

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更三字第124號

上訴人 柯孫達（即柯賢吉之承受訴訟人）

柯美美（即柯賢吉之承受訴訟人）

柯心儀（即柯賢吉之承受訴訟人）

柯文玲（即柯賢吉之承受訴訟人）

林建旭

林建伸

黃詩嘉

闕進益

蕭志恆

蕭又誠

蕭琬如

廖信華

陳美珊（即陳坤明之承受訴訟人）

陳王素真（即陳坤明之承受訴訟人）

陳渙鏘（即陳坤明之承受訴訟人）

陳煥淇（即陳坤明之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 秦玉坤律師

參 加 人 柯達育樂事業股份有限公司

法定代理人 闕進益

被 上 訴 人 潘勇八

訴訟代理人 黃育勳律師

複 代 理 人 黃建復律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國102年9月30日臺灣基隆地方法院101年度重訴字第58號第一審判決提起上訴，經最高法院第三次發回更審，本院於111年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落新北市○○區○○○段○○○段0000○00○00
00○0000○0000地號土地所有權，依附表所示之應有部分移轉登記予上訴人。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（含參加訴訟費用）均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件於本院審理程序中，原上訴人陳坤明於民國110年6月5日死亡，其繼承人為陳美珊、陳王素真、陳渙鏘、陳煥淇，有戶籍謄本、繼承系統表可憑（見本院卷第299至310頁、第339頁），其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷第294至295頁），核無不合，應予准許。

二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第2款定有明文。經查，上訴人主張參加人柯達育樂事業股份有限公司（下稱柯達公司）於102年12月3日簽

立「土地返還登記請求權讓與證書」（見本院102年度重上字第789號卷〈下稱本院重上字卷〉第89頁，下稱讓與證書），將柯達公司對於被上訴人之土地返還登記請求權讓與上訴人，固屬新攻擊方法，然因上揭事實係發生於原審102年9月2日言詞辯論終結後，合於上開規定，上訴人於本院提出上開新攻擊方法，應予准許。

三、又按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但不變更訴訟標的，而僅補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第463條準用第256條定有明文。查，上訴人於原審曾主張坐落新北市○○區○○○段○○○段00○0000○00○00○0000○於00○0○00○00○00○00○00○00地段0000○0000地號）、0000、0000、00、00、00地號（下分稱其號，合稱10筆土地）為柯達公司出資購買，被上訴人僅係受柯達公司委託出面購買，並借名登記於被上訴人名下等語（見原審卷一第187頁、第254頁、卷二第91頁），嗣於本院主張柯達公司與被上訴人間有委任及借名登記之法律關係存在（見本院重上字卷第83頁），核屬補充法律上之陳述，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲（即柯賢吉之承受訴訟人，下分稱其名，合稱柯孫達等4人）、陳美珊、陳王素真、陳煥鏘、陳煥淇（即陳坤明之承受訴訟人，下分稱其名，合稱陳美珊等4人）、林建旭、林建伸、黃詩嘉、闕進益、蕭志恆、蕭又誠、蕭琬如、廖信華（下分稱其名，上開16人下合稱上訴人）主張：柯賢吉、陳坤明（嗣讓與部分股份予黃詩嘉之被繼承人黃福忠）、闕進益、廖信華、林建旭與林建伸之被繼承人林忠恩、蕭又誠與蕭志恆、蕭琬如之被繼承人蕭清連以及被上訴人（下合稱柯賢吉等7人），於77年間創立柯達公司，共同在新北市貢寮區（改制前為臺北縣貢寮鄉）購買多筆土地，擬供柯達公司作為開發高爾夫球場

01 用地。又柯達公司先委任蕭清連於77年8月22出面與訴外人
02 即祭祀公業呂萬春簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契
03 約），買受該公業所有之10筆土地，其中00、0000、00、00
04 00（嗣分割增加0000、0000地號）地號土地之地目為田，乃
05 委任蕭清連及被上訴人於78年6月10日與祭祀公業呂萬春簽
06 立不動產買賣追加補約書（下稱系爭補約），並將10筆土地
07 借名登記在具自耕農身分之被上訴人名下。嗣柯達公司於94
08 年3月4日決議終止其與被上訴人間之借名登記契約（下稱系
09 爭決議），被上訴人出席該次會議且獲悉該終止之意思表
10 示，被上訴人旋於94年9月15日將00、00、0000、0000、0
11 0、00、00地號土地（下稱7筆土地）所有權移轉登記予柯達
12 公司之全體股東或其指定之人共有，惟迄未將0000、00、00
13 00、0000、0000地號土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記
14 返還柯達公司。嗣柯達公司於100年7月8日以律師函再次向
15 被上訴人重申為終止的意思表示，並於102年12月3日將其就
16 系爭土地如附表所示應有部分（下稱系爭應有部分）之返還
17 登記債權讓與伊等，於103年1月21日以書狀繕本告知被上訴
18 人債權讓與的事實等情。爰依借名登記契約、類推適用民法
19 第541條規定及民法第294條、第295條、第297條之債權讓與
20 法律關係，求為命被上訴人將系爭土地如附表所示應有部分
21 移轉登記予伊等之判決。

22 二、被上訴人則以：系爭土地係伊出資向祭祀公業呂萬春買受，
23 伊與柯達公司或上訴人間就系爭土地並無借名登記法律關係
24 存在。縱認系爭土地係借名登記在伊名下，該借名契約亦係
25 規避89年1月26日修正公布前土地法第30條第1項及同日增訂
26 之農業發展條例第33條規定之脫法行為，自屬無效，上訴人
27 無從自柯達公司受讓返還請求權，自不得請求伊移轉登記系
28 爭應有部分等語，資為抗辯。

29 三、原審為上訴人全部敗訴判決，即駁回上訴人之訴。上訴人聲
30 明不服，提起上訴，經本院102年度重上字第789號判決駁回
31 上訴人之上訴，上訴人聲明不服，提起上訴，經最高法院10

4年度台上字第64號判決第一次發回本院更審。嗣本院104年度重上更一字第17號判決廢棄原判決，判命被上訴人應將系爭應有部分移轉登記予上訴人。被上訴人聲明不服，提起上訴，經最高法院105年度台上字第1852號第二次判決發回本院更審，本院105年度重上更二字第111號判決仍廢棄原判決，判命被上訴人應將系爭應有部分移轉登記予上訴人。被上訴人聲明不服，提起上訴，經最高法院108年度台上字第1633號第三次判決發回本院更審。上訴人上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、柯達公司股東蕭清連（即上訴人蕭志恆、蕭又誠、蕭琬如之被繼承人）於77年8月22日與祭祀公業呂萬春就10筆土地簽訂系爭買賣契約，嗣蕭清連及被上訴人於78年6月10日又與祭祀公業呂萬春簽立系爭補約。被上訴人於86年間起訴請求祭祀公業呂萬春於被上訴人給付914萬5,866元之同時，將10筆土地所有權移轉登記予被上訴人之民事事件（下稱系爭民事事件），經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）86年度重訴字第604號判決（下稱北院第604號判決）判決被上訴人勝訴確定後，被上訴人於94年7月11日經登記為10筆土地之所有權人。嗣被上訴人於94年9月15日將除系爭土地外之7筆土地所有權，移轉登記至柯達公司股東即兩造或其指定之人名下，但系爭土地現仍登記在被上訴人名下。另0000地號土地於96年3月15日分割增加0000、0000地號土地等情，為兩造所不爭執（見本院卷第234至235頁），並有系爭買賣契約、系爭補約、土地登記謄本可稽（見原審卷一第15至18頁、第31至33頁、110至123頁），自堪信為真。

五、上訴人主張柯達公司委任被上訴人購買10筆土地，並借名登記被上訴人名下，柯達公司已於94年間及100年間終止其與被上訴人之借名登記及委任契約關係，惟被上訴人迄未將系爭土地所有權移轉登記返還柯達公司，柯達公司已將系爭應有部分之返還登記債權讓與其等，爰依借名登記契約之法律

01 關係、類推適用民法第541條規定及債權讓與之法律關係，
02 請求被上訴人將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予其
03 等等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

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
05 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
06 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
07 信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬
08 於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委
09 任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
10 者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規
11 定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第
12 1662號判決意旨參照）。又按當事人之任何一方，得隨時
13 終止委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權
14 利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2
15 項分別定有明文。即本人得隨時終止有委任性質之借名登
16 記契約，且於借名登記契約終止時，出名者應將其因借名
17 契約所取得之權利移轉交還與本人。又按主張有借名委任
18 關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事
19 實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其
20 依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。又原告
21 就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則
22 上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非
23 以直接證明該待證事實為必要（最高法院103年度台上字
24 第1637號判決意旨參照）。

25 (二)上訴人在起訴時及歷次書狀固然先主張柯賢吉等7人於77
26 年間創立柯達公司，共同在新北市貢寮區購買多筆土地，
27 擬供柯達公司作為開發高爾夫球場用地，包括系爭土地在
28 內之10筆土地係柯達公司「全體股東」出資，授權蕭清連
29 出面購買，因土地法第30條規定之限制，全體股東乃改委
30 由被上訴人出面購買，並借名登記在被上訴人名下，被上
31 訴人係受全體股東之委任處理土地之買賣及管理，該10筆

土地為全體股東共有等語（見原審卷一第6頁以下、第78頁以下、卷二第91頁以下、本院105年度重上更二字第111號卷第27頁以下）。嗣上訴人在原審追加柯達公司為原告，並主張縱非股東柯賢吉等7人將10筆土地借名登記在被上訴人名下，亦屬柯達公司委任被上訴人出名購買並借名登記在被上訴人名下，柯達公司與被上訴人間成立借名登記契約等語（見原審卷一第186至187頁），經原審以102年9月30日101年度重訴字第58號裁定駁回其追加之聲請，上訴人聲明不服，提起抗告，經本院102年12月27日102年度抗字第1448號裁定駁回其抗告。又上訴人在本院102年度重上字第789號審理時，已明確表明不再主張股東柯賢吉等7人委任被上訴人購買10筆土地並借名登記為所有權人，其等間成立借名登記契約之事實及法律關係（見本院重上字卷第118頁反面）。且本院再次確認就其主張之事實及法律關係後，上訴人確認其主張之事實與法律關係為柯達公司委任被上訴人購買10筆土地並出名登記為所有權人而成立借名登記契約，惟被上訴人尚未返還系爭土地，柯達公司終止借名登記契約後，將系爭應有部分之返還登記債權讓與其等，其等自得為本件請求等語（見本院卷第283頁、第345頁）。則上訴人在原審所主張股東柯賢吉等7人與被上訴人間就系爭土地成立借名登記契約等事實及法律關係，已不在本院審理範疇，自不予審認，先予敘明。

(三)上訴人主張柯達公司委任被上訴人購買10筆土地，並借名登記被上訴人名下，被上訴人迄未將系爭土地所有權移轉登記返還柯達公司等語，為被上訴人否認，並辯稱10筆土地為其所購買，其與柯達公司或上訴人，均無借名登記契約存在云云。經查：

- 1.柯達公司股東蕭清連（即蕭志恆、蕭又誠、蕭琬如之被繼承人）於77年8月22日與祭祀公業呂萬春簽訂系爭買賣契約，嗣蕭清連及被上訴人於78年6月10日又與祭祀公業呂

01 萬春簽立系爭補約等情，為兩造所不爭執（見本院卷第23
02 4頁），復有上訴人提出之有系爭買賣契約、系爭補約可
03 考（見原審卷一第15至18頁）。又證人即曾擔任祭祀公業
04 呂萬春監事主席呂仁祥證稱：伊知道系爭買賣契約，仲介
05 人是簡炎煌，是柯達公司董事長柯賢吉出面跟伊等洽談，
06 由蕭清連與伊洽談土地價格，買主是柯達公司，當時柯達
07 公司正因開發福隆地區土地而收購土地，祭祀公業呂萬春
08 所有之委購土地正位於該公司已經收購土地之中間，故柯
09 達公司與祭祀公業呂萬春洽談整合土地，祭祀公業呂萬春
10 是將土地出售予柯達公司，之後因柯達公司所申請之高爾
11 夫球場執照尚未核准，所以就由蕭清連出面代表簽訂系爭
12 買賣契約，復因蕭清連無自耕農身分，無法辦理土地過
13 戶，才會找具有自耕農身分之被上訴人為買方等語（見原
14 審卷一第288頁、第291至292頁），又證人即仲介簡炎煌
15 證稱：柯達公司要建高爾夫球場，已經購買委購土地周圍
16 約100多公頃土地，因柯達公司要伊幫忙，伊就去調閱地
17 籍圖，知道委購土地為祭祀公業呂萬春所有，所以伊與柯
18 達公司董事長柯賢吉與其他股東陳坤明、蕭清連、林忠
19 恩、廖信華以及被上訴人多次商議價格，講好後伊再去跟
20 祭祀公業呂萬春洽談買賣事宜，大部分股東都有去看過土
21 地，之後其等討論由蕭清連代表柯達公司與祭祀公業呂萬
22 春簽訂土地買賣契約。土地是柯達公司要買，承諾要提撥
23 每甲地10萬元勞務報酬給伊，由蕭清連代表出具承諾書
24 （即指原審被證8），之後柯達公司亦給付仲介費給伊，
25 被上訴人並未給付伊仲介費等語（見原審卷二第5至12
26 頁）。復參以系爭土地均係具三七五租約之田地，有系爭
27 土地登記謄本可查（見原審卷一第29至33頁、第127至131
28 頁），且依當時有效之土地法第30條第1項規定，系爭土
29 地僅得由具自耕農身分者登記為所有權人（見原審卷一第
30 102頁）。足認柯達公司為經營高爾夫球場，始向祭祀公
31 業呂萬春購買10筆土地，柯達公司董事長即柯賢吉與其他

01 股東在買賣過程中均曾出面洽談價格，但因其中00、000
02 0、00、0000（嗣分割增加0000、0000）地號土地之地目
03 為田，蕭清連無自耕農身分，無法辦理土地過戶，柯達公
04 司才找具有自耕農身分之被上訴人出面簽訂系爭補約甚
05 明。是上訴人主張柯達公司為建造高爾夫球場而購買10筆
06 土地，因部分土地為田，依當時法令僅能由具自耕農身分
07 者承受，遂委任具自耕農身分之被上訴人出名簽定系爭補
08 約等情，自屬有據。

09 2.次查，蕭清連於77年8月22日與祭祀公業呂萬春代表人所
10 簽立系爭買賣契約內載支付第1期款400萬元之支票及另1
11 筆支付100萬元價金之支票，係由蕭清連帳戶兌現。雖被
12 上訴人辯稱上開400萬元、100萬元並非柯達公司支付云
13 云，然從華南商業銀行股份有限公司復興分行102年7月3
14 日華復存字第1020000179號函檢附之蕭清連支票存款帳戶
15 77年7月至9月之交易往來明細資料以觀，可知蕭清連之上
16 開帳戶確於77年9月1日兌現400萬元、100萬元之前1日分
17 別匯入3筆200萬元之金額（見原審卷二第18至19頁），該
18 匯入蕭清連帳戶之資金來源雖因年代久遠，且蕭清連已過
19 世，而無從查悉，然審諸蕭清連之繼承人即蕭志恒、蕭又
20 誠、蕭琬如並不爭執該筆資金係由柯達公司出資，再佐以
21 證人呂仁祥、簡炎煌前開證詞內容，以及系爭補約簽訂時
22 所交付之第2期款150萬元及尾款914萬5,866元，均由柯達
23 公司支付等情，有第一商業銀行民生分行102年7月1日一
24 民生字第00062號函檢附之柯達公司支票存款帳戶78年6月
25 間之交易往來明細資料及上訴人提出之支票影本可稽（見
26 原審卷二第20至21頁、卷一第27至28頁），堪認上訴人主
27 張上開400萬元及100萬元款項係由柯達公司提供股東蕭清
28 連資金來源等語，亦屬有據。

29 3.再者，被上訴人於86年間起訴請求祭祀公業呂萬春將10筆
30 土地所有權移轉登記予被上訴人，經北院第604號判決於9
31 3年12月29日言詞辯論終結（見原審卷一第20頁）。又柯

達公司於94年1月6日召開股東會議（下稱94年1月6日股東會），決議：「……（二）呂萬春祭祀公業，決定於本月十九日法院會判決勝訴，但若用法院之判決來辦理過戶，技術上還有很多問題，若以派下員過半數來辦過戶，可直接過給各股東名下。現由潘勇八股東的奔走，已取得新派下員的六位先生印鑑證明及同意書（已超過半數），謝謝潘勇八股東，現由曾代書承辦處理。」（見原審卷一第104至105頁）。嗣北院第604號於94年1月19日宣示判決：「被告（指呂春桂即祭祀公業呂萬春管理人）應於原告（指被上訴人）給付新臺幣玖佰壹拾肆萬伍仟捌佰陸拾陸元同時，將祭祀公業呂萬春所有如附表所示土地所有權全部移轉登記予原告。」（見原審卷一第20至23頁）。又柯達公司於94年1月21日召開臨時股東會議（下稱94年1月21日臨時股東會），決議：「六、討論事項：股東潘勇八提案討論（依九十四年一月十一日之通知書）有關其受全體股東之委任，出名承購呂萬春祭祀公業所有坐落台北縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○段地號00、0000、00、00、0000、00、00、00等合計九筆土地之事由（應為誤載，實際上應係指10筆土地）。七、決議：1. 有關股東潘勇八受全體股東之委任，出名承購呂萬春祭祀公業所有前揭土地之總價金為新臺幣（以下同）壹仟柒佰貳拾捌萬肆仟零捌元，已付價金為捌佰壹拾參萬捌仟貳佰壹拾肆元，而未付之尾款價金玖佰壹拾肆萬伍仟柒佰玖拾肆元……潘勇八屆時再通知全體股東交付之。2. 有關股東潘勇八因處理承購呂萬春祭祀公業所有前揭土地之事務，請求各股東支付其酬勞參拾萬元一事，因股東潘勇八受任處理承購事務時，並未向各股東提出應付酬勞之請求，故由各股東自由決定是否同意支付之。八、臨時動議：……決議：請股東潘勇八依照七十九年十二月三十一日之切結書約定，將上述七十筆土地辦理所有權移轉登記為全體股東共有。」（見原審卷一第36至38頁）。其後，柯達公司於

94年3月4日召開股東會（下稱94年3月4日股東會），94年2月21日開會通知記載：「有關柯達公司各股東委任潘勇八股東處理呂萬春土地之買賣……各委任人股東，應在受任人潘勇八股東登記在其名下土地（共七十筆）移轉各股東名下時，每股（共七股）應給付受任人新台幣參拾萬元正」（見原審卷一第217頁），復在94年3月4日股東會決議：「1. 呂萬春土地繳付尾款，以法院判決書確定，並與呂萬春祭祀公業管理人呂春桂先生，擇日在法院辦理交款。2. 信託潘勇八股東名下之土地，決議分別登記歸還各股東名下……。4. 支付呂萬春祭祀公業之款項前，應請律師擬一份經由各股東所同意之協議書，以茲遵守。……。6. 預定支出，呂萬春祭祀公業尾款9,145,816元，加上已承諾佣金4,852,658元（暫定），共計13,998,466元。」，被上訴人並出席且未表示異議（見原審卷一第25、26頁）。又柯達公司前於93年5月21日支付系爭民事事件之律師費用，有上訴人提出之收據可稽（見原審卷二第106頁）。而被上訴人於94年7月11日取得10筆土地所有權，於94年9月15日依94年3月4日股東會決議，將7筆土地所有權移轉登記至柯達公司之各股東或其所指定之人名下。則倘若柯達公司與被上訴人間就10筆土地並無借名登記關係存在，柯達公司又何必在系爭民事事件言詞辯論終結後，即召開94年1月6日股東會決議若勝訴，要將10筆土地直接過戶給股東？且在系爭民事事件宣判後，召開94年1月21日臨時股東會，針對系爭土地尾款如何給付等事宜進行決議？又何必在系爭民事事件確定後，於94年3月4日股東會決議討論繳付10筆土地價金尾款問題？以及主動支付系爭民事事件之律師費用，而非由被上訴人自行支出？另被上訴人又何必依94年3月4日股東會決議，將除系爭土地以外之7筆土地所有權移轉登記給他人？足徵10筆土地確係由柯達公司出資購買，僅係委任被上訴人代表訂定系爭補約，以及委任被上訴人借名登記為所有權人而已。是上訴

01 人主張系爭土地非被上訴人購買，係由柯達公司委任被上
02 訴人出名購買並借名登記在其名下，柯達公司與被上訴人
03 間就系爭土地存有借名登記之法律關係等語，應屬有據。

04 4. 雖上訴人起初主張股東柯賢吉等7人委任被上訴人購買10
05 筆土地並借名登記為所有權人，其等間成立借名登記契約
06 等語，已如前述，又94年1月21日臨時股東會決議提及
07 「……潘勇八受全體股東之委任……」，及94年2月21日
08 開會通知中提及「……柯達公司各股東委任潘勇八處
09 理……」，被上訴人復將7筆土地所有權移轉登記至柯達
10 公司各股東或其所指定之人名下，似乎與被上訴人成立借
11 名登記契約者，為柯達公司股東即柯賢吉等7人，然從94
12 年1月21日臨時股東會、94年3月4日股東會之召開過程以
13 觀，均係由柯達公司名義所召開及決議，均非由柯賢吉等
14 7人個人名義召開，可見柯達公司係因處理自身投資、土
15 地資產等問題，始召開上開股東會做成各項決議以維護公
16 司股東權益，雖上開股東會決議內容涉及柯賢吉等7人權
17 益，但仍屬於柯達公司自身處理資產之意思表示，與柯賢
18 吉等7人並無任何直接關聯性。況從94年1月6日股東會決
19 議內容可知，參與該次會議之柯達公司股東係因為考量到
20 法院判決過戶有技術上問題，始決議直接過戶給各股東名
21 下，另參以柯達公司於94年10月14日召開股東會（下稱94
22 年10月14日股東會），決議：「……五、各股東承諾給潘
23 勇八股東每股三十萬，共計一百八十萬。扣除潘勇八股東
24 未增資之一百五十萬及借款九十萬（共計二百四十萬）。
25 尚餘六十萬，即為潘勇八股東所借貸之金額。六、股東提
26 議如以公司名義出售土地，可能需扣百分之二十五稅金及
27 增值稅。如將公司解散，土地過戶給各股東，則全部免
28 稅。最後決定：目前不急於一時，如中心崙段土地有對象
29 出售時，再來辦理公司解散，這期間應可規劃土地開發或
30 有爭取財團進入。……」（見原審卷一第107頁），益見
31 柯達公司係因稅務或過戶等考量，始決議要求被上訴人將

10筆土地所有權移轉登記至柯達公司之各股東或其所指定之人名下。至於柯賢吉等7人書立之79年12月31日切結書（下稱系爭切結書）雖亦提到購買之土地為柯賢吉等七人股東所共有等情，然觀系爭切結書全文記載：「柯賢吉、蕭清連、陳坤明、闕進益、林忠恩、潘勇八、廖信華等七人為創立柯達育樂事業股份有限公司（以下簡稱柯達育樂公司）之股東，為興建高爾夫球場及其他多種遊樂設施之需，在台北縣貢寮鄉地區陸續購得用地多筆，該等土含有田、旱、溜、原、林、建等地目，及國、私有土地租用權，其全部土地所有權因受政府法令限制，未能以該柯達育樂公司或股東七人全部的名義共同持分登記，而隨便以某些股東私人名義或以柯達育樂公司名義或股東7人名義共同持分酌量分別辦妥登記在案。茲將土地地號及產權登記之明細詳列於附表。具切結書人茲確認表列全部土地之產權或租賃權，均為上開柯賢吉等7人股東所共有無誤，而受登記為土地所有權人之各股東均願遵循柯達育樂公司之決策，隨時辦理產權移轉登記，絕不藉故推諉致誤公司權益。」暨土地附表（見原審卷一第55至74頁），而系爭切結書暨土地附表並無記載系爭土地，自難執此認定系爭土地為柯賢吉等7人所有，況系爭切結書仍強調受登記之股東應遵循柯達公司指示且不得損害公司權益，足認柯賢吉等7人簽署系爭切結書時，因未認知公司資產或股東權益之差別，自難僅以文句中記載為柯賢吉等7人共有等字眼，遽認與被上訴人成立借名登記契約之人為柯賢吉等7人。再參以相關買賣價金尾款、律師費係由柯達公司支付等情，已如前述。準此，堪認與被上訴人成立借名登記契約者，應為柯達公司，而非柯賢吉等7人，柯達公司才係系爭土地之實質所有權人，僅係柯達公司因特定原因，始決議過戶登記給各股東或其指定之人甚明。

5.被上訴人復辯稱蕭清連與祭祀公業呂萬春簽定系爭買賣契約後，於78年6月5日將系爭買賣契約之債權債務關係移轉

予其，其才於78年6月10日與祭祀公業呂萬春簽定系爭補約以承認系爭買賣契約，其為10筆土地之買受人，並非受柯達公司委任，出名為買受人，北院第604號判決亦認定其為買受人，並提出債權讓與書、系爭買賣契約、追加補約及北院第604號判決為證，為上訴人所否認。查，被上訴人提出之債權讓與書（見原審卷一第54頁），業經上訴人否認其真正，且核其上蕭清連印文與系爭買賣契約及系爭補約上蕭清連之印文均不符，被上訴人復無從舉證證明該私文書之真正，自難憑信。雖系爭買賣契約所載買方為蕭清連（見原審卷一第15至16頁），系爭補約所載買方為蕭清連與被上訴人（見原審卷一第17頁反面），北院第604號判決認定被上訴人為買受人，然上開書證僅能證明被上訴人為出名之買受人，仍無從據此即認定被上訴人有實際出資購買10筆土地，且被上訴人迄今無法舉證證明其有實際出資購買10筆土地，自難執上開書證為有利被上訴人主張之認定。

6.被上訴人又辯以柯賢吉等7人為確認公司借名登記之土地而簽署系爭切結書，該切結書內容並無系爭土地，足見系爭土地並非柯達公司借名登記於被上訴人名下云云，並提出系爭切結書為證。雖系爭切結書暨土地附表未將系爭土地列入土地附表內，已如前述，惟柯賢吉等7人簽署系爭切結書時，柯達公司尚未給付10筆土地之尾款，自難僅以系爭切結書未將系爭土地列入「已完購土地但尚未辦理產權移轉登記明細」中，遽謂系爭土地為被上訴人所購買。則被上訴人此部分辨詞，自不可取。

7.被上訴人另辯稱94年3月4日股東會議紀錄第6點所謂「已承諾佣金4,852,658元」，係指上訴人需依94年3月4日前已簽立之3份協議書，支付已承諾佣金，始能完成系爭土地過戶，上開佣金已超過系爭土地價值，可見柯達公司已同意由被上訴人取得系爭土地所有權云云。然查，該股東會議紀錄第6點全文為「6.預定支出，呂萬春祭祀公業尾

01 款9,145,816元，加上已承諾佣金4,852,658元（暫定），
02 共計13,998,466元。」（見原審卷一第25頁），僅為柯達
03 公司預計支出之金額，並無從證明柯達公司有同意被上訴
04 人取得系爭土地所有權之意思。且該次股東會議第7、8點
05 決議：「7. 公司目前帳目餘額為2,156,242元加應收款項
06 1,248,200元，共計3,404,442元。」、「8. 予（預）定增
07 資每股150萬元，增資日期另行通知。」等內容（見原審
08 卷一第25頁），足見94年3月4日股東會第6點決議僅為公
09 司資金之決議，並無法據此認定柯達公司同意由被上訴人
10 取得系爭土地之所有權。

- 11 8.被上訴人另執94年10月14日股東會之開會通知內容，辯稱
12 柯達公司已明確表示系爭土地所有權無庸移轉登記云云，
13 惟觀94年10月14日股東會之開會通知記載：「一、本次會
14 議為九十四年三月四日開會之決議要點，現已全部依照決
15 議事項之達成報告。……三、潘勇八股東信託名下之土地
16 已全部移轉完成。四、呂萬春祭祀公業，尾款已全部付清
17 （共十筆土地），並完成七筆土地移轉給各股東所指定之
18 姓名（有三筆三七五減租除外）。」等內容（見原審卷一
19 第106頁），至多證明被上訴人業已依94年3月4日股東會
20 決議，將10筆土地中7筆土地移轉予股東或其指定之人名
21 下，另有3筆三七五減租之土地即系爭土地尚未移轉至各
22 股東所指定之人名下，並無法證明柯達公司有同意被上訴
23 人無庸移轉系爭土地所有權之情。且由94年10月4日柯達
24 公司會議紀錄第1點記載：「有關呂萬春土地之三七五減
25 租處理情形：除繼續以正常管道進行外，亦可和當事人談
26 價錢，將建物買回來，以塗銷三七五減租之租約。建物約
27 六十坪，以總價六十～兩百萬之間，進行洽談。」（見原
28 審卷一第107頁），可知柯達公司係規劃先行將系爭土地
29 上之三七五租約塗銷後，再進行土地所有權移轉登記，並
30 無柯達公司同意被上訴人得不移轉系爭土地所有權登記之
31 意思存在。是被上訴人前開答辯，亦不可取。

01 (四)被上訴人辯以縱認柯達公司與其就系爭土地成立借名登記
02 契約，惟該借名登記契約，有規避89年1月26日修正公布
03 前土地法第30條第1項前段規定私有農地所有權之移轉，
04 其承受人以能自耕者為限之強制規定之情，亦有規避農業
05 發展條例第33條私法人不得承受農地之強制規定之情，應
06 屬無效云云。然按關於耕地之買賣，承買人雖係無自耕能
07 力之人，惟如約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之
08 第三人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即
09 非民法第246條第1項以不能之給付為契約之標的，難認其
10 契約為無效。又在立約當時承買人雖無自耕能力，而約定
11 待承買人自己有自耕能力時方為移轉登記，或約定該項耕
12 地之所有權移轉與無自耕能力之特定第三人，待該第三人
13 有自耕能力時再為移轉登記者，依同條項但書規定，其契
14 約仍為有效（最高法院73年度第5次民事庭會議決議參
15 照，本則決議雖於92年5月13日經最高法院92年度第8次民
16 事庭會議決議不再供參考，然理由為土地法第30條已於89
17 年1月26日公布刪除，其法律見解於本件仍得援用）。又
18 按契約標的雖違反法律禁止之規定但當事人訂約時預期於
19 其規定廢止後為給付者，不能謂係脫法行為，其契約仍為
20 有效（最高法院77年度台上字第2094號判決意旨參照）。
21 查，柯達公司出資購買10筆土地，並委任具有自耕能力之
22 被上訴人出名擔任買方並將土地借名登記在被上訴人名
23 下，此情為賣方即祭祀公業呂萬春所知悉，已如前述，形
24 同買賣雙方具體約定將買賣標的土地登記與有自耕能力之
25 特定第三人，揆諸上開說明，並非法所不許，亦非以不能
26 之給付為契約之標的，系爭買賣契約自屬有效。又柯達公
27 司購買系爭土地，僅借名登記予具自耕能力之被上訴人名
28 下，並於限制農地承受之規定廢止而得移轉予柯達公司或
29 其他股東時，以股東會決議再為移轉登記，則柯達公司與
30 被上訴人就系爭土地成立之借名登記及委任契約，難認係
31 迂迴以達成法令禁止之相同效果之脫法行為。是被上訴人

01 抗辯柯達公司與被上訴人間就系爭土地所成立之委任及借
02 名登記契約屬脫法行為而無效云云，自非可取。

03 (五)至被上訴人執最高法院108年度台上字第1636號裁定意
04 旨，主張柯達公司與被上訴人間就系爭土地成立之借名登
05 記契約，應屬違反強制規定而無效云云，然上開裁定所涉
06 事實及法律問題為買賣原住民保留地，卻透過借名登記契
07 約以規避山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留
08 地開發管理辦法第18條第1項規定，則該借名登記契約是
09 否有效之爭議，與本件事實與法律問題無關，自難比附援
10 引之，是被上訴人此部分辯解，亦不可取。

11 (六)基上，上訴人主張柯達公司委任被上訴人出名購買10筆土
12 地並借名登記為所有權人，雙方就系爭土地成立借名登記
13 契約等情，自屬有據。則柯達公司以94年3月4日股東會決
14 議要求被上訴人將10筆土地歸還，被上訴人出席該股東會
15 參與決議，已如上述，復以100年7月8日律師函再次通知
16 被上訴人應依各該股東會決議將系爭土地返還予柯達公司
17 各股東及其指定之人（見原審卷一第178至184頁），堪認
18 柯達公司除以94年3月4日股東會決議終止其與被上訴人就
19 系爭土地所成立之借名登記契約外，亦再次以100年7月8
20 日律師函為終止之意思表示，揆諸前揭說明，柯達公司於
21 終止雙方就系爭土地之借名登記契約後，自得類推適用第
22 541條第2項規定，請求被上訴人返還系爭土地所有權，惟
23 柯達公司於本案審理期間，已以103年1月21日民事上訴理
24 由狀將該債權轉讓予上訴人並通知被上訴人，有上訴人所
25 提出之讓與證書可稽（見本院重上卷第76至89頁）。雖被
26 上訴人辯稱柯達公司於94年3月4日召開股東會決議終止借
27 名登記關係，其對於伊之土地登記返還請求權已違反農業
28 發展條例第33條規定而無效，不得再將該請求權讓與上訴
29 人云云。惟89年1月26日修正刪除土地法第30條規定，農
30 地承受人已無自耕能力之限制，系爭土地非不得移轉為柯
31 達公司全體股東共有，則柯達公司以94年3月4日股東會決

01 議將借名登記在被上訴人名下之土地，分別登記歸還各股
02 東，顯已終止其與被上訴人間就系爭土地之借名登記契
03 約，復以100年7月8日律師函向被上訴人為終止委任關係
04 之表示，請求被上訴人移轉登記系爭應有部分，亦難認有
05 規避法令而無效之情，則被上訴人此部分辯詞，自無可
06 取。準此，上訴人依借名登記契約、類推適用民法第541
07 條規定、債權讓與之法律關係，請求被上訴人移轉登記系
08 爭應有部分予上訴人，為有理由。

09 六、綜上所述，上訴人依借名登記契約、類推適用民法第541條
10 規定及債權讓與之法律關係，請求被上訴人移轉登記系爭應
11 有部分予上訴人，為有理由，應予准許，從而，原審所為上
12 訴人全部敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不
13 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
14 2項所示。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
20 民事第十七庭

21 審判長法 官 黃雯惠
22 法 官 朱慧真
23 法 官 趙伯雄

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

01

書記官 陳韋杉

02

附表：

03

上訴人	應有部分
柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲（即柯賢吉之承受訴訟人）	7分之1
林建伸	14分之1
闕進益	7分之1
黃詩嘉	21分之1
廖信華	7分之1
林建旭	14分之1
蕭又誠	21分之1
蕭志恆	21分之1
蕭琬如	21分之1
陳美珊、陳王素真、陳煥鏘、陳煥淇（即陳坤明之承受訴訟人）	21分之2