

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第230號

上訴人 陳見福

陳儀芳

共 同

訴訟代理人 黃國益律師

莊景智律師

被上訴人 黃銘谷

訴訟代理人 陳倉富律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年8月26日臺灣宜蘭地方法院109年度重訴字第66號第一審判決提起上訴，本院於113年2月6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、被上訴人主張：伊於民國82年至88年間買受取得附表一、二所示土地（下合稱系爭土地），因伊非自耕農，將系爭土地借名登記於上訴人陳見福（下逕稱其名）名下。然陳見福與上訴人陳儀芳（下逕稱其名）基於通謀虛偽於108年11月20日將附表二編號2所示土地、於109年6月3日將附表二編號1、3至6所示土地移轉登記予陳儀芳（下合稱系爭移轉登記）。伊以起訴狀繕本送達陳見福為終止借名登記之意思表示，陳見福怠於請求陳儀芳塗銷系爭移轉登記，伊代位陳見福向陳儀芳請求塗銷系爭移轉登記，陳見福應將系爭土地返還伊等情。爰依民法第242條代位民法第767條第1項中段或第179條規定、民法第767條第1項前段或第179條規定，求為命：(一)陳儀芳塗銷系爭移轉登記。(二)陳見福應將系爭土地所有權移轉登記予伊之判決。

二、上訴人則以：陳見福為系爭土地之所有權人，縱非陳見福亦係羅東北成天公廟即羅東玉照天宮或訴外人吳銘潭（已歿）

01 出資取得所有權。即使認系爭土地係被上訴人借名登記在陳
02 見福名下，然土地法於89年1月28日刪除第30條後，已不限
03 僅自耕農買賣農地，被上訴人自斯時起已得對陳見福行使借
04 名登記物返還請求權，卻遲至109年7月始提起本件訴訟，罹
05 於消滅15年時效，陳見福自得拒絕給付。又伊等就附表二所
06 示土地並非通謀虛偽之假買賣，被上訴人既無權請求陳見福
07 返還附表二所示土地，無從代位陳見福訴請陳儀芳塗銷系爭
08 移轉登記等語，資為抗辯。

09 三、原審為上訴人敗訴判決，即命陳儀芳應將系爭移轉登記予以
10 塗銷，陳見福應將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。上
11 訴人聲明全部不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
12 被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁
13 回。

14 四、不爭執事項（原審卷(三)第391至392頁、本院卷第237頁）：

15 (一)附表一編號1、2、4、5、6所示土地原為宜蘭縣政府所有，
16 於82年7月1日買賣移轉登記予劉和男（已歿），再分別於82
17 年9月20日（編號1、2、4部分）、82年10月1日（編號5、6
18 部分）買賣移轉登記予陳見福。附表一編號3所示土地原為
19 李平義（已歿）所有，於82年12月31日買賣移轉登記予陳見
20 福。

21 (二)附表二編號1所示土地原為邱雄麒所有，於83年1月17日買賣
22 移轉登記予黃秀琴，再於88年3月22日買賣移轉登記予陳見
23 福，再於109年6月3日買賣移轉登記予陳儀芳。附表二編號2
24 所示土地原為黃金獅所有，於86年6月20日買賣移轉登記予
25 陳見福，再於108年11月20日買賣移轉登記予陳儀芳。附表
26 二編號3、4、5、6所示土地原為湯火坤所有，於82年11月9
27 日買賣移轉登記予黃秀琴，再於88年3月22日買賣移轉登記
28 予陳見福，再於109年6月3日買賣移轉登記予陳儀芳名下。

29 五、被上訴人主張其將系爭土地借名登記在陳見福名下，上訴人
30 間竟以假買賣將附表二所示土地移轉登記予陳儀芳，其已終
31 止借名登記，依民法第242條、第767條第1項中段規定，代

01 位請求陳儀芳塗銷系爭移轉登記，再依民法第179條規定，
02 請求陳見福將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人等情，為
03 上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

04 (一)被上訴人主張其購買系爭土地借名登記在陳見福名下，應屬
05 可取：

- 06 1. 被上訴人主張其透過劉和男向宜蘭縣政府標得附表一編號
07 1、2、4至6所示土地，再借名登記在陳見福名下；另出資透
08 過吳銘潭購買附表一編號3及附表二所示土地，並將附表二
09 所示土地借名登記予黃秀琴，嗣借名登記在陳見福名下等
10 節。查被上訴人提出透過劉和男繳納得標附表一編號1至2、
11 4至6所示土地價款之繳款通知單、劉和男移轉登記予陳見福
12 之公契、繳稅證明文件、代書收費明細、土地所有權狀，及
13 附表二編號2所示土地登記陳見福為所有權人之公契、繳稅
14 證明文件、代書收費之房地產費用明細、土地所有權狀，及
15 黃秀琴登記為附表二編號1、3至6所示土地所有權人之公
16 契、繳稅證明文件、代書林添福費用收據、移轉登記予陳見
17 福之代書費用收據及土地所有權狀、地價證明書等文件（原
18 審卷(一)第25至181頁），並逐筆說明購買系爭土地價金係來
19 自其開設農會帳戶或配偶林秋容開設農會、土地銀行帳戶，
20 以提領現金繳納得標款或匯款存入吳銘潭開設農會帳戶，並
21 提出其及林秋容農會、土地銀行之帳戶明細資料，及吳銘潭
22 對應收款之農會帳戶明細資料以資佐證（原審卷(三)第217、2
23 19、313、315頁、本院卷第153至205頁）；反觀陳見福自陳
24 無法提出出資、所有權狀及交易文件等資料（本院卷第209
25 頁），則陳見福抗辯其出資購買系爭土地云云，已難採信。
- 26 2. 另參以兩造友人黃蒼實於本院證稱：82年間，陳見福與被上
27 訴人有講到宜蘭縣政府當時在標農地，被上訴人拜託劉和男
28 標到土地，但被上訴人無自耕農身分，被上訴人就拜託有自
29 耕農身分之陳見福登記為土地所有權人，後來還有幾塊地是
30 被上訴人拜託吳銘潭幫他買，要跟他標到的土地整合，是登
31 記在吳銘潭弟弟的丈母娘黃老太太名下，因黃老太太年事已

01 高，且陳見福已借名給被上訴人登記土地，就乾脆將這部分
02 土地也登記在陳見福名下等語（本院卷第278至280頁）；兩
03 造友人游瑞生於本院證稱：81、82年間伊有聽到被上訴人要
04 跟縣政府標農地，請劉和男去標，標到後要自耕農才能登記
05 為所有權人，陳見福是自耕農，被上訴人信任陳見福，就用
06 陳見福名義來登記。伊記得被上訴人也有土地登記在吳銘潭
07 女姓長輩名下，因為長輩年紀大了，後來換到陳見福名下，
08 是冬山鄉柯林一段的土地，大隱那邊也有1塊等語（本院卷
09 第283至285頁）；附表二編號1所示土地原所有權人黃秀琴
10 之子黃志耀於原審證稱：伊知道母親向邱雄麒購買附表二編
11 號1所示土地，後來移轉給陳見福，沒有這件買賣，因母親
12 在88年間已經68歲，亦未讀書，只會寫自己名字，家裡若有
13 金錢出入伊都會參與，伊不知母親與陳見福有交易，且母親
14 並未收受款項，另外向湯火坤買受附表二編號3至6所示土地
15 情形也是一樣，伊母親只是借名登記出名人，是伊姊夫吳榮
16 坤的三哥吳銘潭向母親借名，是天公廟或廟裡成員要購買土
17 地等語（原審卷(三)第18至20頁）；承辦附表一編號1、2、4
18 至6、附表二編號1、3至6所示土地之代書林添福於原審證
19 稱：上開土地移轉登記給黃秀琴都是伊辦理，但沒有見過陳
20 見福或把相關資料交給陳見福，收據上記載「吳銘潭（黃秀
21 琴）」字樣，因為一般都是記載出賣人及買受人，本件出面
22 的人都是吳銘潭，怕搞錯才這樣記載等語（原審卷(三)第23至
23 25頁）；附表二編號1、3至6所示土地代書彭淑敏於原審證
24 稱：伊將5筆土地辦理移轉登記給陳見福是伊辦理，當時88
25 年4月1日向伊取案件回去都是吳銘潭，有人來拿案件伊都會
26 留存紀錄，記載在1張卡片上，卡片上記載吳先生與電話應
27 該就是吳銘潭，另記載黃先生就是案件進行的聯絡人，但伊
28 不記得為何人等語（原審卷(二)第206至208頁），彭淑敏提出
29 之手寫單據右上方所載黃先生電話為被上訴人之手機門號及
30 其配偶林秋容之室內電話門號等情，有該單據、中華電信繳
31 費證明單可參（原審卷(二)第219頁、原審卷(三)第221至223

頁)。再者，附表二編號2所示土地前所有權人黃金獅於原審證稱：附表二編號2所示土地當初買的時候是登記伊名字，但後來分給伊小弟黃金連，是用伊名義出售，簽買賣契約時，陳見福、被上訴人都在場，當時伊認為陳見福是仲介，因為陳見福向伊要仲介費，且伊母親及弟弟黃金連也說陳見福是仲介，伊也有支付仲介費給陳見福等語（原審卷(二)第198至202頁）。足見，被上訴人主張出資透過劉和男、吳銘潭購買系爭土地，再借名登記在陳見福名下等過程，核與上開證人證述情節大致相符，並有出資與交易相關資料可參，自屬可取。

3. 陳見福另辯以其為系爭土地所有權人，才會領取系爭土地公糧及租金，又因其曾交付系爭土地權狀、出資資料向被上訴人胞兄黃建郎借款之擔保，始無法提出上開資料云云，固提出農民種稻及耕作措施申報書及其農會存摺明細內頁、與訴外人游明哲、何溪金、廖正其之租賃契約，84年12月21日、90年10月16日借據為憑（原審卷(一)第255至274頁）。雖廖正其於本院證稱：伊有向陳見福承租附表一編號1、3、6、附表二編號2至6所示土地，並簽訂租賃契約、給付租金給陳見福等語（本院卷第274至275頁），然出租人本不以有租賃物所有權為必要，且系爭土地為被上訴人出資取得並借名登記在陳見福名下，已如前述，被上訴人稱係其同意陳見福領取公糧，則陳見福以取得系爭土地公糧與租金，抗辯其為所有權人云云，自無可取。另被上訴人否認陳見福提出2份借據之真正（原審卷(二)第28頁），且觀諸上開2份借據非但誤載被上訴人胞兄姓名為黃「健」郎，且未經黃建郎簽名，則陳見福以借據抗辯其無法提出系爭土地權狀及相關文件，亦不可取。
4. 陳見福再以系爭土地為羅東北成天公廟即羅東玉照天宮出資取得云云，固以黃志耀證詞、信徒楊庭禎於臺灣宜蘭地方檢察署109年偵字第6802號竊佔案件（下稱系爭偵案）警詢證述為證。查黃志耀雖於原審證稱：土地是天公廟所購買等

01 語，然其同時證述：向母親黃秀琴借名買土地是天公廟或廟
02 裡的成員等語（原審卷(三)第20頁），並未證述天公廟如何出
03 資，則依其證述內容並不能證明係天公廟購買系爭土地。另
04 楊庭禎於系爭偵案警詢證陳系爭土地為廟產，然其於檢察官
05 訊問時證稱：系爭土地為被上訴人購買，借名登記於陳見福
06 名下等語（系爭偵案卷第6、33頁背面），另參以黃蒼實證
07 陳：這是被上訴人自己買來要用的，不是信徒或是廟裡的錢
08 等語（本院卷第281至282頁），及游瑞生證述：標到的土地
09 跟北成天公廟沒有關係，那時廟沒有錢，土地是被上訴人自
10 己出錢買的等語（本院卷第284頁），陳見福此部分所辯，
11 亦不可取。再者，被上訴人委請吳銘潭處理購買系爭土地事
12 宜，前已詳述，則上訴人以被上訴人提出款項係經吳銘潭支
13 付價款，或擷取黃志耀、林添福於原審部分證詞，抗辯系爭
14 土地係吳銘潭購買云云，亦無可取。

15 (二)被上訴人主張上訴人以假買賣方式辦理附表二土地之系爭移
16 轉登記，其已終止與陳見福間借名登記關係，依民法第242
17 條、第767條第1項中段規定，代位陳見福訴請陳儀芳塗銷系
18 爭移轉登記，並依民法第179條規定，請求陳見福將系爭土
19 地移轉登記予被上訴人，為有理由：

- 20 1. 上訴人雖以附表二編號2土地係由代書黃馨玉辦理，其中附
21 表二編號1、3至6之價金合計為新臺幣（下同）3562萬元，
22 另附表二編號2土地價金為625萬元，其中3562萬元以現金、
23 電匯、本票分期支付，另625萬元以現金分期支付，否認假
24 買賣，並提出買賣契約書、收款證明、本票及匯款憑證為據
25 （原審卷(二)第83至99頁）。惟上訴人不爭執陳儀芳簽發面額
26 1800萬元、557萬元本票均未兌現（本院卷第287至288
27 頁），且代書黃馨玉於原審證稱：伊沒有看到現金，現在過
28 戶都是要求匯款，有看到匯款憑證等語（原審卷(三)第360
29 頁），然匯款憑證記載陳儀芳於108年11月4日、108年11月1
30 1日、108年11月18日、108年11月20日分別匯入61萬元、188
31 萬元、188萬元、188萬元至陳見福開設永豐商業銀行帳戶

(原審卷(二)第87至90頁)，惟該帳戶於108年11月11日、108年11月15日、108年11月19日、108年11月29日即有相同金額61萬元、188萬元、188萬元、188萬元之匯出或領取記錄(原審卷(三)第117至118頁)，其中61萬元、188萬元匯入陳儀芳前妻之胞妹許佳卿帳戶等情，有永豐商業銀行111年2月17日回函可憑(原審卷(三)第293至297頁)；陳見福開設土地銀行羅東分行帳戶，於109年6月29日至109年7月21日期間，陳儀芳匯入款項後，陳見福隨即提領同額現金、陳儀芳再匯款、陳見福再提領同額現金，合計金額為355萬元等情(原審卷(三)第84頁)。陳儀芳匯入陳見福銀行帳戶款項，部分旋即回流至陳儀芳親友名下帳戶，部分則由陳見福於數日內提領一空，被上訴人未能說明買賣價金去向，則匯入陳見福帳戶之上開資金，顯係被上訴人虛偽買賣附表二所示土地之不實金流。參以黃馨玉於原審證稱：陳見福友人找伊辦理附表一所示土地及附表二編號1、3至6所示土地之過戶，由於附表一所示土地有抵押權設定，而不動產交易實務上一般來說都會要求出賣人先塗銷抵押權，以免對買方沒保障，至於附表二編號1、3至6所示土地部分，因為付款憑證都是票據，伊有所質疑，就沒有同意幫他們處理，附表一所示土地抵押權尚未塗銷，陳見福也執意過戶，伊不願意，就將合約書都收回來，沒幫陳見福繼續辦理等語(原審卷(三)第360至362頁)，益徵附表二所示土地之買賣過程悖離交易常情，是被上訴人主張上訴人間就附表二所示土地所為通謀虛偽之買賣及系爭移轉登記均無效，應屬可取。

2. 被上訴人以起訴狀繕本送達陳見福為終止借名登記之意思表示，該繕本於109年9月14日送達陳見福等情(原審卷(一)第15、225頁)，被上訴人與陳見福間系爭土地之借名登記契約既已終止，因陳見福怠於向陳儀芳請求塗銷無效之系爭移轉登記，被上訴人依民法第242條前段、第767條第1項中段規定，代位陳見福請求陳儀芳塗銷系爭移轉登記，再依民法第179條規定，請求陳見福將系爭土地全部所有權移轉登記予

01 被上訴人，為有理由。

02 3. 至上訴人以土地法於89年1月28日刪除第30條後，已不限僅
03 自耕農買賣農地，被上訴人自斯時起已得行使系爭土地返還
04 請求權至109年間起訴已罹於15年時效云云。惟被上訴人終
05 止其與陳見福間之借名登記關係時，依民法第179條規定請
06 求陳見福返還系爭土地，請求權時效應自109年9月15日起
07 算，則被上訴人於109年7月20日提起本件訴訟（原審卷(一)第
08 9頁原法院收文戳）未罹於時效，是上訴人為時效抗辯，亦
09 不足取。

10 六、綜上所述，被上訴人依民法第242條、第767條第1項中段規
11 定，代位陳見福請求陳儀芳塗銷系爭移轉登記，再依民法第
12 179條規定，請求陳見福將系爭土地移轉登記予被上訴人，
13 為有理由。原審判決上訴人敗訴，於法並無不合。上訴意旨
14 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

18 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
21 民事第四庭

22 審判長法 官 傅中樂

23 法 官 黃欣怡

24 法 官 陳彥君

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 具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
30 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第1項

但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 2 月 27 日

書記官 陳冠璇

附表一（現登記所有人陳見福）：

編號	土地地號 （重測前土地地號） 【重劃前土地地號】	使用地類別	權利範圍	登記所有權人異動情形	備註
1	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段00000地號）	農牧用地	全部	宜蘭縣政府 →劉和男 →陳見福	共同於85年9月14日供宜蘭縣羅東鎮農會設定3600萬元之最高限額抵押權，用以擔保宜蘭縣羅東鎮農會對被上訴人、陳見福之債權。
2	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段000地號）	農牧用地	全部		
3	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段000地號） 【宜蘭縣○○鄉○○段○○○○段000○00000地號】	農牧用地	全部	李平義 →陳見福	
4	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段000地號）	農牧用地	全部	宜蘭縣政府 →劉和男 →陳見福	
5	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段000地號）	農牧用地	全部		
6	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段000地號）	農牧用地	全部		

附表二（現登記所有人陳儀芳）：

編號	土地地號 （重測前土地地號） 【重劃前土地地號】	使用地類別	權利範圍	登記所有權人異動情形	備註
1	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○○段00000地號）	農牧用地	全部	邱雄麒 →黃秀琴 →陳見福 →陳儀芳	陳儀芳於109年6月3日登記取得（原因發生日期：109年5月12日）
2	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 （宜蘭縣○○鄉○里○段○○○段0000000地號）	農牧用地	全部	黃金獅 →陳見福 →陳儀芳	陳儀芳於108年1月20日登記取得（原因發生日期：108年11月1日）

3	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 (宜蘭縣○○鄉○○段000地號) 【宜蘭縣○○鄉○○段○○○○段00000地號】	農牧用地	全部	湯火坤 →黃秀琴 →陳見福 →陳儀芳	陳儀芳於109年6月3日登記取得 (原因發生日期：109年5月12日)
4	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 (宜蘭縣○○鄉○○段000地號) 【宜蘭縣○○鄉○○段○○○○段00000○00000地號】	農牧用地	全部		
5	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 (宜蘭縣○○鄉○○段000地號) 【宜蘭縣○○鄉○○段○○○○段000○00000地號】	農牧用地	全部		
6	宜蘭縣○○鄉○○○段000地號 (宜蘭縣○○鄉○○段000地號) 【宜蘭縣○○鄉○○段○○○○段00000地號】	農牧用地	全部		