

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上更三字第16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

陳奕豪律師

蘇洧琳律師

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，經最高法院第三次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於114年5月20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乙○○負擔百分
03 之六十七，被上訴人丙○○、甲○○、丁○○各負擔百分之十
04 一。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
08 之基礎事實同一者，不在此限，為民事訴訟法第446條第1項
09 、第255條第1項第2款定有明文。

10 二、本件上訴人於原審主張上訴人之被繼承人林瑞理（於原審審
11 理中死亡，由上訴人聲明承受訴訟）就坐落高雄市○○區○
12 ○段000地號土地（下稱288地號土地）為自辦市地重劃需
13 要，將288地號土地應有部分9570/10000借名登記予包括上
14 訴人在內如附表二所示之人（權利範圍各如附表二所示，其
15 中附表二編號1至4所示土地，下稱系爭土地）。林瑞理於民
16 國107年7月6日委請律師寄發存證信函對被上訴人為終止借
17 名登記契約之意思表示，林瑞理嗣於107年8月27日死亡，借
18 名登記契約業經合法終止，被上訴人登記為土地所有權人之
19 法律上原因即不存在，構成不當得利，爰類推適用民法第54
20 1條第2項、第179條規定，擇一請求被上訴人將系爭土地之
21 所有權移轉登記予林瑞理之繼承人即上訴人公司共有（見原
22 審卷第4至5頁）。

23 三、上訴人後於本院109年度重上字第55號（下稱本院前審）追
24 加主張林瑞理與被上訴人間如附表一所示之買賣債權行為及
25 所有權移轉物權行為，係通謀虛偽意思表示，被上訴人受移
26 轉登記為所有權人，乃無法律上原因而受利益，致林瑞理受
27 損害，依民法第87條第1項、第767條第1項、第179條規定，
28 備位請求被上訴人應將如附表一所示所有權移轉登記塗銷
29 （見本院前審卷一第470至471頁，下稱第一備位聲明）。

30 四、最高法院第三次發回更審後，上訴人於本院審理中再為追加
31 請求，主張如認林瑞理與被上訴人未經由鼎益豐公司負責人

01 林嘉賢媒介而成立借名登記，惟如後所論之系爭合資契約
02 （見原審卷第81至82頁）、協議書（見原審卷第29至30
03 頁）、買賣契約（見原審卷第84至86頁）、土地所有權買賣
04 移轉契約書（見本院前審卷一第241至244頁）、切結書（見
05 原審卷第31至32頁）及第二份協議書（見原審卷第31至32
06 頁）（合稱系爭文書），雖由不同當事人各別締約，然均係
07 符合當時獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱舊重劃
08 辦法）關於土地所有權人數及理監事會員人數要求之同一目
09 的，屬契約聯立，其中一個契約不成立、無效、撤銷、解除
10 或終止時，他契約亦應同其認定。288地號土地迄未進行市
11 地重劃，且因鼎益豐公司停業及林嘉賢死亡，而停止興辦，
12 被上訴人登記為土地所有權人，已無法律上原因，鼎益豐公
13 司現實上難以請求被上訴人返還土地，再返還予林瑞理。上
14 訴人基於繼承法律關係，依民法第242條、第179條規定代位
15 鼎益豐公司請求被上訴人將土地返還登記予鼎益豐公司，由
16 上訴人代受領為共同共有（下稱第二備位聲明）。上訴人此
17 一追加，同係基於林瑞理與被上訴人間就288地號土地因辦
18 理市地重劃籌備有關之原因事實，有社會事實上之共通性及
19 關聯性，得利用原訴所主張之事實及證據資料，且被上訴人
20 就應否移轉返還系爭土地迭於審理程序中為抗辯，自無害於
21 被上訴人防禦權及審級利益，上訴人追加第二備位之訴，合
22 於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、上訴人主張：林瑞理為辦理288地號土地高雄市大寮區大坪
25 頂特定區自辦市地重劃區第六單元，為符合舊重劃辦法第6
26 條、第8條第4項、第11條規定關於土地所有權人及理事會成
27 員人數要求，於103年8月27日與鼎益豐公司簽立系爭協議，
28 及於翌日（即103年8月28日）與林嘉賢簽立不動產買賣契約
29 書（即系爭買賣契約），約定由鼎益豐公司擔任主辦重劃
30 人，林瑞理則將288地號土地應有部分9570/10000移轉登記
31 至鼎益豐公司指定之人名下（含被上訴人、訴外人王朝風、

01 鄭元興、林嘉賢、陳坤山、謝宗穎，其中被上訴人、林嘉賢
02 為林嘉賢代表鼎益豐公司所指定，其餘4人為林瑞理所指
03 定，合稱謝宗穎等9人）。林瑞理於103年10月20日以買賣為
04 原因，將系爭土地移轉登記至被上訴人名下，與被上訴人分
05 別成立借名登記契約。如認借名登記契約非存在於兩造間，
06 則主張林瑞理與鼎益豐公司、鼎益豐公司與被上訴人間分別
07 成立借名登記契約，兩契約間並屬相互依存之契約聯立。林
08 瑞理已於107年8月27日死亡，上訴人為林瑞理之繼承人，28
09 8地號土地迄未進行市地重劃，且因鼎益豐公司停業及林嘉
10 賢死亡而停止興辦，上訴人已向被上訴人、鼎益豐公司為終
11 止借名登記之意思表示，依民法第541條第2項、第179條規
12 定，求為被上訴人應將系爭土地移轉登記予上訴人公同共有
13 之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於
14 本院先追加主張：林瑞理與被上訴人間就系爭土地所為如附
15 表一所示之買賣債權行為及所有權移轉物權行為，均係通謀
16 虛偽意思表示而無效，被上訴人無法律上原因而受有登記為
17 系爭土地所有權人之利益等情，依民法第87條第1項、第767
18 條第1項、第179條規定，追加第一備位聲明，請求被上訴人
19 應將如附表一所示所有權移轉登記塗銷之判決；繼再追加主
20 張系爭文書為契約聯立，288地號土地迄未進行市地重劃，
21 且因鼎益豐公司停業及林嘉賢死亡，而停止興辦，被上訴人
22 享有土地所有權登記，已無法律上原因，上訴人基於繼承法
23 律關係，依民法第242條、第179條規定，求為命被上訴人將
24 土地返還登記予鼎益豐公司，由上訴人代受領為公同共有之
25 判決。

26 二、被上訴人則以：乙○○於103年7月30日與鼎益豐公司簽立高
27 雄市大寮區大坪頂特定區自辦市地重劃區第六單元合資開發
28 契約書（即系爭合資契約），約定共同投資開發重劃，鼎益
29 豐公司並向乙○○借貸新臺幣（下同）2600萬元，並將訟爭
30 土地移轉登記予乙○○及其指定之其餘被上訴人，以保障乙
31 ○○重劃後之權利及借款之返還，雙方已成立讓與擔保法律

01 關係。被上訴人未與林瑞理成立借名登記或委任契約，288
02 地號土地係由鼎益豐公司管理使用，不符借名登記之要件。
03 上該買賣契約及所有權移轉登記均非基於通謀虛偽意思表
04 示，被上訴人不知林瑞理無出賣土地真意，為善意第三人。
05 上訴人非系爭土地所有權人，不得行使民法第767條所定物
06 上請求權。系爭文書之當事人均不相同，非屬契約聯立等
07 語，資為抗辯。

08 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴並為前開追
09 加，上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下開(二)1.部
10 分廢棄。(二)1.先位聲明：被上訴人應將系爭土地所有權移轉
11 登記予上訴人公司共有。2.追加第一備位聲明：被上訴人應
12 將如附表一所示所有權移轉登記塗銷。3.追加第二備位聲
13 明：被上訴人應將土地移轉登記予鼎益豐公司，由上訴人代
14 為受領為公司共有。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均
15 駁回。

16 四、兩造不爭執之事項：

17 (一)288地號土地原為林瑞理所有，林瑞理於103年10月20日以買
18 賣為登記原因，原因發生日為103年8月28日，將土地移轉予
19 如附表二所示之全體出名人，應有部分各如該附表二所示。
20 被上訴人未曾取得土地所有權狀正本，土地所有權狀正本迄
21 由林瑞理及其繼承人保管。

22 (二)林嘉賢擔任負責人之鼎益豐公司與乙○○於103年7月30日簽
23 訂系爭合資契約，由訴外人侑冠開發工程有限公司(下稱侑
24 冠公司)負責人鄭景文在場見證。鼎益豐公司與乙○○先後
25 於103年9月3日、同年11月3日簽立借貸契約書。乙○○分別
26 於103年7月30日、9月3日及11月3日匯予鼎益豐公司1000萬
27 元、1100萬元、500萬元。

28 (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
29 證人)共同簽署系爭協議書，該協議並經原法院所屬民間公
30 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
31 結書。林瑞理、鼎益豐公司、鄭元興(署名連帶保證人)再於

01 103年10月23日簽立系爭第二份協議書，鼎益豐公司並於同
02 日簽發如附表三所示之本票（下稱系爭本票）交予林瑞理收
03 執。

04 (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
05 賣契約。

06 (五)林瑞理於107年7月6日委請律師寄發存證信函予被上訴人，
07 表明終止林瑞理與被上訴人間借名登記契約，請被上訴人將
08 系爭土地移轉登記予林瑞理，該存證信函已於同年9月9日送
09 達被上訴人。

10 (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
11 院聲請本票裁定，經該院於107年7月30日以107年度司票字
12 第2670號裁定准許。

13 (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
14 及訴外人謝生貴，謝生貴已聲明拋棄繼承，上訴人所繼承林
15 瑞理之遺產尚未分割。

16 (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
17 證信函予鼎益豐公司、林嘉賢(寄送地址為鼎益豐公司登記
18 公司所在地：台南市○○區○○路000號1樓)，表明系爭土
19 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
20 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
21 返還上訴人，該存證信函業已合法送達。

22 (九)依前開不爭執事項(一)、(四)，被上訴人直接由林瑞理登記為土
23 地所有權人，登記過程係透由林嘉賢，被上訴人未曾與林瑞
24 理為接洽。

25 五、兩造對於288地號土地原為林瑞理所有，林瑞理於103年10月
26 20日將系爭土地以103年8月28日之買賣為登記原因為所有權
27 移轉登記至被上訴人名下，各被上訴人權利範圍如附表二編
28 號1至4所示；後林瑞理於107年8月27日死亡，法定繼承人為
29 上訴人及謝生貴，謝生貴聲明拋棄繼承，上訴人所繼承林瑞
30 理之遺產尚未分割等情，均不爭執，並有土地登記謄本、高
31 雄市政府地政局大寮地政事務所函附土地登記申請書、林瑞

01 理除戶戶籍謄本與上訴人戶籍謄本、繼承系統表及臺灣高雄
02 少年及家事法院函足稽（原審卷第47至57頁、第63至64頁、
03 第101至112頁），堪信為真實。上訴人先位主張前開以買賣
04 為原因所為移轉登記係因林瑞理為辦理288地號土地自辦重
05 劃，約定由鼎益豐公司擔任主辦重劃人，林瑞理將288地號
06 土地應有部分9570/10000移轉登記至鼎益豐公司指定之人名
07 下，實係與被上訴人分別成立借名登記契約等情，為被上訴
08 人所否認，並執前詞置辯。是此，本件爭點首應審酌林瑞理
09 與被上訴人就系爭土地是否存有借名登記契約？如有，林瑞
10 理依民法第541條第2項、第179條，擇一請求被上訴人將土
11 地移轉登記予上訴人公司共有，是否有據？

12 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
13 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
14 出名登記之契約。又契約固須當事人互相表示意思一致始能
15 成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為
16 之，其由第三人為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因
17 而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立。次按借
18 名登記，固以借名人自己占有管理使用及處分登記於出名
19 人名下財產，為判斷標準之一，但此占有管理使用及處分，借
20 名人非不得委託他人為之。又證明借名登記契約成立之證據
21 資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證
22 明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間
23 接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名
24 登記契約（最高法院111年度台上字第648號、111年度台上
25 字第1163號、110年度台上字第3227號等判決意旨參照）。

26 (二)經查：

27 1.兩造對於被上訴人乙○○與鼎益豐公司於103年7月30日在證
28 人即侑冠公司負責人鄭景文見證下，簽立系爭合資契約，約
29 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
30 」，投資標的為「高雄市大寮區大坪頂特定區自辦市地重劃
31 區第六單元」；於第三條約定：「重劃業務之委託：本案之

01 開發業務雙方同意委託侑冠公司，辦理所有相關重劃業務之
02 執行」、第六條第(一)項約定：「為保障投資者地主會員資格
03 ，鼎益豐公司負責登記給予乙○○900坪～1300坪開發區內
04 土地，並登記乙○○或其指定人員名下所有。(二)初期所需開
05 辦費用3600萬元含土地1600萬元及公關費2000萬元，暫由乙
06 ○○支出認列重劃費用，以鼎益豐公司名義向乙○○借支，
07 至土地登記完成後始支付。(三)前項之費用為重劃會成立前所
08 需之業務費用，在重劃會未成立前，不得要求乙○○出資，
09 不足之資金由鼎益豐公司負責籌措。」（見原審卷第81至82
10 頁）；又林瑞理與鼎益豐公司為成立自辦市地重劃委員會進
11 行土地開發，由林瑞理以土地所有權人身分、鼎益豐公司以
12 主辦重劃人身分（法定代理人為林嘉賢），並由鄭元興擔任
13 連帶保證人，於103年8月27日簽立系爭協議書，明載：「茲
14 就林瑞理坐落於高雄市大寮區大坪頂特定區第六單元範圍內
15 土地提供給鼎益豐公司管理並協助成立自辦市地重劃委員
16 會，以利本案土地整體開發，雙方共同協議內容如下：(一)林
17 瑞理土地坐落標示：288地號土地。(二)林瑞理同意將上述標
18 的移轉至鼎益豐公司指定之人。(三)鼎益豐公司應善盡本筆土
19 地之管理責任，未來自辦市地重劃完成，鼎益豐公司必須無
20 條件將該筆土地所有權益返還於林瑞理。(四)鄭元興須監督本
21 筆土地之應用並保證本筆土地未來重劃完成後，鼎益豐公司
22 無條件將該筆土地所有權益返還於林瑞理。」（見原審卷第
23 29至30頁）；林瑞理與林嘉賢隨於簽立上開協議書之翌日
24 （即103年8月28日）就系爭土地簽立買賣契約，並於第7條
25 產權登記約定：「林嘉賢得自由指定第三者為登記名義
26 人…。」（見原審卷第84至86頁）；後由林瑞理為出賣人、
27 謝宗穎等9人則為買受人簽定土地所有權買賣移轉契約書
28 （本院更一審卷第241至244頁）；鼎益豐公司於103年9月23
29 日出具系爭切結書與林瑞理，載明：「288地號土地係供鼎
30 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
31 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。」（見原審卷第31至32頁）；林瑞理並於103年10月20日以買賣為登記原因（原因發生日為103年8月28日）將288地號土地移轉至包括被上訴人在內之如附表二所示之謝宗穎等9人；鼎益豐公司後於103年10月23日由鄭元興為連帶保證人，再簽立第二份協議書，該協議書載明：「鼎益豐公司負責人林嘉賢提供本票一張NO 562589，新台幣貳仟萬元整給林瑞理為保證票，不做其他用途使用，等重劃工程完成後，並歸還土地給林瑞理，林瑞理歸還此本票給鼎益豐公司。」（見原審卷第31至32頁），鼎益豐公司並於當日簽發系爭本票交與林瑞理收執等情，均不爭執（本院卷第325頁），並有合資契約、協議書、買賣契約、土地所有權買賣移轉契約書、切結書、第二份協議書及高雄市政府地政局大寮地政事務所函附土地登記申請書在卷可參（見原審卷第81至82頁、第29至32頁、第84至86頁、第47至57頁）。

2.就關於上開文書簽署原因、過程，分據證人鄭元興、謝生貴、王朝風、鄭景文證述如下：

(1)鄭元興證稱：系爭協議書、第二份協議書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謝宗穎9人名下，讓鼎益豐公司去辦理借名登記來做市地重劃，因為土地本來就不是這些人的，所以市地重劃完成當然要將土地還給林瑞理，土地是借名登記，因為林嘉賢是鼎益豐公司的負責人，本件原本很單純是借名登記，如果是市地重劃沒過的話，只要將土地還給原來地主就沒事…（系爭土地於103年10月20日移轉734/10000給

證人，是以買賣為登記原因，實際上有無真實買賣？有無給付買賣價金？有無取得所有權狀？）沒有真實買賣，只是借名登記，我沒有給付買賣價金，沒有拿到所有權狀。我當時也借名拿身分證影本給林嘉賢去辦登記。（是否知道林瑞理與鼎益豐公司簽了協議書，約定將土地移轉給鼎益豐公司指定之人，為何又與林嘉賢簽立買賣契約？）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謝宗穎9人；將土地移轉給謝宗穎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，乙○○等人的證件已經在李顧問那裡等語（見原審卷第154至159頁、第219頁）。

(2)證人即林瑞理之子謝生貴證稱：（是否代理林瑞理簽訂協議書？如有，緣由為何？）林瑞理自己簽的，當時我有在場，當初是林嘉賢、鄭元興找我說要做重劃，因為土地要重劃才有用。（重劃為什麼會變成是林瑞理的地登記給別人的名字？）林嘉賢說要成立重劃會，說乙○○他們也有參加，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…所以土地要登記乙○○的名字，要湊到八人至九人…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（即被上訴人）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（見前審卷一第334至336頁、第33

8頁、第340頁、第344頁）。

(3)證人王朝風證稱：系爭協議上9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、乙○○和乙○○親戚那邊是他們的人，當天我們在謝生貴家辦理不動產過戶資料時，代書有去，林嘉賢、鄭元興、鄭景文，還有兩個我不認識的人都有去，我是那天將我身分證拿給代書辦土地過戶，我不知道林瑞理跟林嘉賢另外簽買賣契約，我自己沒有簽買賣契約，我和其他登記名義人也沒有支付買賣價金，只是形式上辦登記等語（見前審卷一第382至384頁、第386頁）。

(4)證人鄭景文證稱：我是侑冠公司負責人，系爭合資契約上見證人的簽名是我親簽的，因為乙○○、林嘉賢及鼎益豐公司委託我辦重劃，我們公司是專門代辦重劃。鄭元興帶我去找乙○○說他們要辦理重劃，鄭元興介紹我認識林嘉賢，當時鼎益豐公司找乙○○時，我認識乙○○，我說合約裡面可能要註明一些東西，所以就參與合約當見證人；系爭合資契約裡面重劃的內容如開發費用都是我做預估的，細部計畫因為他們兩方都不瞭解，所以我提供細部計畫及重劃預算…（合資開發契約第6條第1項是什麼意思？）因為土地重劃有一個籌備會的發起，最少要七個人，以前的法律是七個人，所以林嘉賢來找乙○○的時候，這條是我建議他們加進去，因為重劃案是林嘉賢跟乙○○共同合資開發，林嘉賢要確保乙○○有土地會員的資格，初期費用由林嘉賢先發出去，後面資金還沒有到，希望乙○○出錢，我當時建議最好要登記土地再出錢，因為要發起要有會員資格，所以林嘉賢就同意把土地登記給乙○○或其指定之人，將土地登記給乙○○或其指定之人，是要保障乙○○有重劃會會員資格，地主是當然會員，土地登記給乙○○，讓他有會員資格，所以乙○○一定要是地主，將來才能分配到土地；系爭合資契約所指要登記給乙○○或其指定人員名下的土地就是這個重劃區的土地，

我不清楚，當時也沒講到是否是鼎益豐公司名下土地，林嘉賢有保證會把土地移轉給乙○○…（移轉給吳順名是要買賣土地嗎？）不是，因為要合資開發要發起人至少要八個人有會員資格，而且也要保障投資者的會員資格，所以我當時要求登記在乙○○名下，這在我們行業並非是買賣，而且我們也不是買賣合約，只是要有會員資格，我們重劃的角度是確保他有會員資格才有之後的權利。（乙○○做為投資者最終要得到的是什麼？）抵費地。講好的就是鼎益豐公司要負責把土地移轉給乙○○…（林嘉賢跟乙○○、證人在談合資開發契約期間，林嘉賢有無說到將來土地重劃完成，土地必需還給地主？應該特定地主為何人？）應該有提到這個，當時林嘉賢說土地登記給乙○○時要確保投資者的會員資格，重劃完以後就依該投資比例拿回抵費地，等到拿到抵費地就結束了，合約當時有談到要還給地主，在我的意思就是土地要登記再會員名下，要確保會員資格，但是否有要擔保乙○○跟鼎益豐公司之間債權的意思，我們沒有談到，因為如果要擔保債權的話，那設定抵押權就好，如果登記名字就是確保他會員資格等語（見原審卷第219至227頁）。其中鄭景文雖述稱並未見過原證7協議書（即系爭協議），是在兩造訴訟時經鄭元興告知云云。然參諸其所證稱：…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。」（見原審卷第222頁）；參以乙○○、林嘉賢與林瑞理等人均不清楚辦理重劃相關事宜，係由負責執行重劃事務之鄭景文建議將土地登記在乙○○名下以保障乙○○會員權益者，業據鄭景文證述明確，則林嘉賢與林瑞理欲就重劃事宜進行協議或辦理土地登記移轉手續時，衡情自無不告知並請鄭景文參與之理；況將土地登記在乙○○名下為進行重劃之先期作業，亦屬執行重劃業務之內容範圍，是鄭元興、謝生貴

01 上開證述鄭景文有在場參與討論協議書內容，謝生貴並稱
02 是鄭景文公司找代書來辦理登記等語，與經驗、論理法則
03 相符，應足採信。鄭景文否認參與討論協議書內容云云，
04 並非可採。

05 3.兩造雖不爭執乙○○於103年7月30日、103年9月3日及103年
06 11月3日分別匯予鼎益豐公司1000萬元、1100萬元、500萬元
07 （見不爭執事項(二)），然乙○○僅就103年9月3日、103年11
08 月3日之匯款，提出鼎益豐公司所出具之借貸契約書（見原
09 審卷第88、89頁），就103年7月30日匯款1000萬元則闕如，
10 就此鄭景文固證稱：被證4這張1000萬元是開發費用，就是
11 合資契約所載開發費用，用借款名義，被證5、6是林嘉賢私
12 下向乙○○的借款（見原審卷第220頁、第221頁反面、第22
13 6頁反面）。衡諸被證5為鼎益豐公司於103年9月3日簽立向
14 乙○○借款之借貸契約書（見原審卷第88頁），被證4則為1
15 03年9月3日1100萬之匯款申請書（見原審卷第87頁），被證
16 4、5應指同一筆債務，是而鄭景文所稱之1000萬元開發費
17 用，應係指被證2於103年7月30日匯款之1000萬元而言（見
18 原審卷第83頁），其上開所指「被證4」之語乃係誤認；又
19 鄭景文就乙○○於103年7月30日匯款1000萬元係以借支名義
20 支出之開發費用乙情，此與合資契約第六條第(二)項記載初期
21 開辦費以鼎益豐公司名義向乙○○借支（原審卷第82頁）相
22 符，足見乙○○於103年7月30日匯款1000萬元係依該合資契
23 約支付開辦費用並非借貸，另103年9月3日、103年11月3日
24 之匯款則為鼎益豐公司向乙○○所借貸之款項。鄭景文嗣改
25 稱是簽完約，辦好土地移轉，乙○○才支付錢（開辦費用）
26 給林嘉賢云云（見原審卷第224頁反面），然此與上開客觀
27 事證不符，難以採信。

28 4.是此，勾稽系爭文書記載內容，及鄭元興、謝生貴、王朝
29 風、鄭景文所為證述；並再參酌被上訴人所自承乙○○有概
30 括授權鄭景文處理重劃有關事宜（見本院更一審卷第331
31 頁），暨系爭合資契約第三條明確約定所有相關重劃業務均

01 由侑冠公司負責執行，由鄭景文為合資契約之在場見證人
02 （見原審卷第81至82頁），佐之鄭景文就何以將土地登記於
03 被上訴人名下乙情，迭次明確陳證係為保障乙○○身為投資
04 者的會員資格，且於日後重劃完成後要將土地還給地主，顯
05 然該移轉登記與乙○○所指借款無涉等情，進可認定應係林
06 嘉賢、乙○○為辦理市地重劃，林嘉賢以鼎益豐公司名義與
07 乙○○先於103年7月30日簽立合資契約，乙○○支付1000萬
08 元開辦費用；林嘉賢、乙○○委託熟悉重劃業務之鄭景文負
09 責之侑冠公司執行所有重劃業務；由仲介楊尾守介紹鄭景
10 文、林嘉賢予鄭元興認識，鄭景文、林嘉賢再經由鄭元興認
11 識謝生貴、林瑞理，渠等為符合斯時所適用之舊重劃辦法第
12 8條有關辦理自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人
13 以上發起成立籌備會規定（見原審卷第20頁）；而鄭景文復
14 為保障乙○○身為投資者之地主會員資格（即合資契約第六
15 條約定所稱「為保障投資者地主會員資格，鼎益豐公司負責
16 登記給予乙○○發開區內土地，並登記乙○○或其指定人員
17 名下」），及符合該約定所指「重劃會理事乙○○4席、鼎
18 益豐公司與地主共5席之人數」之情形，288地號土地必須分
19 散登記在數人名下，鄭景文於參與林嘉賢、林瑞理、鄭元興
20 就系爭協議書之討論後，林瑞理以土地所有權人身分、鼎益
21 豐公司以主辦重劃人身分，法定代理人林嘉賢及鄭元興以連
22 帶保證人身分於103年8月27日簽立協議書，同意由林瑞理提
23 供重劃區內之288地號土地移轉至包括被上訴人在內之如附
24 表二所示之謝宗穎等9人；此觀該協議書明確記載林瑞理移
25 轉288地號土地給鼎益豐公司指定之人即謝宗穎等9人係為成
26 立自辦市地重劃委員會，以利土地開發等語至明（見原審卷
27 第29頁）；其中丙○○、甲○○、丁○○為乙○○指定之人
28 （見原審卷第78頁反面），王朝風、謝宗穎、鄭元興、陳坤
29 山則為林瑞理一方指定之人；林瑞理、林嘉賢再於簽立協議
30 書之翌日（即103年8月28日）簽立林嘉賢為買受人、林瑞理
31 為出賣人之系爭買賣契約（見原審卷第84至86頁），並於同

01 日由林瑞理為出賣人，謝宗穎等9人為買受人簽立土地所有
02 權買賣契約書後；林嘉賢所經營之鼎益豐公司再於103年9月
03 23日書立切結書，再度表明林瑞理所提供之系爭土地僅為作
04 為自辦市地重劃會員資格而已（見原審卷第31至32頁）；後
05 並由鄭景文負責之侑冠公司所委任之代書辦理288土地移轉
06 登記至謝宗穎等9人名下等情，顯然林嘉賢與林瑞理抑或林
07 瑞理與謝宗穎等9人就所簽立上開買賣契約或土地所有權買
08 賣移轉契約書等，渠等間均無買賣土地之真意，無欲令被上
09 訴人因買賣取得系爭土地所有權之合意，此由土地所有權狀
10 正本迄今仍由上訴人保管中，益可明證。則林瑞理提供系爭
11 土地登記與他人（即被上訴人）之下，乃係為達成前開所
12 論以288地號土地參與市地重劃之目的，該情當為被上訴人
13 所知悉，林瑞理就系爭土地所為移轉登記核屬未達尚該目的
14 所為之借名登記無誤。

15 5.再者，兩造對於林瑞理將系爭土地直接登記被上訴人為土地
16 所有權人之過程，林瑞理、被上訴人彼此間並無聯繫，係透
17 由林嘉賢乙情，亦不爭執（見本院卷第325頁），雙方間借
18 名登記契約雖非由彼等直接為之，然雙方就足以表彰其等權
19 利義務狀況之前開文書內容知之甚明，且依鄭元興、謝生貴
20 前開證述林瑞理同意由林嘉賢將土地移轉登記包括被上訴人
21 在內之謝宗穎9人，以符合舊重劃辦法人數規定，足見上訴
22 人主張林瑞理將系爭土地移轉登記予被上訴人名下，係本於
23 借名登記關係，且經由林嘉賢居中媒介，將雙方之意思表示
24 從中傳達，而獲致意思表示合致之情形，應非子虛，是系爭
25 土地借名登記契約存在於林瑞理、被上訴人間，堪可認定。

26 6.至於被上訴人辯稱其等善意信賴林嘉賢而借款與鼎益豐公
27 司，並取得系爭土地讓與擔保借款云云。惟按所謂信託之擔
28 保讓與，應以債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉於
29 債權人，且使債權人在不超過擔保目的範圍內，取得擔保物
30 所有權者稱之。查，乙○○與鼎益豐公司於103年7月30日簽
31 署合資契約，並於同日交付1000萬元開辦費用時，斯時林嘉

賢與林瑞理尚未簽署系爭買賣契約，系爭土地係直接自林瑞理名下移轉登記至被上訴人名下，鼎益豐公司或林嘉賢當時並非土地登記名義人，且乙○○委託辦理重劃業務之鄭景文有參與系爭協議內容之討論，並辦理過戶，乙○○係事後於103年9月3日、11月3日方另行借款給鼎益豐公司等情，此並經鄭景文上揭所證：當時只是要確保乙○○的會員資格，沒有講到借款的保障；在我的意思就是土地要登記在會員名下，要確保會員資格，但是否有要擔保乙○○跟鼎益豐公司間債權的意思，我們並沒有談到，因為如果要擔保債權的話，那就設定抵押就好，如果登記名字就是確保他會員的資格等語，益徵被上訴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等相關載敘，是被上訴人主張其等善意信賴林嘉賢，移轉登記土地係為擔保乙○○借款債權之信託讓與擔保云云，與事實有間，並無可取。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又依首開說明，借名登記契約在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開委任規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，而不動產之借名契約關係如已終止，權利人基於終止借名登記契約後之不當得利返還請求權，自得請求他方將不動產所有權移轉登記。經查，林瑞理、被上訴人就系爭土地存有借名契關係乙節，業如前述。林瑞理於107年7月6日委由律師寄發存證信函予被上訴人，表明終止林瑞理與被上訴人間借名登記契約，請求被上訴人將土地移轉登記予林瑞理，該存證信函已於同年月9日送達被上訴人，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)）。系爭土地借名登記契約關係既經林瑞理合法終止，則被上訴人登記為土地所有權人之法律上原因，已不復存在，並致上訴人受損害，則上訴人依繼

承、民法第179條規定，請求被上訴人將訟爭土地所有權移轉登記予上訴人公同共有，即屬有據。至上訴人另依民法第541條第2項規定，擇一請求裁判，係屬選擇訴之合併，自無贅予審究之必要。又預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件（最高法院92年度台上字第1445號判決要旨參照）。本院既認上訴人先位之訴為有理由，則其第一、二備位之訴之解除條件未成就，自毋庸再就其餘備位之訴為審判，亦無庸論及上訴人有無撤回第一備位之程序爭點（見本院卷第319頁），附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、繼承之規定，請求被上訴人應將訟爭土地所有權移轉登記予上訴人公同共有，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 114 年 7 月 8 日
民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 蔣志宗

法 官 張維君

以上正本證明與原本無異。

被上訴人如對本判決上訴，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 114 年 7 月 8 日
書記官 黃璽儒

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	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	應有部分
1	被上訴人乙○○	4432/10000
2	被上訴人丙○○	734/10000
3	被上訴人甲○○	734/10000
4	被上訴人丁○○	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：

發票人	發票日	票面金額 (新臺幣)	到期日	票據號碼
鼎益豐公司	103年10月23日	2000萬元	106年10月22日	CH562589