

最高法院民事判決

111年度台上字第1610號

上訴人 潘勇八

訴訟代理人 黃育勳律師

被上訴人 柯孫達（柯賢吉之承受訴訟人）

柯美美（柯賢吉之承受訴訟人）

柯心儀（柯賢吉之承受訴訟人）

柯文玲（柯賢吉之承受訴訟人）

陳王素真（陳坤明之承受訴訟人）

陳美珊（陳坤明之承受訴訟人）

陳渙鏘（陳坤明之承受訴訟人）

陳渙淇（陳坤明之承受訴訟人）

林建旭

林建伸

闕進益

蕭琬如

蕭志恆

蕭又誠

黃詩嘉

廖信華

共同

01 訴訟代理人 秦 玉 坤律師

02 參 加 人 柯達育樂事業股份有限公司

03 法定代理人 闕 進 益

04 上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國
05 111年3月29日臺灣高等法院第二審更審判決(109年度重上更三
06 字第124號)，提起上訴，本院判決如下：

07 主 文

08 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

09 理 由

10 本件被上訴人柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲之被繼承人柯賢
11 吉，被上訴人陳王素真、陳美珊、陳渙鏘、陳渙淇之被繼承人陳
12 坤明及林建旭以次被上訴人（下稱林建旭等10人）主張：柯賢
13 吉、陳坤明（嗣讓與部分股份予被上訴人黃詩嘉之被繼承人黃福
14 忠）、闕進益、廖信華、林建旭及林建伸之被繼承人林忠恩，蕭
15 又誠、蕭志恆及蕭琬如之被繼承人蕭清連及上訴人等7人（下稱
16 柯賢吉等7人）於民國77年間創立參加人柯達育樂事業股份有限
17 公司（下稱柯達公司），共同在○○市○○區（原○○縣○○
18 鄉）購買多筆土地，擬供柯達公司開發為高爾夫球場。蕭清連出
19 面於77年8月22日與訴外人祭祀公業呂萬春簽訂不動產買賣契約
20 （下稱系爭買賣契約），買受該公業所有坐落○○市○○區○○
21 ○段○○小段第52、52之1、53、54、54之1、54之4、54之7、5
22 5、56、57地號等10筆土地所有權（下稱10筆土地），因其中第5
23 2、52之1、54、54之1（嗣分割增加54之8、54之9）地號土地之
24 地目為田，乃由蕭清連及上訴人於78年6月10日與祭祀公業呂萬
25 春簽立不動產買賣追加補約書（下稱系爭補約），將10筆土地借
26 名登記在具自耕農身分之上訴人名下。嗣94年3月4日柯達公司全
27 體股東決議「信託潘勇八股東名下之土地，決議分別登記歸還各
28 股東名下」，終止該借名登記契約，上訴人並於94年9月15日將
29 第52、53、54之4、54之7、55、56、57地號土地（下稱7筆土
30 地）所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指定之人共有，惟

迄未辦理第52之1、54、54之1、54之8、54之9地號土地（下稱系爭土地）之移轉登記。柯達公司於102年12月3日將其就系爭土地如原判決附表所示應有部分（下稱系爭應有部分）之返還登記請求權讓與伊等情，依委任、借名登記及債權讓與之法律關係，求為命上訴人將系爭應有部分移轉登記予伊之判決。

上訴人則以：系爭土地係伊出資向祭祀公業呂萬春買受，伊與柯達公司或林建旭等10人間就系爭土地並無借名登記關係存在。縱認系爭土地係借名登記在伊名下，該借名契約亦係規避89年1月26日修正公布前土地法第30條第1項及同日增訂之農業發展條例第33條規定之脫法行為，自屬無效，林建旭等10人無從自柯達公司受讓系爭土地之返還請求權，被上訴人不得請求伊移轉登記系爭應有部分等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為林建旭等10人敗訴之判決，改判如被上訴人上訴聲明，係以：蕭清連於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，蕭清連及上訴人於78年6月10日與祭祀公業呂萬春簽立系爭補約。該10筆土地其中第52、52之1、54、54之1（於96年3月15日逕為分割增加54之8、54之9）地號土地之地目為田，為兩造所不爭執。次查柯達公司因計畫在○○地區興建高爾夫球場，已收購10筆土地外圍約100多公頃土地，擬購買10筆土地以資整合，乃透過訴外人簡炎煌之仲介與祭祀公業呂萬春洽談買賣事宜後，由蕭清連出面簽訂系爭買賣契約，然因蕭清連無自耕農身分，無法辦理全部土地之過戶，乃改由具自耕農身之上訴人出名簽訂系爭補約。10筆土地係由柯達公司出資購買，僅委任上訴人代表簽訂系爭補約及借名登記為所有人，柯達公司與上訴人就系爭土地成立借名登記關係。嗣上訴人訴請祭祀公業呂萬春於伊給付新臺幣914萬5,866元同時，將10筆土地移轉登記予伊，經臺灣臺北地方法院86年度重訴字第604號於94年1月19日為其勝訴之判決，同年2月14日確定，上訴人於同年7月11日登記為10筆土地所有人。柯達公司於94年3月4日召開股東會，決議要求上訴人將借名登記在其名下之土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指定之人，係基於稅務等考量。上訴人於同

01 年9月15日將7筆土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指
02 定之人共有，系爭土地仍登記在上訴人名下。柯達公司股東於79
03 年12月31日書立切結書（下稱系爭切結書），斯時柯達公司尚未
04 給付10筆土地之尾款，難以該切結書未將系爭土地列入「已完購
05 土地但尚未辦理產權移轉登記明細」，遽謂系爭土地為上訴人所
06 有；該切結書記載其附表所列土地為柯賢吉等7人股東共有，係
07 因未認知公司資產或股東權益之差別，且未將系爭土地列入該附
08 表，難認系爭土地為柯賢吉等7人所有而借名登記在上訴人名
09 下。柯達公司購買系爭土地，借名登記在具自耕能力之上訴人名
10 下，並於限制農地承受之規定廢止而得移轉予柯達公司或其他股
11 東時，以股東會決議再為移轉登記，則柯達公司與上訴人就系爭
12 土地成立之借名登記契約，難認係迂迴以達成法令禁止之相同效
13 果之脫法行為。89年1月26日修正刪除土地法第30條規定，農地
14 承受人已無自耕能力之限制，系爭土地非不得移轉為柯達公司全
15 體股東共有。柯達公司於94年3月4日召開股東會，決議將借名登
16 記在上訴人名下之土地，分別登記歸還各股東，已終止其與上訴
17 人間就系爭土地之借名登記契約，復於100年間以律師函向上訴
18 人為終止委任關係之表示，請求上訴人將系爭應有部分移轉登記
19 予林建旭等10人，亦難認有規避法令之無效情事。又柯達公司94
20 年10月4日開會通知（開會日期94年10月14日），係記載：
21 「三、潘勇八股東信託名下之土地已全部移轉完成。四、呂萬春
22 祭祀公業，尾款已全部付清（共十筆土地），並完成七筆土地移
23 轉給各股東所指定之姓名（有三筆三七五減租除外）」；同年月
24 14日股東會之會議紀錄，並記載「一、有關呂萬春土地之三七五
25 減租處理情形：除繼續以正常管道進行外，亦可和當事人談價
26 錢，將建物買回來，以塗銷三七五減租之租約」。可見柯達公司
27 仍規劃塗銷系爭土地上之三七五租約，俾以移轉登記土地所有
28 權，並未免除上訴人移轉返還系爭土地之義務。柯達公司於102
29 年12月3日出具「土地返還登記請求權讓與證書」，將系爭土地
30 返還請求權讓與林建旭等10人如附表所示，林建旭等10人業以10
31 3年1月21日民事上訴理由狀繕本之送達對上訴人為債權讓與之通

01 知。故被上訴人依委任、借名登記及債權讓與之法律關係，請求
02 上訴人移轉登記系爭應有部分，為有理由，應予准許等詞，為其
03 判斷之基礎。

04 查公司與股東人格各別獨立，乃不同之權利義務主體。柯賢吉等
05 7人書立之系爭切結書記載：「柯賢吉、蕭清連、陳坤明、闕進
06 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
07 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
08 其他多種遊樂設施之需，在○○縣○○鄉地區陸續購得用地多
09 筆…均為上開柯賢吉等七人股東所共有」（見第一審卷(一)19頁、
10 55頁）；柯達公司94年1月21日臨時股東會議事錄記載：「決
11 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
12 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
13 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
14 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
15 通知全體股東交付之」（見同上卷36頁、222頁）；94年2月21日
16 開會通知（開會日期94年3月4日）記載：「有關柯達公司各股東
17 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
18 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
19 時，每股（共七股）應給付受任人新台幣參拾萬元正」（見同上
20 卷217頁）。原審復認10筆土地係借名登記在上訴人名下，上訴
21 人於同年9月15日將7筆土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東
22 或其指定之人共有。果爾，能否謂與上訴人成立借名登記契約
23 者，為柯達公司，而非股東柯賢吉等7人，已非無疑。且原審既
24 認柯達公司係為興建高爾夫球場始購買系爭土地，並與上訴人成
25 立借名登記契約，則該借名登記契約倘係於78年間訂立，能否謂
26 非規避斯時土地法第30條第1項前段規定之限制，亦滋疑問。原
27 審未詳予研求，復未敘明柯達公司係於何時如何與上訴人就系爭
28 土地成立借名登記契約，遽以前揭理由謂柯達公司與上訴人就系
29 爭土地成立有效之借名登記契約，進而為上訴人不利之判決，自
30 有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理

01 由。末查本件事實未臻明瞭，本院尚無從為法律上之判斷，上訴
02 人聲請提案予民事大法庭，核無必要，附此敘明。

03 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
04 478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

06 最高法院民事第一庭

07 審判長法官 陳 國 禎

08 法官 李 瑜 娟

09 法官 邱 景 芬

10 法官 王 怡 雯

11 法官 鄭 純 惠

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 陳 雅 婷

14 中 華 民 國 112 年 11 月 23 日