

最高法院民事判決

108年度台上字第1633號

上訴人 潘勇八
訴訟代理人 黃育勳律師
被上訴人 柯孫達（柯賢吉之承受訴訟人）
柯美美（柯賢吉之承受訴訟人）
柯心儀（柯賢吉之承受訴訟人）
柯文玲（柯賢吉之承受訴訟人）
林建旭
林建伸
闕進益
陳坤明
黃詩嘉
蕭又誠
蕭志恆
蕭琬如
廖信華

共同

訴訟代理人 秦玉坤律師
參加人 柯達育樂事業股份有限公司
法定代理人 闕進益

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國106年7月18日臺灣高等法院第二審更審判決（105年度重上更（二）字第111號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

本件於第三審上訴程序中，被上訴人柯賢吉於民國108年1月1日死亡，其繼承人為柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲，有戶籍謄本在卷可憑；參加人柯達育樂事業股份有限公司（下稱柯達公司）之法定代理人於107年8月23日由柯賢吉變更為闕進益，有公司變更登記表在卷可稽，渠等具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予

01 准許，合先敘明。

02 次查被上訴人柯孫達、柯美美、柯心儀、柯文玲之被繼承人柯賢
03 吉及林建旭以次被上訴人（下稱林建旭等10人）主張：柯賢吉、
04 被上訴人陳坤明（嗣讓與部分股份予被上訴人黃詩嘉之被繼承人
05 黃福忠）、闕進益、廖信華、林建旭及林建伸之被繼承人林忠恩
06 ，蕭又誠、蕭志恆及蕭琬如之被繼承人蕭清連及上訴人等7人於
07 77年間創立柯達公司，共同在新北市貢寮區（原台北縣貢寮鄉）
08 購買多筆土地，擬供柯達公司作為開發高爾夫球場用地。蕭清連
09 出面於77年8月22與訴外人祭祀公業呂萬春簽訂不動產買賣契約
10 （下稱系爭買賣契約），買受該公業所有坐落新北市○○區○○
11 ○段○○小段第52、52之1、53、54、54之1、54之4、54之7、55
12 、56、57地號等10筆土地所有權（下稱10筆土地），因其中第52
13 、52之1、54、54之1（嗣分割增加54之8、54之9）地號土地之
14 地目為田，乃由蕭清連及上訴人於78年6月10日與祭祀公業呂萬
15 春簽立不動產買賣追加補約書（下稱系爭補約），將10筆土地借
16 名登記在具自耕農身分之上訴人名下。嗣於94年3月4日柯達公司
17 全體股東決議「信託潘勇八股東名下之土地，決議分別登記歸還
18 各股東名下」（下稱系爭決議），終止該借名登記契約，上訴人
19 並於94年9月15日將第52、53、54之4、54之7、55、56、57地號
20 土地（下稱7筆土地）所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其
21 指定之人共有，惟迄未辦理第52之1、54、54之1、54之8、54之9
22 地號土地（下稱系爭土地）之移轉登記。柯達公司於102年12月3
23 日將其就系爭土地如原判決附表所示應有部分（下稱系爭應有部
24 分）之返還登記請求權讓與伊等情，依委任、借名登記及債權讓
25 與之法律關係，求為命上訴人將系爭應有部分移轉登記予伊之判
26 決。

27 上訴人則以：系爭土地係伊出資向祭祀公業呂萬春買受，伊與柯
28 達公司或林建旭等10人間就系爭土地並無借名登記關係存在。縱
29 認系爭土地係借名登記在伊名下，該借名契約亦係規避89年1月
30 26日修正公布前土地法第30條第1項及同日增訂之農業發展條例
31 第33條規定之脫法行為，自屬無效，林建旭等10人無從自柯達公

01 司受讓系爭土地之返還請求權，無從請求伊移轉登記系爭應有部
02 分等語，資為抗辯。

03 原審廢棄第一審所為林建旭等10人敗訴之判決，改判如其聲明，
04 係以：蕭清連於77年8月22與祭祀公業呂萬春就10筆土地簽訂系
05 爭買賣契約，蕭清連及上訴人於78年6月10日與祭祀公業呂萬春
06 簽立系爭補約。該10筆土地其中第52、52之1、54、54之1（於96
07 年3月15日逕為分割增加54之8、54之9）地號土地之地目為田，
08 為兩造所不爭執。次查柯達公司因計畫在貢寮地區興建高爾夫球
09 場，已收購10筆土地外圍約100多公頃土地，擬購買10筆土地以
10 資整合，乃透過訴外人簡炎煌之仲介與祭祀公業呂萬春洽談買賣
11 事宜後，由蕭清連出面簽訂系爭買賣契約，然因蕭清連無自耕農
12 身分，無法辦理全部土地之過戶，乃改由具自耕農身之上訴人
13 出名簽訂系爭補約，嗣上訴人訴請祭祀公業呂萬春於伊給付 914
14 萬5,866元同時，將10筆土地移轉登記予伊，經臺灣臺北地方法
15 院86年度重訴字第604號於94年1月19日為其勝訴之判決，同年2
16 月14日確定，上訴人於同年7月11日登記為10筆土地所有人，於
17 同年9月15日將7筆土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其
18 指定之人共有，系爭土地仍登記於上訴人名下，柯達公司與上訴
19 人就系爭土地成立借名登記關係。柯達公司股東於79年12月31日
20 書立切結書（下稱系爭切結書），斯時柯達公司尚未給付10筆土
21 地之尾款，難以該切結書未將系爭土地列入「已完購土地但尚未
22 辦理產權移轉登記明細」，遽謂系爭土地為上訴人所有。柯達公
23 司購買系爭土地，借名登記予具自耕能力之上訴人名下，委由上
24 訴人管理供為農地使用，雙方並預期於限制農地承受之規定廢止
25 而得移轉予柯達公司或其他股東時，再為移轉登記，則柯達公司
26 與上訴人就系爭土地成立之借名登記及委任契約，難認係迂迴以
27 達成法令禁止之相同效果之脫法行為。89年1月26日修正刪除土
28 地法第30條規定，農地承受人已無自耕能力之限制，系爭土地非
29 不得移轉為柯達公司全體股東共有。柯達公司於94年3月4日召開
30 股東會，決議將借名登記在上訴人名下之土地，分別登記歸還各
31 股東，已終止其與上訴人間就系爭土地之借名登記契約，復於10

01 0 年間以律師函向上訴人為終止委任關係之表示，請求上訴人將
02 系爭應有部分移轉登記予林建旭等10人，亦難認有規避法令之無
03 效情事。又柯達公司94年10月4日開會通知（開會日期94年10月
04 14日），係記載：「三、潘勇八股東信託名下之土地已全部移轉
05 完成。四、呂萬春祭祀公業，尾款已全部付清（共十筆土地），
06 並完成七筆土地移轉給各股東所指定之姓名（有三筆三七五減租
07 除外）」；同年月14日股東會之會議紀錄，並記載「一、有關呂
08 萬春土地之三七五減租處理情形：除繼續以正常管道進行外，亦
09 可和當事人談價錢，將建物買回來，以塗銷三七五減租之租約」
10 。可見柯達公司仍規劃塗銷系爭土地上之三七五租約，俾以移轉
11 登記土地所有權，並未免除上訴人移轉返還系爭土地之義務。柯
12 達公司於102年12月3日出具「土地返還登記請求權讓與證書」，
13 將系爭土地返還請求權讓與林建旭等10人如附表所示，林建旭等
14 10人業以103年1月21日民事上訴理由狀繕本之送達對上訴人為債
15 權讓與之通知。故林建旭等10人依委任、借名登記及債權讓與之
16 法律關係，請求上訴人移轉登記系爭應有部分，為有理由，應予
17 准許等詞，為其判斷之基礎。

18 查公司與股東人格各別獨立，乃不同之權利義務主體。林建旭等
19 10人於事實審主張：柯賢吉、陳坤明、闕進益、廖信華、林忠恩
20 、蕭清連及上訴人（下稱柯賢吉等7人）於77年間創立柯達公司
21 ，共同在新北市貢寮區購買多筆土地，擬供柯達公司作為開發高
22 爾夫球場用地，包括系爭土地在內之10筆土地係柯達公司「全體
23 股東」出資，授權蕭清連出面購買，因土地法第30條規定之限制
24 ，全體股東乃改委由上訴人出面購買，並借名登記在上訴人名下
25 ，上訴人係受全體股東之委任處理土地之買賣及管理，該10筆土
26 地為全體股東共有等語（見第一審卷（一）6頁以下、78頁以下、
27 卷（二）91頁以下，原審更二卷27頁以下）；柯賢吉等7人書立
28 之系爭切結書記載：「柯賢吉、蕭清連、陳坤明、闕進益、林忠
29 恩、潘勇八、廖信華等七人為創立柯達育樂事業股份有限公司（
30 以下簡稱柯達育樂公司）之股東，為興建高爾夫球場及其他多種
31 遊樂設施之需，在台北縣貢寮鄉地區陸續購得用地多筆…均為上

開柯賢吉等七人股東所共有」（見第一審卷（一）19頁、55頁）
；柯達公司94年1月21日臨時股東會議事錄記載：「決議：1. 有
關股東潘勇八受全體股東之委任，出名承購呂萬春祭祀公業所有
前揭土地之總價金為新臺幣（以下同）壹仟柒佰貳拾捌萬肆仟零
捌元，已付價金為捌佰壹拾參萬捌仟貳佰壹拾肆元，而未付之尾
款價金玖佰壹拾肆萬伍仟柒佰玖拾肆元…潘勇八屆時再通知全體
股東交付之」（見同上卷36頁、222頁）；94年2月21日開會通知
（開會日期94年3月4日）記載：「有關柯達公司各股東委任潘勇
八股東處理呂萬春土地之買賣…各委任人股東，應在受任人潘勇
八股東登記在其名下土地（共七十筆）移轉各股東名下時，每股
（共七股）應給付受任人新台幣參拾萬元正」（見同上卷217頁
）。原審復認系爭土地係借名登記在上訴人名下，上訴人於同年
9月15日將7筆土地所有權移轉登記予柯達公司全體股東或其指定
之人共有。似見與上訴人成立借名登記契約者，為柯達公司股東
柯賢吉等7人，而非柯達公司。果爾，能否謂柯達公司為系爭土
地之實質所有人，其與上訴人間就系爭土地成立借名登記契約，
即非無疑。原審未詳查審認，遽謂柯達公司與上訴人就系爭土地
成立借名登記契約，其業將系爭土地之返還登記請求權讓與林建
旭等10人，進而為上訴人不利之判決，尚嫌速斷。上訴論旨，指
摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查本件事實未臻明
瞭，本院尚無從為法律上之判斷，上訴人聲請提案予民事大法庭
，核無必要，附此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 16 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 陳 真 真

法官 梁 玉 芬

法官 王 金 龍

法官 鄭 純 惠

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官

03 中華民國 109 年 7 月 24 日