、449、452、453、590等地號土地合併為448地號土地1筆，再分割為448、448-1、448-2地號土地（見上開兩造不爭執事項(七)），經核並非林○堅等人所有之451、455、456、581、586、587、589、594、595、598地號土地等10筆土地，亦與上開10筆土地合併分割後之系爭土地無關，是縱使上訴人有為劉○雄償還抵押貸款之事實（見原審卷(一)第152至161頁），亦無從認定上開清償與系爭土地真正所有權人歸屬有何關連。
- 九、上訴人於本院審理時復主張被上訴人心中確實認定祐城公司非其本人所有，且本件確有借名登記之事實存在等語，並提出上證39通訊軟體LINE對話紀錄為證。惟查，觀諸上訴人所提上證39通訊軟體LINE對話紀錄，並無法看出上訴人究係與何人對話（見本院卷第148至152頁）。而於本院105年4月21日準備程序時，經受命法官當庭勘驗上訴人當庭所提出的手

機頁面之Line聊天紀錄，確實有上證39第3頁有關2014年5月13日（星期二）11：29、2014年5月14日（星期三）15：42、17：01之聊天紀錄，以及最後有2015年7月15日（星期三）22：41吳梅香離開聊天等情，有本院105年4月21日準備程序筆錄在卷可稽，並為兩造所不爭執（見本院卷第156頁反面），應可認定。然被上訴人仍否認上訴人所提上證39通訊軟體LINE對話紀錄之真正，並主張Line聊天記錄內容，其使用者於傳送或接收訊息後，亦得任意刪除之前所傳送或接收之全部或其中部分訊息，是上訴人之手機頁面雖有本院所為前開勘驗內容，尚不能表示即為當初最原始之聊天記錄等語。又上訴人迄無法舉證證明其所提上證39通訊軟體LINE對話紀錄為真正，故亦難遽採為有利於上訴人之認定。

十、綜上所述，上訴人主張系爭土地係上訴人所購買而借名登記於被上訴人名下，迄未舉證以實其說，尚難遽信。是以，上訴人主張終止兩造借名登記契約，並請求被上訴人返還系爭土地，即屬無據。從而，上訴人依民法第529條類推適用第541條、第549條第1項、第2項及第179條等規定，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

□、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

□、據上論結，本件上訴為無理由。爰依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 6 月 22 日
民事第一庭 審判長法官 陳滿賢
法官 朱 樑
法官 許秀芬

以上正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 吳姁穗

中 華 民 國 105 年 6 月 22 日