# 臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第73號

原　　告　同美建設開發股份有限公司
法定代理人　蘇懷遠
訴訟代理人　吳麒律師
被　　告　余采緹（原名余信蓉）
訴訟代理人　吳上晃律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件原告依據終止借名登記契約後請求返還不當得利之法律關係，對余采緹（原名余信蓉）提起先位之訴，其聲明為：被告余采緹應給付原告新臺幣（下同）15,726,108元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行，及依民法第226條第1項規定對金玉城開發股份有限公司（下稱金玉城公司）提起備位之訴，其聲明為：被告金玉城公司應給付原告15,726,108元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第8頁）。嗣原告於於民國108年7月15日具狀撤回對金玉城公司提起之備位訴訟（見本院卷第257頁），金玉城公司未於民事撤回起訴狀繕本送達之日起10日內提出異議，視為同意撤回，揆諸前揭規定，於法尚無不合，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告與訴外人金玉城公司、原告法定代理人蘇懷遠、訴外人朕園生命關懷科技股份有限公司（下稱朕園公司）於98年7月22日簽訂四方合作協議書，約定由蘇懷遠、金玉城公司共同增資原告公司，合作經營坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○○○○號（下稱系爭356、357地號）土地之寶恩塔，金玉城公司除須讓與其對朕園公司之債權及現金1,200萬元外，尚須提供苗栗縣○○市○○段○○○○○○○○○號土地（下稱系爭296、355土地）予原告公司作為出資。詎金玉城公司遲未依約履行增資及移轉上開土地、寶恩塔所有權之義務，遲至100年初時始移轉寶恩塔及系爭356、357地號土地所有權予原告，而系爭296、355地號土地斯時本應一併移轉予原告，惟因系爭296、355地號土地為農牧用地，不能移轉登記予私法人，而無法過戶予原告，當時原欲移轉登記在原告法定代理人蘇懷遠名下，惟因辦理移轉登記後須等待2年始能申請雜項執照，將導致寶恩塔開發延宕，原告乃與金玉城公司法定代理人余釧榮商議，仍將系爭296、355地號土地持續登記在其女即被告名下，則系爭296、355地號土地自原告同意仍繼續登記在被告名下時起，即與被告間成立借名登記關係。嗣系爭296、355土地於102年則因未按時繳交貸款本息，遭臺灣土地銀行向臺灣苗栗地方法院聲請強制執行而遭拍賣，拍定所得價金經分配予各債權人後，由被告領回餘額15,726,108元，原告遂以起訴狀繕本之送達為終止兩造間借名登記關係之意思表示，被告自應返還該款項予原告。

(二)被告抗辯系爭296、355地號土地係朕園公司借名登記在被告名下一節，縱屬為真，然寶恩塔過去無論在寶恩公司、朕園公司開發時期，均係將系爭296、355地號土地借名登記予自然人，以之作為寶恩塔對外聯絡道路，可知寶恩塔時任開發公司均會與某自然人就系爭296、355地號土地成立借名登記契約，以確保寶恩塔整體開發無虞，則寶恩塔交由原告經營後，系爭296、355地號土地即歸屬原告所有、僅需借用自然

人之名義登記，此由系爭296、355地號土地向臺灣土地銀行設定抵押需繳納之貸款，自100年5月起即由原告繳納，即可得知，縱如被告所稱系爭296、355地號土地在朕園公司經營寶恩塔階段，係由朕園公司借名登記在被告名下，嗣朕園公司之法定代理人余釧榮已代表朕園公司將該借名登記關係移轉予原告，是該借名登記關係目前係存在於兩造之間。

(三)爰依不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告15,726,108元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)緣訴外人徐阿妹於79年4月16日申請設置「私立慕恩塔」（後改名寶恩塔），並經由台灣省政府社會處以80年7月25日社三字第2278316號函同意設置，後由鍾徐阿妹召集當地人士組成寶恩公司，於83年11月9日取得由苗栗縣政府核發之建照後，開始正式著手興建寶恩塔，寶恩公司所有之系爭356地號（重測前958-17地號）、357地號（重測前948-3地號）土地登記在寶恩公司名下，另系爭296地號（重測前958-11地號）、355地號（重測前958-5地號）為農牧用地，依法不能登記在私法人名下，寶恩公司因而將系爭296、355地號土地借名登記登記在該公司董事鍾萬嵩名下，其後因寶恩公司無力再投入資金興建寶恩塔，而於91年6月8日將寶恩塔及系爭296、355、356、357地號土地出售朕園公司，朕園公司接手後登記由何恭進取得700萬股、羅德寬之妻吳秀琴取得300萬股，系爭296、355地號土地於91年10月31日登記在何恭進名下，系爭356、357地號土地於94年6月17日登記在吳秀琴名下，寶恩塔則於93年1月16 日取得使用執照，於93年3月12日完成第一次登記於朕園公司名下（原東興段1815建號，重測後改為上興段35建號）。然朕園公司仍因資力不足，寶恩公司原股東余釧榮、鍾徐阿妹、鍾萬嵩、林香惠、陳英河等5人復向何恭進、羅德寬買下朕園公司股權，余釧

榮與何恭進即於96年3月30日就系爭296、355地號土地簽訂不動產買賣契約書，約定由余釧榮代償何恭進之貸款，惟系爭296、355地號土地於96年1月8日遭法院查封，致無法辦理過戶，被告受其父余釧榮委託於97年3月28日先給付何恭進20萬元，並於同年3月31日前往合作金庫苗栗分行代償420萬元貸款，何恭進遂於97年4月25日將系爭296、355地號土地移轉登記給被告，故系爭296、355地號土地實際上為朕園公司所有所有，而借名登記在被告名下。

(二)余釧榮、鍾徐阿妹等人取回朕園公司股權後，朕園公司仍無力興建寶恩塔，復與蘇懷遠洽談合作經營寶恩塔事宜，條件談妥後，朕園公司、金玉城公司之法定代理人余釧榮於98年7月22日與蘇懷遠及原告簽訂四方合作協議書合作經營寶恩塔，約定金玉城公司應將系爭296、355地號土地作為出資，並將系爭356、357地號土地及寶恩塔移轉所有權登記予原告，原告則須繳納上開土地向臺灣土地銀行抵押借款之貸款本息及相關費用，而原告於簽署上開合作協議時，即知系爭296、355地號土地為農牧用地無法移轉予原告，故未約定移轉系爭土地所有權予原告，而以出資方式名之。

(三)上開合作協議簽立後，寶恩塔已於99年9月13日移轉登記予原告，原登記在吳秀琴名下之系爭356、357地號土地於99年11月26日回復登記為朕園公司所有後，被告及余釧榮於100年4月26日將系爭296、355、356、357地號土地之權狀及相關文件交予代書吳煥坤，委託其辦理過戶給原告或其指定之人，其中系爭356、357地號土地業於100年5月6日辦妥移轉登記至原告名下，惟系爭296、355地號土地竟遭原告時任法定代理人王文杰以移轉登記後須重行起算2年始得申請雜項執照興建農舍為由，要求暫時不要移轉系爭296、355地號土地所有權，代書只能將土地所有權狀、印鑑證明、身分證等返還予被告，故系爭296、355地號土地無法移轉登記予蘇懷遠或其指定之自然人。其後原告於101年3月間以鍾徐阿妹不配合辦理變更興辦事業計畫負責人為由，拒絕繳納上開不動

產之抵押貸款，並於101年4月24日向臺灣臺北地方法院對朕園公司、金玉城公司提起解除契約回復原狀之訴，台灣土地銀行乃聲請拍賣寶恩塔及其基地，上開不動產遭查封拍賣後，原告獲發還系爭356、357地號土地及寶恩塔拍賣所得價金，被告則獲發還系爭296、355地號土地拍賣所得價金15,726,108元，被告已將該款項交予朕園公司。

(四)金玉城公司依上開98年合作協議，雖有將朕園公司所有、借名登記在被告名下之系爭296、355地號土地移轉登記予蘇懷遠或指定之人之義務，惟被告早已將過戶相關資料交給代書辦理過戶手續，係因原告及蘇懷遠受領遲延而未能辦理完成，不可歸責於金玉城公司，原告前以金玉城公司給付遲延為由主張解除該合作協議，而對金玉城公司提起解除契約回復原狀之訴訟，迭經臺灣臺北地方法院101年重訴字第640號、臺灣高等法院102年上字第801號及同院107年上更一字第41號判決均認定原告無理由遭判決駁回，倘兩造間確實有就系爭296、355地號土地有借名登記契約存在，何以原告於該案訴訟程序從未主張兩造有借名登記關係存在？倘兩造真有借名登記一事，被告及余釧榮又何須於100年4月26日將系爭296、355地號土地之土地權狀及相關文件，委由代書辦理所有權移轉登記予原告及蘇懷遠？又倘如原告主張兩造間係因上述申請雜項執照之事而成立借名登記關係，何以在雜項執照核發完畢後，原告仍未要求被告將系爭296、355地號土地移轉登記予蘇懷遠或其指定之第三人？足見原告於本件訴訟主張兩造間存有借名登記關係，顯屬事後捏造之詞。況依王文杰證述內容，蘇懷遠係與余釧榮達成借名登記協議，並未與被告達成任何協議，余釧榮亦未經被告授權，則無論蘇懷遠與余釧榮間達成任何協議，其效力均不及於被告。

(五)為此答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於98年7月22日與金玉城公司、原告法定代理人蘇懷遠

、朕園公司簽立合作協議書，約定合作經營坐落苗栗縣頭份市○○段○○○○○○○○○號土地上之寶恩塔，以蘇懷遠、金玉城公司共同增資原告之方式合作，金玉城公司須提供頭份市○○段○○○○○○○○○號土地作為出資。

(二)頭份市○○段○○○○號（重測前為東興段958-11地號）、同段355地號（重測前為東興段958-5地號）土地為農牧用地，同段356地號（重測前為東興段958-17地號）、同段357地號（重測前為東興段948-3地號）土地為墳墓用地。系爭296、355地號土地原登記在鍾萬嵩名下，於91年10月31日以買賣為原因移轉登記至何恭進名下，於97年4月25日以買賣為原因移轉登記至金玉城公司法定代理人之女即被告名下。系爭356、357地號土地原登記在寶恩公司名下，於92年2月17日登記至朕園公司名下，於92年11月28日登記至何恭進名下，於94年6月17日登記至吳秀琴名下，於99年11月26日登記至朕園公司名下，於100年5月6日登記至原告公司名下。

(三)金玉城公司前以系爭296、355、356、357地號土地及同段35建號建物設定抵押權與臺灣土地銀行，用以擔保貸款3,800萬元本息、違約金，依上開協議書第2條第4項約定，該抵押權所擔保之債權應由原告公司董事會決定處理方式。

(四)原告已取得系爭356、357地號土地、同段35建號建物之所有權。系爭296、355地號土地未辦理過戶。

(五)上開抵押貸款由金玉城公司繳息至100年5月份，由原告自100年5月9日起繳納至101年3月份。其後因原告未按期清償土地銀行貸款本息，致債權人臺灣土地銀行聲請拍賣系爭296、355、356、357地號土地及同段35建號建物，經於102年11月12日拍定，由鄭聚然取得所有權，其中系爭296、355地號土地之拍賣所得金額15,726,108元係發還債務人即被告。

四、得心證之理由：

(一)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，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，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法有關委任之規定。惟其究屬於非典型契約之一種，故仍須雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972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，主張有借名委任關係存在事實之一造，於他造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。若其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求（最高法院94年度台上字第767號判決意旨參照）。

(二)經查，原告於98年7月22日與金玉城公司、原告法定代理人蘇懷遠、朕園公司簽立合作協議書，約定合作經營坐落系爭356、357地號土地上之寶恩塔，並約定以蘇懷遠、金玉城公司共同增資原告之方式合作，金玉城公司必須協助原告取得系爭356、357地號土地及其上寶恩塔之所有權，寶恩塔上之抵押權及所擔保之債權由原告公司董事會決定處理方式，金玉城公司之出資包含其對朕園公司之債權、1,200萬元現金、及系爭296、355地號土地等情，有該合作協議書附卷可稽（見卷一第34至38頁），堪認其等曾協議由蘇懷遠及金玉城公司共同出資原告公司，持有原告公司股份成為股東，於原告公司取得寶恩塔建物及坐落之系爭356、357地號土地所有權後，對外以原告公司名義經營寶恩塔，至系爭296、355地號土地，則為其等約定金玉城公司應投入之資金。次查，系爭296、355地號土地為農牧用地，系爭356、357地號土地為墳墓用地，上開合作協議書簽訂當時，系爭356、357地號土

地係登記在訴外人吳秀琴名下，系爭296、355地號土地係登記在金玉城公司法定代理人余釧榮之女即被告名下，金玉城公司為依約協助原告公司取得寶恩塔所在之系爭356、357地號殯葬用地所有權，已由吳秀琴於99年11月26日將之回復登記至朕園公司名下，復於100年5月6日移轉登記予原告；而金玉城公司依約應對原告挹注之資金，其中登記於被告名下之系爭296、355地號土地則未能辦理移轉登記。嗣因以系爭296、355、356、357地號土地及寶恩塔向臺灣土地銀行設定抵押權之貸款本息未依約支付，經臺灣土地銀行聲請拍賣上開不動產，其中系爭296、355地號土地之拍賣所得金額15,726,108元業經發還債務人即被告等情，有臺灣苗栗地方法院民事執行處做成之分配表、系爭土地登記謄本及異動索引、不動產估價報告書等可參（見卷一第39至46頁、卷二第9至97頁、第105至113頁、第129至160頁、第247至282頁、第291至299頁），並經本院依職權函調臺灣苗栗地方法院102年度司執字第6502號強制執行卷宗，核閱無訛，上情復為兩造所不爭執，則該部分事實，應堪予認定。

(三)再查，系爭296、355地號土地原登記在鍾萬嵩名下，於91年10月31日以買賣為原因移轉登記至何恭進名下，於97年4月25日以買賣為原因移轉登記被告名下，於102年11月12日由鄭聚然因拍賣取得所有權等情，有上開土地登記謄本及異動索引可參，可知原告自始至終從未取得系爭296、355地號土地之所有權，反而系爭296、355地號土地在遭拍賣前之所有權人始終登記為被告，則原告如何能將自己未曾取得所有權之不動產與他人締結借名登記契約，已屬有疑。原告雖主張其與金玉城公司於98年間簽立上開合作協議書後，金玉城公司已將系爭296、355地號土地連同寶恩塔及坐落基地交付原告使用、管理，代表系爭296、355地號土地實際上已屬原告之財產，且金玉城公司依約有將系爭296、355地號土地移轉登記予原告指定自然人之義務，金玉城公司未能將登記於被告名下之系爭296、355地號土地過戶予原告，代表係借名登

記在被告名下等情。然查，依原告、蘇懷遠、金玉城公司、朕園公司於98年7月22日簽立上開合作協議書之約定，登記在被告名下之系爭296、355地號土地為金玉城公司對原告之出資，金玉城公司依約有將系爭296、355地號土地移轉登記予原告指定之人之義務，此屬金玉城公司對原告應負之契約上義務，縱使系爭296、355地號土地已交付原告管理、使用，在辦理所有權移轉登記之前，系爭296、355地號土地並不發生物權移轉之效力，原告既未曾取得系爭296、355地號土地之所有權，其僅能依債之關係對金玉城公司請求履行移轉土地所有權之契約上義務，惟尚不能基於系爭296、355地號土地所有權人之地位行使權利，揆諸上揭說明，系爭296、355地號土地既非屬原告已取得所有權之財產，此與借名登記契約乃當事人以自己所有之財產借用他人名義之構成要件，迥然有別，尚難僅以金玉城公司未能依上開合作協議將被告名下之系爭296、355地號土地辦理移轉登記完畢，即謂兩造間就系爭296、355地號土地有借名登記關係存在。

(四)原告主張系爭296、355地號土地規劃為寶恩塔之連外道路，屬經營寶恩塔之公司所有，惟因屬農牧用地，依法不能登記在私法人名下，歷來均由經營寶恩塔之公司借名登記在自然人名下，因寶恩塔目前係由原告負責經營，故系爭296、355地號土地之借名登記關係存在於原告與被告之間等情。經查，興建寶恩塔所座落之基地即系爭356、357地號土地原登記在寶恩公司名下，系爭296、355地號土地原登記在寶恩公司董事鍾萬嵩名下；嗣寶恩公司、朕園公司於於91年6月8日簽立買賣契約書，約定寶恩公司將不動產移轉予朕園公司，過戶轉讓之資產包含借用寶恩公司鍾萬嵩先生名下登記土地即系爭296、355地號土地，系爭296、355地號土地於91年10月31日登記在朕園公司股東何恭進名下，系爭356、357地號土地於94年6月17日登記在朕園公司股東吳秀琴名下；其後朕園公司股東何恭進96年1月9日將700萬股股權讓與余釧榮等人後，由余釧榮等人取得朕園公司之經營權，何恭進遂於96

年3月30日將系爭296、355地號土地出售予余釧榮，約定由余釧榮代償何恭進之貸款，因實際上係由被告出資代償貸款，故系爭296、355地號土地係由何恭進於97年4月25日移轉登記至被告名下；朕園公司另與羅德寬於99年9月3日達成和解，和解內容包含羅德寬應將登記在其配偶吳秀琴名下之系爭356、357地號土地權狀交予朕園公司等情，業據被告提出寶恩公司、朕園公司於91年6月8日簽立之買賣契約書、余釧榮等5人與何恭進於96年1月9日簽立之股權轉讓契約書、朕園公司與羅德寬於99年9月3日簽立之和解書、何恭進寄給余釧榮之存證信函、何恭進與余釧榮於96年3月30日簽立之不動產買賣契約書、何恭進開立之收據、代償證明書等為證（見卷二第115至117頁、第119至121頁、第123至127頁、第407至419頁），足見系爭296、355地號農牧用地在寶恩公司經營寶恩塔階段，係登記在寶恩公司之董事鍾萬嵩名下；在何恭進主導朕園公司經營階段，係登記在何恭進名下；朕園公司經營權轉給余釧榮等人後，則係登記在余釧榮之女即被告名下，則在原告因上開98年7月22日合作協議書而取得寶恩塔經營權之前，系爭296、355地號農牧用地均係由公司借用自然人之名義登記一節，尚非無稽，惟無論先前經營寶恩塔之公司何時、如何與自然人就系爭296、355地號土地成立借名登記關係，原告於取得寶恩塔經營權後，倘亦欲與自然人成立借名登記關係，仍須另外與該自然人達成借名登記之意思表示合致，非謂原告取得寶恩塔經營權後，即當然與斯時系爭296、355地號土地之登記名義人成立新的借名登記關係，是縱原告已取得寶恩塔之經營權，而有使用系爭296、355地號土地之事實，若非兩造間另有借名登記之合意，仍不會僅因此即當然發生新的借名登記關係，是原告仍應就兩造間已另行達成新的借名登記契約乙節，負舉證之責。

(五)有關原告主張上開98年7月22日合作協議做成後，兩造間成立借名登記契約之時間及方式，原告先稱兩造間借名登記契約成立之時點，為系爭296、355地號土地交付原告時，成立

借名登記契約之方式為蘇懷遠、被告達成口頭合意等情（見卷二第305頁、第359頁），復改稱金玉城公司於100年初間過戶系爭355、356地號土地時，本欲就系爭296、355地號土地一併辦理過戶，但因系爭296、355地號土地仍須登記自然人名下，為免過戶勞煩，由王文杰與余釧榮口頭達成仍登記被告名下之合意，故雙方之借名登記契約係於100年間成立等情（見卷二第366頁、第394頁），再改稱是100年間辦理系爭356、357地號土地完成之後，王文杰、余釧榮針對聲請雜項執照進行會議時，達成借名登記合意；又改稱是100年5月原告開始繳納上開土地之銀行貸款時，達成借名登記之合意（見卷三第133頁），由原告多次改變其說詞、且對於細節之陳述甚為模糊之情狀觀之，兩造間是否確實曾經就借名登記一事進行討論，已屬可疑，不無可能借名登記一事純屬原告單方主觀認知，而非兩造確實有達成借名登記之意思合致。

(六)又依上開98年7月22日合作協議書第2條第4項約定，針對系爭296、355、356、357地號土地及35建號建物對臺灣土地銀行之抵押貸款，應由原告公司董事會決定處理方式，協議書簽立後，該抵押貸款實際上係由金玉城公司繳息至100年5月份，由原告自100年5月9日起繳納至101年3月份，其後因原告未再繼續繳納銀行貸款本息，致上開不動產遭拍賣等情，有上開協議書、原告從100年5月開始繳貸款之匯款單（見卷三第43至61頁）可稽，此亦為兩造所不爭執。原告主張其於100年5月6日取得系爭356、357地號土地所有權後，始開始繳納銀行貸款本息，代表原告自斯時亦已一併取得系爭296、355地號土地實質所有權，故上開不動產之抵押貸款始由原告負擔等情；被告則抗辯自98年7月22日簽立合作協議書起，寶恩塔即係由原告經營，其上銀行貸款本息自簽約時起即應由原告負擔，因原告未依約繳納而由被告代墊，直至遭臺灣土地銀行聲請拍賣抵押物，100年4月6日臺灣苗栗地方法院通知拍賣後，原告始自100年5月開始繳納貸款本息，雙

方當時已因此事鬧得很不愉快，彼此已無信任關係，不可能洽談借名登記之事等語，並提出臺灣苗栗地方法院民事執行處函文、拍賣抵押物聲請狀為證（見卷一第29-1至29-4頁）。經查，上開98年7月22日合作協議書主要係在規範蘇懷遠、金玉城公司共同投資原告公司之權利義務關係，蘇懷遠及金玉城公司均為原告之股東，以原告公司之名義對外經營寶恩塔等情，業如前述，經營寶恩塔之獲利及成本既均係以原告公司為主體，則被告所辯寶恩塔及坐落基地之抵押借款自原告負責經營寶恩塔起，即應由原告負擔，故原告在取得上開不動產所有權前，即應開始繳納銀行貸款本息等情，非與常情相違，尚難以原告於100年5月開始繳納銀行貸款本息之行為，遽而推論雙方已同意由原告取得系爭296、355地號土地之所有權，亦不足據此推論兩造間有何借名登記之合意存在。況其等針對共同合作經營寶恩塔之相關權利義務，尚能簽立上開98年7月22日合作協議書為憑證，倘雙方有另行達成原告自取得系爭356、357地號土地所有權之同時、亦一併取得系爭296、355地號土地所有權之合意，何以未就此關於所有權歸屬之重大事項為書面協議？此亦與常情不符，是仍不能僅以原告於100年5月開始繳納銀行貸款本息之行為，認定其自斯時起已取得系爭296、355地號土地所有權，甚或有何借名登記之合意存在。

(七)復查，原告為解除上開98年7月22日簽立經營寶恩塔之合作協議，前於101年4月間對朕園公司、金玉城公司提起解除契約回復原狀之訴，經臺灣臺北地方法院101年度重訴字第640號受理在案，原告於該案中係主張：將登記在被告名下之系爭296、355地號土地移轉登記予原告法定代理人蘇懷遠或指定之人，屬金玉城公司依該合作協議應盡之契約上義務，因系爭296、355地號土地遲未辦理過戶，金玉城公司給付遲延，原告得解除契約等情，自始至終從未提及兩造間就系爭296、355地號土地有借名登記之事，倘兩造間確實有原告所稱之借名登記關係存在，何以原告於該案訴訟程序從未為此

主張？此外，金玉城公司為對原告履行上開98年7月22日合作協議書所約定之契約上義務，已將系爭296、355、356、357地號四筆土地權狀、印鑑證明、身分證影本等文件交予代書林吳煥坤，委請該代書辦理該四筆土地過戶予原告或原告指定自然人之手續，其中系爭356、357地號土地業已辦理移轉登記予原告完畢，系爭296、355地號土地卻因原告公司之王文杰表示因過戶後兩年內無法蓋農舍之法令限制，希望暫時不要辦理過戶，代書只能將系爭296、355地號土地權狀、印鑑證明、身分證資料等相關資料交回被告，而無法辦理過戶手續等情，業經代書林吳煥坤於該案證稱明確（見卷一第97至98頁），倘兩造間就系爭296、355地號土地有達成借名登記之合意，被告又何須將系爭296、355地號土地之土地權狀及相關文件，委由代書辦理所有權移轉登記予蘇懷遠或原告指定之自然人？則被告所辯上開情狀均與一般存有借名登記關係當事人之舉措不符，無法認定有借名登記關係存在一節，應非無稽。

(八)又原告聲請傳喚之下列證人證述內容，皆僅足證明系爭296、355地號土地係因申請雜項執照之事，經原告表示希望暫時不要辦理過戶，惟均無從證明兩造間曾經討論土地所有權之歸屬，遑論有就借名登記之事有達成合意：

1、證人即當時任職於原告公司之王文杰到庭證稱：我97、98年開始到103年左右在同美公司任職，我原來是公司的副總，後來是總經理，後來有擔任負責人，同美公司實際負責人是蘇懷遠，我調到同美公司是為了要完成這個案子的建造，因為我的專業就是建築，登記我當負責人的那段期間就是為了要做寶恩塔的那段期間，公司的決策是經過會議，股權還是蘇懷遠，我當負責人但是實際上比較像是專業經理人，我沒有公司的股權。98年7 月22日的合作協議書是我代表同美公司簽的，那個時候差不多要轉換負責人的時候，不太確定當時的負責人是蘇懷遠還是我，簽約合約書當時系爭296、355地號土地登記在余信蓉名下，我不太確定是朕園公司還

是金玉城公司的土地，我知道的狀況是寶恩塔在做的時候，這個農業用地跟殯葬用地是連在一起的，據我了解農業用地最早是鍾先生的，後來變成羅先生的太太的，然後再過戶到余釧榮的女兒名下，簽完協議書之後開始要在系爭296、355地號做道路時，余釧榮本來說要把這兩塊土地過戶給蘇懷遠，但是農牧用地過戶之後有一段時間不能開發，經過蘇懷遠、余釧榮協議後，還是放在余釧榮女兒名下，沒有特別提到要放到什麼時候。協議的那天我也在場，當天會協議是因為系爭296、355地號要聲請雜項執照，所以先不要辦過戶，協議差不多是在356、357地號這兩塊殯葬用地要辦過戶的時候，確切時間不太確定，協議地點是在同美的辦公室，在場的人至少有蘇懷遠、余釧榮、我，有沒有其他人我不記得，我不太記得當時是蘇懷遠還是余釧榮表示想要過戶，我只記得一開始說可以過戶給蘇懷遠。98年簽合約書之後殯葬用地和農牧用地可以說是交給同美公司去開發，農牧用地是規劃通往寶恩塔的路，雜項執照後來應該有申請下來，雜項執照申請下來之後，雙方沒有談過農牧用地要過戶的事情。我剛剛說的協議，雙方當時是說先不要辦過戶，至於後面的沒有特別去談，我在場的時候沒有聽到蘇懷遠跟余釧榮講過希望先拿到土地權狀或是要催對方辦過戶這些事情，當時大家就是同心協力要把寶恩塔蓋起來，至於土地歸屬的事情沒有特別聽他們說。農牧用地的登記名義人一直都是人頭，沒有特別講到變更登記的事情，從寶恩塔時代這一塊農牧用地就是人頭，到朕園公司也是人頭，到同美的時代也是人頭，蘇懷遠的認知就是人頭，當時只是因為兩年的限制所以沒有辦法馬上過，但其實這一塊土地跟本體就是要一起開發的，寶恩塔的時候是要跟寶恩公司一起開發，朕園的時代是要跟朕園公司一起開發，同美的時候要跟同美公司一起開發，協議當時我的印象是就是暫時還是在余信蓉名下，不要換名字，不然沒辦法開發，余釧榮是同意，不然以後怎麼做雜照、開發，大家當時的決議就是那就還是在余信蓉名下。借名登記已經

是個既成的事實，一直以來都是借名登記，用余信蓉的名字去辦雜照，事實上後來沒有再談要不要把名字換成蘇懷遠，我在的那段時間，大家關係都很好，他們有訴訟應該都是我離職之後的事情，所以後來他們對那塊土地的想法有沒有變化我不知道等語（見卷三第9至16頁）。

2、證人林維洲到庭證稱：我是金玉城公司的股東，有參與寶恩塔開發事宜，我是以自己公司名義去承包寶恩塔的施工，後來被拍賣之後就沒有繼續施工了。金玉城公司的負責人是余釧榮、朕園公司負責人是何恭進，我是朕園公司、金玉城公司的股東，我主要是負責工程，沒有參與經營決策，同美公司實際負責人是蘇懷遠，我在參與施工過程會跟同美公司討論工程的細節，蘇懷遠、王文杰我都會跟他們討論，王文杰是同美公司在這個案子的負責人，我主要都是找王文杰討論。我沒有參與協議書簽約，有聽過內容，我知道296、355地號土地是農地，不能過戶給公司，因為我們負責工程，同美公司要用這兩塊土地申請農舍，合法去做農路，也就是納骨塔的聯外道路。我們的法律規定農地過戶兩年之內不得申請農捨，所以我們營造廠就建議王文杰先不要過戶，把農舍跟農路的申請取得之後，再來辦理過戶的事情，才不會耽擱到整個納骨塔啟用執照的申請。後來的情況我就不是很清楚，因為雙方意見不合，我們的工程也暫停了。我不清楚金玉城公司跟同美公司原本有無說好農地要過戶給哪個自然人。據我了解上興段296、355地號這兩塊農地是朕園公司的，最早是寶恩公司的後來交朕園公司處理，之後又交給金玉城公司，我不知道為何是登記在被告名下，我沒有參與文書的部分，我沒有聽過蘇懷遠或王文杰被告父女談到土地借名登記的事情。納骨塔原本是朕園公司做，後來變成同美公司做，工程一直都是我承包等語（見卷二第353至358頁）。

3、由上開證人證述內容，王文杰與余釧榮雖曾討論到系爭296、355地號土地有申請雜項執照之需求，原告表示希望這二筆土地暫時不要辦理過戶，惟期間均沒有特別提到土地所有

權之歸屬，應認僅係原告單純同意暫時不要將系爭296、355地號土地過戶予其指定之第三人，此與借名登記之合意，尚屬有間；況依王文杰上開證述內容，系爭296、355地號土地之雜項執照核發後，原告也沒有再向被告提及過戶之事，倘兩造間已因上述申請雜項執照之事而成立借名登記關係，何以在雜項執照核發完畢後，原告仍未要求被告將系爭296、355地號土地移轉登記予蘇懷遠或其指定之第三人？亦屬有疑，是上開證人之證述內容，仍不足以證明兩造間確實已達成借名登記之合意。

五、綜上所述，原告針對兩造間已就系爭296、355地號土地達成借名登記契約乙節，無法舉證以實其說，則其主張終止借名登記契約後，被告應返還上開土地經拍賣後所得價金，即屬無據。從而，原告依不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付15,726,108元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，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　　109　　年　　5　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　林宗穎

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　　109　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　嚴翠意