

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第22號

原告 黃上海

訴訟代理人 張智學律師

黃裕中律師

被告 玉眾實業有限公司

法定代理人 黃暄雅

訴訟代理人 陳明律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國111年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落屏東縣恆春鎮後壁湖段四四〇、四四〇之一、四四〇之二地號所有權應有部分均為二二九三三分之一〇二八六之土地移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款及第2項分別定有明文。本件原告起訴請求被告應將坐落屏東縣〇〇鎮〇〇〇段000地號應有部分10286/22933土地，於民國96年4月2日以買賣為原因所為之移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有，嗣追加及變更聲明為：(一)先位聲明：被告應將坐落同段440、440-1、440-2地號應有部分均為10286/22933，於96年4月2日以買賣為原因所為之移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有；(二)備位聲明：被告應將系爭3筆土地移轉登記予原告(見本院卷第43頁)，核屬擴張應受判決事項之聲明，被告亦無異議而為本案言詞辯論，揆諸前揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：

02 (一)重測前坐落屏東縣○○鎮○○○段00000地號土地應有部分1
03 1453/22933（下稱系爭340-4土地）本為原告所有，於96年4
04 月2日借名登記予更名前之被告即品眾實業有限公司（下稱品
05 眾公司），嗣被告更名為玉眾實業有限公司（下稱玉眾公
06 司）。嗣前開大樹房段340-4地號經重測編定為後壁湖段440
07 地號，於109年7月20日又因分割增加同段440-1、440-2地號
08 （下分稱系爭440、440-1、440-2土地，合稱系爭3筆土地）。
09 惟查，兩造間並沒有買賣系爭340-4土地之意思表示合致，
10 被告亦從未交付價金，該買賣契約誠屬基於通謀虛偽意思表
11 示所為，自屬無效。被告雖舉出不動產買賣契約書1份（下
12 稱系爭買賣契約），主張兩造就系爭340-4土地之買賣契約
13 為真實，卻迄未舉證其已交付買賣價金，僅稱價金係以原告
14 積欠之債務抵充，但被告所稱利太興業有限公司、仲基實業
15 有限公司積欠黃金宗之款項，為黃金宗與第三人公司間之債
16 權債務，與原告無涉，其餘原告以品眾公司名義向銀行借
17 款、或原告向品眾公司借款、或由黃金宗為原告代償向臺灣
18 中小企業銀行（下稱臺企銀）高雄分行之貸款等，僅為被告
19 自行製作之表格，但未記載何人帳戶之授信資料，亦無銀行
20 出具之清償證明書，故原告否認其真正，再由系爭買賣契約
21 第2條第5行、第6行之約定可知價金之給付有特定時間，顯
22 見並無以債務抵充價金乙事，原告亦無積欠被告任何債務，
23 足見兩造所為之系爭買賣契約應屬通謀虛偽而無效，原告自
24 得請求被告塗銷所有權移轉登記及返還土地。

25 (二)原告所有系爭340-4土地雖經以買賣為原因移轉登記於被告
26 名下，惟兩造曾經以原告胞弟黃金宗（即被告法定代理人黃
27 暄雅父親）擔任見證人，簽具同意書1紙（下稱系爭同意
28 書），以證明前開土地及其上建物均為原告所有，僅係借用
29 被告名義登記，被告並同意於原告請求返還土地及建物時，
30 應無條件將土地移轉登記返還予原告或其指定之人。原告前
31 曾向本院聲請調解，並以聲請狀為終止借名登記意思表示，

01 請求將土地回復為原告所有，經本院109年度司調字第83號
02 受理在案，惟被告仍拒不返還。為此，原告自得終止借名登
03 記契約，並請求被告將系爭3筆土地之所有權移轉登記。

04 (三)據上，爰依民法第87條、第767條第1項中段規定，先位聲明
05 求為：被告應將系爭3筆土地於96年4月20日以買賣為原因所
06 為之所有權移轉登記，予以塗銷，並將土地返還予原告。若
07 認先位聲明無理由，則依終止契約及回復原狀法律關係，備
08 位聲明求為：被告應將系爭3筆土地所有權移轉登記予原
09 告。

10 三、被告則以：

11 (一)否認兩造間有借名登記法律關係存在，原告所提系爭同意書
12 係於96年3月20日簽署，並署名「立同意書人：玉眾實業有
13 限公司、法定代理人：黃暄雅」，然被告於98年3月5日更名
14 前之公司名稱為「品眾實業有限公司」，自無可能於96年間
15 以玉眾公司之名義與原告訂立系爭同意書，是該同意書內容
16 是否為真實即容有疑義。

17 (二)兩造間就系爭340-4土地確有買賣關係存在，土地買賣總價
18 金新臺幣(下同)4750萬4000元，定金1000萬元係於95年12月
19 1日簽約時已給付，並載明買賣契約中，又當初黃氏家族有
20 諸多企業，家族經營常有公私不分、兄弟間相互借款之情
21 形，原告與黃金宗間有諸多金錢往來及借款，以及利用被告
22 債信向銀行借款，因而積欠黃金宗及被告下列債務：①原告
23 所經營之利太興業有限公司於73至74年間積欠委託黃金宗購
24 買草蝦外銷日本之佣金300萬元、②仲基實業有限公司因出
25 售土地須支付黃金宗而未支付之300萬元、③原告與訴外人
26 黃六舜於86年間以品眾公司名義向臺企銀行新營分行貸款50
27 0萬元，期間本息均為被告所支付，自86年至93年間合計5,6
28 42,267元之本息、④原告於81年間陸續向品眾公司借款，算
29 至91年12月30日止之本息合計為34,595,161元、⑤原告向臺
30 企銀高雄分行貸款600萬元，嗣因無法還款，由黃金宗出面
31 與臺企銀協議，由黃金宗於96年2月至97年3月間為被告代償

01 貸款310萬元，故以被告及黃金宗對原告之債權抵銷價金餘
02 款。

03 (三)另關於系爭買賣契約及買賣價金之交付，業經證人黃金宗敘
04 明其前為被告之實際負責人，系爭買賣契約係其至代書處與
05 原告締約，原告將土地出賣給被告，被告則以公司資金清償
06 原告積欠之銀行債務，又因買賣契約之價金高於當時行情，
07 無法馬上給付，須待土地出售後再給付價金餘款，可證兩造
08 間之買賣契約確實為真。又被告法定代理人黃暄雅對於系爭
09 340-4土地之變動原因全不知情，尚難以被告之大、小章出
10 現於系爭同意書上，逕認其上所載內容為真實。再者，系爭
11 買賣契約與系爭同意書記載之土地應有部分均為「11453/22
12 933」，原告聲明僅請求被告應返還「10286/22933」，卻未
13 見原告請求返還差額損害或向第三人為請求，不啻承認其中
14 「1167/22933」並非借名登記，顯與同意書所載內容自相矛
15 盾。綜上，系爭3筆土地確係因買賣而移轉予被告，並非借
16 名登記，並聲明：原告之訴駁回。

17 四、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
18 項如下：

- 19 (一)系爭340-4土地本為原告所有，於96年4月20日以買賣為原因
20 移轉登記予被告（其時為更名前之品眾公司）。
- 21 (二)被告於98年3月5日變更公司名稱為「玉眾公司」。
- 22 (三)被告於101年3月間將系爭340-4土地，其中應有部分1167/22
23 933出售，並於101年5月1日以買賣為原因辦理移轉登記予訴
24 外人黃馨慧，被告應有部分剩10286/22933。
- 25 (四)系爭340-4土地於102年11月12日經重測後，編定為分割前44
26 0土地，嗣於109年7月20日經逕為分割為系爭440、440-1、4
27 40-2等3筆土地。
- 28 (五)兩造於95年12月1日簽訂系爭買賣契約，內容約定：原告將
29 系爭340-4土地（應有部分面積約折合2969坪），以每坪1萬
30 6000元、總價4750萬4000元之價額出售予被告，復記載：定
31 金1000萬元於簽約當日已為交付收訖，被告尚另須於95年12

01 月20日給付2000萬元，及待登記完畢後再給付1750萬4000元
02 之意旨。

03 五、本件爭點在於：

04 (一)原告先位主張兩造係基於通謀虛偽買賣契約始將系爭3筆土
05 地移轉登記於被告名下，請求被告塗銷所有權移轉登記，並
06 返還土地，有無理由？

07 (二)原告備位主張兩造間有借名登記法律關係，並已終止，故請
08 求被告將系爭3筆土地所有權移轉登記予原告，有無理由？

09 六、本院之判斷：

10 (一)系爭340-4土地本為原告所有，兩造前於95年12月1日簽訂系
11 爭買賣契約書之書面，原告則於96年4月2日將前開土地移轉
12 登記予被告。嗣被告於98年3月5日將公司名稱「品眾實業有
13 限公司」變更為「玉眾實業有限公司」。被告又於101年5月
14 1日將系爭340-4土地其中應有部分1167/22933以買賣為原因
15 移轉登記予訴外人黃馨慧，被告應有部分剩餘10286/2293
16 3。再系爭340-4土地於102年11月12日經重測編定為後壁湖
17 段440地號，於109年7月20日分割增加同段440-1、440-2地
18 號等情，為兩造所未爭執，並有土地登記謄本及異動索引、
19 有限公司變更登記表、土地登記申請資料、經濟部函稿及有
20 限公司變更登記表、不動產買賣契約書、人工登記簿本附卷
21 可稽（見本院卷第27至33、47至53、55至57、61至67、77至
22 137、155至158、159至160、351至373頁），得信真實。

23 (二)按民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事實
24 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形
25 顯失公平者，不在此限。本件被告否認兩造間就系爭買賣契
26 約有何通謀虛偽意思表示或有成立借名登記契約之情形，對
27 此有利於原告之主張，依該條之規定，應由原告負舉證責
28 任，惟其舉證不以直接證據為必要，若經證明間接事實，應
29 用經驗法則，由此推定應證事實之真偽，尚無不可。經查：

30 1、系爭買賣契約第二條係就付款條件為約定，略為：土地買賣
31 總價金為47,504,000元（即每坪16,000元），於契約成立時

01 被告即付1,000萬元作為定金，原告當日如數收訖不另立
02 據，被告另須於95年12月20日給付2,000萬元，於登記完
03 畢，給付17,504,000元等語（見本院卷第159頁）。而證人
04 黃金宗證稱：我原來是被告的負責人，於90幾年間交由我女
05 兒擔任負責人，但我還是股東。系爭304-4土地以前是原告
06 跟訴外人共有的，後來他們欠錢遭拍賣，被告就出錢清償債
07 務，當時是我去跟債權銀行高雄中小企銀協調，銀行說只需
08 清償650萬元、每月55萬元，就可以不拍賣土地，但是付到
09 一半310萬元，被告就沒有錢清償，原告又賣了一塊地來還
10 債，還清後原告又跑去大陸，從大陸回來後說他又虧損了，
11 叫我把系爭304-4土地買下，我是用玉眾公司的錢替原告還
12 債，玉眾公司都是我在經營，雖然已經變更負責人，但我還
13 是實際負責人。系爭340-4土地當時公告地價才1000多萬
14 元，而且還是林地，原告卻要在系爭買賣契約書上寫一坪1
15 6,000元，代書叫我不接受，我覺得沒關係，但我有跟原
16 告說目前沒有辦法付錢，要等到土地賣出之後，我再把錢給
17 他，現在他會告我們，其實就是因為土地的價值暴漲，已經
18 到每坪20萬元左右。系爭買賣契約書是到代書那邊代書寫
19 的，公司大小章是我帶印章去蓋的，當時我女兒沒有去。當
20 天原告沒有帶現金1,000萬元，95年12月20日我也沒有付2,0
21 00萬元等語（見本院卷318至322、326頁），由證人黃金宗
22 上開證述，可認簽約時是由證人黃金宗代理被告與原告簽訂
23 契約，被告法定代理人並未在場，且被告迄今全未以交付現
24 金、轉帳或匯款之方式，給付價金予原告之行為。

25 2、被告辯稱：土地買賣價金是以原告積欠黃金宗或被告的債務
26 做抵銷等語，並提出臺企銀授信客戶異動資料、被告自行製
27 作之原告借款明細、證人黃金宗製作之還款資料、臺企銀南
28 二區區營運處書函等為證（見本院卷第267至283、285至29
29 9、301、303頁），原告則否認有積欠被告債務、也否認有
30 以債務抵銷價金債權情事，查被告提出之前揭證據資料，其
31 中銀行出具之授信客戶資料、書函，依其內容無法證明原告

01 有積欠黃金宗或被告債務之事實，而借款明細、還款資料等
02 件，則為被告自行擬列或黃金宗自行記錄，然既為原告所否
03 認其真正，被告又未舉證證明，即難憑此遽認原告有對被告
04 或黃金宗欠款之事實，更何況，系爭買賣契約書內全未記載
05 債務抵銷價金一事，證人黃金宗復證稱：「（那天代書叫你
06 不要簽契約書，因為那筆土地不值那麼多錢？）對」、「
07 「（市價是多少？）那是林地，沒有價值，也沒有人
08 要。」、「（你在代書那邊說土地賣掉，付尾款，意思是欠
09 別人的錢嗎？）因為系爭土地賣價太高，所以我打算轉賣之
10 後，若有剩餘再付給原告。」、「（你打算付給原告多少
11 錢？）原告跟我在民國60幾年就有金錢往來，所以我也不知
12 道怎麼算。」、「（你剛才說原告欠你或跟你借的，是不是
13 在本件買賣契約簽訂前發生的？）是。」、「（如果是在買
14 賣之前就發生，在簽立本件買賣契約時，你都沒有付錢，為
15 何不在契約中記載原告前欠款項來抵償？）那是代書寫
16 的。」、「（你在代書那邊沒有說原告欠你很多錢，所以你
17 不用實際付款？）代書只有跟說我沒有欠那麼多錢，所以價
18 金不要寫那邊高。」等語（見本院卷第326、327、328
19 頁），顯然兩造從未有以原告欠款抵銷價金之約定，是被告
20 首揭抗辯之詞，並無依據，難可採信，綜上，被告並未曾給
21 付原告買賣土地之價金，當可確認。

22 3、再證人黃金宗證稱原告是在大陸經商虧損返臺後，要求被告
23 之實際負責人即證人黃金宗以被告名義買受系爭340-4土地
24 云云，據此可推認原告當時是因需資金週轉始急於出賣土
25 地，衡情不可能接受證人黃金宗所謂待土地賣出後再給付價
26 金之空口承諾，買家亦無須限於被告或證人黃金宗，從而，
27 證人黃金宗關於原告因虧損求售土地之證詞，難以採信，故
28 亦難遽認兩造有買賣土地之真正合意。

29 4、證人黃金宗復證稱：「（你說系爭土地在95、96年間登記在
30 被告公司名下，公司有把部分持分過戶給他人，該他人是何
31 人？）就是我大哥。」、「（原告有無去告你大哥，要求把

01 持分還給他？）原告沒有告我大哥，原告有來罵我，說為什
02 立把我的土地賣給別人，我說我不是賣給他，是過戶給他，
03 我大哥說因為原告有欠他2000多萬元，所以要從這筆土地補
04 償回去，才叫我過戶。」等語（見本院卷第325頁），據上
05 證詞，可見縱使系爭304-4土地已經移轉登記予被告，原告
06 仍一直以系爭304-4土地之真正所有權人自居，且為被告之
07 實際負責人即證人黃金宗所承認，益可見兩造間買賣系爭30
08 4-4土地之契約非屬真實。

09 5、關於系爭同意書（見本院卷第35、239頁），被告固否認其
10 形式上之真正，然而，證人黃金宗證稱：這份同意書上的見
11 證人是我簽的，當時系爭土地上的房子，原告找公所秘書來
12 跟我說要趕快把房子過戶。但我簽名的時候，同意書上沒有
13 玉眾公司及法定代理人的章，不然我怎麼可能同意簽。我有
14 簽名的那份同意書與這份同意書是不一樣的，上面的公司章
15 及法代章是我女兒蓋的，因為原告找我女兒蓋章，我女兒不
16 知緣由，所以就蓋了。同意書上的公司大小章與被告登記用
17 的公司大小章不一樣，是我女兒自己去刻的等語（見本院卷
18 第322至323頁），足見系爭同意書是由被告法定代理人親自
19 蓋章、見證人即證人黃金宗親自簽名無訛，雖證人黃金宗另
20 證稱所簽署同意書內容不一樣、被告法定代理人不知其情即
21 予蓋章云云，惟未據其或被告舉出證據支持，所證述亦不符
22 情理，自難採信，是系爭同意書之形式上真正性，要可認
23 定。則依系爭同意書所記載，兩造間就系爭304-4土地之辦
24 理移轉登記，係基於借名登記法律關係，足以認定，從而，
25 兩造並無買賣土地之合意，系爭買賣契約實係基於兩造之通
26 謀意思而成立，可認有據。

27 (三)查系爭買賣契約係兩造出於通謀意思而成立，及兩造間就系
28 爭304-4土地存在借名登記契約，均據上述，則系爭買賣契
29 約固依民法第87條第1項規定，因意思表示逕屬無效，契約
30 亦屬無效，然而，被告仍得因前開借名登記契約而有占有前
31 開土地之合法權源，故原告先位之訴之請求，無從准許。又

01 原告備位之訴部分，原告既已終止前開借名登記契約（見本
02 院卷第23、45、196頁），則被告自有依約返還土地之義
03 務，從而，原告請求被告應將系爭304-4土地經重測、分割
04 後之系爭3筆土地移轉登記予原告，自屬合法有據。

05 七、據上所述，本件先位之訴部分，原告依民法第87條、第767
06 條第1項規定，請求被告將系爭3筆土地於96年4月3日所為之
07 所有權移轉登記予以塗銷，並將土地返還予原告，為無理
08 由，應予駁回。備位之訴部分，原告依借名登記法律關係，
09 請求被告將系爭3筆土地所有權移轉登記予原告，為有理
10 由，應予准許。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
12 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

13 九、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
14 第79條，判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
16 民事第一庭 法 官 楊境碩

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
19 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
23 書記官 洪敏芳