

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第55號

上訴人 李文璋
李麗芬

蘇李麗芳

共同

訴訟代理人 游孟輝律師
宋銘樹律師（解除委任）
朱敬文律師

被上訴人 振吉電化廠股份有限公司

法定代理人 富錦祥股份有限公司

代表人 李文淨
訴訟代理人 洪濬詠律師
郭子熒律師

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114年4月18日臺灣高雄地方法院112年度重訴字第234號第一審判決提起上訴，本院於115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決除假執行部分外廢棄。
上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人為因應倉儲需求，於民國76年8月20日出資購入坐落台北市北投區00段一小段289、290、290之1、290之2、291、291之1地號等6筆土地（權利範圍均為全部，以下分別以地號稱之，合稱系爭農地），並於其上興建門牌號碼台北市○○區○○路000號之倉庫（下稱系爭倉庫）。惟因當時土

01 地法第30條規定，農地登記所有人須有自耕農身分，被上訴
02 人為法人不具自耕農身分，遂與當時董事長李昭亭之胞弟即
03 訴外人李茂春成立借名登記契約，將系爭農地借名登記在李
04 茂春名下（下稱甲借名契約）。李茂春於91年9月9日死亡，
05 其兄弟姊妹即訴外人蔡李月裏、李相、劉李異、李昭亭等4
06 人（以下合稱李相等4人）為其繼承人，因系爭農地登記在
07 李茂春名下致生高額遺產稅，被上訴人因此決議將290之2地
08 號土地全部及290之1地號土地之部分，用以抵繳李茂春遺產
09 稅，其餘部分即289、290、290之1、291、291之1地號（抵
10 繳後之部分）等5筆土地（下稱系爭徵收前土地）則由李相
11 等4人辦理繼承登記，被上訴人另與李相就其繼承之土地成
12 立新的借名登記關係（下稱乙借名契約）。

13 (二)台北市政府於98年1月5日公告對系爭徵收前土地實施區段徵
14 收，被上訴人於98年1月17日召開董事會，決議選擇全部申
15 請發給抵價地。李相於101年11月5日死亡，上訴人為李相之
16 繼承人，繼受乙借名契約之義務。土地徵收作業於104年結
17 束，系爭徵收前土地之價值轉為抵價地即坐落台北市○○區
18 ○○○段00地號土地（下稱系爭土地）之應有部分，被上訴
19 人復與上訴人就抵價地成立借名登記契約（下稱丙借名契
20 約），上訴人於104年11月25日出名登記領回如原判決附表
21 所示系爭土地之應有部分（以下合稱系爭應有部分），被上
22 訴人業於112年7月20日以存證信函通知上訴人終止丙借名契
23 約，上訴人即無法律上原因繼續受有土地登記之利益。倘認
24 丙借名契約不存在，甲、乙借名契約分別於91年9月9日、10
25 1年11月5日因李茂春、李相死亡而消滅，上訴人為李茂春之
26 再轉繼承人、李相之繼承人，亦應依繼承法律關係負系爭農
27 地或系爭徵收前土地之返還義務，且上訴人登記領回系爭應
28 有部分亦屬適法之無因管理行為。為此，依民法第172條、
29 第173條第2項準用第541條第2項、第178條（適用民法第541
30 條第2項）、第179條、類推適用民法第225條第2項、類推適
31 用民法第541條第2項規定，提起本件訴訟，請求擇一為被上

01 訴人勝訴之判決等語。並聲明：上訴人應將系爭應有部分所
02 有權移轉登記予被上訴人。

03 二、上訴人則以：否認甲、乙、丙借名契約存在，李茂春係系爭
04 農地之實質所有權人，並將土地出租予被上訴人使用。縱認
05 甲借名契約存在，因李茂春業於91年9月9日死亡，甲借名契
06 約於李茂春死亡時已消滅，被上訴人遲至112年7月20日始發
07 函向上訴人請求返還系爭應有部分，已超過15年請求權時
08 效，上訴人得為時效抗辯，拒絕返還。倘被上訴人係因不具
09 自耕農身分而將系爭農地借名登記在具自耕農身分之李茂春
10 名下，參諸最高法院105年度台上字第1852號判決意旨，構
11 成脫法行為，系爭農地於76年間之買賣及所有權移轉登記行
12 為均應歸於無效。另李茂春於76年間實際居住在屏東縣萬丹
13 鄉，並擔任被上訴人董事多年，依內政部於75年11月25日台
14 內地字第453172號函所修訂之「自耕能力證明書之申請及核
15 發注意事項」（下稱系爭注意事項）第3點第2、4款規定，
16 李茂春取得之自耕能力證明書應歸於無效，李茂春於76年間
17 買受系爭農地之買賣契約因違反相關規定而無效，李茂春未
18 取得系爭農地所有權，被上訴人與李茂春間無從成立甲借名
19 契約，更無終止甲借名契約後，與李相另成立乙借名契約可
20 言，被上訴人無從請求返還系爭應有部分等語置辯。

21 三、原審判命上訴人應將系爭應有部分移轉登記予被上訴人，駁
22 回被上訴人假執行之聲請，上訴人不服提起上訴，於本院聲
23 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
24 人答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項：

26 (一)系爭農地於76年間以買賣為原因登記為李茂春所有。

27 (二)系爭徵收前土地前經區段徵收後，其權利價值轉為系爭土地
28 之應有部分。

29 (三)李茂春於91年9月9日死亡，系爭農地由其繼承人即李相等4
30 人為繼承登記。其後李相於101年11月5日死亡，再由其繼承
31 人即上訴人共同繼承系爭徵收前土地，應有部分各登記為29

01 87/100000。

02 (四)財政部台北市國稅局於95年5月12日來函同意受理李相等4
03 人之代理人涂世賢所申請以290之1地號部分土地、290之2
04 地號土地全部抵繳李茂春之部分遺產稅。

05 (五)李茂春之遺產稅中新台幣(下同)20,369,614元,以209之2
06 地號土地全部、209之1地號部分土地抵繳,並由大立法律代
07 書聯合事務所涂世賢代書受被上訴人委託代為辦理。

08 (六)被上訴人於95年4月17日曾發函李昭亭,同意以290之1地號
09 部分土地、290之2地號全部土地抵繳李茂春遺產稅中被上訴
10 人應分攤之稅額。

11 (七)李相曾於98年12月24日在伍婉嫻公證人事務所訂立遺囑,並
12 經公證人伍婉嫻以98年度雄院公嫻字第01878號予以公證
13 (下稱系爭公證遺囑),其內容記載「系爭徵收前土地及系
14 爭建物之不動產係被上訴人於農業發展條例未修改前所購
15 買,當時登記名義人依土地法第30條(修法前)須是自然人
16 且有自耕農身分,當時信託登記予李茂春為登記名義人。但
17 李茂春先生於00年0月0日往生,由本人與兄弟姐妹:劉李
18 異、李昭亭、蔡李月裏以共同共有方式辦理繼承登記」、
19 「本人將系爭徵收前土地及系爭倉庫6筆不動產本人權利範
20 圍之全部均遺贈予被上訴人」等語。

21 (八)劉李異於98年8月30日死亡,其繼承人劉文欽、劉文良、劉
22 陳秀琴、李劉秀真已於108、109年間將系爭土地之應有部分
23 移轉登記予被上訴人。

24 (九)被上訴人於110年9月22日向訴外人蔡洋鵬(即蔡李月裏之繼
25 承人)寄發丞律字第1100922001號律師函,內容記載「系爭
26 土地乃源於被上訴人前所借名登記於李茂春名下之土地而
27 來,李茂春既已過世,借名登記關係即已消滅」等語。

28 (十)被上訴人於112年7月20日委由律師寄發存證信函終止與上訴
29 人就系爭應有部分之借名登記關係,要求上訴人儘速配合辦
30 理系爭應有部分之移轉過戶程序。

31 五、得心證之理由：

01 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方（借名人）將自己之財
02 產以他方（出名人）名義登記，而他方允就該財產為出名登
03 記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合
04 致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應就借名
05 登記之利己事實，負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事
06 人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由
07 何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，
08 惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然
09 存有借名登記關係。又按當事人為規避強行法規之適用，以
10 迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上
11 之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，
12 自屬無效（最高法院104年度台上字第65號判決參照）。

13 (二)甲借名契約是否存在？

14 1. 被上訴人主張其於76年間購入系爭農地，因當時土地法第30
15 條規定農地登記所有人須具有自耕農身分，遂與李茂春成立
16 甲借名契約，將系爭農地借名登記在李茂春名下等語，上訴
17 人否認之，辯稱李茂春始為系爭農地之實際所有權人，並將
18 土地出租予被上訴人使用等語。

19 2. 經查：

20 (1)被上訴人於95年4月17日發函李昭亭，表示同意以290之1地
21 號部分土地、290之2地號全部土地抵繳李茂春遺產稅中被上
22 訴人應分攤之稅額，並由被上訴人支付費用委託代書涂世賢
23 辦理抵繳事宜等情，為兩造所不爭執，並有被上訴人通知李
24 昭亭之函文、代辦抵繳費用明細及收據為憑（見原審審重訴
25 卷第103-107頁）。被上訴人98年1月17日董事會（由上訴人
26 李文璋擔任主席）決議就系爭徵收前土地全部申請發給抵價
27 地，並將決議行文通知李茂春法定繼承人；被上訴人104年6
28 月24日股東會中，董事長李文璋說明區段徵收情形，並決議
29 「系爭徵收前土地係於72年由公司出資購買，因受農發條款
30 限制登記股東李茂春名下。有關該土地因李茂春先生身後由
31 李相、劉李異、蔡李月裏及李昭亭君等繼承，至今繼承人已

01 衍生為13人，目前…已進入合併申請領回抵價地之階段，於
02 期限內由董事長協調整合各繼承人辦理」；被上訴人107年1
03 0月9日董事會，決議就借名登記之系爭土地以買賣方式移轉
04 過戶；被上訴人108年9月10日臨時股東會決議通過系爭土地
05 移轉過戶案等情，有各該會議記錄及議事錄可參（見原審審
06 重訴卷第129-131、233-235、239頁、原審審重訴卷第163
07 頁）。另李相於98年12月24日預立系爭公證遺囑，內容記載
08 「系爭徵收前土地及系爭倉庫之不動產係被上訴人於農業發
09 展條例未修改前所購買，當時登記名義人依土地法第30條
10 （修法前）須是自然人且有自耕農身分，當時信託登記予李
11 茂春為登記名義人」等語，已如前述。

12 (2)證人李文宜證稱：伊擔任過被上訴人之經理、副總及一任董
13 事長，當時被上訴人在台北需要一個倉庫，買了一塊土地是
14 農地，公司股東李茂春有自耕農身分，便借用他的名字去買
15 土地，因為當時只有李茂春願意提供名義，土地在00街，後
16 來就成為被上訴人的倉庫，放置被上訴人的產品，伊因為業
17 務需要常至該處，後來倉庫因為配合政府的區段徵收而拆
18 除；被上訴人98年1月17日董事會討論00土地，達成全部申
19 請發給抵價地之決議，當初可以選擇要發錢或選地，因為被
20 上訴人缺土地蓋倉庫，所以伊建議一定要選地，當天決議也
21 同意伊提議，而當時李茂春已經過世，有決議被上訴人要將
22 此事通知李茂春的繼承人，也就是李茂春的兄弟姊妹，繼承
23 如果有稅的話，就由公司負擔，伊記得這是當天會議主席李
24 文璋講的等語（見原審重訴卷第261-270頁）。

25 (3)證人劉文欽於112年6月1日簽署切結書，內容略以「被上訴
26 人確實於76年間購入系爭農地，因舊土地法30條法規限制，
27 借名登記於李茂春名下，由於李茂春於91年9月9日死亡後由
28 李相等4人繼承，本人身為劉李異之繼承人，於劉李異死亡
29 後與劉文良、陳劉秀琴、李劉秀珍等四人共同繼承劉李異名
30 下系爭徵收前土地之持分…」等語（見原審審重訴卷第97
31 頁），並證稱：伊與上訴人是姑表兄弟，前揭切結書是被上

01 訴人公司人員拿來給伊簽的，伊看了內容認為是真實，就同
02 意簽名，伊從50幾年就在被上訴人公司任職，一開始在倉
03 管，70幾年間擔任總務部副理，系爭農地借名登記在李茂春
04 名下，伊聽說是因為當時法令規定公司不能買農地，土地確
05 實是被上訴人出錢買的，登記在李茂春名下，誰說的已不記
06 得，後來伊繼承之土地部分均已還給被上訴人，當初是把劉
07 李異4名子女的證件跟資料都交給公司辦理，好像有從被上
08 訴人處拿到錢，是否為400萬元沒什麼印象了等語（見原審
09 重訴卷第271-275頁）。

10 (4)證人即被上訴人員工朱金亮於原法院113年度重訴字第129號
11 被上訴人與蔡洋鵬等人（即蔡李月裏之繼承人）間之所有權
12 移轉登記等事件（下稱另案）證稱：伊於67年間進入被上訴
13 人高雄廠工作，之後調至總務部，一直做到65歲，現在是1
14 年1聘之約聘人員，關於系爭農地是被上訴人借名登記在李
15 茂春名下，股東都有共識，歷屆的董事長也都認為是這樣，
16 開會時股東都直接講，詢問何時能把土地要回來，被上訴人
17 會在董事會裡討論，或者董事會討論後拿到股東會表決，伊
18 雖未參加董事會，但會看到會議紀錄，股東會叫主事者去和
19 繼承人溝通，如果繼承人願意，會有一些酬謝金，如果不願
20 意就要進行訴訟，就是如104年6月24日股東常會中股東李文
21 哲之提案所示，而劉文欽家族就是在這個過程中把土地還給
22 被上訴人，關於被上訴人108年股東臨時會議事手冊之明細
23 表（見原審重訴卷第249-255頁），是要跟股東報告從台北
24 市政府領下來的土地，分成3個家族，每個家族領得約101
25 坪，當時不叫00段85地號，抽的時候名稱為T9，是伊陪當時
26 董事長李文璋去抽籤的，印象中去兩次，最後一次因為李文
27 璋要回診，所以由副總李文宜代理，其陪同李文宜去，T9土
28 地共有人有78人，因為被上訴人的籤很後面，已經沒得選，
29 抽選土地後，因系爭徵收前土地名義上不是被上訴人的，只
30 能登記在李茂春的繼承人名下，後來才會有股東會要求把土
31 地返還登記給公司的情形；108年股東臨時會議事手冊中記

01 載移轉方式以買賣及贈與並行，是請教過會計師之後，會計
02 師表示被上訴人拿不出其他支付憑證，建議以20坪作買賣，
03 其餘81坪作贈與，其上所載金額也是會計師核算建議的；劉
04 文欽有跟伊提過系爭徵收前土地是被上訴人的，因伊在總務
05 部門資產課，公司全部的不動產都由伊列管，每年度房屋稅
06 單、地價稅單都會送到伊這邊，最早伊將李茂春名義的地價
07 稅單拿給劉文欽，劉文欽說系爭徵收前土地是被上訴人的，
08 另外一筆419地號是李茂春自己的，要伊把稅單金額拆開，
09 伊計算完再交給劉文欽，稅怎麼繳伊不過問，長期以來都是
10 如此等語（見原審重訴字卷第300-307頁）。

11 (5)審酌證人李文宜曾任被上訴人經理、副總及董事長，對於被
12 上訴人之財產狀況自屬明瞭，其與上訴人間亦有親戚關係，
13 應無故為偽證偏頗兩造任一方之必要；劉文欽則為李茂春之
14 繼承人劉李異之子，若系爭農地非被上訴人借名登記，而係
15 李茂春自行出資購得，劉文欽於李茂春、劉李異死亡後，即
16 得繼承取得所有權，其利害關係實與上訴人相同，依一般常
17 情，當無可能平白放棄自身權利，故為不利上訴人之虛偽證
18 述；證人朱金亮係長期負責被上訴人總務、股務事宜，經手
19 管理被上訴人財產，並曾陪同李文璋、李文宜參與土地之抽
20 選過程，其本於自身經歷及見聞而為上開詳細之證述，且前
21 揭證人證述內容與前揭會議紀錄及函文，均大致互核相符，
22 其等證詞應屬可信。

23 (6)依前揭事證綜合以觀，被上訴人之董事會、股東會歷年多次
24 提及系爭農地乃被上訴人借名登記在李茂春名下，並由被上
25 訴人在其上興建系爭倉庫使用，且由被上訴人負擔地價稅，
26 台北市政府公告進行區段徵收後，亦由被上訴人決議選擇抵
27 價地並派員參與抽籤，顯示被上訴人就系爭農地、系爭徵收
28 前土地始終保有管理、使用及處分權限，並負擔相關稅賦，
29 足見被上訴人長期以來均本於實際所有權人身分行使權利，
30 並為被上訴人之股東及董監事所知悉，被上訴人主張與李茂
31 春達成甲借名契約之合意，而將系爭農地借名登記在李茂春

01 名下，應屬有據。

02 3. 上訴人固辯稱被上訴人曾於91年度就給付土地租金予李茂春
03 開立所得扣繳憑單，而李茂春亦曾書立88、90年度之租金收
04 據，足見李茂春始為真正所有權人云云，並提出扣繳憑單、
05 收據為證（見原審重訴卷第93-99頁）。然依證人李文宜證
06 稱：該扣繳憑單係因被上訴人使用系爭農地，名義上為李茂
07 春所有，後來被稅捐單位查到，認為被上訴人應該要付租
08 金，要李茂春繳稅，所以被上訴人便開立租金之扣繳憑單，
09 上開扣繳憑單是分公司開的，總公司去付，另被上訴人歷年
10 來並無退票情形，其不清楚上訴人所提收據內記載之被上訴
11 人支票有無退票，應該沒有等語（見原審重訴卷第262-26
12 3、268頁），可知被上訴人開立租金扣繳憑單，係因遭稅捐
13 單位稽查後，為符合稅捐單位之認定及要求所為，則李茂春
14 自有可能亦基於相同目的配合書立收據予被上訴人，此由系
15 爭農地登記於李茂春名下之時間長達10餘年，卻僅有上開3
16 年度之扣繳憑單及收據，亦可徵之，尚難憑此即認被上訴人
17 與李茂春間確有租賃關係存在並給付租金之事實，上訴人此
18 部分所辯，尚難採信。

19 4. 上訴人另辯稱李茂春雖有自耕能力證明書，但因違反系爭注
20 意事項第3點第2、4款規定，李茂春取得之自耕能力證明書
21 應無效，李茂春既不備自耕農身分，其於76年間買受系爭農
22 地之買賣契約即因違反相關規定而無效，李茂春未實質取得
23 系爭農地之所有權，縱認李茂春具備自耕農身分，被上訴人
24 買受系爭農地後，借用李茂春自耕農身分登記為系爭農地所
25 有權人，亦違反當時土地法第30條規定，屬脫法行為而無
26 效，李茂春亦未取得土地所有權等語。而查：

27 (1) 按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一
28 審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，或如不許其提出顯
29 失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6
30 款定有明文。上訴人於原審主張李茂春是系爭農地之真正所
31 有權人，被上訴人係向李茂春承租土地使用等語，前揭李茂

01 春不具自耕農身分、甲借名契約屬脫法行為而無效等抗辯，
02 固屬上訴後始提出之新攻擊防禦方法，然本院審酌第二審乃
03 為事實審程序，且前開攻擊方法攸關被上訴人所主張甲借名
04 登記契約是否有效，被上訴人之請求是否有據等實體事項之
05 論斷，自屬對於在第一審已提出之攻擊方法所為補充，且倘
06 不許上訴人提出亦顯失公平，依上開規定，應准許提出。

07 (2)土地法第30條於89年1月26日公布刪除前規定：「私有農地
08 所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共
09 有。……違反前項規定者，其所有權之移轉無效」。系爭注
10 意事項係65年1月26日內政部為執行土地法第30條規定所訂
11 定，內政部75年11月25日修正之系爭注意事項第3條第2、4
12 款規定：「申請人於申請時如有左列情形之一者，視為不能
13 自耕，應不准核發本證明書：(二)專任農耕以外之職業者；(四)
14 住所與其承受農地非在同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）者，但
15 交通路線距離在15公里以內者，不在此限」（見本院卷第1
16 25頁）。惟司法院大法官釋字第581號解釋內政部所訂立之
17 自耕證明核發注意事項，與憲法第23條法律保留原則以及第
18 15條保障人民財產權之意旨不符，認該注意事項之規定，應
19 不予適用。上開規定既因違憲而不予適用，上訴人現主張李
20 茂春因違反系爭注意事項第3條第2、4款之規定，所取得之
21 自耕能力證明書無效，難謂有理。縱認李茂春因違反上開規
22 定，主管機關依當時施行之系爭注意事項，不應核發自耕能
23 力證明書予李茂春，但主管機關核發自耕能力證明書予李茂
24 春係屬行政處分，依行政程序法第110條第3項、第111條規
25 定，行政處分除符合第111條各款規定而無效外，行政處分
26 未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存
27 在。依系爭注意事項第5條規定：「鄉（鎮、市、區）公所
28 受理申請後，應即派員就身辦單所列各審核項目逐項審核查
29 實後核發之」（見本院卷第125頁），顯示主管機關需經實
30 質審查後始核發自耕能力證明書，並非一望即知李茂春是否
31 符合具備上開規定，不符行政程序法第111條第7款所定「具

01 有重大明顯之瑕疵」，上訴人復未證明有符合第111條其他
02 各款事由之情事，自難謂李茂春取得自耕能力證明書無效。

03 (3)另按修正前土地法第30條，係就私有農地所有權移轉之物權
04 行為所作之強制規定，約定移轉土地所有權之債權行為並非
05 限制之列，約定出售農地於無自耕能力之人者，其所定之農
06 地買賣契約（債權契約），尚不能認係違反民法第71條前段
07 之強制或禁止規定而無效（最高法院109年度台上字第2086
08 號判決參照）。被上訴人主張其與系爭農地原地主合意購入
09 系爭農地，再與具自耕農身分之李茂春達成借名登記之合
10 意，將在系爭農地登記在李茂春名下（見原審重訴卷第12
11 -13頁），依上開說明，被上訴人與前地主締結之買賣契約
12 因屬債權契約，非屬修正前土地法第30條限制之範圍，並非
13 無效。又李茂春具備自耕農身分，其登記取得系爭農地之所
14 有權，亦未違反前揭私有農地所有權不得移轉予無自耕能力
15 者之強制規定，登記亦非無效，故而，李茂春已合法取得系
16 爭農地所有權無疑。上訴人抗辯李茂春未取得系爭農地所有
17 權，難認有理。

18 (4)惟按國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使
19 用土地人為原則，係憲法第143條第4項所揭櫫之國家土地政
20 策；修正前土地法第30條第1項前段規定，私有農地所有權
21 之移轉，其承受人以能自耕者為限，旨在貫徹首開憲法原
22 則，防止無自耕能力之人承受農地供為耕作以外使用，以發
23 揮農地之效用，為禁止無自耕能力者承受並享有私有農地所
24 有權之強行規定。是農地之買賣，承買人雖係無自耕能力之
25 人，惟如約定由承買人指定登記予任何有自耕能力之第三
26 人，或具體約定登記予有自耕能力之特定第三人，固非民法
27 第246條第1項所定以不能之給付為契約之標的。惟倘非以耕
28 作為目的，僅借用具有自耕能力之他人為登記名義人，而規
29 避土地法上開規定之適用，以達其享有土地所有權之實質目
30 的，該借名登記契約自非法之所許（最高法院114年度台上
31 字第1306號判決要旨參照）。被上訴人自承為因應倉儲需

01 求，購買系爭農地並登記在李茂春名下，並在系爭農地上興
02 建系爭倉庫使用，顯自始無供耕作之意，足認甲借名契約係
03 為規避修正前土地法第30條第1項前段規定之限制，屬脫法
04 行為，應為無效。

05 5. 從而，被上訴人雖與李茂春就系爭農地達成借名登記之合
06 意，李茂春因此出名登記取得系爭農地所有權，惟甲借名契
07 約因屬脫法行為而無效，是以，甲借名契約自始不存在，應
08 堪認定。

09 (三)乙借名契約是否存在？

10 1. 被上訴人主張甲借名契約因李茂春死亡而消滅，系爭徵收前
11 土地因此繼承登記在李相等4人名下，被上訴人另與李相默
12 示合意成立乙借名契約等語（見本院卷第287頁），並提出
13 系爭公證遺囑為證（見原審審重訴卷第69-72頁）。上訴人
14 否認之，辯稱系爭公證遺囑做成時，李相已高齡98歲，難認
15 有清楚之意思，且其內容係記載「信託登記」、「遺贈」予
16 被上訴人，無從證明係借名登記等語。

17 2. 經查：

18 (1)按公證法第36條規定，民間之公證人依本法執行公證職務作
19 成之文書，視為公文書。又公證人於作成公證書時，應探求
20 請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上
21 效果；對於請求公證之內容認有不明瞭、不完足或依當時情
22 形顯失公平者，應向請求人發問或曉諭，使其敘明、補充或
23 修正之，同法第71條亦有明定。系爭公證遺囑既係經民間公
24 證人依法執行職務作成，依上開規定，效力與法院之公證人
25 作成者無殊，其內容自有相當之公信力及證據力，如無與公
26 證書記載內容相反之明確事證，即不得任意推翻，合先敘
27 明。

28 (2)證人即系爭公證遺囑見證人朱金亮證稱：當初因為系爭農地
29 實際上是被上訴人的，卻沒有列在被上訴人名下，而是登記
30 為李茂春所有，李茂春有4個兄弟姊妹，李相是其中之一，
31 系爭公證遺囑就是李相表示過世後會把系爭農地移轉回來給

01 被上訴人，當初是蘇靜美通知我去當系爭公證遺囑的見證
02 人，我帶身分證、印章去李相的家，公證過程我與蘇靜美全
03 程都在，公證人也有解釋遺囑內容給李相聽，在場之人有我
04 與蘇靜美、公證人及李相，李相當時超過80歲，坐在輪椅
05 上，李相應該沒有講到「農業發展條例」這麼專業的名詞，
06 也沒有提到「借名登記」4個字，但有說都借阿茂的名字，
07 公證人寫完遺囑之後，也有讀給李相聽，公證人從頭到尾一
08 句一句唸給李相聽，問是不是有借別人的名，李相說對，是
09 借阿茂的名，公證人問是不是等他百年後土地轉回給公司，
10 李相也說是等語（見原審重訴卷第301、307-308、312
11 頁）。

12 (3)證人蘇靜美則證稱：我當時為被上訴人配合之代書，有擔任
13 系爭公證遺囑的見證人，系爭農地依照當時的法律規定，需
14 有自耕農身分，所以登記給李相的弟弟，李相表示他年紀大
15 了，要寫遺囑跟孩子說土地不是他的，是公司的，我不知道
16 李相懂不懂「借名登記」、「信託登記」、「遺贈」等專有
17 名詞，但正常公證人都會一樣一樣解釋清楚，我不記得公證
18 人是否單獨向李相解釋，也不記得李相何時過世，因為我不
19 是只有李相1個客戶，遺囑中沒有提到李相其他財產，是因
20 為李相認為如果沒有把系爭徵收前土地交代清楚，他的小孩
21 會以為土地是爸爸的，李相之前就跟我講過很多次了，我雖
22 然負責李相的遺產稅申報，並擔任李相的遺囑執行人，但後
23 來未按照遺囑將系爭徵收前土地遺贈給被上訴人，是因為被
24 上訴人內部紛紛擾擾，我只能辦到能辦的程序為止等語（見
25 原審重訴卷第313-315頁）。

26 (4)綜合朱金亮及蘇靜美上開證詞，可知李相於製作系爭公證遺
27 囑時非無識別能力之人，且經公證人逐一說明確認，堪認系
28 爭公證遺囑為李相之真意。而系爭遺囑已載明「一、系爭徵
29 收前土地及系爭倉庫之不動產係被上訴人於農業發展條例未
30 修改前所購買，當時登記名義人依土地法第30條（修法前）
31 須是自然人且有自耕農身分，當時信託登記予李茂春為登記

01 名義人。但李茂春先生於00年0月0日往生，由本人與兄弟姐
02 妹：劉李異、李昭亭、蔡李月裏以共同共有方式辦理繼承登
03 記。二、本人將系爭徵收前土地及系爭倉庫本人權利範圍之
04 全部均遺贈予被上訴人」等語（見原審審重訴卷第71頁），
05 固堪認李相明確知悉系爭徵收前土地係由被上訴人購買並借
06 名登記在李茂春名下，於李茂春過世後，由李相等4人以繼
07 承人身分辦理繼承登記為共同共有，其同意於過世時將其名
08 下之系爭徵收前土地權利以「遺贈」方式移轉登記予被上訴
09 人。

10 (5)被上訴人雖主張與李相就其繼承登記取得之系爭徵收前土地
11 權利默示成立借名契約。惟按所謂默示之意思表示，係指依
12 表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而
13 言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一
14 定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。依系爭公證遺
15 囑記載之上開內容，僅表明李相知悉被上訴人出資購買系爭
16 農地後借名登記在李茂春名下，其同意將繼承取得之系爭徵
17 收前土地權利，於死亡時登記返還被上訴人，就李相與被上
18 訴人間有無另成立借名登記關係隻字未提，而甲借名契約雖
19 因屬脫法行為而無效，但此法律效力恐為被上訴人、李茂春
20 或李相所不知，此觀前述被上訴人就系爭農地、系爭徵收前
21 土地始終保有管理、使用及處分權限，並負擔相關稅賦，長
22 期行使所有權人之權利即明，無法排除李相主觀上因認甲借
23 名契約存在，其身為李茂春之繼承人，負有返還借名登記物
24 之義務，因此同意於死亡時將系爭徵收前土地移轉登記予被
25 上訴人之可能，尚難僅憑系爭公證遺囑之內容即謂另有乙借
26 名契約存在。

27 (6)被上訴人雖另提出96年10月11日李茂春遺產分配協調會之會
28 議記錄（見原審審重訴卷第113頁），主張李文璋代理李相
29 出席該日之遺產分配協調會，並約定系爭徵收前土地先辦理
30 過戶等語（見原審重訴卷第187-188頁）。但上訴人否認該
31 會議記錄形式上真正，被上訴人未就形式上真正舉證以實其

01 說，無從認該會議記錄所載內容為真。此外，被上訴人對於
02 李相辦理繼承登記時，其等間有何特別舉動或特別情事，足
03 以間接推知其等就李相名下之系爭徵收前土地權利有默示成
04 立借名登記關係之意思表示，復未能舉證以實其說，故被上
05 訴人此部分主張，尚難憑採。

06 (四)丙借名契約是否存在？

07 1. 被上訴人主張乙借名契約因李相死亡而消滅，上訴人明知被
08 上訴人為系爭徵收前土地之實質所有權人，仍以李相繼承人
09 之身分，配合台北市政府辦理區段徵收程序並登記領回系爭
10 應有部分，與被上訴人默示成立新借名登記契約等語，上訴
11 人仍予否認。

12 2. 經查：

13 (1)李相在系爭徵收前土地辦理區段徵收期間之101年11月5日死
14 亡，上訴人以繼承為原因各登記系爭徵收前土地應有部分29
15 87/100000，已如前述，其後因辦理區段徵收，上訴人以領
16 回抵價地為原因於104年11月25日登記取得系爭應有部分，
17 有土地登記第三類謄本可稽（見原審審重訴卷第53-55
18 頁）。

19 (2)被上訴人104年6月24日股東常會議事錄、104年10月27日董
20 事會會議記錄均記載：董事長（即李文璋）說明系爭徵收前
21 土地係於72年由公司出資購買，因受農發條款限制登記股東
22 李茂春名下。有關該土地因李茂春先生身後由李相等4人繼
23 承，至今繼承人已衍生為13人，目前該土地因台北市政府區
24 段徵收工程已進入合併申請領回抵價地之階段，於期限內由
25 董事長協調各繼承人辦理等語（見原審審訴卷第233-235
26 頁、原審重訴卷第237頁）。另被上訴人107年10月9日董事
27 會決議就借名登記之系爭土地以買賣移轉方式處理過戶，李
28 文璋當時以董事身分出席（見原審重訴卷第239頁）；被上
29 訴人108年9月10日臨時股東會之議事手冊記載討論事項「李
30 相、劉李異、蔡李月裏三大家族就系爭土地之持分登記明
31 細，應以買賣及贈與並行之方式辦理移轉」，上訴人均有委

01 任代理人出席該次股東臨時會，出席股東討論後全體同意而
02 通過此議案，亦有會議紀錄、議事手冊及簽名冊可證（見原
03 審重訴卷第239、243-255頁、原審重訴卷第153頁），並
04 有證人朱金亮前揭證述可佐。

05 (3)綜合上情以觀，雖可知被上訴人在李茂春、李相死亡後，仍
06 以系爭徵收前土地實質所有權人自居，主導系爭徵收前土地
07 參與區段徵收及領回抵價地之過程及決策，並負責通知李茂
08 春之再轉繼承人登記領回抵價地，復於108年股東會決議以
09 買賣及贈與方式取回抵價地，然上訴人係基於系爭徵收前土
10 地所有權人身分登記領回系爭應有部分，其等雖容任被上訴
11 人主導並參與系爭徵收前土地在區段徵收之決策過程，並於
12 108年股東會決議時同意被上訴人以前揭方式將系爭應有部
13 分移轉登記予被上訴人，但其等亦可能因主觀上認甲借名契
14 約存在，其等為李茂春之再轉繼承人，負有返還借名登記物
15 義務，因此於108年股東會中表決同意以前揭方式將系爭徵
16 收前土地之抵價地即系爭應有部分移轉登記予被上訴人，尚
17 難憑此即認兩造於上訴人登記領回系爭應有部分時，已默示
18 合意成立新借名登記契約。

19 (4)參以被上訴人於110年9月22日寄給蔡李月裏之繼承人蔡洋鵬
20 之律師函，內容亦記載「系爭土地乃源於被上訴人前所借名
21 登記於李茂春名下之土地而來，李茂春既已過世，借名登記
22 關係即已消滅」等語，已如前述，益徵被上訴人當時主觀上
23 亦認其對系爭土地之權利源自甲借名契約，未認其與登記領
24 回抵價地者有另成立新借名登記契約。此外，上訴人登記領
25 回系爭應有部分時，被上訴人就其等間有何特別舉動或特別
26 情事，足以間接推知兩造就系爭應有部分有默示成立借名登
27 記關係之意思表示，復未能舉證以實其說，被上訴人主張兩
28 造存在丙借名契約，尚難憑採。

29 (五)被上訴人請求上訴人辦理系爭應有部分移轉登記，有無理
30 由？

31 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
02 179條定有明文。次按因給付關係所成立之不當得利，一方
03 受有財產上之利益，是否致他方受損害，取決於當事人間是
04 否存有給付關係。於指示給付之情形，其給付關係分別存在
05 於指示人與被指示人(補償關係)，及指示人與領取人(對價
06 關係)之間，被指示人與領取人間僅發生履行關係，並無給
07 付關係存在。倘指示人與領取人間對價關係不存在，因領取
08 人之受利益致生損害者，應為指示人而非被指示人(最高法
09 院111年度台上字第2152號判決要旨參照)。

10 2. 被上訴人與李茂春就系爭農地達成借名登記之合意，被上訴
11 人向原地主購買系爭農地後，由李茂春出名登記為所有權
12 人，並合法取得所有權，惟甲借名契約因屬脫法行為而無
13 效，甲借名契約未成立等情，業經本院認定如前。是以，被
14 上訴人係基於甲借名契約，指示原地主將系爭農地移轉登記
15 予李茂春，李茂春因此登記取得系爭農地所有權，依前揭說
16 明，被上訴人與李茂春間之甲借名契約即屬指示給付之對價
17 關係，甲借名契約既無效，李茂春取得系爭農地所有權即無
18 法律上原因而受利益，致被上訴人受有損害，被上訴人應得
19 依民法第179條規定，請求李茂春將系爭農地移轉登記予被
20 上訴人。李茂春死亡後，上訴人為其再轉繼承人，繼承李茂
21 春所負義務，且系爭徵收前土地已因區段徵收未登記為上訴
22 人所有，上訴人即陷於給付不能，取而代之者係上訴人因此
23 領回之系爭應有部分，故被上訴人主張得依民法第179條規
24 定、繼承之法律關係及類推適用民法第225條第2項規定，請
25 求上訴人將系爭應有部分移轉登記予被上訴人，尚屬有理。

26 3. 上訴人主張：甲借名契約因李茂春於91年9月9日死亡而消
27 滅，被上訴人遲至112年7月20日始向上訴人請求返還系爭應
28 有部分，已超過15年請求權時效，得拒絕給付等語。被上訴
29 人則辯稱：依89年1月26日修正前土地法第30條，及現行農
30 業發展條例第33條規定，其不具自耕農身分且為私法人，不
31 得承受系爭徵收前土地，不當得利返還請求權因存在法律上

01 障礙，消滅時效不能開始起算，直至系爭徵收前土地價值轉
02 為系爭土地後，法律上障礙始除去，請求權消滅時效應自上
03 訴人於104年11月25日登記領回系爭應有部分時起算等語。

04 而查：

05 (1)按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短
06 者，依其規定。消滅時效，自請求權可行使時起算。時效完
07 成後，債務人得拒絕給付。民法第125條、第128條前段、第
08 144條第1項分別定有明文。次按倘借名登記財產返還請求權
09 之行使有法律上障礙，其消滅時效即應自該法律上之障礙消
10 滅時，方能起算（最高法院109年度台上字第453號判決要旨
11 參照）。

12 (2)依89年1月26日修正前土地法第30條第1項前段原規定，私有
13 農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限。被上訴人不
14 具自耕農身分，不得登記為系爭農地之所有權人，堪認其就
15 系爭農地之不當得利返還請求權行使存在法律上障礙，請求
16 權消滅時效因存有法律上障礙，不能開始起算。惟前開土地
17 法第30條規定業於89年1月26日修正刪除，並於同年月00日
18 生效，則自斯時起，該法律上障礙即已除去，應堪認定。

19 (3)另農業發產條例於89年1月26日增訂第33條：「私法人不得
20 承受耕地，但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或
21 農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限」。所謂耕地，
22 依同條例89年1月26日修正之第3條第1項第11款規定：「耕
23 地：指合於下列規定之土地：(一)依區域計畫法劃定為特
24 定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用
25 地，或依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土
26 地，或非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地。(二)
27 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經
28 該法主管機關會同有關機關認定屬於前目規定之土地。」，
29 該款嗣於92年2月7日公告修正為「耕地：指依區域計畫法劃
30 定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農
31 牧用地」，並於同年月9日施行。修正立法理由謂：…多年

01 來政府已不再辦理地目等則調整工作，逐漸廢除以田、旱地
02 目別作為土地管制之依據，實有配合刪除本款耕地定義中所
03 列「田、旱地目土地」文字之必要，故將耕地之定義範圍縮
04 小，這些保留為耕地之農牧用地，悉以區域計畫土地使用編
05 定之用地別作為界定耕地之分際，符合辦理土地使用編定之
06 精神；同時將「依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、
07 旱地目土地」…，改列為「耕地以外之農業用地」，以符實
08 際等語。

09 (4)系爭農地屬台北市都市計畫範圍內之農業區「田」地目土
10 地，有系爭農地之土地登記第二類謄本、台北市都市計畫書
11 可稽（見原審審重訴卷第33-38頁、原審重訴卷第369-371
12 頁），依前揭規定及立法理由，農業發展條例第3條第11款
13 於92年2月9日修正施行前，系爭農地為耕地，但自92年2月9
14 日修正施行後，已非耕地。基此，被上訴人就系爭農地之不
15 當得利返還請求權行使於92年2月9日前仍存在法律上障礙，
16 消滅時效固不能開始起算，但自92年2月9日起，因都市計畫
17 農業區已非農業發展條例第3條第1項第11款所稱耕地，自不
18 受第33條規定之限制，該法律上障礙業已除去，被上訴人之
19 請求權消滅時效即可開始起算。則自92年2月9日起算15年，
20 請求權消滅時效已於107年2月8日期滿，但被上訴人於112年
21 7月20日始寄發存證信函，要求上訴人配合辦理系爭應有部
22 分之移轉過戶程序，並於同年8月2日提起本件訴訟，顯已罹
23 於15年消滅時效，上訴人主張時效抗辯，拒絕給付，要屬有
24 據。

25 4. 被上訴人另主張因甲、乙借名契約分別於91年9月9日、101
26 年11月5日因李茂春、李相死亡而消滅，上訴人為李茂春之
27 再轉繼承人、李相之繼承人，應依繼承法律關係負系爭農地
28 或系爭徵收前土地之返還義務，丙借名契約亦因終止而消
29 滅，其得類推適用民法第225條第2項、類推適用民法第541
30 條第2項規定請求上訴人移轉系爭應有部分等語。惟甲、
31 乙、丙借名契約皆不存在，業經本院認定如前，被上訴人主

01 張因上開借名契約消滅，類推適用民法第225條第2項及第54
02 1條第2項規定，請求上訴人移轉系爭應有部分，尚非有據。

03 5. 被上訴人復主張縱認兩造間無借名登記關係存在，上訴人出
04 名登記領回系爭應有部分之行為，亦屬適法之無因管理行
05 為，其得依民法第172條、第173條第2項準用第541條第2
06 項、第178條（適用民法第541條第2項）規定，請求上訴人
07 移轉系爭應有部分等語。然按未受委任，並無義務，而為他
08 人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以
09 有利於本人之方法為之，民法第172條定有明文。是無因管
10 理之成立，需管理人主觀上有為他人管理事務之管理意思、
11 客觀上為事務之管理，且管理人未受委任並無法律上義務。
12 依區段徵收實施辦法第26條第1項規定：「抵價地分配作業
13 程序如下：…。九、訂期通知土地所有權人辦理抵價地分
14 配。十、依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面
15 積，繕造分配結果清冊。十一、公告抵價地分配結果。十
16 二、繳納或發給差額地價。十三、囑託辦理抵價地所有權登
17 記並通知受分配之土地所有權人。」、同條第2項規定「…
18 第十三款之囑託登記，由直轄市或縣（市）主管機關囑託該
19 管登記機關辦理；…。」，亦即上訴人登記領回系爭應有部
20 分，乃基於其等為系爭徵收前土地共有人之身分，由台北
21 市政府依上開規定於分配結果確定後逕囑託地政機關辦理登
22 記，非由上訴人自行辦理，尚難謂係上訴人代被上訴人管理
23 事務而為登記，故被上訴人依前揭規定請求移轉系爭應有部
24 分，亦難憑採。

25 6. 被上訴人另主張：自實施區段徵收以來，李文璋多次擔任公
26 司董事、董事長，李麗若及蘇李麗芬為公司大股東，其等於
27 公司歷次會議中就被上訴人以所有權人地位自居並使用管理
28 系爭土地，及議決如何返還系爭土地等議案從未異議，李文
29 璋並代為與各繼承人協調辦理抵價地申領及移轉過戶等事
30 宜，及向被上訴人報告各繼承人辦理土地移轉登記之情況，
31 致被上訴人信任上訴人將履行契約，未於徵收階段即訴請移

01 轉登記，上訴人領回系爭應有部分後，經被上訴人請求移
02 轉，卻否認借名登記契約存在，企圖無償取得自始非屬上訴
03 人之系爭應有部分所有權，其等所為係專以犧牲被上訴人利
04 益以達自己不當得利之目的，致被上訴人受有損害，上訴人
05 拒絕履行返還義務，違反誠信原則及禁反言原則等語。惟
06 查，被上訴人107年10月9日董事會決議就借名登記之系爭土
07 地以買賣移轉方式處理過戶，李文璋當時以董事身分出席未
08 異議，另上訴人均有出席被上訴人108年9月10日臨時股東
09 會，該次會議經出席股東全體同意通過「李相、劉李異、蔡
10 李月裏三大家族就系爭土地之持分登記明細，應以買賣及贈
11 與並行之方式辦理移轉」之議案，業如前述，雖堪認上訴人
12 曾同意按股東會決議方式辦理移轉登記，但被上訴人於本件
13 並非依前揭股東會決議內容請求上訴人履行，上訴人拒絕直
14 接將系爭應有部分移轉登記予被上訴人，與其等先前同意之
15 股東會決議內容並無牴觸，難謂有違反禁反言或誠信原則可
16 言，被上訴人此部分主張，尚非可取。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第172條、第173條第2項準用第5
18 41條第2項、第178條（適用民法第541條第2項）、第179
19 條、類推適用民法第225條第2項、類推適用民法第541條第2
20 項規定，請求上訴人將系爭應有部分移轉登記予被上訴人，
21 為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，容
22 有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
23 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列。

27 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

29 民事第六庭

30 審判長法官 郭宜芳

31 法官 黃悅璇

01
02 以上正本證明與原本無異。
03 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
04 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
05 （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
06 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
07 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
09 書記官 陳雅芳

10 附註：

11 民事訴訟法第466條之1：

12 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
13 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

14 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
15 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
16 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

17 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。