

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第264號

原告 李天文

洪明麗

共同

訴訟代理人 王銘鈺律師

被告 莊義緯

訴訟代理人 吳金源律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113 年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告李天文、洪明麗將附表一所示土地所有權應有部分百分之九十，分別移轉登記予原告李天文、洪明麗如附表二所示。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國101 年3 月間合資購買如附表一所示土地（原合資購買之土地地號非全如附表一所示【此可見本院審重訴卷第11、54頁】，僅係上開土地在兩造合資購買後嗣經分割，分割後之地號調整及面積如附表一所示，此為被告所不爭執【見本院重訴卷第121 頁】，故不再詳列原合資購買之土地地號，逕以分割後之地號即如附表一所示表示，以下稱系爭土地），約定出資及權利比例為原告李天文40%、原告洪明麗50%、被告10%，原告2 人並將系爭土地各自之持分借名登記於被告名下，雙方另簽立借名登記契約書（下稱系爭契約）為憑，系爭土地之買賣契約書及所有權狀正本則均由洪明麗持有。又因現行農業發展條例已開放非農民亦可登記為農地所有權人，且系爭土地之借名登記關係為無償，另因原告2 人對系爭土地之出資持分合計逾50%，依系爭契約第4 條約定得隨時終止借名登記契約關係，原告乃於

01 112年12月7 日以存證信函通知被告終止系爭契約，請求被
02 告協同辦理移轉系爭土地所有權登記予原告2 人，被告迄未
03 置理。為此，爰依系爭契約第4 條約定及借名登記契約之法
04 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一項所示。

05 二、被告則以：對兩造間就系爭土地有借名登記關係乙事並不爭
06 執，然系爭土地自101 年3 月間買受後，辦理移轉登記於被
07 告名下，且均由被告負責管理，原告2 人鮮少分勞；又系爭
08 土地嗣於104 年5 月間由被告為義務人，提供予訴外人綺麗
09 珠寶企業股份有限公司（下稱綺麗公司）向訴外人陽信商業
10 銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）抵押貸款並設定第一順
11 位抵押權登記，該貸款本息均由綺麗公司繳納，而由系爭契
12 約第5 條約定可知原告2 人有先為給付之義務，原告2 人應
13 先要求外人綺麗公司就陽信銀行之貸款清償完畢並塗銷抵押
14 權登記，未履行前被告依法得主張同時履行抗辯權，無須依
15 借名登記契約之法律關係，辦理系爭土地之所有權移轉登記
16 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
19 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
20 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
21 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制
22 、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，
23 並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第
24 76、990 號、99年度台上字第1662號判決意旨參照）。次按
25 當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之
26 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549
27 條第1 項及第541 條第2 項亦有明文，借名登記契約在性質
28 上既與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，是
29 依前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，並請求受
30 任人將所取得之權利移轉予委任人。

31 (二)經查，原告主張兩造於101 年3 月間合資購買系爭土地，約

01 定出資及權利比例為李天文40%、洪明麗50%、被告10%，
02 原告2人並將系爭土地各自之持分借名登記於被告名下，雙
03 方另簽立系爭契約等事實，業據原告提出標的土地明細表、
04 土地登記謄本、系爭契約及不動產買賣契約書為憑（見本院
05 審重訴卷第11至65頁），並有系爭土地登記謄本為佐（見本
06 院重訴卷第125至190頁），復為被告所不爭執（見本院重
07 訴卷第121頁），是上開事實應堪信為真實。又系爭契約第
08 4條約定「三方合意隨時以出資持分合計超過50%的出資人
09 同意終止本借名登記關係，丙方（按：指被告）應無條件配
10 合按各人出資比例做為其持分辦理回復或產權登記予各共有
11 人或其指定之人。土地之管理使用收益及處分皆依民法及土
12 地法關於共有之規定由三方共同行使、負擔。」（見本院審
13 重訴卷第52頁），原告主張其2人業已於112年12月7日以
14 存證信函通知被告終止系爭契約，請求被告協同辦理移轉系
15 爭土地所有權登記予原告2人，有原告提出之存證信函存卷
16 可參（見本院審重訴卷第67至69頁），亦為被告所不爭執（
17 見本院重訴卷第121頁），足見原告2人確已依系爭契約第
18 4條約定之要件合法終止系爭契約，揆諸前揭說明及上開系
19 爭契約第4條約定，原告2人請求被告應協同其2人將系爭
20 土地所有權應有部分90%，分別移轉登記予李天文40%、洪
21 明麗50%，洵屬有據。

22 (三)另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
23 ，民事訴訟法第277條第1項前段規定甚明。本件被告雖以
24 前詞置辯，惟系爭契約第5條係約定「本借名登記土地在10
25 4年5月間提供作為綺麗珠寶企業股份有限公司向陽信銀行
26 貸款之擔保並設定第一順位抵押權登記，該貸款本息全部由
27 綺麗珊瑚公司負擔、繳納。」（見本院審重訴卷第52頁），
28 系爭契約並未同時約定原告2人有何督促綺麗公司（綺麗公
29 司與原告2人為不同法人格）先為清償對陽信銀行貸款債務
30 之義務，抑或被告有請求原告2人要求綺麗公司先清償貸款
31 之債權存在，更未約定原告2人終止系爭契約、請求所有權

移轉登記須以綺麗公司就陽信銀行之貸款清償完畢並塗銷抵押權登記為前提，就此已難認本件兩造有因系爭契約而互負債務、原告2人有先為給付之義務等情形。被告雖就此另抗辯系爭契約第5條約定真意係先將貸款債務清償、塗銷抵押權登記後，再辦理所有權移轉登記，雖無具體文字記載，但兩造確實有此約定云云（見本院重訴卷第198頁），然此經原告否認在卷（見本院重訴卷第198頁），被告就此亦未能舉證以實其說，自難為被告有利之認定，被告上開所辯均委無足採。

四、綜上所述，原告2人依系爭契約第4條約定及借名登記契約之法律關係，請求被告應協同原告2人將系爭土地所有權應有部分90%，分別移轉登記予李天文40%、洪明麗50%，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
民事第四庭 法 官 王宗羿

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 12 月 16 日
書記官 陳仙宜

附表一：

編號	地號	權利 範圍	面 積 (平方公尺)	公告現值 (新臺幣/m ²)	總 現 值 (新臺幣)
1	台東縣○○市○○段0000地號	1/1	48	3,800	182,400
2	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	48	3,800	182,400
3	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	24	3,800	91,200
4	台東縣○○市○○段0000地號	1/1	37	3,800	140,600
5	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	76	3,800	288,800
6	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	1,364	3,742	5,104,088

(續上頁)

01

7	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	415	3,800	1,577,000
8	台東縣○○市○○段0000地號	1/1	135	3,300	445,500
9	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	25	3,300	82,500
10	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	317	3,412	1,081,604
11	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	5	3,625	18,125
12	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	136	3,759	511,224
13	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	27	3,800	102,600
14	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	30	3,800	114,000
15	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	5	3,800	19,000
16	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	15	3,800	57,000
17	台東縣○○市○○段0000地號	1/1	3	3,300	9,900
18	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	29	3,300	95,700
19	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	928	3,300	3,062,400
20	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	539	3,300	1,778,700
21	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	298	3,300	983,400
22	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	364	3,300	1,201,200
23	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	341	3,300	1,125,300
24	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	41	3,300	135,300
25	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	203	3,551	720,853
26	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	391	3,300	1,290,300
27	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	615	3,300	2,029,500
28	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	2170	3,300	7,161,000
29	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	34	3,300	112,200
30	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	679	3,311	2,248,169
31	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	358	3,300	1,181,400
32	台東縣○○市○○段0000000地號	1/1	304	3,303	1,004,112
33	台東縣○○市○○段000000地號	1/1	2,140	3,307	7,076,980
	合計		12,144		41,214,455

02

附表二（移轉登記後之持分狀態）：

03

編號	所有權人	應有部分
1	李天文	40%
2	洪明麗	50%
3	莊義緯	10%