

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第95號

原告 通福投資股份有限公司

法定代理人 真真堂投資股份有限公司

法定代理人 范振修

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 黃唯鑫律師

被告 范榮昌

訴訟代理人 蔡岳龍律師

黃立心律師

郭桓甫律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，於民國113年9月24日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於台東縣○○鎮○○段0000○0000地號土地移轉所有權登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、經查，原告(於民國78年5月18日設立)在提起本案訴訟時之法定代理人為法人股東即真真堂投資股份有限公司(於103年12月11日所設立，下稱真真堂公司)，有經濟部商工登記公示資料查詢服務料附本院卷一第21頁至第22頁可參，真真堂公司並於原告起訴後，於113年3月26日具狀指定代表人丙○○(丙○○為後述系爭土地標購並登記在被告名下時原告之董事長，參院卷一第107頁至第109頁，後並任真真堂之董事長，並由真真堂公司擔任原告公司之法定代理人，下簡稱丙○○為原告指定法代)代表原告執行職務及出具委任訴訟代理人之委任狀部分，有該書狀附本院卷第71頁至第77頁可

01 參，合先敘明。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴聲明原係請求被
05 告應將坐落於重劃前台東縣○○鎮○○段000地號土地(下稱
06 系爭土地，該土地再經重劃而分割成同段1310、1320地號土
07 地，面積各為808.08平方公尺、547.44平方公尺，合計為1,
08 355.52平方公尺)、173-1地號土地(下稱鄰地，該土地再經
09 重劃而分割成同段1311、1319地號土地，面積各為370.34平
10 方公尺、318.71平方公尺，合計為689.05平方公尺，與系爭
11 土地面積合計為2,044.57平方公尺)，均移轉所有權登記予
12 原告，後於113年4月19日提出書狀變更聲明之請求，表示僅
13 請求被告移轉系爭土地所有權登記，不再請求鄰地部分，有
14 該民事變更訴之聲明暨陳報狀附本院卷一第125頁至第128
15 頁。經核，原告上開變更，乃係減縮請求事項，並非訴之變
16 更，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告部分：

19 (一)緣原告公司因於99年2月2日及100年2月24日，有意標購台灣
20 汽車客運股份有限公司(下稱台汽公司，已於100年7月11日
21 解散)名下所有系爭土地及鄰地，但為日後土地組織重劃會
22 後，辦理重劃表決時取得土地所有權人在登記人數上之優
23 勢，除以原告名義參與鄰地之標售外，另借用被告之名義參
24 與系爭土地之公開標售，並於標得後，於100年5月2日借用
25 被告之名義登記為系爭土地之所有權人，且由原告保管系爭
26 土地之所有權狀，再於000年0月間將鄰地所有權應有部分7/
27 8分別移轉登記至原告當時之董事長丙○○之其他兄弟、兄
28 弟配偶及承辦標購、重劃業務之承辦人員甲○○共計7人名
29 下，使每人取得所有權應有有部分1/8，以增加所有權人之
30 登記人數。另就系爭土地之標售金新臺幣(下同)1,618萬
31 元部分，原告即委請甲○○先代墊其中之押標金50萬元，再

01 由原告以訴外人范揚登簽發之支票支付第一期款320萬元，
02 及使用之前以被告名義向上海商業銀行股份有限公司（下稱
03 上海商銀）申設帳戶（帳號為000000000000**號，詳細帳號
04 詳卷，下稱被告上海商銀帳戶），匯款處理標售金尾款1,248
05 萬元付款事宜，而完成系爭土地標售金之支付。原告嗣並將
06 系爭土地委託九宜工程顧問公司辦理重劃業務。是系爭土地
07 取得之資金確由原告支付，標售事宜亦由原告負擔處理，標
08 得系爭土地而登記在被告名下之所有權狀亦由原告保管，且
09 由原告實際使用系爭土地委由他人辦理重劃事務，足認兩造
10 確就系爭土地成立借名登記契約，原告始為系爭土地之真正
11 所有權人，被告僅為借名登記契約之出名人。

12 (二)詎被告明知其僅為系爭土地之出名登記人，並非真正所有權
13 人，亦明知系爭土地權狀係由原告保管中，並無遺失等情
14 事，卻向台東縣台東地政事務所謊稱土地權狀已遺失而補發
15 新權狀，並據以與其子范書瑋基於使公務員登載不實之不法
16 犯意聯絡，而於108年11月20日向台東縣台東地政事務所申請
17 就系爭土地為預告登記，並於108年12月25日登記由訴外人
18 范書瑋成為預告登記請求權人（下稱系爭預告登記），被告則
19 為義務人，預告登記內容為「茲為保全該標的物權利之移
20 轉，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人」
21 （下稱系爭預告登記），被告上開申請補發土地新權狀部分，
22 並已經原告向臺灣桃園地方檢察署提出刑事告訴在案。

23 (三)被告上開補發權狀並為預告登記之行為，顯已嚴重妨礙原告
24 使用、收益、處分系爭土地之自由，並動搖兩造就系爭土地
25 借用被告名義登記之原有信任基礎，為此，原告爰類推適用
26 民法第549條第1項之規定，以本案起訴狀繕本之送達終止兩
27 造間之借名登記契約，並類推適用民法第541條第2項及依民
28 法第179條不當得利之規定，請求被告將系爭土地移轉所有
29 權登記予原告。

30 (四)並聲明：被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告。訴訟
31 費用由被告負擔。

01 二、被告部分：

02 (一)緣被告所屬之范氏家族企業泛稱「通德貨運公司」，內部習
03 稱「通德」公司，原係由先祖范阿瓠所創立，范阿瓠並生育
04 七子，長子於50年間即已分家不參與家族事業，嗣范阿瓠於
05 54年間死亡，當時六子范高橋、七子范金銅(之後與范吳雙
06 妹結婚)尚未成年，乃推由二子范振湘擔任家族企業當家
07 者，對外代表家族事業及重大事務決策，三房范金墩(配偶
08 為乙○○○，子女為范榮煌、范靜枝與被告，被告之配偶為
09 丁彩勤，生有子女范書璋及范僑芸、范僑芯)則從事家族企
10 業中關於起重、貨運及進出口貿易業務。四房丙○○(配偶
11 為許富珠，子女為范文德與范琴)原為警察，後回至家族企
12 業協助范振湘擔任管理工作。五房范金清(配偶為范蕭英妹)
13 則負責家族企業中貨運業務及基礎工程營造，更曾至柬埔寨
14 發展事業，是范氏家族企業即由二、三、四、五房為主要經
15 營者，後並於70年間收購經營不良之「皇宮客運股份有限公
16 司」，且將之改名為中壠汽車客運股份有限公司(下稱中壠
17 客運公司)，納為家族事業版圖中，故總計范氏家族企業主
18 要是包括原告通德投資股份有限公司、中壠客運公司、通得
19 汽車貨櫃運輸股份有限公司、通通汽車貨櫃運輸股份有限公
20 司及通德大汽車貨櫃運輸股份有限公司等。後因二房范振湘
21 於95年間因腦溢血死亡後，眾人即推舉四房丙○○繼續擔任
22 家族企業之當家者，對外代表家族企業，嗣後二房之後人即
23 退出家族企業之運作，並已分家。

24 (二)再前因二房范振湘之提議，家族眾人於數10年前即有將印鑑
25 章交出，由家族企業統一保管之慣行，後並均向上海商銀申
26 設銀行帳戶，且將申設取得之帳戶存摺交由家族企業統一保
27 管，被告本人亦有申設被告上海商銀帳戶，並與印鑑章共同
28 將之交由家族企業保管。是范氏家族企業統一保管家族眾人
29 之印鑑章及銀行存摺，及代理家族眾人處理日常庶務、所得
30 稅之申報及支付工作。

31 (三)又被告否認系爭土地係借名登記在被告名下，原告應就該借

01 名登記契約之存在，及兩造係於何時、何地由何人以何方式
02 達成如何之合意部分負舉證之責。系爭土地實係范氏家族三
03 至七房之長輩經討論後，認為三房中，被告對於家族企業貢
04 獻甚鉅，但未獲得對補償報酬，故以家族企業之資金於99年
05 間物色而購入系爭土地，並登記在被告名下以為補貼，原告
06 指定法代丙○○並曾於107年10月17日至被告父母住處，親
07 口表示系爭土地就是要贈與被告所有，並非借名登記，在場
08 之被告姐姐范靜枝對此還因己身未因此分得財產而心生不
09 滿，被告之母親乙○○○並於翌日將此段話語以電話轉述被
10 告，范靜枝則於數日後以電話聯繫被告所經營公司之會計人
11 員曾咏玲抱怨丙○○上開對話，可見原告借名登記之主張顯
12 與事實不符。

13 (四)至原告雖稱為取得土地重劃時表決上之優勢，始將系爭土地
14 借名登記在被告名下，然台汽公司在標售土地時，除系爭土
15 地外，尚包括鄰地在內，若原告欲使原告可取得表決上之優
16 勢，自應將登記在被告名下之系爭土地全部或其中部分，再
17 移轉登記予其他各房或其配偶始為合理，怎會反將已登記在
18 原告名下之鄰地，移轉登記給其他各房或其配偶，僅留對鄰
19 地應有部分1/8之權利，此顯不合理。

20 (五)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

21 三、本院之判斷：參諸兩造上開陳述，可知本案爭點即為：(一)兩
22 造間是否有就系爭土地登記在被告名下部分，成立借名登記
23 契約？(二)原告之訴是否有理由？茲分述如下：

24 (一)兩造是否有就系爭土地登記在被告名下部分，成立借名登記
25 契約？

26 1.按「稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
27 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該
28 財產為出名登記之契約，其成立側重於借名人與出名人間之
29 信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
30 制、禁止規定或公序良俗，應賦予無名契約之法律上效力，
31 並類推適用民法委任之相關規定。是借名人有將該財產所有

01 權移轉予出名人之意思表示，出名人亦有同意該財產所有權
02 移轉於己之意思表示，並依法完成所有權移轉登記手續者，
03 出名人即取得該財產之所有權，僅出名人基於其與借名人間
04 之內部關係（即借名登記契約），對於借名人負契約約定之
05 義務，及於借名登記契約終止時，負將借名登記之物返還予
06 借名人之給付義務」、「借名契約，係指當事人約定一方將
07 自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、收益、
08 處分，他方允就該財產為出名之契約。出名人依其與借名人
09 間借名契約之約定，通常無管理、使用、收益、處分借名財
10 產之權利，借名人始為真正所有人或權利人」（最高法院103
11 年度台上字第2142號、108年度台上字第663號裁判意旨參
12 照）。

13 2.又按借名登記契約，須出名者與借名者間有借名登記之意思
14 表示合致，始能成立。然意思表示是否合致，所探求者為客
15 觀上得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外之事實，
16 斟酌交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之
17 （112年度台上字第186號民事判決）。又主張法律關係存在
18 之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負
19 舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且
20 該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認
21 其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必
22 要（最高法院108年度台上字第2630號判決參照）。再原告
23 對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告就所抗辯之事
24 實，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，如被告就
25 此利己之抗辯事實並無確實證明方法，應為其不利益之裁判
26 （最高法院106年度台上字第2536號判決參照）。原告既主
27 張系爭土地係借名登記在被告名下，兩造成立借名登記契
28 約，但未簽立書面等語，惟此為被告所否認。則原告即應
29 就兩造確已達成借名登記契約意思表示合致部分負舉證之
30 責。

31 3.復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。認定事實所憑之證
02 據，並不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，無論直接
03 證據或間接證據，當事人為民事訴訟上之舉證證明，如已達
04 證據能證明事實存在之可能性大於不存在之可能性之優勢證
05 據程度時，應認其對於自己主張之事實，已盡證明之責，而
06 他造訴訟當事人如抗辯其不實並提出反對之主張者，則他造
07 對其反對之主張，亦應負反證之證明之責，此為舉證責任分
08 配之原則。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書
09 面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管
10 理使用收益等已證明之客觀情形推論之。再借名登記之當
11 事人通常約定由借名人執有管理地政事務所發給之不動產所
12 有權狀，使借名之不動產不致遭出名人擅自處分，以保障借
13 名人之自身權益，最高法院110年度台上字第3227號、111年
14 度台上字第1333號、108年度台上字第574號判決可資參
15 照）。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契
16 約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用
17 收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，
18 非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（最高
19 法院111年度台上字第383號判決參照）。亦即，不動產登記
20 當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名
21 登記之事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第629號判
22 決可參）。是以，原告雖主張兩造無簽立書面借名登記契
23 約，然原告非不得以其他間接證明加以證明借名登記契約之
24 存在。故查：

- 25 (1)系爭土地及鄰地，原均為台汽公司所有並欲出售，後以被告
26 之名義及1,618萬元標得系爭土地，並於100年5月2日登記在
27 被告名下，另以原告之名義及3,130萬元標得鄰地，並於100
28 年5月2日登記在原告名下，再於100年6月16日以買賣為原因
29 登記在原告(當時之董事長為四房丙○○)、訴外人范金墩
30 (三房)、范高橋(六房)、乙○○○(三房配偶)、許富珠(四
31 房配偶)、范蕭英妹(五房配偶)、范吳雙妹(七房配偶)、甲

01 ○○（系爭土地標購及重劃事務之承辦人，詳如後述）等8
02 人名下【以上所稱三至七房，係以范阿瓠所生子之次序別代
03 稱之】，每人應有部分比例各為1/8。嗣系爭土地、鄰地及
04 週遭土地經重劃後，系爭土地即分為1310地號、1320地號土
05 地(面積各為808.08平方公尺、547.44平方公尺，合計為1,3
06 55.52平方公尺)，並於105年3月14日以土地重劃為原因繼續
07 登記在被告名下；至鄰地經重劃後，亦於同日分為1311、13
08 19地號土地(面積各為370.34平方公尺、318.71平方公尺，
09 合計為689.05平方公尺。與系爭土地合計面積為2,044.57平
10 方公尺)，亦以土地重劃為原因繼續登記在原告、訴外人范
11 金墩、范高橋、乙○○○、許富珠、范蕭英妹、范吳雙妹、
12 甲○○等8人名下等情，有系爭土地及鄰地之登記謄本、異
13 動索引資料、台汽公司開標紀錄等資料，附本院卷一第27頁
14 至第32頁、第95頁至第124頁、第135頁至第151頁、第243頁
15 至第265頁、第315頁可參，且為兩造所不爭執。

16 (2)再被告上海商銀帳戶確以被告之名義向上海商銀所申設，申
17 設後迄今，均非由被告保管使用，該帳戶內之存款部分亦非
18 被告所有等，為被告所不爭執，被告於訴外人范琴被訴偽造
19 文書之本院110年度訴字第1114號刑案案件中（范琴於該案
20 中已經判決無罪，現上訴審理中），亦證稱其並不清楚被告
21 上海商銀帳戶，其只知道有此帳號，關於該帳戶之存摺及印
22 章均在通得公司(依被告於本案答辯狀所述，此乃指范氏家
23 族企業之總稱)，其對該帳戶並沒有實質控制力(參本院卷一
24 第350頁、第351頁、第366頁)，是可認該帳戶雖以被告名義
25 所申請，然其並非該帳戶之實質使用人。而關於系爭土地之
26 標售金，原告主張係先由訴外人甲○○先代墊其中之押標金
27 50萬元，再由原告當時之董事長丙○○以其個人帳戶匯款歸
28 還甲○○。另由原告以訴外人范揚登所簽發票面金額為320
29 萬之支票支付第一期款項，再以被告無實質支配之被告上海
30 商銀帳戶匯款支付剩餘尾款1,248萬元，而完成系爭土地標
31 售金之支付，另關於標購系爭土地所支出之印花稅、土地買

01 賣登記規費，及後續系爭土地之地價稅等亦由原告所支出等
02 語，而被告亦自承其確未就系爭土地支付過任何款項，並有
03 原告所提出之匯款申請書、支票、存摺明細、印花稅大額憑
04 證應納稅額繳款書、地政事務所統一收據、地價稅繳款書等
05 資料附本院卷一第35頁至第39頁、第129頁、第333頁至第33
06 7頁可參。是以，依上所述，可知被告並未就系土地之標售
07 部分支付過任何標售金或與移轉所有權登記有關之稅費。

08 (3)又被告並不否認在向台汽公司標購系爭土地時，其未曾參
09 與，而參以原告所提出之原證十五關於【台汽公司通知被告
10 召開研商「變更成功都市計劃（第三次通盤檢討）變更內容
11 明細表編號六（變更部分機關用地為住宅區、廣場兼停車場
12 用地）」案，自辦市地重劃相關事宜會議紀錄】（參院卷第
13 327頁至第331頁），其上確實記載列席人員「丁○○」部分
14 由丙○○所代理出席等情，而關於丁○○之聯絡人，亦係記
15 載為「甲○○」，被告雖爭執該證物形式上之真正，然被告
16 並未否認甲○○係負責處理關於系爭土地與鄰地標購、重劃
17 事宜之人，而甲○○復已到庭證稱：「系爭土地之前為台汽
18 公司所有，是原告去標售這塊土地，在投標單上載明是由被
19 告投標，我當時有在投標現場，大部分的投標事務是由我來
20 處理，…我當時是跟丙○○一起參與投標」、「丙○○購入
21 系爭土地後，確實有辦自辦市地重劃，我從頭到尾都有處
22 理」、「被告沒有參與系爭土地購入至整合、重劃間之相關
23 過程」等語（參本院卷一第455頁、第457頁），證人即被告之
24 母乙○○亦到庭證稱：「我認識甲○○，丙○○說甲○○
25 是在台東管理土地之人，因為土地太遠，他會管理。我去台
26 東簽名時候，甲○○也有去」等語（參本院卷一第465頁），
27 故由此足認甲○○確實為負責處理土地標售及重劃事宜之承
28 辦人員。而甲○○復到庭證稱：其確曾看過該原證十五，確
29 係由伊與丙○○去成功鎮公所參加台汽公司主辦之自辦市地
30 重劃會等語（參本院卷一第460頁），是足認原證十五之真
31 正，更可認被告確實未曾參與系爭土地之標購事宜，該標購

01 及後續土地登記、重劃事宜，均由原告當時之董事長即丙○
02 ○及其指定之甲○○負責辦理，甲○○於重劃事宜中更擔任
03 被告之聯絡人，原告公司始會將鄰地應有部分所有權1/8登
04 記在甲○○名下，以利其參與重劃會之進行。是若謂被告係
05 經范氏家族長輩同意將系爭土地登記在伊名下以為贈與，被
06 告自應會積極參與土地之標購、登記事宜及後續之重劃事
07 宜，然被告就此等部分卻未有任何參與，顯與一般土地所有
08 權人自行管理、處分所有土地之情形不同。

09 (4)被告雖辯稱如原告一開始即為購入系爭土地及鄰地，則合理
10 之作法，應該是將面積較小且形狀不方正之鄰地借名登記在
11 被告名下，並由原告擔任面積較大且形狀方正之系爭土地所
12 有權人，惟實際上之作法卻為相反；再如為衝高參與重劃會
13 所有權人之人數，亦應該是將已登記在被告名下之系爭土地
14 而非鄰地之所有權應有部分移至家族其他各房或其配偶名
15 下，以避免稀釋原告對於全部土地之支配權限，足見原告就
16 此部分之說明與事實不符。然證人甲○○就此已證稱「買了
17 系爭土地之後，才知道台汽公司有疏忽，才又去買了鄰地，
18 因為系爭土地不能做為住宅用地，是機關用地，台汽公司說
19 如果將鄰地先捐給政府，系爭土地就可以變更為住宅用地，
20 但台汽公司在這個程序還沒有進行完畢前，就先標售系爭土
21 地，所以原告始以自己名義去標售鄰地，就是要處理未進行
22 完畢的上開流程」等語(參本院卷一第457頁)，由此可證原
23 告一開始之計劃既係以一自然人而非公司之身分參與系爭土
24 地之標購，始會以被告之名義參與投標，並在系爭土地標購
25 款之給付時，不但令甲○○代墊押金，復使用第三人之客票
26 及被告申辦之被告上海商銀帳戶加以付款，並將鄰地之所有
27 權應有部分7/8分別移轉至各房或其配偶名下及重劃承辦人
28 員甲○○名下，僅保留應有部分1/8，而使原告此一法人角
29 色於外觀上，在該重劃事業中淡出，避免「重劃會遭認由原
30 告公司把持，增加重劃進行之困擾」、「增加持有稅賦之可
31 能」，故此等操作於現今土地交易及重劃開發實務上，並非

01 少見，是被告該部分所辯亦不足採信。至於其他各房或其配
02 偶為何取得鄰地所有權登記部分，究竟是否亦為借名登記，
03 則須視其等內部關係而定，此部分並非本案須審究之重點，
04 故本院就此即不為論斷。再證人甲○○復證稱：「在93年間
05 台汽公司跟內政部有說系爭土地與鄰地要自辦市地重劃，才
06 可以變更系爭土地為住宅用地，丙○○購入系爭土地後，確
07 實有辦自辦市地重劃，我從頭到尾都有參與」等語(參本院
08 卷一第457頁)，再佐以上開說明，可認原告當初確係為開發
09 系爭土地做為住宅用地，始以被告名義購入土地，但因為台
10 汽公司之疏失且承諾當地政府要進行自辦市地重劃及系爭土
11 地之性質，原告才會再以自己之名義購入鄰地，並進行自辦
12 重劃，以此更可認系爭土地純粹是原告公司為進行土地投資
13 始遠赴臺東縣購入，而非為將土地贈與被告始參與標購業
14 務，否則原告自可在被告實質生活區域即桃園市中壢區內購
15 買土地贈與被告即可，何須購入遠在臺東縣之系爭土地。再
16 依上所述，更可認系爭土地後續亦係由原告公司實質管理處
17 分而進行自辦市地重劃事務，被告就此亦未爭執其並未實質
18 使用過系爭土地一情。

19 (5)又被告亦不爭執系爭土地經標購並登記在伊名下後，其未曾
20 保管過該土地所有權狀，其並表示將土地所有權狀交予家族
21 公司保管，此為家族公司之通見狀況等語(參本院卷一第422
22 頁)，後又改稱范氏家族企業確實有與一般家族企業常見的
23 不動產權狀保存方式不同的狀況(參本院卷一第424頁)，前
24 後已有矛盾。惟若系爭土地確如被告所述，係經范氏家族長
25 輩贈與而登記在被告名下，即為被告所稱為其個人之私產，
26 既為私產，何以須將權狀交予范氏家族企業保管，如此將導
27 致家族企業之公產及家族中成員個人之私產混淆不清之情
28 形，故被告就系爭土地所有權狀為何非由自己保管，而交予
29 范氏家族企業保管一事，顯未能為合理之說明。況被告明知
30 原告自始即保管系爭土地所有權狀中，如被告確為系爭土地
31 之真正所有權人，且已經原告指定法代丙○○至其父母家中

01 承認此事，其亦握有如被證九至十一之證物(詳如後述)，被
02 告自可向原告取回系爭土地之所有權狀，甚至提起民事訴訟
03 訴請原告返還。然被告卻捨此不為，反而逕自向地政事務所
04 謊稱系爭土地之所有權狀已遺失而申請補發後，並據以向地
05 政事務所申請為系爭預告登記，顯欲企圖妨礙原告管理、使
06 用及處分系爭土地，是由此亦可認被告謊稱權狀遺失及辦理
07 預告登記部分，正可顯現其並非系爭土地之真正所有權人。

08 (6)綜上所述，可知系爭土地購入之目的，即係原告為以系爭土
09 地為興建住宅之投資，並在不得已情況下併為購入鄰地，且
10 以此系爭土地與鄰地進行所謂「成功都市計劃中自辦市地重
11 劃」，由原告當時董事長丙○○為原告負責處理土地標購事
12 宜，並指派證人甲○○處理各項付款及後續細節，而該標購
13 資金，亦係由原告負責籌措支付，被告並無支付過任何款
14 項，後該土地標購後雖登記在被告名下，但被告未曾取得保
15 管過該土地之所有權狀，系爭土地亦未曾由被告實質使用管
16 理過，均由原告據以進行市地自辦重劃業務中，確已符合一
17 般借名登記契約，當由借名人出資、保管使用權狀及管理、
18 使用之外觀。惟雖有該等外觀，雖不必然可認定「原告即為
19 借名人、被告為出名人」而有借名登記契約之存在。惟兩造
20 並非如夫妻、父母子女般，有著親密之關係，或有同居共財
21 並共同保管財產文件之關係，是若謂兩造未就系爭土地成立
22 借名登記契約，實難合理解釋何以系爭土地未供被告自己使
23 用及參與土地重劃，而原告出資標購系爭土地與鄰地後，卻
24 僅登記為鄰地所有權人，而將系爭土地登記在被告名下之原
25 因。而被告復自承丙○○即為范氏家族企業之當家，范氏家
26 族所屬各房人員均自願交付印鑑章、向上海商銀所開設之帳
27 戶，由范氏家負責保管、使用，是應認於此情況下，被告雖
28 登記系爭土地之所有權人，然其僅范氏家族企業借名登記之
29 出名人，此等借名登記之意思表示合致，應係由被告概括同
30 意由家族企業借用其名義處理不動產投資為之，而非個別就
31 不動產或投資事項逐一確認。再佐以鄰地原係登記在原告名

01 下，可認范氏家族企業就系爭土原及鄰地部分，係統一由歸
02 屬家族企業中之原告公司負責處理，故借名登記之借名人即
03 為原告公司無誤。準此，原告確已針對兩造就系爭土地成立
04 借名登記契約且意思表示合致部分加以舉證，而達優勢證明
05 之程度；被告如認系爭土地登記其名下之原因，非因借名登
06 記契約所致，被告就此即應負證明之責。

07 (7)是被告雖稱其之所以登記為系爭土地之所有權人，係因范氏
08 家族企業三房至七房之長輩感念其對家族企業之貢獻，始以
09 登記其為所有權人之方式，將系爭土地贈與之等語。然被告
10 所稱之范氏企業長輩，係指范阿瓠所生之三子至七子，即其
11 等所稱之三至七房，包括三房范金墩、四房范振修、五房范
12 金清、六房范高橋、七房范金銅。而參以原告公司於99年11
13 月22日之公司變更登記表(參院卷一第108頁)，可知於系爭
14 土地登記在被告名下時，原告公司當時之董事長即為二房丙
15 ○○、董事則為三房范金墩及六房范高橋，監察人則為丙○
16 ○之子范文德，是原告公司當時確屬被告所稱之范氏企業之
17 一無誤。而台汽公司在標售系爭土地時，因三房范金墩即為
18 被告之父親，是其應不可能為被告所稱之長輩，否則即有利
19 益迴避之問題，況若確有長輩表示贈與一事，被告應可直接
20 指出是由三至七房中何房之長輩同意將系爭土地贈與伊始登
21 記在伊名下，然被告就此卻僅泛稱范氏家族三房至七房長
22 輩，是該部分是否屬實，已屬可議。再被告既主張范氏家族
23 企業之當家為四房丙○○，即系爭土地標售時之原告董事
24 長，則無論何長輩要求將土地贈與被告，均應得丙○○之同
25 意始可能付諸實行，且至少應為被告及其父母所知悉，惟被
26 告之母乙○○○卻到庭證稱不知悉何位范氏家族長輩有於何
27 時向被告表示系爭土地要給被告之具體經過(參本院卷一第4
28 68頁)，則是否確有該贈與行為之存在等語，實有可疑；乙
29 ○○○就此再稱范氏家族長輩為將土地給被告有書立贈與契
30 約，但都未拿出一情(參本院卷一第468頁)，是若乙○○○
31 上開所述為真，則范氏家族長輩未提出書面贈與契約，是否

01 係最後決定不予贈與或為他因，未可得知，但均令人懷疑被
02 告所稱之贈與契約是否確曾存在。再被告復就贈與部分提出
03 下列證明及說明，經查：

04 ①被告提出其母乙○○○於107年10月18日與伊間之電話錄音
05 內容(參被證九光碟及被證十通話譯文，參院卷第267頁至第
06 269頁)，欲證明丙○○曾於通話前一日至被告父母家中表示
07 系爭土地就是要給被告的，惟該通話內容乃係乙○○○轉述
08 丙○○至其家中所述之內容，是否與事實相符且為丙○○之
09 原意，實不得而知，原告對此亦質疑其證明力；況該通話內
10 容只顯示乙○○○一人之聲音，別無被告之聲音，且乙○○
11 ○亦到庭證稱「因為是我打電話給我兒子(指被告)，我兒子
12 不在現場，才沒有他的聲音」(參院卷一第468頁)、「可能
13 是我一個孫女，就是被告的女兒，可能是她錄音(指就通話
14 內容為錄音)的，但我沒有親眼看到」、「就是剛剛那個孫
15 女范僑芸放給我聽的」等語(院卷一第470頁)，顯見有刻
16 意為對話並錄音之情形，是該對話內容是否確有對話對象，
17 且通話對象即為被告，及通話時間就是在107年10月18日部
18 分，甚有可疑。再證人乙○○○雖到庭又另證稱：「(系爭
19 土地登記為被告單獨所有)因為丙○○說被告很認真，所以
20 登記給他…」、「被告也沒有保管土地權狀」、「原證十之
21 對話內容是我講的話，是丙○○來我家講的話，我再講給我
22 兒子聽，我是打電話給我兒子，打電話應該是7、8年前的
23 事，丙○○講給我聽後，我就打電話給被告，我不知道我被
24 錄音，但我有聽到有人按下錄音鍵的聲音」等語(節錄，詳
25 參院卷一第467頁)，然證人乙○○○為被告之母，且為上
26 開通話內容之當事人，是其就該部分所為之證述容有維護被
27 告之疑；甚者，該通話譯文中是記載「他又說很好的話喔，
28 他說那個甚麼台東的啊，榮昌他是大股，他有名字，他的名
29 字在上面，我怎麼會不疼他？」、「你聽得懂嗎？說那個台
30 東的，台東那是你的名字」、「他說『那是榮昌的名字，那
31 我暗算那全部要給榮昌啊，他喔還不知我好，我對他這麼好

01 他還不知道啊』」等語（參院卷一第269頁譯文原始對話內
02 容，不加被告另以括號備註部分），是如僅以該對話原始譯
03 文，在無對話者對方之對話情況相對照之情況下，實難分辯
04 證人乙○○○當時究竟在轉述何人之話語何人知曉，而所謂
05 「甚麼台東的啊」是否即指系爭土地亦無法特定。再證人乙
06 ○○○所稱丙○○提及『暗算』，於台語中之意思是指「打
07 算」、「準備」、「計畫」之意，是若丙○○確有表示要將
08 系爭土地贈與被告之意，亦非於登記在被告名下時即有此
09 意，於表示之時尚未付諸實現，僅為將來可能有此贈與之計
10 劃而已，是無從以此對話內容即認被告取得系爭土地所有權
11 登記時，即係基於其所謂家族企業之贈與契約。再者，該對
12 話譯文中之開頭復提到「管他貸款不貸款，反正我們到真的
13 要就要講清楚來啊，他就沒回人，沒答人啊，沒有答人啦！
14 他講講我的話講到這裡他就走了，我不知道啦，剩下的我不
15 知道啦」等語，似乎意指乙○○○所稱之丙○○並不願回應
16 乙○○○某種問題，乙○○○始於對話中表達出很無可奈何
17 的情緒，但證人乙○○○到庭卻稱不瞭解這部分是指何意
18 （參院卷一第468頁），是縱認該對話內容確為證人乙○○○
19 與被告間之對話，亦難據以認定丙○○有以原告指定代表之
20 身分或以范氏家族企業當家之身分至被告父母家當場承認系
21 爭土地是贈與被告才登記在被告名下一事為真實。

22 ②被告雖又另提出被證九及被證十一關於被告之姐姐范靜枝與
23 被告所營公司人員曾咏玲間之通話及其譯文（參本院卷一第2
24 71頁至273頁），原告對此通話者確為范靜枝與曾咏玲部分
25 不為爭執，然爭執其證明力。而觀以該譯文內容係記載范靜
26 枝提及（四老闆）說「我們兄弟80幾年的感情，你們不認識
27 我，我也認識你，我怎麼可能會獨霸這個東西？那是不可能的
28 的事情。這就是暫時的」，然後（四老闆）又講「台東買一塊
29 地，不知道買了幾千坪？榮昌所有家族的下一代都沒有，榮
30 昌獨霸了40%，我怎麼怎麼會半點沒有給，我都怎麼會沒沒
31 有半點的給那個第三房」等語，惟此所謂的土地是否即為系

01 爭土地，本院並無法自該對話內容中得知。況依系爭土地與
02 鄰地土地登記謄本，可知關於系爭土地之面積分別為808.08
03 平方公尺、547.44平方公尺，合計共1,355.52平方公尺，而
04 鄰地面積則為370.34平方公尺、318.71平方公尺，合計共68
05 9.05平方公尺，系爭土地與鄰地之面積總計為2,044.57平方
06 公尺，是若謂上開對話內容中所稱之40%，是以系爭土地及
07 鄰地為論述標的並加以計算所有權比例，惟系爭土地之面積
08 顯為系爭土地與鄰地土地總面積之66%（ $1,355.52/2,044.57=0.66$ ，算至小數點後二位），亦非40%，是實難以推知究
09 竟范靜枝與曾咏玲間對話內容意指為何。故被告欲以此對話
10 內容做為原告指定代表丙○○確實有承認已將系爭土地贈與
11 被告一事，亦無足可採。

12
13 ③被告又稱其若非系爭土地之真正所有權人，原告指定法代丙
14 ○○為何會交付被證十三至被證十五之資料（參本院卷一第
15 499頁至第519頁），惟原告否認此等文件為丙○○所交付，
16 被告就何人交付資料部分並無舉證證明之，而被告之母乙○
17 ○○已證稱其曾至台東簽名而有參與重劃會議，故被告亦有
18 可能自其母處取得該等資料。況被告亦屬范族家族企業所屬
19 成員之一，縱丙○○將相關資料交付之，亦屬合理，但此等
20 文件究非系爭土地之所有權狀，僅為重劃會之相關資料，故
21 並不能因被告持有該文件，即認系爭土地為被告實質所有之
22 財產。

23 ④綜合上開所述，可認被告並無法證明系爭土地係經由范氏何
24 位長輩應允贈與，且有經范氏家族企業之當家即原告指定代
25 表丙○○承認係贈與被告始登記在被告名下一情，是被告就
26 系爭土地為何登記在其名下部分，顯難為合理之論述及證
27 明，不足採信。

28 (8)被告又主張范氏三房范金清名下所有不動產之權狀(下稱另
29 案不動產、另案不動產權狀)，亦交由范氏家族企業保管，
30 但遭丙○○之女范琴無權占有並拒絕返還，後即訴請范琴返
31 還，且范琴於訴訟中亦係辯稱該等不動產亦為范氏家族企業

01 借名登記在范金清名下，後該訴訟即經臺灣高等法院於113
02 年3月27日以111年度上字第691號案民事判決范琴應歸還該
03 等不動產權狀予范金清(下稱另案二審訴訟)，本案情形與此
04 訴訟情形相同，亦應認無借名登記之法律關係存在等語。然
05 查，參以另案二審訴訟判決書(附本院卷一第227頁至第23
06 5)，可知該案係認定「丙○○曾出具聲明書，表示代為保管
07 另案不動產權狀正本不慎遺失並致范金清、范蕭英妹收執，
08 後范金清始聲請補發權狀，惟范琴卻就此提出異議，范金清
09 自此始查知另案不動產權狀由范琴占有。且范琴於該案中先
10 表達另案不動產係范家公產，後又改稱為丙○○個人單獨出
11 資購買，實屬丙○○個人私有財產，而有前後不一致之情
12 形，復主張其係受丙○○之授權而保管權狀，但卻無法說明
13 究竟何人始為借名登記契約之借名人，范金清並於該案中主
14 張另案不動產均為其個人以承包工程之獲利所陸續購入」等
15 情，顯與本案被告承認其未就系爭土地為出資，亦未使用過
16 系爭土地，系爭土地所有權狀確係交由范氏家族企業保管等
17 並不相同，是被告主張可以另案訴訟結果推論本案被告並非
18 借名登記法律關係之出名人，而係受贈取得系爭土地所有權
19 登記等，即無足採。被告又稱登記在已退出家族企業之二房
20 與六房名下仍有鄰地所有權登記，亦未經原告請求移轉所有
21 權登記，故認系爭不動產雖登記在被告名下，亦無從認有借
22 名登記之法律關係(參院卷一第168頁)。然就不動產登記而
23 言，有其各自之內部關係，包括出資、管理使用及權狀之保
24 管，無法一概而論，是關於二房、六房登記為鄰地所有權人
25 之法律關係，與本案系爭土地之實質情形，並無相關，本院
26 不加以論斷，而如本院前述，故被告執以為辯，亦不足採。

27 (9)揆諸上開說明，足認原告主張系爭土地是由原告任借名人、
28 被告任出名人，兩造成立借名登記之法律關係，始登記在被
29 告名下一情確實真實。再本院已依上開說明認定系爭借名登
30 記契約確為存在，原告再請求傳訊范琴到庭為證，即無必
31 要，附此敘明。

01 (二)原告之訴是否有理由？

02 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
03 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。無法律上
04 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法
05 律上之原因，而其後已不存在者，亦同，此為民法第549條
06 第1項、第541條第2項及179條所明定。又按當事人之任何一
07 方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又
08 當事人之一方既係借用他方名義辦理不動產之所有權登記，
09 且未違反法律之強制規定或公序良俗，性質上屬於借名登記
10 之無名契約，自得類推適用委任關係終止、消滅之規定。故
11 借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止。而於借
12 名登記契約終止或消滅後，借名人得請求出名人返還借名登
13 記之財產(最高法院111年度台上字第755號民事判決參照)。
14 次按不動產之借名契約關係經終止者，基於終止借名登記契
15 約後之返還請求權，自得請求他方移轉不動產所有權登記
16 (最高法院103年台上字第1148號判決意旨參照)。借名登
17 記契約類推適用委任之規定，於借名登記關係終止或消滅
18 後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有登記財產
19 之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名
20 人，以返還其無法律上原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係
21 之財貨損益變動之狀態(最高法院99年台上字第1422號判決
22 意旨參照)。

23 2.是查，兩造既確就系爭土地成立借名登記契約，原告自得類
24 推適用民法第549條第1項之規定，隨時終止該契約。而原告
25 復於112年12月1日具狀提起本件訴訟，表示要以起訴狀終止
26 兩造間之借名登記法律關係，而該起訴狀繕本已於113年5月
27 2日當庭送達被告，被告復於113年4月19日委任訴訟代理人
28 前來閱卷，原告並於113年4月19日提出民事變更訴之聲明暨
29 陳報二狀，已重申要終止借名登記法律關係之意，被告更於
30 113年4月25日提出答辯狀否認原告起訴狀所認之借名登記法
31 律關係存在，並請求駁回原告之訴，且於113年5月2日當庭

01 確認有收受上開民事變更訴之聲明暨陳報二狀，是可認原告
02 終止借名登記契約之意思表示已到達被告，兩造就系爭土地
03 所成立之借名登記契約即經合法終止在案。

04 3.原告既已合法終止兩造就系爭土地所成立之借名登記契約，
05 則原告類推適用民法第541條第2項及第179條之規定，請求
06 被告將系爭土地移轉所有權登記予被告，自屬有據。

07 4.末按土地法第79條之1規定：「聲請保全左列請求權之預告
08 登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關
09 於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或
10 次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告
11 登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登
12 記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判
13 決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」。又土地法第
14 78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權
15 利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣
16 押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登
17 記，土地登記規則第136條定有明文。而土地法第79條之1預
18 告登記，係為保全權利之得喪變更請求權之暫時登記，預告
19 登記屬於限制登記之一種，其目的在於限制土地權利人為全
20 部或一部處分其土地權利，於預告登記未塗銷前，保持原有
21 狀態，以避免土地權利關係人遭受不測之損害。故預告登記
22 性質上僅為保全物權變動之過渡登記，縱已辦妥預告登記，
23 既未取得物權，不生物權變動之效力，依物權法定主義，預
24 告登記之內容應不具有物權效力。依土地法第79條之1第2項
25 規定，預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處
26 分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，則預告登記只為公
27 示預告登記請求權人與登記名義人間債之關係，其拘束效
28 力，不及於繼受取得其物之人甚明。預告登記所保全之請求
29 權，其性質為債權，並非物權。是查，系爭土地雖經被告與
30 其子范書瑋申請為預告登記，然此僅為被告父子間之債之關
31 係，並非法定之物權，亦無法排除法院判決之效力。是在該

01 預告登記仍存在之情況下，原告仍得訴請被告移轉系爭土地
02 之所有權登記，附此敘明。

03 四、綜上所述，原告類推適用委任之規定，在合法終止兩造間就
04 系爭土地之借名登記法律關係後，依民法第541條第2項及民
05 法第179條不當得利之規定，請求被告移轉系爭土地所有權
06 登記，確有理由，應予准許。

07 五、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
08 決結果無影響，爰不另一一論述。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

11 民事第三庭 法 官 林靜梅

12 以上正本係照原本作成。

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。

14 如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 10 月 21 日

16 書記官 鄭敏如