

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上更一字第1號

上訴人 邱泫鑫

訴訟代理人 王鳳儀律師

被上訴人 廖家緯

訴訟代理人 蕭凱元律師

吳志南律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第117號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

被上訴人應將坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○○○地號土地所有權應有部分各2分之1移轉登記予上訴人。

第一、二審及發回前第三審（均除確定部分外）訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人王○○於民國108年間共同以新臺幣（下同）1,050萬元向訴外人陳顯堂購買坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○○○地號土地（下合稱系爭土地），伊出資300萬元，餘款由王○○負責，權利範圍各2分之1。伊將系爭土地應有部分2分之1（下稱系爭應有部分）借名登記在王○○友人之子即被上訴人名下（下稱系爭借名契約），兩造並於109年9月18日簽訂產權議定協議書（下稱系爭協議書）。詎被上訴人否認兩造間有系爭借名契約存在，爰以起訴狀繕本之送達，向被上訴人為終止系爭借名契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定，求為命被上訴人將系爭應有部分移轉登記予伊之判決（上訴人起訴請求①被上訴人應將系爭應有部分移轉登記予上訴人，②被上訴人應給付上訴人懲罰性違約金20萬元本息，上開②部

01 分，業經本院前審判命被上訴人應給付上訴人10萬元本息，
02 另駁回10萬元本息部分，則經最高法院駁回上訴人此部分之
03 上訴而均告確定，非本院審理範圍）。並上訴聲明：(一)原判
04 決除確定部分外廢棄；(二)被上訴人應將系爭應有部分移轉登
05 記予上訴人。

06 二、被上訴人則以：伊於108年間經訴外人吳○○介紹與陳顯堂
07 之代理人即訴外人余隆昆接洽買賣系爭土地，於108年10月2
08 日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金
09 4,000萬元，扣除清理費用後，實際應付1,050萬元，伊於
10 108年10月3日、10月31日、11月7日依序給付200萬元、500
11 萬元、350萬元予陳顯堂，陳顯堂已移轉登記系爭土地所有
12 權予伊，伊與上訴人間無系爭借名契約存在。兩造為共同處
13 理清運、整理及開發系爭土地而簽訂原證2系爭協議書，其
14 第1條記載由上訴人取得系爭應有部分，係屬誤載，真意為
15 上訴人可分得利潤2分之1。嗣兩造就系爭土地之合作計畫重
16 新協商，並於111年4月8日簽訂土地買賣約定書（下稱系爭
17 約定書），約定上訴人以4,000萬元向伊購買系爭土地，足
18 見系爭土地為伊單獨所有等語置辯。並答辯聲明：上訴駁
19 回。

20 三、得心證之理由：

21 (一)被上訴人與陳顯堂於108年10月2日簽署系爭買賣契約，約定
22 被上訴人承買系爭土地，買賣價金為4,000萬元，扣除清理
23 費用後，實際應支付金額為1,050萬元，被上訴人支付合計
24 1,050萬元予陳顯堂後，陳顯堂於108年11月6日以買賣為原
25 因將系爭土地所有權移轉登記於被上訴人名下等情，為兩造
26 所不爭執（見本院更審卷第138頁不爭執事項(五)），堪信真
27 實。

28 (二)按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，
29 倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則
30 上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間
31 接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約；又按法院為判

01 決時，不得僅就各項事證割裂觀察，應斟酌全辯論意旨及調
02 查證據之結果，綜合判斷以認定事實之真偽（最高法院112
03 年度台上字第2292號判決、114年度台上字第1326號判決意
04 旨參照）。

05 (三)兩造於109年9月18日簽訂系爭協議書，已表示兩造就系爭土
06 地之產權共有、取得土地之各項費用平均分擔、及共同管理
07 該土地之意旨，可推認兩造間就系爭應有部分有系爭借名契
08 約存在：

09 1.上訴人主張兩造間就系爭應有部分有系爭借名契約存在，為
10 被上訴人所否認。經查：系爭土地所有權於108年11月6日移
11 轉登記於被上訴人名下之後，兩造於109年9月18日簽訂系爭
12 協議書，前言載明「立契約書人A 0 2（以下簡稱甲方）與
13 A 0 1（以下簡稱乙方），就產權共有乙事，訂立本契約，
14 議定事項如后」，其第1、2、3條依序約定「座落彰化縣
15 ○○鎮○○段00○00○00○00○00地號等五筆土地，面積共
16 4,026.37平方公尺，所有權登記於甲方名義，雙方議定，甲
17 方同意乙方取得所有權持分二分之一」、「前條土地取得應
18 繳納各項稅捐，改良費用及其他保存行為費用含現在及將來
19 （所有權移轉登記之代書費，規費，公證費，律師費，整地
20 費，僱工管理現場費，清運費，人事管理費）等一切支出費
21 用，由甲乙兩方共同支付，各負擔二分之一」、「共有不動
22 產之管理、改良、或設定擔保等行為雙方議定之。處分不動
23 產之共有權，須經他方同意，不得擅自讓與出售第三人」，
24 並經上訴人、王○○及被上訴人之母劉○○代理被上訴人用
25 印，吳○○、鄧明坤為見證人等情，為兩造所不爭執（見本
26 院更審卷第138頁不爭執事項(八)），復有系爭協議書可按
27 （見原審卷第37頁），堪信真實。

28 2.關於系爭協議書之簽訂過程，證人吳○○即系爭協議書見證
29 人於原審證稱：上訴人說要寫一份產權議定協議書，已經跟
30 王○○講過了，伊就按照上訴人的意思寫等語（見原審卷第
31 330頁）。證人王○○亦於原審證稱：之前就有先與上訴人

口頭協議，答應過如果處理好後，利潤要分上訴人一半，109年9月18日是上訴人約伊與吳○○到便利商店談，上訴人怕以後這個利潤不分給他，所以要寫下來；當天約在苗栗地方法院對面的全家便利商店，系爭協議書是上訴人及吳○○拿出來的，在談的時候，系爭協議書就已經準備好，談的內容是伊與上訴人一起去開發系爭土地，如果有利潤，願意跟上訴人共享，談了至少有半個小時以上，有約定開發利潤的一半但要扣掉所有的管銷；系爭協議書的內容當時都已經打好了，就是講好賣掉的話要給上訴人一半利潤，跟協議自始至終都沒有變；當天有伊、劉○○、吳○○、上訴人之同學鄧明坤及上訴人等5人，當下有簽名，但劉○○不是自己簽名，是拿被上訴人的印章來蓋等語（見原審卷第339至341頁）；核與劉○○於原審證稱：系爭協議書是在苗栗全家便利商店簽訂，當時有上訴人、王○○、吳○○、伊及一個叫阿明的，伊用被上訴人的印章蓋在系爭協議書上等語（見原審卷第347頁）情節相符。足見系爭協議書係由吳○○根據上訴人與王○○事前關於系爭土地之約定內容製作，並於109年9月18日由上訴人及被上訴人之代理人劉○○、王○○等人確認與先前之約定內容無訛後簽名用印，並經見證人吳○○及鄧明坤當場簽名見證。

3. 系爭協議書第1條明文記載被上訴人同意上訴人取得系爭土地所有權持分2分之1，已如前述。證人王○○雖證稱：伊簽約時沒看清第1條有點失誤等語（見原審卷第342頁）；證人劉○○於原審證稱：伊當時沒有看系爭協議書第1條，伊知道這是很大的錯誤等語（見原審卷第348頁）。惟證人王○○自承係群創保全有限公司之總經理及鑫松鴻工程有限公司之負責人（見原審卷第341頁），證人劉○○亦自承伊子即被上訴人係群創保全有限公司之負責人，伊在該公司擔任會計，伊與王○○從80年起就是很要好的朋友等語（見原審卷第347至348、351頁），可知證人王○○及劉○○均為智識成熟之成年人。而系爭協議書開宗明義即記載兩造就系爭

01 土地「產權共有」，並於第1條記載兩造同意上訴人取得所
02 有權持分2分之1，證人王○○及劉○○竟證稱未看清第1條
03 云云，與經驗法則不符，均有迴護被上訴人之嫌，委無可
04 取。綜上，王○○及被上訴人之代理人劉○○2人，不僅明
05 確認知兩造係共同開發及管理系爭土地、各項費用平均分
06 擔，及上訴人有分享一半利潤之權利等項目，更同意系爭應
07 有部分由上訴人所有，始會於系爭協議書上簽名用印，而上
08 開情節與上訴人取得系爭應有部分並借名登記在被上訴人名
09 下之借名契約相符，已堪認兩造間就系爭應有部分有系爭借
10 名契約存在。

11 (四)再者，被上訴人取得系爭土地所有權之登記名義後，於108
12 年11月13日以系爭土地設定擔保債權總金額2,400萬元之最
13 高限額抵押權向彰化縣二林鎮農會借款，實際借款金額
14 2,000萬元（下稱系爭貸款），為兩造所不爭執（見本院更
15 審卷第138頁不爭執事項(六)）。而王○○於110年6月7日以通
16 訊軟體LINE向上訴人表示：「有到繳款日期了！你這個月會
17 處理嗎？劉小姐是會在意的，你自己看著辦吧！」（見原審
18 卷第189頁）等情，亦為兩造所不爭執（見本院更審卷第138
19 頁不爭執事項(九)），足見系爭應有部分為上訴人所有，上訴
20 人始有負擔系爭貸款利息之義務。此外，劉○○亦於109年
21 12月9日以通訊軟體LINE向上訴人表示：「邱先生你是擔心
22 我不繳這個貸款嗎？」、「我兒子的名字不是隨便給你們用
23 來去隨便用的」、「你可以不要繳貸款你也可以不要匯給
24 我，自然有處理的方法」（見原審卷第185頁），為兩造所
25 不爭執（見本院更審卷第138至139頁不爭執事項(十)），劉
26 ○○雖於原審證稱：這是因伊要跟上訴人拿上訴人向王○○
27 借貸利息錢來給付系爭土地的利息錢等語（見原審卷第350
28 頁），惟此與王○○前揭所稱上訴人要負擔銀行貸款利息之
29 證詞不同，亦與上開LINE對話並未涉及王○○與上訴人間私
30 人借貸之內容不符，是劉○○此部分之證詞，顯有瑕疵，要
31 無可取，堪認劉○○係以上開LINE對話要求上訴人應分擔系

01 爭貸款。綜合上開王○○、劉○○與上訴人間之LINE對話內
02 容，益見系爭應有部分係上訴人所有而借名登記於被上訴人
03 名下，上訴人始有負擔系爭貸款利息之義務。

04 (五)兩造於111年4月8日簽訂系爭約定書，約定系爭土地出賣後
05 上訴人仍可獲取所得利潤2分之1等情，益徵兩造就系爭應有
06 部分有系爭借名契約存在：

07 1.上訴人與王○○於111年3月27日就系爭土地衍生之糾紛及鑫
08 松鴻公司、二人間債務進行協商及彙算，結果如被證7對帳
09 單（下稱對帳單）所示，上訴人與王○○當場協議由上訴人
10 以4,000萬元價格承買系爭土地全部，並由上訴人及王○○
11 於對帳單上簽名，訴外人陳麗玲、謝育全、張傳華（下稱陳
12 麗玲等3人）、吳○○等人簽名見證；兩造及王○○復於111
13 年4月8日簽署系爭約定書，更正上開對帳單上約定土地買賣
14 契約之條件，並約定系爭土地全部由上訴人承買，並經上訴
15 人用印，及王○○代理被上訴人簽名，由陳麗玲等3人及吳
16 ○○等人見證等情，為兩造所不爭執（見本院更審卷第139
17 頁不爭執事項□、□），復有對帳單及系爭約定書可按（見
18 原審卷第285、139頁），堪信真實。

19 2.證人吳○○即系爭約定書之見證人於原審證稱：因為一開始
20 系爭土地是伊仲介的，所以後來系爭土地後續的事情，兩造
21 都找伊來見證，因上訴人之前有向王○○及鑫松鴻公司借錢
22 之債務糾葛，伊就約了中間公正人士來當場調解，他們有約
23 定土地賣掉後賺的錢，分一半給上訴人，系爭約定書是上訴
24 人要向王○○買系爭土地，好像是4,000萬元等語（見原審
25 卷第334至336頁）。足見兩造與王○○於111年3月27日進行
26 調解對帳，係為終局解決自上訴人之系爭應有部分借名登記
27 於被上訴人名下以來，因兩造、王○○對於系爭土地之產
28 權、開發、管理、費用負擔，及上訴人與鑫松鴻公司等債務
29 糾葛事宜，經調解對帳完畢後，即於111年4月8日簽訂系爭
30 約定書。

31 3.系爭約定書前文及第1條記載立書人王○○（即被上訴人之

委任人)與上訴人間，雙方同意系爭土地全部由上訴人購買，購買土地價金為4,000萬元等語，並於第3條記載：「土地市價同辦以新臺幣肆仟萬元計算，扣除貸款及清運費，利潤壹仟捌佰萬元，雙方各獲1/2，即各取得玖佰萬元，扣除A01前向鑫松鴻公司等借貸之所有債務，經對帳結算至簽約日止，雙方同意以柒佰參拾陸萬伍仟元計算，清償債務後，尚餘有壹佰陸拾參萬伍仟元。即A01給付王○○方38,365,000元(00000000-00000000=00000000)」。可知兩造合意系爭土地價值為4,000萬元，扣除當時系爭土地向二林農會之系爭貸款2,000萬元，以及預估之地上廢棄物清運費200萬元等「兩造共有財產之共同成本」，剩餘之增值利潤為1,800萬元，此1,800萬元利潤由兩造「依共有財產比例」各獲2分之1即各900萬元；約定書進一步將上訴人應得之900萬元利潤，扣除上訴人先前向鑫松鴻公司等借貸之債務(經結算為736萬5,000元)後，剩餘163萬5,000元；再因上訴人欲以4,000萬元購買系爭土地，故上訴人於扣除其可分潤之餘額163萬5,000元後，尚應給付被上訴人之價額為3,836萬5,000元。此與109年間兩造簽訂之系爭協議書所約定由上訴人取得系爭應有部分、兩造就系爭土地之各項費用平均分擔之意旨，均相符合，堪認兩造自始至終均認知上訴人就系爭土地有2分之1應有部分，及分配2分之1利潤之權利。

- 4.被上訴人雖辯稱系爭土地係其單獨出資1,050萬元購買，惟若如被上訴人所辯，上訴人於111年購買系爭土地理應支付全部4,000萬元予被上訴人，被上訴人不可能同意將系爭土地利潤(扣除上訴人向鑫松鴻公司等借貸之所有債務後)之一半分給上訴人，並直接從買賣價金中抵銷。綜觀系爭約定書之文義，皆符合借名登記關係中借名人與出名人約定共同負擔風險與收益之經驗法則，益徵兩造間就系爭應有部分有系爭借名契約存在。

(六)上訴人就其於108年間購買系爭土地之300萬元出資來源，固

曾有不同之主張，且未提出與300萬元金額相符之金流證據，惟依兩造事後於109年9月18日簽訂之系爭協議書、王○○及劉○○與上訴人間所為之上開LINE對話內容，及兩造於111年4月8日簽訂之系爭約定書等客觀證據，均一致顯示兩造就登記於被上訴人名下之系爭土地，確有約定上訴人取得系爭應有部分，依經驗法則及論理法則，均足以證明系爭應有部分係上訴人借名登記於被上訴人名下，自不能僅將上訴人未證明其出資額乙節割裂觀察，而否定系爭借名契約之存在。是上訴人主張系爭應有部分係其所有，借名登記於被上訴人名下，並以起訴狀繕本之送達向被上訴人為終止系爭借名契約之意思表示（起訴狀繕本於112年9月7日送達被上訴人，見原審卷第97頁），系爭借名契約已合法終止，類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將系爭應有部分移轉登記予上訴人，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將借名登記於被上訴人名下之系爭應有部分移轉登記予上訴人，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 16 日

民事第五庭 審判長法官 黃 綵 君

法官 高 士 傑

法官 陳 宗 賢

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴

01 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。
02 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
03 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
04 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
05 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、
06 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

07 書記官 林 巧 玲

08 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日