

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第934號

原告 劉清森

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

被告 劉新助

訴訟代理人 劉豐綸律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將彰化縣○○鄉○○段000地號土地所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、兩造陳述：

一、原告主張：

(一)伊於00年0月0日出資向訴外人張耀庭購買重測前彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（即重測後彰化縣○○鄉○○段000地號土地，下稱系爭土地），借用被告即伊長子之名義簽定土地買賣所有權移轉契約書（下稱系爭買賣契約）並為移轉所有權之登記。系爭土地之權狀自移轉登記時起即由伊所持有，於97年11月4日重測後仍由伊領取新權狀並保管持有至今；伊買受系爭土地後於其上自行種植農作物，若有災損伊得請領農會補助，000年0月間始出租予他人耕種並定期收取租金，且伊須繳納系爭土地之田賦、農田水利會會費及工程受益費等，故系爭土地實質上仍由伊為管理、使用、處分，並負擔系爭土地之相關義務。

(二)兩造間之信任關係因故崩解，伊遂向被告請求返還系爭土地，於112年7月24日以存證信函通知被告為終止借名登記契約之意思表示，並請求被告移轉登記系爭土地之所有

01 權，是兩造間借名登記關係業已終止，爰依借名登記關係
02 消滅後之返還請求權、民法第179條、類推適用民法第541
03 條第2項之規定，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予
04 伊等語。

05 (三)並聲明：被告應將系爭土地之所有權移轉登記為原告所
06 有。

07 二、被告辯稱：

08 (一)原告所耕農地為同段723地號土地，68年間該地之鄰地即
09 系爭土地欲出售，伊已外出工作數年並存有積蓄，遂出資
10 購買系爭土地，因伊當時19歲尚未成年，故仍須以原告為
11 法定代理人，代理伊簽定系爭買賣契約、辦理登記、交付
12 買賣價金。伊即為出資購買系爭土地之買受人，原告並無
13 資力購買系爭土地，兩造間就系爭土地無借名登記之約
14 定。

15 (二)伊外出工作住於宿舍，不便攜帶系爭土地之權狀，亦為方
16 便原告申請農會各項補助，故將權狀交由原告保管，伊僅
17 保留印鑑在身；伊另有職業，無暇從事農業，故長期將系
18 爭土地交由原告管理，由原告保有金額甚微之農作收入或
19 租金以作花用，是伊僅係同意原告就系爭土地為管理及使
20 用收益，原告並無處分系爭土地之權利。又伊長期外出工
21 作，將所賺金錢交由原告代繳系爭土地之田賦、農田水利
22 會會費及工程受益費等，非由原告負擔系爭土地之相關義
23 務。

24 (三)除系爭土地，伊於98年間斥資新臺幣（下同）600多萬元
25 購買同段726地號土地，以確保系爭土地對外通行無阻，
26 嗣後一併交由原告管理。若系爭土地非伊所有，伊毋庸為
27 前揭行為，益徵伊上開所述為真等語。

28 (四)並聲明：駁回原告之訴。

29 貳、不爭執事項（本院卷第122頁、第144頁，並依本判決論述方
30 式修正之）：

31 一、原告育有四名子女，長子即被告乙○○（00年00月00日出

01 生），次子劉文祺、長女丙○、三子劉茂林。兩造為父子
02 關係。

03 二、系爭土地之登記所有權人為被告乙○○。

04 三、根據土地買賣所有權移轉契約書之記載，系爭土地之出賣
05 人為張耀庭，買受人為被告乙○○，法定代理人為原告甲
06 ○○，買賣價金為200,340元，簽訂日期為68年4月2日
07 （本院卷第21至23頁）。

08 四、68年購買系爭土地後，迄至000年0月間原告發生中風之
09 前，係由原告於其上耕作種植農作物。

10 五、000年0月間原告中風之後，原告將系爭土地出租予訴外人
11 劉克曾種植水稻耕作。劉克曾以每分地每半年度2,000元
12 計算租金，將租金交付與原告。000年0月間劉克曾死亡，
13 系爭土地由其子以相同條件向原告繼續承租迄今。

14 六、68年購買系爭土地辦理所有權移轉登記後，系爭土地所有
15 權狀即由原告所持有，於97年11月4日換發重測後之土地
16 所有權狀，仍由原告辦理領取新的所有權狀，並由原告持
17 續持有迄今。

18 七、原告於112年7月24日以存證信函通知被告為終止借名登記
19 契約之意思表示，請求被告將系爭土地所有權移轉登記為
20 原告所有（本院卷第27至28頁）。該存證信函於112年7月
21 25日經被告收受。

22 參、本院之判斷：

23 原告主張兩造間就系爭土地存有借名登記法律關係，且經原
24 告合法終止，被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告等
25 情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者如
26 下：

27 一、原告主張以被告名義購買系爭土地，係借名登記法律關
28 係，有無理由？

29 (一)按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方
30 名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
31 出名之契約。故在其內部關係上，借名人為該借名財產之

01 所有人，出名人對之並無使用收益之權。又主張有借名委
02 任關係存在事實之原告，於被告未自認下，固須就此項利
03 己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已
04 盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任；惟
05 原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理
06 法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不
07 可，非以直接證明該待證事實為必要（同法第282條規定
08 參照）（最高法院109年度台上字第1768號判決參照）。

09 (二)就系爭房地之管理、使用、收益及處分言：

10 1.查68年購買系爭土地後，迄至000年0月間原告發生中風
11 之前，係由原告於其上耕作種植農作物；000年0月間原
12 告中風之後，原告將系爭土地出租予訴外人劉克曾種植
13 水稻耕作；劉克曾以每分地每半年度2,000元計算租
14 金，將租金交付與原告；000年0月間劉克曾死亡，系爭
15 土地由其子以相同條件向原告繼續承租迄今等情，為兩
16 造所不爭執（參不爭執事項四、五）。復參以原告主
17 張：政府停徵田賦前，系爭土地之田賦均由原告繳納等
18 語，有原告所提出70年第1期、71年第1期及73年第1期
19 彰化縣稅捐稽徵處田賦實物繳納通知書（第一聯通知及
20 收據）附卷可稽（本院卷第165至167頁）；原告另主
21 張：於農田水利會組織通則增訂第39條之1關於水利會
22 費由中央政府全額補助前，系爭土地農田水利會費均由
23 原告繳納等語，亦有原告所提出71年第2期、72年第2
24 期、73年第2期及74年第2期之台灣省彰化農田水利會徵
25 收單（第一聯通知及收據）存卷可憑（本院卷第169至171
26 頁）。對此，被告固辯稱：因其收入長期交給原告，故
27 前揭費用係請原告代為繳納等語（本院卷第195頁），
28 惟並未舉證以實其說，且與原告之女即證人丙○證稱：
29 伊從未見被告拿錢回家，亦從未聽聞伊母親說被告曾拿
30 錢回家等語相左（本院卷第256頁），故被告前揭所
31 辯，尚難憑採。核諸系爭土地購入後即由原告耕種，嗣

01 後亦由原告出租予他人收取租金，並由原告繳納田賦及
02 農田水利會費，足認原告主張系爭土地均由管理、使用
03 及收益等語，堪可採信。

04 2.又查68年購買系爭土地辦理所有權移轉登記後，系爭土
05 地所有權狀即由原告所持有，於97年11月4日換發重測
06 後之土地所有權狀，仍由原告辦理領取新的所有權狀，
07 並由原告持續持有迄今等情，對此兩造均無異詞（參不
08 爭執事項六）。核諸新、舊土地所有權狀均由原告所保
09 管，倘系爭土地果為被告所有，何以將表彰自身權利之
10 土地所有權狀長期委諸他人執有，此顯與常情有違。足
11 徵原告主張其保有系爭房地之處分權，並非無據。

12 (三)就系爭土地由何人出資購買言：

13 1.查兩造均不爭執系爭土地買賣價金為200,340元（參不
14 爭執事項三），對此原告主張前開價金均由其所出資購
15 入，此與證人丙○證詞：系爭土地係原告出資所購買，
16 購買系爭土地的價格是20幾萬元，以當時來講金額很
17 大；因為伊母親不識字，會請伊幫忙記帳；原告錢是交
18 給伊母親，伊母親會把錢放在抽屜，伊會到抽屜數錢，
19 故伊知悉當時家裡還有20幾萬元的現金；伊曾聽聞原告
20 向伊母親說這筆錢要拿來買地等語（本院卷第253、255
21 頁），若合符節，堪可採信。

22 2.被告固辯稱：購買系爭土地當時，伊已外出工作數年並
23 存有積蓄，遂由其出資購買系爭土地云云，惟查：

24 (1)被告所提出所勞工保險異動紀錄（本院卷第97頁），
25 其於65年4月開始工作，月薪1,740元，至66年9月離
26 職；復於67年2月更換工作，月薪為2,820元，於67年
27 9月離職；核諸於00年0月間購入系爭土地前，被告工
28 作期間所取得之收入大約僅53,880元（1,740元×18月
29 +2,820元×8月=53,880元），與系爭土地購入價格
30 200,340元差距甚大。參以被告復自陳：並未另行貸
31 款等語（本院卷第251頁），則被告以何方式籌資購

01 地，即非無疑。對此被告於言詞辯論終結前，並未提
02 出確切證據以實其說，自難為有利於被告之認定。

03 (2)又原告主張兩造為父子關係，購入系爭土地當時被告
04 尚未成年，依法視為贈與，原告依法須繳納贈與稅等
05 語，並提出蓋有繳納戳章之68年贈與稅繳款通知書供
06 參（本院卷第127頁）。核諸62年2月6日之遺產及贈
07 與稅法第5條第5款規定：「財產之移動，具有左列各
08 款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與
09 稅：五、限制行為能力人或無行為能力所購置之財
10 產，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付
11 之款項屬於購買人所有者，不在此限」。經查被告為
12 49年次出生，於68年購入系爭土地時年方19歲，為限
13 制行為能力人；而被告既主張購買系爭土地之價款全
14 數由其所出資等語，於購買時，自可出具相關出資
15 證明，即得依遺產及贈與稅法第5條第5款但書規定，
16 免繳贈與稅。然被告竟捨此不為，坐視系爭土地之交
17 易遭認定視為贈與而需課徵贈與稅，實有悖於常情，
18 亦與經驗法則有違。足徵被告前揭所辯，並無足採。

19 (四)綜上，審諸原告實際耕作系爭土地或出租予他人收取租
20 金，繳納田賦及農田水利會費，並執有系爭房地所有權狀
21 等情，此與借名登記契約之出名者僅為名義上之所有權
22 人，實質上仍由借名者享有該財產之管理、使用、收益及
23 處分權，並負擔因此所生之義務之要件，核屬相符。被告
24 雖否認有借名登記關係存在，然審酌所提出答辯與事證，
25 均難為有利於被告之認定，無從據以推翻前揭關於借名登
26 記之認定。從而原告主張以被告名義購買系爭土地，係借
27 名登記法律關係，堪認可信。

28 二、原告主張已合法終止借名登記契約，得請求被告將系爭土
29 地所有權移轉登記予原告，有無理由？

30 (一)按借名登記之成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
31 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)。復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，出名入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)。

(二)查兩造間就系爭土地有借名登記契約存在，業經本院認定於前。徵諸原告於112年7月24日以存證信函通知被告為終止借名登記契約之意思表示，請求被告將系爭土地所有權移轉登記為原告所有；該存證信函於112年7月25日經被告收受等情，為兩造一致是認(不爭執事項七)；足徵系爭借名登記契約業經原告終止而消滅，則原告主張類推適用民法第541條第2項及適用不當得利規定，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，為有理由。

肆、綜上所述，原告以被告名義購買系爭土地，係借名登記法律關係；其既已合法終止借名登記契約，則據此主張類推適用民法第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所有權移轉登記予原告，於法有據，應予准許。

伍、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，併此敘明。

陸、據上論結，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第一庭 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。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
02 書記官 游峻弦