

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第326號

原告 劉清田  
訴訟代理人 查名邦律師  
曾彥鈞律師  
葉育菁律師  
賴奕霖律師  
蘇清水律師  
朱冠宣律師  
張靜律師  
被告 昭志工業股份有限公司

兼法定代理人 陳明焜

共同

訴訟代理人 劉展光律師

上列當事人間請求終止借名登記等事件，經本院於民國112年5月22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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：「1. 在原告給付被告昭志工業股份有限公司(下稱昭志公司)新臺幣(下同)1億1,145萬5,277元之同時，被告昭志公司應將臺南市安南區公塭段18、32、32-1、32-3、125、129、131、140-1、143、163、498地號土地，於民國105年11月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並將所有權移轉登記為原告所有。2. 在原告給付被告辛○○54萬4,723元之同時，被告辛

○○應將臺南市○○區○○段000地號土地(下稱497地號土地)，於105年11月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並將所有權移轉登記為原告所有。3. 在原告給付被告辛○○2,300萬元之同時，被告辛○○應將臺南市○○區○○段000地號土地(下稱130地號土地)，於108年8月5日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並將所有權移轉登記為原告所有」。惟上開32-1地號土地於105年11月2日分割出32-3地號土地，土地總筆數增為12筆，且於110年1月9日由32-1、125、129、131、143、163地號土地與32地號土地合併為32地號土地，故原出售之11筆土地，現僅有臺南市○○區○○段00○○○○○○○○○○地號土地(下稱系爭18號等5筆土地)及497地號土地共6筆土地，故變更聲明為：「1. 被告昭志公司應將系爭18號等5筆土地，移轉登記為原告所有。2. 被告辛○○應將497地號土地，移轉登記為原告所有。3. 原告給付被告辛○○2,300萬元之同時，被告辛○○應將130地號土地，移轉登記為原告所有」。經核原告變更前後之聲明均係基於原告與被告昭志公司就系爭18號等5筆土地，有借名登記關係(或信託讓與擔保關係)；與被告辛○○就497地號土地，有借名登記關係(或信託讓與擔保關係)；與被告辛○○就130地號土地，有土地買賣(附買回)契約關係之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。

## 貳、實體方面：

### 一、原告起訴主張：

(一)原告為興建數學博物館，經由鴻運多不動產開發有限公司(下稱鴻運多公司)業務人員庚○○、乙○○仲介，於105年9月22日向訴外人和信興實業股份有限公司(下稱和信興公司)購買坐落臺南市安南區公塭段18、32、32-1、125、129、131、140-1、143、163、498、497地號土地，面積總計36,261.19平方公尺，買賣價金1億1,200萬元，雙方並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)。原告、和信興公司及訴外人第一商業銀行股份有限公司(下稱第一商業銀行)新化分

01 行於同日另簽訂第一商業銀行不動產買賣價金信託契約書  
02 (下稱第一份信託契約)。原告於簽立系爭買賣契約書時已  
03 將總價金10%即1,200萬元匯入第一商業銀行新化分行信託專  
04 戶內，並同時以訴外人快樂三秒數學文化股份有限公司(原  
05 告為法定代理人，下稱快樂三秒公司)名義，簽發①票載日1  
06 05年10月30日、面額1,120萬元之支票1紙；②票載日均為10  
07 5年10月30日、面額分別為6,980萬元、1,980萬元之支票2  
08 紙，予第一商業銀行新化分行，用以支付第2期及第3期款；  
09 上開支票①已兌現支付第2期款。

10 (二)嗣原告因第一商業銀行新化分行無法以個人名義辦理貸款，  
11 轉向被告辛○○借款1億1,200萬元(被告辛○○於105年9月2  
12 1日匯款1,000萬元；被告昭志公司於105年10月31日匯款1,1  
13 20萬元、於105年11月21日匯款120萬元；於105年11月2日簽  
14 發被告昭志公司為發票人，面額分別為6,980萬元、1,980萬  
15 元，票載日均為105年11月15日之支票2紙，存入第一商業銀  
16 行信託專戶；第一商業銀行新化分行則退還原告簽發之支票  
17 ②)，約定利息按年利率4%計算。被告辛○○則要求將系爭1  
18 8號等5筆土地借名登記予被告昭志公司；497地號土地借名  
19 登記予辛○○，作為擔保。原告乃於105年11月17日變更系  
20 爭18號等5筆土地之登記名義人為被告昭志公司、497地號土  
21 地之登記名義人為被告辛○○。原告並自106年1月1日起，  
22 按月給付被告辛○○利息37萬3,333元，計至108年3月13日  
23 (借名登記終止日)止，已給付利息，共933萬3,325元；及支  
24 付土地仲介費272萬元與鴻運多公司。是系爭18號等5筆土地  
25 及497地號土地應為原告所購買。此外，系爭18號等5筆土地  
26 及497地號土地係由原告實際管理，故兩造成立借名登記契  
27 約關係。

28 (三)原告為求土地完整，另於105年11月20日以2,328萬8,850元  
29 向訴外人陳清源等人購買130地號土地。嗣原告因積欠被告  
30 辛○○2,300萬元(借款960萬元購買130地號土地，及當時累  
31 計至108年6月之借款1,340萬元)，乃依被告辛○○之要求，

01 以借款2,300萬元抵償土地買賣價款，於108年7月28日簽立  
02 土地買賣(附買回)契約書，將130地號土地出售與被告辛○  
03 ○。現因原告已依土地買賣(附買回)契約書其他約定事項第  
04 2點之約定，於108年10月4日、同年10月8日向被告辛○○表  
05 示願買回130地號土地，應已生買回之效力，被告辛○○自  
06 應於原告給付2,300萬元後，將130地號土地所有權移轉登記  
07 為原告所有。

08 (四)原告因被告對外聲稱系爭18號等5筆土地及497地號土地為其  
09 所購買，已於108年3月13日、同年3月28日終止兩造間之借  
10 名登記關係，被告昭志公司、辛○○自應將系爭18號等5筆  
11 土地、497地號土地移轉登記為原告所有。又原告為擔保1億  
12 1,200萬元之借款債務，將系爭18號等5筆土地所有權移轉與  
13 被告昭志公司；497地號土地辛○○所有權移轉與被告辛○  
14 ○，亦成立信託讓與擔保契約關係，被告昭志公司、辛○○  
15 應於原告清償上開借款之同時，將系爭18號等5筆土地及497  
16 地號土地移轉登記為原告所有。為此，併依借名登記契約關  
17 係、信託讓與擔保契約關係、請求法院擇一為有利於原告之  
18 判決。土地買賣(附買回)契約書其他約定事項第2點之約  
19 定，及民法第379條第1項、第383條第1項之規定，提起本件  
20 訴訟等語。

21 (五)並聲明：

- 22 1. 被告昭志公司應將系爭18號等5筆土地，移轉登記為原告所  
23 有。
- 24 2. 被告辛○○應將497地號土地，移轉登記為原告所有。
- 25 3. 原告給付被告辛○○2,300萬元之同時，被告辛○○應將130  
26 地號土地，移轉登記為原告所有。

27 二、被告則以：

28 (一)原告支付系爭18號等5筆土地及497地號土地之買賣價金第一  
29 期款其中1,000萬元、第二期款1,120萬元，均係向被告辛○  
30 ○所借貸，後因被告辛○○不願再借錢給原告，原告乃要求  
31 被告辛○○購買系爭18號等5筆土地、497地號土地，惟當時

01 系爭買賣契約書已簽立，如要換約須沒收定金，故以簽立系  
02 爭買賣契約書增訂特約事項、第一商業銀行不動產價金信託  
03 契約增補協議書（下稱第二份信託契約）變更實際買受人為  
04 被告昭志公司、辛○○，亦可知被告昭志公司、辛○○為系  
05 爭18號等5筆土地、497地號土地之實際買受人。且被告辛○  
06 ○於105年11月21日匯款120萬元至原告之台企銀帳戶，及於  
07 105年11月2日簽發被告昭志公司為發票人，面額分別為6,98  
08 0萬元、1,980萬元之支票替換原告簽發之支票②，亦可見系  
09 爭18號等5筆土地、497地號土地之買賣價金係被告辛○○所  
10 支付。又被告係直接向賣方和信興公司購買系爭18號等5筆  
11 土地、497地號土地，並未委託仲介，原告也未提及仲介費  
12 用，故未給付仲介費用。此外，原告係因其向被告辛○○借  
13 款3,800多萬元，才每個月給付利息37萬3,333元，與系爭18  
14 號等5筆土地、497地號土地無關。綜上，系爭18號等5筆土  
15 地、497地號土地係被告所購買，被告為實際所有權人，兩  
16 造間就系爭18號等5筆土地、497地號土地無借名登記關係存  
17 在，亦無信託讓與擔保關係存在。

18 (二)原告於108年10月4日及同年10月8日，並未依土地買賣(附買  
19 回)契約書之約定，提出買回價金2,300萬元，僅口頭表示  
20 買回130地號土地，並未生買回之效力。況原告未於簽立土  
21 地買賣(附買回)契約書後一年內買回130地號土地，應不得  
22 再行使買回權等語，以資抗辯。

23 (三)並聲明：請求駁回原告之訴。

24 三、兩造不爭執事項（基於用語之一致性，略微修正）：

25 (一)原告與和信興公司於105年9月22日就臺南市安南區公塭段1  
26 8、32、32-1、125、129、131、140-1、143、163、498、49  
27 7地號土地，面積總計36,261.19平方公尺，簽訂土地買賣契  
28 約，原和信興公司出售上開土地，原共有11筆，嗣於105年1  
29 1月2日，由32-1地號分割出32-3地號土地土地總筆數增為12  
30 筆，再於110年11月9日由原32-1、125、129、131、143、16  
31 3地號土地與32地號土地合併為32地號土地，故原出售之11

01 筆土地，現僅有系爭18號等5筆土地及497地號土地共6筆土  
02 地，但總面積不變。

03 (二)系爭土地買賣之仲介人員庚○○、乙○○，均為鴻運多公司  
04 業務人員，仲介費272萬元是由原告於105年11月24日以快樂  
05 三秒公司名義（原告為法定代理人），簽發同額支票支付予  
06 鴻運多公司，鴻運多公司於次日即105年11月25日開具統一  
07 發票交由原告收執。

08 (三)系爭土地由地政士壬○○、癸○○代辦過戶手續。

09 (四)原告與和信興公司於105年9月22日在鴻運多公司營業所在地  
10 臺南市○○區○○路000號簽訂系爭土地之買賣契約，土地  
11 買賣總價為1億1,200萬元，被告辛○○於當日未在场。

12 (五)被告辛○○於105年9月21日匯款1,000萬元予原告，原告即  
13 以此款加上自有之120萬元於次日105年9月22日簽訂系爭土  
14 地買賣契約時一併支付系爭土地買賣價金第一期款1,120萬  
15 元。

16 (六)原告與和信興公司同意系爭土地買賣價金之交付，委由第一  
17 銀行新化分行辦理價金信託，而於105年9月22日簽約當日，  
18 原告以買方作為委託人兼受益人身份與以受託人身份之第一  
19 銀行（新化分行）簽訂不動產買賣價金信託契約書，賣方和  
20 信興公司則為此信託契約之信託關係人。

21 (七)原告於105年9月22日簽約後支付系爭土地買賣價金第一期款  
22 1,120萬元至第一銀行信託專戶，並於同日簽發其為法定代  
23 理人之快樂三秒公司面額1,120萬元支票（票載日105年10月  
24 30日）用以支付第二期款；復簽發快樂三秒公司面額6,980  
25 萬及1,980萬元支票（票載日均為105年11月15日）用以支付  
26 第三期款，均存入第一銀行信託專戶。

27 (八)原告於105年11月2日簽署聲明書交給鴻運多公司及其業務人  
28 員乙○○與庚○○，其聲明主要為原告因貸款需求，將變更  
29 以被告昭志公司作為買賣標的之登記名義人。

30 (九)原告與被告昭志公司於105年11月2日共同簽訂授權書，授權  
31 人係原告，代理人則為昭志公司。

- 01 (十)原告與被告辛○○於105年11月2日共同簽訂授權書，授權人  
02 為原告，代理人則為辛○○。
- 03 (十一)原告、和信興公司、被告昭志公司及被告辛○○四人於105  
04 年11月2日簽訂不動產買賣契約書增訂特約事項，內容如原  
05 證11之「不動產買賣契約書增列特約事項」所載。該特約事  
06 項見證人欄為鴻運多不動產開發有限公司及李應吉蓋印，乙  
07 ○○與庚○○亦於簽訂時在場。
- 08 (十二)第一銀行新化分行於105年11月2日就不動產價金信託作成第  
09 一次增補的增補協議書，由原告（甲方）、和信興公司（丙  
10 方）、第一銀行（乙方）及昭志公司、辛○○（合為丁方）  
11 四方約定丁方為委託人。
- 12 (十三)被告昭志公司依不動產買賣契約書增訂特約事項，由其法定  
13 代理人即被告辛○○於105年11月2日簽發昭志公司為發票  
14 人，面額分別為6,980萬元、1,980萬元，票載日均為105年1  
15 1月15日之支票並存入第一銀行信託專戶，屆期兌現，原告  
16 先前簽發面額分別為6,980萬元、1,980萬元，票期均為105  
17 年11月15日之支票則自該專戶取出退還原告。
- 18 (十四)被告昭志公司於105年10月31日匯款1,120萬元予原告，另於  
19 105年11月21日匯款120萬元予原告。
- 20 (十五)系爭土地於105年11月17日以同年月2日買賣為原因由賣方和  
21 信興公司將系爭土地其中系爭18號等5筆土地移轉所有權登  
22 記至被告昭志公司，其中497地號土地移轉所有權登記至辛  
23 ○○名下。
- 24 (十六)原告與賣方陳清源等人於105年11月20日簽訂土地買賣契約  
25 書，由原告以每坪1萬5,000元總價2,328萬8,850元買受130  
26 地號土地，而於106年8月8日過戶至原告名下。
- 27 (十七)原告與被告辛○○於108年7月28日就130地號土地簽訂土地  
28 買賣（附買回）契約書，契約內容載明由被告辛○○以總價  
29 2,300萬元向原告買受，但有約定買方同意賣方得於簽約後1  
30 年內依原價買回。嗣130土地於108年8月5日由戴宏基地政士  
31 代辦過戶手續而以買賣為原因，由原告移轉所有權登記予被

告辛○○名下。

(六)協議書下方載有「中華民國105年11月24日」，立書人欄位以電腦列印字體載有「昭志工業（股）公司」，右側簽有「辛○○」之簽名，次欄之立書人則簽有「甲○○」之簽名，原告及被告辛○○均不爭執上方簽名為其等所簽。

(七)系爭土地之106年、107年、108年、109年及110年地價稅，其中臺南市○○區○○段00○○○○○○○○○○地號土地均係由被告昭志公司繳納，且收據正本由被告昭志公司所持有；臺南市○○區○○段000地號土地係由被告辛○○繳納，且收據正本由被告辛○○所持有。

(八)原告自106年7月19日至108年3月4日先後12次匯款被告辛○○：106年7月19日匯款224萬元、106年10月26日匯款112萬元、107年1月11日匯款112萬元、107年1月16日匯款37萬3,333元、107年2月7日匯款37萬3,333元、107年3月29日匯款37萬3,333元、107年5月25日匯款112萬元、107年8月10日匯款37萬3,333元、107年11月20日匯款74萬6,666元、107年12月11日匯款74萬6,666元、108年1月22日匯款37萬3,333元及108年3月4日匯款37萬3,333元，合計為933萬3,330元。12張匯款委託書或匯款申請書之附言都有載明「數學博物館...利息」字樣。

(九)切結書，立切結書人欄位簽有「楊英都」，並蓋有指印一枚，日期載為「109年4月23日」（切結書內容見補字卷第258頁所載）。

(十)協議書，立協議書人（甲方）欄位有「甲○○」之簽名，立協議書人（乙方）欄位有「陳彥宇」之簽名，下方所載日期為「109年10月21日」（協議書內容見補字卷第298頁所載）。

(十一)被告昭志公司依不動產買賣契約書增訂特約事項，由其法定代理人即被告辛○○於105年11月2日簽發昭志公司為發票人，面額分別為6,980萬元、1,980萬元，票載日均為105年11月15日之支票2張，均交予第一銀行新化分行邱俊偉存入第

01 一銀行信託專戶。

02 四、兩造爭執事項（基於用語之一致性，略微修正）：

03 (一)原告主張其出資購買系爭土地為實際所有權人，並分別與被  
04 告昭志公司就系爭18號等5筆土地成立借名登記契約關係；  
05 與被告辛○○就497地號土地成立借名登記契約關係，是否  
06 有據？

07 (二)如有，原告與被告2人間之借名登記契約關係，是否已於108  
08 年3月13日終止？

09 (三)原告與被告昭志公司於105年11月2日就系爭18號等5筆土  
10 地，是否成立信託讓與擔保契約關係？原告與被告辛○○於1  
11 05年11月2日就497地號土地，是否成立信託讓與擔保契約法  
12 律關係？

13 (四)原告依借名登記契約及信託讓與擔保契約關係，擇一請求被  
14 告昭志公司將系爭18號等5筆土地所有權移轉登記為原告所  
15 有；被告辛○○將497地號土地所有權移轉登記為原告所  
16 有，有無理由？

17 (五)原告是否於108年10月4日、108年10月8日兩度向被告辛○○  
18 為買回130地號土地之意思表示？如有，此買回之意思表示  
19 是否已生買回之效力？

20 (六)原告依土地買賣(附買回)契約書其他約定事項第2點約定，  
21 請求被告辛○○於原告給付2,300萬元同時，將130地號土地  
22 所有權移轉登記為原告所有，有無理由？

23 五、本院得心證之理由：

24 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他  
25 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財  
26 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信  
27 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強  
28 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效  
29 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上  
30 字第990號判決要旨參照），惟借名登記為契約之一種，須  
31 當事人互相表示意思一致，始能成立（最高法院102年度台

上字第1233號判決要旨參照）。又按信託之讓與擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將擔保標的物之權利移轉於擔保權人，使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物或估價而就該價金受清償者而言（最高法院108年度台上字第1873號判決參照）。本件原告主張其向被告借款，而將系爭18號等5筆土地及497地號土地借名登記與被告，以為借款之擔保，為被告所否認，並抗辯系爭18號等5筆土地及497地號土地為其所購買，兩造間並無借名登記或信託讓與擔保契約，故原告就兩造間借名登記或信託讓與擔保契約一節，負舉證之責。

(二)兩造間就系爭18號等5筆土地、497地號土地並無借名登記關係存在：

1.依據原告與訴外人和信興公司原訂之系爭買賣契約書第5條第2款約定：甲方（即原告）貸款額少於預定預定金額或貸款無法獲准時，甲方應於所有權移轉登記前，將差額或尾款不足，有系爭買賣契約書附卷可查（見補字卷第56頁），若依原告所述，其本欲向第一銀行辦理貸款，但因銀行不同意貸款，遂向被告辛○○借款，則依據系爭買賣契約書第5條第2款之約定，原告得於系爭18號等5筆土地、497地號土地所有權移轉前，將其向被告陳昭明借款之系爭18號等5筆土地第三期款1,980萬元及6,980萬元，上開購買系爭土地差額部分予以補足即可。應無將系爭18號等5筆土地、497地號土地所有權登記與被告昭志公司、辛○○之必要。

2.又依證人丁○○於本院審理時證述：伊有看過105年11月2日簽訂之不動產買賣契約書增訂特約事項，因為簽立系爭買賣契約書後，原告不夠錢，原告就找他朋友即昭志公司負責人辛○○出來買，所以才會簽立不動產買賣契約書增訂特約事項等語（見卷二第151頁）。復參酌不動產買賣契約書增訂特約事項第三點約定：甲（即原告）、乙（即和信興公司）雙方於105年9月22日簽訂之不動產買賣契約書，丙方（即被

告昭志公司)和丁方(即被告辛○○)同意與甲方就上述契約對乙方負相同之連帶責任(見補字卷第115頁)。益徵，被告昭志公司與被告辛○○乃分別基於系爭18號等5筆土地及497地號土地買受人之地位，向和信興公司買受系爭18號等5筆土地、497地號土地，故與原告對和信興公司負相同之連帶責任。至於原告以不動產買賣契約書增訂特約事項第1點記載登記「名義」人辛○○，此名義二字，即可代表被告昭志公司、辛○○並非真實之所有權人，伊才是真正所有權人，此有教育部重編國語辭典修訂本，關於「名義」一詞，乃有表面上、形式上之意可證。然上開教育部重編國語辭典修訂本有關名義一詞係指表面上、形式上之意，依據教育部修訂本之例句，為「名義上」他對我很好(見卷三第109頁)，顯與上開不動產買賣契約書增訂特約事項記載「登記名義人」等語之用語方式不同。再者，不動產買賣契約書增訂特約事項簽立之雙方當事人，乃為原告與和信興公司，有不動產買賣契約書增訂特約事項附卷可查(見補字卷第115頁)，上開特約事項之當事人並非原告與被告昭志公司、辛○○，被告昭志公司、辛○○自不受不動產買賣契約書增訂特約事項之拘束。是以，不動產買賣契約書增訂特約事項雖有「名義登記人」之記載，依上開說明，難以遽認原告就系爭18號等5筆土地與被告昭志公司及原告就497地號土地與被告辛○○存有借名登記之關係存在。

- 3.證人壬○○雖於本院審理時證述：因不動產買賣契約書增訂特約事項第1點第2項變更被告昭志公司為不動產登記名義人，另外農業區登記為被告辛○○，就我理解這是借名等語(見卷二第53頁)。再詢問證人壬○○原告當時為何要談借名登記的事，證人壬○○證稱：他們兩個是借貸或借名我不清楚，我要強調的是因為原告無法辦貸款，所以原告去找被告辛○○，至於他們兩個之間如何談判是他們兩個人自己的意願，因為根據11月2日就已經寫了這份文字，我的認知就是借名等語(見卷二第54頁)。是以，證人壬○○乃因不動

01 產買賣契約書增訂特約事項記載變更被告昭志公司為不動產  
02 登記名義人，另外農業區登記為被告辛○○，而自行推論兩  
03 造間有借名關係存在，並非親自聽聞原告與被告辛○○曾談  
04 及借名登記一事，故證人壬○○之上開證述，亦無法證明兩  
05 造間有借名登記之法律關係存在。

06 4.證人乙○○於本院審理時證述：我在鴻運多不動產開發有限  
07 公司擔任店長，聲明書是我個人與我們公司的法務針對這個  
08 事情作的聲明，當初會做此聲明，因為一般買賣買方會把名  
09 義登記為自己，但是本案比較特殊，所以才會這個聲明書。  
10 一開始是原告付的簽約款，後來是被告辛○○接續後面的事  
11 情，就是登記名義人是被告辛○○，一開始簽約金是原告，  
12 後面的錢是被告辛○○付的，所以我們需要載明，如果雙方  
13 兩造日後有爭議，我們要表明我們的立場，錢實際的情況我  
14 們不清楚等語（見卷一第109頁），核與聲明書上記載之事  
15 項（見補字卷第109頁）相符，且其上僅有原告之簽名，顯  
16 見，上開聲明書僅為證人乙○○恐原告與被告辛○○日後對  
17 於系爭18號等5筆土地及497地號土地有所爭執，始書立之書  
18 面資料。再者，證人乙○○於本院審理時亦證稱：授權書是  
19 我們公司的格式，我無法說原告當初跟我們講什麼話。當初  
20 下斡旋金簽約是當事人，但中途有情況要變更時，他一定要  
21 寫這個授權書，表示他同意做這樣的變更，所以才需要授權  
22 書來做中途變更的情況，但兩造間的條件我們不清楚等語  
23 （見卷一第211頁）。是以，依證人乙○○上開證述，原告  
24 所提出之聲明書及兩份授權書（見補字卷第109頁至第113  
25 頁），乃因證人乙○○恐原告與被告辛○○日後發生糾紛，  
26 為表達自己的立場，要求原告簽立上開文件。

27 5.又依證人癸○○於本院審理時證述：是不是105年11月17這  
28 個日期不確定，伊拿系爭契約土地買賣的權狀要過去給辛○  
29 ○。印象是原告要求我做這件事，就是說要寫類似借名、切  
30 結是原告買的。（後稱）借名要改成註明兩造間是登記給被  
31 告昭志公司及被告辛○○的切結書。因為原告說這個土地是

01 他買的，因為他錢沒有辦法付，所以請求被告辛○○幫他付  
02 款，原告要求被告辛○○要簽這個切結書證明是原告買的，  
03 但是被告辛○○拒絕簽署等語（見卷二第68頁、第69頁）。  
04 足證，被告辛○○當時確實未與原告有借名登記之合意甚  
05 明。

- 06 6.原告與和信興公司就系爭18號等5筆土地及497地號土地初簽  
07 立之第一份信託契約。嗣後因原告無力支付剩餘之價款，欲  
08 改由被告辛○○支付，嗣後由原告、和信興公司、被告昭志  
09 公司、被告辛○○簽立第二份信託契約（見補字卷第95頁至  
10 第102頁、第120頁至第122頁）。證人丁○○即第一商業銀  
11 行經理於本院審理時證述：因原告與和信興公司簽訂買賣契  
12 約，在仲介那邊看到上開買賣契約。買賣契約簽立後，原告  
13 因為錢不夠，找朋友即昭志公司負責人辛○○出來買，第二  
14 份信託契約就是在不動產買賣變更後再追加的。根據不動產  
15 交易買賣契約，因為本件買賣案件原告更換買受人為被告昭  
16 志公司，根據買賣契約做調整，才會簽訂第二份信託契約。  
17 信託契約一開始原告是買方，本件做信託委託人的變更，原  
18 有的契約要延續沒有中斷，原告就原有的契約要負保證責  
19 任，要把買賣契約完成，到底原告是不是仍為買方，這是法  
20 律責任我也不清楚，我只是依信託契約認為原告要負連帶保  
21 證責任。照著買賣契約精神走，原本契約是甲（原告）、乙  
22 （第一商業銀行）、丙方（和信興公司），增加了丁方（被  
23 告昭志公司），原來的買賣契約繼續有效（見卷二第150頁  
24 至第153頁、第157頁）。是以，依證人丁○○上開證述可  
25 知，土地登記名義人雖從原告改為被告昭志公司、被告辛○  
26 ○，但證人丁○○認為依據原本買賣契約精神解釋，原告需  
27 與被告昭志公司負連帶保證之責。再者，依證人壬○○即代  
28 書於本院審理時證述：不動產買賣契約書增訂特約事項其上  
29 記載原告應與被告昭志公司、辛○○負連帶責任，這是買賣  
30 契約的精神，簽約人本來就可以指定登記名義人，但簽約人  
31 及登記名義人對賣方負連帶清償責任，是對賣方的義務。伊

01 從頭到尾都不知道這是借名或借貸等語（見卷二第55頁、第  
02 56頁）。依證人丁○○、壬○○上開證述可知，渠等認為不  
03 動產買賣契約書增訂特約事項記載原告仍應與被告昭志公司  
04 辛○○負連帶責任，並非基於兩造間之借名登記關係而來，  
05 而係本於原告與和信興公司間之買賣契約，因原告仍為買受  
06 人，但指定登記與被告，基於對於賣方即和信興公司應負擔  
07 之責任，而認原告應與被告負連帶責任。從而，原告主張不  
08 動產買賣增訂特約事項記載原告應與被告負連帶責任，得以  
09 證明原告與被告間存有借名登記關係，自非可採。

10 7.原告主張因土地買賣是由仲介商鴻運多公司業務人員即證人  
11 乙○○、庚○○居間仲介，由原告支付272萬元仲介費，故  
12 確實為土地之實際所有權人，並提出發票為證（見補字卷第  
13 244頁）。惟依證人庚○○於本院審理時證述：買的人是甲  
14 ○○，服務費是甲○○付的，所以仲介服務費發票當然是開  
15 給甲○○，渠等從來沒有擔任過被告昭志公司或辛○○之仲  
16 介等語（見卷第220頁、第221頁）。原告經由證人庚○○等  
17 人仲介購買土地，被告昭志公司、辛○○未曾委託證人庚○  
18 ○仲介購買土地，自應由原告支付仲介費與鴻運多公司，被  
19 告被告昭志公司、辛○○既然未曾委託證人庚○○仲介土  
20 地，自無需支付仲介費與證人庚○○。本件原告委託證人庚  
21 ○○仲介購買系爭土地，並支付簽約金1,120萬元、備證用  
22 印款1,120萬元後，雖因資力不足，將土地改登記與被告，  
23 但原告係委託證人庚○○仲介購買土地，並與和信興公司簽  
24 立買賣契約，原告依其與鴻運多公司之居間關係，自應給付  
25 仲介費用。縱使原告嗣後無力支付和信興公司土地買賣價  
26 款，而未能移轉土地所有權登記，原告依據其與鴻運多公  
27 司之居間關係，仍應給付仲介費，故原告以其支付仲介費與鴻  
28 運多公司，而非被告給付，進而主張其為系爭18號等5筆土  
29 地及497地號土地之實際所有權人，係屬無據，尚非可採。

30 8.依據原告所提出之106年3月24日LINE對話內容，原告乃向被  
31 告辛○○詢問「快樂休閒農場前三個月的利息1億1200萬元x

4%（年息農場開幕前，特別五折優惠）=448萬元（一年）4  
48萬元除以12個月，平均每個月37萬3333元（今年一、二、  
三月）合計112萬元。這樣對嗎？陽信銀行貸款下來，可以  
馬上支付這筆款項」等語，未經被告辛○○回覆，有原告提  
出之LINE貼文附卷可查（見卷一第337頁），若如原告所  
述，其向被告借款購買系爭18號等5筆土地及497地號土地，  
105年11月17日將土地借名登記與被告，借款金額高達1億12  
00萬元，兩造理應於將不動產所有權變更登記即105年11月1  
7日前，便已談妥利息應以多少計算，原告應自何時開始支  
付借款，豈會於土地登記與被告半年後，原告才於106年3月  
24日以LINE貼文詢問被告辛○○利息之計算是否正確。顯  
見，原告主張於105年間向被告借款1億1200萬元購買上開土  
地，一節是否真實，即屬有疑。又原告提出記載數學博物館  
利息等語之匯款委託書共計12張為證（見補字卷第124頁至  
第129頁），然依據證人黃芍芳即擔任原告會計於本院審理  
時證述：原告所提出之匯款委託書，沒有傳真給被告或被告  
會計戊○○看過，僅有初期一、二次有打電話告知戊○○，  
因為後來匯款日期不固定，就沒有打電話給被告會計戊○○  
等語（見卷二第265頁），而依證人戊○○即被告辛○○會  
計於本院審理時證述：伊有接過證人黃芍芳的電話一次，黃  
芍芳有提到數學博物館，但是伊當時回答，不知道有數學博  
物館的事情，如果有問題請甲○○與辛○○聯絡等語（見卷  
二第287頁）。是依證人黃芍芳上開證述可知，其雖於匯款  
初期曾致電證人戊○○，但證人戊○○乃向其表示不知有數  
學博物館利息一事。顯見，原告所提出之上開匯款委託單上  
雖有記載數學博物館利息等語，乃為原告片面之認定，無從  
遽以認定兩造間就1億1200萬元，有達成消費借貸之合意。  
再者，原告除提出上開匯款委託書外，並未能提出其他證據  
以實其說，故難認兩造間有1億1200萬元之消費借貸合意。

9.證人丙○○即設計、規劃數學博物館之人，於本院審理時證  
述：辛○○引薦伊向原告簡報並規劃數學博物館，因此認識

原告。辛○○委請伊規劃數學博物館，對我來說我只認識辛○○，我也不知道原告跟被告辛○○之間的關係，我印象中辛○○說甲○○是總經理，甲○○會統籌數學博物館的規劃後來沒有繼續幫原告做數學博物館的設計規劃，因為在討論過程中，辛○○跟原告有一些理念的落差，原告的構想不能經營，比較理想性，實際經營應該無法賺錢，辛○○有轉述，辛○○有找我們團隊做後續討論，辛○○就說用餐廳經營為主軸等語（見卷二第254頁至257頁）。是以，系爭18號等5筆土地及497地號土地，被告辛○○原本雖同意原告於土地上規劃興建數學博物館，嗣後認為經營數學博物館無法賺錢，故改以規劃用經營餐廳之方式為之，堪認原告對於上開土地是否興建數學博物館，並無決定之權。

10.綜上所述，本件原告與被告昭志公司就系爭18號等5筆土地及與被告辛○○就497地號土地間均未存有借名登記關係，已如前述，故原告主張與被告間就系爭18號等5筆土地及497地號土地有借名登記關係存在，顯屬無據。

(三)兩造間就系爭18號等5筆土地、497地號土地亦無信託讓與擔保契約存在：

原告主張被告借款1億1,200萬元，要求原告提出相當擔保，原告因而與賣方和信興公司簽訂不動產買賣契約書增訂特約事項，指定將系爭18號等5筆土地登記與被告昭志公司、497地號土地登記與被告辛○○，足認兩造成立信託讓與擔保契約等情，為被告所否認。依不動產買賣契約書增訂特約事項，係原告與和信興公司達成將系爭18號等5筆土地變更登記與被告昭志公司及497地號土地變更登記與被告辛○○之合意，並約明原告開立之票款換由被告昭志公司支付，貸款亦由被告昭志公司自行處理，原告仍與被告昭志公司、辛○○負連帶責任。遍觀上開增訂特約事項全文，並無系爭18號等5筆土地及497地號土地係供擔保原告與被告辛○○間1億1200萬元債務之清償而移轉所有權，尤無清償期屆至前被告辛○○不得處分上開土地，或原告清償債務時被告被告辛○○應

01 返還上開土地之內容，難認係信託讓與擔保性質。從而，原  
02 告憑此不動產買賣契約書增訂特約事項，欲證明其與被告昭  
03 志公司、被告辛○○間，分別就系爭18號等5筆土地、497地  
04 號土地，成立信託讓與擔保契約，顯屬無據。

05 (四)原告依土地買賣(附買回)契約書其他約定事項第2點約定，  
06 請求被告辛○○於原告給付2,300萬元同時，將130地號土地  
07 所有權移轉登記為原告所有，為無理由：

08 1.按出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之  
09 價金，而買回其標的物；前項買回之價金，另有特約者，從  
10 其特約，民法第379條第1、2項定有明文。所謂買回者，乃出  
11 賣人以將來買回其所出賣之標的物為目的，而於買賣契約中  
12 保留買回權利之再買賣契約；買回權為形成權，其行使須於  
13 買回期限內提出買回價金，向買受人表示買回為要件，倘出  
14 賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之不動  
15 產，並未將約定之買回價金提出，則買回契約並未發生效力  
16 (最高法院79年台上字第2231號判決意旨參照)。

17 2.依證人已○○於本院審理時證述：108年10月4日伊和原告去  
18 找被告辛○○，就是要買回130地號土地，當時有談到價金2,  
19 300萬元。當天伊有擬一份買賣契約書，就是一個大概，買賣  
20 總價多少、日期都會打，當天沒有帶現金2,300萬元，是帶葉  
21 森安開的一張票去做簽約金使用（見卷二第73頁至第76  
22 頁）。復參酌證人已○○陳報108年10月4日攜帶至被告辛○  
23 ○處之土地買賣合約書第三條價款給付方法：第一期款簽約  
24 金於108年10月4日付230萬元，第二期款、第三期款給付款項  
25 之金額及日期均為空白等情有土地買賣合約書附卷可查（見  
26 卷二第95頁）。足徵，原告於108年10月4日與證人已○○和  
27 被告辛○○雖表示欲買回130地號土地，當日並未提出買回價  
28 金2,300萬元，僅提出230萬元即葉森安簽立票據欲向被告辛  
29 ○○買回130地號土地等情無訛。然依上開說明，買回權為形  
30 成權，其行使須於買回期限內提出買回價金，向買受人表示  
31 買回為要件，倘出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回

01 其原出賣之不動產，並未將約定之買回價金提出，則買回契  
02 約並未發生效力。是以，原告於108年10月4日雖向被告辛○  
03 ○表示買回130地號土地，但未將約定之買賣價金2,300萬元  
04 提出，則買回契約並未發生效力。

05 3.又依證人己○○於本院審理時證述：108年10月4日過了四天  
06 後（即108年10月8日），原告有麻煩伊到律師事務所聽他講  
07 事情，但是當天被告辛○○沒有來等語（見卷二第75頁）。  
08 堪認原告當日雖邀請證人己○○一同至律師事務所欲向被告  
09 辛○○買回130地號土地，但被告辛○○未至律師事務所，兩  
10 造於108年10月8日就130地號土地亦無發生買回契約之效力。

11 4.觀諸土地買賣（附買回）契約書其他約定事項第2點約定買方  
12 同意賣方得於簽訂本約後一年後，依原買賣總價款2,300萬元  
13 買回本買賣標的，逾期賣方不得再主張買回權利（見補字卷  
14 第154頁）。然本件原告僅於108年10月4日攜帶由葉森安所開  
15 立之230萬元票據向被告辛○○表示欲買回130地號土地，原  
16 告自108年7月28日簽立土地買賣（附買回）契約書之時起1年  
17 內，並未向被告辛○○提出兩造約定之買回總價金2,300萬  
18 元，僅為買回之表示，故兩造就130地號土地未發生買回契約  
19 之效力。本件原告110年10月19日提起本件訴訟請求原告給付  
20 被告辛○○2300萬元之同時，被告辛○○應將130地號土地，  
21 移轉登記與原告，有原告民事起訴狀附卷可查（見補字卷第1  
22 5頁），惟依土地買賣（附買回）契約書其他約定事項第2點  
23 約定，原告得向被告以2,300萬元買回130地號土地，需於簽  
24 約日（即108年7月28日）起算1年內為之，故原告至遲需於10  
25 9年7月28日向被告辛○○提出買回價金2,300萬元以買回130  
26 地號土地。然本件原告於110年10月19日起訴請求依上開約定  
27 條件買回130地號土地，已逾上開1年期間，被告自不受土地  
28 買賣（附買回）契約書其他約定事項第2點約定之拘束。從  
29 而，原告依據土地買賣（附買回）契約書其他約定事項第2點  
30 約定，請求買回130地號土地，亦屬無據。

31 六、綜上所述，原告與被告昭志公司間就系爭18號等5筆土地無

借名登記關係存在，亦無信託讓與擔保契約存在。原告與被告辛○○就497地號土地亦無借名登記關係及信託讓與擔保契約存在，已如前述。故本件原告主張其與被告昭志公司就系爭18號等5筆土地，與被告辛○○就497地號土地均有借名登記關係，終止兩造間之借名登記關係後，依民法第549條第1項、第541條第2項規定，請求被告昭志公司應將系爭18號等5筆土地，移轉登記為原告所有，及被告辛○○應將497地號土地，移轉登記為原告所有，均為無理由，應予駁回。又原告依據土地買賣（附買回）契約書其他約定事項第2點約定，請求買回130地號土地，亦屬無據，已如前述，故原告請求其給付被告辛○○2,300萬元之同時，被告辛○○應將130地號土地，移轉登記為原告所有，亦無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法之陳述，與判決結果並無影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 14 日  
民事第五庭 法 官 葉淑儀

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 7 月 21 日  
書記官 吳昕韋

【附表】土地變動經過及使用分區

| 編號 | 臺南市安南區公塹段土地 | 105年11月2日分割後 | 110年11月9日合併後 | 面積<br>(平方公尺) | 權利範圍 | 使用分區  |
|----|-------------|--------------|--------------|--------------|------|-------|
| 1  | 18地號土地      | 18地號土地       | 18地號土地       | 193.44       | 全部   | 住宅區   |
| 2  | 32地號土地      | 32地號土地       | 32地號土地       | 4437.31      | 全部   | 兒童遊樂區 |
| 3  | 125地號土地     | 125地號土地      |              | 8313.35      | 全部   | 兒童遊樂區 |
| 4  | 129地號土地     | 129地號土地      |              | 5001.31      | 全部   | 兒童遊樂區 |
| 5  | 131地號土地     | 131地號土地      |              | 9298.01      | 全部   | 兒童遊樂區 |
| 6  | 143地號土地     | 143地號土地      |              | 6396.66      | 全部   | 兒童遊樂區 |
| 7  | 163地號土地     | 163地號土地      |              | 2262.66      | 全部   | 兒童遊樂區 |
|    |             |              |              |              |      |       |

(續上頁)

01

|    |           |           |           |        |    |      |
|----|-----------|-----------|-----------|--------|----|------|
| 8  | 32-1地號土地  | 32-1地號土地  |           | 135.31 | 全部 | 道路用地 |
|    |           | 32-3地號    | 32-3地號    |        |    |      |
| 9  | 140-1地號土地 | 140-1地號土地 | 140-1地號土地 | 11.12  | 全部 | 道路用地 |
| 10 | 497地號土地   | 497地號土地   | 497地號土地   | 176.36 | 全部 | 農業區  |
| 11 | 498地號土地   | 498地號土地   | 498地號土地   | 35.66  | 全部 | 道路用地 |