

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙訴字第2號

原告 奧創能源科技有限公司

法定代理人 林亞倫

訴訟代理人兼送達代收人

陳世川律師

被告 蔡旺霖即蔡泐為

訴訟代理人 許錫津律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告法定代理人林亞倫所有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 先位主張：

1、被告前與訴外人林亞倫均為原告公司股東，被告於民國110年間為原告公司之股東及擔任總經理職務，原告於110年10月22日向被告及訴外人林亞倫借名，以新臺幣(下同)600萬元之價金，向訴外人吳秋珠購買如附表所示之土地(下合稱系爭土地)，由原告支付買賣價金600萬元給訴外人吳秋珠後，並將系爭土地的應有部分2分之1辦理所有權移轉登記給被告、另外應有部分2分之1辦理所有權移轉登記給訴外人林亞倫，雙方並簽訂借名登記契約書(下稱系爭借名登記契約)。因被告於112年12月間自原告公司離職，且系爭土地已無借名登記之必要，故原告分別於113

01 年3月間、同年5月23日以通訊軟體LINE及存證信函向被告  
02 為終止兩造系爭土地借名登記法律關係之意思表示，並經  
03 被告收受，然被告均置之不理，原告再以民事起訴狀繕本  
04 之送達向被告為終止兩造間系爭借名登記契約法律關係之  
05 意思表示。系爭借名登記契約既經原告合法終止，則原告  
06 自得依系爭借名登記契約第2條約定及民法第541條第2項  
07 規定，請求被告將系爭土地權利範圍2分之1所有權移轉登  
08 記給原告法定代理人林亞倫所有。

09 2、對被告抗辯之陳述：

- 10 (1) 否認兩造間就買受系爭土地資金為贈與關係，被告提出之  
11 股權轉讓協議書並無關於被告為系爭土地權利範圍2分之1  
12 實際所有權人之任何紀載，與系爭土地借名登記無關。證  
13 人張碧梅於鈞院審理時之證詞，顯知原告交付被告款項之  
14 目的是因借用被告名義購買系爭土地而需支付買賣價金，  
15 部分金額則是以發放股利方式作帳，被告主張贈與一事並  
16 非事實，且系爭土地買賣時，訴外人林亞倫及被告在原告  
17 公司之股份分別為60%、40%，原告又豈有可能會贈與訴  
18 外人林亞倫及被告同樣金額之300萬元。
- 19 (2) 兩造間系爭借名登記契約應屬有效，原告雖非農業發展條  
20 例第33條但書規定所指之法人或團體，固不得承受系爭土  
21 地，但當時土地法第30條規定已修正刪除，依農業發展條  
22 例第31條規定，系爭土地之使用僅須符合農業使用，即得  
23 為所有權移轉登記，不以具有自耕能力者為限。買賣土地  
24 當時，被告時任原告公司股東兼總經理，對於原告公司基  
25 於營運考量，將系爭土地借名登記在其名下之事知之甚  
26 詳，依實務見解，系爭借名登記契約難認係脫法行為而無  
27 效。
- 28 (3) 且由系爭借名登記契約第2條約定，可知兩造在簽訂系爭  
29 借名登記契約時已有日後由原告指定登記與任何有承受系  
30 爭土地能力之第三人之約定，此由系爭土地所有權狀正本  
31 均係由原告負責保管可證，則參照最高法院65年第9次民

01 事庭會議決議意旨，本件即非民法第246條第1項以不能之  
02 給付為契約之標的，難認系爭借名登記契約為無效。

03 (4) 倘認系爭借名登記契約因屬脫法行為而無效，原告自得依  
04 不當得利之法律關係請求被告返還系爭土地權利範圍2分  
05 之1。

06 (二) 備位主張：倘認原告先位之訴請求無理由，因原告已通知  
07 被告終止系爭土地之借名契約，並經被告收受，自生終止  
08 之效力。而系爭土地之買賣價金由原告出資向訴外人吳秋  
09 珠購買，被告並無支付任何買賣價金而取得系爭土地權利  
10 範圍2分之1所有權，被告顯然無法律上之原因而受有利  
11 益。依民法第179條之規定，被告應返還系爭土地權利範  
12 圍2分之1給原告，然因原告依法不得取得系爭土地所有  
13 權，被告顯然已無法返還所受利益，故依民法第181條但  
14 書規定，請求被告返還系爭土地買賣價金一半即300萬元  
15 給原告。

16 (三) 並請求法院判決：

17 1、先位聲明：(1)被告應將如附表所示土地之所有權移轉登記  
18 予原告法定代理人林亞倫所有。(2)訴訟費用由被告負擔。

19 2、備位聲明：(1)被告應給付原告300萬元，及自追加狀繕本  
20 送達次日起至清償日止，依照年息百分之5計算之利息。

21 (2)訴訟費用由被告負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告抗辯：

23 (一) 兩造間就系爭土地之所有權應有部分2分之1並不存在借名  
24 登記關係：

25 1、系爭借名登記契約係通謀虛偽意思表示，借名契約書隱藏  
26 之法律關係，實際是被告、訴外人林亞倫買受系爭土地所  
27 有權持分各2分之1，資金由原告支出，兩造間就買受土地  
28 之資金為贈與關係：系爭土地核屬農業發展條例第3條第1  
29 1款規範之耕地，原告係經臺中市政府核准登記之有限公  
30 司，為營利性質之私法人，又原告以經營發電、輸電、配  
31 電機械製造等為業，是以，原告應非農業發展條例第34條

01 所定之已經主管機關許可得承受耕地之農民團體、農業企  
02 業機構或農業試驗研究機構，無法受讓登記為系爭土地之  
03 所有人。鑒於作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得  
04 申請不課徵土地增值稅，減少稅金負擔，又被告、林亞倫  
05 於購買系爭土地之110年10月間，即原告公司全體股東，  
06 出資額比例相當，遂由被告、訴外人林亞倫購買系爭土  
07 地，價金則由原告支出，只是為免日後原告公司遭課徵贈  
08 與稅，才虛立借名契約書。故借名契約書有關被告、訴外  
09 人林亞倫受原告借名為出名人受讓系爭土地所有權登記之  
10 約定，乃通謀虛偽意思表示而無效。被告、訴外人林亞倫  
11 於110年10月22日與訴外人吳秋珠成立系爭土地之買賣契  
12 約，並於110年11月17日受讓登記系爭土地所有權持分2分  
13 之1時，即為實際所有人，非受原告借名所為。

14 2、被告於112年12月25日與原告代表人林亞倫簽訂股權轉讓  
15 協議書，約定被告將其對於原告公司之出資額轉讓予林亞  
16 倫受讓，除林亞倫應給付被告現金1,500萬元外，包括登  
17 記被告名下之系爭土地所有權持分2分之1，因林亞倫瞭解  
18 被告於110年10月買受系爭土地時，被告即為實際所有權  
19 人，林亞倫才未與被告另行約定如何處理系爭土地之借名  
20 登記事宜，由此亦可推認被告確實於受讓系爭土地登記  
21 時，即為實際所有權人，否則原告代表人林亞倫於受讓被  
22 告出資額後，即為原告唯一公司股東，林亞倫豈有不於討  
23 論受讓股權時一併解決。

24 3、系爭土地總價600萬元，扣除110年9月18日支付訂金60萬  
25 元，餘額尾款540萬元，按被告、林亞倫各自買受持分2分  
26 之1計算，被告、林亞倫應付尾款各270萬元。原告自110  
27 年9月16日起至同3年10月18日止，陸續自帳戶內提領現金  
28 共340萬元，交付被告及林亞倫各收受2分之1即170萬元，  
29 連同110年10月18日原告分配股利，匯款80萬元至被告之  
30 國泰世華銀行帳戶、匯款120萬元至林亞倫個人帳戶，被  
31 告再分別於110年10月25日、同年11月24日各匯款165萬

01 元、105萬元(合計270萬元)至吳秋珠申設之魚池鄉農會東  
02 光分行帳戶。剩餘資金均是證人張碧梅自原告公司帳戶內  
03 提領現金後交付被告、林亞倫，而後分由被告、林亞倫各  
04 自現金匯款予吳秋珠。就被告受領之220萬元部分，自110  
05 年10月間買受系爭土地起，迄112年12月下旬被告退出原  
06 告公司股東身分止已逾2年，期間原告公司未曾請求被告  
07 返還，更未自被告按月應領薪資或年度股利分配中扣還，  
08 證明其餘220萬元係原告贈與被告。

09 (二) 證人張碧梅之證述內如有偏頗原告之虞，不足採信。

10 (三) 退步言之，借名契約書因違反強制或禁止規定(農業發展  
11 條例第33條)，依民法第71條本文之規定，應屬無效：查  
12 系爭土地為依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業  
13 區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，屬於農業發展條  
14 例第3條第11款之「耕地」，倘原告以借名登記之迂迴  
15 方式，規避農業發展條例第33條規定，無疑是脫法行為，  
16 準此，借名契約書有關原告借名被告及林亞倫名義登記為  
17 系爭土地所有權人之約定，其借名登記之法律行為因違反  
18 農業發展條例第33條之強制或禁止規定，依民法第71條本  
19 文之規定，應屬無效。則兩造間就系爭土地所有權持分之  
20 借名登記行為既屬無效，即無原告所指借名登記關係存  
21 在，原告無從終止自始無效之契約關係，遑論依據借名契  
22 約書或民法委任之規定對被告有所請求。今原告主張已終  
23 止兩造間系爭借名登記契約，而依借名契約書、民法第54  
24 1條第2項規定請求被告移轉系爭土地所有權登記，即無憑  
25 據。

26 (四) 並聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。

27 3、備位之訴如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一) 按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他  
30 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該  
31 財產為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登

01 記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產為  
02 登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事  
03 實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出  
04 符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉  
05 證責任（最高法院114年度台上字第79號民事判決參  
06 照）。本件原告提出借名登記契約書（證物二）為證，被  
07 告對曾與原告簽訂前開文件並未爭執，本院審酌上開借名  
08 登記契約書約定內容所示，其契約性質應定性為借名登記  
09 契約，先予敘明。

10 （二）原告先位主張兩造間就系爭土地為借名登記契約關係，並  
11 聲明被告應將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告法  
12 定代理人林亞倫所有，被告予以否認，並以前詞置辯，經  
13 查：

- 14 1、依信託協議切結書所示之內容可知，簽約者為原告、訴外  
15 人林亞倫及被告，其上記載「茲因乙方（即訴外人林亞倫  
16 與被告）同意甲方（即原告）借用乙方名義登記下列不動  
17 產產權，雙方成立契約條款如下」、「三、甲方為前揭不  
18 動產實際擁有人，乙方對該不動產無處分權、管理權及使  
19 用權」、「四、不動產之處分、管理及使用皆依甲方意思  
20 為之，乙方應無條件配合甲方」，則原告與訴外人林亞倫  
21 及被告間，就附表所示之土地，有借名登記契約關係存  
22 在，應可認定。
- 23 2、再依據被告提出股權轉讓協議書，其中「一、轉讓價款及  
24 支付期程」係約定訴外人林亞倫給付1,500萬元之日期，  
25 至於第二點部分，係就租賃車輛（車號000-0000號）使用  
26 期間所生費用及歸屬權為約定，並無被告抗辯所稱關於本  
27 件系爭借名登記契約如何處理之約定，則被告關於此部分  
28 之抗辯，應無可採。
- 29 3、次按借名契約成立後，關於借名者與第三人之買賣價金如  
30 何交付，借名者資金交付之過程或資金來源為何，並不影  
31 響借名者與出名者間已成立之借名契約效力，亦即，借名

01 者如何籌措買賣價金、如何交付買賣價金，均與已成立之  
02 借名契約無涉，因此被告關於原告與第三人之買賣價金交  
03 付過程之抗辯，應認為與本件系爭借名記契約之效力無  
04 關。

05 4、又按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不  
06 能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除  
07 去後為給付者，其契約仍為有效，為民法第246條第1項所  
08 明定。關於農地之買賣，承買人雖係無自耕能力之人，如  
09 約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具  
10 體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即非民法第246  
11 條第1項以不能之給付為契約之標的，難認其契約為無  
12 效。又在立約當時承買人雖無自耕能力，而約定待承買人  
13 自己有自耕能力時方為移轉登記，或約定該項耕地之所有  
14 權移轉與無自耕能力之特定第三人，待該第三人有自耕能  
15 力時再為移轉登記者，依同條項但書規定，其契約仍為有  
16 效。再按，稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財  
17 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方  
18 允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出  
19 名者間之信任關係，其契約性質應與委任契約同視。倘其  
20 內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契  
21 約之法律上效力，並適用民法委任之相關規定。經查，系  
22 爭土地係由原告購買，借名登記在訴外人林亞倫與被告名  
23 下，已如前述，而依兩造簽訂之借名登記契約書二約定：  
24 「契約期間：自不動產產權登記於乙方名下之日起至甲方  
25 處分或請求返還該不動產產權並完成所有權移轉登記之日  
26 止」，足見原告與訴外人林亞倫與及被告成立借名契約  
27 時，已有待原告公司或其指定有自耕能力之第三人可受移  
28 轉系爭土地所有權時，再為移轉登記之預見，則原告與被  
29 告間就系爭土地之借名契約，即難認有違反法律強制規定  
30 或公序良俗之無效情形，應認該借名契約具有法律上之效  
31 力，並適用民法委任之相關規定。

01 (三) 據上論結，原告本於系爭借名登記契約之約定，於終止借  
02 名登記關係後，先位聲明請求被告將如附表所示土地之所  
03 有權移轉登記予原告法定代理人林亞倫所有，為有理由，  
04 應予准許。原告對被告之先位請求，既經本院為全部勝訴  
05 之判決，本院即無庸再就原告備位聲明為審理，附此說  
06 明。

07 四、本件原告請求之標的為土地所有權移轉登記，須待判決確定  
08 後始得為之，性質不適於假執行，附此敘明。

09 五、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  
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
11 逐一論列，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 7 日

14 臺灣臺中地方法院民事庭

15 法 官 劉國賓

16 以上為正本，係照原本作成。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明  
18 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上  
19 訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 7 日

21 書記官

22 附表：

23

編號	土地地號	權利範圍
1	南投縣○○鄉○○○段00000地號土地	2分之1
2	南投縣○○鄉○○○段00000地號土地	2分之1
3	南投縣○○鄉○○○段00000地號土地	2分之1