

最高法院民事判決

114年度台上字第79號

上訴人 余世河
訴訟代理人 徐睿謙律師
黃云宣律師
蔡智元律師
曾家貽律師
劉彥呈律師

被上訴人 李秀蘭
訴訟代理人 郭志偉律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國113年9月24日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第969號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：兩造於民國108年5月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以新臺幣（下同）1,100萬元向被上訴人購買桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），伊已如數交付，被上訴人於同年月24日移轉登記該土地所有權予伊，伊出租予訴外人胡毓通耕作，因收成率較鄰地低、果實有異、部分農作物枯死，伊詢問附近農戶，始知被上訴人於100年至102年間開挖系爭土地盜取土石級配及回填垃圾等廢棄物，乃於111年1月26日寄發存證信函為解除系爭契約之意思表示，被上訴人應返還買賣價金；縱認系爭契約為通謀虛偽而無效，被上訴人持有1,100萬元屬不當得利，亦應返還。爰先位依民法第259條規定，於原審追加備位之訴依同法第179條規定，求為命被上訴人返還1,100萬元，並加計法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人當時為訴外人即伊妹李素蘭之男友，伊為避免系爭土地遭他人追討，遂移轉登記予上訴人，

01 兩造就系爭土地並無買賣之真意，系爭契約應屬無效，上訴
02 人無從解除該契約而請求伊返還買賣價金。又上訴人交付1,
03 100萬元後，伊與李素蘭一同前往銀行提領，由李素蘭交還
04 上訴人，伊並無不當得利等語，資為抗辯。

05 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
06 之訴，係以：兩造於108年5月1日簽訂系爭契約，約定上訴
07 人以1,100萬元向被上訴人購買系爭土地，該土地於同年月2
08 4日移轉所有權登記予上訴人。依上訴人提出之內政部林務
09 局農林航空測量所航攝影像、照片，無法證明系爭土地有遭
10 挖取土石級配及回填垃圾等廢棄物之事實，佐以證人胡毓通
11 證稱：伊耕作時未發現系爭土地有遭掩埋垃圾或廢棄物之痕
12 跡，也沒有向上訴人反應農作物收成之問題，系爭土地栽種
13 之作物與鄰地相比生長情形沒有比較差等語，及桃園市政府
14 環境保護局函稱查無系爭土地自100年起至108年止有遭陳情
15 或檢舉違反廢棄物清理法及相關稽查紀錄，上訴人並撤回鑑
16 定系爭土地遭挖取土石級配及回填垃圾等廢棄物之聲請，其
17 此部分主張並非可採。又證人即被上訴人之父李勝炎證稱：
18 被上訴人拿了男友2,000萬元，如果男友死亡，男友的配偶
19 會找麻煩，所以上訴人、李素蘭要被上訴人把房地（含系爭
20 土地）做給上訴人等語（下稱李勝炎系爭證言），訴外人即
21 被上訴人之姐李春蘭、李素蘭於108年6月10日、同年月11日
22 之對話譯文記載：「（李春蘭）：不是，是說現在李秀蘭
23 那，老師（即上訴人，下同）是幫她借名登記要保護她財
24 產，以後一樣返還給李秀蘭這樣就好了」、「（李素蘭）：
25 姊，借名登記，你不能講借名登記，你要講買賣喔，借名登
26 記你第一個就是犯了刑事罪喔，使公務人員登載不
27 實……」、「（李素蘭）：跟老爸說秀蘭說好就好，她（即
28 被上訴人）要做回去就讓她做回去……」、「（李素蘭）：
29 不是，她（即被上訴人）不信任當初就不要做，我一直跟她
30 講說我會給你安全感，你不能害到老師，你不能讓到時候變
31 成他們來告我們，我們大家跟她一起死，這怎麼會對呢？然

01 後變成我們大家都有罪，都要詐欺。」、「（李春蘭）：她
02 （即被上訴人）主要跟我說她借名字到老師那裏，可是你們
03 都沒給她一個保障，她這樣說。」、「（李素蘭）：有喔，
04 在老爸那邊有說有喔，沒有說沒有喔……」等語（下稱系爭
05 甲譯文），足認被上訴人為避免其男友之配偶找其麻煩，遂
06 移轉系爭土地所有權登記予上訴人，應屬借名登記。另依被
07 上訴人被訴偽造文書案件之勘驗筆錄，李素蘭於108年5月2
08 日陪同被上訴人至彰化商業銀行股份有限公司提款，領得之
09 現金均放入灰色提袋及李素蘭之橘色背包，領完錢後由李素
10 蘭背走（下稱系爭勘驗紀錄），及李春蘭與李素蘭108年6月
11 11日之對話譯文顯示：「（李春蘭）：她（即被上訴人）在
12 妳那，她在老師那說還有2,380萬嗎？」、「（李素蘭）：
13 我這邊有900萬我可以先匯給她啦。」、「（李春蘭）：不
14 是，她說她有2,380萬在妳那？」（李素蘭）：2,380，對。」
15 （下稱系爭乙譯文），可知被上訴人已於108年5月2日提領
16 2,380萬元（含系爭土地買賣價金1,100萬元），交由李素蘭
17 返還予上訴人，被上訴人未受有利益。從而，上訴人先位依
18 民法第259條第2款規定，追加備位之訴依同法第179條規
19 定，請求被上訴人返還1,100萬元本息，並非有據，不應准
20 許等詞，為其主要論據。

21 四、按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
22 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
23 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意
24 思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產為登記名義
25 人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借
26 名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法
27 則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任。本件
28 兩造於108年5月1日簽訂系爭契約，約定上訴人以1,100萬元
29 向被上訴人購買系爭土地，被上訴人於同年月24日移轉系爭
30 土地所有權登記予上訴人，為原審認定之事實。依李勝炎、
31 被上訴人108年6月8日錄影紀錄勘驗結果為：「（李勝

01 炎)：是吧，大家都要妳好吧，那妳還叫老師(上訴人)
02 買做什麼？(被上訴人)：阿尾仔(李素蘭)叫老師買，又
03 不是我一直叫他買……」(見原審卷(一)367頁)，上訴人、
04 李勝炎同年6月9日錄影紀錄勘驗結果為：「(上訴人)：
05 ……絕對是我買的，我花錢買的，妳要，妳來跟我買，賣給
06 妳。(李勝炎)：是，賣還妳。(上訴人)：我賣給妳，不
07 是賣還妳，這是我的。(李勝炎)：是。」(見原審卷(一)40
08 3頁)，則李勝炎似未否認上訴人主張其出資購買系爭土地
09 之事實。又參諸系爭甲譯文之內容，似見李春蘭係聽聞被上
10 訴人告知其與上訴人就系爭土地成立借名登記關係，而非親
11 自見聞兩造商議過程，李素蘭亦未明確表示兩造間就系爭土
12 地成立借名登記關係。倘若如此，佐以李素蘭於原法院110
13 年度重上字第281號不動產所有權移轉登記等事件(下稱281
14 號事件)審理時證稱：伊於108年6月8日第1次聽到李秀蘭表
15 示系爭土地是借名登記，伊有跟李秀蘭講這樣做好嗎，余世
16 河表示他不是借名登記，是真實買賣，會害死人等語(見一
17 審卷(一)191頁)，則能否僅以李勝炎系爭證言及系爭甲譯文
18 之內容，即認兩造間就系爭土地成立借名登記關係，洵非無
19 疑。又上訴人主張：被上訴人於108年6月4日點交時，交付
20 系爭土地所有權狀予伊，伊即委託胡毓通代耕系爭土地，足
21 見伊係實質取得系爭土地所有權等情(見原審卷(三)365至367
22 頁)，並提出所有權狀彩色影本、系爭契約、110年7月1日
23 代耕協議書為憑(見一審卷(一)31至37、47、55頁)，依系爭
24 契約第14條記載：「108.6.4加註：土地依現況點交，一期
25 稻作由甲方(即上訴人)負責收成，乙方(即被上訴人)無
26 異議……」，證人胡毓通於281號事件審理時則證稱：上開
27 代耕協議書是伊與余世河簽的，簽立之前也是伊代耕系爭土
28 地，當時伊看到所有權狀才知道余世河是系爭土地新的地主
29 等語(見原審卷(二)419頁)，此攸關兩造間就系爭土地是否
30 無買賣之合意，自應審認判斷，原判決未於判決理由項下說
31 明其取捨意見，逕為不利上訴人之認定，自有可議。另被上

01 訴人不爭執上訴人已交付系爭土地買賣價金，至其抗辯稱其
02 與李素蘭一同前往銀行提領該價金，交由李素蘭轉交予上訴
03 人乙節，證人李素蘭於281號事件審理時證稱：余世河匯給
04 李秀蘭的買賣價金，伊有陪同李秀蘭去銀行領錢大概6、7
05 次，領到錢後放進李秀蘭內壢區忠孝路的辦公室保險箱，有
06 2筆是她騎車載走，李秀蘭並未把錢交給伊等語（見一審卷
07 (-)188、189頁），則實情究竟為何？自有待進一步釐清。原
08 判決徒以系爭乙譯文及系爭勘驗紀錄之內容，遽謂被上訴人
09 已將系爭土地買賣價金交由李素蘭返還予上訴人，亦屬速
10 斷。再者，上訴人於原審主張：伊於112年11月8日函請桃園
11 市政府派員協助系爭土地遭掩埋廢棄物進行開挖勘驗，於同
12 年月14日勘驗結果顯示確有回填塑膠垃圾、磚塊及混凝土等
13 廢棄物等情，並提出通知函、現場照片為憑（見原審卷(二)30
14 9、310、317至319頁），此與系爭土地有無遭回填廢棄物之
15 認定息息相關，自屬重要之攻擊方法，原審翹置不論，遽以
16 上開理由即為不利上訴人之認定，亦有判決不備理由之違
17 誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
18 由。又上訴人先位之訴有無理由，尚待事實審調查審認，其
19 備位之訴亦生移審效力，附此說明。

20 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
21 、第478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

23 最高法院民事第四庭

24 審判長法官 盧 彥 如

25 法官 周 舒 雁

26 法官 吳 美 蒼

27 法官 陳 容 正

28 法官 蔡 和 憲

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官 郭 詩 璿

31 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日