

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第262號

01  
02  
03 上 訴 人 王明美  
04 訴訟代理人 蔣瑞琴律師  
05 王玉珊律師  
06 被 上 訴 人 三樂建設股份有限公司  
07  
08 法定代理人 許宏興  
09 訴訟代理人 郭承昌律師

10 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國11  
11 2年9月7日臺灣士林地方法院111年度重訴字第507號第一審判決  
12 提起上訴，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 一、被上訴人主張：訴外人即上訴人配偶宋錫民擔任伊董事期  
18 間，以其名下土地所有權移轉予伊，由伊負責興建房屋，待  
19 房屋興建完畢後再依土地比例分配房屋之方式成立合建契  
20 約，並因節稅考量仍將土地登記在宋錫民名下，而成立借名  
21 登記契約。宋錫民於民國101年10月16日死亡後，上訴人於1  
22 02年11月11日分割繼承取得原借名登記在宋錫民名下之坐落  
23 臺北市○○區○○段0○段000地號（71年重測前為○○段○  
24 ○○○段000-00地號，61年分割自同段000-0地號）、000地  
25 號（71年重測前為○○段○○○○段000-0地號，59年分割  
26 自同段000地號）（下分稱各地號土地）權利範圍各2分之1  
27 土地（下合稱系爭土地）。上訴人長孫宋維鈞於105年間以  
28 上訴人代理人名義與伊簽立借名登記協議書（下稱系爭協議  
29 書），確認伊將系爭土地繼續借名登記予上訴人。伊於109  
30 年9月14日發函向上訴人終止借名登記契約，請求返還系爭

01 土地，惟未獲置理。爰擇一依系爭協議書第3條第2項約定或  
02 借名登記類推適用委任之法律關係、民法第179條規定，求  
03 為命上訴人將系爭土地移轉登記予伊之判決。

04 二、上訴人則以：系爭協議書上所蓋印文固為伊所有，惟該印章  
05 （下稱系爭印章）係家中用以收受掛號信件，伊並未授權宋  
06 維鈞代理簽署系爭協議書。縱認伊構成表見代理，宋維鈞係  
07 遭被上訴人詐欺或錯誤意思表示而簽立系爭協議書，依民法  
08 第198條規定，伊自得拒絕履行。況被上訴人提出之60年7月  
09 16日合建房屋契約書（原證14第一份契約，下稱系爭契約）  
10 約定合建之土地，並未包括000地號；000地號土地雖屬系爭  
11 契約約定當時之000-0地號土地，惟後來成為道路用地而未  
12 參與合建。系爭契約並未執行合建而生效，系爭土地在兩造  
13 間未成立借名登記契約等語，資為抗辯。

14 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲  
15 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴  
16 人則答辯聲明：上訴駁回。

17 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真正（見本院卷第392至3  
18 93頁）：

19 (一)被上訴人為建設公司，上訴人配偶宋錫民原為被上訴人董  
20 事，並曾提供土地予被上訴人合建。宋錫民於101年10月16  
21 日死亡，其名下之系爭土地由上訴人繼承，權狀則由被上訴  
22 人保管。系爭土地為道路用地，原無庸繳稅，嗣其中000地  
23 號土地被認定須繳稅，追補102年至107年間之地價稅（包含  
24 回溯至97年），係由被上訴人繳納，自108年起之地價稅由  
25 上訴人繳納。

26 (二)上訴人長孫宋維鈞於105年間以上訴人代理人名義簽立系爭  
27 協議書，將系爭土地列於提供借名登記予上訴人之清冊，其  
28 上並蓋有上訴人之印文。兩造於原法院110年度重訴字第129  
29 號返還借名登記物事件成立和解，上訴人同意返還系爭協議  
30 書中除系爭土地外之43筆土地。

31 (三)上訴人與宋維鈞同住，並有授權宋維鈞得使用系爭印章收受

01 掛號信件。宋維鈞自105年起至108年間曾任被上訴人董事。

02 (四)被上訴人於109年9月14日發函向上訴人為終止契約之意思表  
03 示，並請求上訴人返還系爭土地。

04 (五)上訴人於112年5月11日發函被上訴人依民法第198條規定行  
05 使詐欺侵權行為之廢止請求權，該函經被上訴人於112年5月  
06 12日收訖。

07 五、本院就本件之爭點判斷如下：

08 (一)上訴人抗辯宋維鈞無權代理上訴人簽立系爭協議書，並無可  
09 採：

10 1.接受任人本於委任人所授與之代理權，以委任人名義與他人  
11 為法律行為時，直接對委任人發生效力。又代理權之授與並  
12 不以明示為限，如依表意人之舉動或其他情事足以間接推知  
13 其有授權之意思者，即生效力（最高法院73年度台上字第17  
14 27號判決意旨參照）。

15 2.經查：

16 (1)被上訴人為建設公司，上訴人配偶宋錫民原為被上訴人董  
17 事，並曾提供土地予被上訴人合建，宋錫民於101年10月16  
18 日死亡，其名下之系爭土地由上訴人繼承；嗣上訴人同意返  
19 還系爭協議書借名登記清冊除系爭土地外之43筆土地等情，  
20 為兩造所不爭（見不爭執事項(一)、(二)）。依證人宋維鈞證  
21 述：伊於105年至108年間擔任被上訴人公司董事，因為父親  
22 （宋榮宗）成立三磐建設公司後比較忙，就由伊去擔任董  
23 事，上訴人對被上訴人公司的事務通常都由伊幫忙處理，上  
24 訴人不清楚，伊幫忙處理上訴人的事通常會問伊父親、叔叔  
25 （宋榮昌）等語（見原審卷二第180、182頁），上訴人不否  
26 認宋榮宗曾擔任過被上訴人之董事（見本院卷第171頁），  
27 且稱：宋維鈞與伊同住，長子、次子住附近，次子白天會來  
28 陪伊，先生過世後由次子宋榮昌處理跟公司的事情，因為宋  
29 維鈞跟伊住，宋維鈞要處理就給他拿去蓋，印章放在客廳櫃  
30 子裡，宋維鈞有跟伊說要蓋章，伊就說好拿去蓋，伊年紀大  
31 了都是宋維鈞在弄等語（見原審卷二第177至179頁），參諸

01 被上訴人提出105年地主保留地處理案董事會議紀錄、106年  
02 間股東地主共同物分割案討論會議紀錄，均由宋維鈞出席；  
03 被上訴人返還移轉土地保留地予宋維鈞、宋昱辰（上訴人次  
04 孫）之土地謄本及權狀簽收單，亦係由宋維鈞簽名確認（見  
05 原審卷一第30、36頁、卷二第26、28頁），及被上訴人於10  
06 5年召開會議討論借名登記資產、發還股東地主部分土地決  
07 議，則由宋榮宗出席簽到等情，亦有該會議紀錄可按（見原  
08 審卷一第24頁），足見上訴人雖於宋錫民死亡後就宋錫民提  
09 供合建入股被上訴人公司之土地，因繼承而登記為地主，然  
10 就宋錫民提供土地與被上訴人間入股合建等相關事務之處  
11 理，從未親自為之，於105年間係概括授權由子宋榮宗、宋  
12 榮昌，或其孫宋維鈞出面代為處理。

13 (2)又證人宋維鈞證述：系爭協議書係伊有次在公司開會，公司  
14 要返還股東地主保留地，要求地主簽該份書面，開會時公司  
15 提供該份資料，要求伊帶回去簽名，再約時間交回公司，伊  
16 就將系爭協議書帶回家中1到2週，伊蓋印前有詢問過父親，  
17 並親自簽名、蓋用上訴人印章等語（見原審卷二第180至182  
18 頁），而上訴人陳稱：因地主多次抗議要求被上訴人要返還  
19 保留地，而公司於開會時要求地主簽回借名登記的協議書等  
20 語（見原審卷一第306、308頁、卷二第207、208頁），再參  
21 諸前述由宋維鈞、宋榮宗出席105年、106年間各次與地主保  
22 留地有關之會議，及依上訴人提出被上訴人於105年10月28  
23 日通知股東借名登記協議書裝訂完成提供，請股東地主簽訂  
24 協議書之範本函文、同年12月7日召開地主保留地過戶分割  
25 案開會通知書等件（見原審卷二第228、230頁），上訴人對  
26 於系爭協議書之存在，及其內容係關於宋錫民提供合建土地  
27 之事務，自難諉為不知。嗣經上訴人委託宋維鈞出席被上訴  
28 人召開之會議，代領系爭協議書、代理簽章，復將系爭協議  
29 書繳回公司，其後並確實依會議結論取回保留地，亦如前  
30 述，上訴人於取回地主保留地前未有異議。準此，依上訴人  
31 之舉動及上開情事，足以推知上訴人有概括授權宋維鈞與被

01 上訴人處理合建土地相關事務之意思，簽立系爭協議書亦屬  
02 該事務之範圍，系爭協議書於授權範圍內即對本人即上訴人  
03 發生效力。上訴人抗辯伊實際並未授與宋維鈞代理權，宋維  
04 鈞乃無權代理云云，依前揭說明，仍無可採。

05 (二)上訴人抗辯系爭協議書之簽立係遭被上訴人詐欺、錯誤意思  
06 表示，並未舉證以明，自不足採：

07 1.按民法第88條第1項規定，意思表示之內容有錯誤，或表意  
08 人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤  
09 銷之。所稱表意人若知其事情即不為意思表示，係指表意人  
10 對其「表示行為」欠缺認識，即表意人在客視上雖曾為表示  
11 行為，使一般人得依其行為了解為某種意思，但表意人主觀  
12 上並無該效果意思，且不知其所為行為，已構成某種意思表  
13 示之「表示行為」錯誤而言。至同法條第2項規定，當事人  
14 之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意  
15 思表示內容之錯誤。所稱物之性質錯誤，係指表意人就標的  
16 物之品質、數量、形狀、產地、年代、真假等認識有錯誤，  
17 而該錯誤如係交易上認為重要者，始視為意思表示內容有錯  
18 誤，例外允許撤銷之（最高法院111年度台上字第1407號判  
19 決意旨參照）。

20 2.又按被詐欺而為意思表示，依民法第92條第1項之規定，表  
21 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事  
22 人，應就此項事實負舉證之責任。是主張被詐欺而為表示之  
23 當事人，應就行為人如何欲表意人陷於錯誤，故意示以不實  
24 之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證之責任（最高法院  
25 72年度台上字第3526號判決意旨參照）。因受詐欺而為意思  
26 表示者，在被害人依法撤銷其被詐欺而為之意思表示前，固  
27 不妨依侵權行為之法則請求廢止加害人因侵權行為取得之債  
28 權，被害人對該債權之廢止請求權縱因時效而消滅，亦得依  
29 民法第198條之規定拒絕履行。惟被害人對債權之廢止請求  
30 權，仍需先就行為人為詐欺之事實，負舉證責任。

31 3.再者，本人與代理人之關係，係以其彼此間之信任為基礎，

01 又代理人就代理行為所為之意思表示，係代理人獨自為之，  
02 此觀民法第105條規定關於代理人意思表示之瑕疵，致其效  
03 力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之自明（最高法  
04 院77年度台上字第1094號判決意旨參照）。上訴人抗辯系爭  
05 協議書上所列系爭土地並非宋錫民提供被上訴人合建之土  
06 地，非借名登記之標的，就物之性質認識有誤，此錯誤在交  
07 易上認為重要，伊就系爭協議書之意思表示內容錯誤，且係  
08 受被上訴人詐欺云云，均為被上訴人所否認。依前揭說明，  
09 應由上訴人就系爭土地非屬借名登記土地之重要內容錯誤，  
10 及被上訴人主觀上知有不實，而示以不實之事，令上訴人因  
11 錯誤而為意思表示等有利於己之事實，負舉證責任。經查：  
12 4.被上訴人主張系爭協議書上所載系爭土地為宋錫民家族提供  
13 伊合建，而仍登記於原地主名下之借名登記土地等語，據其  
14 提出系爭契約為憑（見原審卷一第296至299頁）。而：  
15 (1)依系爭契約記載宋文德、宋錫長、宋在良、宋錫民兄弟4人  
16 （均為宋龍波之子，見本院卷第157頁）提供合建之土地包  
17 括「○○鎮○○段○○○○段000、000-0、000-0地號」，  
18 為系爭土地分割前之地號，有系爭土地異動索引及登記簿為  
19 憑（見原審卷一第176至197頁），證人即公司創始執行股東  
20 之一許泥生之子許忠志證述：伊父親原為被上訴人公司負責  
21 人，伊於78年間進公司擔任負責人（至96年），當時即有看  
22 過系爭契約等語（見本院卷第274、275頁），堪認系爭契約  
23 原即存留於被上訴人公司，並非臨訟所提出，被上訴人以之  
24 為憑信，認定系爭土地為借名登記土地，尚非無據。  
25 (2)又系爭土地原係宋錫民繼承父親宋龍波所取得，其餘應有部  
26 分，其中權利範圍4分之1部分，原為宋葉美（宋龍波弟弟宋  
27 秋波之女）所有，已於109年8月20日移轉予被上訴人等情，  
28 有系爭土地謄本查詢資料在卷可按（見原審卷一第106、124  
29 頁）；另權利範圍4分之1部分，亦經宋秀翠（宋龍波弟弟之  
30 孫女）於112年10月23日與被上訴人簽立協議書，同意為被  
31 上訴人所借名登記，移轉返還予被上訴人等情，亦有該協議

01 書附卷可稽（見本院卷第107頁）。並據證人即宋葉美之子  
02 兼該里里長宋旭曜證述：臺北市政府58年間公告社子地區都  
03 市計劃，就成立建設公司，伊父親陳玉枝（入贅宋葉美）為  
04 公司草創初期董事長，伊後來也有在公司擔任總經理（當時  
05 董事長是許泥生），清楚公司之情形，伊里內有被劃定工業  
06 區與住宅區，都市計劃公告實施後，工廠就首先進駐，當時  
07 區隔工業區與住宅區的綠帶，90年間有被徵收（指後述000  
08 地號土地），有一些保留地是在住宅區，沒有蓋房子，工業  
09 區的土地是全部拿去合建，系爭土地在工業區內，也有提供  
10 作為合建土地，用工業區土地去合建，在住宅區土地蓋房  
11 子，提供給合建人，再一起計算換給地主幾間房子，合建後  
12 土地就是被上訴人的，土地沒有先移轉，宋葉美登記為地主  
13 時，土地有賣給第三人蓋工廠，賣剩的仍借名登記於原地主  
14 名下，系爭土地是工業區的道路用地，伊在109年間就返還  
15 被上訴人了，當時可能是為了節稅，所以依被上訴人之決定  
16 以買賣為原因辦理移轉登記等語，並當庭提出其在公司上班  
17 期間父母所交付宋葉美與被上訴人簽立如系爭契約所載提供  
18 「○○鎮○○段○○○○段000、000-0、000-0地號」土地  
19 之合建房屋契約書為證（見本院卷第267至272頁、第281至2  
20 89頁），可知系爭土地其他共有人，即同為宋氏家族之人並  
21 未否認有提供該工業區、現作為道路使用之系爭土地應有部  
22 分予被上訴人，而為借名登記之土地，並有簽立與系爭契約  
23 相同之契約。足見被上訴人主觀上即認定系爭土地為地主所  
24 提供合建之土地，並非僅向上訴人為此表示等情，堪信屬  
25 實。至被上訴人所提出與宋旭曜於105年間簽立之借名登記  
26 協議書雖未記載系爭土地之地號（見原審卷二第100至102  
27 頁），惟證人宋旭曜亦證述：伊係委託太太至公司簽約等語  
28 （見本院卷第271、272頁），可知宋旭曜並未核對借名登記  
29 協議書之內容，是該協議書縱未記載完整土地地號，不影響  
30 宋旭曜知悉名下系爭土地之地號為提供合建所借名登記之土  
31 地，並移轉登記予被上訴人之事實，尚難以此推認宋旭曜證

01 述不實，進而推論系爭土地確非屬借名登記之土地。

02 (3)參諸上訴人於宋錫民101年死亡後繼承系爭土地，自102年起  
03 均由被上訴人會計人員將上訴人名下土地，區分為私人及被  
04 上訴人所借名登記之土地，分別列表計算稅賦，私人部分稅  
05 賦由上訴人自行繳納，借名登記部分則由被上訴人繳納，系  
06 爭土地並未列入私人土地，該表單並逐年寄送上訴人等情，  
07 有被上訴人提出歷年之地價稅明細表為憑（見原審卷一第56  
08 至73頁），上訴人就有寄送該表單乙節未為爭執，堪信為真  
09 實。證人許忠志證述：合建借名登記的土地權狀都放在公  
10 司，宋錫民過世後其繼承人沒有來要過系爭土地的權狀，也  
11 沒有提過是私有的；宋錫民過世後，伊擔任公司董事長，上  
12 訴人委託的郭代書有來跟伊核對哪些是公的（借名登記），  
13 哪些是私的，因為代書費用要分公、私拆帳付款等語（見本  
14 院卷第275、276頁），而上訴人亦不否認宋錫民死亡後辦理  
15 遺產事宜之代書為伊委任，代書有將借名登記之土地包括系  
16 爭土地之權狀取回換發後，再交由被上訴人保管；另代書依  
17 上開私人及借名土地計算遺產稅，由被上訴人據此分攤費  
18 用，嗣於000地號土地被認定須繳稅，所追補稅102年至107  
19 年間之地價稅（包含回溯至97年），亦由被上訴人繳納等情  
20 （分別參見原審卷一第156頁、本院卷第156、391頁及不爭  
21 執事項(一)），並有被上訴人提出之權狀、遺產稅繳款書、遺  
22 產稅實物抵繳明細表、存款送款單、帳戶存摺明細、不動產  
23 登記費用分算表及宋榮昌簽收之支付憑證足佐（見原審卷一  
24 第52、54頁、第78至86頁），足見被上訴人歷年來係以系爭  
25 土地所有人自居，負擔相關稅費，並保管權狀，且自始未對  
26 上訴人或其代理人有所隱瞞。

27 (4)綜上，被上訴人依相關憑據，確信系爭土地係借名登記之土  
28 地，並將其詳載於系爭協議書之詳細列表，交付上訴人相當  
29 時間審閱，難認有何對上訴人或其代理人施用詐術之行為。

30 5.證人宋維鈞固證述：伊簽了系爭協議書後，自伊父親堂哥處  
31 知悉受騙云云（見原審卷二第184頁），經上訴人聲請傳證

01 人即宋文德之子宋成各到庭為證，其證述：合建的土地是住  
02 宅區，工業區是自己的土地，只知道當時是兄弟一起賣掉等  
03 語（見本院卷第185、186頁），惟宋成各亦證稱：伊父親宋  
04 文德從事種田及種茶花工作，並未參與被上訴人公司經營，  
05 宋文德繼承多少土地、提供土地入股，伊都不清楚，宋文德  
06 也沒有向伊提到後來土地如何處理，伊陳述合建土地都是住  
07 宅區之詞並沒有看到什麼資料；宋文德死亡後土地登記在伊  
08 哥哥宋成管（已歿）名下，但實際借名登記的土地地號不清  
09 楚；被上訴人合建土地有沒有工業區的伊不知道；宋維鈞還  
10 是宋榮宗有來問伊時，伊記得是在家裡聽到宋文德說在發電  
11 廠旁邊有一塊地（工業區），伊沒有去看過，也不知道那塊  
12 地在那裏、現在如何，也不記得宋文德當時為何提到這件事  
13 等語（見本院卷第182至185頁），足見宋成各對於宋文德繼  
14 承多少土地、提供何土地與被上訴人合建均不清楚，與其父  
15 均未參與被上訴人公司之經營，所聽聞內容亦概括模糊，毫  
16 無憑證，況本件地主提供合建，而為借名登記之土地，縱係  
17 住宅區之土地，亦登記在原地主名下，後續土地相關契約之  
18 簽訂及移轉由地主出名為之，亦符常情，自無從由簽約當事  
19 人或移轉登記之情形，推論有無提供合建，實難僅憑證人宋  
20 成各上開陳詞，即認系爭土地確未提供被上訴人合建。可知  
21 證人宋維鈞所證述其事後知悉受詐欺云云，乃聽聞宋成各之  
22 傳聞證據，並無任何依憑，而無可採，實難作為上訴人之代  
23 理人有受詐欺或錯誤而為意思表示之證據。

- 24 6. 上訴人復辯以：宋錫民並未提供工業區土地合建，系爭契約  
25 記載之「○○鎮○○段○○○○段000、000-0、000-0地  
26 號」土地，各土地所分割出之土地（除系爭土地地號外）已  
27 於簽約前、後由宋錫民、宋廷義、宋葉美（下稱宋錫民等3  
28 人）出售第三人或經徵收，並未參與合建，系爭契約並非屬  
29 實，縱屬實，亦未執行，系爭土地確非合建範圍云云。惟：  
30 (1) 依本院調得上開土地歷年之地籍資料所示：000地號於58、5  
31 9年間即已分割成同段000、000-0至000-0地號等土地，分割

01 後之000-0地號於59年間即自宋錫民等3人名下移轉登記予第  
02 三人，000、000-0、000-0地號土地分別於60、61年間由宋  
03 錫民等3人移轉登記予第三人，而160-1地號土地重測後為臺  
04 北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱000地號土  
05 地），於90年間遭臺北市○○○○○道路○地○○○00000  
06 地號土地重測後為000地號土地）；000-0地號土地於61年間  
07 另分割出000-00至000-00地號土地，000-0、000-00、000-0  
08 0亦分別於61、62年間由宋錫民等3人移轉登記予第三人（所  
09 餘000-00地號土地重測後為000地號土地）等情，各土地客  
10 觀之變動情形固為兩造所不爭（見本院卷第331至334頁、第  
11 348、351頁、限閱卷），惟依證人宋旭曜證述：宋氏家族有  
12 拿工業區的土地合建，合建之後就是被上訴人的，土地雖沒  
13 有先移轉，伊母親宋葉美雖然一直維持與宋龍波、宋廷義共  
14 有登記，但有賣給第三人蓋工廠，賣剩的確定借名登記予原  
15 地主；合建後在住宅區土地蓋房子，提供給合建人，再一起  
16 計算換幾間房子，且000地號土地徵收時，伊親自去領取補  
17 償款，然後返還給被上訴人等語（見本院卷第268至270  
18 頁），核與證人許忠志證述宋錫民有將000地號土地徵收補  
19 償金繳回公司等語（見本院卷第275頁），及被上訴人以其  
20 所保管宋錫民、許忠志等人帳戶存摺所示匯入金額（時間均  
21 為90年6月20日）製作之補償金收入之總分類帳（見本院卷  
22 第309至315頁）相符，足見各該合建土地登記之變動，亦不  
23 能排除係事後提供合建土地之地主配合被上訴人指示所為，  
24 自不得以上開土地異動情形，即認系爭契約所載相關地號之  
25 土地均未提供被上訴人合建，而無成立借名登記之可能。至  
26 系爭契約日期雖記載為60年間（見原審卷一第299頁），如  
27 依前開合建土地變動情形，000地號地號土地，即重測前○  
28 ○段○○○○段000-0地號已於59年間即自同段000地號土地  
29 分割而出，系爭契約未記載000-0地號土地為合建土地，雖  
30 非無疑，惟依證人宋旭曜證述：原始地主股東在58年都市計  
31 劃公告實施後即已成立公司，在公司成立時就已經先有合建

01 契約了等語（見本院卷第268、270頁），被上訴人主張合建  
02 契約訂約時間晚於真正執行合建事務時間等語（見本院卷第  
03 390頁），尚非不可採信，是考諸所涉合建土地多達200多  
04 筆，分割變動之時間相近，因認上開簽約日期時土地地號之  
05 變動，尚不足證明系爭契約所記載之地號並非分割前之地  
06 號，而有意排除分割後之地號即重測後之000地號土地為  
07 真。

08 (2)再者，被上訴人主張於57年間因合建所擘劃之三樂新村，其  
09 範圍包括通河西街以南、社中街、倫等街、永平街兩側，系  
10 爭土地所在之道路（通河西街二段229巷道路）為伊自行開  
11 闢之私設巷弄，以供公眾通行等語，據其提出地籍圖為憑  
12 （見原審卷二第23、24、46、48頁）。又與系爭土地相連，  
13 同為通河西街二段229巷道路一部分之臺北市○○區○○段0  
14 ○段000○000地號土地，亦經原地主於107年間移轉登記予  
15 被上訴人等情，有被上訴人提出之巷道照片、與宋兆麟簽立  
16 之借名登記協議書、臺北地政雲地圖及該2筆土地登記謄本  
17 為憑（見本院卷第207至215頁、第317至329頁），可知系爭  
18 土地雖屬工業區、現供道路使用，惟由被上訴人擘劃三樂新  
19 村房屋所在之住宅區土地整體而言，確不能排除鄰近工業區  
20 土地亦為地主提供作為合建土地之部分，不能僅以其上並無  
21 建物，即推認非屬提供合建之土地。

22 (3)上訴人雖另辯稱：關於宋氏家族提供合建土地，嗣後分得16  
23 棟房屋及661坪保留地，如依系爭契約所載以依120坪或140  
24 坪換取3層樓透天厝1棟計算，宋氏家族提供土地，至少2781  
25 坪，然被上訴人所提出合建土地之面積，僅1880坪，以此推  
26 論系爭契約及被上訴人所提出合建契約內容為虛偽云云（見  
27 本院卷第27頁），然上訴人亦未提出或說明宋錫民提供予被  
28 上訴人合建土地，與被上訴人間簽立合建契約之具體內容，  
29 及宋氏家族如何受分配房屋之計算方式，是其所為上開質  
30 疑，仍不足以反推系爭土地非宋錫民提供合建之借名登記土  
31 地。

01 (4)準此，上訴人抗辯系爭土地非借名登記之土地，其意思表示  
02 內容有錯誤，依前揭說明，其舉證尚有未足，自不足採。

03 7.況查：上訴人配偶宋錫民為被上訴人董事，並提供土地予被  
04 上訴人合建，兩人之子宋榮宗曾擔任董事，於105年間改由  
05 宋維鈞擔任董事等情，為兩造所不爭（見不爭執事項(一)、  
06 (三)、本院卷第171頁），上訴人先後將與被上訴人間就合建  
07 土地相關事務委任其子宋榮宗、宋榮昌及其孫宋維鈞代為處  
08 理，如前所述，宋維鈞前亦證述其處理上訴人相關事務亦會  
09 詢問宋榮宗、宋榮昌等情，是上訴人之子、孫前後承襲宋錫  
10 民而參與被上訴人公司之經營，對於宋錫民提供土地與被上  
11 訴人合建之關係，並非無從查知。準此，上訴人簽立系爭協  
12 議書後，始稱系爭協議書有錯誤或受詐欺，依其所舉證據，  
13 尚有不足，其基此主張撤銷系爭協議書之意思表示或有廢止  
14 之事由，得拒絕履行，自屬無據。

15 (三)被上訴人主張依系爭協議書第3條第2項約定，請求上訴人移  
16 轉登記予被上訴人，為有理由：

17 1.查系爭協議書第3條第2項約定：「三、茲為座落標的（如附  
18 詳細表一，包括系爭土地在內之45筆土地）原係甲乙（依序  
19 為被上訴人、上訴人）雙方為地主股東合夥之關係，甲方將  
20 前開標的不動產借名登記於乙方名下，今經甲、乙雙方協  
21 議，乙方成為甲方所有前開標的之借名登記名義人，實際所  
22 有權人為甲方，為避免將來發生糾紛，特訂立本協議書，協  
23 議內容如下：…(二)甲方得隨時終止本借名登記協議書，並要  
24 求乙方返還系爭不動產予甲方…」（見原審卷一第38、40  
25 頁）。經宋維鈞代理上訴人簽立系爭協議書，上訴人無法證  
26 明意思表示有錯誤或遭詐欺之情事，業如前述，上訴人即應  
27 受系爭協議書之拘束。被上訴人業於109年9月14日發函向上  
28 訴人為終止契約之意思表示，並請求上訴人返還系爭土地等  
29 情，為上訴人所不爭（見不爭執事項(四)）。被上訴人主張依  
30 系爭協議書第3條第2項約定，請求上訴人將系爭土地移轉登  
31 記予被上訴人，即屬有據。

01 2.被上訴人請求依系爭協議書第3條第2項約定、借名登記類推  
02 適用委任之法律關係，於終止借名登記後依民法第179條規  
03 定，擇一為有利判決，既經本院依系爭協議書第3條第2項約  
04 定為被上訴人勝訴之判決，其餘部分即毋庸再予審究，附此  
05 敘明。

06 六、綜上所述，被上訴人依系爭協議書第3條第2項約定，請求上  
07 訴人將系爭土地移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予准  
08 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原  
09 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

10 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  
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

15 民事第十二庭

16 審判長法 官 沈佳宜

17 法 官 陳 瑜

18 法 官 陳筱蓉

19 正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 （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  
23 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  
24 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  
25 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  
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

28 書記官 陳珮茹