

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度訴字第76號

原告 蓮陽建設有限公司

法定代理人 洪金蓮

訴訟代理人 羅文昱律師

被告 倪翊芸

上列當事人間請求返還借名登記土地事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺東縣○○市○○段00000地號土地之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣伊之法定代理人洪金蓮因需購用土地，遂委請訴外人即被告之父倪永和地政士辦理成立原告公司、開立帳戶及土地購置等事宜，伊並於民國104年間設立。為便利倪永和處理土地購置相關事宜，伊之登記文件、印鑑及存摺均交由倪永和保管，洪金蓮亦陸續自103年8月18日起至同年10月28日止，匯款新臺幣（下同）共43,050,000元至戶名：聯陽建設有限公司籌備處洪金蓮金融帳戶（帳號：0000-000-000000號），供倪永和購買土地使用。

(二)訴外人楊清展與陳金財等3人，於103年8月1日就臺東縣臺東市豐年段（以下論及之土地均為臺東市豐年段土地，故以下逕稱地號）138、143-1、144、145、146、148地號土地及1162、1771建號建物（以下合稱138地號土地等不動產）簽訂買賣契約，並約定買受人為楊清展，出賣人為陳金財等3人，陳金財等3人應將該等不動產移轉登記予伊。伊於取得上開不

動產所有權後，發覺無可供通行之道路，遂欲向訴外人陳榮成買受137-7地號土地(下稱系爭土地)作為道路使用，又倪永和向洪金蓮稱系爭土地為農地，依法不得登記為伊所有，故伊方與被告於104年3月17日約定，先將系爭土地借名登記於被告名下，被告並允諾日後如伊有使用系爭土地之需要，須無條件配合辦理移轉登記(下稱系爭借名登記契約)，並立有字據為憑。而伊購買系爭土地之買賣價金，係倪永和使用伊帳戶內由洪金蓮匯入之資金購買，非倪永和自行出資購買。

(三)爰以起訴狀繕本之送達為終止系爭借名登記契約之意思表示，並於系爭借名登記契約終止後，類推適用民法第541條規定，或依民法第179條規定(請求擇一請求權基礎為有利原告之判決)，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

## 二、被告則以：

(一)緣楊清展前於103年間，整合138地號土地等不動產，達於各該不動產所有權人均願同時出售之狀況。楊清展遂向洪金蓮推銷仲介，洪金蓮則邀集倪永和各以80%、20%之比例成立合夥，共同出資購買138地號土地等不動產。嗣因慮及楊清展仲介報酬費用之給付，故以楊清展名義，於103年8月1日與地主即陳金財等3人，就138地號土地等不動產簽訂買賣契約書，惟於該買賣契約書第五條第三項約定由原告擔任138地號土地等不動產之指定登記名義人，並於同年8至10月間陸續完成各該不動產所有權移轉登記。其後洪金蓮、倪永和亦於104年1月20日補簽合夥契約書，再次確認上開合夥間權利義務關係。是以138地號土地等不動產實際上係由洪金蓮及倪永和合夥出資購買取得，原告充其量僅係該合夥出資購買取得後之指定登記名義人，並非實際買受人。

(二)倪永和因見138地號土地等不動產對外無適宜之聯絡，為使138地號土地等不動產日後整體開發時便利通行，遂由楊清展居間仲介，以伊名義向陳榮成購買系爭土地，然斯時洪金蓮

01 已不願再就合夥有任何出資，故系爭土地實為倪永和單獨出  
02 資購買，系爭土地之買賣價金1,386,000元，悉數均由倪永  
03 和及伊所支付，其中500,000元部分，係由倪永和匯款至訴  
04 外人即楊清展之配偶謝美娥之帳戶，再由楊清展交付予陳榮  
05 成，其中800,000元部分，係由訴外人即由伊擔任法定代理  
06 人之之碩泰建設開發有限公司(下稱碩泰公司)開立支票給  
07 付，其餘86,000元，則由倪永和以現金交付楊清展。然因洪  
08 金蓮擔心倪永和日後恐挾系爭土地作為談判籌碼，故由其委  
09 請訴外人程育嚴地政士先行繕寫包含借名登記相關內容之字  
10 據，倪永和及伊為示原本合夥之合作誠意，故未加修改即予  
11 簽名。詎料洪金蓮竟持該字據，擅以原告名義提起本件訴  
12 訟，顛倒是非。

13 (三)又相關土地法規並無限制公司不得登記為農地所有權人之規  
14 定，況138地號土地等不動產其中143-1地號土地即屬農地，  
15 而該土地早已於103年10月31日以買賣為原因移轉登記予原  
16 告，足徵原告得登記為農地所有權人甚明。故原告主張因系  
17 爭土地為農地，無法登記在其名下，始借名登記於伊名下等  
18 情，亦非可採。是以原告並非系爭土地之實際所有權人，兩  
19 造間亦無系爭借名登記契約存在等語，資為抗辯。並聲明：  
20 原告之訴駁回。

### 21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭土地現登記為被告所有，土地使用分區為農業區。

23 (二)系爭土地之土地所有權狀由被告保管中。

24 (三)系爭土地係於104年1月12日自137-4地號土地所分割出。

25 (四)本院卷一第25頁之文書(下稱系爭甲同意書)記載：「蓮陽建  
26 設有限公司購買豐年段137-7地號土地，供道路通行，先行  
27 登記予倪翊芸名下，如日後建設公司有使用需要，倪翊芸小  
28 姐需無條件配合辦合過戶手續，亦包括向銀行申辦貸款(僅  
29 為擔保物提供人)。」，並經倪永和及被告於104年3月17日  
30 親自簽名於上；本院卷二第245頁之同意書(下稱系爭乙同意  
31 書)記載：「立同意書人蓮陽建設有限公司購買陳榮成先生

01 豐年段137-7地號土地，供道路使用，不得任意私自封  
02 路。」，並經洪金蓮於104年3月17日、被告於同年4月2日親  
03 自簽名於上。

04 (五)原告與陳榮成於103年9月20日簽訂「不動產買賣契約書」，  
05 該買賣契約書記載之買賣標的物為137地號土地(下稱系爭甲  
06 買賣契約書)。

07 (六)被告與陳榮成於104年3月10日簽定「不動產買賣契約書」，  
08 該買賣契約書記載之買賣標的物為系爭土地(下稱系爭乙買  
09 賣契約書)。

10 (七)系爭土地於104年3月26日以買賣為原因移轉登記予被告。

#### 11 四、得心證之理由：

12 (一)兩造間就系爭土地成立以原告借名人，被告為出名人之系爭  
13 借名登記契約。

14 1.所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方  
15 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方  
16 之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管  
17 理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思  
18 表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名  
19 義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關  
20 係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號、1  
21 11年度台上字第1087號判決意旨參照）。證明借名登記契約  
22 成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證  
23 事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事  
24 實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等  
25 間存有借名登記契約(110年度台上字第1323號判決意旨參  
26 照)。又當事人任何一方均得隨時終止委任契約。受任人以  
27 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法  
28 第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。而借名登記契  
29 約類推適用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任  
30 何一方得隨時終止，借名登記關係消滅後，即得請求返還借  
31 名登記財產（最高法院108年度台上字第2001號、103年度台

上字第1466號判決意旨參照)。

2.經查，系爭甲同意書記載：「蓮陽建設有限公司購買豐年段137-7地號土地，供道路通行，先行登記予倪翊芸名下，如日後建設公司有使用需要，倪翊芸小姐需無條件配合辦合過戶手續，亦包括向銀行申辦貸款(僅為擔保物提供人)。」，並經倪永和及被告於104年3月17日親自簽名於上；系爭乙同意書記載：「立同意書人蓮陽建設有限公司購買陳榮成先生豐年段137-7地號土地，供道路使用，不得任意私自封路。」，並經洪金蓮於104年3月17日、被告於同年4月2日親自簽名於上之事實，已於前揭三、(四)所述。而系爭乙同意書上除經洪金蓮親自簽名外，亦有以原告之名義簽署，並蓋有原告公司大小章(見本院卷二第245頁)。是綜觀系爭甲、乙同意書所載之內容，已堪認兩造間有約定由原告購買系爭土地後，先行登記於被告名下之事實，系爭借名登記應存在。

3.再觀證人陳榮成於本院審理時具結證稱：我是137地號土地地主。系爭土地係自137地號所分割出，我要賣給原告，並有簽訂系爭甲買賣契約書，當時是一位程代書來跟我談土地買賣，我在簽完系爭甲買賣契約書後，程代書就拿我的證件去辦土地分割，我不清楚他何時辦完並把系爭土地過戶給被告。後來被告拿系爭乙買賣契約書給我，跟我說系爭甲買賣契約書無效作廢，要重寫重打，系爭乙買賣契約書才是真的，被告沒有跟我說作廢的原因，也沒有說原告不買地而是被告要買，我把印章交給被告，被告在系爭乙買賣契約書上蓋章，我也沒看內容就簽名了。我賣土地的錢都有收到，第一次是收到500,000元，忘記是現金或匯款了，後來陸續有收到支票，上述金額及跟支票都是程代書交給我的，支票後來也都有換成錢。我有看過系爭乙同意書，是被告104年間拿來給我看的，其上內容是被告寫好後交給我的。系爭乙同意書上之記載內容，是指我要將137地號土地旁邊賣一條路出去。我在103年時就有跟程代書說不能封路，但當時沒有

01 寫在系爭甲買賣契約書上，後來才寫在系爭乙買賣契約書  
02 上。我不清楚買受系爭土地之實際出資者是何人。我是看到  
03 程代書拿出的合約，才知道是原告要買系爭土地等語(見本  
04 院卷二第287至296頁)。審酌陳榮成純為系爭土地之出賣  
05 人，應對於系爭土地之買賣流程最為知悉，且其既證稱已取  
06 得全部買賣價金，足認其與兩造間無利害衝突，無為虛偽證  
07 述之必要。由其證述內容可知，其所認知之系爭土地買受人  
08 為原告，且其所稱被告前有於104年間將系爭乙同意書交付  
09 予其乙節，亦經其於本院作證時當庭提出系爭同意書原本  
10 (見本院卷二第292頁)，並經本院影印後附卷(見本院卷二第  
11 323頁)，堪認其此部分證述內容為實在。被告既有於104年  
12 間將系爭乙同意書交予陳榮成，又與陳榮成於104年3月10日  
13 簽定系爭乙買賣契約書，足認被告欲使陳榮成知悉系爭乙同  
14 意書所載內容。被告既有此等行為，即難認其與陳榮成簽訂  
15 系爭乙買賣契約書時，係以倪永和為實際買受人而簽約。而  
16 系爭乙買賣契約書上雖載有「前與蓮陽建設有限公司簽訂之  
17 買契作廢」等字樣，惟此與陳榮成上開證述內容相互勾稽可  
18 知，陳榮成僅係形式上與被告簽立系爭乙買賣契約書，其所  
19 認知之實際買受人仍係原告，況系爭乙買賣契約書將原告與  
20 陳榮成之契約作廢，依被告所為之舉證，無從認定業經原告  
21 同意，故不因系爭乙買賣契約書有記載上開字樣而影響原告  
22 為系爭土地實際買受人之事實。

23 4.又證人程育嚴於本院審理時具結證稱：我是地政士，曾協助  
24 辦理137地號土地買賣事宜。第一次簽約時是倪永和出面簽  
25 約，是簽原告的名字，但因為後來買賣雙方有一些位置的問  
26 題而無法達成共識，所以沒有給買買價金也沒辦理過戶，後  
27 來請測量人員測量並改正後，賣方陳榮成才接受，所以才有  
28 第二次簽約，第二次簽約是倪永和及被告出面，完成過戶及  
29 付款的程序。系爭乙買賣契約書是我協助簽的，因我接洽及  
30 給我價金之人都是倪永和，且錢是倪永和出的，實際上是誰  
31 要買是倪永和指定。系爭土地買賣價金共100多萬元，應該

01 都是以開票方式支付，所有款項都是倪永和交給我，我再給  
02 陳榮成，500,000元是開票給陳榮成。楊清展在簽訂系爭甲  
03 買賣契約書前就跑路了，他沒有仲介系爭土地買賣，也沒有  
04 把價金交給陳榮成。我隱約知道倪永和與原告有共同投資購  
05 買土地，但不清楚股份比例，我也沒有去過問倪永和與原告  
06 間的關係。系爭甲同意書是我按倪永和跟我說的內容去寫  
07 的，倪永和沒有跟我說為什麼要寫。系爭乙同意書上的內容  
08 也是我照倪永和跟我說的寫下來。系爭甲、乙同意書都是簽  
09 訂系爭乙買賣契約書後才寫的。依我實務上的見解，登記名  
10 義人不一定等於土地所有權人等語(見本院卷二第345至352  
11 頁)。查系爭土地係由程育嚴為代理人申請辦理移轉登記等  
12 情，有土地登記申請書在卷可稽(見本院卷一第157至159  
13 頁)，且陳榮成亦證稱係程育嚴與其商談系爭土地之買賣事  
14 宜，是堪認程育嚴所證述關於系爭土地之簽約流程應屬實  
15 在。由程育嚴之證述內容可知，系爭甲、乙同意書均係其依  
16 倪永和之指示書寫其內容，則倪永和顯然知悉該等同意書之  
17 內容，且自該等同意書記載原告為系爭土地之買受人乙節觀  
18 之，足見倪永和並非系爭土地之實際買受人，則被告所辯系  
19 爭土地為倪永和自行購買等語，已難採信。

20 5.至證人楊清展雖於112年5月16日本院審理時具結證稱：我有  
21 仲介系爭土地之買賣，這個案子有兩部分，一個是原契約大  
22 約1,000坪的土地先處理，以及系爭土地之部分。1,000坪土  
23 地的部分是我去整合，我簽約買了之後，去跟洪金蓮借錢，  
24 她說要用投資我的方式，我們達成共識將這塊地全部登記給  
25 原告，原告公司是我去設立的，負責人是洪金蓮，也就是登  
26 記給她，因為錢是她出的，登記給原告的條件是洪金蓮要再  
27 給我15,000,000元。後來我有跟洪金蓮約定會再用80,000,0  
28 00元向她買回1,000坪土地，她也有答應。1,000坪的土地買  
29 好後，還剩下1/3要整合，倪永和要求以20%持股加入當股  
30 東，洪金蓮則是持有80%股份，洪金蓮有同意，她的代書也  
31 知道這件事。而系爭土地部分，因為倪永和有20%股份，他

01 跟我說我買回後要跟我訂房子，也就是訂在系爭土地旁邊，  
02 我建議他把系爭土地買下來，也就是買一條路。倪永和有跟  
03 陳榮成買系爭土地，錢也是倪永和付，定金是500,000元，  
04 他把錢拿給我老婆，我再去拿給陳榮成，順便跟陳榮成簽  
05 約。我只有交付定金，後續款項之給付我不清楚，陳榮成說  
06 所有價金他都有拿到。倪永和買系爭土地之簽約及付款等所  
07 有程序，洪金蓮均不知悉，她是後來才知道倪永和有這塊  
08 地。倪永和有交給我86,000元，我拿其中50,000元作為仲介  
09 費，陳榮成也有同意。系爭乙買賣契約書有寫到前與原告簽  
10 訂之買契作廢，是因為我跟代書說這樣不對。1,000坪土地  
11 買賣是由洪金蓮及倪永和付款，但因為有買回的問題，故由  
12 我指定登記在原告名下，這樣要買回比較單純。洪金蓮要給  
13 我15,000,000元及買回土地的事，我們沒有簽書面。洪金蓮  
14 要匯款前都會先打電話跟我說錢已經會到玉山銀行，也就是  
15 原告的戶頭，一般來說都是倪永和去領出來給我，我再去付  
16 給地主。我跟倪永和建議買系爭土地，至於他要登記在誰名  
17 下我不清楚。我沒有看過系爭甲同意書等語(見本院卷二第2  
18 23至229頁)。復於112年8月1日本院審理時證稱：我去跟陳  
19 榮成談買賣時，代書都有跟我去，但我沒有授權代書簽約，  
20 系爭甲買賣契約書未經我授權，我沒有看過，可能是代書自  
21 己跑去找陳榮成簽的。系爭乙買賣契約書簽訂時，代書也在  
22 場，我也告訴他系爭土地不是原告要買的，也有跟代書說不  
23 要在系爭乙買賣契約書上寫買契作廢等字樣，因為根本沒有  
24 之前那份契約存在，至少我沒看過。系爭土地是倪永和委託  
25 我去買的，我不記得是何時委託，也不記得代書的名字。陳  
26 榮成賣系爭土地只要能拿到錢就好，要登記給誰不是他能決  
27 定的。被告完全沒有介入系爭土地之買賣，是我居間仲介的  
28 等語(見本院卷二第299至303頁)。觀諸其證述內容，就系爭  
29 土地買賣之簽約流程、給付價金等情節，與上開陳榮成、程  
30 育嚴之證述內容迥異，亦無相關書證可資佐證其證述內容之  
31 真實性，甚至就何以系爭乙買賣契約書上有註記買契作廢等

字樣之原因，其證述內容亦前後不一。審酌楊清展證稱其有與洪金蓮約定買回其他土地等語，可知其與洪金蓮間尚有其他未決之土地糾紛而有利害衝突，而洪金蓮為原告之法定代理人，其自有於本件為不利於原告證述之動機。是綜合上開情節，難認楊清展就系爭土地買賣之簽約流程、給付價金等事實已為真實之證述，其此部分證述內容難以採信，亦不能據此證明倪永和為系爭土地之實際買受人。

6. 被告雖辯稱系爭土地之買賣價金均為倪永和所給付，其於111年9月2日所提之民事答辯狀係稱：倪永和由楊清展居間仲介，以被告名義向陳榮成購買系爭土地，買賣價金共1,386,000元，其中500,000元係倪永和匯款至謝美娥之帳戶，再由楊清展交予陳榮成；其中800,000元係由碩泰公司開立支票支付；其餘86,000元係倪永和以現金交付楊清展等語，並提出存款憑條及支票為證(見本院卷一第67、89至90頁)。然核諸陳榮成前揭證稱：我賣土地的錢都有收到，第一次是收到500,000元，忘記是現金或匯款了，後來陸續有收到支票，上述金額及跟支票都是程代書交給我的，支票後來也都有換成錢等語(見本院卷第289頁)；程育嚴則證稱：系爭土地買賣價金都是以開票方式支付，支票是倪永和給我的，我再轉交給陳榮成，我沒有看過存款憑條等語(見本院卷二第351頁)，渠等所證稱買賣價金之給付方式雖略有不同，但就系爭土地之買賣價金係程育嚴轉交予陳榮成乙節尚屬一致，足認系爭土地之買賣價金均係由程育嚴代為轉交予陳榮成，而與楊清展無關，被告上開所辯買賣價金之給付對象與程育嚴及陳榮成之證述內容不符，已難採信。復參以被告提出之支票非由倪永和本人所開立，程育嚴亦不知悉有上開存款憑條之存在，而程育嚴又證稱倪永和均係以開立支票方式給付買賣價金，與陳榮成證稱500,000元之買賣價金係程育嚴以現金或匯款方式交付等節不符，則難認被告已就其所稱系爭土地500,000元及800,000元兩筆買賣價金均係倪永和支付乙節為合理之說明及舉證，自難認系爭土地係由倪永和單獨出資

01 並以被告名義購買。

02 7.又被告固辯稱因相關土地法規並無限制公司不得登記為農地  
03 所有權人之規定，況138地號土地等不動產其中143-1地號土  
04 地即屬農地，而該土地早已於103年10月31日即以買賣為原  
05 因移轉登記予原告，足徵原告得予登記為農地所有權人，故  
06 無原告所主張因系爭土地為農地，無法登記在其名下，始借  
07 名登記於被告名下之情事等語。惟查，縱認洪金蓮於系爭土  
08 地移轉登記於被告名下前已知悉系爭土地依法得以原告為登  
09 記名義人，亦僅涉及其為借名登記意思表示之動機為何，與  
10 其所為借名登記意思表示之效力無涉。是被告此部分所辯亦  
11 非可採。

12 8.從而，綜觀系爭甲、乙同意書之內容、證人陳榮成及程育嚴  
13 上開證述內容，及被告未能證明系爭土地之買賣價金確為倪  
14 永和所支付，且倪永和有指示程育嚴書寫系爭甲、乙同意  
15 書，並於系爭甲同意書上簽署等情節，顯見倪永和實非系爭  
16 土地之實際買受人，原告方為系爭土地之實際買受人。並堪  
17 認原告有與被告約定將系爭土地登記於被告名下，兩造間就  
18 系爭土地成立系爭借名登記契約。

19 (二)原告主張終止系爭借名登記契約，並類推適用民法第541條  
20 第2項規定，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，  
21 為有理由。

22 兩造間就系爭土地成立系爭借名登記契約之事實，業經認定  
23 如前，則揆諸前揭(一)之說明，原告自得以本件民事起訴狀作  
24 為終止系爭借名登記契約之意思表示，而民事起訴狀於111  
25 年5月19日送達被告，有送達證書在卷可查（見本院卷一第3  
26 7頁），自該時點起，原告已終止系爭借名登記契約，自得  
27 類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭土地之所有權移轉登記予原告。

28  
29 五、綜上所述，原告主張終止系爭借名登記契約後，依民法第54  
30 1條第2項規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准  
31 許。原告雖併依民法第179條不當得利之法律關係，擇一請

01 求為有利原告之判決，惟本院既已就原告主張委任契約之規  
02 定判決如上，就不當得利之法律關係部分，自毋庸再予審  
03 酌。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
05 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附  
06 此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

09 民事第一庭 審判長法官 楊憶忠

10 法官 吳俐臻

11 法官 張鼎正

12 以上為正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

16 書記官 戴嘉宏