

福建高等法院金門分院民事判決

110年度上字第11號

上訴人 蔡承志

0000000000000000

蔡麗愛

蔡麗緞

蔡麗治

訴訟代理人 李岳霖律師

被上訴人 蔡承源

訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年5月11日福建金門地方法院109年度訴字第115號第一審判決提起上訴，本院於110年12月23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

一、上訴人主張：兩造之父蔡清廉前於民國99年間，將其所有坐落金門縣○○鄉○○○○段000地號土地(權利範圍全部，下稱系爭土地)及其上同段254建號建物(權利範圍全部，門牌號碼同鄉下埔下40號，下稱系爭建物)(下合稱系爭不動產)贈與被上訴人。嗣蔡清廉於106年7月14日過世後，兩造達成協議，被上訴人同意上訴人取得系爭不動產應有部分各5分之1，兩造遂於109年6月24日簽訂「借名登記契約書」，雙方約定由伊等將應有部分借名登記在被上訴人名下，伊等已於109年7月31日發函被上訴人終止系爭契約書等情。爰依系爭契約書第3條第3項、類推適用民法第541條第2項規定，求為命被上訴人將系爭不動產應有部分各5分之1，分別移轉登記予伊等4人之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：原判決廢棄。其餘聲明同前。

二、被上訴人則以：蔡清廉早於99、100間已將其所有不動產分

01 配予兩造完畢，系爭不動產由伊單獨取得。被上訴人曾向上
02 訴人提議，如與建商在系爭土地合建房屋，建成所得4間房
03 屋，其中1間可給蔡承志，1間給蔡麗愛、蔡麗緞、蔡麗治3
04 人，伊因而同意簽訂系爭契約書，然伊因嚴重老花，未細看
05 契約內容就簽名，事後發現與其合建分屋之原意不符，已於
06 109年8月17日發函撤銷該意思表示，故上訴人無從依系爭契
07 約為請求等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)蔡清廉於106年7月14日歿，其繼承人除兩造之外，尚有蔡麗
10 明（已歿）之子女即訴外人莊佳泰、莊佳雄、莊曉甄、莊珮
11 甄代位繼承（其繼承系統表如原審卷第86頁所示）。

12 (二)蔡清廉於99年間將系爭不動產贈與被上訴人。

13 (三)對卷內書證之形式真正均不爭執。

14 (四)上訴人主張取得系爭不動產之應有部分並未支付任何對價。

15 四、本院之判斷：

16 (一)查兩造之父蔡清廉（於106年7月14日過世），原有系爭土
17 地、系爭建物及坐落金門縣○○鄉○○○○段00000000000
18 地號土地（以下合稱蔡清廉名下不動產），其中系爭土地，
19 已於99年5月12日贈與被上訴人，並辦畢所有權移轉登記，
20 且同日贈與坐落該土地上之系爭建物予被上訴人，由被上訴
21 人於99年7月16日辦理系爭建物所有權第一次登記完畢等
22 情，有土地登記謄本、地籍異動索引、土地登記申請書、土
23 地所有權贈與移轉契約書、印鑑證明、贈與稅免稅證明書、
24 建物測量及標示變更登記申請書、建物測量成果圖在卷可稽
25 （本院卷一第83、93-97、255-285頁），且為兩造所不爭執
26 （本院卷二第80頁），上開事實，自堪信實。

27 (二)上訴人於原審主張，蔡清廉前因罹患巴金森氏症、老年性腦
28 退化、交通性水腦症等病，已不能為意思表示、受意思表示
29 或辨識其意思表示之效果，顯無能力處分名下財產。詎被上
30 訴人於99年間，以不正方法使蔡清廉以贈與名義，將系爭不
31 動產移轉登記予被上訴人。伊等為避免前揭不動產遭侵奪，

01 曾與被上訴人協商分配，並於104年5月12日由被上訴人簽下
02 原證五之同意書，又為免被上訴人反悔，再於109年6月24日
03 簽立原證六之借名登記契約書（下稱系爭契約），由伊等將
04 系爭不動產之應有部分借名登記於被上訴人名下。伊等已於
05 109年7月31日寄發存證信函終止系爭契約，爰依系爭契約第
06 3條第3項並類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人
07 移轉登記系爭不動產之應有部分，而提起本訴。

08 (三)系爭契約第3條第3項約定「因蔡清廉遺產分配土地與其上建
09 物為父親蔡清廉其子女所共有（目前土地建物登記人為被上
10 訴人），為避免借名登記期間被告擅自處理土地，三方約定
11 如下：…(三)上訴人得隨時終止本協議，並要求被上訴人返還
12 土地或移轉過戶予上訴人或所指定之人」（下稱系爭約
13 定），有系爭契約書在卷可稽（見原審卷第39頁）。原審以
14 文義觀之，兩造係認為系爭不動產現雖登記為被上訴人所
15 有，但因原屬蔡清廉之遺產而應為其繼承人所共有，為免現
16 登記名義人即被上訴人逕予處分，而約定上訴人得隨時請求
17 被上訴人返還土地或移轉過戶予上訴人或所指定之人。依此
18 文脈觀之，該約定係在處理蔡清廉遺產分配問題，然則，蔡
19 清廉之繼承人除兩造外，尚有代位繼承蔡麗明之孫輩4人，
20 而該4人並未簽立系爭契約，核非締約當事人甚明。是在未
21 特定應返還於何人或移轉登記之範圍下，此約款所訂權利義
22 務內容並不明確，無由得出被上訴人應將系爭不動產應有部
23 分各5分之1移轉予上訴人之結論。亦即，兩造就此重要之點
24 意思表示尚未合致，亦無法藉由契約文義為補足，更與繼承
25 人或應繼分之實際狀態不符，自難認上訴人請求為有據，因
26 而駁回上訴人之起訴。

27 (四)上訴人於本院對於蔡清廉於99年間以贈與為原因將系爭不動
28 產所有權移轉登記予被上訴人之行為，不再主張或爭執有無
29 效或得撤銷之情事，且對於與該部分主張不符之陳述，亦不
30 再主張（本院卷二第81頁），由是堪信蔡清廉與被上訴人
31 間於99年間就系爭不動產所成立之贈與契約及以贈與為原因

01 將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人之物權行為，均已
02 有效成立，被上訴人於99年間業已合法取得系爭不動產之所有
03 權，故系爭不動產即非蔡清廉之遺產甚明。

04 (五)借名登記契約係以將自己之財產以他人之名義登記為必要，
05 苟非自己之財產，即無「借名」可言。查系爭不動產既於99
06 年間即因蔡清廉之贈與而由被上訴人取得所有權，系爭不動
07 產即非蔡清廉之遺產，上訴人即無由因此取得系爭不動產之
08 公同共有權或請求返還等權利甚明，當無由上訴人「借名」
09 予被上訴人登記之可言，故上訴人依據系爭契約主張兩造間
10 存有借名登記之法律關係，即無可採。故上訴人以系爭契約
11 為請求權基礎，主張兩造間存有借名登記之法律關係，即屬
12 有疑。

13 (六)兩造在簽定系爭契約書之前，上訴人並未支付任何對價乙
14 節，為兩造所不爭執（本院卷二第81頁），上訴人復主張：
15 在借名契約之前，是本於贈與的法律關係，是兄弟姐妹之間的
16 協議等語（本院卷二第83頁），惟被上訴人否認兩造間有
17 贈與的法律關係存在（本院卷二第84頁）。且系爭約定之文
18 字觀之，其文義係指兩造因繼承系爭不動產或分配蔡清廉之
19 遺產，上訴人因而取得系爭不動產之應有部分，業如前述，
20 並無被上訴人自願改變其單獨所有系爭不動產之權利狀態，
21 而為贈與之意思存在，故上訴人依系爭契約請求被上訴人各
22 移轉系爭不動產應有部分予上訴人，自屬無據。況被上訴人
23 辯稱其原意在如與建商合建，建成所得4間房屋，其中1間給
24 上訴人蔡承志，1間給蔡麗愛、蔡麗緞、蔡麗治3人，與系爭
25 契約之文義不合，已發函撤銷該意思表示。而依民法第408
26 條第1項前段規定，於贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤
27 銷其贈與，故在系爭不動產之權利尚未移轉予上訴人之前，
28 被上訴人得隨時撤銷該贈與之意思表示。被上訴人提出存證
29 信函一件為證（原審卷第87-90頁），尚堪採信。被上訴人
30 既已撤銷上開意思表示，上訴人主張本於系爭契約書第3條
31 第3項、類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人將

01 系爭不動產應有部分各5分之1分別移轉登記予伊等4人，即
02 無理由。

03 五、綜上所述，難認兩造間成立借名登記之法律關係或贈與系爭
04 不動產應有部分各5分之1予上訴人之意思表示存在，故上訴
05 人提起本訴請求被上訴人移轉登記系爭不動產應有部分各5
06 分之1予其等4人，即無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴
07 之判決，理由雖有不同，結論則無二致，應予維持。上訴意
08 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
09 訴。

10 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提出之
11 證據，經本院審酌後，核與判決結論不生影響，爰不逐一論
12 述，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日
15 民事庭

16 審判長法 官 陳真真

17 法 官 許志龍

18 法 官 張 震

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
23 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
24 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
25 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 10 日
28 書記官 李麗鳳