

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第148號

原告 張綉品

何麗花

共同

訴訟代理人 陳怡君律師

何宣儀律師

被告 黃清泉

黃張梅

黃雅鈴

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國113年5月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應就被繼承人黃呈啓所遺彰化縣○○鎮○○段000地號
土地（下稱系爭土地）所有權辦理繼承登記後，並將如附表
「系爭土地權利範圍」欄所示應有部分移轉登記予各原告。

二、確認兩造間就系爭土地如附圖（即彰化縣鹿港地政事務所收
件日期文號113年12月10日鹿土測字第1406號土地複丈成果
圖）編號G（面積100.78平方公尺）、編號H（面積53.57平
方公尺）所示範圍由張綉品管理之分管契約存在。

三、確認兩造間就系爭土地如附圖編號A（面積96.60平方公
尺）、編號B（面積18.06平方公尺）、編號C（面積97.40平
方公尺）、編號D部分（面積29.77平方公尺）所示範圍由何
麗花管理之分管契約存在。

四、被告應協同各原告辦理前開第二、三項之分管註記登記。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項（本件所有原告下合稱原告，所有被告下合稱被
告，單指一人則逕稱其姓名）：

01 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明
03 文。查原告訴請被告移轉登記系爭土地（詳後述）應有部分、
04 確認分管契約及協同辦理分管註記，原告於民國114
05 年4月8日具狀更正聲明（本院卷第334至335頁），係於測
06 量後就系爭土地之應有部分、面積、使用範圍為事實上陳
07 述之補充；復於114年5月6日言詞辯論期日將聲明之「默
08 示分管契約」更正為「分管契約」，係法律上陳述之更正
09 （本院卷第360頁），均非訴之變更，合先敘明。

10 二、除黃雅鈴外，其他被告受合法通知，未於最後言詞辯論期
11 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
12 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、兩造陳述：

14 一、原告主張：

15 (一)伊於82、83年間就彰化縣○○鎮○○段000地號（下稱系
16 爭土地）與其上建物（下合稱系爭建物，單指一建物則逕
17 稱其門牌號或建號）分別與黃呈啓簽訂不動產買賣契約
18 （下稱系爭買賣契約），關於訂立日期、買賣價金、買賣
19 標的，及所對應系爭土地之位置、面積、面積換算之系爭
20 土地權利範圍，均如附表所示。因系爭土地為農牧用地，
21 依斯時法律規定無法分割並移轉登記予伊名下，故伊復與
22 黃呈啓簽立協議書（下稱系爭協議書），約定暫將伊購買
23 之系爭土地應有部分（下稱系爭應有部分）借名登記於黃
24 呈啓名下，待未來法律准許時，黃呈啓須無條件協同辦理
25 所有權變更登記，並經本院公證。嗣後伊立於真正所有權
26 人之地位，持續行使系爭土地如附表「買賣標的/系爭土
27 地」欄、「附圖編號」欄（該附圖即彰化縣鹿港地政事務
28 所收件日期文號113年12月10日鹿土測字第1406號土地複
29 丈成果圖）所示範圍之所有權能並負擔義務，且管理、使
30 用迄今，與黃呈啓就系爭應有部分存有借名登記關係甚
31 明，又黃呈啓於110年間逝世，該法律關係由被告即黃呈

01 啓之繼承人繼承取得。爰以本件民事起訴狀之送達為終止
02 借名登記契約之意思表示，並類推適用民法委任相關規
03 定，依第541條第2項、第179條、第767條第1項前段規
04 定，擇一請求判決被告將系爭應有部分移轉登記予伊。

05 (二)再依系爭買賣契約約定，應認系爭土地之共有人已就系爭
06 土地之使用範圍達成合意，已成立分管契約；縱系爭買賣
07 契約非分管約定，伊為系爭土地之實際共有人，且分別長
08 期占用管領、使用收益系爭土地如附表「附圖編號」欄所
09 示範圍，黃呈啓明知此情卻長期未干涉，彼此互相容忍，
10 應認已有默示分管契約存在；又系爭土地之分管契約亦由
11 被告繼承取得，故請求確認兩造就系爭土地存在分管契
12 約，並依民法第826條之1第1項、土地登記規則第155條之
13 1第1項規定，請求被告協同為系爭土地之分管註記登記等
14 語。

15 (三)並聲明：1.被告應就被繼承人黃呈啓所遺系爭土地辦理繼
16 承登記後，並將如附表「系爭土地權利範圍」欄所示應有
17 部分移轉登記予各原告。2.確認兩造間就如附表及附圖編
18 號G、H所示範圍由張綉品管理之分管契約存在。3.確認兩
19 造間就如附表及附圖編號A、B、C、D所示範圍由何麗花管
20 理之分管契約存在。4.被告應協同各原告辦理第2、3項
21 之分管註記登記。5.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

22 二、黃雅鈴表示：對於系爭買賣契約、系爭應有部分借名登記
23 於黃呈啓名下，不予爭執。希望將系爭土地分割等語。並
24 聲明：原告之訴駁回。

25 三、黃清泉未於最後言詞辯論期日到場，依其先前陳述表示：
26 同意原告請求。

27 四、黃張梅未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
28 明或陳述。

29 參、本院之判斷：

30 一、本件當事人適格與確認利益：

31 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利

01 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
02 文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存
03 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
04 項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。至
05 有無即受確認判決之法律上利益，應依個案具體情況而為
06 判斷（最高法院113年度台上字第635號判決參照）。次按
07 共有人協議分管共有物，乃共有人對特定部分有占有、收
08 益等權利，故確認分管關係存在，乃對分管之占有、收益
09 權存否之爭議，為一種法律關係即權利義務關係為訴訟標
10 的，非單純之事實，應許其提起確認之訴（臺灣高等法院
11 暨所屬法院85年度法律座談會民事類第33號提案審查意見
12 參照）。再按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定
13 者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人之適格，始能謂
14 無欠缺。又遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共
15 有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有
16 人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺。
17 原告依土地買賣契約及繼承之法律關係，起訴請求被告將
18 所繼承之土地辦理繼承登記及所有權移轉登記之判決，係
19 就公同共有之土地為訴訟，乃屬固有必要共同訴訟，應由
20 公同所有人全體一同被訴，始為適法（最高法院99年度台
21 上字第610號判決意旨參照）。

22 (二)查原告主張兩造間就系爭土地有分管契約存在，為黃雅鈴
23 否認，請求駁回原告之訴（本院卷第360頁）。故原告與
24 黃雅鈴間是否存在分管契約法律關係並不明確，致原告在
25 私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決
26 將之除去。從而以黃雅鈴為被告提起本件確認之訴，應認
27 有確認利益。

28 (三)復查原告提起本件確認訴訟，業經黃清泉到庭表示同意原
29 告請求（本院卷第283頁），固堪認黃清泉就其與原告間
30 存有分管契約法律關係不予爭執。另黃張梅則未到庭且未
31 具狀表示意見，卷內亦無任何事證可資參佐，無法確知其

01 是否無爭執。然查黃呈啓於110年10月22日死亡，被告為
02 其繼承人，系爭土地由被告所繼承，有繼承系統表、戶籍
03 謄本在卷可稽（本院卷第137至149頁）；核諸原告第1項
04 聲明為給付之訴，請求被告將繼承自黃呈啓之土地辦理繼
05 承登記及應有部分移轉登記之判決，係就共同共有之土地
06 為訴訟，乃屬固有必要共同訴訟，應由共同共有人即黃呈
07 啓繼承人全體一同被訴，當事人始為適格。準此，原告據
08 此將黃呈啓繼承人全體均列為本件共同被告，提起本件訴
09 訟，經核並無不合。

10 二、原告主張兩造間就系爭應有部分存有借名登記法律關係，
11 有無理由？

12 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
13 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
14 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
15 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
16 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法
17 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法院106
18 年度台上字第2678號判決意旨參照)。復按當事人已積極
19 的明白表示「對於他造主張之事實不爭執」，即係民事訴
20 訟法第279條第1項所定之自認（最高法院90年度台上字第
21 1972號判決、110年度台上字第1592號判決意旨參照）。

22 (二)查原告主張與黃呈啓簽訂系爭買賣契約，購買系爭建物與
23 系爭應有部分，並將系爭應有部分借名登記於黃呈啓名
24 下，兩造間就系爭應有部分存有借名登記法律關係等情，
25 業據其提出農舍建照執照暨使用執照、系爭買賣契約、房
26 屋稅繳款書、系爭協議書暨公證書、契稅繳款書及已登記
27 為張綉品所有之鹿港鎮鹿雅段241號建物所有權狀等件可
28 稽（本院卷第195至221、225至255頁）。復經本院職權調
29 閱系爭土地及241號建物之公務用謄本及異動索引查核屬
30 實（本院卷第315至323頁）。而黃清泉、黃雅鈴對於系爭
31 應有部分借名登記於黃呈啓名下乙節，當庭明確表示不爭

01 執，依民事訴訟法第279條第1項規定，原告無庸舉證，本
02 院應納入判決基礎。又黃張梅已於相當時期受合法之通
03 知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀爭執，
04 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認。
05 從而，原告主張兩造間就系爭應有部分存有借名登記法律
06 關係，為有理由。

07 三、原告主張已合法終止借名登記契約，訴請被告辦理繼承登
08 記，並請求將系爭應有部分移轉登記予原告，有無理由？

09 (一)按因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得
10 處分其物權，民法第759條定有明文。則於出名人之繼承
11 人辦理繼承登記前，借名人不得請求其移轉土地應有部分
12 (最高法院110年度台上字第1104號判決意旨參照)。經
13 查兩造間就系爭應有部分存有借名登記法律關係，已如前
14 述；復參以出名人黃呈啓死亡後，被告為其繼承人，卻尚
15 未辦理繼承登記，揆之前開說明，原告請求被告移轉登記
16 系爭應有部分前，應先就系爭土地辦理繼承登記，即屬有
17 據，應予准許。

18 (二)復按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人以
19 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。民
20 法第549條第1項、541條第2項分別定有明文。再按終止契
21 約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行
22 使另行特約，然按委任契約，係以當事人之信賴關係為基
23 礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受
24 限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。因此委任
25 契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之
26 適用（最高法院法院85年度台上字第1864號、95年度台上
27 字第1175號判決意旨參照）。又借名登記契約準用委任之
28 規定，於借名登記關係終止或消滅後，借名人給付之目的
29 即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬
30 不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法
31 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號判決意旨參照）。查系爭買賣契約及系爭協議書均約定：該筆土地係田地無法分割及辦理土地房屋所有權移轉，嗣後若法令准許變更，或因繼承而該筆土地房屋可辦理所有權移轉，則乙方及其繼承人（即本件被告）應無條件提供不動產產權移轉登記需要文件供甲方（即原告）辦理等語（本院卷第49、59、79頁），雖可認原告與黃呈啓以特約約定：法令准予辦理分割時，借名登記關係始為終止。但委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人於上述特約成就前均不得終止契約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。再者，黃呈啓業已死亡，該借名登記契約關係由被告共同繼承，則揆諸前開說明，原告以本件起訴狀向被告為終止借名登記契約之意思表示，該狀於113年12月17日送達最後1名被告黃雅鈴而發生終止效力（本院卷第279頁）。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，請求被告將系爭應有部分移轉登記予原告，為有理由。

四、原告請求確認兩造間就系爭土地有分管契約存在，有無理由？

(一)按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，並無消滅共有關係之效力，此與共有人以消滅共有關係為目的而使各共有人取得特定部分土地之分割共有物契約，自有不同。共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院86年度台上字第992號、99年度台上字第1553號判決參照）。又共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院112年

度台上字第656號判決參照)。

(二)查原告主張：因購買系爭建物及系爭應有部分，其就各該建物所坐落基地及建物前空地範圍取得管理使用權等語，業據黃清泉當庭稱：入厝後20年間，各自住戶管理各自建物所坐落的土地及建物前之空地等語；及黃雅鈴亦稱：伊雖然沒有住在那塊土地上，但伊知道是各自管理各自的土地等語（本院卷第285、286頁），陳述明確。經核與系爭買賣契約及系爭協議書所約定，黃呈啓將房屋連同基地即「整界後於基楚（礎）後面為標準，前面與現有道路為準」出賣於原告等語（本院卷第49、59、79頁），若合符節。復參諸借名契約意旨，借名人即原告始為該借名財產之所有人，得由自己管理、使用、處分，至於出名人（即黃呈啓）對之並無使用收益之權（最高法院109年度台上字第1768號判決意旨參照），從而原告分別於82年、83年間所購買系爭應有部分固借名登記於黃呈啓名下，然原告實際持有各該系爭應有部分，自得為管理使用；且共有人間實際上劃定使用範圍，對於他共有人長期使用、收益各自占有之土地，係採互相容忍之態度而未加干涉，已歷有年所，依社會一般通念，堪認有默示分管契約之存在。又查原告主張得管理使用範圍，如附圖所示，經本院會同兩造及彰化縣鹿港地政事務所於114年2月5日至現場勘驗屬實，並有現場簡圖及現場照片存卷可憑（本院卷第293至311頁）。足認原告主張：其就建物所坐落基地及建物前空地範圍取得管理使用權，亦即如附表及附圖所示，編號G、H範圍由張綉品管理，附圖編號A、B、C、D範圍由何麗花管理，兩造間有默示分管關係存在等語，為有理由。

五、原告請求被告協同為分管註記登記，有無理由？

(一)按不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力；其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同，民法第826條之1

第1項定有明文。次按共有人依民法第826條之1第1項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿；共有人依民法第820條第1項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同；土地登記規則第155條之1亦有明文。

(二)查兩造就系爭土地有默示分管契約存在，業經本院認定如前，揆諸前揭規定，原告請求被告協同各原告辦理分管註記登記，即屬有據，應予准許。

肆、綜上所述，原告請求被告應就系爭土地所有權辦理繼承登記，復依民法第541條第2項、不當得利規定請求被告將系爭應有部分所有權移轉登記予各原告，及請求確認兩造間就系爭土地存在分管契約，並依民法第826條之1第1項、土地登記規則第155條之1第1項規定請求被告協同就系爭土地辦理分管註記登記，為有理由，應予准許。

伍、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號判決參照）。從而本判決主文第一、四項命被告辦理繼承登記、將系爭應有部分移轉登記予原告，並協同原告辦理分管註記登記，核其性質係求為命債務人為一定之意思表示，依前揭說明，即無從為假執行之宣告。又本判決主文第二、三項，核其性質為確認之訴，性質上亦不適於強制執行（最高法院26年渝抗字第51號裁定意旨參照）。故原告假執行之聲請，於法均有未合，應予駁回。

陸、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。
柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
中華民國 114 年 5 月 29 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。

中華民國 114 年 5 月 29 日
書記官 游峻弦

附表：系爭買賣契約及原告使用範圍

編號	出賣人 即被告之 被繼承人	買受人 即原告	訂立日期 (民國)	買賣價金 (新臺幣)	買賣標的		附圖 編號	面積 (平方 公尺)	系爭土地 權利範圍
					建物	系爭土地			
1	黃呈啓	張綉品	83年11月28日	410萬元	門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路0段000號之房屋	左列房屋座落土地	G	100.78	261/1000
						左列房屋前空地範圍	H	53.57	
2	黃呈啓	何麗花	82年7月26日	530萬元	門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路0段000號之房屋	左列房屋座落土地	A	96.60	408/1000
						左列房屋前空地範圍	B	18.06	
					門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路0段000號之房屋	左列房屋座落土地	C	97.40	
						左列房屋前空地範圍	D	29.77	

附圖：系爭土地現況圖（彰化縣鹿港地政事務所收件文號日期
113年12月10日鹿土測字第1406號土地複丈成果圖）