

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第275號

上訴人 范榮昌

訴訟代理人 蔡岳龍律師

黃立心律師

郭桓甫律師

被上訴人 通福投資股份有限公司

法定代理人 真真堂投資股份有限公司代表人范振修

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 黃唯鑫律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年10月21日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第95號第一審判決提起上訴，本院於114年9月16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99年2月2日及100年2月24日，有意標購臺灣汽車客運股份有限公司（下稱臺汽公司，已於100年7月11日解散）所有坐落重劃前臺東縣○○鎮○○段000地號土地（嗣經重劃分割成同地段0000、0000地號土地，面積各為808.08平方公尺、547.44平方公尺，下稱系爭土地），及毗鄰之000-0地號土地（嗣經重劃分割成同地段0000、0000地號土地，面積各為370.34平方公尺、318.71平方公尺，下稱鄰地），但為日後土地組織重劃會後，辦理重劃表決時取得土地所有權人在登記人數上之優勢，除以伊名義參與鄰地之標售外，另借用上訴人名義參與系爭土地之公開標售，

01 並於標得後，於100年5月2日借用上訴人名義登記為系爭土
02 地所有權人，惟土地所有權狀仍由伊保管。另伊為增加所有
03 權人之登記人數，於100年6月間將鄰地所有權應有部分7/8
04 分別移轉登記至訴外人即伊公司當時之董事長范振修之其他
05 兄弟、兄弟配偶及承辦標購、重劃業務之承辦人員周明正共
06 計7人名下，每人各取得所有權應有部分1/8。至系爭土地之
07 標售金新臺幣（下同）1,618萬元部分，伊委請周明正先代
08 墊其中之押標金50萬元，再由伊以訴外人范揚登簽發之支票
09 支付第1期款320萬元，及使用之前以上訴人名義向上海商業
10 儲蓄銀行股份有限公司中壢分行（下稱上海商銀中壢分行）
11 申設帳戶（帳號：00000000000000，下稱系爭上海商銀帳戶
12 ），匯款處理標售金尾款1,248萬元付款事宜，完成系爭土
13 地標售金之支付，嗣後伊並將系爭土地委託訴外人九宜工程
14 顧問公司辦理重劃業務。是兩造就系爭土地確成立借名登記
15 法律關係，伊為系爭土地之真正所有權人，並保管系爭土地
16 之所有權狀。詎上訴人明知系爭土地之所有權狀由伊保管，
17 並未遺失，竟向臺東縣成功地政事務所（下稱成功地政所）
18 謊稱系爭土地所有權狀遺失而申請補發新所有權狀，並與訴
19 外人即上訴人之子范書瑋於108年11月20日向成功地政所申
20 請就系爭土地為預告登記，於108年12月25日登記由范書瑋
21 成為預告登記請求權人（下稱系爭預告登記），上訴人為義
22 務人，預告登記內容為「茲為保全該標的物權利之移轉，未
23 辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人」（下稱
24 系爭預告登記）。上訴人上開申請補發所有權狀及系爭預告
25 登記之行為，已嚴重妨礙伊使用、收益、處分系爭土地之自
26 由，並動搖兩造就系爭土地借用登記之原有信任基礎，爰類
27 推適用民法第549條第1項之規定，以本件起訴狀繕本送達為
28 終止兩造間借名登記法律關係之意思表示，並依民法第179
29 條規定，求為命上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予被上
30 訴人（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起
31 上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：

02 (一)緣伊所屬之范氏家族企業泛稱「通德貨運公司」，內部習稱
03 通德公司，原係由先祖范阿瓠所創立，范阿瓠並育有七子，
04 長子於50年間即已分家不參與家族事業，嗣范阿瓠於54年間
05 死亡，因當時六子范高橋、七子范金銅尚未成年，乃推由二
06 子范振湘擔任家族企業當家者，對外代表家族事業及重大事
07 務決策；三房范金墩從事家族企業中關於起重、貨運及進出
08 口貿易業務，伊為范金墩之子；四房范振修原為警察，後回
09 至家族企業協助范振湘擔任管理工作；五房范金清負責家族
10 企業中貨運業務及基礎工程營造，是范氏家族企業即由二、
11 三、四、五房為主要經營者，嗣范振湘於95年間因腦溢血死
12 亡，眾人即推舉范振修繼續擔任家族企業之當家者，對外代
13 表家族企業，嗣後二房之後人即退出家族企業之運作，並已
14 分家。范振湘擔任家族企業當家者期間，范氏家族眾人即有
15 將印鑑章交出，由家族企業統一保管之慣行，並均向上海商
16 銀申設銀行帳戶，且將申設取得之帳戶存摺交由家族企業統
17 一保管，伊亦有申設系爭上海商銀帳戶，連同印鑑章交由家
18 族企業保管。是范氏家族企業統一保管家族眾人之印鑑章及
19 銀行存摺，及代理家族眾人處理日常庶務、所得稅之申報及
20 支付工作。

21 (二)系爭土地係范氏家族三至七房之長輩討論後，認為三房中，
22 伊對於家族企業貢獻甚鉅，但未獲得相對補償報酬，故於99
23 年間，以家族企業資金購入系爭土地，並登記在伊名下以為
24 補貼，被上訴人指定法定代理人范振修並曾於107年10月17
25 日至伊父母住處，親口表示系爭土地是贈與伊所有，並非借
26 名登記，被上訴人主張系爭土地係借名登記在伊名下，應就
27 兩造係於何時、何地由何人以何方式達成借名登記之合意，
28 負舉證之責。至被上訴人雖稱為取得土地重劃時表決上之優
29 勢，始將系爭土地借名登記在伊名下，然臺汽公司在標售土
30 地時，除系爭土地外，尚包括鄰地在內，若被上訴人欲取得
31 表決上之優勢，應將登記在伊名下之系爭土地所有權全部或

01 部分應有部分，再移轉登記予其他各房或其配偶始為合理，
02 怎會將已登記在被上訴人名下之鄰地，移轉登記給其他各房
03 或其配偶，僅保留應有部分1/8，顯不合理云云，資為抗辯
04 。

05 並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
06 回。

06 三、本件爭點為：

07 (一)兩造間就系爭土地是否存有借名登記之法律關係？

08 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應將系爭土地所
09 有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

10 四、得心證之理由：

11 (一)兩造間就系爭土地是否存有借名登記之法律關係？

12 按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
13 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
14 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
15 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
16 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
17 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
18 予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定
19 （最高法院99年度台上字第1662號民事判決意旨參照）。次
20 按在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等
21 直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益
22 等已證明之客觀情形推論之（111年度台上字第1333號民事
23 判決意旨參照）。本件被上訴人主張系爭土地係借名登記在
24 上訴人名下，兩造成立借名登記契約，但未簽立書面等情，
25 既為上訴人所否認，依前開說明，被上訴人即應就兩造間確
26 有就系爭土地達成借名登記契約意思表示合致部分負舉證之
27 責。經查：

28 1. 系爭土地及鄰地，原均為臺汽公司所有並欲出售，後以上訴
29 人之名義及1,618萬元標得系爭土地，並於100年5月2日登記
30 在上訴人名下；另以被上訴人之名義及3,130萬元標得鄰地
31 ，並於100年5月2日登記在被上訴人名下，再於100年6月16

01 日以買賣為原因登記在被上訴人（當時之董事長為四房范振
02 修）、訴外人范金墩（三房）、范高橋（六房）、范羅玉妹
03 （三房配偶）、許富珠（四房配偶）、范蕭英妹（五房配偶
04 ））、范吳雙妹（七房配偶）、周明正等8人名下，每人應有
05 部分各為1/8。嗣系爭土地、鄰地及周遭土地經重劃後，系
06 爭土地即分為系爭0000、0000地號土地，並於105年3月14日
07 以土地重劃為原因繼續登記在上訴人名下；至鄰地經重劃後
08 ，亦於同日分為系爭0000、0000地號土地，亦以土地重劃為
09 原因繼續登記在被上訴人、范金墩、范高橋、范羅玉妹、許
10 富珠、范蕭英妹、范吳雙妹、周明正等8人名下等情，有系
11 爭土地及鄰地之登記謄本、異動索引資料、臺汽公司開標紀
12 錄等資料附卷可稽〔見原審卷(一)第27頁至第32頁、第95頁至
13 第124頁、第135頁至第151頁、第243頁至第265頁、第315頁
14 〕，且為兩造所不爭執。

15 2.被上訴人主張系爭土地之標得款項1,618萬元，係先由周明
16 正先代墊其中之押標金50萬元，再由伊公司當時之董事長范
17 振修以其個人帳戶匯款歸還周明正外；另由被上訴人以范揚
18 登所簽發發票日99年2月6日、金額320萬元、受款人臺汽公
19 司、付款人上海商銀中壢分行、票號0000000000之支票乙紙
20 支付第1期款項，再以上訴人之系爭上海商銀帳戶匯款支付
21 剩餘尾款1,248萬元，完成系爭土地標售金之支付；另關於
22 標購系爭土地所支出之印花稅、土地買賣登記規費，及後續
23 系爭土地之地價稅等亦由被上訴人支出等情，有被上訴人提
24 出之匯款申請書、支票、存摺明細、印花稅大額憑證應納稅
25 額繳款書、地政事務所統一收據、地價稅繳款書附卷可憑〔
26 見原審卷(一)第35頁至第39頁、第129頁、第333頁至第337頁
27 〕。上訴人亦不爭執其確未參與系爭土地之標售，及後續支
28 付購地款項等過戶事宜，亦未就系爭土地支付過任何款項。
29 是上訴人並未就系爭土地之標售部分支付過任何標售金或與
30 移轉所有權登記有關之稅費等情，堪以認定。

31 3.另依被上訴人所提出原證15臺汽公司99年6月25日台汽中二

01 字第9900939號函檢附臺汽公司99年6月21日召開研商「變更
02 成功都市計劃（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號六（
03 變更部分機關用地為住宅區、廣場兼停車場用地）」案自辦
04 市地重劃會議紀錄之副本雖係通知上訴人，惟前開會議紀錄
05 上記載列席人員「范榮昌」部分由范振修代理出席，而關於
06 范榮昌之聯絡人，亦係記載為「周明正」〔見原審卷(一)第32
07 7頁至第331頁〕，上訴人雖爭執該證物形式上之真正，然上
08 訴人並未否認周明正係負責處理關於系爭土地與鄰地標購、
09 重劃事宜之人；且證人周明正於原審證稱：伊有看過該原證
10 15臺汽公司函文，該函文檢附之會議紀錄，確係由伊與范振
11 修去成功鎮公所參加臺汽公司主辦之自辦市地重劃會等語〔
12 見原審卷(一)第460頁〕，堪認原證15臺汽公司函文及檢附會
13 議紀錄之形式及實質真正。

14 4. 又證人周明正於原審證稱：「我是在112年1月1日退休，退
15 休之前在通德貨運股份有限公司工作，我是經理，工作內容
16 處理不動產事務，因為通德公司的負責人投資很多不動產，
17 所以我專門負責這塊，我是從98年左右開始從（事）這塊業
18 務，我在他們的很多子公司之間任職，但最後一間是通德公
19 司，通德公司負責人是范振修，我所謂的很多子公司是范振
20 修擔任負責人的公司。」、「（系爭土地）之前為臺灣汽車
21 客運股份有限公司所有，是原告（按即被上訴人）去標售這
22 塊土地，在投標單上載明是由被告范振昌投標，我當時有在
23 投標現場，大部分的投標事務是由我來處理……我當時是跟
24 范振修一起參與投標」、「當時是我跟范振修去投標系爭土
25 地，投標的目的是因為范振修他們在從事很多不動產的買賣
26 。」、「有（付過押標金），應該是50萬元……投標地是臺
27 汽公司位於臺北的辦公室，去了之後才知道要先付一筆押標
28 金，我現在只記得我有代墊該筆押標金……」、「（提示原
29 證5、原證5-1之上海商銀取款憑條、匯出匯款申請書）有收
30 到該匯款，因為土地買賣就是范振修在主導，他匯款給我就
31 是做為我上開代墊款的還款。」、「（系爭土地之買賣價金

01)形式上及實質上都是范振修支付，因為標到土地後，范振
02 修就會交待後續付款事宜……」、「……買了系爭土地之後
03 ，才知道臺汽公司有疏忽，才又去買了000-0地號土地，因
04 為000地號土地不能做為住宅用地，是機關用地。臺汽公司
05 說如果將000-0地號土地先捐給政府，000地號土地就可以變
06 更為住宅用地，但他們在這個程序還沒有進行完畢前，就先
07 標售000地號土地，所以用原告通福投資股份有限公司名義
08 去標000-0地號土地……」、「……范振修購入系爭土地後
09 ，確實有辦自辦市地重劃，我從頭到尾都有處理」、「（被
10 告）沒有（參與系爭土地購入至整合、重劃間之相關過程）
11 」、「自辦重劃完成後，106年才拿到新的重劃後地號的權
12 狀……（系爭土地重劃後的權狀）一開始是我去拿的，交給
13 通德公司。」、「（系爭土地標得後，與該土地有關之過戶
14 登記、稅、規費，及取得登記之稅捐等）是通德公司在付。
15 」、「000地號是被告范振昌，000-0是原告通福投資股份有
16 限公司買的，因為要辦理市地重劃，要成立市地重劃會，所
17 以就把所有權人從單獨所有，變更為8個人，包括通福公司
18 、我及其他三房、四房、五房、六房的夫人，就如謄本所示
19 。」、「（通福公司的主導者）范振修，應該屬於家族企業
20 之一，不論是通福公司或范氏家族決策者都是范振修。」、「
21 「（原證13）是當時委託台東地政士，處理000-0地號土地
22 變更所有權人為共有時寫的，這是范振修寫的，代書是我找
23 的。」、「（重劃後的權狀領回）就直接交給通德公司的財
24 務。」、「（辦理土地重劃事務，如需土地權狀時）就去跟
25 通德公司財務拿，不只土地權狀，包括身分證等都是。」、「
26 「（問：上開2筆土地，究竟屬於通德公司、通福公司還是
27 家族公司的資產？）答：我的認知就是范振修所屬公司的資
28 產。」、「（問：依照被告范振昌答辯，系爭土地是公司贈
29 與給他的財產，你是否知悉此事？）答：對我來說並沒有贈
30 與這件事情，所有土地買賣都是范振修交辦的。」等語〔見
31 原審卷(一)第454頁至第461頁〕。證人即上訴人之母范羅玉妹

01 於原審證稱：「我認識周明正，范振修說周明正是在臺東管
02 理土地之人，因為土地太遠，他會管理。我去臺東簽名時，
03 周明正也有去。」等語〔見原審卷(一)第465頁〕。及證人即
04 被上訴人公司財務范琴於本院證稱：「(問：重劃前台東縣
05 ○○鎮○○段000地號土地是何人購買的?)答：通福公司
06 購買。周明正陪我們公司董事長范振修一起去投標，由通福
07 公司購買。」、「(問：通福公司為何要購買該筆土地?)
08 答：公司的營業項目本來就有投資興建這一部分，當時那附
09 近沒有合法的飯店用地，所以周明正建議公司投資，作為未
10 來興建飯店使用。」、「(問：既然土地是通福公司購買，
11 為何會登記於范榮昌名下?)答：我們是用范榮昌名義投標
12 ，所以登記在他名下。」、「(問：范榮昌有無同意以他名
13 義投標?)答：「……我是事後董事長告知我用通福公司的
14 資金購買，范榮昌是他自己交給我印鑑證明，告訴我公司用
15 其名義購買土地，他隨時都願意配合申請印鑑證明辦理移轉
16 。」、「(問：前開忠智段土地資金是由何人支付，如何支
17 付?)答：……是我將通福公司的週轉金用家族成員的名義
18 存入范榮昌帳戶。給付分幾階段給付，第一次投標是周明正
19 先墊付，所以我先以董事長私人帳戶匯付投標金，後來的款
20 項我均以上海銀行中壢分行的款項匯付給臺灣汽車客運股份
21 有限公司，其中有一筆不是匯款，是從范榮昌帳戶開立上海
22 銀行本行支票(抬頭：臺灣汽車客運股份有限公司)之方式
23 支付。」、「(問：系爭土地過戶於范榮昌名下之後，土地
24 是由何人管理使用?地價稅金何人負擔?)答：系爭土地由
25 我們通福公司董事長指派周明正管理使用，辦理重劃……因
26 為土地要先辦理重劃才能管理使用。地價稅金由通福公司負
27 責繳納。」、「(問：土地權狀有何人保管?)答：由周明
28 正先生交給我保管」、「(問：系爭土地後來辦理重劃的過
29 程你是否了解?)答：都是通福公司董事長與周明正辦理，
30 需要支付費用的時候，大部分是周明正先墊付，然後再叫我
31 匯付給周明正……土地重劃的業務都是由周明正處理。」、

01 「（問：重劃事務范榮昌有沒有參與？）答：沒有，都是董
02 事長與周明正。」、「（問：後來土地有無重劃完成？）答
03 ：有，重劃完成就是新地號（即0000、0000地號）。」、「
04 （問：重劃完成新地號之權狀由何人保管？）答：新地號權
05 狀由周明正經理交到辦公室由我保管。」、「（問：地價稅
06 由何人支付？）答：通福投資股份有限公司。」、「（問：
07 通福公司關於土地投資開發、具有決策權的主導者為何人？
08 ）答：董事長范振修。」、「（問：你是否曾經聽過范氏家
09 族長輩決定將本件土地贈與予范榮昌？）答：沒有，我從來
10 不曾聽過。」、「（問：本件土地的價金、地價稅並非由上
11 訴人支付，權狀亦非交由上訴人保管，本件土地登記於上訴
12 人名下，你是否知道原因？）答：就是借名登記於上訴人名
13 下。」等語（見本院卷第217頁至第221頁）。

14 5. 綜上可知，系爭土地係由被上訴人當時董事長范振修負責處
15 理土地標購事宜，並指派證人周明正處理各項付款及後續細
16 節，而該標購資金，亦係由被上訴人負責籌措支付，雖借用
17 上訴人名義，而登記為上訴人所有，惟系爭土地之所有權狀
18 仍由被上訴人保管，辦理系爭土地過戶相關之規費、稅捐，
19 及登記為上訴人名義後之地價稅亦均由被上訴人負責繳納；
20 被上訴人並以系爭土地與其另出資購買之鄰地參與「變更成
21 功都市計劃（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號六（變
22 更部分機關用地為住宅區、廣場兼停車場用地）」案自辦市
23 地重劃事宜，亦由被上訴人當時董事長范振修，及證人周明
24 正負責重劃事宜；而上訴人並未參與系爭土地之標購、重劃
25 等事宜，亦未曾支付過任何款項及保管系爭土地之所有權
26 狀，確已符合一般借名登記契約，當由借名人出資、保管使
27 用權狀及管理、使用之外觀。復參以上訴人自承范振修為范
28 氏家族企業之當家者，范氏家族所屬各房人員均自願交付印
29 鑑章、向上海商銀所開設之帳戶，由范氏家族負責保管、使
30 用。是應認於此情況下，上訴人雖登記為系爭土地之所有權
31 人，然其僅為范氏家族企業借名登記之出名人，此等借名登

01 記之意思表示合致，應係由上訴人概括同意由家族企業借用
02 其名義處理不動產投資為之，而非個別就不動產或投資事項
03 逐一確認。再佐以鄰地原係登記在被上訴人名下，惟為參與
04 自辦市地重劃，而以買賣為原因，除登記應有部分1/8在被
05 上訴人名下外，另借用三房范金墩、三房配偶范羅玉妹、四
06 房配偶許富珠、五房配偶范蕭英妹、六房范高橋、七房配偶
07 范吳雙妹等范氏家族其他成員，及周明正等7人名義登記，
08 每人應有部分各為1/8，可認范氏家族企業就系爭土地及鄰
09 地部分，係統一由歸屬家族企業中之被上訴人公司負責處理
10 ，故借名登記之借名人即為被上訴人無誤。從而，被上訴人
11 確已針對兩造就系爭土地成立借名登法律關係，且意思表示
12 合致部分加以舉證，而達優勢證明之程度；上訴人如認系爭
13 土地登記其名下之原因，並非借名登記，而係范氏家族所贈
14 與，依舉證責任分擔原則，自應由上訴人就此有利於己之抗
15 辯事實，負證明之責。

16 6. 上訴人雖辯稱：系爭土地係范氏家族三房至七房之長輩討論
17 後，認為三房中，伊對於家族企業貢獻甚鉅，但未獲得相對
18 補償報酬，故於99年間以家族企業資金購入系爭土地，並登
19 記在伊名下以為補貼云云。查，上訴人所稱之范氏企業長輩
20 ，係指范阿瓠所生之三子至七子，即三房至七房，包括三房
21 范金墩、四房范振修、五房范金清、六房范高橋、七房范金
22 銅。而依被上訴人於99年11月22日之公司變更登記表所載〔
23 見原審卷(一)第107頁至第109頁〕，系爭土地登記在上訴人名
24 下時，被上訴人公司當時之董事長即為二房范振修、董事為
25 三房范金墩及六房范高橋，監察人則為范振修之子范文德，
26 是被上訴人公司當時確屬上訴人所稱之范氏家族企業之一。
27 而臺汽公司在標售系爭土地時，因三房范金墩即為上訴人之
28 父親，是其應不可能為上訴人所稱之長輩，否則即有利益迴
29 避之問題。況若確有家族長輩表示贈與一事，上訴人應具體
30 指出究係三房至七房中哪些長輩於何時、何地討論後，同意
31 將系爭土地贈與予上訴人，並登記在上訴人名下，然上訴人

01 就此卻僅泛稱范氏家族三房至七房長輩，是其所辯是否屬實
02 ，已屬可議。再者，上訴人既主張系爭土地標售時，范氏家
03 族企業之當家為四房范振修，亦即為被上訴人之董事長，則
04 無論何長輩要求將土地贈與上訴人，均應得范振修之同意始
05 可能付諸實行，且至少應為上訴人及其父母所知悉，惟上訴
06 人之母范羅玉妹於原審卻證稱：伊不知道何位范氏家族長輩
07 有於何時向上訴人表示系爭土地要給上訴人之具體經過等語
08 〔見原審卷(一)第468頁〕。況證人周明正於原審證稱：系爭
09 土地並無由被上訴人贈與予上訴人之情事，土地買賣事宜均
10 是由范振修交辦等語〔見原審卷(一)第461頁〕，證人范琴於
11 本院證稱：伊從未曾聽過范氏家族長輩決定將系爭土地贈與
12 予范榮昌之事等語（見本院卷第221頁），是上訴人辯稱：
13 系爭土地係范氏家族三房至七房之長輩討論後，認為伊對於
14 家族企業貢獻甚鉅，但未獲得相對補償報酬，故於99年間以
15 家族企業資金購入系爭土地，並登記在伊名下以為補貼云云
16 ，即屬無據。

17 7.至上訴人雖提出下列證據為憑，抗辯系爭土地係贈與取得云
18 云。惟查：

19 (1)上訴人提出其母范羅玉妹於107年10月18日與伊間之電話
20 錄音內容〔見原審卷(一)第267頁至第269頁之被證9光碟及
21 被證10通話譯文〕，欲證明范振修曾於通話前1日至上訴
22 人父母家中表示系爭土地就是要給上訴人。惟被上訴人否
23 認之，主張為范羅玉妹之單方陳述。經查，該通話內容僅
24 係范羅玉妹單方陳述范振修曾至其家中所述之內容，是否
25 與范振修所陳述之內容相同，不得而知；況該通話內容只
26 顯示范羅玉妹一人之聲音，並無上訴人之聲音；參以證人
27 范羅玉妹於原審證稱：「因為是我打電話給我兒子（指上
28 訴人），我兒子不在現場，才沒有他的聲音」、「可能是
29 我一個孫女，就是被告的女兒，可能是她錄音（指就通話
30 內容為錄音）的，但我沒有親眼看到」、「就是剛剛那個
31 孫女范僑芸放給我聽的」等語〔見原審卷(一)第468頁、第4

01 70頁〕，可知證人范羅玉妹打電話予上訴人，欲轉述范振
02 修曾於前1日至證人范羅玉妹家中表示系爭土地就是要給
03 上訴人時，上訴人並不在家中，上訴人既不在家中，衡情
04 證人范羅玉妹自無可能一人單獨陳述范振修曾至其家中表
05 示系爭土地就是要給上訴人之內容予接聽電話之人聽，而
06 是待上訴人返家再告知上訴人。是自前開通話內容觀之，
07 顯係刻意為之，並加以錄音，以作為訴訟上之證據。況被
08 上訴人雖不爭執被證9光碟及被證10通話內容譯文形式上
09 真正〔見原審卷(一)第294頁，卷(二)第12頁至第14頁〕，惟
10 已否認前開光碟及通話內容譯文之證明力，上訴人即應先
11 舉證證明證人范羅玉妹確有於107年10月18日之何時打電
12 話予上訴人，之後再證明通話內容之真正。證人范羅玉妹
13 於原審雖證稱：原證10之對話內容是伊講的話，是范振修
14 至伊家中講的話，伊再打電話給上訴人，講給上訴人聽，
15 打電話時間應該是7、8年前的事云云〔見原審卷(一)第467
16 頁〕，惟證人范羅玉妹於原審作證之時間為113年7月16日
17 〔見原審卷(一)第467頁〕，距原證10對話內容所載之通話
18 時間107年10月18日近5年9個月之久，參以證人范羅玉妹
19 係00年出生（見原審個資卷）於原證作證時，已年滿85歲
20 ，能否清晰記憶其於近6年前曾有打電話予上訴人及電話
21 通話內容，已有可議。是上訴人所舉被證9光碟、被證10
22 通話譯文及證人范羅玉妹之證述，尚難採為有利於上訴人
23 之認定。

24 (2)上訴人雖又另提出被證9及被證11關於上訴人之姐范靜枝
25 與訴外人曾咏玲間之通話及其譯文為證〔見原審卷(一)第27
26 1頁至273頁〕，被上訴人對此通話者確為范靜枝與曾咏玲
27 部分不為爭執，然爭執其證明力。惟自觀諸該譯文內容記
28 載范靜枝提及（四老闆）說「我們兄弟80幾年的感情，你
29 們不認識我，我也認識你，我怎麼可能會獨霸這個東西？
30 那是不可能的事情。這就是暫時的」，然後（四老闆）又
31 講「台東買一塊地，不知道買了幾千坪？榮昌所有家族的

01 下一代都沒有，榮昌獨霸了40%，我怎麼怎麼會半點沒有
02 給，我都怎麼會沒有半點的給那個第三房」等語，尚難據
03 以認定前開對話中所稱之土地是指系爭土地。況依系爭土
04 地土地登記謄本所載〔見原審卷(一)第145頁、第147頁〕，
05 系爭0000、0000地號土地之面積分別為808.08平方公尺、
06 547.44平方公尺，合計1,355.52平方公尺，以1平方公尺
07 換算為0.3025坪計算，系爭土地之面積為410.0448坪（計
08 算式： $1,355.52 \times 0.3025 = 410.0448$ ），亦無前開對話中
09 所稱幾千坪之多。是上訴人所舉被證9光碟、被證11通話
10 譯文，亦難採為有利於上訴人之認定。

11 (3)上訴人又辯稱：伊若非系爭土地之真正所有權人，范振修
12 為何會交付被證13至被證15之資料〔見原審卷(一)第499頁
13 至第519頁〕云云。惟被上訴人已否認此等文件為范振修
14 所交付，上訴人就其抗辯係范振修所交付乙節，並未舉證
15 以實其說。另證人范羅玉妹於原審已證稱其曾至台東參與
16 系爭土地及鄰地之自辦市地重劃會議，則上訴人亦有可能
17 自證人范羅玉妹處取得該等資料。再者，上訴人亦屬范族
18 家族企業所屬成員之一，縱范振修有將被證13至被證15之
19 自辦市地重劃會議相關資料交予上訴人，亦難據此推認范
20 振修係因上訴人為系爭土地之真正所有權人，故將系爭土
21 地參與自辦市地重劃之相關資料轉交予上訴人。

22 8.上訴人復辯稱：如被上訴人一開始即為購入系爭土地及鄰地
23 ，則合理之作法，應該是將面積較小且形狀不方正之鄰地借
24 名登記在伊名下，並由被上訴人擔任面積較大且形狀方正之
25 系爭土地所有權人，惟實際上之作法卻為相反。又如為衝高
26 參與重劃會所有權人之人數，亦應是將已登記在伊名下之系
27 爭土地而非鄰地之所有權應有部分移至家族其他各房或其配
28 偶名下，以避免稀釋被上訴人對於全部土地之支配權限云云
29 。然證人周明正於原審已證稱：係買了系爭土地之後，才知
30 道臺汽公司有疏忽，才又去買了鄰地，因為系爭土地是機關
31 用地，不能做為住宅用地，臺汽公司說如果將鄰地先捐給政

01 府，系爭土地就可以變更為住宅用地，但臺汽公司在這個程
02 序還沒有進行完畢前，就先標售系爭土地，所以被上訴人才
03 以自己名義去標購鄰地，就是要處理未進行完畢的上開流程
04 等語〔見原審卷(一)第457頁〕，可證被上訴人一開始之計劃
05 係以一自然人而非公司之身分參與系爭土地之標購，始會以
06 上訴人名義參與投標，並於給付系爭土地標購款時，除由證
07 人周明正代墊押金50萬元外，另以支票及系爭上海商銀帳戶
08 付款，並將鄰地之所有權應有部分7/8分別移轉至各房或其
09 配偶名下及證人周明正名下，僅保留應有部分1/8，而使被
10 上訴人之法人角色於外觀上，在該重劃事務中淡出，避免「
11 重劃會遭認由被上訴人公司把持，增加重劃進行之困擾」、
12 「增加持有稅賦之可能」，而此等操作於現今土地交易及重
13 劃開發實務上，並非少見，是上訴人該部分所辯，亦不足採
14 信。

15 9.上訴人另辯稱：范氏五房范金清名下所有不動產之權狀（下
16 稱另案不動產、另案不動產權狀），亦交由范氏家族企業保
17 管，但遭范振修之女范琴無權占有並拒絕返還，後即訴請范
18 琴返還，且范琴於訴訟中辯稱該等不動產亦為范氏家族企業
19 借名登記在范金清名下云云，後該訴訟即經本院於113年3月
20 27日以111年度上字第691號判決判命范琴應歸還該等不動產
21 權狀予范金清（下稱另案二審訴訟），本件情形與另案訴訟
22 情形相同，亦應認無借名登記之法律關係存在云云。然觀諸
23 另案二審訴訟判決〔見原審卷(一)第227頁至第235頁〕可知，
24 該案係認定「范振修曾出具聲明書，表示代為保管另案不動
25 產權狀正本不慎遺失並致范金清、范蕭英妹收執，後范金清
26 始聲請補發權狀，惟范琴卻就此提出異議，范金清自此始查
27 知另案不動產權狀由范琴占有。且范琴於該案中先表達另案
28 不動產係范家公產，後又改稱為范振修個人單獨出資購買，
29 實屬范振修個人私有財產，而有前後不一致之情形，復主張
30 其係受范振修之授權而保管權狀，但卻無法說明究竟何人始
31 為借名登記契約之借名人，范金清並於該案中主張另案不動

01 產均為其個人以承包工程之獲利所陸續購入」等情，顯與本
02 件上訴人承認其自始即未就系爭土地為出資，亦未使用過系
03 爭土地，系爭土地所有權狀確係交由范氏家族企業保管等情
04 不同。是上訴人抗辯欲以另案訴訟結果推論本件上訴人並非
05 系爭土地借名登記法律關係之出名人，而係受贈取得系爭土
06 地所有權登記云云，即無足採。上訴人又辯稱：鄰地所有權
07 仍有部分應有部分登記在已退出家族企業之二房與六房名下
08 ，並未經被上訴人請求移轉所有權登記，故認系爭土地雖登
09 記在伊名下，亦無從認有借名登記之法律關係云云〔見原審
10 卷(一)第168頁〕。然就不動產登記而言，有其各自之內部關
11 係，包括出資、管理使用及權狀之保管，無法一概而論，是
12 關於二房、六房登記為鄰地所有權人之法律關係，與本件系
13 爭土地之實質情形，並無相關，不在本件審理範圍，本院無
14 從加以論斷。

15 10.綜上各節以觀，被上訴人主張系爭土地是由其任借名人、上
16 訴人任出名人，兩造成立借名登記法律關係，始登記在上訴
17 人名下等情，堪以採信；上訴人抗辯系爭土地係范氏家族三
18 房至七房之長輩討論後，認為伊對於家族企業貢獻甚鉅，故
19 於99年間以家族企業資金購入，並登記在伊名下以為補貼云
20 云，並無可採。又本院既已認定兩造間就系爭土地存有借名
21 登記法律關係，則上訴人請求傳訊證人范振修到庭為證，及
22 調取范琴之勞保投保資料，即無必要，附此敘明。

23 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應將系爭土地所
24 有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

25 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第549條
26 第1項定有明文。查兩造間就系爭土地既存有借名登記法律
27 關係等情，業經本院認定如前，則被上訴人主張類推適用前
28 開規定，以本件起訴狀繕本送達上訴人為終止兩造間借名登
29 記法律關係之意思表示〔見原審卷(一)第16頁〕，即屬有據。

30 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法

01 179條定有明文。又借名登記契約終止後，借名人給付之目
02 的即歸於消滅，出名人名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬
03 不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律
04 上原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀
05 態（最高法院99年台上字第1422號民事判決意旨參照）。查
06 ，依卷內資料所示，雖查無本件起訴狀繕本送達上訴人之時
07 間，惟上訴人已於113年3月6日委任蔡岳龍律師、黃立心律
08 師、郭桓甫律師為原審之訴訟代理人，黃立心律師並於113
09 年4月10日向原法院聲請閱卷完畢乙節，有民事委任狀、原
10 法院閱卷聲請書在卷可按〔見原審卷(一)第57頁、第93頁〕，
11 自應認本件起訴狀繕本業於113年4月10日送達上訴人，並生
12 終止借名登記法律關係之效力。從而，被上訴人主張依民法
13 第179條規定，請求上訴人將系爭土地移轉所有權登記予被
14 上訴人，自屬有據。

15 3. 未按土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人
16 處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記
17 、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁
18 止處分之登記，土地登記規則第136條定有明文。而土地法
19 第79條之1預告登記，係為保全權利之得喪變更請求權之暫
20 時登記，預告登記屬於限制登記之一種，其目的在於限制土
21 地權利人為全部或一部處分其土地權利，於預告登記未塗銷
22 前，保持原有狀態，以避免土地權利關係人遭受不測之損害
23 。故預告登記性質上僅為保全物權變動之過渡登記，縱已辦
24 妥預告登記，既未取得物權，不生物權變動之效力，依物權
25 法定主義，預告登記之內容應不具有物權效力。依土地法第
26 79條之1第2項規定，預告登記未塗銷前，登記名義人就其土
27 地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，則預告
28 登記只為公示預告登記請求權人與登記名義人間債之關係，
29 其拘束效力，不及於繼受取得其物之人甚明。預告登記所保
30 全之請求權，其性質為債權，並非物權。查，系爭土地雖經
31 上訴人與范書瑋申請為預告登記，然此僅為上訴人與范書瑋

01 間之債之關係，並非法定之物權，亦無法排除法院判決之效
02 力。是在該預告登記仍存在之情況下，被上訴人仍得訴請上
03 訴人移轉系爭土地之所有權登記，附此敘明。

04 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應將
05 系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予准許
06 。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指
07 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

08 六、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 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
12 、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日
14 民事第十庭

15 審判長法官 邱 琦

16 法官 邱靜琪

17 法官 高明德

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 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
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

27 書記官 郭彥琪