臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第206號

原　　告　信華毛紡股份有限公司
法定代理人　簡茂男
訴訟代理人　林重宏律師
訴訟代理人　陳業鑫律師
訴訟代理人　段家傑律師
訴訟代理人　游鎮瑋律師
被　　告　劉謙三
訴訟代理人　陳建至
訴訟代理人　林耀泉律師
訴訟代理人　陳貞吟律師

上列當事人間請求返還土地事件，經本院於民國108 年9 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示之土地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、原告起訴意旨：如附表所示之土地（下稱系爭土地），原係原告於51年間分別向訴外人蔡欽枝、呂國助、呂金銓及黃却等4 人所購買坐落於當時之臺北縣○○鄉○○○○段○○○○段0 0000 00地段○○○○段000 000000 地號等4 筆土地。當時原告即委由有自耕農身分之訴外人甯德善出名簽約並登記為系爭土地所有權人。同年12月31日上開系爭土地因政府實施農地重劃而合併變更為臺北縣○○鄉○○段○○段○○○ ○號，仍由甯德善繼續登記為土地所有權人。迨至78年，甯德善以年事已高為由，請原告另覓登記名義人，原告遂轉請同具自耕能力之被告劉謙三先生（曾於58年至74年間曾任原告之員工）繼任登記為系爭土地所有權人，於同年8月18日以買賣為原因由甯德善將名下之系爭土地所有權移轉登記與被告名下。詎料，目前系爭土地經完成市地重劃後已變更為住宅用地，原告乃請被告返還系爭土地，被告竟藉詞

推拖，經原告依法終止借名登記之法律關係並請其備齊移轉登記所需證件印章，配合辦理移轉系爭土地所有權登記手續後，被告仍百般拖延。經原告向本院聲請調解亦未能成立。原告復以108 年4 月11日之民事起訴狀，對被告為終止借名登記意思表示之送達，兩造間之借名登記關係已然合法終止無疑。從而，被告繼續享有該不動產之登記名義，即屬無法律上原因而受利益，致原告受有損害，爰依借名登記關係終止後之返還請求權，民法第263 條準用第259 條、第541 條、第179 條、第767 條等規定提起本訴，並聲明：被告應將如附表所示土地辦理所有權均移轉登記予原告。

二、被告則以：

㈠兩造間就系爭土地並無借名登記契約關係存在。

1.經查，被告自訴外人甯德善處移轉系爭土地所有權，係以土地買賣所有權移轉契約書為憑，據此辦理土地過戶登記，可認被告係自訴外人甯德善處因買賣取得系爭土地所有權，且原告皆未列名為系爭土地之買受人，兩造間亦不存在記載借名登記關係之書面資料，並無從認定兩造間存有借名登記契約關係，本件應由原告就借名登記關係之存在負舉證責任甚明。

2.次查，於被告自訴外人甯德善處移轉取得系爭土地所有權登記後，兩造間曾於78年8 月1 日簽署不動產買賣契約書，參上開契約第五條、第七條約定：「乙方（按：被告）於土地尚未辦理所有權移轉登記與甲方（按：原告）之前，同意甲方使用該土地，並無條件依甲方意思辦理抵押權登記（包括甲方及甲方指定之人為抵押權人）」、「本件土地於未辦理所有權變更登記與甲方或甲方所指定之人前，一切稅捐及負擔均由甲方負責，與乙方無涉」由此，即便嗣後系爭土地之稅費由原告繳納、被告曾配合原告就系爭土地辦理抵押權登記、移轉予原告指定之人等行為，皆係源於上開兩造間買賣契約之約定而來，尚不足以證明兩造間有借名登記契約關係存在。

㈡退步言之，縱認兩造間存有借名登記契約關係，亦屬為規避當時有效之土地法第30條第1 項前段規定而無效。

1.經查，系爭土地地目為「田」，於本件原告所主張之借名登記契約成立時點78年間，系爭土地之所有權移轉應適用上開舊土地法及農業發展條例之強制規定，則系爭土地自不得由不具自耕農身分且屬私法人之原告承受。況原告已於民事起訴狀自承：「因礙於當時法令規定，乃將所構得之部分農地委由具有自耕能力之人士登記為土地所有權人。此即原告所以委由他人登記為原告所構得農地之所有權人之由來」等語，足證原告所主張之兩造間借名登記契約，契約之目的實係為迴避上開修正前土地法及農業發展條例之禁止規定，參酌前述法院判決意旨，應認屬脫法行為而無效。從而可認，縱使系爭土地係由原告借名登記於被告名下（假設語），該借名登記契約關係亦因違反修正前土地法第30條及農業發展條例第33條之禁止規定而無效，則原告以無效之契約關係為依據請求被告移轉登記系爭土地，洵不可採。

2.復查，系爭土地歷次移轉過戶之過程，原告皆非買受人身分，實無從認定原告得於初始即與系爭土地之出賣人間就買受系爭土地約定，由原告指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，或待其有自耕能力時方為移轉登記等情，此與原告所爰引之法院判決之事實情況相異。且倘原告於購買系爭土地時即已預期待不能之情形除去後始移轉過戶予原告公司，按理僅須維持原告主張之借名登記情況待嗣後辦理移轉登記即可，然原告卻於100 年間將系爭土地一部分以出售方式移轉過戶予原告員工約40餘人，此行為對於原告所主張之可預期除去不能之結果顯屬多餘，將部分土地細分移轉予多人共有，亦與土地通常使用方式有違，倘移轉原因之買賣關係並非真實存在，尚有使公務員登載不實之虞，且嗣後原告就系爭土地申請自辦重劃，於系爭土地變更為住宅用地後，原告隨即提起本件訴訟請求，則原告所主張借名登記行為之原因是否正當確有可議。

㈢另，被告尚協助原告就系爭土地辦理整合及參與重劃等事宜，並約定有相當報酬，顯非屬單純借名登記性質。

經查，自78年間被告取得系爭土地移轉登記後，被告並非僅單純擔任系爭土地之登記名義人，實際上於原告公司主導系爭土地辦理重劃時，被告尚以原告公司董事長特助身份，協助遊說整合地主、排除他人占用土地等諸多土地重整事宜，於105 年間被告因受原告公司請託協助原告公司取得重劃會之主導權，被告因此於地主會員大會中，以系爭土地所有權人身份參與選舉擔任重劃會之理事，並促成原告公司相關人員及被告親屬一併取得重劃理事會之過半席次，藉此使原告公司於重劃會所提關於抵費地處分相關議案得以順利通過。為此，原告公司由法定代理人出面向被告承諾，於協助辦理上開重劃事宜後原告公司將給予約220 坪之土地作為答謝，原告法定代理人亦同時與被告簽署協議，約定由被告全力協助原告公司整合土地、促成重劃會會員大會順利進行，即給付被告相當報酬，由此可認，被告並非單純出借登記名義，尚以系爭土地所有權人身份協助參與土地整合重劃事宜，與通常借名登記契約關係不同，且兩造間存有合作協議並約定報酬，顯非單純借名登記契約關係可涵蓋。殊料，於系爭土地完成重劃程序後，原告僅以律師函通知被告辦理系爭土地之移轉登記，對於前述所承諾之答謝報酬隻字未提，嗣經兩造多次協商調解，仍無法就報酬事宜達成共識，始有本件訴訟之發生。

㈣原告主張被告有不當得利之情，應證明被告取得系爭土地所有權屬無法律上原因。

原告主張倘認系爭借名登記契約無效，被告占有、取得系爭土地所有權無法律上原因，應塗銷系爭土地所有權並轉予原告云云。惟查，倘認借名登記契約無效，即屬自始無效，則被告取得系爭土地之所有權之原因，仍係以地政登記所載之買賣為由自訴外人甯德善處移轉而來，則被告顯非無法律上原因取得系爭土地之所有權，則原告主張被告有不當得利云

云，應無理由等語。

㈤答辯聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事實（見本院卷第544 頁）：

㈠原告信華毛紡股份有限公司成立於49年，前身為「信華毛紡織廠股份有限公司」。55年，原告曾與日本鐘紡株式會社合資另成立「台鐘毛紡織廠股份有限公司」，60年，原告與「台鐘毛紡織廠股份有限公司」合併為「信華台鐘毛紡織廠股份有限公司」，84年，更名為「信華毛紡股份有限公司」，延續迄今。

㈡坐落新北市○○區○○段五小段24、25、26、27、70、71、72、73及80等地號土地，由有自耕農身分之訴外人甯德善（亦為原告股東）與訴外人蔡欽枝、呂國助、呂金銓及黃却等4 人於51年9 月27日簽訂杜賣證書，並登記於甯德善名下。

㈢被告於58年至74年間曾任原告之員工。

㈣系爭土地於78年8 月18日以買賣為原因由甯德善將名下之系爭土地所有權移轉登記與被告名下。

㈤系爭土地之稅賦均由原告繳納。

㈥甯德善之所有權狀由原告持有。

㈦被告於79年間將系爭土地設定最高限額2 億5 千萬元之抵押權予原告。

㈧被告之所有權狀始終由原告持有。

㈨系爭土地始終由原告管領使用。

四、又原告主張系爭土地登記於被告名下乃基於兩造間借名登記契約所為，該借名登記契約已經終止，被告應將系爭土地移轉登記予伊，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件所應審究者，厥為：（一）兩造間就系爭土地是否成立借名登記關係？（二）原告得否依兩造間借名登記法律關係、民法第263 條準用第259 條規定、第541 條、第767 條第1 項及同法第179 條等規定，請求被告移轉系爭土地登記予伊？茲分別敘述如下：

（一）兩造間就系爭土地是否成立借名登記關係？

1.按借名契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方為登記名義人，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，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思，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，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第76號判決意旨參照）。次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 條前段定有明文。是主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。查本件原告主張兩造間就系爭土地有借名登記關係存在，既為被告所否認，依上開說明，自應由原告就此有利於己之事實負舉證之責。再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係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。

2.經查，原告主張系爭土地由其買受，僅登記在具自耕農身分之訴外人甯德善名下，由其持有土地所有權狀並負擔相關稅賦等情，業據其提出地價稅繳款書、所有權人為甯德善之系爭土地所有權狀附卷可參（見本院卷第53頁、第47頁），且依上開所有權狀所載，系爭土地原為農地重劃區，依89年1 月26日刪除前土地法第30條規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，違反此項規定者，其所有權之移轉為無效」，僅有具自耕農身分之承受人方得買賣，原告自無從為系爭土地之登記所有權人，而考量甯德善不僅具有自耕農身分，亦持有原告股份，此有甯德善遺產稅繳交證明書附卷可參（見本院卷第29頁），則甯德善與原告間應有相當之信賴。甚且，甯德善將系爭土地移轉登記予被告之際，亦由原告負擔系爭土地之增值

稅，此有臺北縣稅捐稽徵處土地增值稅繳款書附卷可考（見本院卷第49頁），苟非甯德善僅為系爭土地之出名人，何以由原告負擔系爭土地買賣過戶之增值稅款？足徵原告主張其為系爭土地之實際所有權人，僅因無法為系爭土地之登記名義人，方將系爭土地借名登記於股東甯德善名下等語，為可信實。被告雖抗辯其係由甯德善買受系爭土地云云，然甯德善本非系爭土地之實質所有權人，已如前述，而經本院闡明被告應提出向前手甯德善給付系爭土地買賣價金之有利於己證據，但被告迄本件言詞辯論終結前，始終未能提出向甯德善給付系爭土地買賣價金之相關憑證，是其空言抗辯，已難憑採。況被告亦不爭執系爭土地始終由原告公司管理使用（見本院卷第242 頁），而系爭土地之稅賦均由原告繳納，被告之系爭土地所有權狀亦由原告持有，有地價稅繳款書及原告公司存摺、所有權人為被告之土地所有權狀附卷可參（見本院卷第55至111 頁、第279 至287 頁），此情亦與一般土地所有權人保管土地所有權重要憑證，管理使用土地並負擔繳納相關稅賦義務等情相合，可徵原告不僅就系爭土地為使用收益，更支付系爭土地管理上所需費用，足認其確為系爭土地之實際所有人。

3.被告雖抗辯系爭土地由原告管領使用，並繳納相關稅賦，甚至由被告為原告之債務協助以系爭土地設定抵押權，均僅係因兩造間曾於78年8 月11日簽署系爭土地之不動產買賣契約書云云，並提出該78年8 月11日不動產買賣契約書為據（見本院卷第233 至235 頁），然為原告所否認，且證人即前開78年8 月11日不動產買賣契約書見證人柯智炫律師亦證稱：前開78年8 月11日不動產買賣契約書是由我所見證，其上「見證人」處由我親筆簽名，當事人也是本人親自用印，前開78年8 月11日不動產買賣契約書是78年8 月11日當日簽的，地點應該是在原告公司，是原告找我辦理的，沒有支付任何費用給我，因為我當時替原告公司

辦另一個土地案件，兩造會簽訂前開78年8 月11日不動產買賣契約書的原因，是我原來代理原告處理臺灣新北地方法院77年度重訴字第58號、臺灣高等法院78年度重上字第174 號、最高法院80年度台上字第561 號民事事件，該事件是因為原告買受工廠用地，但是20幾年都沒有過戶，原地主就告原告拆屋還地，原地主敗訴，後來原告就跟我說系爭土地原本登記在一位股東甯德善名下，但甯德善年紀大了，要另外找人來登記，原告說也找好公司員工了，那個員工是在前開78年8 月11日不動產買賣契約書簽約的時候我才知道是被告，但要想辦法如何讓公司有保障，就希望與借名登記的人簽一個契約書，才會有前開78年8 月11日不動產買賣契約書，因為借名登記當時是一種無名契約，當事人因為有另一筆土地的判決，所以認為借名契約保障不夠，最主要是要給借名登記的人多一點約束，就我所知，系爭土地應該是原告公司50年間蓋工廠的時候買的等語（見本院卷第414 至416 頁），證人柯智炫親自見聞兩造簽訂前開78年8 月11日不動產買賣契約書之經過，甚且於前開78年8 月11日不動產買賣契約書其上以見證人身分簽名，堪認其所證述就兩造為何簽訂此份不動產買賣契約之緣由，並非被告欲將系爭土地出賣予原告，而係原告為保障其為系爭土地實質所有權人之權益而與出名人即被告簽立等情可採，適足佐證原告主張兩造間就系爭土地存有借名登記契約關係等語，應屬非虛。

4.據此，原告出資取得系爭土地所有權，並保有系爭土地歷次買賣契約書及所有權狀等憑證，另實際管領系爭土地，業如前述。被告除供系爭土地借名登記外，對系爭土地並無實質管理、使用、處分之權能。依前開說明，足認兩造間就系爭土地確成立借名登記契約關係無訛。

5.被告雖抗辯兩造間就系爭土地之借名登記契約因違反89年1 月26日刪除前土地法第30條規定而無效云云。然查，系爭土地係原告委由有自耕能力之甯德善與原地主簽訂買賣

契約，並出名登記為系爭土地之所有權人，此後亦登記予具有自耕能力之被告，則承受系爭土地登記所有權移轉之甯德善及被告既均有自耕能力，當無89年1 月26日刪除前土地法第30條所規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，違反此項規定者，其所有權之移轉為無效」之適用。亦即原告委由具自耕能力之甯德善出名買受系爭土地之買賣契約，並無以不能之給付為契約標的等致契約無效之情形，且買賣契約及所有權移轉行為均屬有效。又89年1 月26日刪除前土地法第30條，係就私有農地所有權移轉之物權行為所作之強制規定，約定負擔移轉該農地所有權之債權行為（如買賣），並不在限制之內，關於農地之買賣，承買人雖無自耕能力，如約定由其指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即非民法第246 條第1 項所稱以不能之給付為契約標的，難認其契約為無效（最高法院95年度台上字第1200號、97年度台上字第289 號判決意旨參照）。而依前開78年8 月11日不動產買賣契約書第4 條所載：「本件買賣土地係屬農業用地，目前尚無法辦理所有權移轉登記。雙方同意俟將來都市計劃變更或甲方覓得指定人時，乙方（即被告）應無條件將辦理移轉登記所需有關證件備齊交付甲方辦理所有權移轉登記。」等語（見本院卷第233 至234 頁），足認被告已同意日後辦理土地之所有權移轉登記事宜，足見兩造間借名登記契約之約定亦非法律所禁止，難謂該約定無效。故被告抗辯縱其與原告間就系爭土地成立借名登記契約，亦因違反89年1 月26日修正前土地法第30條規定而無效云云，亦無足取。

6.被告雖辯稱其另與原告之法定代理人簽訂協議書，而與原告合作協助辦理系爭土地重劃事宜，兩造間存有合作協議，原告不得單方任意終止契約關係並請求移轉系爭土地云云，並提出被告與原告法定代理人簽訂之協議書為據（見本院卷第477 至481 頁）。但查，原告之法定代理人縱就

原告借用被告名義登記之系爭土地，另與被告約定有給付抵費地或現金之報酬等情，然並不影響前開兩造借名登記法律關係之成立，僅被告是否得上開協議書另為請求之另一問題，被告此部分之抗辯，亦不足採信。

（二）原告得否依民法第263 條準用第259 條規定、第541 條、第767 條第1 項及同法第179 條等規定，請求被告移轉系爭土地登記予伊？

1.按本於契約自由原則，借名登記契約當事人間之權利義務關係，應先依雙方約定之契約內容而定；倘契約未約定者，因借名登記契約係以當事人間之信任關係為基礎，核其性質與委任契約相類似，自可類推適用委任契約相關規定。又按借名登記契約屬委任契約之性質，而委任契約之當事人任何一方，本得隨時終止委任契約，民法第549 條第1 項定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段，亦有明文。

2.原告為系爭土地所有人，僅以借名登記之契約將系爭土地之登記名義人登記予被告，原告以本件民事起訴狀繕本通知被告終止系爭土地之借名登記契約，於送達被告時即108 年5 月9 日（見本院卷第125 頁）起，兩造間就系爭土地之借名登記契約即歸消滅。原告類推適用民法第541 條規定，以及依不當得利之法律關係，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，應予准許。

3.按所謂借名登記，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而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，在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，於委任契約終止時，借名者得依民法第541 條第2 項規定請求出名者將財產移轉於借名者。再按借名登記財產於借名關係存續中，乃登記為出名人之名義，在該財產回復登記為借名人名義以前，借名人尚無所有物返還請求權可資行使（最高法院100 年度台上字第2101號判

決意旨參照）。亦即借名者於依借名登記契約行使權利並取得財產所有權移轉登記前，並無從基於所有權（物權）行使權利。據此，原告於系爭土地尚未移轉登記為其所有之前，尚無從就系爭土地對被告行使民法第767 條第1 項所有權人之物上請求權。

4.按終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同。此觀民法第263 條，就終止契約之效力，並無準用同法第259 條關於回復原狀義務之規定自明。原審竟謂終止借名登記契約得依民法第263 條準用第259 條第1 款回復原狀之規定，即有未合（最高法院107 年度台上字第792 號判決要旨可資參照）。因此，原告終止兩造間借名登記契約後，自亦無從基於民法第263 條準用第259 條第1 款回復原狀之規定請求被告移轉系爭土地之所有權。

五、綜上所述，原告類推適用民法第541 條規定及依民法第179 條規定為本件請求，系爭土地確足認係原告所有而借名登記於被告名下，則原告主張於本件訴訟終止該借名登記關係，請求被告將系爭土地移轉登記予原告，即屬有理由，應予准許。

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據，經審酌後認均與本件結論不生影響，爰不逐一論述，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　　108　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　許珮育

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　陳冠云

附表：

土地：						
編號	土地坐落			地目	面積	權利範圍
	縣市◯鄉鎮市區◯	段	◯◯段 地號		平方公尺	
1	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 24		1,050.23	全部
2	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 25		964.20	全部
3	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 26		384.12	93841/100000
4	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 27		324.05	99854/100000
5	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 70		866.63	63689/100000
6	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 71		642.20	93841/100000
7	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 72		930.25	39969/100000
8	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 73		521.18	99894/100000
9	新北市◯◯◯區	◯◯◯段	五小段 80		720.90	全部
備註：						