

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度原訴字第11號

原告 呂阿燕  
訴訟代理人 吳明益律師（法扶律師）

被告 呂闕愛加  
徐張皓雲

共同  
訴訟代理人 吳順龍律師  
黃佩成律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為被告呂闕愛加之母，被告2人為夫妻。坐落花蓮縣○○市○○段○○○○000地號土地為原住民保留地，其中同段000-00地號土地（面積1,009平方公尺），原告於民國109年3月9日依法申請取得所有權，因土地面積較大，礙於原住民保留地開發管理辦法第10條第1項第3款規定之限制，將應有部分2分之1，藉由同戶子女即被告呂闕愛加簽切結書之方式，借名登記在被告呂闕愛加名下。

(二)被告2人以社會福利較多為由，於109年10月27日載原告至秀林鄉戶政事務所辦理戶籍遷移手續，藉機取得原告身分證、戶口名簿未還，盜刻原告印鑑，由被告徐張皓雲於109年10月28日將其女兒3人遷與原告同戶，進而無權代理申辦原告之印鑑證明，原告並未親自到場辦理，迄今未見過該印鑑章，該印鑑章與原告留有且經常使用之3顆重要印章即原證28不同，原告無法辨識該印章字體，當日之原證7申請書

01 亦非原告親自簽名，原證12印鑑小卡上之原告簽名，係被告  
02 2人施詐矇騙原告陷於錯誤，以為領取戶籍登記之用而簽。

03 (三)原告不識字，對被告申請109年12月28日、110年4月13日印  
04 鑑證明不知情，109年12月28日委任書所載原告因路程太遠  
05 無法親自申辦，由原證8所載受委任人徐張皓雲申辦，被告  
06 未告知及交付上開證明給原告。原告事後於110年6月7日另  
07 行申請印鑑變更登記，原證13申請書、原證12印鑑小卡上之  
08 簽名、筆跡與原證7不同，前者「呂」字雙口上下相同，後  
09 者「呂」字之雙口則上小下大，詳如原證14之簽名式樣說明  
10 表。如原告有意辦理印鑑證明或將土地移轉給被告，常理上  
11 應於109年10月27日出門辦理遷戶當日逕行辦理印鑑證明，  
12 經戶政事務所人員告知協助，以明原告之真實意願。

13 (四)被告2人明知借名登記、原告小學未畢業、識字不多之情，  
14 利用親情信任，以持有印鑑證明之機會，未經原告同意，私  
15 自於109年11月27日將000地號土地分割為000-00、000-00地  
16 號等2筆土地（均由原告與被告呂闕愛加各持有2分之1），  
17 於109年12月25日將原告名下000之00地號土地以贈與名義移  
18 轉登記予被告呂闕愛加，109年12月、110年1月將原告名下  
19 000之00地號土地之應有部分，陸續分次以贈與名義辦理移  
20 轉登記予被告2人，致原告已非000之00地號土地所有權人，  
21 僅持有000之00地號土地968分之352，被告2人就000之00地  
22 號土地應有部分高達3分之2，分割移轉情形詳如原告提出之  
23 附件1。

24 (五)原告終止與被告呂闕愛加之借名登記契約，被告2人在未經  
25 原告同意之情況下，向地政機關為不實之贈與登記，為無權  
26 處分，經原告否認為無效，被告呂闕愛加自原告名下所得之  
27 土地持分均為不當得利，另被告呂闕愛加於110年6月24日將  
28 000之00地號土地、應有部分968分之53贈與被告徐張皓雲，  
29 致使其不當得利標的無法返還原告，此即民法第183條所稱  
30 「無償讓與第三人」之典型，爰依民法第767條、第179條、

01 第183條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告呂闕  
02 愛加應將000-00地號土地，辦理所有權移轉登記予原告所  
03 有；(二)被告呂闕愛加應將000-00地號土地，應有部分968分  
04 之563辦理所有權移轉登記予原告所有；(三)被告徐張皓雲應  
05 將000-00地號土地，應有部分968分之53辦理所有權移轉登  
06 記予原告所有。

## 07 二、被告抗辯：

08 (一)000地號土地面積1,009平方公尺，超過0.1公頃，依原住民保  
09 留地開發管理辦法第10條第1項第3款規定，原告無法單獨完  
10 整取得，故原告曾簽立切結書提供花蓮市公所，與被告呂闕  
11 愛加同意共同持有，被告呂闕愛加遂於109年3月9日自中華  
12 民國取得000之00地號土地之2分之1。原告既無法取得000地  
13 號土地全部，當無可能先取得所有權，再借名登記給被告呂  
14 闕愛加。

15 (二)被告2人一直居住花蓮市，不清楚秀林鄉住民福利是否較  
16 好，不可能鼓吹原告遷戶至秀林鄉，被告2人及家人亦未遷  
17 戶至秀林鄉。原告聽其外甥女說遷戶到秀林鄉可拿福利，因  
18 其不喜歡出門，生活固定，事先問過遷戶本人不用到場，只  
19 要帶證件、水費及電費單，遂決定於109年10月27日請被告  
20 徐張皓雲代辦遷戶至秀林鄉之手續，並說福利好，小孩有各  
21 種不同類別獎學金，被告2人才把小孩戶籍也遷過去，辦好  
22 後相關證件已歸還原告。嗣原告說換戶籍需重辦印鑑證明，  
23 要求被告徐張皓雲載原告辦理，109年10月28日當天是被告2  
24 人與原告一起去秀林鄉戶政事務所，由原告親自辦理第1次  
25 印鑑證明登記，身分證、印章均由原告自行保管，被告2人  
26 不清楚為何遷戶、印鑑登記在不同天辦理，當場也沒過問，  
27 且第1次印鑑登記由當事人本人至戶籍所在地之戶政事務所  
28 辦理登記，是被告2人並無利用辦理原告遷戶當日取得原告  
29 印鑑證明之可能，109年10月28日申請印鑑證明之簽名與原  
30 告平日個人運筆特性、書寫習慣相同，足見該日印鑑登記確

01 實為其本人到場親辦。後續贈與是原告為節稅考量，委託被  
02 告徐張皓雲代為申請印鑑證明，以便於109年12月25日將000  
03 之00地號土地應有部分968分之56、000之00地號土地應有部  
04 分2分之1贈與被告呂闕愛加，於110年1月14日將000之00地  
05 號土地應有部分968分之76贈與被告呂闕愛加。被告呂闕愛  
06 加方於110年6月24日以夫妻贈與方式將000之00地號土地968  
07 分之53贈與被告徐張皓雲。原告以與本件相同之事實對被告  
08 提出刑事告訴，業經臺灣花蓮地方檢察署以111年度偵續字  
09 第32號為第2次之不起訴處分，臺灣高等檢察署花蓮檢察分  
10 署亦以113年度上聲議字第179號處分書，駁回原告之再議聲  
11 請，原告另聲請自訴，仍經本院以113年度原聲自字第2號刑  
12 事裁定駁回，足見原告主張並不可採等語。並聲明：原告之  
13 訴駁回。

14 三、本院依照卷內資料整理客觀事實如下：

15 (一)依地籍資料及花蓮縣花蓮地政事務所函覆之土地分割移轉情  
16 形（本院卷一第99至121、149至304頁）：

17 1.000地號土地為原住民保留地，於107年8月28日分割出  
18 000-00地號土地、面積1,009平方公尺。

19 2.000-00地號土地於109年3月9日以權利取得為原因，登記  
20 於原告、被告呂闕愛加名下，應有部分各2分之1。

21 3.000-00地號土地於109年11月27日分割出000-00地號土  
22 地，面積各為968平方公尺、41平方公尺。

23 4.原告就000-00地號土地之應有部分2分之1，於110年1月11  
24 日以贈與為原因，移轉登記於被告呂闕愛加名下，目前由  
25 被告呂闕愛加持有000-00地號土地全部。

26 5.原告就000-00地號土地之應有部分，於110年1月11日、  
27 110年1月26日以贈與為原因，分別移轉968分之56、968分  
28 之76於被告呂闕愛加名下，被告呂闕愛加嗣於110年6月24  
29 日以配偶贈與為原因，移轉其應有部分968分之53於被告  
30 徐張皓雲名下，原告目前就000之00地號土地應有部分為

01 968分之352、被告呂闕愛加為968分之563、被告徐張皓雲  
02 為968分之53。

03 (二)原告於110年5月27日向花蓮地政事務所撤銷被告徐張皓雲申  
04 請之000-00地號土地分割測量。

05 (三)依花蓮縣秀林鄉戶政事務所函覆戶籍及印鑑登記資料（本院  
06 卷一第315至341頁）：

07 1.原告於109年10月27日委由被告徐張皓雲代為辦理遷移戶  
08 籍至秀林鄉。

09 2.原告於109年10月28日申辦印鑑登記。

10 3.原告因路途太遠，委託被告徐張皓雲於109年12月28日申  
11 請1份法院公證、提存，及2份不動產登記所用之原告印鑑  
12 證明；因路途不便，委託被告徐張皓雲於110年4月13日申  
13 請3份不動產登記所用之原告印鑑證明。

14 4.原告於110年6月7日以原印鑑章遺失為由，申請印鑑變更  
15 登記，並申請2份不動產登記所用之印鑑證明。

16 (四)依花蓮縣花蓮市公所函覆原告無償取得000-00地號土地資料  
17 （本院卷一第343至351頁）：

18 1.原告於108年5月8日以79年3月26日前已使用迄今為由，申  
19 請無償取得000-00地號之原住民保留地所有權。

20 2.原告簽立108年9月25日切結書，同意與被告呂闕愛加採共  
21 同共有持分方式申請無償取得000之00地號土地所有權移  
22 轉。

23 3.原告委託被告呂闕愛加於108年9月26日申請登記於105年3  
24 月31日之原告印鑑證明，以為不動產登記之用。

25 (五)原告提告被告2人行使偽造私文書、詐欺取財、侵占、背  
26 信、強制等罪嫌案件，經臺灣花蓮地方檢察署檢察官以111  
27 年度偵續字第32號為不起訴處分。原告不服該處分書，聲請  
28 再議，經臺灣高等檢察署花蓮檢察分署以113年度上聲議字  
29 第179號處分書駁回。原告另聲請提起自訴，經本院以113年

01 度原聲自字第2號刑事裁定駁回（本院卷二第313至321、335  
02 至338、401至407頁）。

03 (六)原告曾於110年6月9日寄發原證3即原證23之花蓮府前路郵局  
04 第125號存證信函，通知代書陳惠珍解除買賣委託事宜（本  
05 院卷一第33至35、493至495頁）。

06 (七)被告2人欲依土地法第34條之1第1項、第2項、第3項規定出  
07 售000之00地號土地，曾以原證5即原證00之110年8月23日花  
08 蓮國安郵局第339號存證信函，通知原告於函到15日內行使  
09 優先承買權，否則視為放棄（本院卷一第45至48、475至481  
10 頁）。

11 (八)法務部調查局參考原告之112年9月27日當庭簽名、北國泰醫  
12 院檢查單、花蓮第二信用合作社印鑑卡、花蓮慈濟醫院MRI  
13 檢查說明暨同意書、統一人壽保險、崔牙醫診所門診紀錄、  
14 臺北區監理所駕管科自願申請註銷駕駛執照切結書、調閱切  
15 結書等原本，作出113年2月20日鑑定書，認為109年10月28  
16 日、110年6月7日印鑑登記申請書、印鑑卡與上開參考資料  
17 筆跡筆劃特徵相似，可能為同一人所書。嗣除上開參考資料  
18 外，另參考秀林鄉戶政109年10月28日印鑑小卡、秀林鄉戶  
19 政110年6月7日印鑑小卡、秀林鄉戶政110年6月7日印鑑變更  
20 登記申請書等原本，及原告提供之呂阿燕簽名式樣表暨相關  
21 附件，作出113年8月00日鑑定書，認為109年10月28日印鑑  
22 變更登記申請書原本與參考資料，筆跡自然寫法之運筆特性  
23 與書寫習慣並無二致，筆劃特徵相同，皆為原告所書無疑  
24 （本院卷二第209至211、343至361、377至381頁）。

#### 25 四、本院之判斷

26 (一)原告主張借名登記關係存在，為無理由

27 1.按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經  
28 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，  
29 以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由  
30 自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登

01 記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登  
02 記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就  
03 該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台  
04 上字第1273號判決參照）。主張有借名委任關係存在事實  
05 之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法  
06 院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法  
07 第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上  
08 字第1637號判決參照）。原告主張被告呂闕愛加就000-  
09 00、000-00地號土地所有權2分之1部分為借名登記關係等  
10 語，為被告呂闕愛加所否認，原告自應就借名登記契約成  
11 立要件負舉證責任。

12 2.經查，原告於108年5月8日以79年3月26日前已使用迄今為  
13 由，向花蓮市公所申請無償取得000-00地號之原住民保留  
14 地所有權，並於108年9月25日簽立切結書，同意與被告呂  
15 闕愛加採共同共有持分方式申請無償取得000-00地號土地  
16 所有權移轉，同時檢附原告委託被告呂闕愛加於108年9月  
17 26日申請登記於105年3月31日之原告印鑑證明，以為不動  
18 產登記之用等情，業於前述認定，原告固主張「與被告呂  
19 闕愛加採共同共有持分方式申請無償取得000-00地號土地  
20 所有權移轉」係原告礙於法令限制（000-00地號土地面積  
21 原為1,009平方公尺，法令限制最高僅能登記取得1,000平  
22 方公尺），無法全部登記在自己名下，遂將000-00地號土  
23 地2分之1所有權借名登記在被告呂闕愛加名下等語，然客  
24 觀上僅係原告同意與被告呂闕愛加共同無償自國家取得  
25 000-00地號土地所有權移轉，原告從未單獨取得000-00地  
26 號土地全部所有權，且依照原住民保留地開發管理辦法第  
27 10條第1項第3款，000-00地號土地得為建築使用，原住民  
28 申請無償取得原住民保留地所有權，土地面積最高限額為  
29 0.1公頃即1,000平方公尺，000-00地號土地面積為1,009平  
30 方公尺，已超過上揭規定之最大面積，原告自始不可能單

01 獨取得000-00地號土地全部所有權，實無從借名登記在被  
02 告呂闕愛加名下，否則無異於架空上揭法令規定，原告主  
03 張難認適法及有據。

04 3.原告另主張被告2人後續利用原告遷移戶籍之機會取得原  
05 告證件資料，擅自為原告辦理印鑑登記，及未經原告同  
06 意，擅自持印鑑證明辦理贈與至被告呂闕愛加，使被告呂  
07 闕愛加土地持分已逾3分之2，而得利用土地法之規定強行  
08 出售土地，顯有預謀侵奪財產等語。惟被告2人是否有侵  
09 奪財產之意與原告取得000-00地號土地時是否與被告呂闕  
10 愛加成立借名登記契約，實屬二事，難認有何關聯性，原  
11 告以此主張借名登記關係存在，尚難信為真。

12 4.綜上，依原告所提出之證據資料，未能舉證證明其與被告  
13 呂闕愛加間就000-00地號土地達成借名登記之意思合致，  
14 無從認定其與被告呂闕愛加間確有借名登記法律關係存  
15 在，則原告主張借名登記關係因原告終止而消滅，訴請被  
16 告呂闕愛加將000-00地號土地（及分割出之000-00地號土  
17 地）2分之1所有權移轉登記予原告，為無理由。

18 (二)原告主張被告假借原告名義所為之贈與行為係無權處分，為  
19 無理由

20 1.按無權代理，係行為人未經本人授與代理權而以本人名義  
21 所為之代理行為，或雖經本人授與代理權而逾越代理權限  
22 所為之代理行為；而無權處分，乃無權利人而以自己名義  
23 就他人權利標的物所為之處分（最高法院87年度台上字第  
24 1049號判決意旨參照）。

25 2.本件原告主張000-00、000-00地號土地就原告所有2分之1  
26 部份的贈與行為乃被告2人所為，屬無權處分云云，然由  
27 110年花資登字第4100號、110年花資登字第15890號土地  
28 登記申請書（本院卷一第235至281頁）可知，000-00、  
29 000-00地號土地於109年12月25日以贈與為原因，各移轉  
30 登記原告應有部分968分之56、2分之1予被告呂闕愛加名

01 下，並記載「義務人」為原告，000-00地號土地再於110  
02 年1月14日以贈與為原因，移轉登記原告應有部分968分之  
03 76予被告呂闕愛加名下，亦記載「義務人」為原告（本院  
04 卷一第237、265頁），可見上開贈與行為當中之所有權應  
05 有部分移轉契約，係以原告為處分人而作成，並非被告2  
06 人對系爭土地應有部分之無權處分，自無適用民法第118  
07 條第1項之餘地，原告既為000-00、000-00地號土地之所  
08 有權人，其處分上開土地應有部分即不因處分人無處分權  
09 而效力未定，原告主張上開贈與行為當中之所有權應有部  
10 分移轉契約，係無權處分云云，為無理由，自無法再以所  
11 有權人身分請求被告呂闕愛加返還000-00、000-00地號土  
12 地已移轉予被告呂闕愛加之應有部分。

13 (三)原告另主張因被告呂闕愛加將借名登記之部分無償贈與給被  
14 告徐張皓雲，依民法第183條之規定，被告徐張皓雲應返還  
15 其取得000-00地號土地應有部分968分之53的不當得利等  
16 語，然被告呂闕愛加取得000-00地號土地所有權並非基於與  
17 原告之借名登記關係，業經前述認定，即非屬不當得利，則  
18 被告呂闕愛加既非不當得利受領人，被告徐張皓雲接受被告  
19 呂闕愛加贈與，自非民法第183條之第三人，對於原告並無  
20 任何返還不當得利之義務，原告此部分主張，亦難認有據。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條、第183條等規  
22 定，請求如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 民事第二庭 法 官 邱韻如

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
31 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納

01 上訴裁判費)。

02 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 蔡承芳