

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第248號

原告 林昱丞

訴訟代理人 王紹銘律師

被告 黃張素晴

訴訟代理人 谷逸晨律師

上列當事人間請求返還借名登記土地事件，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人即原告之父林東火曾購入坐落雲林縣斗六市石榴段234、235、238、262、306、328（權利範圍70136分之14591）、329（權利範圍分70136之11560）、515、518（權利範圍70136分之14591）、521（權利範圍70136分之14591）、522（權利範圍70136分之14591）、529、530、534、535、536、537、538、539、541、546地號共21筆土地（下合稱系爭土地），並以借名方式登記於被告名下，雙方就系爭土地成立借名登記契約，以被告為出名人，林東火為借名人。借名期間為自系爭土地產權登記於被告名下之日起，至原告處分或請求返還系爭土地產權並完成所有權移轉登記之日止，林東火得隨時終止上開借名登記關係，要求被告返還系爭土地，或移轉過戶予林東火或其指定之人。被告於110年4月9日曾經公證人詢問就林東火所立聲明書內容，是否確有該批土地（即系爭土地）借名於被告名下，被告回答是，並陳明當初土地並非以自己款項購買。被告於103年12月12日寄送存證信函給林東火及永豐食品工業股份有限公司（下稱永豐公司）負責人林進亮，要求林進亮返還權狀以便伊將土地過戶予林東火，可證借名登記關係存在於被告與林東火之間，

01 而非永豐公司。嗣林東火於109年7月21日將系爭土地贈與原
02 告，並將借名登記契約之債權讓與原告。故原告有權終止借
03 名登記契約，請求被告移轉系爭土地所有權登記予原告，原
04 告終止借名登記契約之意思表示，已因本件110年11月29日
05 民事聲請調解狀繕本送達被告，而發生終止之效力，被告擁
06 有系爭土地之所有權已無法律上原因，被告應移轉系爭土地
07 所有權登記予原告。

08 (二)被告於112年1月16日到庭具結之陳述，有明顯瑕疵，被告係
09 因遭林進亮威脅，才會害怕說出「系爭土地為林東火所有」
10 之真相。林東火曾於109年4月20日帶原告及代書至被告住處
11 初次造訪，讓彼此認識及聊天，被告當時已言明她願意將土
12 地返還給林東火，只是林進亮曾拿一張聲明書給被告簽字，
13 要被告承諾必須對外表示系爭土地是永豐公司的，萬一系爭
14 土地被過戶，要被告如數賠償。被告為保全自身權益，要求
15 須經林進亮同意才能過戶給原告，這也是被告拒絕林東火去
16 公證借名登記契約之原因。被告經濟困難，卻因系爭土地而
17 不能申請低收入戶補助，原告乃於109年5月8日主動拿新臺
18 幣2萬元給被告補貼家用，原告錄下當時對話內容，可證明
19 被告係受林進亮之壓力，而為「系爭土地是永豐公司的」等
20 不實陳述。原告本身為通訊者之一方，進而取得與被告之錄
21 音及譯文，尚非法所不許。

22 (三)被告固提出內容為林東火撤銷贈與原告系爭土地之111年5月
23 24日斗六石榴郵局第20號存證信函，但被告自陳目前林東火
24 已嚴重退化，且該信函所蓋用印章與林東火曾於公證人前蓋
25 用之印章式樣不同，應不具形式真正性；縱該存證信函為真
26 正，然寄出時間係於訴訟繫屬中，有臨訟矯飾之動機，不值
27 採信。原告否認被證4影片內之人為林東火，且被證4影片之
28 時間、地點、作成之環境與背景、在場人士有哪些人、作成
29 影片之人係何人、影片如何作成均不詳，無法以此證明被證
30 3存證信函之真正。縱被證4影片內之人確係林東火，然未經
31 具結、法院訊問或未經依法提出陳述書狀等法定程序，顯無

證據能力。林東火於109年7月21日已將系爭土地贈與原告，並將林東火原有之「與被告間就本件系爭21筆土地成立之借名登記契約」之債權讓與原告，該債權讓與因林東火與原告意思表示合致而生效，上開債權已移轉與原告，該贈與契約已無法撤銷。且該贈與契約業經公證，林東火不得撤銷贈與契約。

(四)爰類推適用民法第549條第1項規定，終止系爭土地借名登記之委任契約；復依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭土地移轉所有權登記予原告。

二、被告則以：

(一)永豐公司於67年間起，欲在雲林縣斗六市購入土地，其中部分土地為農地，因當時受修正前土地法第30條及相關法令限制，僅具有自耕農身分者得承受私有農地，故永豐公司與具有自耕農身分之被告達成協議，將永豐公司所購買之農地先借名登記於被告名下，由被告管理，約定於嗣後修法得由公司登記為所有權人時，再將該等土地所有權移轉予永豐公司。嗣永豐公司陸續購入農地登記於被告名下，其中系爭土地目前仍登記於被告名下，惟系爭土地之實際所有權人應為永豐公司，借名登記關係成立於永豐公司與被告之間。且永豐公司於67年間購買並登記於被告名下之土地，有部分與他人共有，該部分土地經移轉後，由訴外人鄉美食品有限公司（下稱鄉美公司）承受，鄉美公司於98年間與訴外人福懋興業股份有限公司（下稱福懋公司）間請求拆屋還地事件（即臺灣雲林地方法院98年度重訴字第29號、臺灣高等法院臺南分院99年度重上字第63號，業經最高法院102年度台上字第479號判決確定），因涉及被告被借名登記之土地，被告曾到庭作證，證稱永豐公司所購買之農地借名登記於被告名下。又永豐公司於67年間曾指示被告將其名下雲林縣○○市○○段000○000○000○000○000地號土地（重測前為雲林縣斗六鎮石榴班段38、38之17、38之15、38之16、38之9地號）

與訴外人何錦等4人交換，並將獲得之雲林縣○○鎮○○○段00地號土地輾轉過戶回到永豐公司名下，可證被告係擔任永豐公司之出名人，永豐公司有權管理使用及處分被告名下土地，是系爭土地之借名登記契約應係存在於永豐公司及被告之間。

(二)因林東火年事已高，對於67年間發生之事實記憶模糊，可能因誤導而誤作成原證1之聲明書及原證3之贈與契約，故林東火於111年5月24日以斗六石榴郵局第20號存證信函向原告撤銷系爭土地之贈與，該信函並說明系爭土地為永豐公司所有，非其個人所有，該信函為林東火親自簽名，此有被證4影片可稽。被告於112年1月16日言詞辯論程序完整陳述本件借名登記之前因後果，可知當時被告係擔任永豐公司之出名人，且原證2存證信函並非被告所擬撰，被告亦不了解該存證信函之內容。又兩造間對話屬於隱私性之對話，原告未取得被告同意而私自進行偷錄音，因而取得之原證4譯文、原證5錄音檔、原證6譯文、原證7錄音檔，嚴重侵害被告之隱私，應不具證據能力。且原告就原證4、5錄音、譯文之解讀與事實嚴重不符，該錄音及譯文無法證明系爭土地係林東火個人借名登記於被告名下。被告並未遭到林進亮威脅，被告僅是因不堪其擾，想儘快打發原告離去，向原告表達因被告曾出具書面資料予永豐公司，故不能未經永豐公司同意而過戶系爭土地予原告，否則恐會發生法律責任之意。至原證6、7錄音、譯文內容與本件無關，況依被告說明足認系爭土地確實係永豐公司所有，由永豐公司之實質負責人管理系爭土地之所有權狀，永豐公司有權出售被告名下之農地，更可證永豐公司對系爭土地有處分權，被告確實係與永豐公司成立借名登記關係。

(三)系爭土地乃永豐公司所有而借名登記於被告名下，原告無法自林東火取得向被告請求返還系爭土地之權利。且原告所提林東火與原告成立之贈與契約書所載贈與標的為向被告請求返還系爭土地之「請求權」，而非將原告所主張成立於林東

01 火與被告間之借名登記法律關係（即債權）移轉於原告，亦
02 非將終結該借名登記法律關係之終止權讓予原告。縱使系爭
03 土地為林東火所有，林東火從未向被告表示終止之意思，林
04 東火尚無對被告擁有就系爭土地之「借名登記物返還請求
05 權」，自無從將此不存在之請求權贈與原告等語，資為抗
06 辯，並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見重訴卷第177至178頁，並由本院依卷證
08 資料作文字調整）：

09 (一)坐落於雲林縣斗六市石榴段234、235、238、262、306、328
10 （權利範圍70136分之14591）、329（權利範圍分70136之11
11 560）、515、518（權利範圍70136分之14591）、521（權利
12 範圍70136分之14591）、522（權利範圍70136分之1459
13 1）、529、530、534、535、536、537、538、539、541、54
14 6地號共21筆系爭土地係登記於被告名下，但被告並非系爭
15 土地之實際所有權人，僅為借名登記關係之出名人。

16 (二)被告於103年12月12日寄發豐原水源郵局存證號碼103號信
17 函，催告林東火、林進亮，內容為被告於67年6月受林東火
18 董事長之託購買系爭土地而為登記名義人，所有權狀原由林
19 東火保管，因林東火出國經商委任林進亮保管，多年來經林
20 東火多次催促交出所有權狀均置之不理，函請交出系爭土地
21 全部所有權狀，以便將系爭土地過戶返還於林東火。

22 (三)林東火為永豐公司創辦人並曾擔任董事長，目前該公司負責
23 人為從缺。

24 (四)林東火、原告於109年7月21日，至民間公證人林洸鍔事務
25 所，經公證人林洸鍔做成公證書，公證林東火於當日與原告
26 簽訂贈與契約書，內容為林東火將於67年6月間委託被告購
27 買之系爭土地之所有權利範圍（包含對第三人即被告請求返
28 還其所有權利範圍之權利），均無條件贈與原告，原告則允
29 諾受贈。

30 (五)原告、林東火於110年4月9日至公證人高啟霈事務所，作成
31 認證書，認證書如原證一所示。

01 四、法院之判斷：

02 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
03 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
04 方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管
05 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
06 表示合致，始能成立借名登記關係。再者，不動產登記當事
07 人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登
08 記關係之事實負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人
09 間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何
10 人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之（最
11 高法院111年度台上字第1087、1333號判決意旨參照）。

12 (二)原告主張被告與林東火間就系爭土地存在借名登記關係，為
13 被告所否認，自應由原告就該借名登記關係之事實負舉證責
14 任。本件原告就被告與林東火間借名登記關係之事實，並未
15 提出書面契約等直接證據以供證明，僅提出經認證之林東火
16 110年4月9日聲明書（見豐司調卷第23至28頁）、被告於103
17 年12月12日寄發之豐原水源郵局存證號碼103號存證信函
18 （見豐司調卷第33至34頁）、109年5月8日錄音及譯文（見
19 重訴卷第257至263頁）、109年4月20日錄音及譯文為憑（見
20 重訴卷第279至291頁）。經查：

21 1.系爭土地之所有權狀係由目前永豐公司之實際負責人林進亮
22 保管，林東火或原告並未持有系爭土地所有權狀乙節，為兩
23 造所不爭執（見重訴卷第73、251、294頁）。且關於系爭土
24 地之借名登記關係，業據被告於本院言詞辯論時具結陳稱：
25 當時是林東火的太太出面表示要借我的名字買隔壁的農地來
26 曬梅子，老闆娘當時是說公司要買的，因為當時自耕農身分
27 才能買農地，我先生在那邊工作，我不好意思拒絕等語明確
28 （見重訴卷第222至224頁）。另依臺灣高等法院臺南分院99
29 年度重上字第63號民事判決所載（見重訴卷第57至66頁，兩
30 造均同意以該判決引用認定之證據作為本件事實判斷之證
31 據），鄉美公司與福懋公司前曾因雲林縣○○市○○段000

01 地號土地（下稱509地號土地）之使用權涉訟，因509地號土
02 地原亦為被告所共有，被告於該案第一審審理時證稱：509
03 地號土地不是我自己花錢買的，是永豐公司買的，我先生在那
04 裡工作，那時買田要有自耕農，所以借我的名字去登記，
05 永豐食品使用（土地），永豐食品公司老闆是林東火董事
06 長，附近土地有很多筆，好像有28至30筆，都是借我的名字
07 登記等語；又關於509地號土地與相毗鄰土地即當時地號為
08 雲林縣斗六鎮石榴班段38、38之1、38之2、38之3、38之14
09 （即系爭土地中之329、328、522、521、518地號土地）、3
10 8之4、38之9、38之15、38之16、38之17、38之22、38之23
11 等12筆土地之部分共有人與借用被告名義登記之實際出資公
12 司法定代理人林東火就上開12筆土地為交換使用，而製作共
13 業土地交換使用協議之契約，依該契約將鄉美公司前手之名
14 字刪除，並於下方載明（永豐）；且509地號土地前共有人
15 之一何任癸於該案第一審審理時亦證稱：這塊地是以前我們
16 與林東火的永豐食品交換使用才換到這裡，我們以前是在臺
17 三線省道旁邊，永豐跟我父親說，可以換給我們3分地，還
18 要貼我們錢等語；另鄉美公司於該案並陳明因永豐公司與他
19 人有土地開發協議，永豐公司已收取預付款，乃先將被告對
20 509地號土地應有部分登記在他人名下以供擔保，嗣永豐公
21 司已履約完畢，又輾轉將該土地應有部分移轉登記予鄉美公
22 司，因鄉美公司與永豐公司為關係企業等情。綜合上開系爭
23 土地所有權狀保管情形，及另案證人證述、土地交換使用協
24 議契約、鄉美公司陳述等事證，足認包括系爭土地在內，由
25 被告出名登記為所有權人之重測前雲林縣○○鎮○○○段○
26 ○○地○○○○地號為雲林縣斗六市石榴段），實際所有權
27 人為永豐公司，被告需依永豐公司指示為所有權移轉，其中
28 部分土地並係由永豐公司與他人交換使用，永豐公司有管理
29 使用之權。是被告抗辯系爭土地之借名登記關係係存在於被
30 告與永豐公司之間，確有所據。

31 2.關於原告所提經公證人認證之林東火聲明書，僅為林東火個

人之聲明，並無其他相關佐證；且公證人於認證該聲明書時，詢問自稱被告之女士，就聲明書內容是否確有該批土地借名於伊名下之情形，該女士回答是，並陳明當初土地並非以自己款項購買，請求人詢問該女士是否願就借名登記事實共同簽立借名登記契約並公證，該女士與請求人討論後，仍予以拒絕，此有該認證書可參（見重訴卷第24至25頁），由此可見被告於受公證人詢問時僅陳明伊曾出名登記為系爭土地之所有權人，並未表示借名登記關係係存在於伊與林東火之間，更拒絕與林東火簽立借名登記契約並公證，自無從以上開認證書或聲明書即認定被告與林東火間就系爭土地存在借名登記關係。

3. 被告於103年12月12日寄發之郵局存證信函固記載「本人於民國67年6月左右受託林東火董事長購買農地坐落：斗六市○○段000地號等21筆土地為登記名義人。次查該21筆土地之所有權狀（正本）原由林東火保管，但林東火曾於多年前因出國經商才委任林進亮保管，但多年來經林東火多次催促要求交出所有權狀，均確置之不理。本人為解決本案懸宕約有40年左右之問題，懇請於接到本函通知之日起1個月內，交出全部土地所有權狀正本。嗣後，本人對該斗六市石榴段21筆土地要申報權狀遺失，重新申請補發新權狀，以便把土地全部過戶（返還）與林東火，他人不得干涉」等語（見豐司調卷第33至34頁）。惟被告僅為系爭土地借名登記之出名人，借名者如何保管土地所有權狀與被告並無關聯，且依上開存證信所載，系爭土地之所有權狀係由林東火委由林進亮保管，自應由林東火自行向林進亮取回，僅為出名者之被告以存證信函要求林進亮交出所有權狀，顯與常理不符，況被告嗣後亦未將系爭土地所有權移轉登記予林東火，是上開存證信函之用意及目的實有可疑。且關於上開存證信函之擬撰經過，業據被告於本院言詞辯論時具結陳稱：原證2之存證信函是林東火叫代書打好以後叫我簽名，因為林東火是當時永豐公司的董事長，我就拿印章給代書蓋章，我只知道是要

01 回土地，至於內容是什麼我不清楚，林東火來找我要回系爭
02 土地，我沒有說要還給他，我跟他說是永豐公司的土地，但
03 我沒有權狀，所以林東火就找代書打了這封存證信函等語明
04 確（見重訴卷第222至224頁）。由被告陳述可見上開存證信
05 函既非被告自行製作，被告亦不清楚其內容，自無從以此遽
06 認系爭土地之借名登記關係是存在於被告與林東火之間。

07 4.再觀諸原告所提兩造於109年4月20日、109年5月8日對話之
08 錄音及譯文（見重訴卷第279至291、257至263頁），被告於
09 對話中僅提及有土地借名登記於伊名下，並未曾提及系爭土
10 地之借名登記關係是存在於被告與林東火之間；至被告於10
11 9年4月20日雖曾稱「只是我也很希望你們趕快拿回去啦，啊
12 可是就是他們之間的關係啦，那跟我沒有關係，我也一點辦
13 法都沒有啦，我不是我不願意還給你們」等語，惟由上開對
14 話中，並無法直接認定被告所稱「你們」、「他們」所指為
15 何人，且被告所稱「你們」係相對於被告出名人之立場而
16 言，林東火、原告或林進亮、永豐公司等人，均可能為被告
17 所稱之「你們」，原告自行臆測主張被告上開所稱「你們」
18 係指林東火與原告、「他們」係指林東火與林進亮云云，難
19 認有據。又原告雖主張被告係遭林進亮威脅，而害怕說出系
20 爭土地為林東火所有之真相云云，惟依109年5月8日之錄音
21 譯文內容，被告係表示若伊幫忙原告，林進亮以後向伊請求
22 返還系爭土地時，伊恐需負擔賠償責任等語，並非表示林進
23 亮有何不法脅迫被告之情形，自無從以此即認被告於本院具
24 結後所陳內容為虛偽。況依109年4月20日錄音譯文內容（見
25 重訴卷第286至287頁），亦可見關於借名登記於被告名下之
26 土地，多數業經永豐公司處分，由此益徵永豐公司對系爭土
27 地確有管理處分權。

28 (三)綜上，原告所提證據均不足以證明被告與林東火間就系爭土
29 地存在借名登記關係，從而原告主張林東火將系爭土地贈與
30 原告，並將借名登記契約之債權讓與原告，而類推適用民法
31 第549條第1項規定，終止系爭土地借名登記之委任契約，再

01 依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，請求被
02 告將系爭土地所有權移轉登記予原告，核屬無據，不應准
03 許。

04 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第549條第1項規定，終止
05 系爭土地借名登記之委任契約；復依民法第179條、類推適
06 用民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭土地所有權移
07 轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論駁，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 19 日
13 民事第二庭 法 官 李宜娟

14 正本係照原本作成。

15 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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 19 日
18 書記官 李愛靜