

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第15號

原告 李塗龍
訴訟代理人 葛光輝律師
馬思評律師
被告 戴麗卿

0000000000000000
訴訟代理人 林畊甫律師
柯彩燕律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表編號一所示土地之所有權移轉登記予原告。
- 二、被告應將如附表編號二所示土地之所有權移轉登記予原告。
- 三、被告應將如附表編號三所示土地之所有權移轉登記予原告。
- 四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：被告為原告之子李明陽之配偶，原告及訴外人即胞弟李水龍共有之如附表編號1所示土地（下稱205地號土地），權利範圍各2分之1，原告考量其債務問題，經訴外人即原告外甥吳坤明之配偶吳涂淑卿同意，將原告所有205地號土地以借名登記方式登記予吳涂淑卿，原告於李明陽、訴外人即原告之子李信儒婚後，即要求吳涂淑卿於民國100年3月將205地號土地以買賣為登記原因改登記予被告及李信儒配偶即訴外人吳雅珮名下，並由原告繼續管理、使用205地號土地及保管所有權狀、負擔相關稅賦。又原告及李鳳龍、吳坤明等投資人於30餘年前共同以新臺幣（下同）4,000餘萬元購得如附表編號2、3所示土地（下分稱5328-4、5328-6地號土地），原告出資10分之4，李鳳龍、吳坤明等其他投資人出資10分之6，並以借名登記方式登記於李明陽名下，嗣因李明陽之債務問題，再於94年3月17日以借名登記方式

01 分別將5328-4、5328-6地號土地登記於被告及吳雅珮名下，
02 並由原告繼續管理、使用5328-4、5328-6地號土地及保管所
03 有權狀、負擔相關稅賦。原告為如附表所示土地（下合稱系
04 爭土地）實際所有權人，現已無借名登記之需要，原告以起
05 訴狀向被告為終止借名登記及委任之意思表示。兩造間借名
06 登記關係已合法終止，原告得依借名登記契約終止後回復原
07 狀之法律關係及不當得利規定請求被告將系爭土地所有權移
08 轉登記予原告所有。為此，爰依借名登記契約終止後回復原
09 狀、不當得利法律關係聲明求為判令：(一)被告應將205地號
10 土地之所有權移轉登記予原告。(二)被告應將5328-4地號土地
11 之所有權移轉登記予原告。(三)被告應將5328-6地號土地之所有
12 權移轉登記予原告。

13 二、被告則以：被告自89年1月26日與李明陽結婚後，未曾聽聞
14 原告或李明陽有任何債務問題。於婚後，李明陽曾多次向被告
15 表示，因原告要提早分家，所以將土地分給兩個兒子，而
16 李明陽則將分得之土地贈與被告，被告遂同意並接受登記為
17 系爭土地之所有權人。原告固稱係借名登記，然系爭土地前
18 已非登記於原告名下，自無再借名登記至被告名下之必要。
19 縱認為真，前開借名登記亦僅存於原告與吳涂淑卿、李明陽
20 之間，與被告無涉。嗣被告因與李明陽感情不睦，搬離原與
21 原告及李明陽共住之處而另居他處，導致系爭土地及被告其
22 餘名下土地相關文書仍會寄到原住處而由原告或李明陽收
23 受，原告或李明陽收受前開文書後，亦會要求被告自行處理
24 系爭土地相關事務，足見兩造間並無任何借名登記法律關
25 係。又原告迄今仍處於債信不良之狀況，若依原告主張係為
26 避免被債權人追債，則其借名登記的需求並無消滅，原告主
27 張為自相矛盾等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項及本件爭點（重訴卷第242、539至540
29 頁）：

30 (一)兩造不爭執事項：

31 1.被告為原告（長）子李明陽之配偶、吳雅珮為原告（次）子

01 李信儒之配偶。

02 2.系爭土地登記名義人目前均為被告。

03 3.系爭土地之所有權狀現在為原告所持有；相關賦稅於「起訴
04 前」亦由原告負擔、繳納。

05 4.兩造對於彼此所提證據之形式真正不爭執。

06 5.坐落高雄市○○區○○○段○○段000000地號土地（所有權
07 全部，下稱2293-1地號土地）原登記於李明陽名下，嗣又移
08 轉登記於被告名下。原告對被告請求移轉登記2293-1地號土
09 地所有權事件，經本院以110年度重訴字第186號判決原告勝
10 訴，被告上訴後，經臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高分
11 院）以111年度重上字第72號判決駁回上訴。

12 (二)本件爭點

13 1.兩造間就系爭土地是否成立借名登記法律關係？

14 2.原告請求被告將系爭土地之所有權，均移轉登記予原告所
15 有，是否有據？

16 四、得心證之理由：

17 (一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名者經出名者同
18 意，而就屬於借名者現在或將來之財產，以出名者之名義登
19 記為所有人或其他權利人之契約（最高法院109年度台上字
20 第37號、107年度台上字第1393號判決參照）。又借名登記
21 為諾成契約，當事人互相表示意思一致即能成立，不以做成
22 書面為必要，且因借名登記契約之成立，側重於借名者與出
23 名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證
24 據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使
25 用收益等等間接事實，推理證明其與登記名義人間，確有借
26 名登記之合意存在，不以有直接證據為限（最高法院109年
27 度台上字第3240號、107年度台上字第521號、105年度台上
28 字第600號、110年度台上字第1323號判決參照）。

29 (二)經查：

30 1.原告主張被告為原告（長）子李明陽之配偶、吳雅珮為原告
31 （次）子李信儒之配偶；系爭土地登記名義人目前均為被

01 告，且系爭土地之所有權狀現為原告所持有，相關賦稅於
02 「起訴前」亦由原告負擔、繳納之事實，業據其提出土地登
03 記謄本、異動索引、土地所有權狀、稅額繳款書等件（雄司
04 調卷第51至72頁、重訴卷第445至451頁）為證，且為被告所
05 不爭執（見兩造不爭執事項1.至3.），應堪認為真實。

06 2.兩造間就系爭土地存在借名登記法律關係：

07 (1)205地號土地部分：依證人吳坤明到庭證述：205地號土地於
08 96年1月17日以買賣為原因登記在吳涂淑卿名下，是因為原
09 告要借我的名字登記，所以我就請吳涂淑卿拿出證件，登記
10 在我太太吳涂淑卿的名下，吳涂淑卿知道只是借名登記，她
11 有同意，登記給吳涂淑卿之後，都是原告在使用，我們都沒
12 有在用，只是名字登記在吳涂淑卿名下而已，土地都是由原
13 告管理，稅金也都是原告在繳納；且吳涂淑卿將205地號土
14 地讓與被告及吳雅珮時沒有拿到買賣價金（重訴卷第235至2
15 37）等語，可知原告確為205地號土地之實際所有權人，並
16 負擔相關稅賦，且由原告進行管理、使用，僅借名登記於吳
17 涂淑卿、被告及吳雅珮名下而已。

18 (2)5328-4、5328-6地號土地部分：參酌證人吳坤明到庭證述：
19 我有與原告、李鳳龍、吳盧瓊簪、吳坤興、李慶成共同出資
20 購買坐落高雄市○○區○○○段○○段0000地號土地（下稱
21 5328地號土地）、5328-4、5328-6地號土地，我們約定上開
22 購買之土地依土地面積總和1,142平方公尺及出資比例：原
23 告40%、李鳳龍40%、吳盧瓊簪5%、吳坤興5%、我5%、
24 李慶成5%，分別以自己名義或借用他人名義登記為土地所
25 有權人，我借用吳坤興的名義登記。其他人分多少我不知道，
26 都是原告在處理，我的部分是5328-4地號土地應有部分
27 1/30；5328-6地號土地應有部分2433/50000，5328-4、53
28 28-6地號土地從我們購買到現在，所有相關事宜都是原告在
29 處理，我接到5328-4、5328-6地號土地要除草的通知，我就
30 通知原告，原告就找人去處理等語（重訴卷第239、499至50
31 0頁）；證人李鳳龍亦證稱：我有與原告、吳盧瓊簪、吳坤

01 興、吳坤明、李慶成前共同出資購買5328、5328-4、5328-6
02 地號土地，我們約定上開購買之土地依土地面積總和1,142
03 平方公尺及出資比例：原告40%、我40%、吳盧瓊簪5%、
04 吳坤興5%、吳坤明5%、李慶成5%，分別以自己名義或借
05 用他人名義登記為土地所有權人，我的部分用陳玉娟的名義
06 登記，原告有登記在李明陽的名下。5328地號土地單獨登記
07 我所有，但因為5328地號土地的面積不到40%，所以我另外
08 還有5328-6地號土地應有部分12411/100000，至於5328-4地
09 號土地是道路用地，所以應有部分則為4/10。當初原告要跟
10 地主買土地的時候，我有跟去，我知道5328-4、5328-6地號
11 土地是原告跟地主買的，原告購買土地時之細節及決定均可
12 由其全權決定即可，但我不知道之後登記在誰的名下；從10
13 4年12月23日至112年12月1日都是環保局寄送要清除髒亂通
14 知，原告收到環保局的通知就會請我去處理，我同時也有受
15 該土地共有人陳玉娟的委託，所以每次接到環保局的通知，
16 我就會根據他們兩個人的委託去處理等語（重訴卷第286至2
17 89、496至497頁），核與90年間該等土地之異動情形大致相
18 符，此有土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、地籍異動
19 索引公務用等件可佐（重訴卷第91至164、215至227頁），
20 被告亦不否認當時原告、李鳳龍、吳盧瓊簪、吳坤興、吳坤
21 明、李慶成所登記（含借名登記）土地之應有部分，可使渠
22 等各自取得之土地面積符合上開百分之40、40、5、5、5、5
23 之投資比例（重訴卷第466頁），可知原告、李鳳龍、吳盧
24 瓊簪、吳坤興、吳坤明、李慶成確有共同出資購買5328、53
25 28之4、5328之6地號土地，原告並為系爭土地之實際所有權
26 人，並負擔相關稅賦，且由原告進行管理、使用，僅借名登
27 記於李明陽、被告、吳雅珮名下，而與提早分家或贈與無
28 涉。

29 (3)復佐以證人即被告之子、原告之孫李洋希於另案（高雄高分
30 院111年度重上字第72號所有權移轉登記事件）證稱：當時
31 伊還住在媽媽家，伊睡醒剛起床時聽到一樓有聲音，看到阿

01 公即原告來外婆家要求媽媽將其名下的不動產歸還，媽媽那
02 時跪在地上說她除了離婚，其他什麼都不要，她要將全部的
03 財產歸還阿公等語（111年度重上字第72號卷二第279-281
04 頁）。亦足認原告方為系爭土地之實際所有權人，僅借名登
05 記於被告名下，被告曾言要將全部財產歸還實際所有權人即
06 原告。

07 (4)被告雖辯稱因為原告要提早分家，李明陽並將土地贈與被告
08 （重訴卷第503頁）云云。參酌系爭房地所有權狀始終由原
09 告保管，業經本院認定如前，亦與一般受贈人會自行保管所
10 有權狀以確保處分權之客觀情狀不符。此外，被告針對其與
11 李明陽間成立系爭土地之贈與合意，及兩造間存在系爭土地
12 之贈與合意，並未提出其他證據以實其說，經受命法官於準
13 備程序曉諭對此仍未提出相關舉證，並陳稱：（為何不直接
14 傳訊最具關鍵性的證人李明陽？）李明陽於另案說不清楚，
15 顯然有避重就輕的狀況，所以才無法期待其能公正作證等語
16 （重訴卷第503頁）。則被告既未舉證其與李明陽間成立系
17 爭土地之贈與合意，及兩造間存在系爭土地之贈與合意乙
18 事，故其所辯尚屬有疑而難信為真。故而，被告未能推翻原
19 告之前揭舉證，仍應認兩造間就系爭土地存在借名登記契
20 約。至被告固聲請傳喚證人胡麗珠、潘仁茂（重訴卷第60、
21 251頁），惟前揭證人僅為被告友人或親人之配偶而於被告
22 處聽聞與本件相關聯之事實，未親眼見聞本件借名登記事實
23 之發生，故應無傳喚之必要，併此敘明。

24 3.按借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關
25 係，在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相
26 關規定（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參
27 照）。又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。無法
28 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖
29 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第549條
30 第1項、第179條分別定有明文。而查，兩造就系爭房地有借
31 名登記關係存在，原告業以本件起訴狀繕本之送達為終止借

01 名登記之意思表示，並於111年8月19日送達被告（雄司調卷
02 第89頁），是兩造之借名登記法律關係已合法終止，被告迄
03 今登記為系爭房地所有權人，已無法律上之原因，致原告受
04 有損害，故原告依民法第179條規定，請求被告將系爭房地
05 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。原告請求既
06 准許，原告另依借名登記契約終止後返還借名物之法律關係
07 請求部分，則無庸再予審究。

08 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告將系爭房地
09 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查之聲
11 請，均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此
12 敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

15 民事第五庭 審判長法官 王耀霆

16 法官 鄭靜筠

17 法官 周玉珊

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

22 書記官 林希潔

23 附表：

24

編號	土地坐落							
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	登記 名義人
1	高雄市	苓雅區	林興		205	305.00	1/4	戴麗卿
2	高雄市	大寮區	翁公園	二	5328-4	361.00	4/20	戴麗卿
3	高雄市	大寮區	翁公園	二	5328-6	535.00	58393/200000	戴麗卿