

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第96號

上訴人 劉清田
訴訟代理人 張靜律師
被上訴人 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，上訴人對於中華民國112年7月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度重訴字第326號）提起上訴，本院於114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊為興建數學博物館，經由訴外人鴻運多不動產開發有限公司（下稱鴻運多公司）業務人員林煥天、鄭素霞仲介，於民國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○○區○○段00、00、00-0、000、000、000、000-0、000、000、000、000地號等11筆土地（下以各地號分稱，合稱系爭土地），買賣價金新臺幣（下同）1億1,200萬元，雙方簽立有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），同日並與訴外人第一商業銀行（下稱第一銀行）新化分行簽訂不動產買賣價金信託契約書（下稱第一份信託契約），伊並簽發伊為法定代理人之快樂三秒數學文化股份有限公司（下稱快樂三秒公司）面額1,120萬元支票（發票日105年10月30日）用以支付第二期款，及簽發面額6,980萬元、1,980萬元之支票（發票日105年11月15日）用以支付第三期款。嗣因第一銀行新化分行無法以伊個人名義辦理

01 貸款，伊遂轉向被上訴人陳明焜借款1億1,200萬元，約定按
02 週年利率百分之4計息，陳明焜則要求伊將其中00、00、00-
03 0、000、000、000、000-1、000、000、000等10筆土地【其
04 中00-0土地於105年11月2日分割出00-0土地，之後00-0、00
05 0、000、000、000、000土地與00土地於110年11月9日合併
06 為00土地；合併後之00土地於111年12月7日再分割出00-0土
07 地；又上訴人於原審審理及提起上訴時，均漏未於聲明中記
08 載請求被上訴人昭志工業股份有限公司（下稱昭志公司）移
09 轉登記之標的包含00-0土地，嗣於114年3月4日具狀載明00
10 土地分割出00-0土地之事由，併將00-0土地增列至第二項上
11 訴聲明中，經核與民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項
12 第2款基礎事實同一之要件無不合，應予准許；故上開10筆
13 土地經異動後，現地號為00、00、00-0、00-0、000-0、000
14 等6筆土地，下稱00地號等6筆土地】借名登記在昭志公司名
15 下，000土地借名登記在陳明焜名下以為擔保，故伊於105年
16 11月17日將系爭土地分別變更登記至昭志公司及陳明焜名下
17 。伊並自106年1月1日起，按月給付陳明焜借款利息37萬3,3
18 33元，計至108年3月13日（借名登記終止日）止，已給付共
19 計933萬3,325元之利息；及支付土地仲介費272萬元與鴻運
20 多公司。

21 (二)伊為求土地完整，另於105年11月20日以2,328萬8,850元向
22 訴外人陳清源等人購買同段000地號土地（下稱000土地），
23 復因積欠陳明焜2,300萬元（借款960萬元購買000土地，及
24 當時累計至108年6月之借款1,340萬元），而依陳明焜之要
25 求，以借款2,300萬元抵償土地買賣價款，於108年7月28日
26 簽立土地買賣（附買回）契約書（下稱附買回契約），將13
27 0土地出售予陳明焜，並為一年內買回之約定。

28 (三)嗣因陳明焜對外聲稱00地號等6筆土地及000土地均為其所購
29 買，伊遂於108年3月13日、同年月28日終止兩造間就00地號
30 等6筆土地及000土地之借名登記關係，昭志公司、陳明焜自
31 應將00地號等6筆土地及000土地返還登記為伊所有。此外，

01 伊為擔保前開1億1,200萬元之借款債務，將00地號等6筆土
02 地所有權移轉與昭志公司，000土地所有權移轉與陳明焜，
03 若認兩造間無借名登記關係，應認伊亦與其二人間就上開土
04 地另成立信託讓與擔保契約關係，則昭志公司、陳明焜應於
05 伊清償上開借款之同時，將00地號等6筆土地及000土地移轉
06 登記為伊所有。又伊於108年10月4日、同年月8日向陳明焜
07 表示願買回000土地之意思，應認已生買回之效力。陳明焜
08 自應於伊給付2,300萬元後，將000土地移轉登記為伊所有。

09 (四)為此，依據借名登記契約關係、信託讓與擔保契約關係，請
10 求法院擇一判命昭志公司應將00地號等6筆土地、陳明焜應
11 將000土地移轉登記與伊；以及依據買回契約其他約定事項
12 第2點，及民法第379條第1項、第383條第1項規定，請求判
13 命陳明焜應於伊給付2,300萬元之同時，將000土地移轉登記
14 與伊。原審為伊敗訴之判決，即有未洽。並上訴聲明：1.原
15 判決廢棄。2.昭志公司應將00地號等6筆土地移轉登記為伊
16 所有。3.陳明焜應將000土地移轉登記為伊所有。4.伊給付
17 陳明焜2,300萬元之同時，陳明焜應將000土地移轉登記為伊
18 所有。

19 二、被上訴人則以：

20 (一)陳明焜於105年9月21日匯款1,000萬元至上訴人第一銀行大
21 灣分行帳戶，昭志公司於同年10月31日及11月21日各匯款1,
22 120萬元及120萬元至上訴人臺灣中小企業銀行東台南分行帳
23 戶，及於105年11月2日簽發昭志公司為發票人，面額分別為
24 6,980萬元、1,980萬元之支票兩紙，替換上訴人所簽發以快
25 樂三秒公司為發票人之同額支票，並均已兌現，足證系爭土
26 地之全部買賣價金均係被上訴人所支付。又伊等係直接向和
27 信興公司購買系爭土地，並未委託仲介，上訴人也未提及仲
28 介費用，故未給付仲介費用。此外，上訴人有另向陳明焜借
29 款合計3,800多萬元，才會要每個月給付陳明焜利息37萬3,3
30 33元，該利息與00地號等6筆土地及000土地無關。因此，伊
31 等不僅為系爭土地登記名義人，亦為實際所有權人。

01 (二)兩造間就系爭土地並無成立上訴人所稱之借名登記契約，亦
02 無信託讓與擔保契約存在，上訴人應就其所主張有利於己之
03 事實負舉證責任。上訴人於原審及本院所提出之證物及聲請
04 傳訊之證人證言，均不能證明兩造間就系爭土地有成立借名
05 登記或信託讓與擔保契約之關係。且倘如上訴人所言，系爭
06 土地為上訴人向陳明焜借貸1億1,200萬元購買，伊等僅為借
07 名登記名義人，則伊等先將系爭土地全部買賣價金給付予和
08 信興公司，卻讓系爭土地處於隨時可被上訴人終止借名登記
09 之不利益，復無任何物權足以擔保上訴人確實向陳明焜償還
10 借款本息，則一旦之後上訴人終止契約，陳明焜僅剩下上訴
11 人將來不確定是否會按時給付之借款本息，此舉根本不符合
12 社會常情及當時陳明焜處於金主優勢地位之利益。又縱認兩
13 造就系爭土地有成立信託讓與擔保契約，然上訴人自承迄未
14 清償借款全數本息，自無權請求伊返還系爭土地。

15 (三)上訴人於108年10月4日及同年月8日，並未依附買回契約之
16 約定，提出2,300萬元之全額買回價金，其僅口頭表示要買
17 回000土地，不生買回之效力。又上訴人未於簽立附買回契
18 約後一年內買回000土地，已不得再行使買回權。

19 (四)原審駁回上訴人之請求，於法並無違誤等語，資為抗辯。並
20 答辯聲明：上訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項為：

22 (一)上訴人與和信興公司於105年9月22日就系爭土地簽訂買賣契
23 約，嗣於105年11月2日，由00-0土地分割出00-0土地，於10
24 5年11月17日過戶予被上訴人後，再於110年11月9日由00、0
25 0-0、000、000、000、000、000土地合併為00土地，其中00
26 -0土地於111年12月7日再分割出00-0土地，故原出售之11筆
27 土地，現為00地號等6筆土地及000土地，但總面積不變（原
28 審補字卷第65-85頁；本院卷二第15-63頁）。

29 (二)系爭土地買賣之仲介人員林煥天、鄭素霞，均為鴻運多公司
30 業務人員，仲介費272萬元是由上訴人於105年11月24日以快
31 樂三秒公司名義（上訴人為法定代理人），簽發同額支票支

01 付予鴻運多公司，鴻運多公司於次日即同年月25日開具統一
02 發票交由上訴人收執（原審補字卷第244-246頁）。

03 (三)系爭土地由地政士陳淑玲、洪鴻成代辦過戶手續（原審補字
04 卷第276、286、290-291頁）。

05 (四)上訴人與和信興公司於105年9月22日在鴻運多公司營業所在
06 地臺南市○○區○○路000號簽訂系爭買賣契約，土地買賣
07 總價為1億1,200萬元，陳明焜當日未在场（原審補字卷第53
08 -63頁）。

09 (五)陳明焜於105年9月21日匯款1,000萬元予上訴人，上訴人即
10 以此款加上自有之120萬元，於次日105年9月22日簽訂系爭
11 買賣契約時，一併支付第一期款1,120萬元（原審補字卷第1
12 05頁）。

13 (六)上訴人與和信興公司同意系爭土地買賣價金之交付，委由第
14 一銀行新化分行辦理價金信託，而於105年9月22日簽約當日
15 ，上訴人以買方作為委託人兼受益人身分，與以受託人身分
16 之第一銀行新化分行簽訂第一份信託契約，賣方和信興公司
17 則為此信託契約之信託關係人（原審補字卷第95-102頁）。

18 (七)上訴人於105年9月22日簽約後支付系爭土地買賣價金第一期
19 款1,120萬元至第一銀行信託專戶，並於同日簽發其為法定
20 代理人之快樂三秒公司面額1,120萬元支票（發票日105年10
21 月30日）用以支付第二期款；復簽發快樂三秒公司面額6,98
22 0萬元及1,980萬元支票（發票日均為105年11月15日）用以
23 支付第三期款，均存入第一銀行信託專戶（原審補字卷第10
24 3-107頁）。

25 (八)上訴人於105年11月2日簽署聲明書交給鴻運多公司及其業務
26 人員鄭素霞與林煥天，其聲明主要為上訴人因貸款需求，將
27 變更以昭志公司作為買賣標的之登記名義人（原審補字卷第
28 109頁）。上訴人保證其與登記名義人間一切財務、法律等
29 事宜，均由上訴人自行與登記名義人協議處理之，上訴人與
30 登記名義人間有任何爭執，概與鴻運多公司及承辦人無關。

31 (九)上訴人於105年11月2日以授權人身分，與代理人昭志公司簽

01 立授權書，上訴人就00、00、00-0、000、000、000、000-0
02 、000、000、000土地共10筆土地之買賣、產權移轉事宜，
03 委任代理人昭志公司全權處理下列各項事宜：1. 出售不動產
04 時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜
05 。2. 代理人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。3. 為
06 辦理履約保證，就簽訂契約及辦理其他相關手續等事宜。4.
07 買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、給付價金
08 及點交房地事宜。5. 簽署為連帶保證人事宜。6. 簽發擔保本
09 票事宜。7. 辦理法院公證、印鑑證明申請、戶籍謄本申請。
10 8. 其他（空白）（原審補字卷第111頁）。

11 (十)上訴人於105年11月2日以授權人身分，與代理人陳明焜簽立
12 授權書，上訴人就000土地之買賣、產權移轉事宜，委任代
13 理人陳明焜全權處理下列各項事宜：1. 出售不動產時，就買
14 賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜。2. 代理
15 人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。3. 為辦理履約
16 保證，就簽訂契約及辦理其他相關手續等事宜。4. 買受不動
17 產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、給付價金及點交房
18 地事宜。5. 簽署為連帶保證人事宜。6. 簽發擔保本票事宜。
19 7. 辦理法院公證、印鑑證明申請、戶籍謄本申請。8. 其他
20 （空白）（原審補字卷第113頁）。

21 (十一)上訴人、和信興公司、昭志公司及陳明焜4人於105年11月2
22 日簽訂不動產買賣契約書增訂特約事項（下稱系爭增訂特約
23 事項），內容略以：一、因甲方（即上訴人）應貸款銀行要
24 求，甲、乙（即和信興公司）雙方同意00、00、00-0、000
25 、000、000、000-0、000、000、000土地，變更昭志公司（
26 以下簡稱丙方）為不動產名義登記人，000土地為農業區，
27 名義登記人為陳明焜先生（以下簡稱丁方）。二、甲方開立
28 第三期105年11月15日到期支票兩張更換由昭志公司支付，
29 金額分別為1,980萬元整及6,980萬元整，往後貸款由昭志公
30 司自行處理，但甲方仍應與丙方、丁方負連帶責任。三、甲
31 、乙雙方於105年9月22日簽訂之系爭買賣契約，丙方和丁方

01 同意與甲方就上述契約書對乙方負相同之連帶責任等語。該
02 特約事項見證人欄為鴻運多公司及其法定代理人李應吉蓋印
03 ，鄭素霞與林煥天亦於簽訂時在場（原審補字卷第115-117
04 頁）。

05 (三)上訴人、昭志公司、第一銀行、和信興公司於105年11月2日
06 簽立第一銀行不動產價金信託契約增補協議書（第一次增補
07 ），內容略以：爰甲（上訴人）、乙（第一銀行）、丙（和
08 信興公司）、丁（昭志公司及陳明焜）因台南市○○區○○
09 段00、00、00-0、000、000、000、000-0、000、000、000
10 、000土地不動產買賣案，於105年9月22日所共同簽訂之第
11 一份信託契約，信託契約之變更如下：一、約定丁方為委託
12 人。二、其餘部分，依第一份信託契約之約定等語（原審補
13 字卷第120-121頁）。

14 (三)昭志公司依系爭增訂特約事項，由其法定代理人陳明焜於10
15 5年11月2日簽發昭志公司為發票人，面額分別為6,980萬
16 元、1,980萬元，發票日均為105年11月15日之支票2張，均
17 交予第一銀行新化分行邱俊偉存入第一銀行信託專戶，屆期
18 兌現，快樂三秒公司先前簽發面額分別為6,980萬元、1,980
19 萬元，票期均為105年11月15日之支票則自該專戶取出退還
20 上訴人（原審補字卷第107、118之1頁）。

21 (四)昭志公司於105年10月31日匯款1,120萬元予上訴人，另於10
22 5年11月21日匯款120萬元予上訴人（原審重訴卷一第52、53
23 頁）。

24 (五)系爭土地於105年11月17日以105年11月2日買賣為原因，由
25 和信興公司將其中00、00、00-0、000、000、000、000-0、
26 000、000、000等10筆土地移轉所有權登記至昭志公司，另
27 將000土地移轉所有權登記至陳明焜名下（原審重訴卷一第2
28 1-31頁）。

29 (六)上訴人與陳清源等人於105年11月20日簽訂土地買賣契約
30 書，由上訴人以每坪1萬5,000元，總價2,328萬8,850元買受
31 000土地（1,552.5963坪），於106年8月8日過戶至上訴人名

01 下（原審補字卷第142-148頁）。

02 (七)上訴人與陳明焜於108年7月28日就000土地簽訂附買回契約
03 契，契約內容載明由陳明焜以總價2,300萬元向上訴人買受000
04 土地，但有約定買方同意賣方得於簽約後一年內依原價買回
05 嗣000土地於108年8月5日由戴宏基地政士代辦過戶手續，
06 以買賣為原因，由上訴人移轉所有權登記予陳明焜名下（原
07 審補字卷第152-154頁）。

08 (六)上訴人與昭志公司、陳明焜於105年11月24日簽立協議書，
09 內容略以：承買人昭志公司陳明焜向出賣人和信興公司承買
10 土地坐落於○○區○○段000等地號，經地政機關鑑界測量
11 後，鄰地所興建之鐵皮屋（門牌台南市○○區○○路○段00
12 0號）一部分及地上物占用到公塹段000、000土地，經與鄰
13 地協商後，承諾於106年2月28日前將占用部分拆除並清除。
14 今劉清田同意代墊5萬元交付給承買人做為保證金，鄰地所
15 有權人將占用之鐵皮屋拆除並以素地交付承買人後，再將該
16 保證金歸還劉清田。若鄰地所有權人逾期未清除，劉清田同
17 意該保證金由承買人沒收，做為鐵皮屋清除費用。恐口無憑
18 ，特立此切結為據等語（原審重訴卷一第377頁）。

19 (五)系爭土地之106年、107年、108年、109年及110年地價稅，
20 其中00、00、00-0、000-0、000土地均係由昭志公司繳納，
21 收據正本由昭志公司持有；000土地係由陳明焜繳納，收據
22 正本由陳明焜持有。系爭土地之權狀，係由被上訴人自105
23 年11月17日持有至今。

24 (三)上訴人有如附表所示匯款予陳明焜，12張匯款委託書或匯款
25 申請書之附言都有載明「數學博物館...利息」字樣。

26 附表：

27

編號	日期	金額
1	106年7月19日	2,240,000元
2	106年10月26日	1,120,000元
3	107年1月11日	1,120,000元

01

4	107年1月16日	373,333元
5	107年2月7日	373,333元
6	107年3月29日	373,333元
7	107年5月25日	1,120,000元
8	107年8月10日	373,333元
9	107年11月20日	746,666元
10	107年12月11日	746,666元
11	108年1月22日	373,333元
12	108年3月4日	373,333元
合計		9,333,330元

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

(三)楊英都於109年4月23日立下切結書，內容略以：「本人楊英都…在此願意承認下列三件事情。一、本人曾經於106年在數學博物館預定地上，當面徵求地主劉清田的同意，可以免費在這片土地上繼續栽種水果，直到數學博物館開發案要進行規劃施工，本人會無條件拆除。二、○○區○○○路土地真正買主劉清田曾經於107年12月委託本人發包製做一條鐵鍊安裝在○○○路旁邊出入口，費用總計二千元，劉清田當時已經支付這筆費用給我本人。三、本人曾經於108年在數學博物館預定地上，蓋一間鐵皮屋，事先有透過電話徵求地主劉清田的同意，本人也向地主劉清田承諾只要數學博物館開發案要進行規劃施工，本人會無條件拆除該間鐵皮屋。唯恐空口無憑，特立此據證明。」等語，並於上開切結書簽名（原審補字卷第258頁）。

15

16

17

18

19

(三)上訴人與訴外人陳彥宇於109年10月21日簽訂協議書，內容略以：一、甲方劉清田為00、00、00-0、00-0、000、000、000、000、000-0、000、000、000、000等13筆土地的真正所有權人，這些土地目前正在訴訟中，甲方劉清田已經於去年控告陳明焜侵佔劉清田的土地。二、乙方（即陳彥宇）因

01 為在甲方的土地附近蓋房子，為了車輛進出方便，希望甲方
02 能同意讓乙方的車輛經過甲方的土地，使用期間自即日起至
03 110年12月31日止，乙方為了答謝甲方同意出借土地方便乙
04 方的車輛進出，乙方願意以甲方與乙方的名義各捐一萬元給
05 附近廟宇，並於簽名之後二週內完成這項捐款。三、甲方同
06 意讓乙方的車輛經過甲方的土地，使用期間自即日起至110
07 年12月31日止。甲方承諾不再向乙方收取任何租金與費用。
08 四、如果這片土地賣給他人，本協議書立即失效等語（原審
09 補字卷第298頁）。

10 四、得心證之理由：

11 (一)上訴人依終止借名登記契約後之法律關係，請求被上訴人將
12 00地號等6筆土地及000土地所有權移轉登記為上訴人所有部
13 分：

14 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
15 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
16 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
17 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
18 止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並
19 類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第99
20 0號判決要旨參照），惟借名登記為契約之一種，須當事人
21 互相表示意思一致，始能成立（最高法院102年度台上字第1
22 233號判決要旨參照）。另按借名登記契約存否，除就不動
23 產確有借名登記契約關係存在之直接證據外，亦得由不動產
24 係由何人出資購買、稅捐繳納人、事實上管理用益權人、所
25 有權狀保管人等間接證據推認之（最高法院98年度台上字第
26 1048號判決意旨參照）。本件上訴人主張其向被上訴人借款
27 1億1,200萬元，而將00地號等6筆土地及000土地借名登記與
28 被上訴人，以為借款之擔保，惟為被上訴人所否認，並抗辯
29 00地號等6筆土地及000土地為被上訴人所購買，兩造間並無
30 借名登記契約，故上訴人就兩造間有借名登記契約存在一節
31 ，負有舉證之責。

01 2. 依據上訴人與和信興公司於105年9月22日簽立之系爭買賣契
02 約第四條第一款、第五條第二款及第六條第一款、第二款後
03 段分別約定：「第四條：付款方法 甲（即上訴人）乙（即
04 和信興公司）雙方同意買賣價款之交付，委由第一銀行新化
05 分行辦理價金信託，俾確保雙方權益。一、甲乙雙方簽訂本
06 買賣契約同時，甲方交付…1,120萬元整匯入信託專戶之銀
07 行帳戶。甲方並同時開立第二期款105年10月30日到期日支
08 票、金額1,120萬元整，第三期款105年11月15日到期日支票
09 兩張、金額1,980萬元整及6,980萬元整交付甲乙雙方所信託
10 之信託銀行。」、「第五條：貸款處理 甲方預定貸款抵付
11 部分買賣價款，並依下列規定辦理貸款、付款事宜：…二、
12 甲方貸款額少於預定貸款金額或貸款無法獲准時，甲方應於
13 所有權移轉登記前，將差額或尾款補足。」、「第六條產權
14 登記 一、甲方為登記名義人。二、…。所有權移轉登記與
15 貸款抵押權登記二項登記併同送件辦理。」，有系爭買賣契
16 約書附卷可查（原審補字卷第55-56頁）。依上開條款之約
17 定內容觀之，若上訴人無法辦理貸款，則無法辦理所有權移
18 轉登記之送件，亦即無法辦理系爭土地之所有權移轉登記予
19 上訴人名下，而上訴人自承第一銀行新化分行黃春長經理在
20 簽訂系爭買賣契約僅一個星期之後即變卦表明無法貸款，理
21 由是上訴人係以其個人名義購買系爭土地及申請抵押貸款，
22 不符合金融機構之放款條件等語（原審補字卷第19頁），因
23 此，系爭買賣契約雖係由上訴人訂立，然因上訴人申請貸款
24 無法獲准，自難以上訴人係系爭買賣契約之買受人即認上訴
25 人得依系爭買賣契約取得系爭土地之所有權。

26 3. 次查，依據上訴人與和信興公司，以及被上訴人共四方於10
27 5年11月2日簽立之系爭增訂特約事項第一、三點約定：一、
28 因甲方（即上訴人）應貸款銀行要求，甲、乙（即和信興公
29 司）雙方同意00、00、00-0、000、000、000、000-0、00
30 0、000、000土地，變更昭志公司（以下簡稱丙方）為不動
31 產名義登記人，000土地為農業區，名義登記人為陳明焜先

01 生（以下簡稱丁方）。…三、甲、乙雙方於105年9月22日簽
02 訂之不動產買賣契約書，丙方（即昭志公司）和丁方（即陳
03 明焜）同意與甲方就上述契約書對乙方負相同之連帶責任之
04 內容（原審補字卷第115頁），堪認上訴人與和信興公司並
05 未變動雙方成立之系爭買賣契約之契約當事人，僅係雙方同
06 意買受人變更被上訴人為系爭土地之「名義登記人」，以及
07 被上訴人同意就系爭買賣契約（按：應指給付價金部分）與
08 上訴人負連帶責任。惟系爭增訂特約事項並未就「上訴人為
09 何變更被上訴人為系爭土地之名義登記人」之原因，以及被
10 上訴人係基於何種法律關係而得登記為系爭土地之名義登記
11 人為約定。爰依本事件相關事證就此二部分認定如下：

12 (1)上訴人固主張依系爭增訂特約事項第一點使用之文字：甲、
13 乙雙方同意系爭土地變更被上訴人為「不動產名義登記人」
14 ，足見兩造間成立上訴人借用被上訴人名義，而將系爭土地
15 登記在被上訴人名下之借名登記契約等語；惟查，本院審酌
16 系爭買賣契約第六條第一點乃約定「一、甲方為登記名義人
17 」（原審補字卷第56頁），因此，不論係系爭買賣契約使用
18 之「登記名義人」或系爭增訂特約事項使用之「名義登記人
19 」，應均僅係表示：「系爭土地登記在何人名下或名義下」
20 ，尚無法僅憑系爭增訂特約事項第一點使用之「被上訴人為
21 不動產『名義登記人』」之文字，即得遽認兩造間成立借名
22 登記契約。

23 (2)茲審酌參與系爭買賣契約及貸款事宜之相關證人就為何簽立
24 系爭增訂特約事項之證述分敘如下：

25 ①證人即第一銀行新化分行經理黃春長於原審結證稱：伊有看
26 過105年11月2日簽訂之系爭增訂特約事項，因為簽立系爭買
27 賣契約後，上訴人不夠錢，上訴人就找他朋友即昭志公司負
28 責人陳明焜出來買，所以才會簽立系爭增訂特約事項等語（
29 原審重訴卷二第151頁）；又黃春長另於偵查中結證稱：我
30 因銀行往來與劉清田、陳明焜認識，劉清田之前因為跟和信
31 興公司買賣土地，有跟第一銀行辦理信託契約，後來有變更

01 買方，我們是根據買賣契約，是延續原來的買賣契約，陳明
02 焜在這個買賣契約擔任新的買方（角色），之所以在系爭增
03 訂特約事項第二點記載貸款事項由昭志公司自行處理，是因
04 本來劉清田要跟第一銀行辦理貸款後來改成昭志公司，後來
05 沒有辦貸款，昭志公司有向第一銀行申請信用貸款，不是不
06 動產的貸款，因為還沒過戶不能借給他，一開始劉清田來申
07 請貸款時我們有收件，做評估，好像他負債比較多，所以總
08 行的評估是不能貸給他這麼多，我有跟劉清田說等語【臺灣
09 臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）108年度他字第2118號
10 卷二第65-66頁】；我是第一銀行負責不動產買賣價金信託
11 的業務，確認雙方交易過程順利履約，一開始是劉清田付款
12 ，但後來第三期及第四期款及貸款也貸不下來，陳明焜是用
13 昭志公司名義向本行變更為出資人，當時變更名義時，陳明
14 焜沒有辦理貸款，本來是劉清田用快樂三秒公司名義付支票
15 ，陳明焜簽了協議書後就改成昭志公司的支票，劉清田第1
16 筆是付履約保證金1,120萬元，第2筆也是1,120萬元等語（
17 臺南地檢署108年度他字第2118號卷一第63頁正、背面）。

18 ②證人即時任鴻運多公司店長鄭素霞於原審結證稱：我在鴻運
19 多公司擔任店長，聲明書是我個人與我們公司的法務針對這
20 個事情作的聲明，當初會做此聲明，因為一般買賣買方會把
21 名義登記為自己，但是本案比較特殊，所以才會這個聲明書
22 。一開始是上訴人付的簽約款，後來是陳明焜接續後面的事
23 情，就是登記名義人是陳明焜，一開始簽約金是上訴人，後
24 面的錢是陳明焜付的，所以我們需要載明，如果雙方兩造日
25 後有爭議，我們要表明我們的立場，錢實際的情況我們不清
26 楚；授權書是我們公司的格式，我無法說上訴人當初跟我們
27 講什麼話。當初下幹旋金簽約是當事人，但中途有情況要變
28 更時，他一定要寫這個授權書，表示他同意做這樣的變更，
29 所以才需要授權書來做中途變更的情況，但兩造間的條件我
30 們不清楚等語（原審重訴卷一第207-211頁）；又鄭素霞另
31 於偵查中結證稱：當初地主是我找的，我是找林煥天來幫我

01 賣，因為是我們同一家公司，劉清田是林煥天的客戶，銷售
02 是林煥天找劉清田來買的。是劉清田支付仲介費272萬元給
03 我，我記得是用支票付給我們的（臺南地檢署108年度他字
04 第2118號卷一第62頁）；後面他們有變更買賣合約書的內
05 容，我們有到場關心，以我們的經驗這種狀況比較不多見，
06 劉清田後來有找陳明焜的時候，我們也會有點擔心，以後會
07 有狀況，因為一開始是劉清田來買的，所以我們是針對他，
08 我是拿授權書跟聲明書給劉清田跟陳明焜簽，聲明書是說因
09 為買賣雙方簽完約之後，我們仲介的工作已經完成，他們資
10 金、要登記誰的名字，就跟我們沒有關係了，簽聲請書的時
11 候他們都在場，我們仲介買賣合約的時候，針對的對象是劉
12 清田，劉清田跟陳明焜之間什麼關係我們不清楚，也沒有干
13 涉（臺南地檢署108年度他字第2118號卷二第23-24頁）等語
14 。

15 ③證人即時任鴻運多公司經理林煥天於原審結證稱：我在鴻運
16 多公司擔任經理，我不記得原證8這份聲明書是誰打的。是
17 劉清田要買這塊地，錢跟仲介服務費都是劉清田付的，據我
18 所知，因為劉清田金流不足，劉清田向陳明焜、昭志公司借
19 貸，後續的事情都是代書在辦，後面我就不知道；簽訂聲明
20 書當天之所以要簽原證9、10這兩份授權書，是因為劉清田
21 跟陳明焜雙方的借貸關係，這是店長鄭素霞要做的程序，避
22 免以後有紛爭；後續很多文書都是店長鄭素霞在處理，我忘
23 記有沒有看過原證11之系爭增訂特約事項等語（原審重訴卷
24 一第217-219頁）。

25 ④證人即正和地政事務所負責人陳淑玲於原審結證稱：因系爭
26 增訂特約事項第1項第2行變更昭志公司為不動產登記名義人
27 ，另外農業區登記為陳明焜，就我理解這是借名；他們兩個
28 是借貸或借名我不清楚，我要強調的是因為上訴人無法辦貸
29 款，所以上訴人去找陳明焜，至於他們兩個之間如何談判是
30 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
31 文字，我的認知就是借名等語（原審重訴卷二第53-54頁）

01 ；又陳淑玲另於偵查中結證稱：因為劉清田貸款辦不下來，
02 去跟陳明焜借錢，陳明焜要求要登記在他名下，我們沒有為
03 了名字要換登記到昭志公司跟陳明焜的這件事情去找陳明焜
04 或是原賣家和信興公司，應該是劉清田跟陳明焜之間有簽個
05 類似借名登記的協議書。代書有參與協議，但是沒有定案，
06 劉清田跟陳明焜在陳明焜的公司原本要談借名登記的契約，
07 有代書參與，但是沒有結論，但是事後有登記陳明焜，所以
08 我猜是有協議成功，我沒有打電話叫劉清田一定要拿切結書
09 讓陳明焜簽，切結他是借名登記的，我只記得劉清田有打電
10 話問我說，他的保障在哪裡，我說可以叫陳明焜寫一個借名
11 契約的切結書，但是後來代書參與的那一次沒談成，這是在
12 簽完約貸款辦不出來，代書去協調但是協調沒成，事後劉清
13 田來問我，如果要登記在陳明焜名下的話他的保障，我才提
14 到借名契約的切結，可是我印象中陳明焜不簽，也就是不簽
15 才會產生這件訴訟，陳明焜認為錢都是他出的，劉清田認為
16 是他買的，但是他也沒有繳利息給陳明焜，如果算利息的話
17 ，他出的錢也被吃掉了等語（臺南地檢署108年度他字第211
18 8號卷二第98-99頁）；本件土地買賣買主是劉清田，我們負
19 責代書登記，在本件土地買賣過程中，陳明焜在第三期款劉
20 清田無法支付的時候出現，第一期款是劉清田匯款到履約保
21 證帳戶、第二期款是劉清田開立支票，第三期、第四期款是
22 劉清田有開支票但無法兌現，所以劉清田與陳明焜簽了一份
23 協議書，由陳明焜代付第三期及第四期款項，協議書上面有
24 載明劉清田同意把土地登記在陳明焜名下，協議書包括買賣
25 雙方、仲介公司都有簽署等語（臺南地檢署108年度他字第2
26 118號卷一第62頁背面）。

- 27 ⑤證人即正和地政士事務所合夥人洪鴻成於原審結證稱：我不
28 確定是不是105年11月17跟上訴人去陳明焜的公司，我拿系
29 爭土地買賣的權狀要過去給陳明焜。我無法確定是否當天上
30 訴人要求被上訴人簽切結書，印象是上訴人要求我做這件事
31 ，就是說要寫類似借名、切結是上訴人買的。（後稱）借名

01 要改成註明兩造間是登記給昭志公司及陳明焜的切結書。因
02 為上訴人說這個土地是他買的，因為他錢沒有辦法付，所以
03 請求陳明焜幫他付款，上訴人要求陳明焜要簽這個切結書證
04 明是上訴人買的，但是陳明焜拒絕簽署等語（原審重訴卷二
05 第68、69頁）；又洪鴻成另於偵查中結證稱：劉清田簽完買
06 賣合約之後，他原本要用買的這筆土地以劉清田名義辦理貸
07 款，後來銀行沒有核准，然後劉清田就找了昭志的負責人陳
08 明焜來幫他付錢，我印象他們有寫個約定，就是簽系爭增訂
09 特約事項。這一份特約事項的內容是劉清田有先去找陳明焜
10 講，他們兩個講好之後，有找我跟和信興公司，有簽這個增
11 訂特約事項，文字內容我印象是和信興公司寫出來的，我印
12 象中他們有律師，再給甲乙丙丁簽名；至於為何是簽增訂特
13 約事項，不重簽合約書，是以特約事項來變更原本簽合約書
14 的內容，特約事項第一點就有說，這些土地變更昭志公司為
15 不動產登記人，農地就是登記給陳明焜等語（臺南地檢署10
16 8年度他字第2118號卷二第75-76頁）。

17 ⑥證人即和信興公司經理王明瑞於原審結證稱：土地登記名義
18 人為何會由上訴人更換為昭志公司及陳明焜，都是蔡淑滢在
19 處理。我知道土地登記名義人有變更，至於為何要做這樣的
20 變更，好像是一銀貸款有問題，那是遊樂區等語（原審重訴
21 卷二第467頁）。

22 ⑦證人即和信興公司職員蔡淑滢於本院結證稱：第一次是與劉
23 清田簽，簽完只知道他有什麼原因要改為昭志公司，所以要
24 變更合約，我們就又跟昭志公司有約出來重新簽一份合約，
25 所以劉清田我見過兩次，陳明焜我見過一次。我說和信興公
26 司有跟昭志公司重簽合約，就是原審補字卷第115-117頁的
27 系爭增訂特約事項。我說簽系爭增訂特約事項，就是要由昭
28 志公司來買，至於為何這份合約要由劉清田來負連帶責任，
29 我不記得，只知道劉清田在當時有找朋友進來投資，所以後
30 來又補簽該份特約事項。簽這個特約事項後，公司有討論，
31 因為公司不清楚劉清田與昭志公司間的關係是如何，所以只

01 要錢有順利進來，不管是劉清田匯的還是昭志公司匯的都當
02 做有給付土地的買賣價款。因為第一份買賣契約是劉清田跟
03 我們公司簽的，後來他又去找了昭志公司來簽這份特約事項
04 ，公司也怕他們跑掉，所以才牽劉清田來做大頭。所謂做大
05 頭是因為他就是第一個來跟我們簽約的人，我們就認定他是
06 買方。系爭增訂特約事項的第一點第2-3行「變更昭志公司
07 為不動產名義登記人」、第4行「000土地名義登記人為陳明
08 焜」中「名義登記人」是公司請的法律顧問看過，說OK了，
09 我只是負責用印。至於名義登記人的意思是什麼我無法回答
10 等語（本院卷四第188-193頁）。

11 ⑧綜核上開證人證言，黃春長乃係證稱：係上訴人找陳明焜出
12 來買，所以才簽系爭增訂特約事項，陳明焜在這個買賣契約
13 擔任新的買方（角色）等語；而陳淑玲則證稱：他們兩個是
14 借貸或借名我不清楚，根據11月2日就已經寫了這份文字，
15 我的認知就是借名等語；另洪鴻成則證稱：上訴人要求我請
16 陳明焜寫類似借名、切結是上訴人買的，但是陳明焜拒絕簽
17 署等語；其餘證人鄭素霞、林煥天、王明瑞、蔡淑滢等人則
18 證稱不知道為何如此變更或證稱不知道上訴人與陳明焜間之
19 關係或條件為何等語。本院審酌證人陳淑玲乃因系爭增訂特
20 約事項記載變更昭志公司為不動產登記名義人，另外農業區
21 登記為陳明焜，而自行推論兩造間有借名關係存在，並非親
22 自聽聞上訴人與陳明焜曾談及就系爭土地要為借名登記一事
23 ，故證人陳淑玲之上開證述，尚無法證明兩造間就系爭土地
24 有借名登記之法律關係存在；至於證人黃春長證稱：係上訴
25 人找陳明焜出來買，並未提及上訴人與陳明焜有借名登記關
26 係，才找陳明焜出來買，則與上訴人主張其與陳明焜間為借
27 名登記關係相異；另證人陳淑玲及洪鴻成均證稱陳明焜拒絕
28 簽署類似借名、切結是上訴人買的文件，更難認上訴人與陳
29 明焜間就系爭土地有借名登記關係存在。

30 (3)至上訴人主張依系爭增訂特約事項第三點後段記載昭志公司
31 和陳明焜同意與上訴人就系爭買賣契約對和信興公司負相同

01 之連帶責任，得以證明兩造間就系爭土地存有借名登記關係
02 等語；惟查，證人黃春長於原審結證稱：因上訴人與和信興
03 公司簽訂買賣契約，在仲介那邊看到上開買賣契約。買賣契
04 約簽立後，上訴人因為錢不夠，找朋友即昭志公司負責人陳
05 明焜出來買，第二份信託契約就是在不動產買賣變更後再追
06 加的。根據不動產交易買賣契約，因為本件買賣案件上訴人
07 更換買受人為昭志公司，根據買賣契約做調整，才會簽訂第
08 二份信託契約。信託契約一開始上訴人是買方，本件做信託
09 委託人的變更，原有的契約要延續沒有中斷，上訴人就原有
10 的契約要負保證責任，要把買賣契約完成，到底上訴人是不
11 是仍為買方，這是法律責任我也不清楚，我只是依信託契約
12 認為上訴人要負連帶保證責任。照著買賣契約精神走，原本
13 信託契約是甲（上訴人）、乙（第一銀行）、丙方（和信興
14 公司），增加了丁方（昭志公司），原來的買賣契約繼續有
15 效（原審重訴卷二第150-153、157頁）。是以，依證人黃春
16 長上開證述可知，土地登記名義人雖從上訴人改為昭志公司
17 、陳明焜，但證人黃春長乃係認定依據原本買賣契約精神解
18 釋，上訴人需與昭志公司負連帶保證之責；再依證人陳淑玲
19 於原審結證稱：系爭增訂特約事項其上記載上訴人應與昭志
20 公司、陳明焜負連帶責任，這是買賣契約的精神，簽約人本
21 來就可以指定登記名義人，但簽約人及登記名義人對賣方負
22 連帶清償責任，是對賣方的義務。伊從頭到尾都不知道這是
23 借名或借貸等語（原審重訴卷二第55、56頁）。是依證人黃
24 春長、陳淑玲上開證述可知，其二人均係認為系爭增訂特約
25 事項記載上訴人仍應與昭志公司、陳明焜負連帶責任，並非
26 基於兩造間之借名登記關係而來，而係本於上訴人與和信興
27 公司間之系爭買賣契約，因上訴人仍為買受人，但指定登記
28 與被上訴人，基於對賣方即和信興公司應負擔之責任，而認
29 上訴人應與被上訴人負連帶責任。從而，上訴人主張系爭增
30 訂特約事項記載上訴人應與被上訴人負連帶責任，即得以證
31 明兩造間就系爭土地存有借名登記關係，尚無可採。

01 4.上訴人另主張系爭土地買賣是由鴻運多公司業務人員鄭素霞
02 、林煥天居間仲介，由上訴人支付272萬元仲介費，故上訴
03 人確實為系爭土地之實際所有權人等語；經查，系爭土地買
04 賣之仲介人員林煥天、鄭素霞，均為鴻運多公司業務人員，
05 仲介費272萬元是由上訴人於105年11月24日以快樂三秒公司
06 名義（上訴人為法定代理人），簽發同額支票支付予鴻運多
07 公司，鴻運多公司於次日即同年月25日開具統一發票交由上
08 訴人收執等情，業據上訴人提出統一發票為證（原審補字卷
09 第244-246頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(二)）。惟
10 依證人林煥天於原審結證稱：買的人是劉清田，服務費是劉
11 清田付的，所以仲介服務費發票當然是開給劉清田，渠等從
12 來沒有擔任過昭志公司或陳明焜之仲介等語（原審重訴卷一
13 第220、221頁）。本院審酌上情，認上訴人經由證人林煥天
14 等人仲介購買土地，而昭志公司、陳明焜未曾委託證人林煥
15 天仲介購買土地，自無需支付仲介費與證人林煥天或其所屬
16 仲介公司，應可認定；至於上訴人委託證人林煥天仲介購買
17 系爭土地，並支付簽約金1,120萬元、備證用印款1,120萬元
18 後，因資力不足，將系爭土地改登記與被上訴人，雖被上訴
19 人在結果上有享受林煥天等人仲介系爭土地之勞務，然被上
20 訴人既未與鴻運多公司有居間關係，依法仍無庸給付仲介費
21 用。至上訴人是否得向被上訴人主張被上訴人應給付全部或
22 一部仲介費用，則屬兩造間另行約定或主張之事項，而兩造
23 間就系爭土地之關係，亦應依兩造之約定定之。因此，尚不
24 能僅以鴻運多公司之仲介費係由上訴人支付乙節，遽認上訴
25 人為系爭土地之實際所有權人。

26 5.上訴人復主張其與陳明焜間有1億1,200萬元之消費借貸，且
27 上訴人已自106年1月1日起，按月給付陳明焜借款利息37萬3
28 ,333元，計至108年3月13日（借名登記終止日）止，已給付
29 共計933萬3,325元之利息，雙方既然有消費借貸關係存在，
30 足以認定上訴人為系爭土地之買受人，且為實際所有權人等
31 語，經查：

01 (1)上訴人就此部分主張，固提出106年3月24日LINE對話截圖
02 (原審重訴卷一第337頁)，以及註記「數學博物館利息」
03 文字之匯款委託書或匯款申請書為證(原審補字卷第124-12
04 9頁)。本院審酌上開LINE對話截圖，上訴人乃向陳明焜詢問
05 「快樂休閒農場前三個月的利息1億1,200萬元×4% (年息農
06 場開幕前，特別五折優惠) =448萬元 (一年) 448萬元除
07 以12個月，平均每個月37萬3,333元 (今年一、二、三月)
08 合計112萬元。這樣對嗎?陽信銀行貸款下來，可以馬上支
09 付這筆款項」等語，然陳明焜對上訴人此部分之詢問並未為
10 任何回覆，因此，尚難僅以上開LINE對話截圖即認陳明焜承
11 認兩造間有1億1,200萬元之消費借貸，以及同意上訴人所主
12 張之利息計算式。另參酌陳明焜於107年5月15日、107年10
13 月22日傳給上訴人之LINE對話(本院卷二第381、411頁)，
14 以及上訴人會計黃勺芳於106年4月26日傳給上訴人之LINE對
15 話(本院卷二第409頁)，均僅表示上訴人欠陳明焜之本金
16 為3,830萬元，亦核與上訴人主張其與陳明焜間有1億1,200
17 萬元之消費借貸云云，不相符合。況衡諸常情，若如上訴人
18 所述，其向陳明焜借款1億1,200萬元購買系爭土地，且於10
19 5年11月17日即將土地借名登記與被上訴人，而1億1,200萬
20 元對一般自然人而言，已屬鉅款，若陳明焜要將此鉅額款項
21 借給上訴人以收取利息，陳明焜理應在出借款項時即與上訴
22 人談妥利息應以多少計算，上訴人應自何時開始支付借款利
23 息，豈會由上訴人迄至106年3月24日才以LINE貼文詢問陳明
24 焜利息之計算式是否正確，因此，上訴人主張其於105年間
25 向陳明焜借款1億1,200萬元購買上開土地等語，即屬有疑；
26 至上訴人提出記載「數學博物館利息」等語之匯款委託書或
27 匯款申請書，本院審酌匯款人是否匯款，以及註記「數學博
28 物館利息」等文字，均為上訴人單方即可決定，因此，尚無
29 法以上開匯款委託書或匯款申請書認定上訴人與陳明焜間有
30 1億1,200萬元之消費借貸關係存在。

31 (2)證人即當時任上訴人會計黃勺芳於原審結證稱：上訴人所提

01 出之匯款委託書，沒有傳真給被上訴人或被上訴人會計黃麗
02 君看過，僅有初期一、二次有打電話告知黃麗君，因為後來
03 匯款日期不固定，就沒有打電話給黃麗君等語（原審重訴卷
04 二第265頁）；又黃勺芳於偵查中另結證稱：本金我不清
05 楚，但是○○路的利息是百分之八、百分六是匯某間銀行、
06 百分之二是匯另外一間銀行，這二間銀行的存戶名字是陳明
07 焜，金額我不清楚。○○○路的本金我不清楚，但是利率是
08 百分之四，利率是上訴人告訴我的，他告訴我是百分之四，
09 算出的金額也是他告訴我的，我就照他說的去。106年4月
10 26日那筆還款金額，我有在107年10月23日與昭志公司的黃
11 麗君對帳，之所以那一次要與黃麗君對帳，是因有時候上訴
12 人借款，沒有告訴我，黃小姐打電話告訴我，利息會增加，
13 我詢問原因，他說上訴人有去借款，我怕本金的認知有出入
14 ，所以我會跟他對帳，我也會跟上訴人確認，是否有再借款
15 等語（臺南地檢署109年度偵續字第137號卷第72-74頁）；
16 而證人即陳明焜之會計黃麗君則於原審結證稱：伊有接過證
17 人黃勺芳的電話一次，黃勺芳有提到數學博物館，但是伊當
18 時回答，不知道有數學博物館的事情，如果有問題請劉清田
19 與陳明焜聯絡等語（原審重訴卷二第287頁）。是依上開二
20 人證述可知，黃勺芳雖於匯款初期曾致電黃麗君，或與黃麗
21 君對帳，並提到基於數學博物館之土地借款支付利息情事，
22 但黃麗君係向黃勺芳表示其不知有數學博物館利息一事。是
23 尚無從依上開證人證言認為上訴人與陳明焜間有1億1,200萬
24 元之借貸關係存在。此外，上訴人所提出之上開匯款委託單
25 上雖有記載數學博物館利息等文字，惟此乃上訴人片面所為
26 為，亦無從遽以認定上訴人與陳明焜間就1億1,200萬元有達
27 成消費借貸之合意。

28 (3)至黃麗君於原審另結證稱：原證42即110年1月4日陳明焜刑
29 事答辯狀證12這兩頁（即原審重訴卷二第367、369頁）是我
30 打的。上面有9個欄位，除了第1個欄位是日期外，其他8個
31 欄位都有金額數字，這些金額數字打在借款明細表上面的依

01 據是依照借款金額乘以8%。如果以第一筆來講，借款金額是
02 2千萬。這12筆預付利息，我是依據陳明焜說劉清田的借款
03 一開始是一次先付3個月利息，就是預付利息。這兩張何時
04 打出來，第二頁最後一筆的日期為109年12月，當時是已經
05 在打官司了，但我是在過程中一直陸續記載，而不是在109
06 年12月之後才一次將所有款項紀錄上去。除這12筆預付利息
07 外，為何後來再沒有預付利息，是因為陳明焜說之後改成一
08 個月付一次，就不會有預付利息等語（原審重訴卷二第277-
09 281頁）。經核黃麗君上開證言，至多僅能證明黃麗君有將
10 上訴人匯款之12筆利息計入帳目資料，惟兩造既然對於有無
11 成立1億1,200萬元之消費借貸事實迭有爭執，而陳明焜對上
12 訴人仍有其他債權未獲上訴人清償完畢，則陳明焜收受該12
13 筆利息後自非不得抵充上訴人應給付之其他借款本金、利息
14 債權。因此，要難僅以黃麗君上開證言遽認上訴人與陳明焜
15 間有1億1,200萬元之消費借貸債務存在。

16 (4)此外，上訴人並未能提出其他證據以實其說，是上訴人主張
17 其與陳明焜間有1億1,200萬元之消費借貸關係存在，以及既
18 然有消費借貸關係存在，足以認定上訴人為系爭土地之買受
19 人，且為實際所有權人等語，尚難採取。

20 6.本院另就系爭土地稅捐繳納人、事實上管理用益權人、所有
21 權狀保管人等方面，審酌兩造間是否存在借名登記契約：

22 (1)系爭土地之106年、107年、108年、109年及110年地價稅，
23 其中00、00、00-0、000-0、000土地均係由昭志公司繳納，
24 收據正本由昭志公司持有；000土地係由陳明焜繳納，收據
25 正本由陳明焜持有。系爭土地之權狀，係由被上訴人自105
26 年11月17日持有至今等情，有被上訴人提出之地價稅繳款書
27 及土地所有權狀為證（原審重訴卷二第11-19頁、本院卷一
28 第105-115頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(六)），因
29 此，系爭土地之地價稅既係由被上訴人繳納，且系爭土地之
30 權狀亦由被上訴人自105年11月17日持有至今，經核與一般
31 借名登記契約由借名人繳納稅捐、保管權狀之情形，已不相

01 符合。

02 (2)又證人即設計、規劃數學博物館之趙健良於原審結證稱：陳
03 明焜引薦我向上訴人簡報並規劃數學博物館，因此認識上訴
04 人。陳明焜委請我規劃數學博物館，對我來說我只認識陳明
05 焜，我也不知道上訴人跟陳明焜之間的關係，我印象中陳明
06 焜說劉清田是總經理，劉清田會統籌數學博物館的規劃，後
07 來我沒有繼續幫上訴人做數學博物館的設計規劃，因為在討
08 論過程中，陳明焜跟上訴人有一些理念的落差，上訴人的構
09 想不能經營，比較理想性，實際經營應該無法賺錢，陳明焜
10 有轉述，陳明焜有找我們團隊做後續討論，陳明焜就說用餐
11 廳經營為主軸等語（原審重訴卷二第254-257頁）。參酌趙
12 健良上開證言，足認上訴人對於系爭土地是否資為興建數學
13 博物館之用，並無決定之權；另上訴人與昭志公司、陳明焜
14 於105年11月24日簽立協議書，內容略以：承買人昭志公司
15 陳明焜向出賣人和信興公司承買土地坐落於○○區○○段00
16 0等地號，經地政機關鑑界測量後，鄰地所興建之鐵皮屋
17 （門牌台南市○○區○○路○段000號）一部分及地上物占
18 用到公塹段000、000土地，經與鄰地協商後，承諾於106年2
19 月28日前將占用部分拆除並清除。今劉清田同意代墊伍萬元
20 交付給承買人做為保證金，鄰地所有權人將占用之鐵皮屋拆
21 除並以素地交付承買人後，再將該保證金歸還劉清田。若鄰
22 地所有權人逾期未清除，劉清田同意該保證金由承買人沒
23 收，做為鐵皮屋清除費用。恐口無憑，特立此切結為據等
24 語，有被上訴人提出之協議書在卷可稽（原審重訴卷一第37
25 7頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(六)）。被上訴人前
26 已於105年11月17日登記為系爭土地之所有權人，若上訴人
27 認知被上訴人非真正所有權人，僅為借名登記之受託人，對
28 系爭土地並無事實上管理用益權利，自無與被上訴人簽立記
29 載上開文字內容協議之必要。因此，被上訴人對系爭土地有
30 事實上管理用益權利之情，核與一般借名登記契約由借名人
31 為事實上管理用益之情形，不相符合。

01 (3)至上訴人提出下列文件證明其對系爭土地有事實管理用益權
02 利部分，本院審酌如下：

03 ①楊英都於109年4月23日立下切結書，內容略以：「本人楊英
04 都…在此願意承認下列三件事情。一、本人曾經於106年在
05 數學博物館預定地上，當面徵求地主劉清田的同意，可以免
06 費在這片土地上繼續栽種水果，直到數學博物館開發案要進
07 行規劃施工，本人會無條件拆除。二、○○區○○○路土地
08 真正買主劉清田曾經於107年12月委託本人發包製做一條鐵
09 鍊安裝在○○○路旁邊出入口，費用總計二千元，劉清田當
10 時已經支付這筆費用給我本人。三、本人曾經於108年在數
11 學博物館預定地上，蓋一間鐵皮屋，事先有透過電話徵求地
12 主劉清田的同意，本人也向地主劉清田承諾只要數學博物館
13 開發案要進行規劃施工，本人會無條件拆除該間鐵皮屋。唯
14 恐空口無憑，特立此據證明。」等語，並於上開切結書簽名
15 等情，有上訴人提出之切結書為證（原審補字卷第258
16 頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(三)）。

17 ②上訴人與陳彥宇於109年10月21日簽訂協議書，內容略以：
18 一、甲方劉清田為00、00、00-0、00-0、000、000、000、0
19 00、000-0、000、000、000、00等13筆土地的真正所有權
20 人，這些土地目前正在訴訟中，甲方劉清田已經於去年控告
21 陳明焜侵佔劉清田的土地。二、乙方（即陳彥宇）因為在甲
22 方的土地附近蓋房子，為了車輛進出方便，希望甲方能同意
23 讓乙方的車輛經過甲方的土地，使用期間自即日起至110年1
24 2月31日止，乙方為了答謝甲方同意出借土地方便乙方的車
25 輛進出，乙方願意以甲方與乙方的名義各捐一萬元給附近廟
26 宇，並於簽名之後二週內完成這項捐款。三、甲方同意讓乙
27 方的車輛經過甲方的土地，使用期間自即日起至110年12月3
28 1日止。甲方承諾不再向乙方收取任何租金與費用。四、如
29 果這片土地賣給他人，本協議書立即失效等語，亦有上訴人
30 提出之協議書可稽（原審補字卷第298頁），且為兩造所不
31 爭執（不爭執事項(三)）。

01 ③惟查，楊英都固出具切結書予上訴人，然楊英都於偵查中乃
02 證稱：本件12筆土地是元寶公司最先購買的，我幫忙整理土
03 地，還有種植芒果，劉清田有講說這塊地是他購買的，陳明
04 焜我也認識，劉清田有拿2,000元給我叫我幫他管理，因為
05 怕有人會倒垃圾到土地上，劉清田要我幫他看管等語（臺南
06 地檢署108年度他字第2118號卷一第63頁背面至第64頁）。
07 依據楊英都在偵查中之證言，其係聽上訴人說地是上訴人買
08 的，並非真實知悉何人為土地真正所有權人，是要不能僅以
09 楊英都收取2,000元管理報酬後依上訴人要求簽立切結書，
10 即認上訴人對系爭土地有事實管理用益權利；另自上訴人與
11 陳彥宇於109年10月21日簽立之協議書觀之，僅能認其二人
12 有協議書上之約定，惟核與前開證據不符，因此，亦無從以
13 該協議書內容即認上訴人對系爭土地有事實管理用益權利。

14 7.上訴人另提出108年3月13日上午10時，上訴人與謝宏德、仲
15 介曾健輔、代書翟翠萍4人一起到昭志公司在昭志公司會議
16 室對話之錄音及譯文（本院卷二第177頁、本院卷四第55-90
17 頁），並據以主張其已於108年3月13日終止兩造間借名登記
18 契約等語；惟查，依本院上開認定，上訴人尚未能證明其與
19 被上訴人間就系爭土地有借名登記契約存在等情，業經認定
20 如上，即使上訴人於108年3月13日對被上訴人為終止借名登
21 記契約之意思表示，亦無從發生終止借名登記契約之效力。
22 至上訴人主張依上開錄音及譯文足證：上訴人於108年3月13
23 日到昭志公司與陳明焜會談的目的，就是要在3月份終止借
24 名登記，才會說還欠2個月利息。後來因陳明焜不肯終止借
25 名登記，上訴人請新金主謝宏德幫忙還款的計畫就落空，上
26 訴人認為已於108年3月13日當面為終止的意思表示，就不再
27 支付利息，等到將來結算再說，這2個月利息與本金終究是
28 要付的，以及上訴人有向陳明焜借款1億1,200萬元購買要蓋
29 數學博物館所在的土地，利息是每月37萬3,333元，當時被
30 上訴人有說：崑大路的借款剩下3,830萬元，而上訴人也有
31 明確表達要還1億1,200萬元，同時把系爭土地的所有權名字

01 登記回來等情。惟查，當日在場協助處理債務之謝宏德已明
02 確表示：我們算是跟你買賣，我若這塊地要過回去，我跟你
03 買賣，不是跟他，只是你們當中買這塊地是什麼狀況，那是
04 你們的事情等語（本院卷四第60頁）；而陳明焜亦一再否認
05 與上訴人有借名登記關係，表示：「他說什麼要跟我借名，
06 我全世界，我聽不懂，錢我出的，我用我的名字叫借名。借
07 名是你出錢，我用我的名，叫做借名。你知道不知道？不是
08 說我出錢，又你跟我借名；【謝宏德說：劉董說主張這一塊
09 地（數學博物館土地）是他買的，他有付利息給你。】啊黑
10 隴無影入，我看法都無影啦！他自己看法，他自己在想的，
11 什麼事情大家坐在一起商量，他無啦，他說決定就這樣決定
12 要這麼做，好像人家是看懶入一樣（羞辱之意），故哉伊累
13 所想的，對不對？」等語，接著謝宏德再表示：「那沒關係
14 ，那我再問1個重點，到底這塊地是有要讓他買回去？」等
15 語（本院卷四第61頁），其後，陳明焜表示：甚麼事情大家
16 說清楚，你如果說你要幫他買，很簡單等語，上訴人則表示
17 ：那金額你幫我寫一下，1億1,200萬，再加上2,900，2,900
18 多少，2,900多，還有再加…等語（本院卷四第62頁）。經
19 綜核上開錄音及譯文之過程，堪認陳明焜完全否認與上訴人
20 有借名登記契約，而謝宏德及上訴人則係與陳明焜討論「若
21 讓上訴人買回之價格要如何計算」，因此，要難以上開錄音
22 及譯文來認定兩造間就系爭土地有借名登記契約，以及陳明
23 焜於該次對話中有承認上訴人向其借貸1億1,200萬元之事實
24 ，應可認定。

25 8.綜上所述，本件上訴人與昭志公司就00地號等6筆土地及與
26 陳明焜就000土地間均未存有借名登記關係，已如前述，故
27 上訴人主張其得依終止借名登記後之法律關係，請求被上訴
28 人將00地號等6筆土地及000土地所有權移轉登記為上訴人所
29 有，自屬無據。

30 (二)上訴人依信託讓與擔保法律關係，請求被上訴人應在其清償
31 借款之同時，將00地號等6筆土地及000土地所有權移轉登記

01 為上訴人所有部分：

- 02 1.按信託之讓與擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將
03 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
04 之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物
05 即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物或估
06 價而就該價金受清償者而言（最高法院108年度台上字第187
07 3號判決參照）。
- 08 2.上訴人主張伊為擔保前開對陳明焜1億1,200萬元之借款債務
09 將00地號等6筆土地所有權移轉與昭志公司，000土地所有
10 權移轉與陳明焜，若認兩造間無借名登記關係，應認伊亦與
11 其二人間就上開土地另成立信託讓與擔保契約關係等語，為
12 被上訴人所否認，則依民事訴訟法第277條前段規定，應由
13 上訴人就其前開所稱信託讓與擔保之事實，負舉證之責任。
14 經查，依系爭增訂特約事項，係上訴人與和信興公司達成將
15 00地號等6筆土地變更登記與昭志公司及000土地變更登記與
16 陳明焜之合意，並約明上訴人開立之票款換由昭志公司支付
17 貸款亦由昭志公司自行處理，上訴人仍與昭志公司、陳明
18 焜負連帶責任。遍觀上開增訂特約事項全文，並無00地號等
19 6筆土地及000土地係供擔保上訴人與陳明焜間1億1,200萬元
20 債務之清償而移轉所有權，尤無清償期屆至前陳明焜不得處
21 分上開土地，或上訴人清償債務時陳明焜應返還上開土地之
22 內容，難認係信託讓與擔保性質。
- 23 3.此外，上訴人未能證明其與陳明焜有1億1,200萬元消費借貸
24 債務，則上訴人主張其與昭志公司就00地號等6筆土地、與
25 陳明焜就000土地，分別成立信託讓與擔保契約，顯屬無據
26 。從而，上訴人主張其得依信託讓與擔保法律關係，請求被
27 上訴人應在其清償借款之同時，將00地號等6筆土地及000土
28 地所有權移轉登記為上訴人所有，於法無據，不應准許。又
29 縱認上訴人主張其與陳明焜間有1億1,200萬元消費借貸債務
30 ，且就00地號等6筆土地及000土地有成立信託讓與擔保契約
31 ，上訴人亦無舉證證明其已清償1億1,200萬元消費借貸債務

01 ，依法自亦不得請求被上訴人將00地號等6筆土地及000土地
02 所有權移轉登記為上訴人所有，附此敘明。

03 (三)上訴人依附買回契約其他約定事項第2點，及民法第379條第
04 1項、第383條第1項規定，請求陳明焜應於其給付2,300萬元
05 同時，將000土地所有權移轉登記為上訴人所有部分：

06 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
07 價金，而買回其標的物；前項買回之價金，另有特約者，從
08 其特約，民法第379條第1、2項定有明文。所謂買回者，乃
09 出賣人以將來買回其所出賣之標的物為目的，而於買賣契約
10 中保留買回權利之再買賣契約；買回權為形成權，其行使須
11 於買回期限內提出買回價金，向買受人表示買回為要件，倘
12 出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之不動
13 產，並未將約定之買回價金提出，則買回契約並未發生效力
14 （最高法院79年台上字第2231號判決意旨參照）。

15 2.依證人吳倉典於原審結證稱：108年10月4日伊和上訴人去找
16 陳明焜，就是要買回000土地，當時有談到價金2,300萬元。
17 當天伊有擬一份買賣契約書，就是一個大概，買賣總價多少
18 、日期都會打，當天沒有帶現金2,300萬元，是帶葉森安開
19 的一張票去做簽約金使用等語（原審重訴卷二第73-76頁）
20 。復參酌證人吳倉典陳報108年10月4日攜帶至陳明焜處之土
21 地買賣合約書第三條價款給付方法：第一期款簽約金於108
22 年10月4日付230萬元，第二期款、第三期款給付款項之金額
23 及日期均為空白等情，有土地買賣合約書附卷可查（原審重
24 訴卷二第95頁）。足徵，上訴人於108年10月4日與吳倉典雖
25 向陳明焜表示欲買回000土地，然上訴人當日並未提出買回
26 價金2,300萬元，而僅提出230萬元即葉森安簽立之票據欲向
27 陳明焜買回000土地等情無訛。依上開說明，買回權為形成
28 權，其行使須於買回期限內提出買回價金，向買受人表示買
29 回為要件，倘出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其
30 原出賣之不動產，而未將約定之買回價金提出，則買回契約
31 並未發生效力。是以，上訴人於108年10月4日雖向陳明焜表

01 示要買回000土地，但僅提出230萬元之支票，而非將約定之
02 買賣價金2,300萬元提出，依上開說明，買回契約並未發生
03 效力。

04 3.又依吳倉典於原審結證稱：108年10月4日過了四天後（即10
05 8年10月8日），上訴人有麻煩伊到律師事務所聽他講事情，
06 但是當天陳明焜沒有來等語（原審重訴卷二第75頁）。堪認
07 上訴人當日雖邀請吳倉典一同至律師事務所欲向陳明焜買回
08 000土地，但陳明焜未至律師事務所，兩造於108年10月8日
09 就000土地亦無發生買回契約之效力。

10 4.再觀諸附買回契約其他約定事項第2點約定買方同意賣方得
11 於簽訂本約後一年後，依原買賣總價款2,300萬元買回本買
12 賣標的，逾期賣方不得再主張買回權利（原審補字卷第154
13 頁）。然本件上訴人僅於108年10月4日攜帶由葉森安所開立
14 之230萬元票據向陳明焜表示欲買回000土地，上訴人自108
15 年7月28日簽立附買回契約之時起一年內，並未向陳明焜提
16 出兩造約定之買回總價金2,300萬元，僅為買回之表示，故
17 兩造就000土地未發生買回契約之效力。本件上訴人110年10
18 月19日提起本件訴訟請求上訴人給付陳明焜2,300萬元之同
19 時，陳明焜應將000土地移轉登記與上訴人，有上訴人民事
20 起訴狀附卷可查（原審補字卷第15頁），惟依附買回契約其
21 他約定事項第2點約定，上訴人得向陳明焜以2,300萬元買回
22 000土地，需於簽約日（即108年7月28日）起算一年內為
23 之，故上訴人至遲需於109年7月28日向陳明焜提出買回價金
24 2,300萬元以買回000土地。然上訴人於110年10月19日起訴
25 請求依上開約定條件買回000土地時，已逾上開一年期間，
26 陳明焜自不受附買回契約其他約定事項第2點約定之拘束。

27 5.至上訴人主張其已於108年10月4日為行使買回權之意思表示
28 復於108年10月8日再度為行使買回權之意思表示，並願於
29 當日支付230萬元之價金（簽約金），更本欲於108年底將全
30 額價款2,300萬元分三期付清，因而本來只要陳明焜答應簽
31 約，而此之簽約對陳明焜取回2,300萬元價金及上訴人買回0

01 00土地更應毫無影響，但陳明焜卻不肯簽約，顯係其權利之
02 行使，以損害上訴人為主要目的，有違行使權利，履行義務
03 之誠信原則等語。惟查，行使買回權必須將約定之買回價金
04 提出，否則買回契約不發生效力，已如前述；至於上訴人主
05 張要分三期付清部分，核與買回權行使要件不符，應認係上
06 訴人另提出買賣且分期付款之新要約，該新要約既經陳明焜
07 否決，自不生成立由上訴人向陳明焜買受000土地之買賣契
08 約合意，亦無上訴人所稱違反誠信原則之情形。

09 6.上訴人另主張其先後於108年10月4日及10月8日兩度為行使
10 買回權之意思表示，且也表明在一年內甚至於108年年底就
11 將2,300萬元付清，此還在一年之買回權期限內，惟卻兩度
12 為被上訴人所拒，故被上訴人不肯上訴人在一年內買回，係
13 以不正當行為促其解除條件之成就，應視為條件不成就等
14 語。惟查，買回權行使本與解除條件無涉，則上訴人主張被
15 上訴人不肯上訴人在一年內買回，係以不正當行為促其解除
16 條件之成就，應視為條件不成就云云，核與法律規定不符，
17 為無可採。

18 7.上訴人復援引查名邦律師事務所113年12月10日113查律0000
19 0000號函（本院卷四第175頁），並據以主張其業已合法行
20 使買回權等語。惟查，該回函乃係覆稱：劉清田、吳倉典及
21 陳明焜等三人確實曾於108年10月間前來本事務所，並就劉
22 清田行使000土地買回權之執行事宜進行討論。當時本律師
23 係受劉清田之託擔任見證人，而吳倉典則係受託辦理所有權
24 移轉手續之代書。然因陳明焜拒絕劉清田買回，並表示：伊
25 要等到伊遭劉清田控告背信罪之案件告一段落後，再來討論
26 等語。依據該函覆內容，僅能認定上訴人與陳明焜有至查名
27 邦律師事務所討論買回權之事，然雙方並未達成共識，且上
28 訴人該日亦未依法將約定之買回價金全額提出，難認發生買
29 回效力。是上訴人此部分主張，亦無可採。

30 8.從而，上訴人依據附買回契約其他約定事項第2點，及民法
31 第379條第1項、第383條第1項規定，請求判令陳明焜應於上

01 訴人給付2,300萬元之同時，將000土地移轉登記與上訴人，
02 於法不合，不應准許。

03 五、綜上所述，上訴人與昭志公司間就00地號等6筆土地無借名
04 登記關係及信託讓與擔保契約存在，上訴人與陳明焜就000
05 土地亦無借名登記關係及信託讓與擔保契約存在，既均如前
06 述，則上訴人主張其得依終止借名登記後之法律關係，請求
07 被上訴人將00地號等6筆土地及000土地所有權移轉登記為上
08 訴人所有，及得依信託讓與擔保法律關係，請求被上訴人應
09 在其清償借款之同時，將00地號等6筆土地及000土地所有權
10 移轉登記為上訴人所有，均為無理由，應予駁回。又上訴人
11 依據附買回契約其他約定事項第2點，及民法第379條第1
12 項、第383條第1項規定，請求判令陳明焜應於上訴人給付2,
13 300萬元之同時，將000土地移轉登記與上訴人，亦無理由，
14 應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。
15 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
16 回其上訴。

17 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
18 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
19 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
21 、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

23 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

24 法官 黃聖涵

25 法官 張家瑛

26 上為正本係照原本作成。

27 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
29 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任

01 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
02 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
03 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
04 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 被上訴人不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

07 書記官 楊宗倫

08 **【附註】**

09 民事訴訟法第466條之1：

10 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
11 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
13 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
14 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 民事訴訟法第466條之2第1項：

16 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
17 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。