

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第67號

原告 鑫捷盛企業有限公司

法定代理人 陳文忠

訴訟代理人 呂郁斌律師

被告 張忠

訴訟代理人 許仲盛律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告指定之張哲豪。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為原告之股東，原告因有擴廠之需求，遂於民國105年至106年間與被告成立借名登記契約，由原告出資購買如附表所示土地（下以各地號簡稱，合稱系爭土地），並以被告名義辦理所有權移轉登記，再由原告繳納借名登記所生之一切稅捐及歷年來之地價稅，兩造並簽立切結書。因被告近期擅自將原告於104年10月間借名登記給被告之坐落高雄市○○區○○○段00000地號土地出賣予他人，事後亦未將出賣款返還原告，原告遂以存證信函聲明終止與被告就系爭土地之借名登記關係，則兩造間就系爭土地之借名登記關係既已終止，原告自得請求被告將系爭土地之所有權移轉登記予原告或原告指定之人。為此，爰依民法第179條及切結書之約定提起本訴等語，並聲明：被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告指定之張哲豪。

二、被告則以：系爭土地並非由原告出資購買，依原告所提證據，無法證明原告為系爭土地實際所有權人，且縱使係由原告支出資金，仍無法認定系爭土地係由原告所購買。原告提

01 出之切結書均為單面，頁次間並無被告之用印，切結書應不
02 具任何效力。縱認切結書具有效力，依切結書第三點約定內
03 容，被告僅需配合將借名土地出賣、出租、設定抵押之一切
04 行為，若非出於出賣、出租、設定抵押以外之行為，被告無
05 需配合，且依該約定，被告若有配合，原告願在被告要求下
06 略贈薄酬，因原告無法按被告要求給付酬勞，原告仍不得請
07 求被告配合辦理登記等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
09 項如下：

10 (一) 坐落高雄市○○區○○段0000號地號土地原所有權人為劉
11 銘，106年2月20日由被告（應有部分3/10）與陳文忠（應
12 有部分7/10）以買賣為由登記為所有權人。坐落高雄市○
13 ○區○○段0000號地號土地原所有權人為陳天六，98年11
14 月16日李月秀以買賣為由登記為所有權人，106年3月9日
15 由被告（應有部分3/10）與陳文忠（應有部分7/10）以贈
16 與為由登記為所有權人。坐落高雄市○○區○○段0000號
17 地號土地原所有權人為凌鳳寶，98年11月17日李月秀以買
18 賣為由登記為所有權人，106年3月9日由被告（應有部分
19 3/10）與陳文忠（應有部分7/10）以贈與為由登記為所有
20 權人。坐落高雄市○○區○○段0000號地號土地原所有權
21 人為凌氙寶、凌鳳寶、凌若習、凌氙士、凌氙川、凌氙
22 志，105年8月29日被告（應有部分3/10）與陳文忠（應有
23 部分7/10）以買賣為由登記為所有權人。坐落高雄市○○
24 區○○段0000號地號土地原所有權人為陸國瑞、陸居成、
25 林莘佑、陸建良、陸志明，104年3月17日張惠英以買賣為
26 由登記為所有權人，109年3月5日李月秀以繼承為由登記
27 為所有權人，109年10月6日被告（應有部分1/1）以贈與
28 為由登記為所有權人。坐落高雄市○○區○○段0000○
29 0000號地號土地原所有權人為陸明玉，105年5月26日由被
30 告（應有部分3/10）與陳文忠（應有部分7/10）以買賣為
31 由登記為所有權人。

01 (二) 李月秀為被告母親，張惠英為被告胞妹，其二人在原告公
02 司之股權已移轉登記予被告之子張哲豪（占原告股權2
03 0%）、被告之女張敏琪（占原告股權10%）。

04 (三) 系爭土地之所有權狀為原告占有，系爭土地現為原告廠
05 房。

06 四、本件爭點為：

07 (一) 系爭土地是否為原告借名登記於被告名下？

08 (二) 若是，該借名登記契約是否因為違反農業發展條例（下稱
09 農發條例）第33條前段私法人不得承受耕地之規定而無
10 效？

11 (三) 原告請求被告將系爭土地移轉予原告指定之人，有無理
12 由？

13 五、本院得心證之理由：

14 (一) 系爭土地是否為原告借名登記於被告名下？

15 1. 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
16 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
17 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
18 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
19 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委
20 任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
21 者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規
22 定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第
23 1662號判決意旨參照）。

24 2. 原告主張系爭土地為原告借名登記於被告名下，為被告否
25 認，並以前詞置辯。經查，系爭土地歷來移轉登記過程，
26 如不爭執事項（一）所載，且系爭土地之所有權狀為原告
27 占有，系爭土地現為原告廠房，亦為兩造所不爭執，足見
28 原告一直就系爭土地為管理、使用，並持有土地所有權
29 狀。又1289地號土地買賣價金新臺幣（下同）6,616,558
30 元、1290地號土地買賣價金5,601,707元、1293地號土地
31 買賣價金3,947,450元、1287地號土地買賣價金1,020,000

01 元、1292地號土地買賣價金196,080元、1556、1557地號
02 土地買賣價金32,460,000元，係由原告支付上開買賣價
03 金，有買賣契約書、華南銀行本行支票、華南銀行存摺交
04 易明細、華南銀行支票（發票人為原告）、匯款單、玉山
05 銀行支票在卷可參（見本院卷第57、69、81、115、119至
06 126、217至249頁），足見原告主張系爭土地係由原告出
07 資購買，應屬可採。

- 08 3. 被告雖辯稱原告所提證據無法證明價金係由原告支付等
09 語，惟(1)1289地號土地部分：買賣契約中記載「總金額00
10 00000—000萬—150萬—0000000=100萬...尾款」等語
11 （見本院卷第57頁），足見原告帳戶內於98年11月12日轉
12 帳支出3,116,558元（見本院卷第224頁），係用於支付本
13 件價金，又原告提出之本行支票受款人記載張惠英（見本
14 院卷第217至219頁），其旁均有騎縫章，對照1289地號土
15 地之買賣契約上之騎縫章係屬相同，且同樣記載受款人張
16 惠英之本行支票亦有出賣人陳天六簽名表示收訖（見本院
17 卷第65至67頁），可見原告確有支付價金，並非原告給付
18 被告一家之分紅。(2)1290地號土地部分：買賣契約記載
19 「定金100萬元，其中現金10萬元另外支票乙張，第二次
20 款150萬元」等語（見本院卷第69頁），原告所提支票與
21 前揭買賣契約所載相符，且其旁均有騎縫章（見本院卷第
22 227至229頁），足見原告確有依約給付價金，並非原告給
23 付被告一家之分紅。(3)1293地號土地部分：買賣契約記載
24 「尾款於民國104年3月14日付清新台幣2,447,450元」等
25 語，並有出賣人之印章及簽名（見本院卷第81頁），且原
26 告提出之支票旁亦有騎縫章（見本院卷第235至236頁），
27 足認支票係用以支付買賣價金，且被告亦不爭執定金150
28 萬元係由原告支付，若原告並未給付全部價金，自無可能
29 為土地移轉登記，是原告確有給付價金。(4)1287、1292、
30 1556、1557地號土地部分：被告自承並未支付買賣價金，
31 雖辯稱該部分買賣價金係原告為了償還積欠被告一家之分

01 紅，惟被告就此並未舉證，所辯即非可採。從而，被告上
02 開所辯，均非可採。至於被告提出高雄市稅捐稽徵處地價
03 稅繳納證明書為證（見本院卷第275至289頁），惟107至1
04 10年地價稅繳納證明書及111、112年地價稅繳納書均記載
05 藍田東段138地號等9筆或10筆，未能證明係繳納系爭土地
06 之地價稅，且107至110、113、114年地價稅繳納證明書均
07 係115年1月14日列印，足見係被告於115年1月14日至高雄
08 市稅捐稽徵處岡山分處服務櫃臺申請列印，上開證據亦僅
09 能證明被告為納稅義務人有如期繳納地價稅，尚未能證明
10 被告確實有以自有資金繳納地價稅，故尚難以此證據認定
11 被告為系爭土地之所有權人，附此敘明。

12 4. 再參以兩造曾簽立切結書，切結書記載「感謝張忠先生，
13 因本公司鑫捷盛企業有限公司（下稱乙方）無法登記乙方
14 如附表所示土地而願出名協助登記為所有權人。為保障甲
15 方權益，乙方爰出具切結如下：」等語（見審訴卷第39至
16 41頁），並經本院勘驗切結書附表、土地所有權狀、土地
17 增值稅繳款書均有蓋原告公司印章作為騎縫章（見本院卷
18 第23至35、210頁），足見系爭土地係由原告出資購買，
19 原告為系爭土地之實質所有權人，並借名登記於被告名
20 下。被告雖辯稱騎縫章無被告用印，切結書不具效力等
21 語，惟被告既有於切結書上簽名用印，切結書即有效成
22 立，騎縫章僅在證明文件之連續，並不影響切結書之效
23 力，故被告所辯，自非可採。是以，系爭土地由原告出資
24 購買做為廠房使用，兩造亦有簽立切結書，原告為系爭土
25 地之實質所有權人，故原告主張系爭土地係由原告出資購
26 買，借名登記於被告名下，應屬可採。

27 （二）若是，該借名登記契約是否因為違反農發條例第33條前段
28 私法人不得承受耕地之規定而無效？

29 1. 按私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、
30 農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此
31 限，農發條例第33條定有明文。又按私有農地之買賣，承

01 買人如係無自耕能力之人，則須約定由承買人指定登記與
02 任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力
03 之特定第三人，或約定待承買人自己有自耕能力時再為移
04 轉登記，該契約始為有效，否則即係以不能之給付為契約
05 標的，依民法第246條第1項本文規定，其契約為無效，不
06 能因嗣後指定有自耕能力之第三人為移轉所有權登記名義
07 人而變為有效（最高法院110年度台上字第1053號民事判
08 決參照）。

09 2. 經查，系爭土地均屬農發條例第3條第11款之耕地，承受
10 人資格應受農發條例第33條之限制，有高雄市政府地政局
11 岡山地政事務所114年9月8日高市地岡登字第11470858400
12 號函在卷可參（見本院卷第149頁），又原告前經高雄縣
13 政府於95年9月22日准予工廠登記，原告一廠於111年3月2
14 日向高雄市政府經濟發展局申請未登記工廠納管（地號：
15 橋頭區三仙段1284、1285、1286、1287、1288（部分使
16 用）、1289、1290地號），前開地號土地使用分區及使用
17 地類別為一般農業區農牧用地、特定農業區農業用地、特
18 定農業區丁種建築用地，業經高雄市政府經濟發展局112
19 年11月17日同意在案，該廠依特定工廠登記辦法提送之工
20 廠改善計畫，刻於高雄市經濟發展局審查中，尚未核定等
21 情，有高雄市政府經濟發展局114年11月14日高市經發工
22 字第11436421100號函在卷可佐（見本院卷第167頁），足
23 見系爭土地雖農地，依法買受人仍應為具有自耕能力之
24 人，而原告於購買系爭土地時雖無自耕能力，然於買賣契
25 約簽訂時，係約定借名登記於具有自耕能力之被告或李月
26 秀、張惠英名下，故系爭土地之買賣及借名登記契約自非
27 屬無效。又兩造於切結書上已記載「將來該借名登記土地
28 有出賣、出租、設定抵押之需要時，乙方感謝甲方承諾願
29 無條件配合出具名義、同意書，印鑑證明、用印及授權書
30 授權乙方為一切與土地相關之行為。」等語（見審訴卷第
31 39頁），足見兩造成立借名登記契約時，已有待原告或特

01 定第三人可受移轉系爭土地所有權時，再為移轉登記之預
02 見，則兩造間就系爭土地之借名登記契約，即難認有違反
03 法律強制規定或公序良俗之無效情形，應認借名登記契約
04 具有法律上之效力，並適用民法委任之相關規定。

05 (三) 原告請求被告將系爭土地移轉予原告指定之人，有無理
06 由？

07 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
09 法第179條定有明文。次按委任契約依民法第549條第1項
10 規定，當事人之任何一方既得隨時終止，則當事人為終止
11 之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效
12 力（最高法院85年度台上字第1864號判決意旨參照）。

13 2. 兩造間就系爭土地存在借名登記契約，已如前述，而原告
14 於114年1月10日以存證信函終止借名登記契約，有存證信
15 函附卷可參（見審訴卷第43至45頁），則兩造間就系爭土
16 地之借名登記契約業已生合法終止之效力。又原告已與被
17 告之子張哲豪就系爭土地成立借名登記契約，亦為被告所
18 不爭執，是原告依不當得利之規定，請求被告將系爭土地
19 所有權移轉登記予原告指定之張哲豪，即屬有據，應予准
20 許。被告雖辯稱依切結書第三點約定內容，僅限於借名土
21 地出賣、出租、設定抵押等三種情形，除此之外被告無須
22 配合，且原告無法按被告要求給付酬勞，不得要求被告配
23 合原告辦理登記予原告指定之人等語，惟切結書第三點約
24 定「將來該借名土地有出賣、出租、設定抵押之需要時，
25 乙方感謝甲方承諾無條件配合出具名義、同意書、印鑑證
26 明、用印及授權書授權乙方為一切與土地相關之行為。乙
27 方願於甲方要求下略贈薄酬以感謝其情義相挺。」等語
28 （見審訴卷第39頁），本件係原告終止後欲將系爭土地借
29 名登記予張哲豪，即非切結書第三點所約定出賣、出租、
30 設定抵押之情形，自不受切結書第三點之拘束。又被告得
31 要求原告給付薄酬之前提，係被告願意無條件配合並出具

01 相關文件，而被告既非出於自願配合辦理，亦無切結書第
02 三點之適用，故被告上開所辯，尚非可採。

03 六、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告應將系爭
04 土地所有權移轉登記予原告指定之張哲豪，為有理由，應予
05 准許。本件訴訟費用，依民事訴訟法第78條，由敗訴之被告
06 負擔。

07 七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證
08 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予
09 論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
12 民事第三庭 法 官 王碩禧

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
17 書記官 郭力瑜

18 附表：

19

編號	土地標示	權利範圍
1	高雄市○○區○○段0000地號	3/10
2	高雄市○○區○○段0000地號	3/10
3	高雄市○○區○○段0000地號	3/10
4	高雄市○○區○○段0000地號	3/10
5	高雄市○○區○○段0000地號	1/1
6	高雄市○○區○○○段0000地號	3/10
7	高雄市○○區○○○段0000地號	3/10