

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上字第55號

上訴人 謝春滿（林瑞理之承受訴訟人）
謝英女（林瑞理之承受訴訟人）
謝英美（林瑞理之承受訴訟人）
謝英惠（林瑞理之承受訴訟人）
謝生恭（林瑞理之承受訴訟人）
謝玉梅（林瑞理之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 李代昌律師
王佩琳律師
蔡文玲律師

被上訴人 吳順明
陳奐佑
吳柏辰
蘇綺萱

共同

訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年3月12日臺灣高雄地方法院107年度重訴字第269號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按於第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人於原審主張上訴人之被繼承人林瑞理（於原審審理中死亡，已由上訴人聲明承受訴訟）與被上訴人透過訴外人鼎益豐國際有限

01 公司（下稱鼎益豐公司）之媒介，就坐落高雄市○○區○○
02 段○○○ ○號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）為自辦市
03 地重劃需要而成立借名登記契約，將系爭土地所有權移轉登
04 記予含上訴人在內如附表2所示之人（權利範圍各如附表2
05 所示）。嗣林瑞理於民國107年7月6日委請律師寄發存證
06 信函對被上訴人為終止借名登記契約之意思表示，林瑞理嗣
07 亦已死亡，借名登記契約業經合法終止，被上訴人登記為系
08 爭土地所有權人之法律上原因即不存在，構成不當得利，爰
09 類推適用民法第541條第2項、第179條規定，擇一請求被
10 上訴人將系爭土地之所有權（權利範圍各如附表2所示）移
11 轉登記予林瑞理之繼承人即上訴人共同共有（見原審卷第4
12 -5頁）。嗣上訴人提起上訴後，追加備位請求，主張林瑞理
13 與被上訴人間如附表1所示之買賣債權行為及所有權移轉物
14 權行為，係通謀虛偽意思表示，被上訴人受移轉登記為所有
15 權人，乃無法律上原因而受利益，致林瑞理受損害，依民法
16 第767條第1項、第179條規定，備位聲明被上訴人應將如
17 附表1所示所有權移轉登記塗銷（見本院卷一第470-471頁
18 ）。核其所為訴之追加，同係基於林瑞理與被上訴人間就系
19 爭土地因辦理市地重劃籌備有關之原因事實，有社會事實上
20 之共通性及關聯性，得利用原訴所主張之事實及證據資料，
21 且無害於被上訴人程序權保障，核與上開規定，尚無不符，
22 應予准許。

23 二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一
24 審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴
25 訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審主張
26 林瑞理就系爭土地欲辦理市地重劃，並為符合獎勵土地所有
27 權人辦理市地重劃辦法關於會員人數等相關規定要求，而委
28 由鼎益豐公司就系爭土地辦理市地重劃，並透由鼎益豐公司
29 之媒介與被上訴人就系爭土地成立借名登記契約（見原審卷
30 第195-196頁、第216頁反面）。嗣於本院審理中主張林瑞
31 理與被上訴人間並非成立單純的借名登記契約，而係成立以

01 辦理市地重劃為委任本旨之借名登記及委任契約等語（見本
02 院卷一第57-71頁）。核上訴人上揭主張係針對其於原審所
03 為兩造就系爭土地為借名登記之背後原因目的關係之事實上
04 陳述補充，再提出補強之攻防方法，併就契約內容之法律上
05 見解闡述說明，核屬對於在第一審已提出之攻擊防禦方法為
06 補充，依前揭規定，應予准許。被上訴人主張上訴人不得提
07 出新攻擊防禦方法云云，自無足採，先予敘明。

08 貳、實體事項：

09 一、上訴人起訴主張：

10 (一)系爭土地原為被繼承人林瑞理一人所有，林瑞理欲就系爭土
11 地自辦市地重劃（下稱系爭土地開發案），為符合當時獎勵
12 土地所有權人辦理市地重劃辦法第6條、第8條第1、4項
13 、第11條規定關於土地所有權人數及理監事會員人數要求，
14 透由訴外人鄭元興之媒介，而與鼎益豐公司合作，並於103
15 年8月27日、28日分別與鼎益豐公司、該公司負責人林嘉賢
16 （已歿）簽立協議書（下稱系爭協議書）、不動產買賣契約
17 書（下稱系爭不動產買賣契約書），除委由鼎益豐公司為重
18 劃主辦人外，並約定將系爭土地移轉登記至鼎益豐公司指定
19 之被上訴人、林嘉賢、鄭元興、王朝風、陳坤山、謝宗穎等
20 9人名下（下稱全體出名人，權利範圍各如附表2所示），
21 而與全體出名人成立借名登記契約。

22 (二)其後鼎益豐公司分別於103年9月23日、103年10月23日出
23 具切結書（下稱系爭切結書）、協議書（下稱第二份協議書
24 ）予林瑞理，切結若未能於103年9月23日起1年半內（即
25 105年3月22日前）就系爭土地進行市地重劃，或有停止興
26 辦市地重劃之情，鼎益豐公司與其指定登記人應將系爭土地
27 返還林瑞理，鼎益豐公司並簽發面額新臺幣（下同）2,000
28 萬元之本票1紙（下稱系爭本票）交林瑞理收執，以為擔保
29 。詎系爭土地迄今未進行市地重劃，已逾上述105年3月22
30 日之辦理期限，且亦已因鼎益豐公司停業，及其負責人林嘉
31 賢之死亡而停止興辦。林瑞理並已依民法第549條第1項規

定以存證信函向被上訴人、鼎益豐公司為終止借名登記之意
思表示。惟被上訴人於契約終止後卻拒絕返還系爭土地，爰
依民法第541條第1、2項、第179條規定提起本訴，並聲
明：被上訴人應將系爭土地所有權（權利範圍各如附表2編
號1至4所示）移轉返還予上訴人公有。並於本院就原
審所主張借名登記契約為攻擊防禦方法之補充，及追加備位
之訴（詳壹之一、二）。

二、被上訴人則以：被上訴人吳順明前於103年7月30日與鼎益
豐公司簽立高雄市大寮區大坪頂特定自辦市地重劃區第六單
元合資開發契約書（下稱系爭合資開發契約）。鼎益豐公司
就購買土地預估成本1,600萬元及辦理重劃所需費用，自簽
約日起先後向吳順明借貸合計2,600萬元，並將系爭土地移
轉登記予吳順明及其指定之其餘被上訴人，保障吳順明將來
重劃後之權利及借款返還，與被上訴人係成立信託讓與擔保
法律關係。又林瑞理與鼎益豐公司間簽立之系爭協議書、系
爭切結書，均為林瑞理與鼎益豐公司間之約定，被上訴人並
不知悉亦未曾同意，且鼎益豐公司皆係以契約當事人之主體
地位與林瑞理簽署，並非以代理人身分，或有法律效果歸於
上訴人之認知，被上訴人並未與林瑞理成立借名登記或委任
契約，且系爭土地已依系爭協議書約定交由鼎益豐公司管理
使用，並非林瑞理管理，不符合借名登記之要件。又林瑞理
將系爭土地依系爭不動產買賣契約書辦理所有權移轉後，已
因物權之變動而喪失系爭土地之所有權，基於債之相對性原
則，自不得再行使民法第767條之物上請求權，若嗣林瑞理
與林嘉賢間之法律關係不存在，林瑞理亦僅得向林嘉賢請求
返還，其與被上訴人間並無給付關係存在，不成立不當得利
。另被上訴人否認林瑞理與林嘉賢間之買賣關係係通謀虛偽
意思表示，縱認係通謀，被上訴人並不知林瑞理無出賣土地
之意，被上訴人亦為善意第三人，依民法第87條第1項但書
規定，上訴人不得以之對抗善意之被上訴人，且兩造間就系
爭土地所有權移轉之物權契約亦無民法第87條第1項前段應

屬無效之情事等語置辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴並為訴之追加及攻擊防禦方法之補充，先位聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人吳順明、吳柏辰、陳奐佑、蘇綺萱應將系爭土地所有權（權利範圍與面積各如附表2編號1至4所示）移轉登記予上訴人公同共有；備位聲明：被上訴人應將系爭土地如附表1所示之所有權移轉登記予以塗銷。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第281-283、333頁）：

(一)系爭土地原為林瑞理所有，林瑞理於103年10月20日以買賣為登記原因（原因發生日為103年8月28日），將系爭土地移轉予如附表2所示之全體出名人（權利範圍各如附表2所示）。被上訴人未曾取得系爭土地所有權狀正本，系爭土地所有權狀正本迄由林瑞理及其繼承人保管（見原審卷第7-12頁、第48-57頁、第80頁、第157頁）。

(二)林嘉賢擔任負責人之鼎益豐公司、吳順明於103年7月30日簽訂系爭合資開發契約，侑冠開發工程有限公司（下稱侑冠公司）負責人鄭景文在場見證。鼎益豐公司與吳順明並先後於103年9月3日、103年11月3日簽立借貸契約書。吳順明分別於103年7月30日、103年9月3日及103年11月3日匯予鼎益豐公司1,000萬元、1,100萬元以及500萬元。（見原審卷第83、87、90頁，本院卷一第183頁）。

(三)林瑞理於103年8月27日與鼎益豐公司、鄭元興（署名連帶保證人）共同簽署系爭協議書，該協議書並經原審法院所屬民間公證人黃玉鳳公證。鼎益豐公司另於103年9月23日簽立系爭切結書。林瑞理、鼎益豐公司、鄭元興（署名連帶保證人）再於103年10月23日簽立第二份協議書，鼎益豐公司並於同日簽發系爭本票1紙交予林瑞理收執（見原審卷第29-32頁）。

(四)林瑞理於103年8月28日與林嘉賢就系爭土地共同簽訂不動產買賣契約書。

- 01 (五)林瑞理於107年7月6日委請律師寄發存證信函予被上訴人
02 ,表明終止林瑞理與被上訴人間借名登記契約,請被上訴人
03 將系爭土地移轉登記予林瑞理,該存證信函已於同年9月9日
04 送達被上訴人(見原審卷第33-36頁)。
- 05 (六)林瑞理曾執鼎益豐公司所簽發系爭本票,向臺灣臺南地方法
06 院聲請本票裁定,經該法院於107年7月30日以107年度司
07 票字第2670號裁定准許(見原審卷第120頁)。
- 08 (七)林瑞理於起訴後之107年8月27日去世,法定繼承人為上訴
09 人及訴外人謝生貴,謝生貴已聲明拋棄繼承,上訴人所繼承
10 林瑞理之遺產尚未分割(見原審卷第101-112頁)。
- 11 (八)上訴人先後於108年5月2日、108年5月24日委請律師寄
12 發存證信函予鼎益豐公司(寄送地址為鼎益豐公司登記公司
13 所在地:台南市○○區○○路○○○號1樓),表明系爭土地
14 已停止興辦市地重劃,故終止與鼎益豐公司間借名登記關係
15 之意思表示,並請偕同借名登記所指定之人將系爭土地移轉
16 登記返還上訴人,該存證信函因鼎益豐公司遷移不明、招領
17 逾期而遭退回(原審卷第140-142頁、第149頁,本院卷一
18 第225-240頁)。

19 五、本院之判斷：

- 20 (一)林瑞理並未與被上訴人間就系爭土地成立借名登記或委任契
21 約：

22 按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責任。
23 但法律別有規定,或依其情形顯失公平者,不在此限。民事
24 訴訟法第277條定有明文。又負舉證責任之一方,苟能證明
25 間接事實並據此推認要件事實,雖無不可,並不以直接證明
26 為必要,惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間,須依
27 經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在,且綜合各該間
28 接事實,已可使法院確信待證之要件事實為真實者,始克當
29 之,不得僅以推測之詞作為認定之依據,否則即屬違背證據
30 法則(最高法院109年度台上字第123號判決意旨參照)。
31 上訴人主張林瑞理係出於使系爭協議書上之全體出名人,依

照辦理系爭土地開發案之委任本旨，而將系爭土地借名登記於被上訴人名下，由其等擔任重劃會理監事，協助完成系爭土地重劃事務，而與全體出名人成立借名登記及委任契約等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，則林瑞理與被上訴人間就系爭土地有無成立借名登記或委任契約，應由上訴人舉證證明。上訴人固提出林瑞理與鼎益豐公司、訴外人鄭元興於103年8月27日簽立之系爭協議書、鼎益豐公司先後於103年9月23日、103年10月23日簽立之系爭切結書、第二份協議書，103年8月28日系爭不動產買賣契約書（俗稱私契）、土地所有權買賣移轉契約（俗稱公契）及證人鄭元興之證述為證（見原審卷第29-30、31、32頁、本院卷一第101-106、241-244頁）。

惟查：

1. 依上訴人提出林瑞理與鼎益豐公司、訴外人鄭元興於103年8月27日簽立之系爭協議書，其內容載明：林瑞理為土地所有權人，鼎益豐公司為主辦重劃人，林瑞理坐落高雄市大寮區大坪頂特定區第六單元範圍內之系爭土地，提供移轉給鼎益豐公司管理並協助成立自辦市地重劃委員會，以利土地整體開發，林瑞理同意將系爭土地移轉至鼎益豐公司指定如附表2所示之人，鼎益豐公司應善盡系爭土地之管理責任，未來自辦市地重劃完成，鼎益豐公司必須無條件將土地所有權益返還林瑞理。保證人鄭元興需監督系爭土地之應用，並保證系爭土地未來重劃完成後鼎益豐公司無條件將土地所有權益返還於林瑞理等語（見原審卷第29-30頁）；另鼎益豐公司於103年9月23日書立之系爭切結書，亦記載：林瑞理提供系爭土地供鼎益豐公司自辦市地重劃，作為自辦市地重劃會員資格，鼎益豐公司切結本案約1年半內，如未能順利進行市地重劃或本案市地重劃停止興辦，鼎益豐公司及其指定登記人須將本筆土地及其權益返還林瑞理等語（見原審卷第31頁），堪認林瑞理確有與鼎益豐公司基於辦理市地重劃之目的，約定將系爭土地提供移轉給鼎益豐公司管理，而同意

系爭土地移轉至鼎益豐公司指定之人即附表2所示吳順明等9人名下，鼎益豐公司並向林瑞理切結、承諾如1年半內未能順利進行市地重劃，或市地重劃停止興辦，鼎益豐公司及其指定登記人須將系爭土地返還林瑞理。

2. 又林瑞理與鼎益豐公司簽立系爭協議書翌日即103年8月28日，即與鼎益豐公司之負責人林嘉賢就系爭土地簽立系爭不動產買賣契約書，以買賣名義，將系爭土地辦理所有權移轉登記予吳順明等9人一節，亦有系爭不動產買賣契約書及土地所有權買賣移轉契約在卷可憑（見本院卷一第101-106、241-244頁）。佐以證人即系爭協議書所載連帶保證人鄭元興證述：我有在系爭協議書簽章擔任連帶保證人，當初是林嘉賢找我當連帶保證人，林瑞理的系爭土地要做市地重劃，重劃有規定要地主8至9人才可以辦理，所以要將土地登記成8至9人所有，所以要借名登記，將土地登記在系爭協議書上記載的那些人名下，很單純是借名登記，所以市地重劃完成後當然要將土地還給林瑞理。系爭協議書記載將系爭土地移轉給鼎益豐公司管理，就是讓鼎益豐公司去辦理借名登記，來做市地重劃，系爭土地103年10月20日以買賣為原因移轉給附表2所示之人，並無真實買賣，只是借名登記，被上訴人及林嘉賢是林嘉賢指定的，其他移轉對象是林瑞理兒子謝生貴指定等語，亦有原審108年6月5日言詞辯論筆錄在卷可參（見原審卷第155-156頁）。證人所述核與上開事證互核相符，而依上開事證及證人鄭元興證述所示，系爭協議書之契約當事人為林瑞理與鼎益豐公司，承諾市地重劃完成或停止興辦後返還土地予林瑞理之人亦為鼎益豐公司，均非被上訴人，被上訴人僅為鼎益豐公司指定移轉之人，依系爭協議書所成立之契約關係應存在於林瑞理與鼎益豐公司之間；林嘉賢名義與林瑞理就系爭土地所簽立之系爭不動產買賣契約，雖無真實的買賣行為，但雙方之真意係在履行系爭協議書所約定之內容，林瑞理與鼎益豐公司應受該買賣契約之拘束。

01 3.上訴人雖以林瑞理之代理人謝生貴因透過訴外人鄭元興、林
02 嘉賢、鄭景文等人之媒介，獲悉被上訴人吳順明亦有意參與
03 系爭土地開發案，林瑞理、謝生貴遂基於信賴訴外人鼎益豐
04 公司負責人林嘉賢之土地開發相關經驗，及吳順明等人為知
05 名建商德旺建設企業有限公司及旺德昌投資股份有限公司負
06 責人之背景，而決定與鼎益豐公司及吳順明等人合作，才透
07 過鼎益豐公司負責人林嘉賢之媒介及代理，以口頭約定之方
08 式與吳順明等9人成立以辦理市地重劃為本旨之借名登記及
09 委任契約，約定以鼎益豐公司為主辦重劃人，由吳順明等9
10 人依照委任本旨，管理或處分系爭土地，並擔任重劃會理監
11 事，因而簽立系爭協議書、系爭不動產買賣契約書及土地所
12 有權買賣移轉契約書，用以表彰上開法律關係等語，惟此為
13 被上訴人所否認，辯稱：其等係基於吳順明就系爭土地之市
14 地重劃有出資且借貸予鼎益豐公司，為保障吳順明之權益及
15 擔保借款返還，由鼎益豐公司將系爭土地之一部移轉登記予
16 吳順明及吳順明指定之其餘被上訴人等語，並提出系爭合資
17 開發契約、出資匯款單、借貸契約書為證（見原審卷第81-8
18 3、87-90頁）。查：

- 19 (1)依鼎益豐司與吳順明簽立之系爭合資開發契約，雙方係為共
20 同投資開發高雄市大寮區大坪頂特定區自辦市地重劃，第1
21 條第1項明定投資標的為「高雄市大寮區大坪頂特定區自辦
22 市地重劃區第六單元」，總面積33.26公頃；第4條投資比
23 例為鼎益豐公司（及其指定投資者）占投資比例50%，吳順
24 明占投資比例50%，第5條約定由甲、乙雙方各得50%之抵
25 費地；第6條第1項約定：「為保障投資者地主會員資格，
26 甲方（按即鼎益豐公司）負責登記給予乙方（按即吳順明）
27 900坪-1300坪開發區內土地，並登記乙方或其指定人員名
28 下所有」（見原審卷第81-82頁）。證人即系爭合資開發契
29 約之見證人侑冠公司負責人鄭景文並證述：系爭合資開發契
30 約我是見證人，當初吳順明、林嘉賢及鼎益豐公司委託我擔
31 任負責人的侑冠公司辦重劃，系爭合資開發契約是林嘉賢跟

01 吳順明談的，我也在場，土地重劃有一個籌備會的發起，以
02 前的法律最少要7個人，林嘉賢找吳順明共同合資開發這個
03 土地重劃案，初期費用由林嘉賢先發出去，後來資金還沒有
04 到，所以希望吳順明出錢，我當時就建議契約書要約定把土
05 地登記給吳順明或吳順明指定人員名下，這是要保障吳順明
06 有重劃會當然會員的資格，因為投資下去，必須是會員，將
07 來重劃完畢才能分配到抵費地。在談的當時林嘉賢說沒有問
08 題，土地可以登記給吳順明，沒有講到土地是否為鼎益豐公
09 司名下的土地，林嘉賢有保證會把土地移轉給吳順明等語（
10 見原審卷第219頁反面-220頁反面）。依系爭合資開發契約
11 及證人鄭景文之證述，吳順明投資比例為50%，且已有提供
12 資金，吳順明及其餘被上訴人之所以同意登記為系爭土地所
13 有權人，係基於成為地主取得重劃會會員之資格，以保障將
14 來重劃之順利進行及最終重劃完畢分配抵費地之權利。

15 (2)上訴人雖主張謝生貴透由林嘉賢之媒介及代理，以口頭約定
16 之方式與吳順明等9人成立借名登記及委任契約云云，惟上
17 訴人於原審自承就系爭土地之借名登記契約存在上訴人與鼎
18 益豐公司之間，林瑞理與被上訴人從未接觸等語（見原審卷
19 第128頁）；被上訴人亦陳稱不認識林瑞理（見原審卷第11
20 8頁反面）；又依系爭協議書及切結書，鼎益豐公司均係以
21 當事人本人名義與林瑞理簽立契約，嗣後復於103年10月23
22 日簽立第二份協議書，並於同日簽發面額2,000萬元之系爭
23 本票交付林瑞理，用以擔保其就系爭協議書義務之履行，顯
24 見鼎益豐公司或其負責人林嘉賢並非以被上訴人之代理人身
25 分與林瑞理達成意思合致。再者，證人鄭元興於原審證述：
26 當初係仲介楊尾守先介紹鄭景文、林嘉賢給我認識，我再帶
27 鄭景文、林嘉賢去認識林瑞理及謝生貴，在簽立系爭協議書
28 時我並不知道鼎益豐公司與吳順明間有借貸及合資開發的關
29 係，林瑞理也不知道，林嘉賢也沒有說，當時吳順明也不曾
30 與我、謝生貴或林瑞理接觸，是系爭協議書簽立後，在慶祝
31 重劃會成立時曾辦桌慶祝，席間才看到吳順明等語；證人鄭

01 景文也證述：我的公司是專門代辦土地重劃業務，吳順明與
02 鼎益豐公司簽立系爭合資開發契約中之開發費用都是我做預
03 估，提供細部規劃和重劃預算，系爭合資開發契約第6條第
04 1項是我建議加上去的，目的在保障投資者的會員資格，因
05 為地主是重劃會當然的會員，依我們重劃角度是確保吳順明有
06 會員資格才有之後的權利，鼎益豐公司表示有土地可以登記
07 在吳順明名下，我當時認知地主是鼎益豐公司，我之前都不
08 認識地主，也只有跟林嘉賢談而已，林瑞理或謝生貴在簽立
09 系爭協議書時應該不認識吳順明及其他被上訴人等語；另證
10 人謝生貴亦證述：在簽立系爭協議書前，沒有與吳順明等9
11 人接觸，也都不認識，系爭協議書中約定將系爭土地移轉至
12 鼎益豐公司指定的人，人選前四人（即被上訴人）是林嘉賢
13 說的，除林嘉賢外其他4人則是我們這邊要求的，這樣才能
14 平衡，另外鼎益豐公司後來有簽立系爭本票給林瑞理是我要
15 求的，用以保證重劃工程完成後會歸還土地給林瑞理等語，
16 上開證人證述分別有原審108年6月5日、109年2月18日
17 及110年2月2日言詞辯論筆錄在卷可憑（見原審卷第156
18 、159、220-223、335、337、339-340頁）。依上開事
19 證及兩造、上開證人證述互核以觀，可認林瑞理及其子謝生
20 貴於簽立系爭協議書前並不認識吳順明，亦未有接觸，其等
21 自始至終認知簽立系爭協議書及委託辦理市地重劃之履約對
22 象均為鼎益豐公司，而吳順明亦係基於與鼎益豐公司之系爭
23 合資開發契約，為保障自身會員身分及參與自辦市地重劃過
24 程及最終權利而約定並由鼎益豐公司提供開發區內土地，登
25 記於吳順明或其指定之人名下，並在鼎益豐公司主導下，成
26 為系爭土地之受移轉對象，上訴人與林瑞理雖均因與鼎益豐
27 公司合作之緣故而均有參與系爭土地之市地重劃開發，惟系
28 爭土地僅係吳順明系爭合資契約投資標的一部分，其等與
29 林瑞理顯然係因分別與鼎益豐公司各自發生契約上之權利義
30 務關係，被上訴人並無透由林嘉賢等人為媒介從中傳達而與
31 林瑞理獲致借名登記及受託辦理市地重劃意思表示一致才出

名為系爭土地登記名義人之意，則上訴人主張係透由林嘉賢等人媒介而以口頭方式與被吳順明等9人成立借名登記及委任契約云云，並不足採信。

(3)上訴人又主張系爭土地所有權買賣移轉契約書（公契），契約內容是將地主林瑞理列為「出賣人」，並將系爭協議書所載吳順明等9人列為「買受人」，可認被上訴人有透過受託人或代理人，與地主林瑞理就系爭土地簽立買賣契約，且系爭土地是在同日一起移轉予吳順明等9人，可認兩造間確有成立契約關係；另被上訴人亦自承確有概括授權林嘉賢或鄭景文使用其身份證影本或印章去辦理重劃，林嘉賢並提出載有吳順明及林瑞理為發起人之發起人名冊和吳順明之身分證影本各1份（見本院卷一第111、113頁）交付予林瑞理之代理人謝生貴，作為系爭土地開發案進行進度之報告，亦應認係在被上訴人之授權範圍內，被上訴人確實有透過林嘉賢之媒介代理，與林瑞理以口頭方式成立借名登記及委任契約，合作進行系爭土地重劃案云云。惟吳順明確因與鼎益豐公司簽立系爭合資開發契約而參與包含系爭土地在內之自辦市地重劃開發案，又被上訴人成為系爭土地登記名義人係基於保障吳順明於系爭合資開發契約之權益；且系爭協議書所載吳順明等9位出名人，係分別來自於林嘉賢及謝生貴之指定，俱如前述。酌以證人謝生貴證述：發起人名冊和吳順明之身分證影本是林嘉賢拿給我，請我去找系爭土地以外的其他地主參與重劃，當時吳順明不在場等語（見本院卷一第337-338頁），僅足說明林嘉賢代表鼎益豐公司向林瑞理一方報告重劃事宜之處理進度，而全然無法證明吳順明及其餘被上訴人有受林瑞理委任處理重劃事務或與林瑞理有借名登記而受移轉登記。是上開公契、發起人名冊等至多可認吳順明有取得系爭合資開發契約所約明移轉重劃土地予其或其指定者之擔保權利，而交付身分證影本予林嘉賢，及容允林嘉賢另立上開公契，惟均無從佐證吳順明有受林瑞理委任辦理市地重劃並因而出借自己及其餘上訴人名義以供辦理登記，俾符

重劃法令關於所有權人數要求之意。上訴人此部分主張，並無可取。

(4) 依上，被上訴人與林瑞理間既無借名登記或委任契約存在，林瑞理自無從依民法第541條第1、2項規定，請求被上訴人4人分別將系爭土地所有權（權利範圍各如附表2編號1至4所示）移轉登記予上訴人。上訴人另主張林瑞理已於107年7月6日向被上訴人表明終止借名登記及委任意思，因認被上訴人已無受有系爭土地所有權登記利益之法律上原因，併依民法第179條規定請求被上訴人應將前開系爭土地所有權移轉返還予上訴人共同共有，亦無理由。

(二) 上訴人不得依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人就附表1所示之系爭土地所有權移轉登記予以塗銷：

(1) 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87條第1項前段、第2項定有明文。民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此項意思表示為無效。此與同條第2項所定「虛偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者所隱藏之他項法律行為仍屬有效，兩者在法律上之效果截然不同（最高法院101年度台上字第1722號裁判意旨參照）。又不動產登記原因僅為物權異動之表徵，當事人間均無意受登記原因之法律行為之拘束，該法律行為即屬無效，然若有隱藏在當事人間已成立之真正法律行為，被其隱藏之法律行為，並不因隱藏而無效，此際仍應適用關於隱藏法律行為之規定，該登記原因則不具其原有之法律上意義，惟因當事人有受隱藏法律行為拘束之合意，且該隱藏法律行為係屬有效成立，自不得以登記原因之法律行為為通謀虛偽意思表示係屬無效而請求塗銷不動產移轉登記。

01 (2) 上訴人主張如認林瑞理與被上訴人就系爭土地並未成立以辦
02 理市地重劃為委任本旨之借名登記及委任契約，則林瑞理與
03 被上訴人間就系爭土地所簽立之土地所有權買賣移轉契約書
04 (即公契)之意思表示亦屬通謀虛偽而無效，上訴人自得依
05 民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人就附表
06 1所示系爭土地所有權移轉登記予以塗銷等語，惟為上訴人
07 所否認，並辯稱：林瑞理依系爭協議書辦理所有權移轉登記
08 後，已非所有權人，不得再行使民法第767條之所有權權能
09 ；林瑞理係依林嘉賢指示將系爭土地移轉予鼎益豐公司指定
10 之被上訴人，林瑞理與被上訴人間原無給付目的存在，若林
11 瑞理與林嘉賢間之買賣法律關係(按指私契)不存在，林瑞
12 理僅得向指示人林嘉賢請求返還，與被上訴人間無從成立不
13 當得利等語。

14 (3) 本件林瑞理與被上訴人於附表1所示時間辦理系爭土地所有
15 權移轉登記時，固以103年8月28日之土地所有權買賣移轉
16 契約書(即公契)之買賣債權行為為登記原因(見本院卷一
17 第241-244頁)，然該契約書乃係林瑞理與鼎益豐公司為履
18 行系爭協議書，於林瑞理與被上訴人未有接觸之情況下所作
19 成，林瑞理與被上訴人間並未存有買賣之真意，為上訴人自
20 承在卷(見原審卷第128頁)，則林瑞理與被上訴人間就系
21 爭土地所為該公契之買賣債權行為，為通謀虛偽意思表示，
22 固堪認定。惟林瑞理與鼎益豐公司依系爭協議書，就系爭土
23 地有為辦理市地重劃而移轉系爭土地予該公司指定之人之合
24 意，故上開通謀虛偽意思表示，隱藏系爭協議書之法律行為
25 ，依前揭說明，林瑞理與鼎益豐公司仍應適用系爭協議書之
26 約定，不得以上開登記原因之公契買賣行為為通謀虛偽意思
27 表示係屬無效，而請求被上訴人塗銷系爭土地之所有權移轉
28 登記。況林瑞理為移轉系爭土地予被上訴人之一方，其主張
29 被上訴人受有不當得利，應由其就該「給付型不當得利」欠
30 缺給付原因，負主張及舉證之責任，惟其除上述公契買賣債
31 權行為係屬通謀虛偽意思表示之主張外，並未能就給付原因

之欠缺，為說明或舉證。再者，系爭土地中之一部迄今登記在被上訴人名下，林瑞理或上訴人並非該部分土地之所有權人，且林瑞理、上訴人與被上訴人間就該部分土地並無借名登記關係存在，業據本院認定如前，林瑞理、上訴人與被上訴人間，並無實質所有權人與被借名人之關係，則上訴人對被上訴人自無民法第767條第1項所有物返還請求權可資行使。從而，上訴人主張依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人就附表1所示之系爭土地所有權移轉登記予以塗銷，核屬無據。

六、綜合上述，上訴人依民法第541條第2項、民法第179條，擇一請求被上訴人分別將名下系爭土地之所有權移轉登記予上訴人共同共有，為無理由，原審為上訴人敗訴之判決，尚無違誤，上訴人指摘原判決不當，求為廢棄改判，並無理由；上訴人於本院，依民法第767條第1項及第179條規定，追加備位之訴，請求被上訴人應就附表1所示之系爭土地所有權移轉登記予以塗銷，亦屬無據，其上訴及追加之訴均應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘關於上訴人於原審就系爭土地提出另案請求之主張等攻擊或防禦方法及所提出之證據，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。

八、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日

民事第四庭

審判長法官 甯 馨

法官 何悅芳

法官 林雅莉

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（

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，並依附註條文規定辦理。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 110 年 10 月 13 日
書記官 陳雅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表1：

土地坐落	面積	權利範圍	受移轉登記人	登記買賣原因 發生日期（民國）	所有權移轉登記 日期（民國）
高雄市○○區○ ○段000地號	3729.92 平方公尺	各如附表2編號1至 編號4所示	各如附表2編號1至 編號4所示	103年8月28日	103年10月20日

附表2：

編號	移轉對象	權利範圍
1	被上訴人吳順明	4432/10000
2	被上訴人陳奐佑	734/10000
3	被上訴人吳柏辰	734/10000
4	被上訴人蘇倚萱	734/10000

01 (續 上 頁)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

5	王 朝 風	734/10000
6	鄭 元 興	734/10000
7	林 嘉 賢	734/10000
8	陳 坤 山	734/10000
9	謝 宗 穎	430/10000