# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上更二字第31號

上　訴　人
即被上訴人　榮光機械股份有限公司
追加原告兼
法定代理人　劉貴榮
共　　同
訴訟代理人　韓國銓律師
被上訴人
即上訴人　　鄭慶隆
訴訟代理人　劉思顯律師
　　張捷安律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，兩造對於民國103 年8 月1 日臺灣臺中地方法院102 年度重訴字第158 號第一審判決各自提起上訴，榮光機械股份有限公司並為訴之變更及劉貴榮追加為原告，經最高法院第二次發回更審，本院於民國109 年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命鄭慶隆應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地所有權（權利範圍全部）移轉登記予榮光機械股份有限公司部分及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，榮光機械股份有限公司於第一審之訴駁回。

榮光機械股份有限公司之變更之訴駁回。

劉貴榮之追加之訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由榮光機械股份有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決之事項者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。又訴之預備合併，有客觀預備合

併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型，其在學說及實務上，固因具體個案之不同，各按其性質而持肯定說與否定說互見。惟其中原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象，暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起。於此情形，因先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。

二、本件上訴人即被上訴人榮光機械股份有限公司（下稱榮光公司）在原審聲明求為判決：㈠被上訴人即上訴人鄭慶隆（下稱鄭慶隆）應將所有坐落臺中市○○區○○段（改制前為臺中縣○○市○○段○○○○○○號土地（下稱系爭51-2地號土地）權利範圍全部之所有權移轉登記予榮光公司；㈡確認榮公光司與鄭慶隆間就坐落同段51地號土地（下稱系爭51地號土地）暨271 號農舍建物（下稱系爭271 號建物）（與系爭51地號土地合稱系爭271 號房地）有借名登記法律關係存在。經原審判決認定榮光公司既已發函終止兩造之借名登記關係，兩造間已無借名登記關係存在，故准許榮光公司聲明第一項之請求，併駁回榮光公司聲明第二項之確認之訴。兩造各自對不利於己部分提起上訴，榮光公司於本院103 年度重上字第171 號（下稱本院前審）審理時，以已將系爭271 號房地之所有權移轉登記請求權（含不當得利返還請求權，見本院卷第52、53頁）讓與榮光公司負責人劉貴榮為由，先追加請求鄭慶隆應將系爭271 號房地之所有權移轉登記予劉貴榮

（見本院前審卷第5頁正反面）；嗣又認有追加劉貴榮為原告之必要，乃追加備位之訴，請求鄭慶隆應將系爭271號房地所有權移轉登記予劉貴榮（見本院前審卷第154頁正反面）。茲查，追加原告劉貴榮（下稱劉貴榮）之訴部分，核與榮光公司於原審請求之基礎事實同一，無另行調查證據之必要，無礙於訴訟終結；且榮光公司與劉貴榮對請求之主張於實質上、經濟上具有同一性，得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，亦無礙於對造之防禦而生「攻防對象擴散」之訴訟不安定等不利益之情形，並其主張先位之訴為無理由，進而就備位原告之訴加以裁判。另就追加之訴部分，雖榮光公司嗣於本院107年度重上更一字第15號（下稱更一審）中撤回確認訴訟部分，然仍請求本院就系爭271號房地所有權移轉登記部分為審理判決，並認給付訴訟中即已包括本欲確認之訴訟在內，衡諸榮光公司確認其與鄭慶隆借名登記關係存在之目的，乃在主張其嗣後已終止借名登記契約，並因已將系爭271號房地所有權移轉登記之權利移轉予劉貴榮，而請求鄭慶隆將271號房地之所有權移轉登記予劉貴榮，是其主張借名登記契約曾有效存在之目的同一；且本院在認定鄭慶隆是否因借名登記契約終止而需返還系爭271號房地所有權時確會認定兩造間是否曾有借名登記契約存在，堪認榮光公司係以將確認借名登記法律關係存在之聲明變更為請求鄭慶隆應將系爭271號房地之所有權移轉登記予劉貴榮，方撤回確認訴訟部分，故榮光公司之撤回確認訴訟，當係以已合法變更為給付訴訟為前提，此亦符變更之訴意旨。故榮光公司變更之訴，核與原訴之原因事實，均為關於榮光公司與鄭慶隆間借名登記法律關係存否之爭執，其先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，可認請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第446條第1項規定，應予准許訴之變更，並僅就變更後之新訴為裁判，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、榮光公司、劉貴榮主張：

一、榮光公司於民國76年12月18日出資向吳○○購買分割前坐落（改制後）臺中市○○區○○段○○○號土地，嗣該土地先後於77年7月16日及93年3月22日分割出同段51-1地號土地（下稱51-1地號土地）、系爭51-2地號土地，榮光公司並於分割後之51地號土地即系爭51地號土地（下與系爭51-2地號土地合稱系爭土地）上興建系爭271號建物，均借用鄭慶隆名義登記。而榮光公司已於102年2月21日以存證信函終止與鄭慶隆間之借名登記契約，借名登記契約既已終止，鄭慶隆應將前開土地、建物（下稱系爭不動產）之所有權移轉登記予榮光公司，惟鄭慶隆拒不返還；且借名登記契約終止後，鄭慶隆登記為系爭不動產之所有權人，已無法律上原因，爰依終止借名登記後之法律關係，類推適用民法第541條第2項之規定，及依不當得利之法律關係，請求擇一命鄭慶隆將系爭51-2地號土地所有權移轉登記予榮光公司。又若認榮光公司與鄭慶隆間之借名登記因屬脫法行為而無效，則鄭慶隆無法律上原因，卻享有登記名義，榮光公司亦得依不當得利之法律關係為請求。

二、另271號建物為農舍，與坐落之基地即系爭51地號土地之所有權，因受法令限制，無法移轉登記予榮光公司，榮光公司經103年8月20日董事會決議將就系爭271號房地所有權對鄭慶隆取得終止借名登記契約後類推適用民法第541條第2項規定之返還請求權、不當得利返還請求權讓與劉貴榮，並以103年8月22日民事上訴狀繕本之送達，向鄭慶隆為債權讓與之通知。榮光公司自得依上開法律關係，請求鄭慶隆將系爭271號房地所有權移轉登記予劉貴榮。若認榮光公司上開請求無理由，則劉貴榮亦得依債權讓與法律關係及類推適用民法第541條第2項，及依民法第179條之規定，請求鄭慶隆將系爭271號房地所有權移轉登記予劉貴榮。

三、並聲明：㈠鄭慶隆應將系爭51-2地號土地（權利範圍全部）

之所有權移轉登記予榮光公司。㈡①先位聲明（榮光公司所為請求）：鄭慶隆應將系爭271 號房地（權利範圍均為全部）之所有權移轉登記予劉貴榮。②備位聲明（劉貴榮所為請求）：鄭慶隆應將系爭271 號房地（權利範圍均為全部）之所有權移轉登記予劉貴榮（未繫屬本院部分，茲不贅述）。

貳、鄭慶隆則以：

一、鄭慶隆與榮光公司間，就系爭不動產並無借名登記關係存在，鄭慶隆乃係將其所有之系爭不動產無償提供予榮光公司使用，系爭不動產之所有權狀均在鄭慶隆持有中，且購買系爭土地之買賣價金是以鄭○○與訴外人劉○○聯名之臺中市第一信用合作社帳戶的錢去支付，系爭土地亦已分配予鄭慶隆所有。

二、系爭土地於76年間訂立買賣契約當時，屬依都市計畫法編定之農業區，為當時農業發展條例第3 條第11款所規定之「耕地」，其所有權之移轉，依土地法第30條第1 項規定，其承受人以能自耕者為限，倘榮光公司就系爭土地分別與吳○○、鄭慶隆訂有買賣契約、借名登記契約，其目的係供榮光公司廠房使用，乃為規避土地法及農業發展條例上開規定之限制，屬脫法行為，而自始、當然、絕對無效，榮光公司自無從類推適用民法第541 條第2 項及依民法第179 條之規定，請求移轉系爭土地所有權登記，更遑論將上開權利讓與劉貴榮。

三、系爭271 號建物為農舍，依農業發展條例第18條第4 項規定，應與坐落之系爭51地號土地併同移轉，榮光公司既無請求返還系爭土地之權利，自無法一併請求移轉系爭271 號房地，且無從將其請求權讓與劉貴榮，故榮光公司或劉貴榮均不得類推適用民法第541 條第2 項、依民法第179 條不當得利規定及依債權讓與法律關係，請求移轉系爭271 號房地所有權予劉貴榮。

四、又縱認榮光公司或劉貴榮對鄭慶隆有不當得利請求權存在，惟系爭土地之買賣契約與借名登記契約既自始無效，則其不

當得利請求權已罹於時效，鄭慶隆自得拒絕給付。並聲明：榮光公司及劉貴榮之訴均駁回。

參、經原審判決，兩造各自提起上訴，榮光公司並為訴之變更，劉貴榮則追加為原告，其聲明如下：

一、榮光公司、劉貴榮部分：

㈠先位聲明（屬榮光公司）：

鄭慶隆應將系爭271號房地（權利範圍均為全部）之所有權移轉登記予劉貴榮。

㈡備位聲明（屬劉貴榮）：

鄭慶隆應將系爭271號房地（權利範圍均為全部）之所有權移轉登記予劉貴榮。

㈡榮光公司答辯聲明：上訴駁回。

二、鄭慶隆部分：

㈠上訴聲明：

1.原判決關於命鄭慶隆應將系爭51-2地號土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予榮光公司部分及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

2.上開廢棄部分，榮光公司於第一審之訴駁回。

㈡答辯聲明：

1.榮光公司變更之訴駁回。

2.劉貴榮之追加之訴駁回。

肆、本院整理兩造不爭執事項、爭執事項如下（見本院卷第78至81、104至105頁）：

一、不爭執事項：

㈠鄭慶隆、鄭○○為兄弟關係，且曾分別擔任榮光公司董事、董事長，與榮光公司第一任董事長劉○○為姻親關係。

㈡系爭51、51-2地號土地均屬臺中市太平區都市計畫內之農業區土地（原審卷一第255頁）。

㈢訴外人吳○○於76年12月18日將分割前51地號土地所有權移轉登記予鄭慶隆（原審卷一第12、13頁），嗣分割前51地號土地先後於77年7月16日、93年3月22日分割出51-1、系爭51

-2地號土地，其中51-1地號土地因買賣而移轉登記為訴外人張○○所有（分割後51地號土地即為系爭51地號土地）（原審卷一第24、29、37、38頁）。

㈣系爭51地號土地上之系爭271 號建物為農舍，於78年10月9日辦理所有權第一次登記，登記之所有權人為鄭慶隆（原審卷一第14、31、40、41、45頁）。

㈤系爭土地自登記為鄭慶隆所有、271 號建物自建造完成後，均由榮光公司使用迄今，且100 年前（包含100 年）之地價稅均由榮光公司繳納，101 年起始由鄭慶隆繳納；房屋稅則由榮光公司繳納迄今（原審卷一第95至102 頁、卷二第47至51頁）。

㈥榮光公司東平廠即在系爭土地、同段37、37-1、39、39-1地號土地上。

㈦榮光公司並未因使用包括系爭土地在內之6 筆土地及271 號建物而給予鄭慶隆任何對價。

㈧系爭不動產分別於77年1 月11日、79年5 月9 日設定最高限額抵押權1,100 萬元、2,900 萬元予臺灣中小企業銀行股份有限公司（擔保之抵押物尚包括坐落同段39、39-1地號土地），由榮光公司與鄭慶隆擔任共同債務人，嗣於102 年3 月11日因清償貸款而塗銷上開二抵押權登記（原審卷一第26、27頁、第37至41頁）。

㈨榮光公司於101年6月28召開股東會，股東會議事錄記載臨時動議案由：「本公司東平廠位於台中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地回歸公司案」；說明：「授權董事會依法處理，相關稅費、規費由公司負擔」；決議：「經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過」。該次股東會主席為鄭○○，而鄭慶隆亦有參加該次會議；且鄭○○、鄭慶隆事後有收受該次股東會之議事錄（原審卷一第103 至104 頁背面、第140 頁）。

㈩榮光公司及劉○○自85年7月17日起至90年1月26日止，以換單方式共同向臺灣中小企業銀行興中分行借款2,900 萬元，

而劉○○、鄭慶隆、鄭○○、劉○○為該借款之連帶保證人（依原審卷一第239頁起之臺灣中小企業銀行興中分行102年11月27日（102）興中字第50002300210號函檢附之貸款資料）。

㈣榮光公司於102年2月21日以潭子郵局第136號存證信函通知鄭慶隆終止上開土地及建物借名登記契約關係，鄭慶隆已收受上開存證信函（原審卷一第107、108頁）。

㈤榮光公司於102年3月29日提供擔保，持原法院102年度裁全字第55號假處分裁定，聲請對包括系爭土地及271號建物在內之不動產強制執行，並查封在案。

㈥榮光公司101年11月28日之資產負債表中並無系爭不動產之記載。

㈦兩造就對造所提文書之形式真正均不爭執。

㈧榮光公司於103年8月20日以董事會決議將系爭51地號土地暨271號建物移轉登記予榮光公司之權利，改轉由移轉登記予董事長劉貴榮（本院前審卷第7頁正反面），榮光公司並以103年8月22日民事上訴狀繕本，向鄭慶隆為債權讓與之通知（本院前審卷第5頁正反面）。

㈨系爭51、51-2地號土地登記為鄭慶隆名義當時，依89年1月26日刪除前之土地法第30條第1項規定，依法不得登記為榮光公司所有。

㈩系爭51、51-2地號在76年間買賣契約當時，依照當時相關法令是屬於耕地。當時榮光公司購買系爭土地，是供興建廠房使用。

㈪榮光公司於本案請求鄭○○應將坐落同段37、37-1地號土地（權利範圍全部）及鄭慶隆應將同段39、39-1地號土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予榮光公司部分，業經最高法院駁回鄭慶隆、鄭○○之上訴而確定。

㈫劉貴榮不符合無自用農舍之現耕農或農民之身分。

二、爭執事項：

㈠系爭土地係由何人出資買受？

㈡榮光公司與鄭慶隆間就系爭不動產間是否有借名登記契約存在？若有，是否因屬脫法行為而為無效？

㈢榮光公司主張①類推適用民法第541條第2項規定、②依民法第179條規定，請求鄭慶隆將系爭51地號土地及271建號建物所有權移轉登記予劉貴榮、請求鄭慶隆將系爭51-2地號土地登記給榮光公司，是否有理由？

㈣榮光公司就系爭51地號土地及271建號建物之前項請求若無理由，則劉貴榮主張①類推適用民法第541條第2項規定、②依民法第179條規定，並依債權讓與法律關係，請求鄭慶隆將系爭51地號土地及271建號建物所有權移轉登記予劉貴榮，是否有理由？

㈤榮光公司或劉貴榮之不當得利請求權是否罹於時效？

伍、本院之判斷：

一、分割前51地號土地係由榮光公司出資購買：

㈠查訴外人吳○○於76年12月18日以買賣為原因，將分割前51地號土地所有權移轉登記予鄭慶隆，嗣分割前51地號土地先後於77年7月16日、93年3月22日分割出51-1、系爭51-2地號土地，其中51-1地號土地因買賣而移轉登記為訴外人張○○所有，分割後51地號土地即為系爭51地號土地；而坐落於系爭51地號土地上之系爭271號建物則於78年10月9日辦理所有權第一次登記等情，有土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、舊式土地、建物登記簿謄本為證（見原審卷一第12至14頁、第24至31頁、第37至41頁），且為兩造所不爭執，而堪認定。

㈡榮光公司主張分割前51地號土地係由其出資購買，然為鄭慶隆所否認。經查：

1.榮光公司主張其買受分割前51地號土地後，於77年間將之分割出51-1地號土地，並出賣予張○○，嗣由張○○之繼承人張○○繼承後，將之與坐落同段52地號土地一併出賣予第三人等情，業據提出土地登記第二類謄本、異動索引、地籍圖謄本為證（見本院前審卷第57至70頁），並有臺中市太平地

政事務所（下稱太平地政事務所）104 年2 月12日平地一字第1040001130號函暨土地登記申請書附卷可參（見本院前審卷第81至87頁）；且經證人張○○於本院前審104 年5 月22日準備程序期日到庭結證稱：伊所有之51-1地號土地原地主是吳○○，他賣給榮光公司，該公司代表人是鄭慶隆；上開土地是伊父親張○○向吳○○買的，但吳○○已先賣給榮光公司，後來吳○○去跟榮光公司代表人談，把後面那一塊分割出來賣給伊父親，連同前面那一塊一起買，所買之二筆土地是51-1、52地號土地；伊買這二筆土地接洽的對象是吳○○，錢是付給吳○○；因吳○○先答應賣給伊，但先賣給榮光公司，是吳○○去跟榮光公司代表人談好才過戶；吳○○向伊表示土地先賣給榮光公司，後來才知道該公司代表人是鄭慶隆；伊父親買51-1地號土地時未與鄭慶隆接洽過；依土地謄本之記載，該土地是榮光公司代表人鄭慶隆過戶給伊父親，因購買上開2 筆土地的錢是伊負擔的，且全部都由伊處理，所以伊非常瞭解買賣之過程等語明確（見本院前審卷第131 背面至133 頁）。而依張○○上開證述內容，可知向吳○○購買分割前51地號土地者為榮光公司，而非榮光公司當時之代表人鄭慶隆。準此，則榮光公司主張自系爭51地號土地，及自分割前51地號土地分割出之系爭51-2地號土地，均係其出資購買而登記於鄭慶隆名下，即屬有據。

2.系爭土地自登記於鄭慶隆名下，及系爭271 號建物自興建完成後，均由榮光公司使用迄今，且100 年前（包含100 年）之地價稅均由榮光公司繳納，101 年起由鄭慶隆繳納；房屋稅則由榮光公司繳納迄今等情，為兩造所不爭執，且有榮光公司會計帳冊節本、臺中市政府地方稅務局100 年房屋稅轉帳繳款通知、委託轉帳代繳稅款約定書附卷可稽（見原審卷一第95至102 頁）。又系爭不動產由榮光公司使用，鄭慶隆均未向榮光公司收取任何對價等情，亦為兩造所不爭執，而堪認定。查系爭51、51-2地號土地之面積分別為4,508 平方公尺、784 平方公尺，共計超過5,000 平方公尺，且依102

年1 月之公告現值每平方公尺6,400 元、4,600 元計算，價值總計已高達32,457,600元【計算式：（6400Ｘ4508）＋（4600Ｘ784 ）＝00000000】，況此尚未計入系爭271 號建物之價值，是系爭不動產價值之高，不言可喻。查系爭不動產若是屬鄭慶隆個人所有，則以其面積之大，價值非低，卻願無償提供榮光公司使用逾30年，顯有違常情。鄭慶隆雖抗辯係因身為榮光公司之股東，故無償提供系爭不動產予榮光公司使用云云，然榮光公司為股份有限公司，有獨立之人格及財產，而鄭慶隆於系爭不動產取得、興建時，僅擔任董事一職，而系爭不動產之取得及建造均需成本，其豈有可能以自有資金取得系爭不動產後，在對榮光公司股份未因此增加之情形下，未就提供系爭不動產予榮光公司長期使用乙事，要求支付任何對價？是鄭慶隆所辯以自有資產幫助榮光公司，不求任何回報之舉，實與一般人投資公司希冀獲取利益之常情大相違背，而難採信。

3.又系爭不動產分別於77年1 月11日、79年5 月9 日設定最高限額抵押權1,100 萬元、2,900 萬元予臺灣中小企業銀行股份有限公司（擔保之抵押物尚包括坐落亦登記在鄭慶隆名下之同段39、39-1地號土地），由榮光公司與鄭慶隆擔任共同債務人，嗣於102 年3 月11日因清償貸款而塗銷上開二抵押權登記等情，有舊式土地登記簿謄本、台中市地政事務所網路申領異動索引在卷可參（見原審卷一第26、27頁、第37至41頁）。另榮光公司及劉○○自85年7 月17日起至90年1 月26日止，以換單方式共同向臺灣中小企業銀行興中分行借款2,900 萬元，而劉○○、鄭慶隆、鄭○○、劉○○為該借款之連帶保證人等情，亦有臺灣中小企業銀行興中分行102 年11月27日（102 ）興中字第50002300210 號函檢附之借據、往來放款明細資料附卷可佐（見原審卷一第239 至247-1 頁）。準此，鄭慶隆若確為系爭不動產之所有權人，則其何以僅因身為榮光公司之董事，即願無償提供包括系爭不動產在內，價值甚鉅之前開不動產設定抵押權，以擔保榮光公司之

借款債務？此顯與一般股份有限公司董事至多僅願意擔任公司債務之連帶保證人，而鮮少以自有財產為公司提供擔保之經驗法則相違。由此益證榮光公司主張其始為系爭土地之出資購買人、系爭271號建物之出資興建者等情，應屬有據。況前開亦登記於鄭慶隆名下之同段39、39-1地號土地（地目均為「建」），業經本院前審認定確為榮光公司出資購買後，借名登記於鄭慶隆名下，嗣因榮光公司終止借名契約，而判決鄭慶隆應返還39、39-1地號土地所有權全部予榮光公司在案，是榮光公司主張系爭不動產乃其出資購買及興建，確實信而有徵，足以採信。

4.榮光公司東平廠即在系爭土地、同段37、37-1、39、39-1地號土地上等情，為兩造所不爭執，且經曾任榮光公司董事、總經理等職務之證人劉○○，及擔任榮光公司總經理之證人陳○○分別於原審102年7月23日、同年11月14日言詞辯論期日分別結證屬實（見原審卷一第121頁背面、第216頁背面），且互核相符，而堪採信。而榮光公司於101年6月28召開股東會，股東會議事錄記載臨時動議案由：「本公司東平廠位於台中市○○區○○段○○○

）：…工廠那邊的地我建議就是說回歸登記在公司底下…。董事（鄭慶隆）：沒關係，可以，但是公司是不應該有農地。總經理（劉貴榮）：沒關係那就是說怎麼樣去處理嘛。董事（鄭慶隆）：對啊！可以過戶，但公司不能買農地這是第一點，第二點要過戶廠房一定要拆除，恢復農耕才可以。…列席會計師（陳○○）：…我們也有客戶有農地用信託案的這樣方式去做處理。董事（鄭慶隆）：對啦，但是農地買賣更名有它的困難度啦…所以有很多農地蓋工廠後要買賣時，就是拆掉種香蕉後照相，過戶後要蓋再蓋。…列席會計師（陳○○）：那是農用要避免增值稅、地價稅。董事（鄭慶隆）：對啦。這我都沒意見啦，因為該是我的就是我的，我也不會去爭執。總經理（劉貴榮）：那就通過。董事長（鄭○○）：（點頭）董事（鄭慶隆）：因為我們總是愛財取之有道。列席會計師（陳○○）：那就通過囉，授權董事會來處理…董事（鄭慶隆）：所以一切費用公司一樣由公司負責。劉○○法律代表（律師李○○）：相關稅捐費用。列席會計師（陳○○）：相關稅捐費用由公司負擔…」等情觀之，鄭慶隆於劉貴榮提出該臨時動議時，均未否認屬於東平廠用地之系爭土地是借名登記於其名下，甚且提及因農地回歸榮光公司要辦理更名有困難，農地有蓋工廠就是拆掉種香蕉後照相，過戶後要蓋再蓋等細節問題，足見其內心亦認知地目為「旱」之系爭土地是榮光公司借其名義為登記。再佐以該股東會在討論包括系爭土地更名為榮光公司之過程，除提及相關稅捐由榮光公司負擔外，榮光公司並無須另外支出其他費用，益證系爭土地當初確為榮光公司出資購買，否則鄭慶隆當無可能願意無償將系爭土地更名為榮光公司所有。又該臨時動議之目的在討論是否取回原屬榮光公司所有而借名登記於鄭慶隆名下之土地，與公司法第185 條第1 項第3 款所定「受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大影響者」之情形無涉，自無同法第172 條第5 項所定「不得以臨時動議提出」規定之適用。鄭慶隆以此為辯，亦非可採。

5.至於鄭慶隆雖辯稱榮光公司至101 年11月28日止之資產負債表，其上「固定資產」會計科目下並無任何關於「土地」之記載，足證系爭土地並非榮光公司之資產云云，並提出上開資產負債表為證（見原審卷一第129 、130 頁）。然系爭不動產既係借名登記（是否有效，詳於後述）於鄭慶隆名下，則在未移轉登記至榮光公司名下或辦理信託登記前，在會計原則上尚難認屬榮光公司之正式資產，故榮光公司未將之列入固定資產中，亦與常理無違，自難以此即反推系爭不動產非屬榮光公司出資購買或興建之不動產。

6.鄭慶隆雖稱76年間購買分割前51地號土地時，係以鄭○○、劉○○在第一信用合作社的聯名帳戶錢支付，包括79年間購○○○區○○段000 、000 地號亦用該帳戶資金支付，登記在劉○○名下，嗣後出賣所得歸劉貴榮、劉○○及劉○○三兄弟，故登記於鄭慶隆名下之系爭51地號土地應由鄭慶隆取得所有權云云，然查鄭慶隆稱已無法提出鄭○○、劉○○在第一信用合作社的聯名帳戶資料（見更一審卷第61頁）；況即或以該聯名帳戶之金錢支付買賣土地之資金，亦未必即非屬榮光公司所有之資金，且鄭慶隆否認榮光公司為買受人乙節，已與證人張○○證述內容不符，至臺中市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地登記在劉○○名下，嗣後出賣所得縱歸劉貴榮、劉○○及劉○○三兄弟取得，亦屬榮光公司與劉貴榮三兄弟間之法律關係，尚難據此推論系爭土地即係由鄭慶隆出資購買，而為其所有，是本院認無調○○○區○○段000、000地號土地之價金是否歸入榮光公司之必要。

7.鄭慶隆雖又抗辯系爭不動產之所有權狀均在其持有中等情，並提出土地及建築改良物所有權狀為證（見本院前審卷第56、57頁、本院卷第89至95頁），榮光公司則抗辯系爭不動產之所有權狀原由前任董事長劉○○持有，並以之設定抵押權向臺灣中小企業銀行借款，嗣鄭○○因於91年接任榮光公司董事長，而接續保管，惟於101 年6 月28日董事、董事長改選，鄭○○卸任董事長時，未將上開所有權狀交接，始會由

鄭○○繼續持有等情。按認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷。又公司為事業體，法律上屬法人組織，固與自然人同有獨立之人格，惟其係由自然人設立、經營，其行為均須以具行為能力之自然人代表為之。查系爭土地因買賣而登記於鄭慶隆名下時，榮光公司之法定代理人為劉○○，嗣於91年8月12日變更登記為鄭○○，直至101年7月16日始變更登記為劉貴榮等情，有榮光公司提出之股份有限公司變更登記表在卷可憑（見原審卷一第61至86頁），則榮光公司主張鄭慶隆係因其胞弟鄭○○擔任榮光公司法定代理人因而為榮光公司持有、保管系爭不動產之所有權狀，嗣未移交劉貴榮等情，尚屬可能；且觀諸鄭慶隆係於本院前審與鄭○○共同具狀提出系爭不動產、同段39地號土地（於93年間分割增加39-1地號土地）、37地號土地（於93年間分割增加37-1地號土地）之所有權狀（見本院前審卷第53至58頁），而除39、39-1地號土地，係榮光公司借名登記在鄭慶隆名下，已如前述外，37、37-1地號土地亦經本院前審認定係榮光公司借名登記在鄭○○名下，經榮光公司終止借名登記契約後，應返還於榮光公司，而判決榮光公司勝訴確定在案等情，是以單純持有土地、建物所有權狀等情，尚不足以推論鄭慶隆即為出資購買、興建系爭不動產之人。鄭慶隆上開所辯，亦無足採。

㈢綜上各節，榮光公司主張系爭不動產為其所購買、興建等情，應堪採信。

二、榮光公司與吳○○就系爭土地所訂立之買賣契約、與鄭慶隆就系爭土地所訂立之借名登記契約均為無效：

按當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效。以私有農地

出售於無自耕能力人者，其買賣契約固因客觀上給付不能而非有效。惟如同時約定可登記於買受人所指定有自耕能力之人者。則此項約定亦為法所不禁，即難謂以不能之給付為標的，而認其契約係自始無效。然土地法第30條私有農地之移轉，其承受人以能自耕者為限之規定，旨在貫徹耕者有其田之基本國策，發揮農地之作用，是以若於農地買賣契約中雖形式上合法的約明移轉登記予有自耕能力之第三人，但買受人之目的僅在於借用有自耕能力之他人名義取得產權，實質上並無使其真正取得農地從事耕作之意思，即係以迂迴之方法逃避土地法第30條之禁止規定，實為脫法行為，其買賣契約、借名登記契約應歸於無效。經查：

㈠89年1 月28日修正前農業發展條例第3 條第11款規定：「耕地：指農業用地中依區域計畫法編定之農牧用地，或依都市計畫法編為農業區、保護區之田、旱地目土地，或依土地法編定之農業用地，或未依法編定而土地登記簿所記載田、旱地目之土地。」；同日刪除前之土地法第30條規定：「私有農地所權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。違反前項規定者，其所有權之移轉無效」。而系爭土地於榮光公司與吳○○訂立買賣契約之76年12月18日，係屬64年1 月10日發布實施之太平都市計畫「農業區」之土地（地目為旱），迄今尚無變更等情，有上開舊式土地登記簿謄本、太平地政事務所107 年9 月13日平第一字第1070006802號函、107 年9 月17日太區農建字第1070027494號函、臺中市政府都市發展局107 年9 月18日中市都計字第1070162294號函在卷可憑（見原審卷一第24頁、本院更一審卷第80、95、96頁），是系爭土地於上開買賣時，應屬89年1 月28日修正前農業發展條例第3 條第11款之耕地，依當時之土地法第30條第1 項之規定，其承受人以能自耕者為限，故不能移轉為私法人之榮光公司所有，且此亦為兩造所不爭執，而堪認定。至原審法院向太平地政事務所函查時，該所雖回覆：系爭土地均為太平都市計畫範

圍內之農業區土地，依農業發展條例第3條第11款及第33條之規定，非屬耕地範疇，是亦無私法人不得承受之移轉限制等情（見原審卷一第257頁），惟其所引用之農業發展條例第3條第11款，乃係函查當時即89年1月28日修正後農業發展條例之規定，尚非榮光公司向吳○○購買系爭土地時所應適用之法律，是該函尚無從為有利於榮光公司之認定。

㈡系爭土地自吳○○於76年12月18日出賣予榮光公司後，即登記於鄭慶隆名下迄今，雖堪推認榮光公司與吳○○有約定指定登記在具有自耕農身分之鄭慶隆名下，而無給付不能之情形，然榮光公司既自陳其取得系爭土地後，即在其上興建271號建物作為辦公室，並鋪設水泥空地及搭建鐵棚，並供榮光公司向銀行抵押貸款，迄今仍為榮光公司占有供廠房使用等情，足證榮光公司將系爭土地指定登記在鄭慶隆名下之目的，僅在借用鄭慶隆名義，以作成徒具形式而無實質之利他契約，並無使鄭慶隆真正取得系爭土地以從事耕作之意，亦從未供鄭慶隆農作使用，而係以迂迴方法逃避修正刪除前土地法第30條第1項禁止規定之適用，以達榮光公司享有土地所有權之實質目的，雖形式上符合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借名契約性質，且因鄭慶隆在101年6月28日股東會中對於系爭土地回歸榮光公司所有乙案，亦無異議，似見榮光公司與鄭慶隆成立借名登記契約時，已有待榮光公司或特定第三人可受移轉前開系爭不動產所有權時，再為移轉登記之預見，然此僅為鄭慶隆是否認系爭土地屬榮光公司所有而同意返還而已，而榮光公司與鄭慶隆間容或承認曾有借名契約之合意，亦不足影響法院所為借名契約是否有效之認定；榮光公司購入系爭土地既係為建廠之用，而非供耕作之用甚明，自與農地農用之國家政策有所違背，苟容許兩造間此等迴避強行法規之迂迴方式以達強行法規所禁止之相同效果，恐違反耕者有其田，農地農用之基本國策，無異鼓勵脫法行為，揆諸前揭說明，本件確為脫法行為，

應認系爭土地買賣契約及借名契約均為無效，且其無效為當然、自始無效，並不因嗣後土地法第30條嗣於89年1 月28日刪除而有異。

三、榮光公司與鄭慶隆就系爭271 號建物所訂立之所訂立之借名登記契約，應屬有效：

㈠按「本條例中華民國89年1 月4 日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」、「本條例中華民國89年1 月4 日修正施行前取得農業用地，且無自用農第18條舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。」、「第1 項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」，89年1 月26日公布施行之農業發展條例第18條第1 項、第3 項前段、第4項前段定有明文。

㈡榮光公司於系爭51地號土地上之系爭271 號建物，係榮光公司於77年10月10日興建完成之農舍，並於78年10月9 日借用鄭慶隆名義辦理建物所有權第一次登記等情，有前揭建物登記第二類謄本在卷可參，則榮光公司與鄭慶隆就271 號建物成立借名登記契約之時間，既在農業發展條例第18條於89年1 月28日增訂公布之前，基於法律不溯及既往原則，自難認榮光公司與鄭慶隆間就系爭271 號建物所成立之借名登記契約，有農業發展條例第18條規定之適用。準此，榮光公司與鄭慶隆就系爭271 號建物成立借名登記契約時，法既無禁止私法人之榮光公司登記為該建物之所有權人，則榮光公司與鄭慶隆成立之此借名登記契約，應屬有效。鄭慶隆主張就系爭271 號建物成立之借名登記契約為脫法行為，應屬無效云云，自無可採。

四、榮光公司不得類推適用民法第541 條第2 項規定，請求鄭慶隆移轉系爭土地所有權：

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，民法第549

條第1項、第541條第2項分別定有明文。查榮光公司雖主張其與鄭慶隆就系爭土地成立借名登記契約，其業已向鄭慶隆為終止借名登記契約之意思表示，自得類推民法第541條第2項之規定，請求鄭慶隆移轉系爭土地所有權等情。惟榮光公司與鄭慶隆就系爭土地成立之借名登記契約，因屬脫法行為，而自始無效等情，已如前述，榮光公司主張其於終止上開借名登記契約後，可類推適用民法第541條第2項之規定，請求鄭慶隆移轉系爭土地所有權，自屬無據。

五、榮光公司不得依不當得利之法律關係，請求鄭慶隆移轉系爭土地所有權：

㈠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。次按不當得利之功能，在於使受益人返還其無法律上原因所受的利益（取除功能），不當得利受益人有返還其所受利益予受損人之義務，與侵權行為損害賠償以填補被害人所受損害為目的並不相同。因此，在給付型之不當得利，如受益人無法律上之原因取得不動產所有權而受利益，受損人依不當得利之規定，應請求受益人移轉不動產所有權登記，以返還其無法律上原因所受之利益。

㈡查榮光公司與鄭慶隆間就系爭土地所成立之借名登記契約，為脫法行為，應屬自始無效等情，既如前述，則鄭慶隆取得系爭土地之所有權，即無法律上原因，而受有利益，致榮光公司受有損害，榮光公司固得依不當得利之法律關係，請求鄭慶隆返還所受利益。惟鄭慶隆提出時效抗辯，拒絕給付，榮光公司則主張鄭慶隆為榮光公司股東兼董事，長期參與公司決策，且在股東會決議時亦同意授權董事會依法處理，故時效期間不能自買賣契約訂立時起算，而應自榮光公司終止借名登記時起算等情。經查：

1.按請求權因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第125條、民法第128條前段分別定有明文。所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上

無法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使無關。倘請求權人因權利存在之不知或其他事實上障礙，不能行使請求權者，則時效之進行不因此而受影響。

2.查榮光公司與鄭慶隆就系爭土地於76年間訂立之借名登記契約既自始無效，則榮光公司對鄭慶隆之不當得利返還請求權，自鄭慶隆於76年12月18日登記為系爭土地之所有權人時，即得行使，縱榮光公司因不知該借名登記契約為無效，致主觀上不知有此權利可行使，仍屬事實上障礙，不能阻止時效之進行。是榮光公司主張應自其終止借名登記契約時起算不當得利請求權之時效期間云云，自屬無據。

3.榮光公司就系爭土地對鄭慶隆之不當得利請求權之時效期間既自76年12月18日起算，而榮光公司遲至102 年4 月2 日始提起本件訴訟等情，有民事起訴狀上原審法院收狀戳章可稽（見原審卷一第5 頁），則其不當得利請求權已罹於15年之消滅時效期間，堪可認定。鄭慶隆為時效抗辯拒絕給付，自屬有據。

六、榮光公司主張類推適用民法第541 條第2 項規定、依不當得利之法律關係，請求鄭慶隆將系爭271 號建物所有權移轉登記予劉貴榮，均無理由：

㈠按農業用地申請建造農舍時，實施區域計畫地區建築管理辦法第6 條第1 項第1 款規定應檢附「現耕農身分證明」，而都市計畫法臺灣省施行細則第29條第2 項第1 款規定「興建農舍之申請人必須具備農民身分；農業發展條例第3 條第3 款及第18條第1 項規定之「農民」，係指直接從事農業生產之自然人；復依農業發展條例第18條第4 項規定：「第1 項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權…」，故興建農舍坐落農業用地及農舍建物之併同移轉對象，仍應為無自用農舍之現耕農或農民身分，且不因農業用地取得時間點而有不同規範；系爭271 號建物之用途為自用農舍，依上開規定，應與坐落之系爭51地號土地併同移轉，且承受人應為無自用

農舍之現耕農或農民身分，惟公司為私法人不具農民身分，爰無法登記為系爭271 號建物之所有權人等情，有太平地政事務所103 年5 月28日平地一字第1030004041號函附卷可稽（見原審卷二第16頁）；又農業發產條例第18條第4 項之立法意旨，係為避免已興建農舍之農地如得自由移轉予其他人，原供申請興建農舍之農地脫離農舍所有權人之支配管領範圍，無法落實已興建農舍後其他90% 之農業用地仍供積極農業生產使用，將影響農地完整性及農業生產環境，爰規範農舍應與其坐落用地併同移轉，以確保足供積極農業生產使用之土地，故農業發展條例89年修正施行前已興建農舍與其坐落農業用地仍應受農業發展條例第18條第4 項規定所規範等情，亦有行政院農委會109 年11月13日農企字第1090249161號函附卷可查（見本院卷第119 頁）。準此，屬於農舍之系爭271 號建物，無論興建時間為何，依照上開說明，於移轉時均應受現行農業發展條例第18條第1 項、第4 項之限制，其承受人應為無自用農舍之現耕農或農民，且系爭271 號建物須與其坐落之系爭51地號土地併同移轉，應無疑義。榮光公司抗辯系爭271 號房地之所有權移轉，應不受現行農業發展條例第18條之限制云云，並無可取。

㈡查系爭271 號建物係榮光公司出資興建，借名登記在鄭慶隆名下，且其借名登記契約應屬有效，俱如前述，則榮光公司本得類推適用民法第549 條第1 項之規定，隨時終止借名登記契約。而榮光公司已於102 年2 月21日以潭子郵局136 號存證信函向鄭慶隆為終止上開借名登記契約之意思表示，且鄭慶隆均已收受上開通知等情，為兩造所不爭執，且有榮光公司提出之存證信函在卷可參（見原審卷一第107 、108 頁），則兩造間就系爭271 號建物之借名登記契約已然終止，應可認定，榮光公司應得類推適用民法第541 條第2 項之規定，及依不當得利之法律關係，請求返還系爭271 建物之所有權。又榮光公司主張其業將請求鄭慶隆返還系爭271 號房地所有權之請求權（含類推適用民法第541 條第2 項規定之

返還請求權及不當得利返還請求權）讓與劉貴榮，並以103年8月22日民事上訴狀繕本，向鄭慶隆為債權讓與之通知等情，業據提出榮光公司103年8月20日董事會議事錄為證（見本院前審卷第7頁正反面），並有上開上訴狀及本院送達證書附卷可稽（本院前審卷第5頁正反面、11頁），復為兩造所不爭執，亦堪信為真實。

㈢惟查，榮光公司已不得請求鄭慶隆移轉系爭51地號土地所有權，如前所述，且劉貴榮並不符合無自用農舍之現耕農或農民身分等情，亦為兩造所不爭執，而堪認定。準此，榮光公司不得請求系爭51地號土地與系爭271號建物併同移轉，且劉貴榮依農業發展條例第18條第1項之規定，亦不得登記為系爭271號建物之所有權人。從而，榮光公司依不當得利之法律關係、類推適用民法第541條第2項規定，請求鄭慶隆將系爭271號建物所有權移轉登記予劉貴榮，已違反農業發展條例第18條第1項、第4項之強制規定，而不應准許。

七、劉貴榮依債權讓與、類推適用民法第541條第2項之規定，及不當得利之法律關係，請求鄭慶隆將系爭271號房地之所有權移轉登記予劉貴榮，並無理由：

按債權讓與，債務人於受通知時所得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人，民法第299條第1項定有明文。所謂得對抗之事由，包括抗辯權。劉貴榮雖主張其已自榮光公司受讓系爭271號房地借名登記終止後類推適用民法第541條第2項之返還請求權、不當得利請求權，其自得依債權讓與及上開法律關係，請求鄭慶隆移轉系爭271號房地所有權等情，然為鄭慶隆所否認。經查：

㈠就系爭51地號土地部分，榮光公司對鄭慶隆並無得類推適用民法第541條第2項規定請求返還之權利，自無從將之讓與劉貴榮；另其對鄭慶隆之不當得利請求權已罹於時效，鄭慶隆並為時效抗辯，拒絕給付，則揆諸上開說明，鄭慶隆自得以此事由，對抗劉貴榮。是以劉貴榮主張依債權讓與、類推適用民法第541條第2項、不當得利之法律關係，請求鄭慶

隆移轉系爭51地號土地所有權，即屬無據。

㈡就系爭271號建物部分，劉貴榮依法不能登記為系爭271號建物之所有權人等情，已如前述，則劉貴榮本於債權讓與之法律關係，及民法第541條第2項之返還請求權、不當得利之法律關係，請求鄭慶隆移轉系爭271號建物之所有權，亦為法所不許，而無理由。

八、綜上所述，榮光公司主張類推適用民法第541條第2項之規定、依不當得利之法律關係，請求鄭慶隆將系爭51-2地號土地所有權（權利範圍全部）移轉登記予榮光公司，為無理由，不應准許。原審就此部分為鄭慶隆敗訴之判決，容有違誤，鄭慶隆上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至榮光公司於本院為訴之變更，主張類推適用民法第541條第2項之規定、依不當得利之法律關係，請求鄭慶隆將系爭271號房地所有權（權利範圍均全部）移轉登記予劉貴榮，並無理由，應予駁回如主文第3項所示。另劉貴榮追加之訴，請求依債權讓與之法律關係、類推適用民法第541條第2項之規定、不當得利之法律關係，請求鄭慶隆將系爭271號房地所有權（權利範圍均全部）移轉登記予劉貴榮，亦無理由，應駁回其追加之訴如主文第4項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

十、據上論結，本件鄭慶隆上訴有理由；榮光公司變更之訴、劉貴榮追加之訴，均無理由，依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日

民事第七庭審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由

書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　李淑芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日