

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第108號

原告 邱蔡蓮招

蔡惠萍

蔡惠雅

共同

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 蔡德忠

訴訟代理人 許世烜律師

楊家明律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○○0地號欄所示10筆土地所有權，按附表2應有部分比例欄所示之比例分別移轉登記予原告等。

訴訟費用（除撤回或減縮部分外）由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。次按依實務與學說之多數見解，當事人或訴訟標的有減少、增加者，為訴之一部撤回、追加；否則為應受判決事項之減縮、擴張聲明。

貳、原告先則依後述切結書之約定、借名登記契約終止後之返還請求權、民法第179條所規定不當得利返還請求權、民法第767條第1項中段規定，起訴請求被告應將如附表1所示土地，依附表1所示應有部分比例移轉登記予原告。繼於民國113年3月25日具狀表示，依前開法律關係請求被告應將如附表1

01 所示土地，依附表1所示應有部分比例移轉登記予原告；另
02 依系爭借名登記契約第3條約定與民法第179條規定，請求被
03 告應給付原告邱蔡蓮招新臺幣（下同）595,585元、原告蔡
04 惠萍311,121元、原告蔡惠雅311,121元，且就前開數訴訟標
05 的則聲請擇一為有利原告之判決。復於113年10月18日具狀
06 表示依前開法律關係請求被告應將如附表2所示土地，依附
07 表2所示應有部分比例移轉登記予原告等，有民事起訴狀、
08 民事擴張訴之聲明聲請狀、民事訴之聲明更正暨陳述意見狀
09 等在卷可憑，自堪信為真實。故原告就前開土地筆數增加請
10 求部分係系爭切結書約定或借名登記終止返還請求權所生訴
11 訟標的之一部分，並非基於獨立之訴訟標的而為請求，故依
12 前開說明，原告將原請求之土地筆數增加部分，應屬擴張應
13 受判決事項之聲明，經核與法均無不合，應予准許，合先敘
14 明。

15 乙、實體方面

16 壹、原告主張：

17 一、兩造為姊弟及叔姪女關係，均為訴外人蔡英傑之後代，蔡英
18 傑生前曾與原告邱蔡蓮招共同出資購買如附表2所示之10筆
19 土地，並均借名登記於被告名下。嗣蔡英傑死亡後，系爭土
20 地本應由兩造及訴外人蔡德勝共有，惟為免辦理過戶登記而
21 需繳納大額土地增值稅，兩造遂於97年11月23日簽立切結
22 書，於切結書標示(二)土地約定原告等同意以被告之名義暫寄
23 （即借名登記），但於日後原告等要求被告辦理登記時，被
24 告應無條件將過戶登記需用之證件交付原告等辦理，而辦理
25 之一切費用及稅金等，均由原告等自行負擔（原證1，切結
26 書，本院卷第17至19頁）。而借名登記契約類推適用民法委
27 任契約之相關規定，原告等本得隨時終止兩造間之系爭借名
28 登記契約，原告等爰以起訴狀繕本送達被告為終止系爭借名
29 登記契約之意思表示。而系爭借名登記契約終止後，原告等
30 得依系爭契約即切結書之前開約定、借名登記契約終止後之
31 返還請求權、民法第179條所規定不當得利返還請求權、民

01 法第767條第1項中段規定，請求被告應將系爭土地按應有部分
02 比例移轉登記予原告等。

03 二、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

04 （一）至被告雖抗辯系爭土地為其所購買取得，並非借名登記，
05 系爭切結書之記載與事實不符云云。然依系爭切結書之文
06 義、當事人真意及證人蔡蕭雪卿、李金鳳、王雅資等於本
07 院之證詞可知，被告前開抗辯並不實在。

08 （二）對臺南市佳里地政事務所113年9月4日函暨所附土地登記
09 申請書、共有建築改良物所有權分割契約書、共有土地建
10 築改良物所有權分割契約書、印鑑證明、中華民國國民身
11 分證等文書（本院卷第465至489頁）之製作名義人及內容
12 真正不爭執。對臺南市佳里地政事務所113年9月25日函暨
13 所附土地複丈及標示變更登記申請書、土地複丈結果通知
14 書、地籍圖謄本、臺南市北門區公所110年1月28日函、臺
15 南市建築執照資訊查詢系統、臺南市政府工務局使用執照
16 及使用執照附表、產權分配協議書、中華民國國民身分證
17 等文書（本院卷第511至541頁）之製作名義人及內容真正
18 不爭執。

19 三、並聲明：（一）被告應將附表2所示土地，依附表2所示應有
20 部分比例移轉登記予原告等。（二）訴訟費用由被告負擔。

21 貳、被告則以：

22 一、否認原告所主張被告之父蔡英傑與原告邱蔡蓮招共同出資購
23 買系爭土地借名登記予被告之事實。系爭土地實係被告出資
24 購買，非蔡英傑所購買。

25 （一）74年間被告之父蔡英傑固曾與叔叔蔡英俊提及想共同購買
26 漁塭經營養殖業。欲購買之漁塭約2甲多，每甲地96萬元
27 共需200餘萬元。被告當時已工作數年後，回家後扶養父
28 母（其他兄長均外出成家），並投入養殖工作撐起家中主
29 要經濟，因購地款由被告出資（包含被告工作積蓄及由被
30 告向臺灣土地銀行貸款），故由被告訂約並登記為被告所
31 有。

01 (二) 購地前被告之父蔡英傑因無資金，曾邀原告邱蔡蓮招與訴
02 外人蔡德明（長男）、蔡德勝（次男）一起出資，原告邱
03 蔡蓮招出資41萬元、蔡德明出資10萬元、蔡德勝出資16萬
04 元，款項均交付蔡英傑，並非交付被告。況原告邱蔡蓮招
05 交付蔡英傑之款項，均陸續取回。被告之大哥蔡德明因10
06 萬元交付後不久即去世，被告之大嫂及蔡德明之女兒自幼
07 生活、教育費，均向蔡英傑取用，已遠超過前開10萬元投
08 資款。

09 (三) 蔡英傑死亡後，97年間辦理其遺產繼承係委任布袋之蔡代
10 書，被告曾將上情向蔡代書說明；惟原告邱蔡蓮招雖承認
11 先前交付蔡英傑之41萬元已取回，但仍堅持有投資系爭土
12 地；而原告蔡惠萍、蔡惠雅（由其母代理）亦堅持對系爭
13 土地仍有權利，雙方僵持不下。因雙方對系爭土地有前開
14 爭議，辦理繼承登記之蔡代書為順利處理遺產繼承問題，
15 以第三人立場協調遺產分割方法與系爭土地之處理方法。
16 關於系爭土地之處理方法，即被告應保留原告邱蔡蓮招、
17 蔡惠萍、蔡惠雅所主張之權利範圍不能處分，但將來原告
18 等要求登記時，除須負擔土地增值稅外，依市價支付被告
19 ；如拒不同意支付價金，即失去其請求登記之權利。蔡代
20 書即擬具系爭切結書要求被告與被告之配偶洪美麗一起簽
21 署，洪美麗看了切結書，曾問蔡代書原告等要拿錢來買，
22 寫在何處？蔡代書稱寫在第4點：「台端等人於即日始取
23 得權利，但亦應負擔上開土地相關之義務，如上開台端等
24 人如有任何一人拒絕履行義務時，則該人同視同放棄其所
25 有權利」。

26 (四) 系爭土地確為被告自己所出資購買，且數十年來均係被告
27 在經營養殖。簽署系爭切結書時，若是借名登記，則土地
28 於登記之初即有權利存在，怎會記載即日始取得權利？再
29 者，借用人如收回自己權利，本應自行負擔土地增值稅，
30 根本無須再負擔其他與土地相關之義務。因原告等拒絕履
31 行給付價金之義務，故應視同放棄其所有權利。

01 (五) 依分割前486-1地號土地之手抄土地登記簿謄本所載，被
02 告於74年12月10日向訴外人陳國榮、黃正雄等分別購買，
03 陸續取得前開土地應有部分90000分之9744；74年12月13
04 日由被告以系爭土地向台灣土地銀行設定200萬元抵押權
05 借款約160萬元，被告為抵押債務人，全部借款由被告清
06 償。是參酌土地登記謄本之前開記載與證人蔡蕭雪卿之證
07 詞可知，系爭土地為原告所購買，並非蔡英傑斥資購買，
08 是原告依借名登記法律關係為系爭請求，顯有未合。

09 二、對原告所提切結書（本院卷第17至19頁）之製作名義人真正
10 不爭執，但前開文書記載之內容實質上為蔡英傑遺產分配協
11 議所引發爭執而做出類似和解內容。對原告所提土地建物查
12 詢資料、異動索引查詢資料等文書（本院卷第29至126頁）
13 之製作名義人及內容真正不爭執。對原告所提土地登記第二
14 類謄本、台南市地籍異動索引等文書（本院卷第133至174頁
15 ）之製作名義人及內容真正不爭執。對臺南市佳里地政事務
16 所113年9月4日函暨所附土地登記申請書、共有建築改良物
17 所有權分割契約書、共有土地建築改良物所有權分割契約書
18 、印鑑證明、中華民國國民身分證等文書（本院卷第465至
19 489頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對臺南市佳里地
20 政事務所113年9月25日函暨所附土地複丈及標示變更登記申
21 請書、土地複丈結果通知書、地籍圖謄本、臺南市北門區公
22 所110年1月28日函、臺南市建築執照資訊查詢系統、臺南市
23 政府工務局使用執照及使用執照附表、產權分配協議書、中
24 華民國國民身分證等文書（本院卷第511至541頁）之製作名
25 義人及內容真正不爭執等語，資為抗辯。

26 三、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
27 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

28 參、得心證之理由

29 一、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
30 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
31 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

01 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
02 止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並
03 類推適用民法委任之相關規定。而當事人之任何一方，得隨
04 時終止委任契約。受任人以自己之名義，為委任人取得之權
05 利，應移轉於委任人，民法第549條第1項、第541條第2項分
06 別著有規定。次按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
07 張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，
08 負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，
09 始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43
10 年台上字第377號裁判要旨同此見解）。查：

- 11 （一）兩造於97年11月23日約定，被告名下登記之財產即系爭土
12 地如欲辦理過戶登記，原告等需繳納大額土地增值稅，故
13 原告等同意以被告之名義暫寄，日後原告等要求被告辦理
14 登記時，被告應無條件將過戶登記需用之證件交付原告等
15 辦理，而辦理之一切費用，均由原告等自行負擔，有被告
16 所簽立之保證書在卷可憑（見本院卷第17至19頁）。而證
17 人李金鳳即蔡德勝之配偶於本院結證稱系爭切結書簽立時
18 伊在場，當時係被告、伊、蔡德勝、洪美麗、代書（不知
19 名）、蕭雪卿在場，前開切結書係大家看完後無意見，再
20 請被告與洪美麗簽名並捺指印。系爭切結書第1項土地標
21 示(一)之土地被告有分配到一甲地。系爭切結書所載之第4
22 項「台端等人於即日始取得權利，但亦應負上開土地相關
23 之義務」，相關之義務是指何意，代書當時沒說，伊亦不
24 清楚係何意。系爭切結書第2項之土地標示(二)所示之土地
25 於買入時蔡德勝有出資16萬元。系爭切結書第2項之土
26 地標示(二)所示之土地，於買入時，伊不清楚原告邱蔡蓮招
27 是否有出資，但有聽伊公婆提及原告邱蔡蓮招亦有出資，
28 但細節伊不清楚。蔡德勝之出資16萬元印象中並未取回。
29 系爭切結書之前言所載之為先父蔡英傑之遺產如後記土地
30 標示(一)和其生前所承購如後記土地標示(二)，現登記在胞弟
31 蔡德忠（即立切結書人）之名義下等語，當時在簽立切結

書時，大家均無意見，故被告與洪美麗夫妻始會簽名等語
明確（見本院卷第412至413頁）。證人洪美麗於本院結證
稱系爭切結書簽立時，因伊識字不多，當時是由代書唸給
伊聽，且向伊稱義竹土地要伊簽名蓋章始能辦理登記，故
當時伊是最後1位簽名並捺指印。被告於系爭切結書中之
簽名及捺印亦係被告自己所為。切結書中所示土地標示(二)
所示之土地，係被告出資購買，當時原告邱蔡蓮招亦有出
資，但其出資多少錢，伊不清楚，因伊當時尚未嫁給被告
；蔡德明亦有出資10萬元，蔡德勝亦出資16萬元，但後來
原告邱蔡蓮招、蔡德明、蔡德勝均將前開出資取回。簽立
系爭切結書時同意土地標示(二)之土地登記給原告等與蔡德
勝，係因代書稱土地標示(一)之土地欲辦理登記需被告與伊
簽名，始得辦理，故被告與伊因書念不多，就簽名了。伊
與被告於77年5月9日結婚時，切結書中所示土地標示(二)所
示之土地即登記於被告名下，係74年間就登記於被告名下
，故伊對被告切結書中所示土地標示(二)所示之土地不了解
。蔡德勝等取回前開出資，伊僅聽2嫂李金鳳提過，但正
確時間不知、蔡德勝與原告等取回出資，未寫收據。被告
購買切結書中所示土地標示(二)所示之土地，有向銀行借款
等語（見本院卷第414至415頁）。證人王雅資於本院結證
稱系爭切結書簽立時，伊當時在場，因伊為代書事務所助
理，系爭切結書係由代書所草擬，因當時伊需幫忙辦理，
故亦在場。簽立系爭切結書時，被告與洪美麗均親自簽名
並捺指印；被告與洪美麗簽名並捺指印前，代書有向在場
之人說明系爭切結書大概內容，且與切結書所記載內容大
部分相符，僅有部分口頭同意未記載於系爭切結書中，且
依伊在場之觀察，被告與洪美麗有將系爭切結書內容看1
次再簽名、捺印，故證人認為該2人應該均識字。依切結
書未登記為所有權人之人日後可向被告買回，並以口頭協
議之價款購買，但此未記載於系爭切結書中，因被告之大
哥即大房子女未到場，故未記載於系爭切結書中。切結書

01 未登記所有權人之人係指包括大房子女、被告2哥，與被
02 告之姐姐（有登記部分土地）。在場之人對系爭切結書之
03 前言所載之為先父蔡英傑之遺產如後記土地標示(一)和其生
04 前所承購如後記土地標示(二)，現登記在胞弟蔡德忠（即立
05 切結書人）之名義下等語，均無意見；因在場之人亦均知
06 悉切結書中所示土地標示(二)所示之土地，被告、被告之大
07 哥與二哥與被告之2個姐姐均有出資，始會做切結書之分
08 配，故在場之人對前開前言記載之內容均無意見。在簽立
09 切結書時，被告有拿切結書中所示土地標示(二)所示之土地
10 權狀出來。伊前開所稱口頭約定之事，並未達成共識等語
11 明確（見本院卷第416至418頁）。證人蔡蕭雪卿於本院結
12 證稱系爭切結書簽立時伊在場即代書處，因伊不識字，故
13 不清楚簽立之內容。當時欲談魚塭土地登記之事，伊之公
14 公蔡英傑與蔡德明、蔡德勝、原告邱蔡蓮招、蔡連速共同
15 購買魚塭登記在被告名下；當時有提到被告欲將前開魚塭
16 土地移轉登記予前開共同購買之5人。魚塭過回給原告，
17 原告不用再給錢。前開5人共同購買魚塭，蔡德勝出資15
18 萬或16萬，蔡德明出資12萬，原告邱蔡蓮招好像出40幾或
19 50幾萬，蔡連速出的錢與原告邱蔡蓮招相同，大部分錢均
20 係蔡英傑出資，正確金額伊不清楚，伊未曾聽聞被告有出
21 錢。伊所稱出資之人均係聽蔡英傑轉述。系爭土地好像1
22 甲90幾萬元，當時購買3甲土地及國土約200多萬元將近3
23 00萬元。當時購買系爭魚塭，僅知蔡英傑有向銀行貸款，
24 貸款金額為100多或200多萬，有聽蔡英傑提及過，伊不清
25 楚等語明確（見本院卷第440至442頁）。

26 （二）則自前開切結書之記載、各證人之證詞與原告所提土地建
27 物查詢資料、異動索引查詢資料等（見本院卷第29至126
28 頁）、土地登記第二類謄本、台南市地籍異動索引等（見
29 本院卷第133至174頁）及臺南市佳里地政事務所113年9月
30 4日函暨所附土地登記申請書、共有建築改良物所有權分
31 割契約書、共有土地建築改良物所有權分割契約書、印鑑

證明、中華民國國民身分證等（見本院卷第465至489頁）
、臺南市佳里地政事務所113年9月25日函暨所附土地複丈
及標示變更登記申請書、土地複丈結果通知書、地籍圖謄
本、臺南市北門區公所110年1月28日函、臺南市建築執照
資訊查詢系統、臺南市政府工務局使用執照及使用執照附
表、產權分配協議書、中華民國國民身分證等（見本院卷
第511至541頁）之記載相互參酌以觀，系爭土地確為原告
等借名登記於被告名下，應可認定；被告前開抗辯與證人
證人洪美麗關於與前開各證據不符部分之證詞，則均不可
採。則原告依借名登記契約終止後之返還請求權及系爭切
結書第3條之約定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登
記予原告，自屬有據。

二、綜上所述，兩造間存在系爭借名登記契約，而原告已表示終
止系爭借名登記契約，是原告依借名登記契約終止後之返還
請求權，請求被告將如附表2所示系爭10筆土地所有權，按
附表2應有部分比例欄所示之比例分別移轉登記予原告等，
為有理由，應予准許。

三、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟
費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第
78條分別定有明文。查本院既為被告前開全部敗訴之終局判
決，本院因認本件訴訟費用（除撤回或減縮部分外）依前開
規定應命由被告負擔。

四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
予敘明。

中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
民事第三庭法 官 陳卿和

以上正本係照原本作成。

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。

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 113 年 11 月 5 日

