臺灣雲林地方法院民事判決

115年度重訴字第7號

原　　告　林永福
訴訟代理人　江銘栗律師
被　　告　林隴志
訴訟代理人　陳澤嘉律師
　　江兆庭律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國115年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表一所示土地，依附表一「登記被告所有權利範圍」欄所示之權利範圍，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：

㈠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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，應類推適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第2678號、110年度台上字第1305號判決意旨參照）。又當事人之任何一方，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，民法第549條第1項、第541條第2項定有明文。是借名登記契約終止時，借名人得類推適用民法第541條第2項，或依民法第179條規定，請求出名人將其為借名人取得之不動產所有權移轉登記於己（最高法院114年度台上字第1431號判決意旨參照）。

㈡次按主張借名登記者，固應就借名登記之事實負舉證責任（民事訴訟法第277條；被告所引最高法院110年度台上字第528號判決意旨參照），惟借名登記契約多存於親屬或

至親好友之間，基於信任關係而成立，鮮有訂立書面者，故證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合出資來源、權狀保管、管理使用收益、處分行為、稅費及債務負擔等間接事實，依經驗法則及論理法則足以推認借名合意之存在，即足當之（最高法院109年度台上字第222號判決意旨參照）。法院依民事訴訟法第222條第1項、第3項規定，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依經驗法則及論理法則判斷事實之真偽。

㈢被告為原告（原名林永深）長女即訴外人林玲卉（原名林雅玲）之配偶，合先敘明。如附表一所示之土地（下稱系爭土地），均為原告出資、締約購買並借名登記在被告名下，系爭土地自原告購買迄今均由原告管理、使用、收益。原告前已多次向被告表示終止借名登記之意思表示並請求移轉系爭土地所有權予原告或原告指定之人未果，其間雖經多次協商仍無結果，原告為此再委請律師發函為終止借名登記法律關係，並限期配合辦理所有權移轉登記，惟被告仍置之不理。

㈣按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。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。民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。次稱「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，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契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號民事判決參照）。

㈤另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。民法第179條定有明文。而借名登記契約準用委任之規定，於借名登記關係終止或消滅後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受之利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態。

㈥原告取得本件土地坐落斗六市○○段00000地號土地(面積20,076㎡)(甲地)產權流程如下：

1.該土地原係民國89年1月27日，原告借用長女即訴外人林雅玲(為被告之妻，現改名林玲卉)為名義向鈞院投標法拍取得，當時投標之標單係由原告公司之員工即訴外人Ａ０１所製作，並出具委任書，由訴外人Ａ０１代理投標法拍標得該筆土地。

2.嗣原告於90年10月9日再以買賣為由，借名登記在訴外人林進祺及曾振權名下，持分各1/2，並於同年月19日辦理土地分割，其中一筆借名登記在訴外人林進祺名下之土地維持原地號即坐落斗六市○○段00000地號土地，另一筆地號改編為斗六市○○段000000地號土地，借名登記在訴外人曾振權名下，95年借名登記在原告長子即訴外人林志龍名下，再於114年4月9日再借名移轉登記在訴外人劉正雄名下(因為要用訴外人劉正雄之名義向租賃公司辦理借貸)。

3.借名登記在訴外人林進祺名下之土地維持原地號即坐落斗六市○○段00000地號土地，於92年11月5日再以買賣為由移轉登記於原告長子即訴外人林志龍名下，又於93年4月2日以買賣為由借名移轉登記在訴外人陳文章名下，又於95年2月17日以買賣為由借名移轉登記在原告次女即訴外人林怡君(現改名林虹君)名下，又於97年5月30日以買賣為由借名移轉登記在訴外人Ａ０２名下，

又於99年1月28日以買賣為由借名移轉登記在原告長女婿即被告名下。

4.而原告因施作第五河川局堤防工程需要，向訴外人國產實業建設股份有限公司（下稱國產實業公司）購買預拌混擬土，無力一次付清貨款，於101年2月15日將本件土地設定抵押擔保予訴外人國產實業公司，原告再分期清償該貨款完畢後塗銷，此部分係由原告及員工(鑫隆亨砂石有限公司)即訴外人Ａ０１出面辦理。

5.另原告因所經營之砂石場融資需要，分別105年2月4日、106年6月28日以本件土地設定抵押擔保向訴外人和潤企業股份有限公司（下稱和潤公司）、台灣中小企業銀行股份有限公司（下稱台灣中小企業銀行）借款融資。

6.該土地90年間因頻繁過戶而被國稅局認為三角移轉有逃漏贈與稅之情形，而對當時登記名義人原告長女即訴外人林玲卉即林雅玲課稅及罰款，原告請訴外人Ａ０１以訴外人林玲卉即林雅玲之名義委請律師提出稅務訴訟。而後訴外人林玲卉即林雅玲遭強制扣薪時，亦由原告還款，過程如下：

⑴訴外人林雅玲遭鈞院強制執行扣薪後，由原告之妻即訴外人Ａ０８按月將每月12,000元之強制扣薪部分，以同額現金補給訴外人林雅玲。

⑵原告欲將借名登記在被告名下之系爭312-3、314-7、314-11、314-12、315-15、315-1（後分割為315-16地號及315-17地號）、316、317、318、323-27及323-28地號等12筆土地終止借名登記關係，並請求被告返還上述土地，被告與其妻即訴外人林玲卉則又一次要求完成下述事情，才要歸還借名之土地，如下所述：

①清償國稅局欠款：111年10月24日還款2,464,590元。原告以長子林志龍台灣中小企業銀行北港分行

帳戶直接轉帳清償。

②原告請被告配合辦理上述借名之12筆土地移轉登記給原告指定之人時，被告及其妻即訴外人林玲卉113年12月31日15:31分卻又以電話說明原告有關欠款之部分，還欠她(即訴外人林玲卉)其他欠款4,941,958元，要原告還款後才願意配合辦理將借名之12筆土地辦理過戶給原告指定之人。原告因係自己女兒不願鬧翻及深究，遂依訴外人林玲卉之要求，向訴外人Ａ０２借款490萬元，訴外人Ａ０２知道借款緣由後，打電話向訴外人林玲卉要伊或者被告的銀行帳戶要匯款，訴外人林玲卉以帳戶不方便給為由拒絕，希望以現金交付，訴外人Ａ０２告知原告說訴外人林玲卉不願帳戶匯款要求改以現金交付，因此原告遂請訴外人Ａ０１於114年6月24日至訴外人Ａ０２住處載其到合作金庫銀行虎尾分行領出現金490萬元交給訴外人Ａ０１，訴外人Ａ０１回到公司後將490萬元交給訴外人Ａ０８（即訴外人林玲卉之母親），加上訴外人Ａ０８自身42,000元，合計4,942,000元於114年6月24日12時15分由訴外人Ａ０８與原告之員工即訴外人Ａ０１陪同，將上開款項交給訴外人林玲卉與被告，訴外人Ａ０１並請訴外人林玲卉與被告將遺失補發尚未交回原告保管之土地權狀，直接交給訴外人Ａ０７代書，辦理土地過戶。約114年7月1日詢問訴外人林玲卉與被告過戶資料準備好了嗎，渠等卻不願意配合辦理土地過戶給原告指定之人員。此事訴外人Ａ０１亦有在場見聞，而有知悉此事，可傳訊之。

㈦原告取得本件系爭314-11、314-12、315-15、315-16、315-17、316、317、318等地號土地（丙地）產權流程如下：

1.於108年6月14日原告借用訴外人Ａ０３名義，與賣方即

訴外人林向助、林永祥、林永清、Ａ０５、林于莉、林建成、林龍語、林大欽等8人購買坐落斗六市咬狗段314-11、314-12、315(僅部分出售)、315-15、316、317、318等土地，其中同段315地號土地(總面積2,866㎡)、僅出售部分土地(面積866㎡)，所以自同段315地號土地分割出另編為同段315-15地號土地，該合約所買之土地原告指名登記名義人為3人，分別為被告登記持分70,051分之20,000、訴外人Ａ０３登記持分70,051分之23,000、訴外人林虹君登記持分70,051分之27,051。此有買賣契約書可證。

2.有關價金支付明細：

⑴108年6月14日第一期款（簽約款）1,000萬元：原告由台中銀行虎尾分行，訴外人張焜強帳號：000-00-0000000活期性存款存摺內轉帳該款項支付簽約款。

⑵108年10月21日支付尾款：原告由台中銀行虎尾分行，訴外人張焜強帳號：000-00-0000000活期性存款存摺內轉帳500萬元支付價款。

⑶108年10月21日支付尾款：108年9月3日原告由台中銀行虎尾分行，訴外人張焜強帳號：000-00-0000000活期性存款存摺內轉帳800萬元給訴外人林虹君，108年10月21日原告再由台中銀行斗南分行，訴外人林虹君帳號：000-00-0000000 活期性存款存摺內匯款800萬元支付價款。

⑷108年10月21日支付尾款：由台灣中小企業銀行北港分行，訴外人鑫隆亨砂石有限公司（下稱鑫隆亨公司）帳號：000-00-000000活期存款存摺內轉帳500萬元支付價款。

⑸108年10月22日支付尾款：由台灣中小企業銀行北港分行，訴外人鑫隆亨公司帳號：000-00-000000活期存款存摺內轉帳888,800元支付尾款。

3.其中同段315-1地號土地於109年1月14日辦理分割登記

分成7筆，其中同段315-1地號土地(面積25,578㎡)借名登記在原告之次女即訴外人林虹君名下，同段315-16、315-17、315-21地號土地借名登記在被告名下，另外3筆同段315-18、315-19、315-20地號土地借名登記在訴外人ＡＯ３名下。借名登記在被告告名下，同段315-21地號土地，則原告形式上以代理人名義(實為真正賣方)，於109年2月19日於斗六市ＡＯ６代書事務所與買方即訴外人陳嘉益簽訂不動產買賣契約書，買賣總價：800萬元整，訴外人陳嘉益並於109年2月24日匯款800萬元至被告之元大銀行虎尾分行，帳號：00000000000000之帳戶。此有買賣契約書可證。

4.原告取得本件系爭323-27、323-28地號土地（丁地）之產權流程如下：

⑴原告借用被告名義向訴外人ＡＯ４購買斗六市咬狗段323-27地號，面積：3,770㎡及斗六市○○段000000地號，面積：6,362 ㎡，持分：304/6362。111年4月1日，原告形式上以被告代理人名義(實為真正買方)與訴外人ＡＯ４雙方於斗六市ＡＯ６代書事務所簽訂不動產買賣契約書，買賣總價：200萬元。土地登記第二類謄本標示，買賣發生日期：111年5月19日，土地登記日期：111年6月14日。此有買賣契約書可證。

⑵價金支付明細：

①111年4月1日支付簽約款100萬元：原告給被告100萬元，再由被告帳戶匯款100萬元給訴外人ＡＯ４。

②111年5月31日支付尾款100萬元：由台灣中小企業銀行虎尾分行，訴外人再生工程開發有限公司帳號：000-00-000000活期存款存摺內轉帳100萬元支付。

⑻並聲明：如主文所示。

⑼對被告答辯所為之陳述：

1.本件卷內事證及證人證述之整理與涵攝：

⑴證人證述要旨整理：

本件經鈞院先後訊問證人Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０６、Ａ０５、Ａ０８、Ａ０７共八人，均經具結，以下依土地別，將書證與證人證述交互比對說明。

⑵甲地（312-3地號）：

①證人Ａ０１證稱：其自80年至100年間依原告指示代理投標土地；甲地原為原告所有，因原告積欠銀行債務遭拍賣，原告再以當時任職於原告公司之訴外人林雅玲名義標回，訴外人林雅玲之證件由訴外人林雅玲交給證人、聽從原告指揮，買受價金均由原告出資，訴外人林雅玲並未出資；嗣後多次移轉予訴外人林進祺、曾振權等人，均係原告交辦，訴外人林進祺、曾振權當時均在原告底下做事等語（本院卷一第331至332頁、第338至339頁）。上開證述與地籍異動索引所示89年1月27日拍賣登記予訴外人林雅玲、90年10月移轉訴外人林進祺及曾振權、其後輾轉於原告子女即訴外人林志龍、林怡君及原告友人即訴外人陳文章、Ａ０２之間，最後於99年1月28日登記予被告之客觀紀錄完全相符（本院卷一第75至79頁）。

②甲地之登記名義人，始終不出原告之子女（即訴外人林雅玲、林志龍、林怡君）、女婿（即被告）、員工（即訴外人林進祺、曾振權）及友人（即訴外人陳文章、Ａ０２）之範圍，且於二十餘年間頻繁以「買賣」為原因移轉，卷內並無任何一位登記名義人支付價金之證據。核與證人Ａ０１證稱原告自84年發生財務危機、名下不能有財產，只能借用他人名義登記等語（本院卷一第334頁、第337頁），及證人Ａ０８、Ａ０７均證稱係原告購買土地多登

記於他人或其指定之人名下等語（本院卷二第31頁、第34頁）相符。

③甲地登記於被告名下期間，係供作原告事業之融資擔保：

證人Ａ０１證稱，原告公司施作經濟部水利署第五河川局堤防工程，向訴外人國產實業公司購買預拌混凝土，因工程款未撥付而無法支付貨款，經協商後由原告提供甲地設定抵押權予訴外人國產實業公司，資料係由證人提供（本院卷一第332至333頁），核與異動索引所載101年2月15日設定抵押權予訴外人國產實業公司、102年9月4日清償塗銷之紀錄相符（本院卷一第81頁）。被告於民事答辯（二）狀亦自承「被告念及家族感情，而提供甲地為原告辦理貸款」（本院卷一第276頁），足見甲地確係用以擔保原告之債務，由原告實際支配其交換價值。

④甲地因頻繁移轉，國稅局認定訴外人林雅玲有三角移轉之贈與情事而課稅，訴外人林雅玲遭強制執行扣薪；原告委由證人Ａ０１找律師提起稅務訴訟，扣薪期間由訴外人Ａ０８補貼訴外人林雅玲，嗣原告並代為清償國稅局欠款240餘萬元（本院卷一第333至335頁、第339頁；卷二第30頁）。若甲地果為訴外人林雅玲或被告自有之財產，就該土地之稅務訴訟應不會由原告之員工出面委任律師，且稅款由原告負擔，此節足證甲地之實質所有人為原告。

⑤至被告援引臺中高等行政法院98年度訴字第236號判決，稱訴外人林雅玲係以自有資金及向訴外人邱海清、黃美珠、謝瑞堅借款支付價金云云。惟證人Ａ０１證稱：訴外人邱海清係原告調度資金運作砂石場之對象、訴外人黃美珠之夫許福春為原告員工、訴外人謝瑞堅為華南銀行虎尾分行副理，而為

原告調度資金之對象，上開款項均係原告出面所借；訴外人林雅玲當時僅為原告公司員工，並無資力支付價金，行政訴訟中之陳述係基於避免贈與稅之攻防所為（本院卷一第340至341頁）。是上開借款來源，恰恰均為原告之資金往來網絡，反足印證甲地價金實由原告籌措。

⑶乙地（314-7地號）：

①乙地係110年間以被告名義參與本院109年度司執字第27527號拍賣抵押物事件投標拍定（本院卷一第281至285頁）。證人Ａ０１證稱：此標案係原告叫證人去辦理，投標金額係原告告知證人填寫等語（本院卷一第340頁）。可知，乙地與甲地、丙地、丁地同屬原告為配合其實質經營之再生工程開發有限公司「雲林縣斗六市咬狗段富致山坡地住宅社區開發案」而收購之周邊土地（本院卷一第334頁、第337頁，本院卷一第389至394頁）。

②被告雖辯稱原告未提出委任書，且縱有委任關係亦係存於被告與原告所經營的公司間，原告當事人不適格云云。惟原告從未主張借名登記契約存於被告與原告所經營之公司之間，原告所稱委任書，係投標時委任證人Ａ０１代理投標之文件；而訴訟當事人是否適格，應依原告起訴所主張之法律關係定之，原告既主張其本人為借名人，即屬適格之當事人，被告所辯混淆實體有無理由與當事人適格之問題，殊無可採。

③更重要者，被告方（被告及訴外人林雅玲）於114年間與原告協商返還土地時，所稱應返還者乃「這12筆土地」，乙地即包括在內（本院卷一第335頁），且斗六市公所核發之農用證明申請，亦將乙地列為辦理移轉之標的（本院卷一第365頁），詳如後所述。

④證人Ａ０１就乙地所為證述，應屬真實可採：

甲、證人Ａ０１就其餘系爭土地及相關事實之證述，均已經客觀書證及其他證人證述一一證實：甲地以訴外人林雅玲名義拍定及其後移轉、分割之經過，與地籍異動索引相符；甲地設定抵押予訴外人國產實業公司擔保原告貨款，與異動索引及被告答辯㈡狀之自承相符；國稅局課稅及訴外人林雅玲遭扣薪，與證人Ａ０８證述及被告自行提出之行政法院判決相符；原告以訴外人張焜強帳戶支付丙地價金，與台中商業銀行交易明細相符；系爭土地係配合開發案購入，與原證九水土保持規劃書相符；原告委託證人Ａ０７辦理農用證明，與證人Ａ０７證述及斗六市公所函相符；被告方要求原告先付款始返還12筆土地、證人Ａ０２提領現金490萬元並交付被告一方之經過，與證人Ａ０２、Ａ０８證述及存摺明細相符。

乙、證人Ａ０１之證述既就其他11筆土地及相關事實均經證明真實，足見其係本於親身見聞據實陳述，其就乙地一筆，並無任何特別虛構之動機或必要。況被告方於114年間協商返還時所稱之「這12筆土地」本即包含乙地，證人Ａ０１若有意偏袒原告，大可就乙地之投標文件由何人交付一節，逕為有利於原告之陳述，然證人仍坦認稱：「真的想不起來」等語，而僅就其確實記得之「此標案係原告叫證人去辦理、投標金額係原告告知證人填入」等語為證述（本院卷一第340頁），益徵其證言之審慎與真實。

丙、證人Ａ０１就乙地之證述，並與下列事證相互吻合：(1)乙地之拍定取得時間（110年1

月），係在原告收購甲地、丙地（108年）之後、丁地（111年）之前，為原告陸續收購開發案周邊土地之一環；(2)原告委託證人Ａ０７代書申請之農用證明，係將乙地與其他系爭土地併同申請，以辦理移轉登記（本院卷一第365頁；卷二第35至36頁）；(3)被告方要求原告付款後返還之標的為「12筆土地」，乙地即在其中（本院卷一第335頁）；(4)被告就乙地之拍定價金2,371,500元究竟由何人以何資金繳納，迄未提出任何說明或證據。是乙地與其餘系爭土地同屬原告借用被告名義登記之財產，應堪認定。

⑷丙地（314-11、314-12、315-15、316、317、318地號及315-16、315-17地號）：

①出面締約者為原告：證人Ａ０５（承辦地政士）證稱，108年6月14日簽約當天係原告到場並提供授權書，價金信託履約保證申請書之甲方簽章亦係原告出面蓋章按指印，並曾見過指定被告為登記名義人之聲明書等語（本院卷二第17至18頁）。

②買方名義人僅係借名：證人Ａ０３證稱，原告說要買土地要用其名義，其與原告係三、四十年朋友，所以借名給原告，土地都是原告出資，其只是借名而已，其本人並未出資等語（本院卷一第420至421頁）。

③購買價金來源均出自原告所掌控之帳戶，有鈞院函調之銀行交易明細可稽：

甲、108年6月14日第一期簽約款1,000萬元：自台中商業銀行虎尾分行之訴外人張焜強帳戶（帳號000-00-0000000）轉帳支出（本院卷一第315頁）。證人Ａ０１證稱，原告有使用其朋友之帳戶付款，台中商銀虎尾分行之帳戶即為訴

外人張焜強之帳戶（本院卷一第337頁）。

乙、108年9月3日自上開張焜強帳戶轉帳800萬元予訴外人林虹君（本院卷一第317頁），再由訴外人林虹君帳戶支付價款；108年10月21日自上開訴外人張焜強帳戶另匯出500萬元（本院卷一第317頁）。

丙、108年10月21日及同年月22日，自原告經營之訴外人鑫隆亨砂石有限公司之臺灣中小企業銀行北港分行帳戶（帳號000-00-000000），分別轉帳500萬元及888,800元至「第一商業銀行受託信託財產專戶」帳號00000000000000（本院卷一第300至301頁），該帳號末九碼「000000000」與本件買賣價金信託履約保證之保證碼完全相同（本院卷一第213頁、第217頁），足證該等款項即係本件丙地之買賣價金。

丁、綜上，丙地之締約、議價、價金支付，均由原告一手主導並以其掌控之帳戶支付，被告並未出資分文。被告與證人Ａ０３及訴外人林虹君係依同一份聲明書、同一時間經原告指定為登記名義人，證人Ａ０３已到庭證明其係為原告出名，訴外人林虹君（原告次女，與原告同住）亦未主張其持分為自己所有，何以同一筆交易中唯獨被告之持分會是被告自有財產？被告就其持分之價金究竟何時、以何資金支付，迄今未置一詞。

戊、被告雖辯稱聲明書係證人Ａ０３與被告等人簽訂，與原告無涉，原告不適格云云。惟依證人Ａ０５、Ａ０３之證述，證人Ａ０３僅係為原告出名之買方名義人，聲明書係原告以實質買受人地位指定登記名義人，原告與被告間之借名合意，係存於原告與被告之間，原告自為適

格之當事人。

己、處分行為亦由原告為之：原315-1地號土地分割後分歸被告名下之315-21地號土地，於109年2月19日出售予訴外人陳嘉益，證人Ａ０６證稱：當天並非被告到場，係原告代表賣方簽約；原告表示「Ａ１０名下的土地都是由Ａ０９來處理的」；價金係原告談好後來處理；就該土地之實際所有權人「應該是Ａ０９的」，因辦理此案都是原告出面，從未見過被告等語（本院卷二第12至15頁）。同段315-21地號土地與丙地之315-16、315-17地號土地係同一筆315-1地號土地分割而來，由原告全權決定出售對象、價格並出面簽約，正是借名人行使處分權之典型。

⑸丁地（323-27、323-28地號）：

①證人Ａ０４（賣方）證稱：與其簽約之人是原告；買賣過程中出面洽談、到代書處處理者都是原告；議價過程從未見過被告，買賣過程及價格都是跟原告接洽；係原告承諾以200萬元購買，其亦已依約收足200萬元等語（本院卷一第422至424頁）。證人Ａ０６亦證稱丁地之買賣係原告與證人Ａ０４出面交易，被告從未與其商談或見面等語（本院卷二第14至15頁）。

②丁地尾款100萬元，係於111年5月31日自原告實質經營之訴外人再生工程開發有限公司之臺灣中小企業銀行虎尾分行帳戶（帳號000-00-000000）匯出（本院卷一第303頁，交易金額1,000,030元，含匯費30元）。被告雖辯稱訴外人再生工程開發有限公司與原告毫無關聯云云，然證人Ａ０１證稱其任職於原告所營之明冠營造、鑫隆亨砂石、再生工程等公司等語（本院卷一第330頁），原證九水土保持

規劃書亦載明再生工程開發有限公司為原告推動之富致山坡地住宅社區開發案之水土保持義務人（本院卷一第389至390頁），故被告所辯顯與事證不符。

③至被告辯稱證人Ａ０４不清楚價金來源云云。惟賣方本無探究買方資金來源之必要，證人Ａ０４明確證稱締約、議價、承諾價金者均為原告，被告全程未曾出現，已足證原告方為丁地之實質買受人。

⑹系爭土地全部之共通事實：

①原告收購系爭土地之目的：證人Ａ０１證稱，原告為配合其丙種建築開發案（即富致山坡地住宅社區開發案）而收購比鄰之系爭土地等語（本院卷一第334頁、第337頁），核與原證九水土保持規劃書所附土地座落圖顯示系爭土地環繞開發案計畫範圍之情形相符（本院卷一第389至394頁）。而被告自始未說明其以何目的、何資金購入此12筆山坡地保育區農牧用地。

②權狀保管：被告於115年3月13日庭期辯稱原告未持有權狀正本云云（本院卷一第272頁）。然原告持有甲地、丙地等七筆土地之所有權狀正本（原證七，本院卷一第353至363頁）；證人Ａ０１並證稱甲地之權狀自89年拍定、分割後均放在原告公司等語（本院卷一第340頁）。至其餘五筆土地，係原告委託證人Ａ０７地政士辦理移轉事宜時，因原權狀一時尋找不著，由地政士助理填妥補發申請書交證人Ａ０１持往被告用印，被告藉詞自行辦理後扣留補發之權狀不還（本院卷一第347頁）。登記名義人手中竟無多數權狀正本，而由原告保管，此即借名登記之典型外觀。

③辦理移轉之準備行為均由原告為之：證人Ａ０７證稱，系爭土地之公契、土地增值稅、農用證明等申

請均由其代理，實際委託人為原告、代書費用向原告收取，申請農用證明之目的係供過戶減免土地增值稅及贈與稅之用，被告完全沒有出面，費用亦非被告支付等語（本院卷二第35至36頁）。此與證人Ａ０１證稱原告委託Ａ０７辦理農用證明，目的即係辦理所有權移轉等語（本院卷一第338頁）相符。另農用證明係於114年3月20日申請、114年5月2日核發，有該農用證明在卷可稽（本院卷一第365頁），恰在被告方要求原告先行清償款項、原告於114年6月24日付款之前，時間序列完全吻合。

④被告未曾出資、亦從未說明其取得系爭土地之資金來源：證人Ａ０１證稱系爭土地之價金均非被告出資等語（本院卷一第337頁）；而被告於本件歷次書狀，對於其本人究竟於何時、以何資金、向何人支付甲地、丙地、丁地及乙地之價金，始終未提出任何具體陳述或資金證明，被告本人亦未曾到庭。系爭土地總面積逾三萬平方公尺、價值逾二千三百萬元（本院卷一第13頁裁定核定之訴訟標的價額23,419,675元），若確為被告自行出資購入，其提出付款證明當屬輕而易舉，被告捨此不為，依經驗法則，益徵其並未出資。

2.原告對被告為終止系爭土地借名登記關係之意思表示與被告方表示「附條件返還」系爭土地之事實，足證兩造間就系爭土地間存有借名登記關係：

⑴原告曾多次請求被告返還系爭土地，此有證人Ａ０１證稱原告交代其向被告及訴外人林雅玲洽談返還系爭12筆土地等語（本院卷一第335頁），及證人Ａ０２證稱「原告有請被告Ａ１０返還土地」確有其事等語（本院卷一第403頁）可稽。

⑵被告方對於原告請求返還丙地並無斷然表示拒絕，僅要求原告先清償款項：

①證人Ａ０１證稱：訴外人林雅玲與被告表示原告要先將欠他們的錢歸還，才願意移轉這12筆土地；原告代償國稅局欠款及日盛租賃欠款後，證人詢問被告何時可辦理12筆土地過戶，被告稱要問訴外人林雅玲，訴外人林雅玲隨即來電稱原告尚欠其三筆款項約490餘萬元，表明原告須還清此款，這12筆土地才願意從被告名下移轉登記至原告所指定之人名下等語（本院卷一第335頁）。

②證人Ａ０２證稱：原告向其借款490萬元，因訴外人林玲卉要求以現金給付，其於114年6月24日提領現金490萬元，由證人Ａ０１陪同；訴外人林玲卉曾提及「土地怎麼樣」；錢是被告Ａ１０點收的等語（本院卷一第403至405頁）。並當庭提出存摺明細附卷（本院卷一第407至408頁）。

③證人Ａ０８（即訴外人林雅玲之母）證稱：訴外人林雅玲確曾要求原告給付4,941,958元，原告有給付，該款係向證人Ａ０２所借，係以現金給付，由證人與證人Ａ０１一起拿給訴外人林雅玲等語（本院卷二第31至32頁）。

④被告於調解程序中，亦經其訴訟代理人自承「當初聲請人曾向相對人借款494萬元做為週轉金，如今已返還」（調解卷第87頁），足證被告方確已受領原告交付之494萬餘元；被告於114年8月6日存證信函亦未否認曾要求原告「給付欠款」，僅反指原告律師函所述「自相矛盾」（調解卷第94頁）。

⑤上開三名證人之證述，就「被告方要求原告給付約494萬元」、「原告向Ａ０２借款490萬元」、「被告方堅持收取現金、拒絕提供帳戶」、「114年6月24日現金已交付被告一方」等核心事實，互核一致，並有證人Ａ０２存摺明細及原證六證明書可佐（本院卷一第349頁、第407至408頁）。至於最後

一手交付者為被告本人或訴外人林雅玲，僅屬枝節性之記憶差異，且無論交付何人，該款均歸屬被告夫妻一方，業經原告於115年7月8日民事準備狀詳述，茲不贅述。

3.上開事實，依經驗法則足以推認兩造間存有借名登記契約：

⑴倘系爭土地果為被告自行出資購入之財產，被告方面對原告「返還土地」之請求，理應斷然拒絕，豈有僅以「先還錢」為條件，並於收受款項前後表示願配合辦理過戶之理？被告方將返還系爭12筆土地與原告清償款項相互連結，恰恰表明被告方自始即認知系爭土地係原告所有、僅借用被告名義登記，而以登記名義作為向原告索取款項之籌碼。

⑵被告於民事答辯㈡狀質疑「既然原告稱與被告就甲地有借名登記契約，何以要求被告返還土地，竟仍需另外約定條件？」云云（本院卷一第276頁）。其答案正在於：被告方利用其登記名義人地位，要求原告先行給付款項，此正是原告不得不訴請鈞院判命被告移轉登記之原因；且被告方提出條件之行為本身，即已承認其負有返還之義務。

⑶被告就此筆款項之性質，說詞前後反覆：於調解程序稱係「原告向被告借款494萬元做為週轉金，如今已返還」云云（調解卷第87頁），於115年9月18日民事言詞辯論狀又改稱係「兩造間其餘金錢糾紛」而與本案土地無關云云（本院卷二第39頁）。然被告就其所稱借款究於何時、以何方式交付原告，從未提出任何借據、匯款或提領紀錄；倘原告確係清償借款，何須由訴外人林雅玲指定以現金交付、拒絕提供帳戶？被告既不爭執受領該款，又無法說明其原因關係，其空言辯解，與證人Ａ０２證稱訴外人林玲卉提及「土地怎麼樣」等語、證人Ａ０１證稱訴外人林雅玲明言付

清款項後始移轉12筆土地等證述不符，顯係事後卸責之詞。況被告方要求以現金交付、拒絕提供帳戶、亦未簽立收據，更顯其有意避免留下金流紀錄，與一般正常債權受償之情形迥異。

⑷被告方收受款項後，隨即拒絕配合辦理過戶（本院卷一第336頁），原告乃以律師函終止借名登記契約，並提起本件訴訟。退步言之，縱認律師函未生終止之效力，原告亦以起訴狀繕本及本書狀之送達，再為終止借名登記契約之意思表示。

4.被告抗辯均不足採：

⑴關於證人Ａ０１證述之憑信性：

①被告稱證人Ａ０１為原告員工、與本件有利害關係而不可採云云。惟證人Ａ０１與當事人有僱傭關係，並非當然不得作證或其證言當然不可採，仍應綜合其證述內容是否與其他證據相符以判斷其憑信性。證人Ａ０１業經具結，其證述之核心事實，均有客觀書證或其他證人證述可資補強，包括：1.89年以訴外人林雅玲名義拍定甲地及其後移轉、分割之經過（地籍異動索引）；2.101年以甲地設定抵押予國產實業公司（地籍異動索引、被告答辯（二）狀之自承）；3.國稅局課稅及林雅玲遭扣薪（被告自行提出之行政法院判決、證人Ａ０８證述）；4.原告以訴外人張焜強帳戶付款（台中商業銀行交易明細）；5.系爭土地環繞丙建開發案（原證九）；6.原告委託證人Ａ０７辦理農用證明（證人Ａ０７證述、斗六市公所函）；7.被告方要求原告先付款始返還土地、證人Ａ０２提領490萬元現金及交付經過（證人Ａ０２、Ａ０８證述、存摺明細、被告於調解程序之自承）。證人Ａ０１之證述既與上開客觀證據一一相符，自堪採信。

②被告另指摘證人Ａ０１就甲地歷次移轉之目的、80

年至100年間代標其他土地之筆數金額、110年乙地投標文件之交付經過等細節證稱「不清楚、不記得」等語，即謂其證述前後矛盾云云。惟上開事項距今長達十餘年至二十餘年，證人對部分細節記憶不清，乃人之常情，且證人並未就同一事實為前後相反之陳述，「記憶不清」與「前後矛盾」截然不同。證人對於自己不知悉之事項（如原告輾轉移轉之內部用意），坦承「不清楚，要問原告」，未予附和原告之主張或誇大其詞，亦足證其證述係本於親身見聞而為據實陳述。

③被告又稱證人未曾與被告見面討論，何能見聞借名登記關係云云。惟借名登記之合意本存於原告與被告之間，證人Ａ０１係原告之經理，受原告指示辦理系爭土地之投標、抵押、稅務、農用證明及返還協商等事宜，並曾親自向被告洽詢系爭12筆土地之過戶時程、轉達訴外人林雅玲提出之付款條件（本院卷一第335頁），其就借名登記之執行與終止經過，具有親身見聞，故被告所辯不足採。

⑵關於證人Ａ０２之證述：被告稱證人Ａ０２不知有借名登記之事云云。惟證人Ａ０２之待證事實，在於原告向其借款490萬元以清償被告方要求之款項，及以現金交付被告一方之經過，其就此已證述明確，並證稱錢係被告Ａ１０點收，訴外人林玲卉提及「土地怎麼樣」等語（本院卷一第404至405頁）。證人Ａ０２僅係出借款項之友人，不知兩造間之內部約定，本屬當然，無礙於其證述足以佐證被告方以原告付款作為返還系爭土地條件之事實。

⑶關於證人Ａ０３之證述：被告擷取證人Ａ０３於反詰問時稱「其實我也不知道實際上是誰出資，只是我沒出資」之片段，主張無法證明原告出資云云。然證人Ａ０３於主詰問時已明確證稱「都是由原告出資，我

只是借名給他」等語（本院卷一第420頁），其於反詰問所言，係指其未親自經手付款流程，並不否定其係為原告出名之事實；而丙地價金確由原告掌控之訴外人張焜強帳戶及鑫隆亨砂石公司帳戶支付至履約保證專戶，已有銀行交易明細為憑，是被告所辯，不足採信。

⑷關於證人Ａ０６之證述：被告擷取證人Ａ０６「應該是他們有共同在做土地的買賣登記」一語，即謂兩造間無借名關係云云。惟細繹其證述全文，證人Ａ０６證稱斗六市○○段000000地號土地之實際所有權人「應該是Ａ０９的」、「Ａ１０名下的土地都是由Ａ０９來處理的」、承辦期間「都是Ａ０９出面的，我都沒有看過Ａ１０」等語（本院卷二第13頁）；其所謂「共同在做土地的買賣登記」等語，乃證人就其所不知之兩造內部關係之臆測用語，其語意毋寧係指被告配合提供名義、原告實際處理買賣，非謂被告為系爭土地之實質所有人。另被告援引證人所述地政實務上得委任代理人辦理買賣一節，惟證人係證稱出賣土地須有授權書及印鑑證明之授權等情（本院卷二第15頁），被告所稱「本人不出面委由代理人辦理之情形十分常見」云云，並非證人之證述內容。

⑸關於斗六市○○段000000地號土地價金匯入被告帳戶一節：被告以訴外人陳嘉益支付之800萬元價金匯入被告之元大銀行帳戶，質疑原告主張云云。惟斗六市○○段000000地號土地已出售予訴外人陳嘉益，並非本件請求移轉登記之標的，此為被告所自承（本院卷一第279頁）。原告援引該筆交易，僅在證明原告對於登記在被告名下之系爭土地，得自行決定出售對象、議定價格並代表賣方出面簽約，而被告全程未曾參與（本院卷二第12至15頁），此項處分權之行使，與價金依契約記載之出賣人名義匯入被告帳戶之付款

形式，並不相悖，自無從據以否定兩造間就系爭土地之借名登記關係。

⑹關於證人Ａ０５、Ａ０４、Ａ０７之證述：被告以上開證人證稱：「不清楚兩造間有無借名登記關係」等語為由，以否定渠等證言之證明力云云。惟地政士及土地之賣方本無從知悉兩造間之內部合意，原告傳喚上開證人，旨在證明系爭土地之締約、議價、付款、辦理農用證明等買受人或所有人之權能，均由原告行使，被告從未參與；上開證人就此均已證述明確，依前揭最高法院見解，此等間接事實綜合觀察，已足推認本件系爭土地之借名登記契約均存在。

5.綜上所述，系爭土地之購買動機（配合原告開發案）、締約議價（原告出面）、價金來源（原告掌控之帳戶）、權狀保管（原告持有多數權狀正本）、管理處分（原告設定抵押、出售斗六市○○段000000地號土地、委託地政士辦理農用證明）、稅費及債務負擔（原告代償林雅玲稅款），均由原告為之，被告除出借名義外，未曾出資，亦未曾行使任何所有人權能；被告更以原告清償款項作為返還系爭12筆土地之條件，並於受領款項後拒不配合。是兩造間就系爭土地存有借名登記契約，堪以認定。原告既已終止借名登記契約，爰依民法第549條第1項、第541條第2項（類推適用）及第179條規定，擇一請求被告將系爭土地如附表一所示之權利範圍移轉登記予原告，懇請鈞院鑒核，判決如原告訴之聲明，以維權益，實感德便。

二、被告則以：

㈠原告之長女林玲卉(原名林雅玲，下稱訴外人林玲卉)為被告之配偶，原告為被告之岳父。本案所涉土地現均登記為被告所有或共有，詳如附表一所示。按，民法第759條之1第1項：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」、民事訴訟法第277條：「當事人主張有利於

己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」以及「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110年度台上字第528號判決意旨參照)可知，系爭土地既登記於被告名下，即推定被告適法有其所有權，原告主張借名登記，自應由原告就其出資及兩造間借名合意之存在負舉證責任，本件到庭之8名證人，無一人親自見聞兩造間借名合意之成立，原告至多證明其曾為被告處理若干土地事務，惟無法證明兩造間有何借名登記法律關係，謹就本件土地逐筆析述如下：

1.系爭312-3地號土地(甲地)部分，原告無法證明係其出資，臺中高等行政法院98年度訴字第236號判決反則認定甲地價金係被告之妻即訴外人林玲卉以自有資金並向他人借款所支付，原告之主張顯不足採：

⑴原告就其最初如何出資購入甲地，迄未提出任何金流證據：

①原告略以甲地係其於89年間命證人Ａ０１借用訴外人林玲卉名義投標拍定，嗣登記名義幾經轉手，末於99年1月28日以買賣為原因，自訴外人Ａ０２名下移轉登記予被告云云；惟原告就其於89年間以何資金、繳納多少價金購入甲地等節，俱未提出任何匯款、存摺或收據等證據。

②證人Ａ０１雖稱甲地於89年間係由原告出資標售等語，惟經詢以投標金額及賣方時，竟證稱：「參115年4月24日言詞辯論筆錄第10頁第22至27行：(問：你說你幫林玲卉投標於89年時，投標咬狗段312-3地號土地金額為何？賣家為誰？)答：那麼久了，我忘記了。」以及「參同筆錄第8頁第28行至第9頁第3行：答：財務我不清楚，付錢的都是原告自己處理……」等語，證人既不知投標金額，又自

承不清楚財務，其聲稱甲地係原告出資，顯無憑據。

③實則，依據臺中高等行政法院98年度訴字第236號判決所載「原告(編按:即訴外人林玲卉)取得法院拍賣之系爭土地(編按:即本案之甲地)，支付土地價款11,243,000元，除其自有資金外，並向邱海清、黃美珠、謝瑞堅借款支付」，已清楚表明89年訴外人林玲卉購入甲地之資金，係訴外人林玲卉以自有資金及向第三人之借款支付。

④準此，原告略以「該稅務訴訟係原告委由證人ＡＯ１尋找律師所提起，且原告亦自承該行政訴訟中之陳述係『基於避免贈與稅之攻防所為』」，顯係臨訟置辯之詞，不足採信。

⑵原告其餘主張，亦無從證明甲地為原告所有：

原告另主張被告以甲地供原告融資擔保，顯見兩造有借名登記關係云云，惟兩造為翁婿關係，被告出於親情以自己不動產供岳父融資，與社會通念相符，無從推論甲地為原告所有。

2.系爭314-7地號土地(乙地)部分，原告無法證明係其出資，乙地係以被告名義參與法院拍賣而拍定取得，原告就拍定價金之繳納未提出任何證據，其主張顯不足採：

⑴乙地係本院109年度司執字第27527號拍賣抵押物事件之拍賣標的，以被告名義得標，拍定金額為2,371,500元，於110年1月14日以拍賣為原因登記予被告(參本院卷一第281至285頁)；原告就上開拍定價金係由何人、以何帳戶繳納，迄今未提出任何證據。

⑵又證人ＡＯ１就110年間以被告名義投標乙地之經過，證稱：「參115年4月24日言詞辯論筆錄第12頁第1至7行：(問：原告稱110年時，你幫原告用被告的名義投標314-7地號土地，當時被告的證件跟相關資料是被告親自交給你的？還是被告先給原告，原告再轉

交給你？)答：這個標案是原告叫我去辦的，原告有說金額多少叫我填入，後來這些資料是原告自己拿去標，還是我拿去標，我真的想不起來。」等語；證人連投標資料由何人提出均無從記憶，就拍定價金由何人繳納更未置一詞，其另證稱「財務我不清楚」等語(參同筆錄第8頁第28行至第9頁第3行)，足徵證人Ａ０１之證詞，無從證明乙地係由原告出資。

⑶再者，依原告自陳，乙地之土地所有權狀係由被告自行向地政機關申請補發並由被告保管(參原告115年4月24日民事調查證據聲請暨陳報狀第4至5頁)，被告以所有權人身分申請補發並保管權狀，恰與原告所稱其實質掌控乙地之主張相反。

3.系爭314-11、314-12、315-15、316、317、318、315-16、315-17地號土地(丙地)部分，原告無法證明被告應有部分之價金係其出資，到庭證人均證稱無法確認係何人出資，原告之主張顯不足採：

⑴丙地之買受人為訴外人Ａ０３，原告僅係Ａ０３之代理人，到庭證人均證稱無法確認丙地係何人出資，亦不知兩造間有何借名合意：

①證人即地政士Ａ０５證稱：「參115年8月19日言詞辯論筆錄第7頁第23至26行：(問：……是寫代理人Ａ０９，當天是Ａ０９到場的嗎？)答：是，當天是Ａ０９到場，有提供授權書。」等語，足見原告係持授權書以代理人身分到場簽約，與原告自己為買受人之情形有別。

②又證人Ａ０３亦證稱：「參115年7月8日言詞辯論筆錄第3頁第8至11行：(問：這些用你的名義所買的土地，你怎麼知道是原告出資？或者只是你沒出資而已？)答：其實我也不知道是否為原告出資，只是我沒出資。」、「參同筆錄第2頁第23至26行：(問：這些土地除登記在你名下以外，還有部

分的持分是登記在Ａ１０、林虹君名下，是否如此？)答：這我不知道，我只是借名。第3頁第3至6行：(問：你說你在108年將你的名義借給原告，有無與被告Ａ１０聯繫？)答：沒有。我不知道Ａ１０與原告間發生什麼事情。第3頁第13至17行：(問：……其中分割出來的315-18、315-19、315-20地號土地這三筆是否登記在你的名下？)答：不清楚，我只是把名義借給原告而已。」等語。

③而證人Ａ０５則證稱：「參115年8月19日言詞辯論筆錄第7頁第13至15行：(問：你是辦理這件買賣的地政士業務嗎？)答：是，我不認識雙方，是房仲介紹來事務所的。第7頁第17至19行：(問：是否知道這些土地買賣以後的登記有沒有借名登記的關係？)答：不清楚。第8頁第8至11行：(問：所以Ａ１０在這個案子，也只是借名登記的名義人？)答：這邊僅是載明被告Ａ１０的登記持分，至於有無借名登記關係，我不清楚。」等語。

④另證人Ａ０７經鈞院詢以如何知悉系爭11筆土地真正買受人為原告時，則證稱：「參115年9月18日言詞辯論筆錄第7頁第5至10行：(問：怎麼知道這11筆土地真正買的人是原告？)答：出資的人，我們當代書沒有經手，只是Ａ０９有把相關書面資料準備好，只是到最後是由Ａ１０去向地政送件，我本人沒有去送件。」等語。

⑵準此，丙地之買受人即訴外人Ａ０３、承辦地政士即訴外人Ａ０５、Ａ０７及Ａ０１，均無一人能確認丙地係由原告出資，原告所稱丙地借名登記，顯屬無據。

⑶原告所稱訴外人張焜強、林虹君及鑫隆亨砂石公司等帳戶匯入履約保證專戶之款項，至多證明有第三人帳戶支付價金，無從證明原告個人出資，更無從證明被

告應有部分之價金係由原告負擔：

①原告稱丙地價金係自訴外人張焜強之臺中商業銀行虎尾分行帳戶、訴外人林虹君(原告之次女)之帳戶，以及鑫隆亨砂石有限公司之臺灣中小企業銀行北港分行帳戶匯出。

②然上開帳戶依原告所述分屬訴外人張焜強、林虹君及鑫隆亨砂石有限公司，均非原告本人之帳戶，原告亦未舉證證明上開帳戶之金錢與原告有何關聯。

⑷系爭323-27、323-28地號土地(丁地)部分，原告無法證明其曾將價金先行交付被告，證人亦均證稱無法確認資金來源，原告之主張顯不足採：

①丁地之買受人為被告，簽約款係由被告之帳戶支付，原告所稱其先將款項交付被告，全無證據：

甲、丁地係於111年4月1日由被告為買受人、訴外人Ａ０４為出賣人訂立不動產買賣契約，總價200萬元(參本院卷一第257至262頁)，未見任何「被告係為原告出名」之記載，而原告主張丁地之簽約款100萬元係由原告先行交付予被告後，始由被告之帳戶匯款予訴外人Ａ０４，然原告始終未能證明其於何時、以何方式、將何筆款項交付被告。

乙、至原告所稱尾款100萬元係於111年5月31日由再生工程開發有限公司之帳戶匯出云云(參本院卷一第303頁)，該公司之代表人為訴外人劉正雄(原證九)，縱該款確由該公司帳戶匯出(僅假設語氣)，亦屬公司之款項，無從證明係原告個人出資，更無從推論兩造間有借名合意。

②證人均證稱無法確認丁地之資金來源：

甲、證人Ａ０４(丁地之出賣人)證稱：「參115年7月8日言詞辯論筆錄第5頁第20至25行：(問：

在買賣這筆土地時，你是否只確定有收到價金，也不清楚買賣價金的來源為何，是否如此？)答：這筆錢是否為Ａ０９出的我不清楚，反正後續有依照約定給我200萬。第5頁第15至17行：(問：為何後來契約書上簽名的人是Ａ１０？)答：都是代書辦的，我也不知道。」等語。

乙、證人Ａ０６(丁地買賣之地政士)亦證稱：「參115年8月19日言詞辯論筆錄第5頁第13至18行：(問：地政實務上，地政士是否會查核土地買賣的資金來源以及買賣的土地是否存在借名登記？)答：寫完契約之後，他們都是私底下去做匯款，匯款並沒有經過我。」等語。

丙、準此，丁地之出賣人及承辦地政士均無從確認價金係由原告支付，原告所稱其先將價金交付被告，自無可採。

⑸原告略以109年間原告代理被告出賣斗六市○○段000000地號土地，係本於兩造間借名登記關係云云，顯不足採：

①原告略以109年間原告代理被告出賣斗六市○○段000000地號土地，係本於兩造間借名登記關係，惟證人Ａ０６證稱「此見115年8月19日言詞辯論筆錄第3頁第27至30行：(問：你知道兩造間有借名登記的關係嗎？)答：……應該是他們有共同在做土地的買賣登記(第5頁第7至12行)(問：當初在買賣315-21地號土地以及事後被告與訴外人Ａ０４買賣323-27地號土地的時候，你有無針對這件事情與被告Ａ１０見面或討論？)答：沒有。(第5頁第13至18行)(問：地政實務上，地政士是否會查核土地買賣的資金來源以及買賣的土地是否存在借名登記？)答：寫完契約之後，他們都是私底下去做匯款，**匯**

款並沒有經過我。(第5頁第19至26行)(問：地政實務上，土地買賣能不能委任他人代理，還是一定要本人出面處理？)答：……如果是買方，通常代理人出面會說以誰的名義來登記，買方都會先把身分證影本、印章、委託書交給代理人來辦買賣契約，之後就會跟代理人做聯絡。」以及「參115年8月19日言詞辯論筆錄第5頁第19至24行：答：一般出賣土地我們都要有授權書，印鑑證明的授權，才能做買賣的委任……）等語，可知原告得代理被告出售315-21地號土地，係以取得被告之授權書及印鑑證明之授權為前提，正足證被告係以所有權人身分授權原告代理出售上開土地。

②退一步言，斗六市○○段000000地號土地並非本件請求標的，縱兩造於該地有何借名登記關係(僅假設語氣，被告否認)，亦無從推論該地與本案所涉土地之關聯性，原告遽論兩造有何借名登記關係，顯數牽強。

⑹訴外人Ａ０７地政士就本案土地申請農用證明(即原告所示原證八)，係被告自行至地政事務所送件申辦，且自始未提供印鑑證明予第三人，足徵兩造間並無何等借名登記關係：

①證人Ａ０７證稱：「參115年9月18日言詞辯論筆錄第7頁第9行:「到最後是由Ａ１０去向地政送件，我本人沒有去送件。」第11至17行：(問：這11筆土地都是登記在Ａ１０名下，還是有一部分是登記在其他人名下？)答：因時間關係忘記了，只是就代書業務處理，Ａ１０沒有提供印鑑證明，我手上沒有資料，所以我不知道是否只登記在Ａ１０名下，還是有部分登記在他人名下。第8頁第15至23行：(問：在地政實務上，申請這些農用證明是否限於地主本人跟地政士接洽，或者可委託代理人跟

地政士接洽？)答：並無明文限制，只要資料完備，受委託的代理人亦可跟地政士接洽。只要有地主的資料就可。」等語。

②職是，被告始終未提供辦理移轉所必要之印鑑證明，更係自行前往地政事務所為相關申請，原告代被告與地政士接洽、代付代書費用，至多僅屬親屬間之代辦、代付，已徵兩造間絕無何等借名登記情事。

⑺114年6月24日原告給付訴外人林玲卉490萬元一事，兩造間並無原告所稱「原告清償款項、被告即移轉系爭土地」之約定，到庭證人亦無一人親自見聞此約定，原告之主張顯不足採：

①該筆款項係原告清償其自身對訴外人林玲卉之欠款，與系爭土地無關：

甲、證人Ａ０１證稱林玲卉來電係稱「她爸爸還欠她3筆錢」等語(參115年4月24日言詞辯論筆錄第7頁第23至31行)，證人Ａ０８亦證稱係林雅玲要求「原告」給付494萬1,958元(參115年9月18日言詞辯論筆錄第3頁第28至31行)等語，原告115年10月19日民事言詞辯論意旨狀亦陳稱訴外人林玲卉來電表示原告尚欠其三筆款項約490餘萬元；而被告訴訟代理人於調解程序即已陳明「當初聲請人曾向相對人借款494萬元做為週轉金，如今已返還」(調解卷第87頁)，該筆款項乃原告清償其自身所負之欠款，與被告前狀所稱「兩造間其餘金錢糾紛」係屬一致，原告清償自己之債務，本屬其應盡之義務，無從作為返還系爭土地之對價。

乙、到場交付款項及知悉此事之證人，無一人證述有何「付款即返還土地」之約定：

A、證人Ａ０２(出借並提領該490萬元之人)證

稱：「參115年6月3日言詞辯論筆錄第3頁第12至15行：(問：原告叫被告Ａ１０返還12筆土地，原告的女兒林玲卉有說什麼，你知道嗎？)答：我不知道。」等語、第3頁第17至20行：(問：訴外人林玲卉有說原告還欠她4,941,958元嗎？)答：有沒有欠我不知道，但114年6月24日我有領490萬去交給Ａ１０。第5頁第2至9行：(問：林玲卉有說拿這筆錢的目的嗎？)答：她說土地怎麼樣，其餘我不知道。(問：原告有說借這筆錢的目的嗎？)答：原告只叫我提領這筆錢去那邊，是岳父跟女婿間的事情，其他我不知道。」等語，證人Ａ０２身在交付現場，卻未聽聞任何返還土地之約定。

B、證人Ａ０８(原告之配偶)證稱：「參115年9月18日言詞辯論筆錄第4頁第14至17行：(問：為何原告要給林雅玲490幾萬？)答：那是他們兩個的事情，我不太清楚，我沒有在管他們之間的事情。第4頁第23至26行：(問：那訴外人Ａ０１知道為何原告要拿490幾萬給訴外人林雅玲嗎？)答：這要問他才知道。第5頁第9至12行：(問：……當時林雅玲有跟妳跟Ａ０１說什麼？)答：忘記了，當時林雅玲把錢拿過去就回去了。」等語，證人Ａ０８證稱親手交付款項，然林玲卉收款時並未提及任何返還土地之事。

C、綜上證人證詞，已徵兩造間並無何等「原告清償款項、被告即移轉系爭土地」之約定。

⑻證人Ａ０１為原告數十年之受僱人，現任原告所營公

司之經理，與原告利害關係密切，其證述多非親身見聞、前後矛盾，且與其他證人之證述不符，顯不足採：

①證人Ａ０１自承「我受僱於原告的公司」，任職於原告所營明冠營造公司、鑫隆亨砂石、再生工程，職稱為「經理」(參115年4月24日言詞辯論筆錄第1頁第28至31行、第2頁第10至22行)，並自陳「從80年至100年間，有依照原告的指示去標售土地回來」(參同筆錄第11頁第21至26行)，身為原告親信數十年，更身居原告所營公司之要職，倘原告勝訴，系爭土地自得供原告所營事業運用，證人Ａ０１與本案訴訟標的具有高度利害關係；且證人Ａ０１於兩造發生爭執後，即與原告之配偶Ａ０８共同出具原證六證明書，其立場與原告一致，至為明顯(證人Ａ０８到庭證稱之內容更徵該證明書之內容不實)。

②證人Ａ０１就甲地之登記及抵押情形，稱乃事後調閱謄本始得知悉：「參115年4月24日言詞辯論筆錄第4頁第3至5行：答：這件事已經過很久，我後來有去調資料，才知道在曾振權及被告名下。第5頁第6至8行：答：後來看謄本資料，才知道有去跟租賃公司、台灣中小企業銀行辦理貸款。」等語，而就甲地歷次移轉之原因，則均稱不知：「參同筆錄第3頁第13至21行：(問：為何要把這筆土地移轉登記給訴外人林進祺、曾振權此二人共有？)答：這是原告所交辦，當時這兩人都是在原告下面做事。(問：登記給這兩人的目的為何？)答：我不清楚。第4頁第6至10行：(問：為何要做那麼多次的所有權移轉登記？)答：這是原告所交辦，我也不清楚為何要移轉那麼多次，要問原告才知道。第9頁第13至17行：答：這是原告自己的運作模式，我不知

道他的用意。」等語。

③又其就依原告指示投標之土地、投標資料及被告之證件由何人交付，則均稱忘記：「參同筆錄第11頁第27至30行：(問：還記得這些土地是幾塊、金額、賣方為何？)答：不記得了。第12頁第8至17行：答：……至於被告的資料是自己拿給我，還是由何人拿給我，我也忘記了。」等語；就原告所稱其代林玲卉尋找之稅務訴訟律師，亦稱「太久了，忘記了」等語(參同筆錄第11頁第7至10行)，顯見證人Ａ０１就本案所涉土地之取得細節，並不清楚。

④再查，就本案土地出資之細節，證人Ａ０１到庭後證稱：「參115年4月24日言詞辯論筆錄第8頁第28行至第9頁第3行：(問：我剛才問的這些土地究竟是原告出資買的還是原告所經營的公司出資買的？)答：財務我不清楚，付錢的都是原告自己處理……」等語，隨後經原告訴訟代理人詢問時，卻又證稱：「參同筆錄第9頁第20至23行：(問：就上開所述的12筆土地，被告是否有出資？)答：據我所知，錢都非被告出資的，而是原告自己出資。」等語，其證詞前後顯然矛盾。

⑤就490萬元之交付經過，證人Ａ０１稱其先將證人Ａ０２送回家，再與Ａ０８將款項交付林雅玲；證人Ａ０２則證稱係其當場交付被告，在場者為原告、Ａ０１、被告及其本人四人，Ａ０８並未在場，且證人Ａ０２更稱「原告只叫我提領這筆錢去那邊，是岳父跟女婿間的事情，其他我不知道」業如前述，足徵證人Ａ０１之證詞與其他證人嚴重不符。

⑥就出資之人，證人Ａ０１雖證稱「錢都非被告出資的，而是原告自己出資」等語，然丙地之買受人Ａ

０３證稱「其實我也不知道是否為原告出資，只是我沒出資」，承辦地政士Ａ０７證稱「出資的人，我們當代書沒有經手」，丁地之出賣人Ａ０４證稱「這筆錢是否為Ａ０９出的我不清楚」，業如前述；唯獨自承「財務我不清楚」之證人Ａ０１，竟能斷言系爭土地全係原告出資，其證述之憑信性，自屬可疑。

⑼綜上，原告未能舉證證明兩造間就本案所涉土地有何借名登記之情事，其遽依借名登記法律關係，請求被告移轉系爭土地所有權，於法無據。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、原告主張下列事實，已據其提出與所述相符之證據為證，並為被告所不否認，原告之主張為可採信：

㈠被告為原告（原名林永深）之長女即訴外人林玲卉（原名林雅玲，下稱林雅玲）之配偶，兩造為岳婿關係。

㈡如附表一所示系爭12筆土地，現均登記於被告名下，登記原因、日期及權利範圍如附表一所載（本院卷一第21至59頁土地登記第一類謄本、第75至183頁地籍異動索引參照）。

㈢系爭312-3地號土地（甲地）於89年1月27日經法院拍賣，以訴外人林雅玲名義拍定取得；嗣歷經移轉登記予訴外人林進祺、曾振權（90年10月）、林志龍（92年11月）、陳文章（93年4月）、林怡君即林虹君（95年2月）、Ａ０２（97年5月），末於99年1月28日以「買賣」為原因移轉登記予被告（本院卷一第75至79頁）。甲地登記於被告名下期間，曾於101年2月15日設定抵押權予訴外人國產實業公司，105年、106年間另設定抵押權予訴外人和潤企業股份有限公司及臺灣中小企業銀行（本院卷一第81頁）。

㈣系爭314-7地號土地（乙地）係本院109年度司執字第2752

7號拍賣抵押物事件之拍賣標的，以被告名義於109年12月3日得標（拍定金額2,371,500元），本院於110年1月6日核發權利移轉證書，110年1月14日登記予被告（本院卷一第281至285頁）。

㈤系爭314-11、314-12、315-15、316、317、318地號土地（丙地）及原315-1地號土地，係於108年6月14日以訴外人ＡＯ３為買方、由原告以「代理人」身分出面，與訴外人林向助等人簽訂不動產買賣契約，並委由訴外人第一建築經理股份有限公司辦理價金信託履約保證（保證碼000000000）；同日另簽立「以第三人為登記名義人聲明書」，指定被告、訴外人ＡＯ３、林虹君為登記名義人，被告之登記持分為70051分之20000，於108年11月13日登記完畢（本院卷一第193至217頁）。原315-1地號土地嗣於109年1月14日共有物分割，其中系爭315-16、315-17地號土地（併稱丙地）由被告單獨取得，另同段315-21地號土地亦分歸被告名下（本院卷一第37至39頁）。

㈥斗六市○○段000000地號土地於109年2月19日在ＡＯ６地政士事務所出售予訴外人陳嘉益，總價800萬元，契約賣方記載為被告，惟實際到場簽約者為原告；價金於109年2月24日匯入被告之元大銀行虎尾分行帳戶（本院卷一第245至255頁；卷二第12至13頁）。

㈦系爭323-27、323-28地號土地（丁地）於111年4月1日在ＡＯ６地政士事務所簽訂買賣契約，買方記載為被告、賣方為ＡＯ４，總價200萬元，111年6月14日登記予被告（本院卷一第53至59頁、第259至262頁）。

㈧114年3月20日，地政士即訴外人ＡＯ７以被告名義向雲林縣斗六市公所申請系爭土地之農業用地作農業使用證明書，斗六市公所於114年5月2日函覆核發（本院卷一第365至375頁）。

㈨114年6月24日，證人ＡＯ２自合作金庫銀行虎尾分行提領現金490萬元，由證人ＡＯ１陪同；該款連同訴外人ＡＯ

８另湊之4萬2千元，以現金交付被告（本院卷一第349頁、第403至405頁；卷二第31至32頁）。

㈩原告委任律師於114年7月30日以臺中英才郵局存證號碼001289號存證信函，說明原告歷年代償款項及114年6月24日交付現金之經過（該函所載林雅玲要求給付之金額「4,491,958元」係誤繕，正確應為4,941,958元，與證人ＡＯ１、ＡＯ８之證述相符），並以同日存證號碼001290號存證信函，向被告為終止借名登記契約之意思表示，催告被告於函到7日內配合辦理移轉登記（起訴狀原證2，調解卷第53至73頁）；被告於114年8月6日以虎尾圓環郵局存證號碼000051號存證信函回覆，否認借名關係並拒絕移轉（調解卷第93至95頁被證1）。

四、則本件爭點厥為：兩造間就系爭土地是否成立借名登記契約？如成立，原告終止借名登記契約後，請求被告將系爭土地移轉登記予原告，有無理由？經查：

㈠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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，應類推適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第2678號、110年度台上字第1305號判決意旨參照）。又當事人之任何一方，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，民法第549條第1項、第541條第2項定有明文。是借名登記契約終止時，借名人得類推適用民法第541條第2項，或依民法第179條規定，請求出名人將其為借名人取得之不動產所有權移轉登記於己（最高法院114年度台上字第1431號判決意旨參照）。

㈡次按主張借名登記者，固應就借名登記之事實負舉證責任（民事訴訟法第277條規定、最高法院110年度台上字第528號判決意旨參照），惟借名登記契約多存於親屬或至親

好友之間，基於信任關係而成立，鮮有訂立書面者，故證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合出資來源、權狀保管、管理使用收益、處分行為、稅費及債務負擔等間接事實，依經驗法則及論理法則足以推認借名合意之存在，即足當之（最高法院109年度台上字第222號判決意旨參照）。法院依民事訴訟法第222條第1項、第3項規定，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依經驗法則及論理法則判斷事實之真偽。

㈢又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。準此，若依兩造表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其相互的效果意思表示一致者，其契約即為成立，並不以訂立書面或具備一定形式要件為必要。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟之當事人就有利於己之事實主張所須負擔之舉證責任，須達已足可轉換舉證責任之優勢證據之程度，亦即須證據能證明發生之可能大於不發生之可能，而於他造訴訟當事人否認其事實主張者，改由他造訴訟當事人負證明優勢證據瑕疵之責。民事訴訟之證明程度僅須達「相當之證明」為已足，即主張該事實存在之當事人所提出之證據，證明程度已與使法院認定該事實存在之心證相當，且優於主張該事實不存在之他造當事人，即應認該事實存在，係採優勢證據法則，非如刑事訴訟須對事實存在達到「無合理之懷疑」之證明程度。

㈣本件經本院先後訊問證人Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０６、Ａ０５、Ａ０８、Ａ０７共八人，均經具結。其證述要旨及卷頁，整理如附表二。以下依土地別，將書證與證人證述交互比對說明如下：

1.甲地（312-3地號）：

⑴證人Ａ０１證稱：其自80年至100年間依原告指示代理投標土地；甲地原為原告所有，因原告積欠銀行債務遭拍賣，原告再以當時任職於原告公司之訴外人林雅玲名義標回，訴外人林雅玲之證件由訴外人林雅玲交給證人、聽從原告指揮，買受價金均由原告出資，訴外人林雅玲並未出資；嗣後多次移轉予訴外人林進祺、曾振權等人，均係原告交辦，訴外人林進祺、曾振權當時均在原告底下做事等語（本院卷一第331至332頁、第338至339頁）。上開證述與地籍異動索引所示89年1月27日拍賣登記予訴外人林雅玲、90年10月移轉訴外人林進祺及曾振權、其後輾轉於原告子女即訴外人林志龍、林怡君及原告友人即訴外人陳文章、Ａ０２之間，最後於99年1月28日登記予被告之客觀紀錄相符（本院卷一第75至79頁）。

⑵甲地之登記名義人，始終不出原告之子女（即訴外人林雅玲、林志龍、林怡君）、女婿（即被告）、員工（即訴外人林進祺、曾振權）及友人（即訴外人陳文章、Ａ０２）之範圍，且於二十餘年間頻繁以「買賣」為原因移轉，卷內並無任何一位登記名義人支付價金之證據。核與證人Ａ０１證稱原告自84年發生財務危機、名下不能有財產，只能借用他人名義登記等語（本院卷一第334頁、第337頁），及證人Ａ０８、Ａ０７均證稱係原告購買土地多登記於他人或其指定之人名下等語（本院卷二第31頁、第34頁）相符。

⑶甲地登記於被告名下期間，係供作原告事業之融資擔保：

證人Ａ０１證稱，原告公司施作經濟部水利署第五河川局堤防工程，向訴外人國產實業公司購買預拌混凝土，因工程款未撥付而無法支付貨款，經協商後由原告提供甲地設定抵押權予訴外人國產實業公司，資料係由證人提供（本院卷一第332至333頁），核與異動

索引所載101年2月15日設定抵押權予訴外人國產實業公司、102年9月4日清償塗銷之紀錄相符（本院卷一第81頁）。被告於民事答辯（二）狀亦自承「被告念及家族感情，而提供甲地為原告辦理貸款」（本院卷一第276頁），足見甲地確係用以擔保原告之債務，由原告實際支配其交換價值。

⑷甲地因頻繁移轉，國稅局認定訴外人林雅玲有三角移轉之贈與情事而課稅，訴外人林雅玲遭強制執行扣薪；原告委由證人Ａ０１找律師提起稅務訴訟，扣薪期間由訴外人Ａ０８補貼訴外人林雅玲，嗣原告並代為清償國稅局欠款240餘萬元（本院卷一第333至335頁、第339頁；卷二第30頁）。若甲地果為訴外人林雅玲或被告自有之財產，就該土地之稅務訴訟應不會由原告之員工出面委任律師，且稅款由原告負擔，此節足證甲地之實質所有人為原告。

⑸至被告援引臺中高等行政法院98年度訴字第236號判決，稱訴外人林雅玲係以自有資金及向訴外人邱海清、黃美珠、謝瑞堅借款支付價金云云。惟證人Ａ０１證稱：訴外人邱海清係原告調度資金運作砂石場之對象、訴外人黃美珠之夫許福春為原告員工、訴外人謝瑞堅為華南銀行虎尾分行副理，而為原告調度資金之對象，上開款項均係原告出面所借；訴外人林雅玲當時僅為原告公司員工，並無資力支付價金，上開行政訴訟中之陳述應係基於避免贈與稅之攻防所為（本院卷一第340至341頁）。是上開借款來源，恰恰均為原告之資金往來網絡，反足印證甲地價金實由原告籌措。

2.乙地（314-7地號）：

⑴乙地係110年間以被告名義參與本院109年度司執字第27527號拍賣抵押物事件投標拍定（本院卷一第281至285頁）。證人Ａ０１證稱：此標案係原告叫證人去

辦理，投標金額係原告告知證人填寫等語（本院卷一第340頁）。可知，乙地與甲地、丙地、丁地同屬原告為配合其實質經營之再生工程開發有限公司「雲林縣斗六市咬狗段富致山坡地住宅社區開發案」而收購之周邊土地（本院卷一第334頁、第337頁，本院卷一第389至394頁）。

⑵被告雖辯稱原告未提出委任書，且縱有委任關係亦係存於被告與原告所經營的公司間，原告當事人不適格云云。惟原告從未主張借名登記契約存於被告與原告所經營之公司之間，原告所稱委任書，係投標時委任證人Ａ０１代理投標之文件；而訴訟當事人是否適格，應依原告起訴所主張之法律關係定之，原告既主張其本人為借名人，即屬適格之當事人，被告所辯混淆實體有無理由與當事人適格之問題，殊無可採。

⑶更有甚者，被告方（被告及訴外人林雅玲）於114年間與原告協商返還土地時，所稱應返還者乃「這12筆土地」，乙地即包括在內（本院卷一第335頁），且斗六市公所核發之農用證明申請，亦將乙地列為辦理移轉之標的（本院卷一第365頁）。

⑷證人Ａ０１就乙地所為證述，應屬真實可採：

①證人Ａ０１就其餘系爭土地及相關事實之證述，均已經客觀書證及其他證人證述一一證實：甲地以訴外人林雅玲名義拍定及其後移轉、分割之經過，與地籍異動索引相符；甲地設定抵押予訴外人國產實業公司擔保原告貨款，與異動索引及被告答辯㈡狀之自承相符；國稅局課稅及訴外人林雅玲遭扣薪，與證人Ａ０８證述及被告自行提出之行政法院判決相符；原告以訴外人張焜強帳戶支付丙地價金，與台中商業銀行交易明細相符；系爭土地係配合開發案購入，與原證九水土保持規劃書相符；原告委託證人Ａ０７辦理農用證明，與證人Ａ０７證述及斗

六市公所函相符；被告方要求原告先付款始返還12筆土地、證人Ａ０２提領現金490萬元並交付被告一方之經過，與證人Ａ０２、Ａ０８證述及存摺明細相符。

②證人Ａ０１之證述既就其他11筆土地及相關事實均經證明真實，足見其係本於親身見聞據實陳述，其就乙地一筆，並無任何特別虛構之動機或必要。況被告方於114年間協商返還時所稱之「這12筆土地」本即包含乙地，證人Ａ０１若有意偏袒原告，大可就乙地之投標文件由何人交付一節，逕為有利於原告之陳述，然證人仍坦認稱：「真的想不起來」等語，而僅就其確實記得之「此標案係原告叫證人去辦理、投標金額係原告告知證人填入」等語為證述（本院卷一第340頁），益徵其證言之審慎與真實。

③證人Ａ０１就乙地之證述，並與下列事證相互吻合：(1)乙地之拍定取得時間（110年1月），係在原告收購甲地、丙地（108年）之後、丁地（111年）之前，為原告陸續收購開發案周邊土地之一環；(2)原告委託證人Ａ０７代書申請之農用證明，係將乙地與其他系爭土地併同申請，以辦理移轉登記（本院卷一第365頁；卷二第35至36頁）；(3)被告方要求原告付款後返還之標的為「12筆土地」，乙地即在其中（本院卷一第335頁）；(4)被告就乙地之拍定價金2,371,500元究竟由何人以何資金繳納，迄未提出任何說明或證據。是乙地與其餘系爭土地同屬原告借用被告名義登記之財產，應堪認定。

3.丙地（314-11、314-12、315-15、316、317、318地號及315-16、315-17地號）：

⑴出面締約者為原告：證人Ａ０５（承辦地政士）證

稱，108年6月14日簽約當天係原告到場並提供授權書，價金信託履約保證申請書之甲方簽章亦係原告出面蓋章按指印，並曾見過指定被告為登記名義人之聲明書等語（本院卷二第17至18頁）。

⑵買方名義人僅係借名：證人ＡＯ３證稱，原告說要買土地要用其名義，其與原告係三、四十年朋友，所以借名給原告，土地都是原告出資，其只是借名而已，其本人並未出資等語（本院卷一第420至421頁）。

⑶購買土地價金來源均出自原告所掌控之帳戶，有本院函調之銀行交易明細可稽：

①108年6月14日第一期簽約款1,000萬元：自台中商業銀行虎尾分行之訴外人張焜強帳戶（帳號000-00-0000000）轉帳支出（本院卷一第315頁）。證人ＡＯ１證稱，原告有使用其朋友之帳戶付款，台中商銀虎尾分行之帳戶即為訴外人張焜強之帳戶（本院卷一第337頁）。

②108年9月3日自上開張焜強帳戶轉帳800萬元予訴外人林虹君（本院卷一第317頁），再由訴外人林虹君帳戶支付價款；108年10月21日自上開訴外人張焜強帳戶另匯出500萬元（本院卷一第317頁）。

③108年10月21日及同年月22日，自原告經營之訴外人鑫隆亨砂石有限公司之臺灣中小企業銀行北港分行帳戶（帳號000-00-000000），分別轉帳500萬元及888,800元至「第一商業銀行受託信託財產專戶」帳號00000000000000（本院卷一第300至301頁），該帳號末九碼「000000000」與本件買賣價金信託履約保證之保證碼完全相同（本院卷一第213頁、第217頁），足證該等款項即係本件丙地之買賣價金。

④綜上，丙地之締約、議價、價金支付，均由原告一手主導並以其掌控之帳戶支付，被告並未出資分

文。被告與證人Ａ０３及訴外人林虹君係依同一份聲明書、同一時間經原告指定為登記名義人，證人Ａ０３已到庭證明其係為原告出名，訴外人林虹君（原告次女，與原告同住）亦未主張其持分為自己所有，何以同一筆交易中唯獨被告之持分會是被告自有財產？被告就其持分之價金究竟何時、以何資金支付，迄今未置一詞。

⑤被告雖辯稱聲明書係證人Ａ０３與被告等人簽訂，與原告無涉，原告不適格云云。惟依證人Ａ０５、Ａ０３之證述，證人Ａ０３僅係為原告出名之買方名義人，聲明書係原告以實質買受人地位指定登記名義人，原告與被告間之借名合意，係存於原告與被告之間，原告自為適格之當事人。

⑥處分行為亦由原告為之：原315-1地號土地分割後分歸被告名下之315-21地號土地，於109年2月19日出售予訴外人陳嘉益，證人Ａ０６證稱：當天並非被告到場，係原告代表賣方簽約；原告表示「Ａ１０名下的土地都是由Ａ０９來處理的」；價金係原告談好後來處理；就該土地之實際所有權人「應該是Ａ０９的」，因辦理此案都是原告出面，從未見過被告等語（本院卷二第12至15頁）。同段315-21地號土地與丙地之315-16、315-17地號土地係同一筆315-1地號土地分割而來，由原告全權決定出售對象、價格並出面簽約，正是借名人行使處分權之典型。

4.丁地（323-27、323-28地號）：

⑴證人Ａ０４（賣方）證稱：與其簽約之人是原告；買賣過程中出面洽談、到代書處處理者都是原告；議價過程從未見過被告，買賣過程及價格都是跟原告接洽；係原告承諾以200萬元購買，其亦已依約收足200萬元等語（本院卷一第422至424頁）。證人Ａ０６亦

證稱丁地之買賣係原告與證人Ａ０４出面交易，被告從未與其商談或見面等語（本院卷二第14至15頁）。

⑵丁地尾款100萬元，係於111年5月31日自原告實質經營之訴外人再生工程開發有限公司之臺灣中小企業銀行虎尾分行帳戶（帳號000-00-000000）匯出（本院卷一第303頁，交易金額1,000,030元，含匯費30元）。被告雖辯稱訴外人再生工程開發有限公司與原告毫無關聯云云，然證人Ａ０１證稱其任職於原告所營之明冠營造、鑫隆亨砂石、再生工程等公司等語（本院卷一第330頁），原證九水土保持規劃書亦載明再生工程開發有限公司為原告推動之富致山坡地住宅社區開發案之水土保持義務人（本院卷一第389至390頁），故被告所辯顯與事證不符。

⑶至被告辯稱證人Ａ０４不清楚價金來源云云。惟賣方本無探究買方資金來源之必要，證人Ａ０４明確證稱締約、議價、承諾價金者均為原告，被告全程未曾出現，已足證原告方為丁地之實質買受人。

5.系爭土地全部之共通事實：

⑴原告收購系爭土地之目的：證人Ａ０１證稱，原告為配合其丙種建築開發案（即富致山坡地住宅社區開發案）而收購比鄰之系爭土地等語（本院卷一第334頁、第337頁），核與原證九水土保持規劃書所附土地座落圖顯示系爭土地環繞開發案計畫範圍之情形相符（本院卷一第389至394頁）。而被告自始未說明其以何目的、何資金購入此12筆山坡地保育區農牧用地。

⑵權狀保管：被告於115年3月13日庭期辯稱原告未持有權狀正本云云（本院卷一第272頁）。然原告持有甲地、丙地等七筆土地之所有權狀正本（原證七，本院卷一第353至363頁）；證人Ａ０１並證稱甲地之權狀自89年拍定、分割後均放在原告公司等語（本院卷一

第340頁）。至其餘五筆土地，係原告委託證人Ａ０７地政士辦理移轉事宜時，因原權狀一時尋找不著，由地政士助理填妥補發申請書交證人Ａ０１持往被告用印，被告藉詞自行辦理後扣留補發之權狀不還（本院卷一第347頁）。登記名義人手中竟無多數權狀正本，而由原告保管，此即借名登記之典型外觀。

⑶辦理移轉之準備行為均由原告為之：證人Ａ０７證稱，系爭土地之公契、土地增值稅、農用證明等申請均由其代理，實際委託人為原告、代書費用向原告收取，申請農用證明之目的係供過戶減免土地增值稅及贈與稅之用，被告完全沒有出面，費用亦非被告支付等語（本院卷二第35至36頁）。此與證人Ａ０１證稱原告委託Ａ０７辦理農用證明，目的即係辦理所有權移轉等語（本院卷一第338頁）相符。另農用證明係於114年3月20日申請、114年5月2日核發，有該農用證明在卷可稽（本院卷一第365頁），恰在被告方要求原告先行清償款項、原告於114年6月24日付款之前，時間序列完全吻合。

⑷被告未曾出資、亦從未說明其取得系爭土地之資金來源：證人Ａ０１證稱系爭土地之價金均非被告出資等語（本院卷一第337頁）；而被告於本件歷次書狀，對於其本人究竟於何時、以何資金、向何人支付甲地、丙地、丁地及乙地之價金，始終未提出任何具體陳述或資金證明，被告本人亦未曾到庭。系爭土地總面積逾三萬平方公尺、價值逾二千三百萬元（本院卷一第13頁裁定核定之訴訟標的價額23,419,675元），若確為被告自行出資購入，其提出付款證明當屬輕而易舉，被告捨此不為，依經驗法則，益徵其並未出資。

㈤原告對被告為終止借名登記系爭土地之意思表示與被告方表示「附條件返還」系爭土地之事實，足證兩造間存有借

名登記契約：

1.原告曾多次請求被告返還系爭土地，此有證人Ａ０１證稱原告交代其向被告及訴外人林雅玲洽談返還系爭12筆土地等語（本院卷一第335頁），及證人Ａ０２證稱「原告有請被告Ａ１０返還土地」確有其事等語（本院卷一第403頁）可稽。

2.被告方對於返還系爭土地並無異議，僅要求原告先清償款項：

⑴證人Ａ０１證稱：訴外人林雅玲與被告表示原告要先將欠他們的錢歸還，才願意移轉這12筆土地；原告代償國稅局欠款及日盛租賃欠款後，證人詢問被告何時可辦理12筆土地過戶，被告稱要問訴外人林雅玲，訴外人林雅玲隨即來電稱原告尚欠其三筆款項約490餘萬元，表明原告須還清此款，這12筆土地才願意從被告名下移轉登記至原告所指定之人名下等語（本院卷一第335頁）。

⑵證人Ａ０２證稱：原告向其借款490萬元，因訴外人林玲卉要求以現金給付，其於114年6月24日提領現金490萬元，由證人Ａ０１陪同；訴外人林玲卉曾提及「土地怎麼樣」；錢是被告Ａ１０點收的等語（本院卷一第403至405頁）。並當庭提出存摺明細附卷（本院卷一第407至408頁）。

⑶證人Ａ０８（即訴外人林雅玲之母）證稱：訴外人林雅玲確曾要求原告給付4,941,958元，原告有給付，該款係向證人Ａ０２所借，係以現金給付，由證人Ａ０８與證人Ａ０１一起拿給訴外人林雅玲等語（本院卷二第31至32頁）。

⑷上開三名證人之證述，就「被告方要求原告給付約494萬元」、「原告向Ａ０２借款490萬元」、「被告方堅持收取現金、拒絕提供帳戶」、「114年6月24日現金已交付被告一方」等核心事實，互核一致，並有證

人Ａ０２存摺明細及原證六證明書可佐（本院卷一第349頁、第407至408頁）。至於最後一手交付者為被告本人或訴外人林雅玲，僅屬枝節性之記憶差異，且無論交付何人，該款均歸屬被告夫妻一方。

3.上開事實，依經驗法則足以推認兩造間存有借名登記契約：

⑴倘系爭土地果為被告自行出資購入之財產，被告方面對原告「返還土地」之請求，理應斷然拒絕，豈有僅以「先還錢」為條件，並於收受款項前後表示願配合辦理過戶之理？被告方將返還系爭12筆土地與原告清償款項相互連結，恰恰表明被告方自始即認知系爭土地係原告所有、僅借用被告名義登記，而以登記名義作為向原告索取款項之籌碼。

⑵被告於民事答辯㈡狀質疑「既然原告稱與被告就甲地有借名登記契約，何以要求被告返還土地，竟仍需另外約定條件？」云云（本院卷一第276頁）。其答案正在於：被告方利用其登記名義人地位，要求原告先行給付款項，此正是原告不得不訴請本院判命被告移轉登記之原因；且被告方提出條件之行為本身，即已承認其負有返還之義務。

⑶被告於115年9月18日民事言詞辯論狀又改稱係「兩造間其餘金錢糾紛」而與本案土地無關云云（本院卷二第39頁）。然被告就其所稱借款究於何時、以何方式交付原告，從未提出任何借據、匯款或提領紀錄；倘原告確係清償借款，何須由訴外人林雅玲指定以現金交付、拒絕提供帳戶？被告既不爭執受領該款，又無法說明其原因關係，其空言辯解，與證人Ａ０２證稱訴外人林玲卉提及「土地怎麼樣」等語、證人Ａ０１證稱訴外人林雅玲明言付清款項後始移轉12筆土地等證述不符，顯係事後卸責之詞。況被告方要求以現金交付、拒絕提供帳戶、亦未簽立收據，更顯其有意避

免留下金流紀錄，與一般正常債權受償之情形迥異。

⑷被告方收受款項後，隨即拒絕配合辦理過戶（本院卷一第336頁），原告乃以律師函終止借名登記契約，並提起本件訴訟。退步言之，縱認律師函未生終止之效力，原告亦以起訴狀繕本及本書狀之送達，再為終止借名登記契約之意思表示，應認已生終止系爭土地借名登記契約之效力。

㈥被告抗辯均不足採：

1.關於證人Ａ０１證述之憑信性：

⑴被告稱證人Ａ０１為原告員工、與本件有利害關係而不可採云云。惟證人Ａ０１與當事人有僱傭關係，並非當然不得作證或其證言當然不可採，仍應綜合其證述內容是否與其他證據相符以判斷其憑信性。證人Ａ０１業經具結，其證述之核心事實，均有客觀書證或其他證人證述可資補強，包括：1.89年以訴外人林雅玲名義拍定甲地及其後移轉、分割之經過（地籍異動索引）；2.101年以甲地設定抵押予國產實業公司（地籍異動索引、被告答辯（二）狀之自承）；3.國稅局課稅及林雅玲遭扣薪（被告自行提出之行政法院判決、證人Ａ０８證述）；4.原告以訴外人張焜強帳戶付款（台中商業銀行交易明細）；5.系爭土地環繞丙建開發案（原證九）；6.原告委託證人Ａ０７辦理農用證明（證人Ａ０７證述、斗六市公所函）；7.被告方要求原告先付款始返還土地、證人Ａ０２提領490萬元現金及交付經過（證人Ａ０２、Ａ０８證述、存摺明細、被告於調解程序之自承）。證人Ａ０１之證述既與上開客觀證據一一相符，自堪採信。

⑵被告另指摘證人Ａ０１就甲地歷次移轉之目的、80年至100年間代標其他土地之筆數金額、110年乙地投標文件之交付經過等細節證稱「不清楚、不記得」等語，即謂其證述前後矛盾云云。惟上開事項距今長達

十餘年至二十餘年，證人對部分細節記憶不清，乃人之常情，且證人並未就同一事實為前後相反之陳述，「記憶不清」與「前後矛盾」截然不同。證人對於自己不知悉之事項（如原告輾轉移轉之內部用意），坦承「不清楚，要問原告」，未予附和原告之主張或誇大其詞，亦足證其證述係本於親身見聞而為據實陳述。

⑶被告又稱證人未曾與被告見面討論，何能見聞借名登記關係云云。惟借名登記之合意本存於原告與被告之間，證人Ａ０１係原告之經理，受原告指示辦理系爭土地之投標、抵押、稅務、農用證明及返還協商等事宜，並曾親自向被告洽詢系爭12筆土地之過戶時程、轉達訴外人林雅玲提出之付款條件（本院卷一第335頁），其就借名登記之執行與終止經過，具有親身見聞，故被告所辯不足採。

2.關於證人Ａ０２之證述：被告稱證人Ａ０２不知有借名登記之事云云。惟證人Ａ０２之待證事實，在於原告向其借款490萬元以清償被告方要求之款項，及以現金交付被告一方之經過，其就此已證述明確，並證稱錢係被告Ａ１０點收，訴外人林玲卉提及「土地怎麼樣」等語（本院卷一第404至405頁）。證人Ａ０２僅係出借款項之友人，不知兩造間之內部約定，本屬當然，無礙於其證述足以佐證被告方以原告付款作為返還系爭土地條件之事實。

3.關於證人Ａ０３之證述：被告擷取證人Ａ０３於反詰問時稱「其實我也不知道實際上是誰出資，只是我沒出資」之片段，主張無法證明原告出資云云。然證人Ａ０３於主詰問時已明確證稱「都是由原告出資，我只是借名給他」等語（本院卷一第420頁），其於反詰問所言，係指其未親自經手付款流程，並不否定其係為原告出名之事實；而丙地價金確由原告掌控之訴外人張焜強

帳戶及鑫隆亨砂石公司帳戶支付至履約保證專戶，已有銀行交易明細為憑，是被告所辯，不足採信。

4.關於證人Ａ０６之證述：被告擷取證人Ａ０６「應該是他們有共同在做土地的買賣登記」一語，即謂兩造間無借名關係云云。惟細繹其證述全文，證人Ａ０６證稱斗六市○○段000000地號土地之實際所有權人「應該是Ａ０９的」、「Ａ１０名下的土地都是由Ａ０９來處理的」、承辦期間「都是Ａ０９出面的，我都沒有看過Ａ１０」等語（本院卷二第13頁）；其所謂「共同在做土地的買賣登記」等語，乃證人就其所不知之兩造內部關係之臆測用語，其語意毋寧係指被告配合提供名義、原告實際處理買賣，非謂被告為系爭土地之實質所有人。另被告援引證人所述地政實務上得委任代理人辦理買賣一節，惟證人係證稱出賣土地須有授權書及印鑑證明之授權等情（本院卷二第15頁），被告所稱「本人不出面委由代理人辦理之情形十分常見」云云，並非證人之證述內容。

5.關於斗六市○○段000000地號土地價金匯入被告帳戶一節：被告以訴外人陳嘉益支付之800萬元價金匯入被告之元大銀行帳戶，質疑原告主張云云。惟斗六市○○段000000地號土地已出售予訴外人陳嘉益，並非本件請求移轉登記之標的，此為被告所自承（本院卷一第279頁）。原告援引該筆交易，僅在證明原告對於登記在被告名下之系爭土地，得自行決定出售對象、議定價格並代表賣方出面簽約，而被告全程未曾參與（本院卷二第12至15頁），此項處分權之行使，與價金依契約記載之出賣人名義匯入被告帳戶之付款形式，並不相悖，自無從據以否定兩造間就系爭土地之借名登記關係。

6.關於證人Ａ０５、Ａ０４、Ａ０７之證述：被告以上開證人證稱：「不清楚兩造間有無借名登記關係」等語為由，以否定渠等證言之證明力云云。惟地政士及土地之

賣方本無從知悉兩造間之內部合意，原告傳喚上開證人，旨在證明系爭土地之締約、議價、付款、辦理農用證明等買受人或所有人之權能，均由原告行使，被告從未參與；上開證人就此均已證述明確，依前揭最高法院見解，此等間接事實綜合觀察，已足認定本件系爭土地之借名登記關係均存在。

㈦被告雖主張依據民法第759條之1第1項：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」、民事訴訟法第277條：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」等規定以及「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110年度台上字第528號判決意旨參照)等語，然綜上所述，系爭土地之購買動機（配合原告開發案）、締約議價（原告出面）、價金來源（原告掌控之帳戶）、權狀保管（原告持有多數權狀正本）、管理處分（原告設定抵押、出售斗六市○○段000000地號土地、委託地政士辦理農用證明）、稅費及債務負擔（原告代償林雅玲稅款），均由原告為之，被告除出借名義外，未曾出資，亦未曾行使任何所有人權能；被告更以原告清償款項作為返還系爭12筆土地之條件，並於受領款項後拒不配合。是原告主張兩造間就系爭土地存有借名登記關係，就其主張有利於己之事實主張所負擔之舉證責任，已達足可轉換舉證責任之優勢證據之程度，亦即已可證明發生之可能大於不發生之可能，故原告之主張，堪以認定為真實。原告既已終止借名登記契約，爰依民法第549條第1項、第541條第2項（類推適用）規定，請求被告將系爭土地如附表一所示之登記被告所有權利範圍移轉登記予原告，即屬有據。

五、綜上，原告依據民法第549條第1項、第541條第2項（類推適用）規定，請求被告將系爭土地如附表一所示之「登記被告

所有權利範圍」欄所示之權利範圍移轉登記予原告，為有理由，應予准許。另原告主張依據民法第549條第1項、第541條第2項（類推適用）規定及民法第179條不當得利法律關係，請求本院就其所主張之訴訟標的擇一對其為有利之判決，本件本院既已依據民法第549條第1項、第541條第2項（類推適用）規定，為原告勝訴之判決，則就原告所主張之民法第179條不當得利法律關係，已無庸再為判斷，附此敘明。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，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　　115　　年　　11　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　楊昱辰

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　115　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　陳怡心

附表一：系爭土地登記情形

地段	編號	地號	登記被告所有權利範圍	登記日期	取得原因	備註
雲林縣斗六市咬狗段	甲地	312-3	全部	99年1月28日	買賣	89年由訴外人林玲卉拍賣取得後輾轉登記予被告
	乙地	314-7	全部	110年1月14日	拍賣	本院109年度司執字第27527號拍賣
	丙地	314-11	70051分之20000	108年11月13日	買賣	

		314-12	同上	108年11月13日	買賣	
		315-15	同上	108年11月13日	買賣	
		316	同上	108年11月13日	買賣	
		317	同上	108年11月13日	買賣	
		318	同上	108年11月13日	買賣	
		315-16	全部	109年1月14日	共有物分割	
		315-17	全部	109年1月14日	共有物分割	
	丁地	323-27	全部	111年6月14日	買賣	
		323-28	6362分之304	111年6月14日	贈與	

附表二：證人證述要旨整理表

證人（身分）	訊問日期／卷頁	證述要旨	所證事實
Ａ０１（原告	115.4.24	1.80至100年間依原告指示代標土地；甲地原為原告所有，被拍賣後以員工林雅	甲、乙、丙、丁地之出資、管理、處分

公司經理）	卷一第329至341頁	玲　　名義標回，林雅玲未出資。 2.甲地多次移轉係原告交辦；101年原告以甲地設定抵押予國產實業擔保混凝土貨款。 3.國稅局以三角移轉課稅，林雅玲遭扣薪，原告委律師訴訟、Ａ０８補貼、原告代償240餘萬元。 4.系爭12筆土地係配合原告丙建開發案而購買，因原告84年財務危機名下不能有財產而借名登記。 5.原告以張焜強台中商銀帳戶付款；系爭土地均非被告出資。 6.原告委託Ａ０７申請農用證明，目的在辦理移轉。 7.被告及林雅玲要求原告先還約490餘萬元，始將12筆土地移轉予原告指定之人；原告向Ａ０２借款，林雅玲拒絕匯款要現金，114.6.24交付後林雅玲拒不配合過戶。 8.乙地投標金額由原告指示；甲地權狀自89年起均在原告公司。	均由原告為之；借名原因；終止及被告方附條件返還
Ａ０２（原告友人、甲地前手）	115.6.3卷一第401至406頁	1.知悉原告有請被告返還土地。 2.原告向其借490萬元，因林玲卉要求現金，114.6.24提領現金，Ａ０１陪同，並庭呈存摺明細。	原告為取回系爭土地而交付現金490萬元予被告一方

		3.林玲卉提到「土地怎麼樣」；錢是被告Ａ１０點的。	
Ａ０３（丙地買方名義人）	115.7.8卷一第419至421頁	原告借用其名義購買丙地，土地都是原告出資，其只是借名，本人未出資。	丙地實質買受人為原告
Ａ０４（丁地出賣人）	115.7.8卷一第421至424頁	與其簽約者為原告；洽談、議價、到代書處均為原告，未見過被告；原告承諾以200萬元購買，已收足價金。	丁地實質買受人為原告
Ａ０６（地政士）	115.8.19卷二第11至15頁	1.315-21地號出售予陳嘉益，係原告代表賣方簽約，被告未到。 2.原告稱Ａ１０名下土地都由原告處理；實際所有權人應該是原告。 3.價金由原告談定；丁地亦係原告與Ａ０４交易，從未見過被告。	原告行使丙地（原315-1）處分權；丁地由原告購買
Ａ０５（地政士）	115.8.19卷二第16至18頁	丙地108.6.14簽約當天原告到場並提出授權書；履約保證申請書甲方由原告蓋章按指印；看過指定被告為登記名義人之聲明書。	丙地由原告出面締約並指定登記名義人
Ａ０８（原告配偶、林雅玲之母）	115.9.18卷二第29至33頁	1.原告有買很多土地借名登記在他人名下。 2.林雅玲遭強制執行扣薪。 3.林雅玲要求原告給付494萬1,958元，原告向Ａ０２借款，以現金給付，由證人與Ａ０１拿給林雅玲。	原告借名登記之慣行；被告方受領款項

A07（地政士）	115.9.18 卷二第33至36頁	1.原告購買之土地多登記在其指定之人名下。 2.系爭土地之公契、增值稅、農用證明均由其代理，委託人為原告，費用向原告收取，被告完全未出面。 3.農用證明目的在供過戶減免土地增值稅、贈與稅。	原告辦理系爭土地移轉之準備行為；被告未參與