

最高法院民事判決

114年度台上字第2105號

上訴人 劉清田

訴訟代理人 張靜律師

被上訴人 昭志工業股份有限公司(下稱昭志公司)

兼法定代理人 陳明焜

上列當事人間請求終止借名登記等事件，上訴人對於中華民國114年5月15日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（112年度重上字第96號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求(一)被上訴人昭志公司辦理○○市○○區○○段18、32、32-3、32-4、140-1、498地號土地所有權移轉登記；(二)被上訴人陳明焜辦理○○市○○區○○段497地號土地所有權移轉登記之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國105年9月22日向訴外人甲○○股份有限公司(下稱甲○○公司)，買受坐落○○市○○區○○段18、32、32-3、32-4、140-1、498等地號計6筆土地(下稱6筆土地)，及同段497地號土地(下稱497地號土地，與6筆土地合稱系爭土地)，買賣總價新臺幣(下同)1億1,200萬元(下稱價款)，並簽立不動產買賣契約(下稱買賣契約)，伊因資金不足而向被上訴人借貸，並約定利息及將6筆土地、497地號土地，分別於105年11月17日借名登記為被上訴人昭志公司、陳明焜所有。伊嗣先後於108年3月13日、28日終止上開借名登記契約，被上訴人應依該契約約定移轉系爭土地所有權登記予伊。又為擔保價款債權，被上訴人登記為系爭土地所有人，

01 兩造就該土地成立信託讓與擔保契約(下稱讓與擔保契約)，
02 被上訴人亦應依該契約關係移轉系爭土地所有權登記。

03 (二)伊另於105年11月20日買受○○市○○區○○段130地號土地
04 (下稱130地號土地)，向陳明焜借款960萬元，加上原有借款
05 1,340萬元合計2,300萬元。伊依108年7月28日土地買賣(附
06 買回)契約書(下稱附買回契約)約定，將130地號土地所有權
07 移轉登記予陳明焜，依附買回契約其他約定事項第2點約定
08 (下稱約定事項)，伊得於1年內以原價買回。伊先後於108年
09 10月4日、8日表示買回，陳明焜應依約定事項，及民法第37
10 9條第1項、第383條第1項規定，移轉130地號土地所有權。

11 (三)求為命昭志公司、陳明焜分別辦理6筆土地、497地號土地
12 所有權移轉登記；陳明焜應於伊給付2,300萬元之同時，辦
13 理130地號土地所有權移轉登記之判決。

14 二、被上訴人則以：系爭土地由伊買受，支付全部買賣價金，上
15 訴人支付伊以每月37萬3,333元計算之金額，為他筆借款利
16 息，與系爭土地無涉，伊為系爭土地所有人，而非登記名義
17 人，兩造間亦無讓與擔保契約存在。且上訴人未清償借款全
18 數本息，無權請求伊返還系爭土地。又上訴人僅口頭表示買
19 回130地號土地，惟未提出2,300萬元價款，不生買回效力等
20 語，資為抗辯。

21 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由
22 如下：

23 (一)上訴人與甲○○公司於105年9月22日簽立買賣契約，其等再
24 與被上訴人於同年11月2日簽立不動產買賣契約書增訂特約
25 事項(下稱增訂事項)，買賣契約之當事人未變動，但將被
26 上訴人變更為名義登記人，並與上訴人就買賣契約負連帶責
27 任。6筆土地、497地號土地於105年11月17日依序以買賣為
28 原因登記為昭志公司、陳明焜所有，106年至110年之地價稅
29 為被上訴人繳納，權狀亦由其持有。上訴人於105年11月20
30 日買受130地號土地，106年8月8日登記為其所有。

01 (二)審諸證人即乙○○事務所負責人陳○玲、合夥人洪○成，均
02 證稱陳明焜拒絕簽署類似借名之文件；證人即丙○○博物館
03 之趙○良證稱，因上訴人與陳明焜有理念落差，伊未繼續設
04 計等語，可見上訴人就系爭土地使用無決定之權。至上訴人
05 於105年11月24日簽發支票支付仲介費用272萬元；訴外人楊
06 ○都於109年4月23日簽立切結書，陳稱上訴人支付2,000
07 元，為其管理丙○○博物館預定地之報酬；訴外人陳○宇於
08 109年10月21日簽立協議書，記載其經上訴人同意進出系爭
09 土地各節，均不能認為上訴人就系爭土地有管理用益權利。
10 另參酌丁○○銀行股份有限公司（下稱丁○○銀行）新化分
11 行經理黃○長、買賣契約之仲介即訴外人戊○○開發有限公
12 司(下稱戊○○公司)店長鄭○霞、經理林○天，及甲○○公
13 司經理王○瑞、職員蔡○澄等人證言，均不能認定被上訴人
14 係因借名契約登記為系爭土地所有人，難認兩造就系爭土地
15 存在借名登記契約關係。

16 (三)陳明焜於105年9月21日匯款1,000萬元予上訴人，供繳納買
17 賣契約第1期款；昭志公司先後於同年10月31日、11月21日
18 各匯款1,120萬元、120萬元予上訴人，並於同年11月2日將
19 面額6,980萬元、1,980萬元支票存入買賣契約約定之丁○○
20 銀行信託專戶(下稱信託專戶)。上訴人於105年11月2日簽署
21 聲明書交付戊○○公司及其業務人員，聲明係因借貸需求變
22 更昭志公司為買賣標的之登記名義人，及出具授權書(下稱
23 授權書)，委託陳明焜全權處理系爭土地買賣、產權事宜，
24 惟被上訴人否認兩造就價款成立借貸關係，並否認僅為登記
25 名義人。上訴人雖稱其自106年1月1日起至108年3月13日
26 止，分12筆支付借款利息予被上訴人，然依其提出106年3月
27 24日line對話截圖，僅詢問利息計算式，未見陳明焜回覆；
28 另匯款與陳明焜之匯款委託書、申請書雖註記「丙○○博物
29 館利息」，惟僅為上訴人片面註記；上訴人之會計黃○芳10
30 6年4月26日，及陳明焜107年5月15日、10月22日之line對
31 話，均表示積欠本金3,830萬元，陳明焜之會計黃○君亦稱

01 不知有丙○○博物館利息，無從據以認定兩造就價款達成消
02 費借貸之合意。

03 (四)依約定事項，上訴人固得於1年內行使買回權，惟其僅表示
04 欲買回130地號土地，及提出230萬元之支票，未提出全部價
05 款2,300萬元，並要求迄108年底分3期付清，與約定不合，
06 並為陳明焜拒絕，難認發生買回效力。陳明焜無違反誠信原
07 則、故意使條件不成就之情事。又上訴人於110年10月19日
08 提起本件訴訟，已逾1年期間，與約定事項之要件不符。

09 (五)從而，上訴人依借名登記契約、讓與擔保契約，請求昭志公
10 司、陳明焜依序移轉6筆土地、497地號土地所有權，及依約
11 定事項、民法第379條第1項、第383條第1項規定，請求陳明
12 焜應於其支付2,300萬元之同時，移轉130地號土地所有權，
13 均無理由。

14 四、本院之判斷：

15 (一)廢棄發回(即原審駁回上訴人請求移轉系爭土地所有權登記
16 之上訴)部分：

17 1.當事人就事實上及法律上之陳述、聲明證據或為其他必要之
18 聲明或陳述，有不明瞭或不完足者，審判長應依民事訴訟法
19 第199條規定為適當闡明，即向當事人發問或曉諭，令其敘
20 明或補充之，以賦予當事人適當及完全辯論之機會，並特定
21 審判之對象範圍、明確兩造攻擊或防禦之目標、預告判決既
22 判力之客觀範圍，且於當事人就同一紛爭提起後訴訟時，判
23 斷有無重複起訴或為判決既判力所及，俾利徹底解決紛爭及
24 避免紛爭再燃。法院特定原告起訴所表明之訴之聲明，及訴
25 訟標的法律關係後，應審查原告請求之事實及理由，是否具
26 備一貫性，如不具備，應依同法第199條規定行使闡明權，
27 令其敘明或補充之。

28 2.上訴人於事實審主張依借名登記契約及讓與擔保契約關係擇
29 一請求，聲明昭志公司、陳明焜各應辦理6筆土地、497地號
30 土地所有權之移轉登記；又於書狀之事實及理由欄記載，退
31 步主張有讓與擔保關係，伊清償債務本息後，被上訴人應移

01 轉土地，即應於伊清償借款之同時，辦理系爭土地所有權之
02 移轉登記(分見原審卷四130頁、256至257頁、419頁、430
03 頁、574、576頁、卷五13至14頁)。核其書狀聲明與事實理
04 由欄、書狀前後文之記載，尚有不同。則上訴人依讓與擔保
05 法律關係請求移轉系爭土地所有權之聲明，是否附加清償借
06 款之條件?或主張應先清償始能請求移轉系爭土地所有權，
07 抑或互為對待給付關係?所稱之清償借款金額若干?均有未
08 明，影響法院審判範圍及兩造之攻防，原審就此未予闡明，
09 令上訴人敘明或補充之，已有不適用上開規定之違誤。

10 3.讓與擔保通常係指設定人為擔保債務清償，將財產權移轉於
11 擔保權人，使擔保權人在擔保目的範圍內，取得擔保標的物
12 之財產權。又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據
13 之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在
14 此限；而依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗
15 法則；且法院得依已明瞭之事實，推定應證事實之真偽，此
16 觀民事訴訟法第222條第1項、第3項、第282條規定即明。是
17 倘當事人能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依
18 論理及經驗法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非
19 必以直接證明要件事實為必要。法院審酌是否已盡證明之責
20 時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各
21 事實予以割裂觀察。

22 4.上訴人與甲○○公司於105年9月22日簽立買賣契約後，其等
23 再於同年11月2日與被上訴人簽立增訂事項，上訴人仍為契
24 約當事人，出具授權書，委託陳明焜處理系爭土地買賣、產
25 權事宜，被上訴人成為名義登記人，於同年11月17日登記為
26 系爭土地所有人；被上訴人於同年9月21日至11月21日，先
27 後匯款1,000萬元、120萬元、1,120萬元予上訴人，及開立
28 面額6,980萬元、1,980萬元支票存入買賣契約之信託專戶；
29 上訴人於同年11月20日、24日分別買受130地號土地，及支
30 付買賣仲介費用272萬元，嗣登記為130地號土地所有人，於
31 109年4月、10月間，先後給付管理系爭土地報酬與楊○都，

01 及同意陳○宇進出該土地，既為原判決所認定。綜合證人黃
02 ○長證稱：上訴人錢不夠，才請昭志公司出來處理；證人林
03 ○天證稱：據伊所知，上訴人買受系爭土地，金流不足，向
04 被上訴人借貸，上訴人因而出具授權書，土地登記予昭志公
05 司(分見一審重訴卷一218至219頁、卷二157頁、卷三332頁
06 至333頁)；上訴人提出匯款予陳明焜之匯款委託書、申請書
07 共12筆，其附言欄記載「丙○○博物館利息」，並主張其自
08 106年7月19日至108年3月12日以上開方式匯款，未見被上訴
09 人有異議(見一審補字卷124頁至129頁、原審卷四509頁)，
10 證人黃○君證稱：上開12筆匯款係供清償(見一審重訴卷二2
11 76頁至277頁)；上訴人主張因系爭土地不完整，於簽立買賣
12 契約後再買受130地號土地，並提出地籍圖謄本為證(見一審
13 補字卷130頁、原審卷四257頁)各節，參互以察，似見上訴
14 人主張伊買受系爭土地，因資金不足，遂由被上訴人提供資
15 金，伊仍為系爭土地買受人，為擔保伊之借款債務，被上訴
16 人登記為該土地所有人之後，伊再買受鄰近土地，及以清償
17 預定在系爭土地興建之丙○○博物館貸款利息名義，匯款予
18 被上訴人，並支付該土地仲介費及支付相關事務款項等情，
19 是否全然不可取？攸關上訴人得否依讓與擔保法律關係請求
20 移轉系爭土地所有權，自應審認究明。乃原審見未及此，未
21 通觀各事證為綜合判斷，逕以上開理由，即謂兩造就系爭土
22 地無讓與擔保契約，進而為不利上訴人之認定，除有不適用
23 上開法規及適用不當之違背法令外，並違反證據法則。

24 5.本件相關事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴意旨
25 ，指摘原判決關此部分違背法令，求為廢棄，非無理由。至
26 被上訴人登記為系爭土地所有人之原因，上訴人主張為借
27 名、讓與擔保契約；被上訴人則稱係伊向和信興公司買受，
28 依論理法則之排中律，兩造所陳必有一為真，案經發回，宜
29 依兩造不爭執事項、時序發展及相關事證，探討各當事人間
30 意思表示合致情況，闡明兩造為充分攻防，以利事實認定之
31 審判效能。

01 (二)駁回上訴(即原審維持第一審判決駁回上訴人請求移轉130地
02 號土地)部分：

03 原審就此部分，本於取捨證據、認定事實及適用法律之職權
04 行使，綜合相關事證，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認
05 定：上訴人為買回130地號土地之表示，惟未提出買賣價
06 金，迄其提起本件訴訟，已逾1年之買回期間，不生買回效
07 力，亦無違反誠信原則、故意使條件不成就之情事，其請求
08 於給付2,300萬元之同時，移轉130地號土地，為無理由，應
09 予駁回，並說明其餘攻擊方法及所提證據，經斟酌後，不足
10 影響判決結果等情，而維持第一審所為上訴人上揭敗訴判決
11 部分，駁回其上訴，經核並無違誤。上訴論旨，指摘原判決
12 關此部分為不當，聲明廢棄，即無理由。

13 (三)本件部分事實不明，所涉法律爭議不具原則重要性，爰不經
14 言詞辯論，附此敘明。

15 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
16 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

19 最高法院民事第六庭

20 審判長法官 鍾 任 賜

21 法官 林 麗 玲

22 法官 呂 淑 玲

23 法官 陶 亞 琴

24 法官 黃 書 苑

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 曾 韻 蒔

27 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日