

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第347號

原告 大龍潭開發有限公司

法定代理人 邱創銘

訴訟代理人 莊秀銘律師

楊鎮宇律師

被告 邱創仙

訴訟代理人 陳偉芳律師

許世賢律師

上列當事人間請求返還借名登記土地等事件，本院於民國114年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市大溪區康義段586、583、581、566、518、516、560、567、561、568、514、514-1、587、582、557、559、591、519地號土地之所有權均移轉登記予原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）壹仟玖佰捌拾柒萬柒仟貳佰捌拾捌元，其中伍佰零貳萬肆仟壹佰伍拾柒元，自民國一百一十三年十月六日起、其中壹仟肆佰捌拾伍萬參仟壹佰參拾壹元，自民國一百一十三年十二月二十六日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2項、第113條準用第79條各有明文。查：原告公司於

01 民國100年11月1日由經濟部以經授中字第10032708280號函
02 准予解散登記，並選任邱創銘為原告公司之清算人，有經濟
03 部商工登記資料、100年11月1日經授中字第10032708280號
04 函、本院民事庭111年9月27日桃院增民唐111年度司司字第1
05 95號函在卷可佐（本院卷一第513頁、卷三第171-173頁），
06 揆諸上開說明，原告公司之法人格在清算事務之必要範圍
07 內，仍視為存續，並應以清算人邱創銘為原告公司之法定代
08 理人，先予敘明。

09 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
10 之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
11 在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明
12 文。經查：原告公司起訴時訴之聲明第二項為「被告應給付
13 原告新臺幣（下同）5,024,157元，並自起訴狀繕本送達之
14 翌日起至清償日止，按年利率5%計算利息」（本院卷一第3
15 頁），嗣於114年4月14日提出之民事言詞辯論狀，擴張訴之
16 聲明第二項為「被告應給付原告19,877,288元及其中5,024,
17 157元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中14,853,13
18 1元自民事追加訴之聲明狀暨準備一狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，均按年息5%計算之利息」（本院卷三第3-4頁），
20 經核原告公司乃基於同一事實（即原告公司與被告間有無借
21 名登記關係存在），而擴張訴之聲明，揆諸上開規定，並無
22 不合，應予准許。

23 貳、實體部分

24 一、原告主張：

25 (一)原告公司與訴外人茂基興業股份有限公司（下稱茂基興業公
26 司）、立益工業股份有限公司（下稱立益工業公司）合作經
27 營砂石場，並以公司基金購買如附表一所示多筆桃園縣大溪
28 鎮內柵段下崁小段（重測後：桃園市大溪區康義段）之土
29 地：

30 1.就桃園縣大溪鎮內柵段下崁小段434、434-1、434-2、432、
31 432-1、456、480-2、480-3、480-4地號等共計9筆土地（重

01 測後之地號，如附表一所示）及桃園縣大溪鎮內柵段下崁小
02 段457、457-4、457-5、479-3、479-4、457-1、457-2、457
03 -3、479-1、479-2地號等共計10筆土地（重測後之地號，如
04 附表一所示），皆借名登記於被告名下。

05 2.另就桃園縣大溪鎮內柵段下崁小段428、460、477-2、477-
06 1、461、460-1、455、436、481、481-2、455-1、481-1地
07 號等12筆土地（重測後之地號，如附表一所示），則先借名
08 登記於具有自耕農身分之訴外人楊碧光名下，然因原告公司
09 由邱創銘、被告二兄弟所經營，為避免日後生爭議，原告公
10 司與楊碧光終止借名登記關係，將該部分土地借名登記於取
11 得自耕農身分之被告名下。

12 3.前開所示之土地，均係原告公司所有，僅借名登記於被告名
13 下，另依照三家公司（即原告公司、茂基興業公司與立益工
14 業公司）於80年11月15日簽立之「茂基、大龍潭、立益參廠
15 私有土地分配登記協議書」（下稱系爭三廠協議書），該協
16 議書第1項第3點即明文約定原告公司所分配之土地明細部
17 分，登記於陳邱秀雲名下、被告名下及楊碧光名下，此乃係
18 礙於公司不得承受農地之規定，無法登記為土地所有權人，
19 遂由被告以原告公司負責人邱創銘代理人之身分，代表原告
20 公司與被告、陳邱秀雲及楊碧光，就系爭三廠協議書所載之
21 土地成立借名登記契約，被告、陳邱秀雲及楊碧光均僅係上
22 開土地登記所有權人之出名人。

23 (二)原告公司與被告就附表二所示之土地既存有借名登記之法律
24 關係，原告公司依借名登記之法律關係，類推適用民法第54
25 9條第1項之規定，以起訴狀之送達終止與被告間就附表二所
26 示土地之借名登記關係，被告既無法律上原因，卻仍保有上
27 開土地之登記名義，致原告公司受有損害，原告公司自得類
28 推適用民法第541條第2項、第179條之規定，請求被告就附
29 表二所示重測後桃園市大溪區康義段586、583、581、566、
30 518、516、560、567、561、568、514、514-1、587、582、
31 557、559、591、519等地號土地移轉登記予原告公司所有。

01 (三)另原告公司借名登記於被告名下之重測後桃園市大溪區康義
02 段566-1、566-2、560-1、567-1、561-1、568-1、559-1、5
03 91-1、591-2等地號土地，業經被告以買賣為原因，移轉所
04 有權登記予中華民國（管理者：經濟部水利署北區水資源分
05 署），而上開土地之買賣交易價格總計為19,877,288元（各
06 筆土地之交易價格如附表二所示），原告公司自得依民法第
07 226條第1項之規定，或依民法第179條之規定，請求被告給
08 付上開買賣土地之價款，總計19,877,288元。

09 (四)為此，爰依借名登記、不當得利之法律關係，提起訴訟等
10 語。並聲明：1.被告應就如附表二所示桃園市大溪區康義段
11 586、583、581、566、518、516、560、567、561、568、51
12 4、514-1、587、582、557、559、591、519地號土地移轉登
13 記予原告公司；2.被告應給付原告19,877,288元及其中5,02
14 4,157元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中14,853,
15 131元自民事追加訴之聲明狀暨準備一狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，均按年息5%計算之利息。

17 二、被告則以：

18 (一)桃園市○○區○○段000○○000○○000○○000○○000地號等
19 6筆土地，以及桃園市○○區○○段○○○段000○○000○○000
20 00○○000○○00000○○00000地號等6筆土地，乃係被告於81年1
21 月22日間，出資向楊碧光購買，原告公司雖主張上開土地乃
22 係公司出資購買，與楊碧光僅成立借名登記之法律關係，然
23 原告公司自始未提出購買土地之資金金流，或何時向何人購
24 買，難認已盡舉證之責，況楊碧光既未參與系爭三廠協議書
25 簽立之過程，該協議書究竟有無成立借名登記法律關係，自
26 與楊碧光無涉。

27 (二)至於本院111年度重訴字第28號民事判決、112年度重訴字第
28 114號民事判決，上開訴訟之當事人與本件訴訟非為同一當
29 事人，爭訟標的內容亦不相同，自不得逕以前開判決認定之
30 事實，予以拘束被告；再者，被告與邱創銘為兄弟關係，除
31 楊碧光名下之6筆土地外，其餘土地均係被告與邱創銘共同

01 出資購買，部分土地登記於被告之名義下，另桃園市○○區
02 ○○段○○○段00000○00000○00000○00000地號土地，則
03 係登記於陳邱秀雲之名下，因被告、邱創銘均為原告公司之
04 經營者，基於簽約之便利性，始以原告公司之名義簽立系爭
05 三廠協議書，然該協議書所示之土地均非原告公司之資產，
06 遑論邱創銘於另案主張土地為邱創銘「個人」所有，更無可
07 能係原告公司之資產。

08 (三)又於95年至100年間，被告與邱創銘曾欲協議分配土地，其
09 中內柵段下崁小段480-1地號土地（登記於陳邱秀雲名下）
10 乃分配予邱創銘，若土地確係原告公司所有，則邱創銘豈能
11 分得該土地，況協議書乃係邱創銘先行繕打，更可認附表二
12 所示地號土地當非原告公司之資產，否則邱創銘豈能分得土
13 地；再者，被告自行購買土地後，陸續有向合作金庫、龍潭
14 農會、聯邦銀行等金融機構，以土地辦理貸款，共同貸款人
15 為被告及其配偶，貸得之資金由被告個人使用、每月銀行貸
16 款本息亦由被告繳納，嗣後更係由被告出售部分土地予經濟
17 部水利署北區水資源分署，可認無論係土地之實際使用，或
18 管理及處分者，均為被告本人，原告公司既未舉證證明購買
19 附表二所示各地號土地之經過，且該些土地現由被告以自耕
20 農之身分栽種松樹、果樹，難認原告公司有何管理土地之事
21 實。

22 (四)縱認兩造間確有成立借名登記之法律關係，然上開借名登記
23 之法律關係乃迂迴欲規避89年1月26日所修正之土地法第30
24 條第1項規定，該借名登記之法律關係，依民法第71條之規
25 定自屬無效，且於89年1月26日已刪除修正前之土地法第30
26 條，並修正公布農業發展條例第33條前段之規定，私法人已
27 得承受鄉村區、風景區、河川區等耕地以外之農業用地，原
28 告公司自89年起迄今始提起訴訟，已逾15年請求權時效，被
29 告自難同意原告公司之請求。

30 (五)原告公司於80年3月13日、80年11月15日各有簽立協議書，
31 然上開協議書無論係立協議人、地號土地均不相同外，於80

01 年3月13日所簽立之協議書，並未包含桃園市大溪區內柵段
02 下崁小段457、457-1、457-2、457-3、457-4、457-5、479-
03 1、479-2、479-3、479-4等10筆土地，況該協議書所包含舊
04 溪州段（重測後為溪崁段）等15筆土地，於110年10月25日
05 間，更由被告、邱創銘與邱月娥自行協議分配，當可佐證附
06 表二所示各地號之土地，非原告公司所有等語，資為抗
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、經查：

09 就附表二所示地號之土地，登記所有權人均為被告，其中編
10 號4所示重測後地號桃園市○○區○○段00000○00000地號
11 土地、編號7所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號
12 土地、編號8所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號
13 土地、編號9所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號
14 土地、編號10所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地
15 號土地、編號15所示重測後地號桃園市○○區○○段00000
16 地號土地及編號16所示重測後地號桃園市○○區○○段0000
17 0○00000地號土地，業經被告以買賣為登記原因，移轉所有
18 權登記予中華民國（管理者：經濟部水利署北區水資源分
19 署），買賣交易之價格各如附表二所示，另就附表一所示地
20 號之土地（即原告公司主張實由公司出資購買之土地），登
21 記名義人之變更次序如附表三所示等節，皆為被告所不爭執
22 （本院卷三第142、144頁），並有臺灣省桃園縣土地登記
23 簿、土地登記第一類謄本、經濟部水利署北區水資源分署11
24 3年8月26日水北產字第11318028340號函在卷可佐（本院卷
25 一第53-198頁、卷二第11-195頁、第199-211頁），就上開
26 部分事實，首堪認定。而原告公司主張兩造就附表二所示地
27 號土地，存有借名登記之法律關係存在，則為被告否認，並
28 以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：（一）原告公司與被告
29 間就附表二所示之地號土地，有無成立借名登記法律關係？
30 （二）原告公司主張類推適用民法第541條第2項、民法第179條
31 之規定，請求被告將桃園市大溪區康義段586、583、581、5

66、518、516、560、567、561、568、514、514-1、587、582、557、559、591、519地號土地移轉登記予原告公司，有無理由？(三)原告公司主張依民法第226條或民法第179條之規定，請求被告給付19,877,288元暨法定遲延利息，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告公司與被告間就附表二所示之地號土地，有無成立借名登記法律關係？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項本文定有明文。又按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833號判決參照）。蓋不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決參照）。惟證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，或出面洽談買賣契約、買賣價金之出資、繳納稅捐、繳納貸款、出租、保管所有權狀或實際管領使用之人為何人者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院98年度台上字第1048號、112年度台上字第2160號判決參照）。

2.依原告公司所提出由茂基興業公司、立益工業公司及原告公司簽立之系爭三廠協議書（被告不爭執該協議書之形式上真正，本院卷二第286頁），該協議書之協議內容記載「本協

議書主題：關於大溪鎮內柵段下崁小段之私有土地公平分配移轉登記過戶案」、「一、經本次協議同意分配，私有土地分配各廠明細表如下：(3)大龍潭開發公司（即原告公司）分配部分：大溪鎮下柵段下崁小段地號（該部分地號雖記載為大溪鎮『下柵段』下崁小段，然協議書之主題實已明載協議書分配之土地為大溪鎮『內柵段』下崁小段，可認該部分之記載，應僅屬誤載，併予敘明）...434、434-1、434-2、432-1、456、480-2、480-3、480-4共玖筆（邱創仙名下）面積：1.0174公頃。457、457-4、457-5、479-3、479-4、457-1、457-2、457-3、479-1、479-2共壹拾筆（邱創仙名下大漢1/2）面積：1.0905公頃。428、460、477-2、477-1、461、460-1、455、436、481、481-2、455-1、481-1共壹拾貳筆（楊碧光名下）面積：2.1531公頃...」、「協議書事項（參廠應遵守協議）：同意以上分配之內柵段下崁小段私有土地，參廠負責人同意以上土地分配，絕無異議，過戶時應提出各人證件時不可刁難對方，過戶應以此協議書為證，過戶之代書費各廠自行負擔...」（本院卷一第519-529頁）。

- (1)觀諸上開協議內容，乃係茂基興業公司、立益工業公司與原告公司協議分配大溪鎮內柵段下崁小段（即附表二所示土地重測前之地號）之土地，就附表二所示各編號之土地，均約定分配予原告公司，另就附表二編號1至編號7所示之土地，約定「邱創仙（即被告）名下」、編號8至編號11所示之土地，約定「邱創仙名下大漢1/2」、編號12至編號17所示之土地，則約定「楊碧光名下」，衡酌常情，上開分配協議之地號土地高達數十筆，若茂基興業公司、立益工業公司或原告公司非上開土地之實質所有權人，誠難想像以賺取利潤為目的之公司，甘冒日後恐遭他人請求返還土地之風險，與其他公司協議分配土地，是以，縱因時代久遠（系爭三廠協議書簽立之日期距今已隔將近34年），惟無法僅因原告公司無從提出購買附表二所示土地之資金，遽認原告公司非該些土

01 地之實質所有權人，且若茂基興業公司、立益工業公司及原
02 告公司非該協議書所示各筆土地之實質所有權人，亦難想像
03 其等願意各甘冒虧損之不利益，簽立系爭三廠協議書，因
04 此，原告公司主張其與茂基興業公司、立益工業公司簽立系
05 爭三廠協議書，協議分配取得附表二所示土地所有權乙節，
06 實非無稽。

07 (2)其次，上開協議書就分配予原告公司土地部分，分別有約定
08 「邱創仙名下」、「邱創下名下大溪1/2」及「楊碧光名
09 下」，而誠如前述，協議書所示土地應係茂基興業公司、立
10 益工業公司與原告公司基於土地實質所有權人之身分，協議
11 分配其等實質所有之土地，況綜合該協議書第二項所約定過
12 戶時不可刁難對方等內容，更可認上開公司乃係協議該些土
13 地「所有權」之分配，而非單純土地之使用，否則毋庸特別
14 約定「過戶」時應遵循協議之約定，又土地法第30條於89年
15 1月26日公布刪除前規定：「私有農地所有權之移轉，其承
16 受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。……違反前項規
17 定者，其所有權之移轉無效」，是以，上開協議書簽立時
18 （即80年11月間），私有農地所有權之移轉，既僅能移轉予
19 具有自耕農身分之人，且依上開土地謄本所示，附表二所示
20 地號土地確均為農牧用地，故該些土地於斯時若欲移轉所有
21 權，依上開土地法之規定，自僅能移轉予具自耕農身分之
22 人，審酌上開法律規定，原告公司既為法人，顯非具有自耕
23 農身分之人，無從登記為附表二所示土地之所有權人，原告
24 公司主張因上開法律之規定，故簽立系爭三廠協議書時，始
25 將分配予原告公司之土地，借名登記予具有自耕農身分之被
26 告、楊碧光名下，確屬可採，另依上開協議書之內容，除原
27 告公司為上開約定外，茂基興業公司、立益工業公司就各筆
28 土地亦有約定「已登記郭董名下」、「已登記陳邱秀雲名
29 下」、「已登記邱創仙名下」、「已登記楊碧光名下」（本
30 院卷一第520-521頁）等相同之情形，該協議內容均明確記
31 載「登記...名下」，而非約定為上開人等所有，更可認茂

01 基興業公司、立益工業公司及原告公司均係借用有自耕能力
02 包含被告、楊碧光、陳邱秀雲、「郭董」等名義，登記為上
03 開土地之所有權人，則原告公司主張與被告就附表二編號1
04 至編號11所示之土地（即協議書已明載約定於被告名下），
05 乃借用被告之名義登記為所有權人乙節，洵屬可採，至於附
06 表二編號8至編號11所示之土地，乃約定「邱創仙名下大漢
07 1/2」，該部分之土地已明確記載「邱創仙名下」，可認該
08 部分土地亦借用被告之名義登記為所有權人，縱尚有「大漢
09 1/2」之記載，惟該部分協議書內容上下文義實屬不明，且
10 參協議書其他條項之約定，亦未特別約明該部分之意思為
11 何，本院實無從逕予判斷上開「大漢1/2」之意思究竟為
12 何，然因附表二編號8至編號11所示之土地，既已約名「邱
13 創仙名下」，當可認原告公司與被告亦就附表二編號8至編
14 號11所示之土地，成立借名登記之法律關係，上開語焉不詳
15 之記載，尚不影響該部分法律關係之成立，併予敘明。

- 16 3. 佐以證人邱進於本院辯論期日證稱：有看過系爭三廠協議
17 書，伊是代表立益工業公司出席，當初三個廠購買一些土
18 地，因為法人不能買農地，而邱創仙（即被告）、楊碧光是
19 自耕農，所以借用邱創仙及楊碧光等人之名字購買農地，後
20 續因工廠欲遷廠至三義，因此平均劃分上開購買之土地，大
21 龍潭公司也是法人，無法購買農地，所以借用邱創仙自耕農
22 之身分買農地，實際出資之人是何人伊不清楚。所謂「借名
23 登記」是指大龍潭公司為法人，不能買農地，而邱創仙是自
24 耕農也是股東，因此大龍潭公司向邱創仙借用名義買農地，
25 當初買農地的時候，都是登記在楊碧光或邱創仙名下，當時
26 一起購買土地時，三個廠商都有一起出資。80年3月13日大
27 億、大龍潭、立益是第一次做土地分配協議，後來加入茂基
28 興業公司，又於80年11月15日為分配協議。立益工業公司分
29 配的土地，因為當時沒有自耕農身分，因此向邱創仙、楊碧
30 光借名登記，他們都已經將土地移轉登記予立益工業公司。
31 於80年簽立二份三廠協議書之前，協議書之土地是否於74年

01 間陸續購買，伊目前沒有印象。大龍潭公司與楊碧光間，在
02 第一次簽立協議書之後，因邱創仙也有自耕農之身分，楊碧
03 光就返還土地予邱創仙或陳邱秀雲等語（本院卷三第126-13
04 3頁）：

05 (1)審酌證人邱進並未參與原告公司之經營，無論係附表一或附
06 表二所示之土地，均與邱進無利害關係，邱進誠無必要甘冒
07 自陷偽證罪之風險，為維護原告公司之詞，而邱進於簽立系
08 爭三廠協議書時，既代表立益工業公司出席（本院卷一第52
09 4頁），並參與系爭三廠協議書簽立之過程，且邱進上開證
10 述之內容，又與系爭三廠協議書所約定之內容，即無論係茂
11 基興業公司、立益工業公司或原告公司將土地登記於被告、
12 楊碧光、陳邱秀雲「名下」之記載一致，亦與當時土地法所
13 規定之要件相符，故證人邱進上開證述系爭三廠協議書簽署
14 之原因，以及借用包含被告之名義，作為土地登記所有權人
15 等節，應屬可採。

16 (2)是以，系爭三廠協議書除本已約定附表二編號1至編號11所
17 示之土地乃登記在被告名下外，縱附表二編號12至編號17所
18 示之土地原登記在楊碧光之名義，然該部分土地之所有權人
19 既為原告公司，原告公司嗣基於公司經營之考量，再與被告
20 成立借名登記之法律關係，將登記名義人自楊碧光改為與經
21 營者具有親戚關係之被告，亦非顯然悖於常情，若非如此，
22 原告公司有何必要於80年10月15日甫簽立系爭三廠協議書，
23 旋於未滿6個月之81年3月（如附表三所示）間，又將登記名
24 義人變更為被告，可認原告公司上開主張確非無稽，且與上
25 開證人邱進之證述一致，故原告公司主張就附表二編號12至
26 編號17所示之土地，原告公司原先借用楊碧光之名義，嗣再
27 借用被告名義乙節，亦非無據，堪可採信。

28 4.至於被告之上開辯解，均不足採，分述如下：

29 (1)被告雖辯稱楊碧光並未參與系爭三廠協議書簽立之過程，自
30 無從以系爭三廠協議書之內容，認定原告公司與楊碧光確有
31 成立借名登記之法律關係，且原告公司自始未提出購買系爭

01 三廠協議書所示土地之資金金流、購買之對象等語：

02 ①誠如前開所述，系爭三廠協議書乃係茂基興業公司、立益工
03 業公司與原告公司協議土地如何分配之事宜，土地分配之法
04 律關係乃存在於上開公司間，至於原告公司有無與楊碧光成
05 立借名登記之法律關係，該法律關係乃係存於原告公司與楊
06 碧光間，縱使楊碧光未參與系爭三廠協議書之過程，亦無從
07 斷言原告公司與楊碧光並未成立借名登記法律關係，況若非
08 原告公司確已與楊碧光就附表二編號12至編號17所示之土
09 地，已達成借名登記意思表示之合致，原告公司實無冒著土
10 地登記於他人名下之風險，逕在該協議書上約定上開部分土
11 地登記於楊碧光之名下，是以，縱算楊碧光未參與系爭三廠
12 協議書簽立之過程，亦不得以此遽認原告公司未與楊碧光達
13 成借名登記意思表示之合致，被告此部分辯解，實屬速斷。

14 ②至於原告公司自始未提出購買系爭三廠協議書所示土地之資
15 金金流乙節，然證人邱進前開證述已證稱系爭三廠協議書所
16 示之土地，是由三個廠商一起出資，於80年間前就有購買土
17 地等語（本院卷三第132頁），而茂基興業公司、立益工業
18 公司與原告公司各自無從屬關係，協議書上所示之土地若非
19 上開公司各自具所有權，誠難想像各該公司甘冒土地平白轉
20 讓予他公司之風險，或日後遭土地實際所有權人請求返還土
21 地之風險，未確認土地所有權之情況，即逕簽立系爭三廠協
22 議書，故邱進證稱系爭三廠協議書所示之土地乃三廠共同出
23 資購買，嗣分配予三廠所有乙節，應堪可採，實無從僅因原
24 告公司因經歷之期間久遠，無法提出出資購買土地事證乙
25 節，逕忽略上開邱進之證述及公司間買賣常情等間接事證，
26 故被告此部分之辯解，亦難為其有利之認定。

27 (2)被告另辯稱除附表二編號12至編號17所示之土地，登記於楊
28 碧光之名義下外，附表二編號1至編號11所示之土地，乃係
29 被告與邱創銘共同出資購買，僅係基於簽約之便利性，始以
30 原告公司之名義簽立系爭三廠協議書，且邱創銘與被告於95
31 年間，曾協議分配土地，更可認附表二所示之土地並非原告

01 公司所有等語：

02 ①被告既辯稱附表二編號1至編號11所示之土地，乃係被告與
03 邱創銘共同出資購買，則被告就此部分應提出相應之客觀事
04 證相佐，縱使因時代久遠，被告亦無從提出購買土地之資金
05 流向或購買之對象等節，然若附表二編號1至11所示之土
06 地，確係被告與邱創銘合資購買，其等對於土地應如何分配
07 應有相關之口頭或書面約定，被告就此部分卻皆未提出任何
08 客觀事證相佐，況若上開土地確實是被告與邱創銘合資購
09 買，豈會全數登記於被告之名義下，被告此部分之辯解，誠
10 與常情不符，另被告又辯稱乃基於簽約之便利性，始以原告
11 公司之名義簽立系爭三廠協議書乙節，惟倘若附表二編號1
12 至編號11所示之土地，確實是被告與邱創銘合資購買，無論
13 係被告或邱創銘，大可以個人之名義與茂基興業公司或立益
14 工業公司簽立協議書，被告又未提出當時有何法律之規定，
15 限制被告、邱創銘以個人名義與茂基興業公司、立益工業公
16 司簽立土地分配之協議，被告空言辯稱係因簽約之便利性，
17 始以原告公司之名義簽立系爭三廠協議書，不僅未指明究竟
18 是因為何原因之便利性外，且更造成實質所有權人（即被
19 告、邱創銘）與系爭三廠協議書所載之所有權人（即原告公
20 司）名實不符之情況，徒增法律關係之複雜性？是以，被告
21 此部分之辯解，在在與常情不符，難認有據。

22 ②至於被告雖提出其與邱創銘於95年9月簽立之合夥協議書，
23 並辯稱以此可認附表二所示之土地非原告公司所有等語，然
24 觀諸上開合夥協議書之約定內容（本院卷二第319頁），協
25 議人為邱創銘與被告，縱該協議書分別列載被告名下土地、
26 陳邱秀雲名下土地、訴外人邱月娥名下土地，以及共同申請
27 之河川地，然遍觀該協議書亦僅約定「雙方協議於98年10月
28 1日前將土地分清並過戶完成」，該協議書未約定邱創銘與
29 被告應如何分配土地，更未載明其等間之合夥內容、出資比
30 例為何，本院實無從以上開文義不詳之協議書內容，遽認被
31 告或邱創銘始為附表二所示土地之實質所有權人，被告提出

01 該合夥協議書，亦無從作為其有利之認定。

02 (3)被告又辯稱邱創銘於另案乃主張土地為邱創銘個人所有，足
03 認附表二所示之土地，並非原告公司之資產等語，然本院10
04 5年度重訴字第85號民事判決之訴訟客體為「桃園市○○區
05 ○○段○○○段00000地號土地」，有該民事判決在卷可佐
06 （本院卷二第249-253頁），該部分土地未包含於附表二所
07 示各地號之土地，故該判決之認定已然無從拘束本院判斷附
08 表二所示土地之實質所有權歸屬，且上開判決之當事人為邱
09 創銘與陳邱秀雲，亦與原告公司就附表二所主張係向被告借
10 用名義之情節迥然不同，實無從以另案原告公司清算人即邱
11 創銘之主張，遽論原告公司就附表二主張與被告有成立借名
12 登記法律關係乙節不足採，是以，被告僅以邱創銘於另案之
13 主張，逕論原告公司主張與被告就附表二所示土地有成立借
14 名登記之法律關係不足採，忽略上開105年度重訴字第85號
15 判決內容，無論係當事人、訴訟客體均與原告公司於本件訴
16 訟之主張不相同，被告逕援引相異之訴訟內容，作為其上開
17 辯解之依據，當不足採。

18 (4)至於被告尚辯稱其購買土地後，陸續向合作金庫、龍潭農
19 會、聯邦銀行等金融機構辦理土地貸款，甚將附表二所示部
20 分土地出售予經濟部水利署北區水資源分署，可認被告確為
21 土地之實際使用、管理及處分者等語，然誠如前述，附表二
22 所示各筆土地之登記所有權人既為被告，而按不動產物權經
23 登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第
24 1項定有明文。該登記之推定效力，乃登記名義人除不得援
25 以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張
26 之。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定
27 程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否
28 認登記名義人之物權（最高法院108年度台上字第2154號民
29 事判決意旨參照），是以，被告既為附表二所示各筆土地之
30 登記所有權人，其以土地為擔保辦理貸款、或者出售登記於
31 名下之土地予他人，於法均無違誤，然實不得以此倒果為

01 因，遽論被告與原告公司間不存在借名登記之法律關係，且
02 被告又未提出任何事證證明原告公司明知上情，仍應允被告
03 或未有阻止之舉，則被告徒以有辦理貸款或者出售土地等
04 舉，反推其與原告公司間並不存在借名登記法律關係，洵屬
05 無據，自不足採。

06 (5)又原告公司另提出由原告公司、立益工業公司及大億砂石行
07 股份有限公司（下稱大億砂石行公司）於80年3月13日所簽
08 立之「大億.大龍潭.立益叁廠共同共有土地分配協議書」
09 （本院卷三第59-71頁），被告雖迭辯稱該協議書與系爭三
10 廠協議書所協議內容之土地、面積並不一致等語，然兩造之
11 法律爭議在於「原告公司與被告就附表二所示之土地有無成
12 立借名登記之法律關係」，而本院依系爭三廠協議書之約定
13 內容、證人邱進之證述及吾人日常生活常情，認定原告公司
14 與被告就附表二所示之土地確有成立借名登記之法律關係，
15 至於原告公司與立益工業公司、大億砂石行公司於80年8月1
16 3日所簽立之土地分配協議書，該協議書就原告公司部分，
17 僅約定與立益工業公司「共同分配」（本院卷三第65頁），
18 而原告公司與立益工業公司既於80年11月15日透過系爭三廠
19 協議書之約定，確認各自分配協議之土地內容，則縱算原告
20 公司與立益工業公司、大億砂石行公司所分配協議之土地內
21 容，與系爭三廠協議書分配之土地內容不同，在協議對象相
22 異之情況下，此本為當然之理，被告迭以不同協議對象約定
23 之協議書內容，爭執系爭三廠協議書之可信性，甚爭執「大
24 億.大龍潭.立益叁廠共同共有土地分配協議書」所約定舊溪
25 洲段15筆土地，已於110年11月25日由被告、邱創銘及邱月
26 娥協議分配等節，然此皆與附表二所示各編號土地或系爭三
27 廠協議書無涉，被告迭以無關上開宏旨之事為辯解，實屬無
28 據，要不足採，至於大億砂石行公司究竟何時退夥或者合夥
29 事業內容為何（本院卷三第92頁），更與兩造間就附表二所
30 示土地有無成立借名登記法律關係無涉，被告此部分之質
31 疑，本院自毋庸予以審酌，併予敘明。

01 (6)被告復辯稱縱使兩造間就附表二所示各編號之土地確有成立
02 借名登記法律關係，然原告公司乃係為了迴避修正前土地法
03 第30條第1項之規定，故依民法第71條之規定，兩造間所約
04 定之借名登記法律關係應為無效等語：

05 ①按修正前土地法第30條，係就私有農地所有權移轉之物權
06 行為所作之強制規定，約定移轉土地所有權之債權行為並
07 非限制之列，約定出售農地於無自耕能力之人者，其所定之
08 農地買賣契約（債權契約），尚不能認係違反民法第71條前
09 段之強制或禁止規定而無效（最高法院109年度台上字第208
10 6號判決參照）。關於農地之買賣，承買人雖係無自耕能力
11 之人，如約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三
12 人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即非民法
13 第246條第1項以不能之給付為契約之標的，難認其契約為無
14 效。

15 ②附表二所示各地號土地乃係原告公司為實質所有權人，僅因
16 上開地號土地為農牧用地，依當時之法律規定，所有權人須
17 具有自耕農身分，故就附表二編號1至編號11所示之土地登
18 記於被告之名下、編號12至編號17所示之土地則約定登記於
19 楊碧光名下（嗣再由原告公司與被告另成立借名登記法律關
20 係，將該部分土地登記所有權人移轉予被告），而兩造均未
21 爭執被告、楊碧光具有自耕農之身分，則依修正前土地法第
22 30條規定，被告或楊碧光本得以自己名義買受且以自耕農身
23 分合法承受附表二所示各地號之土地，至於原告公司出資、
24 以被告或楊碧光之名義登記為所有權人，其等成立借名登記
25 之法律關係，乃屬債權契約之法律關係，非屬修正前土地法
26 第30條規定禁止之所有權移轉之物權行為，被告執此辯稱兩
27 造間就附表二所示各編號土地成立之借名登記法律關係，違
28 反強制規定，依民法第71條規定應無效等語，自非可採。

29 (7)末以，被告另又辯稱土地法第30條之規定，於89年1月26日
30 即已刪除，且依修正公布農業發展條例第33條前段之規定，
31 私法人得承受鄉村區、風景區、河川區等耕地以外之農業用

01 地，原告公司卻遲至113年8月始提起訴訟，已逾15年之請求
02 權時效等語，然：

03 ①按借名登記契約之成立側重於借名者與出名者間之信任關
04 係，其性質與委任關係類似，依民法第529條、第549條第1
05 項之規定，當事人之任何一方得隨時終止。雖於得終止時未
06 為終止，借名登記關係亦非當然消滅，必待借名登記關係消
07 滅後，始得請求返還借名登記財產。準此，借名登記財產之
08 返還請求權消滅時效，除借名登記關係消滅時，囿於行使請
09 求權之法律上障礙，須至該障礙除去後起算外，應自借名登
10 記關係消滅時起算；若當事人原預期之法律上障礙已不存
11 在，而借名登記關係猶未消滅，因權利人未達得行使請求權
12 之狀態，其返還請求權之時效期間仍不能起算（最高法院11
13 0年度台上字第1957號判決意旨參照）。

14 ②是以，原告公司固考量當時土地法第30條之規定，就附表二
15 各編號所示地號之土地，借用被告、楊碧光（嗣原告公司又
16 與被告再成立借名登記之法律關係）之名義登記為土地所有
17 權人，惟縱使土地法第30條限制之規定刪除時，兩造間之借
18 名登記法律關係亦非當然終止，揆諸上開說明，須待借名登
19 記法律關係消滅時，原告公司始能向被告請求返還借名登記
20 之財產，則即便土地法第30條之規定於89年1月26日即已刪
21 除，然此並非當然導致兩造間之借名登記法律關係終止，被
22 告以上開土地法刪除之時間，起算原告公司請求被告返還借
23 名登記財產乙節，顯屬無據，自不可採。

24 5.綜上所述，原告公司既提出與茂基興業公司、立益工業公司
25 簽立之系爭三廠協議書，則審酌該協議書約定之內容、證人
26 邱進之證述，暨斯時土地法第30條之規定，原告公司主張礙
27 於當時法律之規定，就附表二所示之土地與被告（就附表二
28 編號12至編號17所示之土地，乃原告公司先與楊碧光成立借
29 名登記之法律關係，嗣該部分土地再移轉登記名義人為被
30 告）成立借名登記之法律關係乙節，洵屬有據，確有理由，
31 要屬可採，被告上開辯解之內容，或與系爭三廠協議書之內

容無涉，或與法律之規定不符，業如前述，均為無理由，並不足採。

(二)原告公司主張類推適用民法第541條第2項、民法第179條之規定，請求被告將桃園市大溪區康義段586、583、581、566、518、516、560、567、561、568、514、514-1、587、582、557、559、591、519地號土地移轉登記予原告公司，有無理由？

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，為民法第549條第1項、第541條第2項所明定。當事人之一方借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且未違反法律之強制規定或公序良俗者，性質上屬於借名登記之無名契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他種類之勞務給付契約之性質，依民法第529條規定，應適用民法委任之相關規定，得隨時終止借名登記契約。又不動產之借名契約關係既已終止，基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得請求他方移轉不動產所有權登記（最高法院103年度台上字第1148號判決參照）。準此，借名人得隨時終止借名登記契約，並於借名登記契約終止後，請求出名人將借名取得之權利移轉於己。

2.經查：

兩造間就附表二所示即桃園市大溪區康義段586、583、581、566、518、516、560、567、561、568、514、514-1、587、582、557、559、591、519等地號土地，有成立借名登記契約之法律關係，業經本院認定如前，而原告公司以起訴狀繕本送達向被告為終止借名登記契約之意思表示（本院卷一第13頁），被告業於113年10月5日收受起訴狀繕本（起訴狀繕本於113年9月25日寄存送達於桃園市政府警察局大溪分局內柵派出所，寄存日不算入，自113年9月26日計算10日期間，至113年10月5日午後12時發生送達效力，有本院送達證

書可佐，本院卷二第229頁），且被告亦就原告公司之主張為上開答辯，應認兩造間就上開所示地號土地之借名登記契約已合法終止，原告公司主張類推適用民法第541條第2項、民法第179條規定，請求被告移轉登記上開所示地號土地之所有權，確屬有據，為有理由，應予准許。

(三)原告公司主張依民法第226條或民法第179條之規定，請求被告給付19,877,288元，有無理由？

1.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。

2.誠如前述，兩造就附表二所示之土地確有成立借名登記之法律關係，且原告公司業已以起訴狀繕本之送達終止借名登記契約之法律關係，惟被告卻於附表二「登記日期」欄所示之時間，將編號4所示重測後地號桃園市○○區○○段00000○00000地號土地、編號7所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號土地、編號8所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號土地、編號9所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號土地、編號10所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號土地、編號15所示重測後地號桃園市○○區○○段00000地號土地及編號16所示重測後地號桃園市○○區○○段00000○00000地號土地，以買賣為登記原因，將該部分土地移轉所有權登記予中華民國（管理者：經濟部水利署北區水資源分署），買賣交易之價格如附表二所示，總計為19,877,288元（計算式：2,905,684元+4,153,784元+1,820,543元+1,440,548元+272,677元+87,242元+2,094,034元+2,499,746元+4,603,030元=19,877,288元），被告就該部分借名登記之土地顯已無法返還予原告公司，然揆諸前開規定，被告仍應償還其價額，而被告（即受領人）既係將

01 上開地號土地出售始不能返還予原告公司，其所受之利益當
02 為賣得之價金，故被告應償還之價額即為賣得之價金，則原
03 告公司主張被告應返還出售上開土地之價金即19,877,288
04 元，核屬有據，確有理由。又原告公司依不當得利之規定請
05 求既有理由，其基於選擇合併依民法第226條規定併為請求
06 部分，本院即無庸再予審究，併予敘明。

07 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
14 條分別定有明文。查：原告公司請求被告返還出售土地之價
15 金，為請求返還不當得利之債，自屬無確定期限，又係以支
16 付金錢為標的，故原告公司請求被告就5,024,157元部分，
17 自起訴狀繕本送達翌日即113年10月6日起（業如前述）、就
18 14,853,131元則自民事追加訴之聲明狀暨準備一狀繕本送達
19 翌日起，然原告公司未提出民事追加訴之聲明狀暨準備一狀
20 送達予被告之送達回執，惟被告既已於本院113年12月25日
21 之辯論期日委任訴訟代理人進行辯護，則以辯論期日之翌日
22 即113年12月26日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利
23 息，亦屬有據，皆為有理由。

24 五、綜上所述，原告公司主張兩造間就附表二所示地號之土地，
25 存有借名登記契約之法律關係，以起訴狀繕本送達向被告終
26 止借名登記契約，並類推適用民法第541條第2項、民法第17
27 9條之規定，請求被告將附表二所示桃園市大溪區康義段58
28 6、583、581、566、518、516、560、567、561、568、51
29 4、514-1、587、582、557、559、591、519地號土地之所有
30 權移轉登記予原告公司，暨應給付原告公司總計19,877,288
31 元，及其中5,024,157元部分，自113年10月6日起、其中14,

853,131元部分，則自113年12月26日起，均至清償日止，按
年息5%計算之利息，確為有理由，皆應予准許。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 9 日
民事第五庭 法 官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 13 日
書記官 陳佩伶

附表一：原告公司主張以原告公司資金出資購買之土地

編號	登記所有權人	重測前地號土地 桃園市大溪區內柵 段下炭小段	重測後地號土地 桃園市大溪區康義段	面積 (平方公尺)	登記日期
1	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434	586	228.45	78年5月13日
2	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434-1	583	843.34	78年5月13日
3	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434-2	581	956.24	78年5月13日
4	邱創仙	432	573	873.02	77年2月8日
5	邱創仙	432-1	576	830.65	77年2月8日
6	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	456	566	1,701.62	78年5月13日
			分割增加566-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	642.14	111年3月11日
			分割增加566-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	589.44	112年12月6日
7	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-2	518	954.02	78年5月13日
8	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-3	516	500.39	78年5月13日
9	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-4	560	1,685.61	78年5月13日
			分割增加560-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	402.33	111年3月11日
10	邱創仙	457	567	689.03	77年9月9日
			分割增加567-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	204.42	112年12月6日
11	邱創仙	457-4	564	87.71	77年9月9日
			分割增加564-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國	438.53	111年3月11日

(續上頁)

01

			管理者：經濟部水利署北區水資源分署		
12	邱創仙	457-5	562	580.79	77年9月9日
			分割增加562-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	75.55	111年3月11日
13	邱創仙	479-3	515 合併至445	0	合併至康義段445地號
14	邱創仙	479-4	445	2,600	77年9月9日
			分割增加445-1	768.43	77年9月9日
15	邱創仙	457-1	563	525.78	77年9月9日
			分割增加563-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	403.38	111年3月11日
16	邱創仙	457-2	561	615.05	77年9月9日
			分割增加561-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	60.26	111年3月11日
17	邱創仙	457-3	568	372.08	77年9月9日
			分割增加568-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	12.38	112年12月6日
18	邱創仙	479-1	514	2,655.25	77年9月9日
			分割增加514-1	835.88	77年9月9日
19	邱創仙	479-2	517 合併至514	0	合併至康義段514地號
20	邱創仙 (前手楊碧光)	428	574	974.04	81年3月12日
21	邱創仙 (前手楊碧光)	460	505	672.10	81年3月12日
22	邱創仙 (前手楊碧光)	477-2	448	2,600.00	81年3月12日
			分割增加448-1	1,385.86	81年3月12日
23	邱創仙 (前手楊碧光)	477-1	509 合併至448	0	合併至康義段448號
24	邱創仙 (前手楊碧光)	461	498	947.04	81年3月12日
			分割增加498-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	323.09	111年3月11日
25	邱創仙 (前手楊碧光)	460-1	502	42.39	81年3月12日
			分割增加502-1	216.51	81年3月12日
			分割增加502-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	391.46	111年3月11日
26	邱創仙 (前手楊碧光)	455	587	898.88	81年3月12日
27	邱創仙 (前手楊碧光)	436	582	1,171.64	81年3月12日
28	邱創仙 (前手楊碧光)	481	557	5,099.02	81年3月12日
29	邱創仙 (前手楊碧光)	481-2	559	1,550.27	81年3月12日
			分割增加559-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	462.77	111年3月11日
30	邱創仙 (前手楊碧光)	455-1	591	1,696.85	81年3月12日
			分割增加591-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	552.43	111年3月11日
			分割增加591-2地號 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	653.19	112年12月6日
31	邱創仙 (前手楊碧光)	481-1	519	1,975.02	81年3月12日

03

附表二：原告公司主張與被告終止借名登記之土地

(續上頁)

01

編號	登記所有權人	重測前地號 桃園市大溪區內 柵段下炭小段	重測後地號 桃園市大溪區康義段	面積 (平方公尺)	登記日期	備註 (新臺幣)
1	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434	586	228.45	78年5月13日	
2	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434-1	583	843.34	78年5月13日	
3	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	434-2	581	956.24	78年5月13日	
4	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	456	566	1,701.62	78年5月13日	
			分割增加566-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	642.14	111年3月11日	交易價格： 2,905,684元
			分割增加566-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	589.44	112年12月6日	交易價格： 4,153,784元
5	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-2	518	954.02	78年5月13日	
6	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-3	516	500.39	78年5月13日	
7	邱創仙 (前手陳邱秀雲)	480-4	560	1,685.61	78年5月13日	
			分割增加560-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	402.33	111年3月11日	交易價格： 1,820,543元
8	邱創仙	457	567	689.03	77年9月9日	
			分割增加567-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	204.42	112年12月6日	交易價格： 1,440,548元
9	邱創仙	457-2	561	615.05	77年9月9日	
			分割增加561-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	60.26	111年3月11日	交易價格： 272,677元
10	邱創仙	457-3	568	372.08	77年9月9日	
			分割增加568-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	12.38	112年12月6日	交易價格： 87,242元
11	邱創仙	479-1	514	2,655.25	77年9月9日	
			分割增加514-1	835.88	77年9月9日	
12	邱創仙 (前手楊碧光)	455	587	898.88	81年3月12日	
13	邱創仙 (前手楊碧光)	436	582	1,171.64	81年3月12日	
14	邱創仙 (前手楊碧光)	481	557	5099.02	81年3月12日	
15	邱創仙 (前手楊碧光)	481-2	559	1550.27	81年3月12日	
			分割增加559-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	462.77	111年3月11日	交易價格： 2,094,034元
16	邱創仙 (前手楊碧光)	455-1	591	1,696.85	81年3月12日	
			分割增加591-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	552.43	111年3月11日	交易價格： 2,499,746元
			591-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	653.19	112年12月6日	交易價格： 4,603,030元
17	邱創仙 (前手楊碧光)	481-1	519	1,975.02	81年3月12日	

02

附表三：原告公司提出附表一所示各土地登記所有權人先後登記
之次序

03

04

編號	登記名義人	重測前地號	重測後地號 桃園市大溪區康義段	先後登記次序
----	-------	-------	--------------------	--------

(續上頁)

01

		桃園市大溪區內 柵段下崁小段		
1	邱創仙	434	586	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
2	邱創仙	434-1	583	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
3	邱創仙	434-2	581	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
4	邱創仙 (前手李○○)	432	573	77年邱創仙
5	邱創仙 (前手李○○)	432-1	576	77年邱創仙
6	邱創仙	456	566	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
			分割增加566-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
			分割增加566-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
7	邱創仙	480-2	518	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
8	邱創仙	480-3	516	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
9	邱創仙	480-4	560	74年楊碧光 76年陳邱秀雲 78年邱創仙
			分割增加560-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
10	邱創仙 (前手李後寬)	457	567	77年邱創仙
			分割增加567-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
11	邱創仙 (前手李後寬)	457-4	564	77年邱創仙
			分割增加564-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
12	邱創仙 (前手李後寬)	457-5	562	77年邱創仙
			分割增加562-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
13	邱創仙 (前手李後寬)	479-3	515 合併至445	77年邱創仙
14	邱創仙 (前手李後寬)	479-4	445	77年邱創仙
			分割增加445-1	
15	邱創仙	457-1	563	77年邱創仙

(續上頁)

01

	(前手李後寬)		分割增加563-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	
16	邱創仙 (前手李後寬)	457-2	561 分割增加561-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	77年邱創仙
17	邱創仙 (前手李後寬)	457-3	568 分割增加568-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	77年邱創仙
18	邱創仙 (前手李後寬)	479-1	514 分割增加514-1	77年邱創仙
19	邱創仙 (前手李後寬)	479-2	517 合併至514	77年邱創仙
20	邱創仙	428	574	74年楊碧光 81年邱創仙
21	邱創仙	460	505	74年楊碧光 81年邱創仙
22	邱創仙	477-2	448 分割增加448-1	74年楊碧光 81年邱創仙
23	邱創仙	477-1	509 合併至448	74年楊碧光 81年邱創仙
24	邱創仙	461	498 分割增加498-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	74年楊碧光 81年邱創仙
25	邱創仙	460-1	502 分割增加502-1 分割增加502-2 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	74年楊碧光 81年邱創仙
26	邱創仙	455	587	76年楊碧光 81年邱創仙
27	邱創仙	436	582	76年楊碧光 81年邱創仙
28	邱創仙	481	557	76年楊碧光 81年邱創仙
29	邱創仙	481-2	559 分割增加559-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	76年楊碧光 81年邱創仙
30	邱創仙	455-1	591 分割增加591-1 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署 分割增加591-2地號 以買賣為登記原因移轉登記予中華民國 管理者：經濟部水利署北區水資源分署	76年楊碧光 81年邱創仙

(續上頁)

01

31	邱創仙	481-1	519	76年楊碧光 81年邱創仙
----	-----	-------	-----	------------------