

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第27號

上訴人 倪翊芸

訴訟代理人 林國恩

湯文章律師

被上訴人 蓮陽建設有限公司

法定代理人 洪金蓮

訴訟代理人 羅文昱律師

上列當事人間請求返還借名登記土地事件，上訴人對於中華民國113年3月20日臺灣臺東地方法院111年度訴字第76號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，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

一、被上訴人主張：伊於民國103年9、10月間，取得臺東市○○段（下述不動產均坐落相同地段，下略）000、000-0、000、000、000、000地號土地及0000、0000建號建物所有權（以下合稱000等房地），因無通行道路，於104年間購買000-0地號土地（下稱系爭地），供道路使用。因倪永和（上訴人之父）向伊法定代理人洪金蓮稱系爭地為農地，不得登記為伊所有，兩造遂於104年3月17日簽立同意書（下稱甲同意書），約定將系爭地借名登記於上訴人名下（下稱系爭借名登記）。爰以起訴狀繕本送達上訴人為終止系爭借名登記契約之意思表示，擇一依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，求為命：上訴人應將系爭地所有權移轉登記予伊之判決。

二、上訴人則以：

（一）緣訴外人楊清展於103年間向洪金蓮推銷000等房地，洪金蓮與倪永和約定各以80%、20%之比例成立合夥（下稱系爭合夥），共同出資購買000等房地，成立被上訴人公司為合夥組織，以拆

01 除0000、0000建號建物後，出售土地賺取價差為目的，並以楊
02 清展名義，於103年8月1日與地主就000等房地簽訂買賣契約書
03 ，約由被上訴人擔任指定登記名義人。

04 (二)倪永和因見000等房地對外無適宜之聯絡道路，以伊名義購買
05 系爭地，惟當時洪金蓮不願再出資，故系爭地實為倪永和單獨
06 出資購買，以伊為人頭登記為所有人，被上訴人並非實際所有
07 權人。因洪金蓮恐倪永和日後挾系爭地作為談判籌碼，要求伊
08 與倪永和簽立甲同意書，並謊稱被上訴人日後如需用系爭地，
09 會向伊購買。系爭地可增進系爭合夥投資標的000等房地之利
10 益，被上訴人嗣後既否認系爭合夥關係，系爭借名登記關係應
11 不存在。

12 (三)相關土地法規並無限制公司不得登記為農地所有權人之規定，
13 此從000等房地之其中000-0地號土地雖為農地，已於103年10
14 月31日移轉登記予被上訴人可明。故被上訴人主張因系爭地為
15 農地，無法登記在其名下，始借名登記於伊名下等情，亦非可
16 採等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

17 三原審判決准如被上訴人之請求，上訴人不服，全部提起上訴，
18 並聲明：原判決廢棄。被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人
19 答辯：上訴駁回。

20 四兩造不爭執事項(見本院第115至116、182頁，並依卷證、論述
21 方式及個人資料保護規定而為修正)：

22 (一)楊清展與訴外人陳金財等3人於103年8月1日就000等房地簽訂
23 不動產買賣契約書(買方：楊清展、賣方：陳金財等3人)，
24 契約第5條第3款約定以被上訴人為登記名義人，000等房地陸
25 續於同年9月30日、10月7日、10月31日登記被上訴人為所有權
26 人。其中000-0地號土地之使用分區為都市計畫農業區，非耕
27 地。

28 (二)被上訴人於103年8月27日設立登記，代表人為洪金蓮。

29 (三)被上訴人與陳榮成於103年9月20日就000地號土地簽訂「不動
30 產買賣契約書」(下稱甲買賣契約)，買賣土地面積約150坪，
31 訂立契約人(買方)欄部分僅蓋有被上訴人公司大章。

01 (四)地號土地（即系爭地），相關資訊如下：

02 1.104年1月12日分割自000-0地號土地，所有權人為陳榮成。

03 2.上訴人與陳榮成於104年3月10日就系爭地簽訂「不動產買賣契
04 約書」（買方：上訴人、賣方：陳榮成，下稱乙買賣契約），買
05 賣價金為新臺幣（下同）138萬6,000元，土地面積為352.59平
06 方公尺，第3條付款約定如下：

07 (1)第一期款：50萬元正。

08 (2)第二期款：80萬元正。

09 (3)第三期款：3萬6,000元正。

10 (4)備註：買方購買上述土地係供公眾道路通行，不得私自轉用
11 他途，並不得圍阻。前與被上訴人簽訂之買契作廢。

12 3.系爭地由訴外人程育嚴於104年3月24日代理辦理申請登記。

13 4.上訴人於104年3月26日以買賣為原因登記為所有權人，權利範
14 圍全部，所有權狀現由上訴人保管中。

15 5.土地使用分區為都市計畫農業區，非耕地。

16 (五)原審卷一第25頁之文書上記載：「蓮陽建設有限公司購買○○
17 段000-0地號土地，供道路通行，先行登記予倪翊芸名下，如
18 日後建設公司有使用需要，倪翊芸小姐需無條件配合辦合過戶
19 手續，亦包括向銀行申辦貸款(僅為擔保物提供人)。」，並經
20 訴外人即上訴人之父倪永和及上訴人於104年3月17日親自簽名
21 於上（即甲同意書）。

22 (六)被上訴人於104年3月17日簽立同意書，記載：「立同意書人蓮
23 陽建設有限公司購買陳榮成先生○○段000-0地號土地，供道
24 路使用，不得任意私自封路。」上有被上訴人大小章及其代表
25 人洪金蓮簽名，上訴人於104年4月2日亦於上簽名（下稱乙同
26 意書）。

27 (七)倪永和曾分別於103年9月15日、10月6日、10月15日匯款各400
28 萬、500萬、400萬元與洪金蓮○○商業銀行○○分行帳戶（帳
29 號：000000XXXX號）。

30 (八)倪永和曾於103年9月22日匯款50萬元與訴外人謝美娥（楊清展
31 之妻）；訴外人碩泰建設開發股份有限公司（下稱碩泰公司）

01 曾於104年4月7日開立80萬元之支票與陳榮成。

02 (九)碩泰公司於86年11月18日設立，111年4月11日之代表人為上訴
03 人。

04 (十)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

05 五、本院之判斷

06 (一)兩造間就系爭地成立以被上訴人借名人，上訴人為出名人之系
07 爭借名登記契約。

08 1.借名登記關係乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）
09 同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登
10 記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分
11 ，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成
12 立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端
13 ，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（
14 最高法院111年度台上字第1273號、111年度台上字第1087號民
15 事判決意旨參照）。又當事人任何一方均得隨時終止委任契約
16 。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任
17 人，民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。而借名
18 登記契約類推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事
19 人任何一方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還
20 借名登記財產（最高法院108年度台上字第2001號、103年度台
21 上字第0006號民事判決意旨參照）。而解釋契約，固須探求當
22 事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已
23 表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
24 為曲解（最高法院17年上字第1118號民事判決意旨參照）。

25 2.被上訴人主張兩造簽訂甲同意書，約定將其所有之系爭地借名
26 登記在上訴人名下等語。上訴人則以：甲同意書之性質，不是
27 借名登記，而是被上訴人要求用上訴人名字登記等語為辯。經
28 查，上訴人雖以自己名義與陳榮成於104年3月10日簽訂乙買賣
29 契約，系爭地亦於104年3月26日移轉登記至其名下（見不爭執
30 事項(四)2、4），然其先於104年3月17日簽署甲同意書（見不爭執
31 事項(五)），確認系爭地由被上訴人購買並登記在其名下，復於1

04年4月2日在乙同意書簽名，再次確認系爭地由被上訴人購買之事實；而上訴人就兩造間成立甲同意書所示法律關係，並不爭執(本院卷第114頁)，甲同意書既已約明：系爭地係由被上訴人購買而先行登記上訴人，如被上訴人日後有使用需求，上訴人應無條件配合辦理所有權移轉登記等語，契約文字已明白表示當事人之真意，其性質為借名登記契約，應屬明悉。

3.被上訴人主張其為系爭地實際所有人，倪永和與洪金蓮間無系爭合夥關係等語，然為上訴人否認，辯以：倪永和與洪金蓮有系爭合夥關係，並以被上訴人公司為合夥組織，系爭地是倪永和為了系爭合夥利益而獨自出資購買，被上訴人說以後會跟伊買回系爭地，伊因此被騙才簽甲同意書；伊是倪永和借用登記為系爭地所有人之人頭等語(本院卷第132、182頁)。經查：

(1)倪永和與洪金蓮就000等房地有系爭合夥關係並以被上訴人為合夥組織：

①被上訴人自陳：洪金蓮因當時信任倪永和之○○○專業，委請倪永和設立被上訴人公司、開立被上訴人籌備處帳戶(下稱籌備處帳戶)及土地購置事宜，洪金蓮陸續於103年8月18日至103年10月28日匯款4,305萬元至籌備處帳戶，並將被上訴人公司登記文件、籌備處帳戶之印鑑及存摺，均交倪永和保管，供倪永和處理土地購置事宜等語(原審卷一第137頁)，並提出洪金蓮匯款明細及籌備處帳戶存摺交易紀錄(原審卷一第147、149頁)。

②證人楊清展於原審證稱：這個案件一開始是我去買的，約有1千坪土地，因為地主很多，我去整合後，洪金蓮說要投資，我們達成的條件是這塊地總價金約2,900萬元，是我去設立被上訴人公司，負責人是洪金蓮，土地全部登記給被上訴人，除了土地價款，洪金蓮另給我1,500萬元，但後來只給我980萬元。買好這1千坪土地後，剩1/3要整合時，倪永和說要加入占20%股份，洪金蓮是80%，洪金蓮有同意。1千坪土地的價金是洪金蓮交給倪永和，倪永和再透過我轉交給地主，其中包括倪永和要支付的20%價金等語(原審卷二第224頁)。

01 ③對照上訴人所提出之系爭合夥契約書及不爭執事項(一)所示000
02 等房地103年8月1日買賣契約書(原審卷一第78至81頁)，系爭
03 合夥契約書係洪金蓮(甲方)與倪永和(乙方)於104年1月20日簽
04 訂，約定略以：甲方同意以其名義成立被上訴人公司。甲方經
05 由楊清展介紹購買臺東市○○段土地農建地及農業區，甲方出
06 資80%，乙方出資20%，合夥期間帳務管理由乙方負責，並手
07 寫註明：乙方同意負責處理楊清展服務費980萬元等語(原審卷
08 一第78頁)；依系爭合夥契約書簽訂時間與上開約定內容，核
09 與楊清展證述：倪永和後來加入上開○○段千坪土地投資並與
10 洪金蓮約定各出資20%、80%，我拿到980萬元報酬等語相合
11 ，此部分證述應屬可信；參以被上訴人所稱將公司登記資料及
12 籌備處帳戶印鑑、存摺俱交倪永和保管，亦與系爭合夥契約書
13 約定由倪永和管理合夥帳務乙節契合。

14 ④基上，堪認上訴人抗辯：倪永和與洪金蓮就000等房地有系爭
15 合夥關係並以被上訴人為合夥組織等語，應屬可信。

16 (2)被上訴人為系爭地實際所有人：

17 查，上訴人為倪永和之女(見限制閱覽卷附之上訴人個人戶籍
18 資料)，關係緊密；復觀甲、乙同意書，系爭地為被上訴人所
19 購買，乃上訴人一再確認之事實，故上訴人就系爭地係被上訴
20 人(系爭合夥組織)借名登記在其名下之事實，並無誤認；系爭
21 合夥以被上訴人為合夥組織，倪永和既為合夥利益而購地，並
22 於甲同意書簽名(見不爭執事項(五))，上訴人訴訟代理人林國恩
23 亦稱：倪永和買系爭地也是要給被上訴人的，才會記載如果被
24 上訴人需要，倪永和需配合過戶等語(本院卷第132頁)，則被
25 上訴人購買系爭地資金來源為何、由何股東(合夥人)籌措資金
26 等節，應無礙被上訴人為實際出資人之認定。是以，縱系爭地
27 購買資金係由倪永和籌措，當僅生系爭合夥內部結算之爭議，
28 要與兩造成立系爭借名登記契約之判斷無涉，實則，上訴人已
29 自承系爭地是屬合夥財產(本院卷第133頁)，故上訴人抗辯被
30 上訴人非實際出資人，兩造間無系爭借名登記關係等語，容非
31 可採。

01 (3)上訴人雖抗辯其係遭被上訴人訛稱以後會買回系爭地才簽甲同
02 意書等語，然查：證人即承辦乙買賣契約○○○程育嚴於原審
03 證稱：關於系爭地買賣，跟我接洽及給我價金的都是倪永和代
04 書，實際上誰要買是倪永和指定。甲、乙同意書都是倪永和叫
05 我要這樣寫，我才寫的等語(原審卷二第346、349至350頁)。
06 審酌：倪永和具○○○專業，為兩造所是認(本院卷第114頁)
07 。甲、乙同意既係由倪永和指示程育嚴所撰寫，自當清楚借名
08 登記法律關係中，借名人(被上訴人)為實際所有權人，應無受
09 騙可能，故上訴人泛言遭受詐騙才簽甲同意書等語，未為舉證
10 ，尚屬無據。至洪金蓮嗣雖否認系爭合夥，亦無從回推於簽訂
11 甲同意書時即具有詐欺故意。況上訴人自承迄未以受詐欺為由
12 撤銷甲同意書(本院卷第114頁)，則其以此拒絕給付，亦非可
13 採。

14 (4)依上，被上訴人主張其將所有之系爭地借名登記與上訴人，兩
15 造間就系爭地成立甲同意書所示之系爭借名登記關係等語，應
16 可採信。上訴人前開抗辯，尚屬無據。

17 4.兩造間就系爭地既有系爭借名登記關係，被上訴人經類推適用
18 民法第549條第1項規定，以起訴狀送達上訴人為終止之意思表
19 示，業經上訴人於111年5月19日收受(原審卷一第17、37頁)。
20 從而，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求上訴人
21 將系爭地移轉登記予被上訴人，應屬有據。另被上訴人係依民
22 法第179條、類推適用民法第541條第2項請求擇一為其有利判
23 決(本院卷第112頁)，故關於民法第179條部分即毋再予審酌之
24 必要，併予敘明。

25 六綜上所述，被上訴人本於借名登記終止後之法律關係，類推適
26 用民法第541條第2項規定，請求上訴人移轉登記系爭地所有權
27 予被上訴人，為有理由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，並
28 無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
29 ，應予駁回其上訴。

30 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
31 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐

01 一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

04 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

05 法官 鍾志雄

06 法官 廖曉萍

07 以上正本係照原本作成。

08 本件不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

10 書記官 廖子絜