

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上更一字第11號

上訴人 謝春滿（林瑞理之承受訴訟人）

謝英女（林瑞理之承受訴訟人）

謝英美（林瑞理之承受訴訟人）

謝英惠（林瑞理之承受訴訟人）

謝生恭（林瑞理之承受訴訟人）

謝玉梅（林瑞理之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 李代昌律師

王佩琳律師

蔡文玲律師

被上訴人 吳順明

陳奐佑

吳柏辰

蘇沚萱

共 同

訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年3月12日臺灣高雄地方法院107年度重訴字第269號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將高雄市○○區○○段○○○地號土地所有權如附表

01 二編號1至4所示權利範圍移轉登記予上訴人公司共有。

02 第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人吳順明負擔百分
03 之六十七，被上訴人陳奐佑、吳柏辰、蘇沺萱各負擔百分之十
04 一。

05 事實及理由

06 一、上訴人主張：伊之被繼承人林瑞理為就其所有坐落高雄市○
07 ○區○○段000地號土地（下稱288地號土地）自辦市地重
08 劃，於民國103年8月27日與訴外人鼎益豐國際有限公司（下
09 稱鼎益豐公司）簽立協議書（下稱系爭協議），並於翌日就
10 該土地與鼎益豐公司負責人林嘉賢簽立不動產買賣契約書
11 （下稱系爭買賣契約），除委由鼎益豐公司為重劃主辦人
12 外，並約定將288地號土地移轉登記至鼎益豐公司指定之被
13 上訴人吳順明、陳奐佑、吳柏辰、蘇沺萱（下稱吳順明等4
14 人）及林嘉賢、鄭元興、王朝風、陳坤山、謝宗穎（與吳順
15 明等4人下合稱謝宗穎等9人）名下（權利範圍各如附表二所
16 示），而與謝宗穎等9人成立借名登記契約；鼎益豐公司亦
17 於同年9月23日、10月23日分別出具切結書（下稱系爭切結
18 書）、協議書（下稱第二份協議）予林瑞理，切結如未能於
19 1年半內進行市地重劃或停止興辦，鼎益豐公司與其指定登
20 記人須返還288地號土地，鼎益豐公司並簽發原判決附表三
21 所示面額新臺幣（下同）2,000萬元之本票1紙（下稱系爭本
22 票）予林瑞理作為擔保。詎288地號土地迄未進行市地重
23 劃，且因鼎益豐公司停業及林嘉賢死亡而停止興辦，嗣林瑞
24 理發函向吳順明等4人、鼎益豐公司為終止借名登記之意思
25 表示，吳順明等4人竟拒絕返還土地等情，依民法第541條第
26 2項、第179條規定及繼承之法律關係提起訴訟，先位聲明：
27 吳順明等4人應將288地號土地如附表二編號1至4所示權利範
28 圍（下稱系爭土地）移轉登記予上訴人公司共有。並於前審
29 追加備位之訴，主張林瑞理與吳順明等4人間如附表一所示
30 之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，均為通謀虛偽意思
31 表示而無效，吳順明等4人受移轉登記為所有權人，係無法

01 律上原因而受利益，致林瑞理受損害，依民法第767條第1
02 項、第179條規定，備位聲明：吳順明等4人應塗銷系爭土地
03 所有權移轉登記。

04 二、吳順明等4人則以：吳順明前於103年7月30日與鼎益豐公司
05 簽立高雄市大寮區大坪頂特定自辦市地重劃區第六單元合資
06 開發契約書（下稱系爭合資契約），鼎益豐公司就購買土地
07 預估成本1,600萬元及辦理重劃所需費用，先後向吳順明借
08 貸合計2,600萬元，並將系爭土地移轉登記予吳順明等4人，
09 保障吳順明將來重劃後之權利及借款返還，而與伊等成立信
10 託讓與擔保法律關係。鼎益豐公司係以契約當事人之主體地
11 位與林瑞理簽署系爭協議、切結書，均屬其2人間之約定，
12 伊等並未與林瑞理成立借名登記或委任契約；且288地號土
13 地已依系爭協議約定交由鼎益豐公司管理使用，並非林瑞理
14 管理，不符合借名登記之要件。又林瑞理將288地號土地依
15 系爭買賣契約辦理所有權移轉後，已因物權之變動而喪失所
16 有權，不得再行使民法第767條規定之物上請求權，如林瑞
17 理與林嘉賢間之買賣關係不存在，僅得向林嘉賢請求返還，
18 林瑞理與伊等間無給付關係存在，不成立不當得利。況伊等
19 否認系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，縱認係通謀，因伊
20 等不知林瑞理無出賣288地號土地之真意，亦為善意第三
21 人，依民法第87條第1項但書規定，上訴人不得以之對抗伊
22 等，且兩造間就系爭土地所有權移轉之物權契約無民法第87
23 條第1項前段應屬無效之情形等語為辯。

24 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴並為訴之
25 追加。經本院109年度重上字第55號（下稱前審）判決駁回
26 其上訴及追加之訴，上訴人不服，提起第三審上訴，經最高
27 法院第一次發回更審。上訴人先位上訴聲明：(一)原判決廢
28 棄。(二)吳順明等4人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人
29 公司共有。備位追加聲明：吳順明等4人應將系爭土地如附
30 表一所示之所有權移轉登記予以塗銷。吳順明等4人均答辯
31 聲明：上訴及追加之訴均駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭土地原為林瑞理所有，林瑞理於103年10月20日以買賣
03 為登記原因（原因發生日為103年8月28日），將系爭土地移
04 轉予如附表二所示之全體出名人（權利範圍各如附表二所示
05 ）。吳順明等4人未曾取得系爭土地所有權狀正本，系爭土
06 地所有權狀正本迄由林瑞理及其繼承人保管（原審卷第7-12
07 頁、第48-57頁、第80頁、第157頁）。

08 (二)林嘉賢擔任負責人之鼎益豐公司與吳順明於103年7月30日簽
09 訂系爭合資契約，侑冠開發工程有限公司（下稱侑冠公司）
10 負責人鄭景文在場見證。鼎益豐公司與吳順明並先後於103
11 年9月3日、103年11月3日簽立借貸契約書。吳順明分別於10
12 3年7月30日、103年9月3日及103年11月3日匯予鼎益豐公司
13 1,000萬元、1,100萬元、500萬元（原審卷第83、87、90
14 頁，前審卷一第183頁）。

15 (三)林瑞理於103年8月27日與鼎益豐公司、鄭元興（署名連帶保
16 證人）共同簽署系爭協議，系爭協議並經原法院所屬民間公
17 證人黃玉鳳公證。鼎益豐公司另於103年9月23日簽立系爭切
18 結書。林瑞理、鼎益豐公司、鄭元興（署名連帶保證人）再
19 於103年10月23日簽立第二份協議，鼎益豐公司並於同日簽
20 發系爭本票1紙交予林瑞理收執（原審卷第29-32頁）。

21 (四)林瑞理於103年8月28日與林嘉賢就系爭土地共同簽訂系爭買
22 賣契約。

23 (五)林瑞理於107年7月6日委請律師寄發存證信函予吳順明等4
24 人，表明終止林瑞理與吳順明等4人間借名登記契約，請吳
25 順明等4人將系爭土地移轉登記予林瑞理，該存證信函已於
26 同年月9日送達吳順明等4人（原審卷第33-36頁）。

27 (六)林瑞理曾執鼎益豐公司所簽發系爭本票，向臺灣臺南地方法
28 院聲請本票裁定，經該院於107年7月30日以107年度司票字
29 第2670號裁定准許（原審卷第120頁）。

30 (七)林瑞理於起訴後之107年8月27日去世，法定繼承人為上訴人
31 及訴外人謝生貴，謝生貴已聲明拋棄繼承，上訴人所繼承林

01 瑞理之遺產尚未分割（原審卷第101-112頁）。

02 (八)上訴人先後於108年5月2日、108年5月24日委請律師寄發存
03 證信函予鼎益豐公司、林嘉賢（寄送地址為鼎益豐公司登記
04 公司所在地：台南市○○區○○路000號1樓），表明系爭土
05 地已停止興辦市地重劃，故終止與其等間借名登記關係之意
06 思表示，並請偕同借名登記所指定之人將系爭土地移轉登記
07 返還上訴人，該存證信函業已合法送達（原審卷第140-142
08 頁、第149頁，前審卷一第225-240頁，本院卷第125頁）。

09 五、本院論斷：

10 (一)上訴人先位請求有無理由？

11 1.關於契約之定性即契約之性質在法律上應如何評價，屬於法
12 律適用之範圍。法院依辯論主義之審理原則就當事人事實上
13 之陳述，依調查證據之結果確定契約之內容後，應依職權判
14 斷該契約在法律上之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘
15 束。又契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互
16 相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀
17 之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一
18 個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生
19 任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之
20 意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存
21 在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷
22 之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另
23 一個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號判
24 決意旨參照）。另關係牽連之不同當事人雖各別締約，惟各
25 獨立契約間具有密切關連性或相互依存性時，經斟酌立約當
26 時之情形，通觀各契約所欲達成之主要目的、社會通念及一
27 切客觀情事，將誠信原則涵攝在內，如其中一組當事人間契
28 約債務不履行，債權人依法律規定或契約約定解除或終止該
29 契約，不能達成締約目的，在符合公平原則下，他組當事人
30 間契約之效力，亦應同其命運，始符當事人初始併同訂立密
31 切關連或相互依存之複數契約之真意（最高法院110年度台

上字第320號判決參照)。

2.查吳順明與鼎益豐公司於103年7月30日在證人即侑冠公司負責人鄭景文見證下，簽立系爭合資契約，約定共同投資開發「高雄市大寮區大坪頂特定區自辦市地重劃」，投資標的為「高雄市大寮區大坪頂特定區自辦市地重劃區第六單元」，系爭合資契約第三條約定：「重劃業務之委託：本案之開發業務雙方同意委託侑冠開發工程有限公司，辦理所有相關重劃業務之執行」、第六條第(一)項約定：「為保障投資者地主會員資格，甲方(即鼎益豐公司)負責登記給予乙方(即吳順明)900坪~1300坪開發區內土地，並登記乙方或其指定人員名下所有」(原審卷第81-82頁)。又林瑞理於103年8月27日與鼎益豐公司為成立自辦市地重劃委員會進行土地開發而簽立系爭協議，約定林瑞理應將坐落於高雄市大寮區大坪頂特定區第六單元範圍內土地即288地號土地移轉至鼎益豐公司指定之謝宗穎等9人名下，日後自辦市地重劃完成，鼎益豐公司需無條件將土地所有權益返還林瑞理；鼎益豐公司並於同年9月23日出具系爭切結書，載明288地號土地係供鼎益豐公司自辦市地重劃作為會員資格，1年半內如未能順利進行市地重劃或停止興辦，鼎益豐公司及其指定登記人需將288地號土地及其權益返還林瑞理，有系爭協議、系爭切結書在卷可憑(原審卷第29-31頁)。林瑞理與林嘉賢另於103年8月28日簽立系爭買賣契約(原審卷第84-86頁)，於同年10月17日送件辦理過戶登記，登記原因發生日為103年8月28日，同年10月20日288地號土地應有部分萬分之9570即直接自「出賣人林瑞理」名下移轉登記至「買受人」謝宗穎等9人名下，有土地登記資料及高雄市政府地政局大寮地政事務所檢送之登記申請資料可參(原審卷第63-64、47-51頁)。

3.就上開簽署各項文件之原因、過程，下述證人分別證稱：

(1)證人鄭元興證稱：原證7、8(即系爭協議、第二份協議)上連帶保證人的簽名、印文是我親簽、親蓋的，是我介紹林嘉

賢跟林瑞理的兒子謝生貴認識，要從事市地重劃，要借名登記，因為林瑞理、謝生貴比較不認識林嘉賢，所以找我當連帶保證人；當時參與討論協議書內容的有我及林嘉賢、謝生貴、鄭景文，當初是仲介楊尾守介紹鄭景文、林嘉賢給我認識，我再帶鄭景文、林嘉賢去認識謝生貴、林瑞理；因為重劃規定要地主8至9人才可以辦理，所以要借名登記在協議書所載那些人名下，讓鼎益豐公司去辦理借名登記來做市地重劃；我當時也借名拿身分證影本給林嘉賢去辦登記；當時簽署系爭買賣契約時我也在場，簽這份約只是要配合市地重劃，沒有要賣土地，林瑞理也沒拿到錢，是要授權林嘉賢可以分配土地給指定的9人；將土地移轉給9人是為符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃獎勵辦法，這是侑冠公司跟我們說的，我們也都是外行；當初辦理登記時，是一個叫李顧問的人約我、謝生貴、王朝風、陳坤山到林瑞理家交證件給代書，我去交證件時，吳順明等人的證件已經在李顧問那裡等語（原審卷第154-156、158、159、219頁）。

(2)證人即林瑞理之子謝生貴證稱：當初林嘉賢說要成立重劃會，說吳順明也有參加，他們參加是要執行做重劃，要參加重劃委員會，委員要有8至9人，系爭協議約定林瑞理將系爭土地移轉至鼎益豐公司指定的人，上面4個（即吳順明等4人）是林嘉賢那邊說的，討論這些事情時，我、林瑞理、林嘉賢、鄭元興還有侑冠的鄭景文在場；我們先去公證，公證之後他們才要求登記給他們；跟林嘉賢說好土地先登記給這些人是要組重劃委員會用，林嘉賢說要簽系爭買賣契約，當初對重劃不是很熟；系爭土地辦理移轉登記是把證件交給鄭景文他們公司找的代書辦理；系爭土地權狀在103年10月20日移轉之後是在我這裡保管等語（前審卷一第334-336、338、340、344頁）。

(3)證人王朝風證稱：原證7（即系爭協議）上九位人名是要自辦重劃，謝生貴拜託我要重劃，要謝生貴這邊自己的人來當重劃委員，林嘉賢、吳順明和吳順明親戚那邊是他們的人，

01 當天我們在謝生貴家辦理不動產過戶資料時，代書有去，林
02 嘉賢、鄭元興、鄭景文，還有兩個我不認識的人都有去，我
03 是那天將我身分證拿給代書辦土地過戶，我不知道林瑞理跟
04 林嘉賢另外簽買賣契約，我自己沒有簽買賣契約，我和其他
05 登記名義人也沒有支付買賣價金，只是形式上辦登記等語
06 （前審卷一第382-384、386頁）。

07 (4)鄭景文證稱：系爭合資契約上見證人的簽名是我親簽的，因
08 為吳順明、林嘉賢及鼎益豐公司委託我辦重劃，我們公司是
09 專門代辦重劃。當時鼎益豐公司找吳順明時，我認識吳順
10 明，我說合約裡面可能要註明一些東西，所以就參與合約當
11 見證人；系爭合資契約裡面重劃的內容如開發費用都是我
12 做預估的，細部計畫因為他們兩方都不瞭解，所以我提供
13 細部計畫及重劃預算；這個重劃案是林嘉賢跟吳順明共同
14 合資開發，初期費用由林嘉賢先發出去，後面資金還沒有
15 到，希望吳順明出錢，我當時建議最好要登記土地再出錢，
16 因為要發起要有會員資格，地主是當然會員，土地登記給
17 吳順明，讓他有會員資格，將來才能分配到土地；系爭合
18 資契約所指要登記給吳順明或其指定人員名下的土地就是
19 這個重劃區的土地，我不清楚、當時也沒講到是否是鼎益
20 豐公司名下土地，林嘉賢有保證會把土地移轉給吳順明；
21 當時要求登記在吳順明名下，這在我們行業並非是買賣，
22 而且我們也不是買賣合約，只是要有會員資格，我們重劃
23 的角度是確保他有會員資格才有之後的權利；講好的就是
24 鼎益豐公司要負責把土地移轉給吳順明等語（原審卷第
25 220頁及其反面、第221頁反面）。

26 4.系爭協議明確記載移轉288地號土地給謝宗穎等9人係
27 為成立自辦市地重劃委員會，以利土地開發等語（原審
28 卷第29頁）；陳奐佑、吳柏辰、蘇沚萱為吳順明指定之
29 人（原審卷第78頁反面），王朝風、謝宗穎、鄭元興、
30 陳坤山則為林瑞理一方指定之人；林嘉賢嗣與林瑞理簽
31 署系爭買賣契約記載交易範圍為288地號土地應有部分
萬分之9570（原審卷第84

頁），103年10月20日之移轉登記即據此將288地號土地應有部分萬分之9570移轉登記至「買受人」謝宗穎等9人名下（原審卷第50-51頁反面），足見系爭買賣契約之簽署及將土地移轉登記至謝宗穎等9人名下均係為履行系爭合資契約及系爭協議所為。則依前述登記情況，與證人鄭元興、謝生貴、王朝風、鄭景文證述內容，被上訴人共同訴訟代理人自陳吳順明有概括授權鄭景文處理重劃有關的事情（前審卷一第331頁），並系爭合資契約第三條約定所有相關重劃業務均由侑冠公司負責執行等語相互勾稽，本件應係林嘉賢為辦理市○○○○○○○○○○區○○000地號土地，並找吳順明提供重劃所需資金，因其二人均不熟悉重劃事宜，吳順明找來熟悉重劃業務之鄭景文負責執行，鄭景文為保障吳順明之權益，建議需將部分土地登記給吳順明，以使吳順明取得重劃會員資格之身分，而當時僅覓得林瑞理一位地主，為符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條有關辦理重劃範圍土地所有權人總人數不得為1人（原審卷第20頁）之規定，及系爭合資契約第六條第(五)項重劃會理事吳順明4席、鼎益豐公司與地主共5席之人數約定（原審卷第82頁），土地必需分散登記在數人名下，林嘉賢乃與林瑞理簽立系爭買賣契約，將288地號土地移轉登記至謝宗穎等9人名下以符合人數要求，林瑞理據此與林嘉賢成立借名登記關係，並與吳順明各與己方之人頭成立借名登記關係，林嘉賢再將系爭土地指定登記在吳順明等4人名下。又林嘉賢將系爭土地登記在吳順明等4人名下乃係為履行系爭合資契約之約定，以保障吳順明之會員資格，並無欲令其等取得系爭土地所有權之意，此由土地所有權狀正本仍在上訴人方保管中，益可明證，故其就此應另與吳順明等4人成立借名及委任關係。上訴人主張系爭土地係林瑞理與吳順明等4人成立借名及委任關係等語，雖非可採，惟依上開事證可知，林嘉賢為負責人之鼎益豐公司與吳順明簽署系爭合資契約、鼎益豐公司與林瑞理簽立系爭協議、第二份協議、林瑞理與林嘉

賢簽立系爭買賣契約，與林瑞理與吳順明各與己方之人頭成立借名登記關係，及林瑞理與林嘉賢、林嘉賢與吳順明等4人成立借名及委任關係，均係為達到以288地號土地參與市地重劃之目的所為。

5. 負責辦理重劃業務之鄭景文雖證述並未見過原證7協議書（即系爭協議），是在兩造訴訟時經鄭元興告知云云（原審卷第222頁），然依其所證稱：「…是鄭元興跟我說地主要提告被告（即被上訴人）移轉土地的事情，我就說『你們當時不是有寫合約要辦理重劃』…他們要簽協議我就說你們自己去簽，我根本不知道這件事情」（原審卷第222頁），顯見其在兩造訴訟前早已知悉地主係與林嘉賢簽約辦理重劃，而非「出售土地」給林嘉賢。又吳順明固分別於103年7月30日、103年9月3日及103年11月3日匯予鼎益豐公司1,000萬元、1,100萬元、500萬元，然僅就103年9月3日、103年11月3日之匯款提出鼎益豐公司出具之借貸契約書（原審卷第88、89頁）。鄭景文證稱：被證4這張1,000萬元是開發費用，被證5、6是林嘉賢私下向吳順明借款；我只知道被證4的1,000萬元是系爭合資契約上所載的開發費用，用借款名義，被證5這個我不知道，這是林嘉賢與吳順明的借款等語（原審卷第220頁及其反面、第221頁反面、第226頁反面）。而被證5為鼎益豐公司於103年9月3日簽立向吳順明借款之借貸契約書（原審卷第88頁），被證4則為103年9月3日1,100萬之匯款申請書（原審卷第87頁），二份證物應為同一筆債務，是鄭景文所稱之1,000萬元開發費用，應係指被證2（原審卷第83頁）於103年7月30日匯款之1,000萬元而言，其上開所指「被證4」之語雖有誤認，然就吳順明於103年7月30日匯款之1,000萬元係以借支名義支出之開發費乙情，與系爭合資契約第六條第(二)項記載初期開辦費以鼎益豐公司名義向吳順明借支等語（原審卷第82頁）相符，足見吳順明於103年7月30日匯款之1,000萬元係依系爭合資契約支付開辦費，103年9月3日、103年11月3日之匯款則為鼎益豐

01 公司另外向吳順明借貸之款項。鄭景文嗣雖改稱是簽完約，
02 辦好土地移轉，吳順明才支付錢（開辦費）給林嘉賢云云
03 （原審卷第224頁反面），然此與上開客觀事證不符，難以
04 採信。又吳順明、林嘉賢與林瑞理等人均不清楚辦理重劃相
05 關事宜，建議將土地登記在吳順明名下以保障吳順明會員權
06 益者，為負責執行重劃事務之鄭景文，則林嘉賢與林瑞理欲
07 就重劃事宜進行協議或辦理土地登記移轉手續時，衡情自無
08 不告知並請鄭景文參與之理，且將土地登記在吳順明名下為
09 進行重劃之先期作業，亦屬執行重劃業務之內容範圍，是鄭
10 元興、謝生貴證述鄭景文有參與討論協議書內容，謝生貴並
11 稱是鄭景文公司找代書來辦理登記等語，與經驗、論理法則
12 相符，應足採信，鄭景文否認參與，則為卸責之詞。則以吳
13 順明與鼎益豐公司先於103年7月30日簽立系爭合資契約，並
14 支付1,000萬元開辦費，委託鄭景文負責之侑冠公司辦理所
15 有相關重劃業務，鄭景文並參與林嘉賢、林瑞理、鄭元興等
16 討論系爭協議內容後，再找代書辦理相關過戶登記等情觀
17 之，益證上述系爭合資契約、系爭協議、第二份協議、系爭
18 買賣契約、借名及委任關係，均係為達到以288地號土地參
19 與市地重劃之目的所為之事實。

- 20 6.再按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方
21 名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
22 名之契約。故在其內部關係上，借名人為該借名財產之所有
23 人，出名人對之並無使用收益之權。又契約固須當事人互相
24 表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限
25 於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為之意
26 思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約
27 並未成立。上開數份契約、協議雖由不同當事人各別締約，
28 然各獨立契約均係為達同一目的（即市地重劃）所締結，且
29 如該目的未達或不存，當事人應即無繼續契約之意，是上開
30 各獨立契約間有密切關連性或相互依存性，為具有一定依存
31 關係之結合，應屬契約聯立，依前揭說明，其中一個契約不

成立、無效、撤銷或解除時，另一個契約亦應同其認定。又
本院依兩造事實上之陳述，及調查證據之結果，依職權判斷
本件契約在法律上之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘
束，故上訴人就其所主張之借名或委任契約究係成立在何人
間前後說詞縱有不同，亦不影響本院上開認定，附此敘明。

7. 鼎益豐公司於103年9月23日出具系爭切結書言明如1年半
內，未能順利進行市地重劃或市地重劃停止興辦，需將288
地號土地及其權益返還林瑞理（原審卷第31頁），288地號
土地迄未進行市地重劃，且因鼎益豐公司停業及林嘉賢死亡
而停止興辦，上訴人亦已發函向林嘉賢、鼎益豐公司為終止
借名登記之意思表示（參見不爭執事項(八)）。而系爭合資契
約、系爭協議、第二份協議、系爭買賣契約、借名及委任契
約應為相互依存之契約聯立，其中一個契約不成立、無效、
撤銷或解除時，另一個契約亦應同其認定，既經本院認定如
前，則林瑞理與林嘉賢、鼎益豐公司間之借名登記與重劃協
議既經終止，林嘉賢與吳順明等4人間就系爭土地登記名義
之借名及委任關係，亦應同其命運，始符當事人初始併同訂
立密切關連或相互依存之複數契約之真意。

8. 按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利
之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法
律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象
成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號判決意旨參
照）。又借名登記契約類推適用委任之規定，於借名登記關
係終止或消滅後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名
人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權
移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受利益，俾矯
正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態（最高法院99年台
上字第1422號判決意旨參照）。林嘉賢與吳順明等4人間就
系爭土地之借名及委任關係，既因林瑞理與林嘉賢、鼎益豐公
司間之借名登記與重劃協議終止而併同終止，吳順明等4人

01 即無再享有系爭土地登記名義利益之法律上原因，自應將該
02 登記利益返還權益歸屬對象即原地主林瑞理。故上訴人先位
03 主張依民法第179條、繼承之規定，請求吳順明等4人應將系
04 爭土地所有權移轉登記予上訴人公司共有，為有理由，應予
05 准許。

06 9.至吳順明等4人另辯稱其等善意信賴林嘉賢而借款與鼎益豐
07 公司，並取得系爭土地讓與擔保借款；上訴人業取得系爭本
08 票之本票裁定而已轉換為金錢債權云云。惟：

09 (1)所謂信託之擔讓與，應以債務人為擔保其債務，將擔保物所
10 有權移轉於債權人，且使債權人在不超過擔目的範圍內，取
11 得擔物所有權者稱之。吳順明與鼎益豐公司簽署系爭合資契
12 約並交付1,000萬元開辦費時，林嘉賢與林瑞理尚未簽署系
13 爭買賣契約，系爭土地係直接自林瑞理名下移轉登記至吳順
14 明等4人名下，鼎益豐公司或林嘉賢當時並非土地登記名義
15 人，且吳順明委託辦理重劃業務之鄭景文有參與系爭協議內
16 容之討論，並辦理過戶，吳順明係事後於103年9月3日、11
17 月3日才另行借款給鼎益豐公司等情，均如前述。鄭景文並
18 明確證稱：當時只是要確保吳順明的會員資格，沒有講到借
19 款的保障；在我的意思就是土地要登記在會員名下，要確保
20 會員資格，但是否有要擔保吳順明跟鼎益豐公司間債權的意
21 思，我們並沒有談到，因為如果要擔保債權的話，那就設定
22 抵押就好，如果登記名字就是確保他會員的資格等語（原審
23 卷第225頁反面、第226頁反面-第227頁），益徵吳順明等4
24 人必須成為土地出名人，始為地主會員而得取得抵費地之回
25 饋；系爭合資契約亦未見有何擔保林嘉賢或鼎益豐公司借款
26 之相關載述，是吳順明等4人指稱其等善意信賴林嘉賢，過
27 戶土地係為擔保吳順明借款債權之信託讓與擔保云云，顯乏
28 依據。

29 (2)又林瑞理前雖已持系爭本票向法院聲請本票裁定經准許在案
30 （參見不爭執事項(六)），然其於本件是主張契約終止後之不
31 當得利返還請求權，與前開依票據請求權聲請本票裁定，二

者係基於不同債之關係及不同之請求權而為請求，並無互斥之關係，是吳順明等4人上開所辯，亦無可採。

(二)上訴人先位請求既有理由，即無需審究上訴人備位主張是否有據，亦無庸討論系爭買賣契約是否隱藏吳順明等4人所稱信託讓與擔保之法律關係（況所謂之信託讓與擔保亦無依據，已如前述），附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、繼承之規定，請求吳順明等4人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴人共同共有，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未恰。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
民事第五庭

審判長法 官 蘇姿月
法 官 謝雨真
法 官 郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
書記官 盧姝伶

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

土地坐落	面積	權利範圍	受移轉登記人	登記買賣原因發生日期	所有權移轉登記日期
高雄市○○區○○段000地號	3729.92 平方公尺	各如附表二編號1至編號4所示	各如附表二編號1至編號4所示	103年8月28日	103年10月20日

附表二：

編號	移轉對象	權利範圍
1	被上訴人吳順明	4432/10000
2	被上訴人陳煥佑	734/10000
3	被上訴人吳柏辰	734/10000
4	被上訴人蘇沂萱	734/10000
5	王朝風	734/10000
6	鄭元興	734/10000
7	林嘉賢	734/10000
8	陳坤山	734/10000
9	謝宗穎	430/10000

附表三：

編號	發票人	發票日	票面金額 (新臺幣)	到期日	票據號碼
001	鼎益豐公司	103年10月23日	20,000,000元	106年10月22日	CH562589