

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第645號

上訴人 同美建設開發股份有限公司

法定代理人 蘇懷遠

訴訟代理人 吳麒律師

被上訴人 余采緹（原名余信蓉）

訴訟代理人 吳上晃律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣新竹地方法院108年度重訴字第73號第一審判決提起上訴，本院於109年10月14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：伊與訴外人金玉城開發股份有限公司（下稱金玉城公司）、朕園生命關懷科技股份有限公司（下稱朕園公司）、伊之法定代理人蘇懷遠於民國98年7月22日簽訂合作協議書（下稱系爭協議），約定由蘇懷遠、金玉城公司共同增資伊之方式，合作經營寶恩塔。其中，金玉城公司應負義務包含提供坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○地號土地（下稱系爭000、000地號土地），惟因伊為私法人，不符合農業發展條例第33條規定，不能受讓取得系爭000、000地號土地，且未免再次過戶導致寶恩塔開發延宕，乃與被上訴人即金玉城公司法定代理人余釗榮之女成立借名登記關係，使系爭000、000地號土地持續登記在被上訴人名下。嗣102年間，因未按時繳交貸款本息，致系爭000、000地號土地遭訴外人臺灣土地銀行向臺灣苗栗地方法院聲請強制執行而遭拍賣，拍定所得價金經分配予各債權人後，由被上訴人領回餘

01 額新臺幣（下同）1,572萬6,108元，伊已以起訴狀繕本之送
02 達為終止兩造間借名登記關係之意思表示，被上訴人自應依
03 終止借名登記後不當得利法律關係返還該款項予伊，求為判
04 命被上訴人給付伊1,572萬6,108元及法定遲延利息之判決等
05 語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

06 二、被上訴人則以：系爭000、000地號土地為朕園公司借名登記
07 予伊名下，金玉城公司依系爭協議第3條第2項後段約定，雖
08 應提供系爭000、000地號土地作為出資，但因上訴人要求暫
09 緩辦理，致未辦理移轉登記，其後因上訴人拒不繳納銀行貸
10 款而致系爭000、000地號土地遭拍賣，並於102年11月12日
11 被拍定，兩造間就系爭000、000地號土地並未成立借名登記
12 關係，上訴人主張終止兩造間借名登記關係後，伊應返還不
13 當得利1,572萬6,108元云云，為無理由等語置辯。

14 三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲明
15 為：

16 (一)原判決廢棄。

17 (二)被上訴人應給付上訴人1,572萬6,108元，及自起訴狀繕本送
18 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 (三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

20 被上訴人則於本院答辯聲明：

21 (一)上訴駁回。

22 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 四、兩造不爭執事項（見本院卷第112頁，並依判決格式修正或
24 刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

25 (一)上訴人於98年7月22日與金玉城公司、上訴人法定代理人蘇
26 懷遠、朕園公司簽立系爭協議，約定合作經營坐落苗栗縣○
27 ○市○○段000○000地號土地（下稱同段000、000地號土
28 地）上之寶恩塔，以蘇懷遠、金玉城公司共同增資上訴人之
29 方式合作，金玉城公司須提供系爭000、000地號土地作為出
30 資。

31 (二)系爭000地號（重測前為○○段000-00地號）、000地號（重

01 測前為○○段000-0地號)土地為農牧用地；同段000地號
02 (重測前為○○段000-00地號)、同段000地號(重測前為
03 ○○段000-0地號)土地為墳墓用地。

04 (三)系爭000、000地號土地原登記在訴外人鍾萬嵩名下，於91年
05 10月31日以買賣為原因移轉登記至訴外人何恭進名下，於97
06 年4月25日以買賣為原因移轉登記至金玉城公司法定代理人
07 之女即被上訴人名下。

08 (四)同段000、000地號土地原登記在訴外人寶恩開發股份有限公
09 司(下稱寶恩公司)名下，於92年2月17日登記至朕園公司
10 名下，於92年11月28日登記至何恭進名下，於94年6月17日
11 登記至訴外人吳秀琴名下，於99年11月26日登記至朕園公司
12 名下，於100年5月6日登記至被上訴人名下。

13 (五)金玉城公司前以系爭000、000號土地、同段000、000地號土
14 地，及同段00建號建物，設定抵押權與臺灣土地銀行，用以
15 擔保貸款3,800萬元本息、違約金，依系爭協議第2條第4項
16 約定，該抵押權所擔保之債權應由上訴人公司董事會決定處
17 理方式。

18 (六)上訴人已取得同段000、000地號土地、同段00建號建物之所
19 有權。系爭000、000地號土地則未辦理過戶予上訴人。

20 (七)上述抵押貸款由金玉城公司繳息至100年5月份，由上訴人自
21 100年5月9日起繳納至101年3月份。其後因上訴人未按期清
22 償銀行貸款本息，致債權人臺灣土地銀行聲請拍賣系爭00
23 0、000地號土地、同段000、000地號土地及同段00建號建
24 物，於102年11月12日拍定，由訴外人鄭聚然取得所有權，
25 其中系爭000、000地號土地之拍賣所得金額1,572萬6,108元
26 係發還債務人即被上訴人。

27 五、上訴人主張兩造間就系爭000、000地號土地成立借名登記關
28 係，嗣系爭000、000地號土地遭他債權人聲請強制執行而拍
29 賣，清償他人後所餘賣得價金1,572萬6,108元業經發還被上
30 訴人，其以起訴狀繕本送達為終止上開借名登記關係，並依
31 不當得利法律關係請求被上訴人返還1,572萬6,108元本息等

01 語，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為
02 兩造間是否有上訴人所主張之上開借名登記關係存在。經
03 查：

04 (一)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
05 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
06 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
07 係，性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止
08 規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類
09 推適用民法有關委任之規定。惟其究屬於非典型契約之一
10 種，故仍須雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登
11 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
12 登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院
13 100年度台上字第1972號判決意旨參照）。次按當事人主張
14 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
15 277條前段定有明文，主張有借名委任關係存在事實之一
16 造，於他造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其
17 存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條
18 前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637
19 號判決意旨參照）。

20 (二)上訴人於起訴時主張金玉城公司曾提供系爭000、000地號土
21 地過戶資料予訴外人即代書吳煥坤，以辦理所有權移轉登記
22 予其，惟因其為私法人，不合於農業發展條例第33條規定，
23 而將系爭000、000地號土地持續登記於被上訴人名下，佐以
24 其自100年5月起繳納上開土地貸款，足見兩造間就系爭00
25 0、000地號土地借名登記關係存在等語（見原審卷一第10、
26 11頁），惟查：

27 1.上訴人於98年7月22日與金玉城公司、蘇懷遠、朕園公司簽
28 立系爭協議，約定合作經營坐落同段000、000地號土地上之
29 寶恩塔，並約定以蘇懷遠、金玉城公司共同增資上訴人之方
30 式合作，金玉城公司必須協助上訴人取得同段000、000地號
31 土地及其上寶恩塔之所有權，寶恩塔上之抵押權及所擔保之

債權由上訴人公司董事會決定處理方式，金玉城公司之出資包含其對朕園公司之債權、1,200萬元現金及系爭000、000地號土地等情，有系爭協議可稽（見原審卷一第34-38頁），堪認其等曾協議由蘇懷遠及金玉城公司共同出資上訴人，持有上訴人公司股份成為股東，於上訴人取得寶恩塔建物及坐落之同段000、000地號土地所有權後，對外由上訴人經營寶恩塔，至系爭000、000地號土地，則為其等約定金玉城公司應投入之資金（出資）之一。

2.承上，金玉城公司提供系爭000、000地號土地，是為其依約應負出資義務之一，於系爭協議成立生效時，須待金玉城公司提出給付而履行其義務，且如前揭兩造不爭執事項四、(三)所載，系爭000、000地號土地自97年4月25日起即登記於被上訴人名下，於98年7月22日系爭協議成立後迄遭拍定前，均未有異動。又被上訴人並非系爭協議之當事人，不受其拘束，上訴人無從逕依系爭協議而不待金玉城公司之給付即取得系爭000、000地號土地所有權。上訴人既主張是以將系爭000、000地號土地借名登記於被上訴人名下之方式取得其所有權，揆諸前揭說明，自應就兩造間就系爭000、000地號土地成立借名登記關係之事實負舉證之責。又因系爭000、000地號土地之使用地類別為農牧用地（見原審卷二第9、13頁），屬農業發展條例規定之耕地，依同條例第33條規定：私法人不得承受耕地。但符合該條例第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。準此，系爭000、000地號土地僅能移轉予自然人或符合農業發展條例第33條但書規定之私法人或團體。而系爭協議第3條第2項並未約定金玉城公司應直接將系爭000、000地號土地移轉所有權予上訴人，與第2條第2項、第3項約定同段000、000地號土地及其上寶恩塔建物均由上訴人取得所有權不同，堪認上訴人對於系爭000、000地號土地之過戶事宜，應指定得登記為所有權之人，金玉城公司始能履行其移轉土地出資之義務。因此，金玉城公司是否已依系爭協議將

01 系爭000、000地號土地現實交付上訴人使用，與兩造間是否
02 就系爭000、000地號土地成立借名登記關係，尚屬二事，併
03 此敘明。

04 3.關於兩造間成立借名登記關係之方式，上訴人先稱是由其與
05 被上訴人達成合意云云（見原審卷二第165、175頁），嗣改
06 稱是由其與余釗榮商議後，仍登記在被上訴人，兩造借名契
07 約應由此時成立云云（見同上卷第305頁），又改稱是蘇懷
08 遠與被上訴人達成口頭合意，將系爭000、000地號土地借名
09 登記在被上訴人名下云云（見同上卷第359頁），再改稱是
10 由訴外人即任職於上訴人公司之王文杰與余釗榮口頭達成借
11 名登記合意云云（見同上卷第394頁），復改稱是朕園公司
12 和被上訴人之間有借名登記關係，而後於100年5月間將借名
13 登記契約移轉給上訴人，不是證人王文杰證稱的協議時間云
14 云（見原審卷三第135頁），最終於本院改稱是由王文杰代
15 表上訴人與被上訴人口頭成立借名登記契約，但是由被上訴
16 人父親余釗榮代表被上訴人與上訴人洽談云云（見本院卷第
17 113頁），觀諸上訴人一再改變關於兩造間借名登記關係成
18 立方式之主張，且均據被上訴人否認在卷，則上訴人此部分
19 前後不一之主張，顯有可議，已難認定兩造間確有達成借名
20 登記契約之意思合致。

21 4.上訴人聲請調查之證人王文杰於原審結稱：我97、98年開始
22 到103年左右在上訴人公司任職，後來有擔任負責人，但公
23 司實際負責人是蘇懷遠，因為我的專業就是建築，登記我當
24 負責人的那段期間就是為了要做寶恩塔。公司的決策是經過
25 會議，股權還是蘇懷遠，我實際上比較像是專業經理人，沒
26 有公司股權。98年7月22日系爭協議是我代表公司簽的，不
27 太確定當時的負責人是蘇懷遠還是我，簽約時系爭000、000
28 地號土地登記在被上訴人名下，我不太確定是朕園公司還是
29 金玉城公司的土地，我知道的狀況是寶恩塔在做的時候，這
30 個農業用地（即系爭000、000地號土地）跟殯葬用地（即同
31 段000、000地號土地）是連在一起的，農業用地最早是鍾先

01 生的，後來變成羅先生的太太的，然後再過戶到余釗榮的女
02 兒（即被上訴人）名下，簽完協議書之後開始要在系爭00
03 0、000地號土地做道路時，余釗榮本來說要把這兩塊土地過
04 戶給蘇懷遠，但是農牧用地過戶之後有一段時間不能開發，
05 經過蘇懷遠、余釗榮協議後，還是放在余釗榮女兒名下，沒
06 有特別提到要放到什麼時候。協議的那天我也在場，當天會
07 協議是因為系爭000、000地號土地要聲請雜項執照，所以先
08 不要辦過戶，協議差不多是在000、000地號這兩塊殯葬用地
09 要辦過戶的時候，確切時間不太確定，協議地點是在上訴人
10 的辦公室。98年簽系爭協議之後殯葬用地和農牧用地可以說
11 是交給上訴人公司去開發，農牧用地是規劃通往寶恩塔的路，
12 雜項執照後來應該有申請下來，雜項執照申請下來之後，
13 雙方沒有談過農牧用地要過戶的事情。農牧用地的登記
14 名義人一直都是人頭，沒有特別講到變更登記的事情，從寶
15 恩塔時代這一塊農牧用地就是人頭，到朕園公司也是人頭，
16 到上訴人的時代也是人頭，蘇懷遠的認知就是人頭，當時只
17 是因為2年的限制所以沒有辦法馬上過，但其實這一塊土地
18 跟本體就是要一起開發的，協議當時我的印象是就是暫時還
19 是在被上訴人名下，不要換名字，不然沒辦法開發，余釗榮
20 是同意，不然以後怎麼做雜照、開發，大家當時的決議就是
21 那就還是在被上訴人名下等語綦詳（見原審卷三第9-16
22 頁）。另一證人即金玉城公司股東林維洲則證稱：我主要是
23 負責工程，沒有參與經營決策，我知道系爭000、000地號土
24 地是農地，不能過戶給公司，因為我們負責工程，上訴人要
25 用這兩塊土地申請農舍，合法去做農路，也就是納骨塔的聯
26 外道路。法律規定農地過戶2年之內不得申請農舍，所以營
27 造廠就建議王文杰先不要過戶，把農舍跟農路的申請取得之
28 後，再來辦理過戶的事情，才不會耽擱到整個納骨塔啟用執
29 照的申請。後來的情況我就不是很清楚，我不清楚金玉城公
30 司跟上訴人原本有無說好農地要過戶給哪個自然人等語明確
31 （見原審卷二第353-358頁）。依上證詞可知系爭協議成立

時，固約定金玉城公司以提供系爭000、000地號土地作為出資之一，惟實際履約時，因地目關係，不能逕由為私法人之上訴人取得，需上訴人提供自然人名義供金玉城公司移轉登記而為履行（詳如前述），又上訴人因移轉登記後，有2年不能開發的限制，為免延宕，乃要求金玉城公司負責人余釗榮就系爭000、000地號土地之登記先維持現狀，金玉城公司因此未提出系爭000、000地號土地所有權移轉之給付，且依上開證詞，上訴人與余釗榮協議時，被上訴人並未參與，余釗榮亦無表明代理被上訴人之意旨，上訴人迄自本件言詞辯論終結時，除上開證詞外，未能進一步舉證證明余釗榮代理被上訴人與其成立借名登記關係之事實（見本院卷第113頁）。復依兩名證人均證稱因有2年限制，所以「先不要過戶」等語（見原審卷二第355頁、卷三第13頁），顯係暫緩金玉城公司將系爭000、000地號土地移轉登記予上訴人之給付，而非將原存在於被上訴人與他人間之借名登記關係移轉予上訴人，是上開證人之證述內容，並不足以證明兩造間確實已達成借名登記之合意。上訴人據此主張余釗榮代表朕園公司將與被上訴人間之借名登記契約移轉予上訴人云云，並無可取，上訴人就此部分反覆之主張，亦非可採（見本院卷第113、171頁），無從認定上訴人與金玉城公司或余釗榮協議時起，即與被上訴人就系爭000、000地號土地存有借名登記關係。

5.上訴人雖主張系爭000、000地號土地規劃為寶恩塔之連外道路，屬經營寶恩塔之公司所有，惟因屬農牧用地，依法不能登記在私法人名下，歷來均由經營寶恩塔之公司借名登記在自然人名下，因寶恩塔目前係由其負責經營，故系爭000、000地號土地之借名登記關係存在於其與被上訴人之間等語。查興建寶恩塔所坐落之基地即同段000、000地號土地原登記在寶恩公司名下，系爭000、000地號土地原登記在寶恩公司董事鍾萬嵩名下；嗣寶恩公司、朕園公司於於91年6月8日簽立買賣契約書，約定寶恩公司將不動產移轉予朕園公司，過

戶轉讓之資產包含借用寶恩公司鍾萬嵩名下登記土地即系爭000、000地號土地，系爭000、000地號土地於91年10月31日登記在朕園公司股東何恭進名下，同段000、000地號土地於94年6月17日登記在朕園公司股東吳秀琴名下；其後朕園公司股東何恭進於96年1月9日將700萬股股權讓與余釗榮等人，由余釗榮等人取得朕園公司之經營權，何恭進遂於96年3月30日將系爭000、000地號土地出售予余釗榮，約定由余釗榮代償何恭進之貸款，因實際上係由被上訴人出資代償貸款，故系爭000、000地號土地係由何恭進於97年4月25日移轉登記至被上訴人名下；朕園公司另與訴外人羅德寬於99年9月3日達成和解，和解內容包含羅德寬應將登記在其配偶吳秀琴名下之同段000、000地號土地權狀交予朕園公司等情，有原法院卷附異動索引可考，並據被上訴人提出寶恩公司、朕園公司於91年6月8日簽立之買賣契約書、余釗榮等5人與何恭進於96年1月9日簽立之股權轉讓契約書、朕園公司與羅德寬於99年9月3日簽立之和解書、何恭進寄給余釗榮之存證信函、何恭進與余釗榮於96年3月30日簽立之不動產買賣契約書、何恭進開立之收據、代償證明書等為證（見原審卷二第7-97頁、第115-117頁、第119-121頁、第123-127頁、第407-419頁），足見系爭000、000地號農牧用地在寶恩公司經營寶恩塔階段，係登記在寶恩公司之董事鍾萬嵩名下；在何恭進主導朕園公司經營階段，係登記在何恭進名下；朕園公司經營權轉給余釗榮等人後，則係登記在余釗榮之女即被上訴人名下，故在上訴人因上開98年7月22日系爭協議而取得寶恩塔經營權之前，系爭000、000地號農牧用地均係由公司借用自然人名義登記一節，尚非無稽。然如前述，上訴人需提供自然人名義供金玉城公司移轉登記而履行出資系爭000、000地號土地之義務，而前階段經營寶恩塔之公司如何借用自然人名義取得系爭000、000地號土地所有權，乃各自獨立且不同之法律關係，不能作為上訴人逕行取得系爭000、000地號土地所有權，並與被上訴人成立借名登記關係之依

01 據。反依上開事實，及同為朕園公司、金玉城公司負責人之
02 余釗榮於原審證稱系爭000、000地號土地實際上是朕園公司
03 的，借女兒即被上訴人名義登記等語（見原審卷三第19
04 頁），可知被上訴人辯稱系爭000、000地號土地是由朕園公
05 司借名登記在其名下等語（見本院卷第114頁），互核一
06 致，應認可採。

07 6.上訴人另主張系爭000、000地號土地貸款嗣由其繳納，可證
08 明其為實際所有權人，而與被上訴人間成立借名登記關係等
09 語（見本院卷第113頁）。惟查，依系爭協議第2條第4項約
10 定，針對系爭000、000、同段000、000地號土地及00建號建
11 物（即寶恩塔）對臺灣土地銀行之抵押貸款，應由上訴人公
12 司董事會決定處理方式（見原審卷一第35頁），則上訴人所
13 繳納之貸款非僅系爭000、000地號土地部分，而係連同同段
14 000、000地號土地及其上建物即寶恩塔一併設定抵押權而借
15 貸部分，此亦屬上訴人依系爭協議而為履行行為之一環，是
16 無法以其依約繳納貸款，逕予推論上訴人已實際取得系爭00
17 0、000地號土地所有權之事實，更遑論就之與被上訴人成立
18 借名登記關係之事實，上訴人此部分主張，亦非可採。

19 (三)綜上所述，上訴人主張兩造間就系爭000、000地號土地成立
20 借名登記法律關係云云，未能舉證以實其說，不足為採，則
21 其進而主張其已終止借名登記關係，被上訴人應返還不當得
22 利即系爭000、000地號土地之拍賣所得價金1,572萬6,108元
23 云云，即屬無據。

24 六、從而，上訴人依不當得利法律關係請求被上訴人給付其1,57
25 2萬6,108元本息，為無理由，應予駁回。是則原審所為上訴
26 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
27 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明
28 確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
29 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
30 敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日

02 民事第二十二庭

03 審判長法 官 張靜女

04 法 官 葉珊谷

05 法 官 范明達

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
10 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
11 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
12 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
13 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日

15 書記官 余姿慧

16 附註：

17 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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