臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第137號

原　　告　林坤生

訴訟代理人　陳隆律師

被　　告　林明慶

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國110年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落彰化縣彰化市西門口段99之24、99之26、99之81、99之82地號土地及同段6865號建物所有權應有部分10分之9移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○市○○○段00000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，單指一筆則逕稱99-24號土地、99-26號土地、99-81號土地、99-82號土地）權利範圍為全部，及同段6865號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）暨其增建部分（門牌號碼為自強南路589號、權利範圍：10分之9），現登記名義人雖均為被告，但實際上均為伊所有，係伊出資購買系爭土地並起造系爭建物，歷年來所有的管理使用及費用支出等，均由伊行使及負擔，土地及建物所有權狀正本也由伊保管，僅為節稅之目的而借用被告名義辦理登記，兩造間存有借名登記之法律關係。

㈡因伊屢次要求被告出面就相關借名登記土地問題進行協商，以避免日後兄弟間無謂之紛爭，卻均遭被告拒絕協調，甚至動手對伊施暴，伊業已於民國108年5月17日以彰化府前郵局第71號存證信函，為終止系爭房地借名登記之意思表示，並

限期被告返還系爭房地。伊為求慎重，於提起前案訴訟（即本院108年度重訴字第112號所有權移轉登記事件，下稱前案）時，再以該起訴狀繕本送達作為通知，對被告主張終止兩造間借名登記之法律關係。

㈢兩造間之借名登記契約既經合法終止，爰依終止借名登記契約後之返還請求權及民法不當得利之法律關係，請求被告將系爭房地所有權移轉登記返還予伊等語。

㈣並聲明：1.被告應將系爭土地，及系爭建物暨其增建部分（權利範圍：10分之9）之所有權移轉登記予原告。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠原告未證明兩造間存在借名登記契約，前案證人周溪圳之證述僅為其個人臆測之詞。又系爭土地伊至少有出資新臺幣（下同）1,301,000元，加上伊長期幫家裡工作的薪資960萬元，總計有10,901,000元，其餘買賣價金及系爭建物之建造資金由原告與其配偶即訴外人王淑芬共同出資，並將該部分贈與伊，因而登記為伊所有，伊為實際所有人。目前系爭房地由原告管理，出租予全聯福利中心，租金由原告收取，作為伊對原告及王淑芬之孝親費。

㈡退步言，縱認原告可為本件請求，範圍應限於其出資額之比例等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、不爭執事項（參本院卷第123頁至第124頁、第198頁，並依本判決論述方式修正之）

㈠系爭土地權利範圍全部及系爭建物應有部分10分之9，現登記為被告所有。

㈡系爭土地之公契、權狀正本均在原告手中，稅費亦是由原告繳納。

㈢系爭建物出租予全聯福利中心使用，租金由原告收取。

四、本院判斷：

原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記法律關係，且經原

告合法終止，被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者為：兩造間是否存在借名登記法律關係並經原告合法終止？

㈠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，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上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法院106年度台上字第2678號判決要旨參照)。

㈡就系爭房地之管理、使用、收益及處分言：

1.原告為出資購買系爭土地並起造系爭建物之人，且系爭土地之公契、土地所有權狀及建物所有權狀均在原告保管中，歷年來都是由原告負擔系爭土地之地價稅及系爭建物之房屋稅，目前系爭建物及所坐落之基地出租予他人使用，租金亦是由原告收取，業據原告提出買受系爭土地時之不動產買賣契約書及付款支票、系爭土地買賣公契、土地及建物所有權狀、地價稅及房屋稅繳款書在卷為憑（本院卷第27頁至第67頁），被告對此亦不爭執（本院卷第198頁），足認系爭土地及建物均由原告管理、使用及收益。

2.又查原告曾於98年3月26日將系爭房地辦理信託登記予配偶王淑芬，嗣後則於100年1月20日塗銷信託登記，此有98年彰資字第41820號及100年彰資字第10590號土地登記相關資料及異動索引附卷可稽（前案卷第201頁至第229頁、本院卷第113頁至第121頁）。復經證人周溪圳於前案到庭證稱：（問：提示地政事務所相關登記資料，你是否有辦理過系爭房地於98年3月26日辦理信託登記、於100年1月20日塗銷信託登記業務？）有，是信託，不是土地移轉。（問：是誰出面？）林坤生。他稱現在土地登記在他兒子名下，怕兒子處理掉，他要做信託。（問：後來為何信託

登記又塗銷？）國稅局信託要設立帳戶，每筆帳都要記帳，每筆都要申報，就覺得很麻煩就塗銷了等語（前案卷第273頁至第274頁）。足徵原告因擔心借名登記予被告後，被告即可能本於登記名義人身分而將系爭房地處分予他人，故曾藉由信託登記方式，以保有系爭房地之處分權。

3.被告固辯稱：99-82號土地（連同其後彰化市○○○段00000地號土地）出租予全聯福利中心作為停車場使用時，伊未到場，怎能作成契約等語（本院卷第198頁），惟此正足認被告對於系爭房地之管理、使用及收益並無任何決定權限，原告方有此權限，從而原告將系爭土地出租予他人時，本可自行決定，自無庸待被告到場。被告復辯稱：99-24 號土地當時公證租予餐飲業，上面有伊的名字等語（本院卷第199頁），而查借名登記即為出名人允就財產為出名登記之契約，被告既為99-24 號土地出名人，則該筆土地公證文件上出現被告姓名，亦與借名登記契約本質並無違背。

4.綜上，審諸原告執有系爭房地所有權狀，負擔因此所生之稅捐、費用，並出租予他人使用，而就系爭房地享有管理、使用及收益權；復曾藉由信託登記方式以保有處分權等情，此與借名登記契約之出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之管理、使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義務之要件，核屬相符，原告據此主張借名契約存在，堪認可信。

㈢就本件借名登記之動機言：

按不動產登記名義人依社會通念通常即為所有人，若實際所有人自己不擔任不動產登記名義人，而另找他人擔任不動產登記名義人，必有其借名登記之原因。據證人周溪圳到庭證稱：（問：原告有無說系爭房地就給兒子，還是借他的名？）當初買賣也是伊做的。當初買賣時候說名下有不動產地價稅是累進稅率，持有財產越多稅率越高，就說以他兒子

名義登記稅率會比較低，因為兒子財產比較少，地價稅會比較低。（問：當初買方賣方資金往來知道嗎？）土地買賣都是林坤生出現，被告只有最近這幾年來過一次。（問：你參與除了登記以外是否有參與買賣契約的訂立？）有。（問：多少錢？）忘記了。（問：提示不動產買賣契約書，是否有參與此過程？是否有簽名？）伊應該都沒有簽名。是伊做的。（問：確定不是被告找你，是原告找你？）是。（問：原告好像也沒有稱要過戶給誰？既然是甲方、乙方為何登記給被告？）裡面有一個條文規定，登記名義人由買方自由指定。（問：價金交付是否清楚？）伊剛有看好像都是原告開票出來。（問：當時土地買賣登記名義人部分，你有跟原告確認說或建議說要以誰登記？）原告名下土地比較多，看他要登記誰，原告就拿被告身分證來登記。（問：你能否確定是否借名，還是贈與？）照我的看法，應該不是贈與，如果贈與就不會做信託，會直接給兒子，中途原告有跑來說如果兒子處理不好賣掉或幹嘛所以才要做信託登記。當初是這樣。（問：為何說怕他（被告）處理掉，信託登記後來又解除掉，後來又不怕嗎？）他就說這樣很麻煩要記帳，要請會計事務所記帳，很麻煩，所以他就說不要了。（問：100年解除信託登記有無乾脆就給林明慶算了？）那時都沒有講到這個，只講說那個很麻煩，就塗銷掉好了等語（前案卷第274頁至第277頁），足證原告所稱僅為節稅之目的方借用被告名義辦理登記等語為真，且原告並無贈與系爭房地予被告之意思，足徵兩造確有成立借名契約之動機，堪以認定。

㈣被告辯稱系爭房地部分款項係由伊所出資，其餘款項則由原告及配偶所贈與云云，並無理由：

被告抗辯其曾出資1,301,000元，加計20年間為家裡工作之工錢高達960萬元，以此充作購買系爭土地及興建系爭建物款項云云，然均為原告所否認。經核前揭1,301,000元部分，稽之被告所提憑據，或以提領現金方式，或稱以轉帳方式交予其母親（本院卷第143頁至第149頁、第199頁），惟

提款或匯款原因本有多端，無從憑此即證明前揭金額與購買系爭土地及興建系爭建物有關。另其餘960萬元僅係被告單方計算所得金額，被告復未提出關於兩造曾約定將前揭金額充作購買系爭土地及興建系爭建物一部之相關證據。迄至言詞辯論終結時，被告均未提出其他確切證據以實其說。況倘被告所述為真，其已因出資或經由原告贈與而取得系爭房地所有權；則原告既喪失處分權，嗣後又何需要求被告配合辦理信託登記，以擔保被告不會將系爭房地處分予他人。是被告前揭所辯，並無理由。

㈤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、541條第2項分別定有明文。又按借名登記契約準用委任之規定，於借名登記關係終止或消滅後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態（最高法院99年度台上字第1422號判決要旨參照）。承前所述，兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，而原告分別於108年5月17日以彰化府前郵局第71號存證信函及於108年7月8以前案起訴狀繕本之送達為終止借名登記之意思表示，有存證信函、起訴狀可參（本院卷第77頁至第81頁、前案卷第119頁），系爭借名登記契約業經終止而消滅，則原告類推適用民法第541條第2項及適用不當得利規定，請求被告將系爭土地及系爭建物所有權應有部分10分之9移轉登記返還予原告，核屬有據，應予准許。

㈥至原告請求將系爭建物增建部分之所有權移轉登記予原告乙節，因該部分未保存登記，無從為移轉登記，此部分請求無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告類推適用民法第541條第2項及適用不當得利規定，聲明請求被告將系爭土地及系爭建物所有權應有部分10分之9移轉登記予原告，於法有據，應予准許。逾此範圍

之請求，為無理由，應予駁回。

六、末按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。是命辦理土地所有權移轉登記，係命其為一定之意思表示，在該判決確定前，不生擬制之法律效果，應不得為假執行之宣告（最高法院109年度台上字第3054號判決要旨參照）。查本判決第1項命被告辦理所有權移轉登記，係命其為一定之意思表示，不得為假執行宣告。原告假執行聲請，於法不合，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列。

八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　20　　日

民事第四庭　　法　官　徐沛然

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　110　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　蔡明株