臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第27號

上　訴　人　楊玉美
視同上訴人　邱春妹
000000000000000000
　　邱玉蘭
　　邱清財
　　邱天來
　　邱俊雄
000000000000000000
　　邱金郎
000000000000000000
　　邱春芳
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林政雄律師
　　劉佳盈律師
被上訴人　　邱鈺祥
　　邱玉美
　　邱鑫勇
000000000000000000
　　邱玉琴
共　　同
訴訟代理人　陳昭文律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年3月18日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第286號第一審判決提起上訴，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上訴人楊玉美於原審與邱春妹、邱玉蘭、邱清財、邱天來、邱俊雄、邱金郎、邱春芳(以上7人合稱邱春妹等7人)共同起訴依民法第179條、第541條第2項規定請求被上訴人將花蓮縣○里鎮○○段000地號土地(重測前為同鎮○○段000-0地號，下稱系爭土地)移轉登記予上訴人，經原審判決駁回，上訴人楊玉美上訴提出非基於個人關係之事由，就形式上觀之，屬有利益於其他共同訴訟人邱春妹等7人之訴訟行為，依上開規定，其上訴效力應及於未提起上訴之邱春妹等7人，應併列邱春妹等7人為視同上訴人(楊玉美及邱春妹等7人以下合稱上訴人)。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

(一)系爭土地原係訴外人曾文成所有，於民國53年間，楊玉美之夫、邱春妹等7人之父邱雪水(已歿)與曾文成談妥以5包稻穀交易系爭土地，且曾文成之女即證人曾金美亦在場目睹。惟在辦理所有權移轉登記前，邱金水(已歿)即被上訴人之父因有資金上之需求，乃央求邱雪水將系爭土地借名登記在其名下，以便持以向他人辦理抵押貸款，並約定貸款還清，並將該抵押權登記塗銷時，即將系爭土地歸還予邱雪水(下稱系爭借名登記)。而邱金水於57年5月16日以系爭土地為訴外人楊南金設定權利價值新臺幣(下同)5千元之抵押權登記。嗣邱雪水於82年間逝世，邱金水均未主動提及何時返還系爭土地，只有一次在楊玉美偕同長子邱金郎前往鄰人即證人謝阿嬌住處時，恰逢邱金水夫婦往謝府發放喜帖時，邱金水曾自承待債務還清即返還系爭土地。之後邱金水已陸續還清債務，並對訴外人楊南金提起塗銷抵押權登記之訴，並經臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)以103年度花簡字第193號判決

勝訴(下稱塗銷抵押權判決)確定，並於103年10月29日辦妥抵押權塗銷登記。邱金水嗣於106年8月8日去世，系爭土地則由被上訴人繼承為分別共有。

(二)系爭土地係由邱雪水購置，並自訴外人曾文成買受至今均由邱雪水與上訴人一家使用，邱雪水甚於50幾年間於系爭土地上興建未辦保存登記之建物(門牌號碼後改編為花蓮縣○里鎮○○里00鄰○○00號），以作為住家使用，並與上訴人同住於此，足見系爭土地確實由邱雪水實際使用，其應為系爭土地之實際所有權人。倘邱金水為系爭土地之所有權人，邱雪水豈有可能在未經其同意之情況下，即擅自於系爭土地上興建該建物，並上訴人居住至今時間長達50年之久。

(三)邱雪水亦為系爭土地地價稅納稅義務人，是依土地稅法之規定，其應為系爭土地之實際所有權人，且依臺灣省土地建物複丈規則規定，申請複丈者應為土地之所有權人，故依65年間之土地複丈定期通知書所載，可見邱雪水為系爭土地之所有權人。

(四)邱雪水與邱金水就系爭土地成立借名登記契約關係，係因邱金水於50幾年有資金需求，故邱雪水基於兄弟情誼而將系爭土地登記於邱金水名下，以供其周轉資金使用，並特以約定「待邱金水清償資款完畢，並塗銷系爭土地抵押權設定登記後，邱金水應返還系爭土地予邱雪水」，然因系爭土地之抵押權設定登記直至103年間始塗銷，故縱邱雪水於82年間逝世，因雙方有特別約定，系爭借名登記契約關係不因而消滅。

(五)爰依民法第179條、類推適用同法第541條第2項規定請求被上訴人將系爭土地移轉登記予上訴人等語。於原審聲明：被上訴人應將系爭土地持分各1/4所有權，移轉登記予上訴人8人持分各1/8所有權。於本院上訴聲明更正為：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人邱鈺祥應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記為上訴人公同共有。㈢被上訴人邱玉美應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記為上訴人公同共有。㈣被

上訴人邱鑫勇應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記為上訴人公同共有。㈤被上訴人邱玉琴應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記為上訴人公同共有。㈥第一審、第二審訴訟費用由被上訴人連帶負擔。

二、被上訴人主張：

(一)上訴人所述並非事實，倘邱金水於53年間即有資金需求，依常情會在取得系爭土地後立即辦理土地貸款，但直到57年5月9日才向楊南金借款，已經過了4年，顯與一般急需資金的情況不同。且由塗銷抵押權判決可知邱金水早就於抵押權存續期間即57年5月10日至同年12月31日償還借款完畢，抵押權已因借款清償而消滅。且從57年至82年間此25年間，因2千元債務於7、80年間已非鉅款，而邱金水既有能力可購屋、養兒育女，應可輕易清償，邱雪水亦可輕易代償，卻未曾要求邱金水返還土地，顯有違常情。且系爭土地所有權狀一直都係邱金水所持有，倘本件確有借名登記事實，則邱雪水應不會把權狀交給邱金水保管。就證人曾金美部分，曾金美已年近90歲，何以會記得距今58年前的事，其證詞證明力應有疑義。另就證人謝阿嬌部分，上訴人並無具體說明是何時因要辦理何種喜事才會在謝阿嬌住處，且謝阿嬌亦非親自見聞，顯不可採。若認有借名登記存在，被上訴人亦主張時效抗辯。

(二)上訴人既主張系爭土地是邱雪水向曾文成價購取得，自應就上開財產權移轉過程中是由邱雪水「出資」一節負舉證責任。又依門牌證明書所載，可知邱金水在53年取得系爭土地時其住所就是○○00號，取得同時應該不至於就建造好房屋，因此○○00號房屋應該不是現今的○○00號房屋，至多僅能認為○○00號房屋可能是○○00號房屋。邱金水父親邱加走在61年死亡前、邱金水母親黃阿里在69年失蹤以前及邱金水在59年以前，皆是居住在○○00號(可能就是現今的○○00號房屋)，是以，邱金水身為邱加走、黃阿里之子女，可能是提供自己名下土地由父親邱加走建造房屋居住，此情

在經驗上亦屬常見，並非不合常理。

(三)上訴人另主張68年起房屋稅繳納是由邱雪水繳納云云，惟本件系爭土地上未辦保存登記房屋應是以邱雪水為設籍名義人，且邱金水於59年遷離，後續由邱雪水繼續使用，由其繳納房屋稅亦屬合理。又行政文書(除土地登記資料外)記載內容與私權並無關係，此常見在房屋稅籍名義人不必然是所有權人或是建造、使照起造人不等同所有權人。是以，僅憑地價稅繳款書曾有記載邱金水、邱雪水為納稅義務人，進而推論邱雪水為所有權人，尚且不足。

(四)依台灣省土地建物複丈規則第2條，可知申請土地複丈非必由所有權人本人為之，土地使用人、管理人或受託之人亦可申請土地複丈，而65年時邱金水居住在台北，若有複丈需求，即可能委由邱雪水辦理之，本件實不能排除邱雪水是以土地管理人或使用人或受託人身分提出土地複丈申請之可能性存在。

(五)於原審聲明：上訴人之訴駁回，訴訟費用由上訴人負擔。於本院聲明：上訴駁回，訴訟費用由上訴人負擔。

三、兩造不爭執之事實：

(一)系爭土地原係訴外人曾文成所有，於53年9月9日移轉所有權登記為訴外人邱金水所有(53年8月7日為原因發生日期，53年9月3日申請登記)。

(二)系爭土地於57年5月17日設定抵押權予訴外人楊南金(權利價值為5千元)。

(三)系爭土地於設定抵押權予楊南金後，所有權狀由被上訴人之父邱金水持有，迄至邱金水於106年間過世後，由被上訴人分割繼承系爭土地所有權各4分之1，並換發所有權狀由被上訴人持有。

(四)邱雪水戶籍原設於花蓮縣○○鄉○○000號；56年6月5日遷入○○里00鄰○○00號；63年12月14日變更為○○里00鄰○○00號(68年4月21日門牌整編為里00鄰○○00號，76年至95年間地價稅由邱雪水或其家屬繳納)。

(五)邱金水戶籍原設於○○里11鄰○○00號；48年8月11日因服兵役遷出；50年8月11日兵役期滿遷入上址，59年3月6日遷出台北市○○區○○里00鄰(之後戶籍均在台北縣境內)。

(六)依本院卷第119頁門牌證明書，○○里○○11鄰00號(54年2月1日門牌整編，邱加走設籍於此址，61年9月21日邱加走死亡，妻黃阿里繼為戶長，69年11月12日黃阿里行方不明)；後於54年2月1日門牌整編為「○○里○○13鄰00號」；後68年4月21日門牌整編○○里13鄰○○00號。

(七)系爭土地於66年7月1日土地卡記載納稅義務人為邱金水；自76年起記載納稅義務人為「邱金水、邱雪水」；96年起納稅義務人恢復為邱金水至106年12月1日辦理分割繼承為止，未再變更，查無任何相關申請或辦理變更之資料。

(八)系爭土地上蓋有門牌號碼○○里13鄰○○00號房屋一棟，自68年至邱雪水過世之前房屋稅納稅義務人為邱雪水。目前納稅義務人為上訴人楊玉美，從68年之後，上開房屋都是由邱雪水及上訴人管理使用，系爭土地從68年之後，也是由上訴人管理使用。

(九)卷內文書形式上真正均不爭執。

四、本院之判斷：

本件爭執之重點在於：(一)上訴人主張系爭土地於53年間由邱雪水向曾文成購買後，借名登記在邱金水名下，邱雪水與邱金水間成立借名登記契約等情，是否可採？(二)上訴人主張繼承邱雪水之系爭借名登記契約，並於以本件起訴狀送達予被上訴人時終止系爭借名登記契約，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項之規定，擇一請求被上訴人將系爭土地持分各4/1所有權，移轉登記予上訴人公同共有，有無理由？茲就本院之判斷說明如下：

(一)上訴人不能證明邱雪水與邱金水就系爭土地成立借名登記契約：

1.當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應

先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告請求（最高法院17年上字第917號判例、105年度台上字第2317號判決意旨參照）。不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第629號、106年度台上字第1157號、105年度台上字第1897號判決意旨參照）。借名登記契約，係指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。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約(最高法院110年度台上字第3227號判決意旨參照)。本件上訴人主張系爭借名登記契約關係存在，依前揭說明，自應先由其負舉證責任。

2.證人曾金美於原審證稱：系爭土地原本是伊父親的，後來知道土地以5包稻穀為對價交換賣給上訴人的媽媽，並由上訴人的爸爸、媽媽交給伊父親；伊並不知道土地登記謄本為何記載賣給邱金水，這件事是其從小看到，大概15歲時所見，但其不認識邱金水等語。惟證人曾金美經原審法官詢問其姓名、年籍時，只知道自己是24年9月生，也不知道自己之身分證字號(見原審卷第194頁)，其卻可清楚記得距今約58年前系爭土地交易一事及以5包稻穀為對價之細節，其證言之憑信性已非無疑；又其證稱本件交易是在其小時候大概15歲時看到的(即39年間)，然上訴人主張本件借名登記及曾文成、邱雪水土地交易係發生在約53年間(即證人曾金美29歲時)，時間上已有14年之差距，益見證人曾金美之證詞可信度極低，衡以證人曾金美證稱不認識邱金水亦不知道為何土地登記謄本是記載賣給邱金水等情，顯然對於交易過程並不明瞭，尚不足以其證詞證明邱金水、邱雪水間有系爭借名登

記法律關係存在。

3. 有關系爭土地原本是否為曾文成所有、後來是否由曾文成登記賣給邱金水、是否以5包稻穀為對價交易給邱雪水等節，據證人謝阿嬌於原審證稱：伊都沒有親自看到，都是聽說的，都是上訴人他們重複講了好幾年，才知道有這些事情。103年時邱金水到我家送喜帖，有聊天式的講他女兒104年間要嫁到台東，並說女兒嫁後，會把土地還給他們。在場的人還有楊玉美、邱金水的太太，當時是坐在客廳講，但我不曉得他們講的是哪一塊土地，我只知道楊玉美、邱金水都有很多土地，也不知道97年間楊玉美有贈與土地給邱金水等語，則證人謝阿嬌雖有聽聞邱金水與楊玉美談及要還土地之對話，然該對話中所稱之土地並不知是哪一筆土地，亦未言及邱金水因何原因或法律關係而須返還土地，衡以證人謝阿嬌自承都是聽上訴人重複說了好幾年，等同是上訴人主張的再次重現，並沒有親自見聞相關狀況，自不足以其不明確之證詞或其本身之主張推認邱金水與邱雪水間確有系爭借名登記關係存在。

4. 就系爭土地借名登記於邱金水名下之原因，上訴人雖主張係因邱金水有資金上之需求，央求邱雪水將系爭土地借名登記在其名下，以便持以向他人辦理抵押貸款等語。惟系爭土地於53年9月9日移轉所有權登記為邱金水所有(53年8月7日為原因發生日期，53年9月3日申請登記)，於57年5月17日設定抵押權予訴外人楊南金(權利價值為5千元)，而系爭土地於設定抵押權予楊南金後，所有權狀由邱金水持有，迄至邱金水於106年間過世後，由被上訴人分割繼承系爭土地所有權各4分之1，並換發所有權狀由被上訴人持有等情，為兩造所不爭執，則系爭土地於57年間設定抵押權登記予楊南金時，距離53年購買系爭土地移轉所有權登記時已差距將近4年，從時間上已難推認系爭土地登記在邱金水名下與設定抵押權登記間有何關連，且如有借名登記關係系爭土地所有權狀於設定抵押權登記後亦無由邱金水長時間持有而不取回之理，

是以上訴人所述因邱金水有資金上需求而為系爭借名登記之原因，尚難信實。況稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權，民法就860條定有明文，可見，設定抵押權之不動產標的不限於債務人本人所有，第三人的不動產亦得作為抵押權設定標的，是邱雪水果為使邱金水易於借貸，其2人間亦不必然就系爭土地成立借名登記法律關係，其大可先將系爭土地移轉登記於自己名下，之後再以系爭土地作為抵押權設定標的，供邱金水向他人借款，尤其，他們2人為兄弟關係(本院卷第115頁、第149頁)，由邱雪水提供土地予邱金水供抵押權人設定抵押權，應更無何困難。再者，邱金水為26年3月生(本院卷第149頁)，於買賣系爭土地時(53年)，已27歲餘，並已服完兵役(不爭執事項㈤)，依當時時空環境，應難認全無資力購買系爭土地。是上訴人以系爭土地曾於57年間有設定抵押權(原審卷第31頁)，進而推論邱雪水、邱金水2人間就系爭土地有成立借名登記法律關係乙節，應尚無足採。

5. 上訴人雖主張系爭土地自向曾文成買受至今均由邱雪水與上訴人一家使用，邱雪水於50幾年間於系爭土地上興建未辦保存登記之門牌號碼花蓮縣○里鎮○○里00鄰○○00號建物作為住家，與上訴人同住於此，足見系爭土地確實由邱雪水實際管理使用，其應為系爭土地之實際所有權人等語。查：

①門牌號碼花蓮縣○里鎮○○里00鄰○○00號(下稱○○00號)房屋係在68年4月起課，納稅義務人為楊玉美(被繼承人：邱雪水)，有花蓮縣地方稅務局房屋稅籍證明書在卷(見本院卷第259頁)，其上記載：「本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」明確（本院卷第259頁），已無從據以認定該址房屋為邱雪水出資所建。況其起課時間為68年間，距53年間購買系爭土地已經甚久，縱認該址建物為邱雪水所興建，亦無從據以推論系爭土地為邱雪水於53年間所購買之事實。

②門牌號碼○○00號於門牌整編前原為同鎮○○里○○11鄰00號(下稱○○00號)、同鎮○○里○○13鄰00號(54年2月1日整編，下稱○○00號)，有門牌證明書可按(見本院卷第119頁)；而邱金水戶籍早設於○○00號，於48年8月11日因服兵役遷出；50年8月11日兵役期滿又遷入上址，嗣於59年3月6日才遷出○○市○○區○○里00鄰；而邱雪水戶籍原設於花蓮縣○○鄉○○000號；56年6月5日遷入○○12鄰○○00號；63年12月14日戶籍才變更為○○00號等情，為兩造所不爭執之事實，並有戶籍謄本在卷可按(見本院卷第115-118、149-151頁)，可知邱金水之戶籍早在48年間即設於○○00號(即原○○00號)，而邱雪水之戶籍遲至63年間才遷入該址；參以邱金水、邱雪水之父邱加走(61年9月21日死亡)之戶籍亦設於該址(見本院卷第149頁)，嗣由其配偶黃阿里(69年11月12日前往基隆未返行方不明)繼為戶長，足見53年間購買系爭土地時或63年間邱雪水將戶籍遷入○○00號之前，德武37號早有邱加走、黃阿里、邱金水等人設籍，邱雪水或其家人嗣後才將戶籍遷入至今，亦不足以證明邱雪水為系爭土地之所有人。

③又依前述○○00號設籍資料，可知該址早由邱加走與家人共同設籍使用，嗣邱金水遷至外地生活，邱加走、黃阿里相繼離開，而邱雪水既為邱加走之子，且與邱金水為兄弟關係(本院卷第115、149頁)，其嗣後遷入該址並使用系爭土地至今，實屬社會上常見家人之間共同生活居住之型態或兄弟間之親誼好意行為，尚難以此推認系爭土地為邱雪水所購買。至於邱金水固於59年3月6日將戶籍遷至台北市(本院卷第149頁)，惟僅足證明邱金水因謀生或其他因素遷移戶籍而已，尚無法憑此戶籍遷移事實，率認其與邱雪水2人間就系爭土地有成立借名登記關係。

6.上訴人另主張邱雪水亦為系爭土地地價稅納稅義務人，是依土地稅法之規定，其應為系爭土地之實際所有權人，且依臺灣省土地建物複丈規則規定，申請複丈者應為土地之所有權

人，故依65年間之土地複丈定期通知書所載，可見邱雪水為系爭土地之所有權人等語。查系爭土地於66年7月1日土地卡記載納稅義務人為邱金水；自76年起記載納稅義務人為「邱金水、邱雪水」；96年起納稅義務人恢復為邱金水至106年12月1日辦理分割繼承為止，未再變更，查無任何相關申請或辦理變更之資料，為兩造所不爭執之事實，並有花蓮縣稅捐稽徵處地價稅繳款書、測量通知書、花蓮縣地方稅務局玉里分局111年8月11日函及檢附之86年至106年地價稅繳納證明書在卷(本院卷第109-114、121-128、129-130、179-221頁)，足認邱金水長時間均為系爭土地名義上之納稅義務人，而邱雪水於76年間才與邱金水同為納稅義務人，倘系爭土地為邱雪水所有，其既居住該處，何以遲至76年間才與邱金水同為納稅義務人，且既查無相關申請或變更納稅義務人之資料，而邱雪水及其家人實際居住在系爭土地上，系爭土地地價稅由邱雪水繳納亦合於使用現狀且屬公平，尚無從以上開稅籍資料推認系爭土地為邱雪水所購買。又上訴人提出之複丈定期通知(本院卷第129-130頁)係通知「邱雲水」，通知日期為65年4月20日，而當時土地所有人仍登記為邱金水，自不足以上開通知推翻邱金水為系爭土地所有人登記之效力。

7. 基上各節，上訴人主張系爭土地為邱雪水所購買借名登記在邱金水名下等情，依其所舉證據皆無法證明系爭借名登記關係存在，難以採信。

(二)上訴人既不能證明系爭借名登記契約存在，其主張繼承邱雪水之借名登記契約，並於以本件起訴狀送達予被上訴人時終止上開借名登記契約，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項之規定，擇一請求被上訴人將系爭土地持分各四分之一所有權，移轉登記予上訴人公同共有，均非有據。

五、綜上所述，本件上訴人主張系爭借名登記關係存在，依民法第179條、類推適用民法第541條第2項之規定，擇一請求被上訴人將系爭土地持分各四分之一所有權，移轉登記予上訴

人公同共有等情，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　21　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　徐珮綾