

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第407號

原告 林松本

訴訟代理人 劉鈞豪律師

複代理人 楊偉奇律師

被告 林松維

訴訟代理人 朱從龍律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國111年8月15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

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查被告之住所雖設於臺中市潭子區，現住於新北市泰山區，惟本件原告請求移轉登記之不動產係坐落於苗栗縣獅潭鄉，是本院依前開規定，自有管轄權。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴聲明原為：(1)被告應將如附表所示土地(下稱系爭土地)所有權移轉遷讓返還予原告。(2)被告應協同原告將苗栗縣○○鄉○○村○○○0鄰0號建物，移轉房屋稅

籍登記及事實上處分權予原告。嗣於民國110年11月12日具狀及同年月22日當庭更正為：(1)被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。(2)確認坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○段0000地號（以下段別省略）土地上之門牌號碼：苗栗縣○○鄉○○村○○○0鄰0號未保存登記建物(下稱系爭房屋)為原告所有。被告應將放置於系爭房屋之物品搬遷騰空，並將系爭房屋返還原告(見本院卷一第315、319頁)。係將系爭土地減縮遷讓返還，及因系爭房屋並無稅籍資料而為更正，並為遷讓房屋與原請求均以終止借名登記關係為由，其請求之基礎事實同一，依前開規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

(一)原告於78年間先後任職光聯科技股份有限公司(下稱光聯公司)、台灣瑋旦股份有限公司(下稱瑋旦公司)董事長，及先益電子工業股份有限公司(下稱先益公司)總經理職務，每月薪資約為新臺幣（下同）500,000元。嗣於78年初帶妻女至苗栗縣獅頭山禮佛參拜，回程在獅潭鄉某飯館吃飯時，在電線桿上看到廣告要出售農地及山林地，經與妻子商討後，而陸續購買系爭土地，惟因當時系爭土地為農業用地，僅能由具有農民身分之人買受，原告即委託具有農民身分之被告為登記名義人，出借名義購買系爭土地，並由原告陸續繳納貸款。原告取得系爭土地後，並耗資在81-1地號土地上，委託訴外人林茂桐興建系爭房屋供家人旅遊使用，並將系爭土地謄本及買賣契約書放置於舊屋。

(二)原告於80年間因公至大陸地區工作，故仍委託被告對系爭土地為管理之目的使用土地，並未曾表示要將系爭土地讓與被告。豈料被告在原告於大陸地區工作期間，將系爭土地出租予他人使用，並收取租金，又因原告所住自建房屋經原告之父賣給原告之大妹，原告二哥在整理房間時在原告房間床頭櫃找到系爭土地所有權狀將之交給被告之妻，

01 被告竟未經原告同意，多次以系爭土地設定抵押權予中租
02 迪和股份有限公司(下稱中租公司)借款。被告已違反受任
03 人任務，故原告主張終止借名登記委任關係，並要求被告
04 移轉系爭土地之所有權登記，惟被告均置之不理。

05 (三) 兩造間就系爭土地及房屋係屬借名登記，而類似委任關
06 係，是原告類推適用民法第549條、第541條，及依民法第
07 767條之規定請求被告移轉系爭土地所有權，及確認系爭
08 房屋為原告所有，並應予遷讓返還系爭房屋，且依起訴狀
09 繕本送達被告為對被告表明終止借名登記及請求移轉系爭
10 土地所有權、確認系爭房屋為其所有，及遷讓系爭房屋之
11 意思表示。

12 (四) 原告投資光聯公司，並為其董事長，及投資先益公司，並
13 為其常務董事，且證人林松隊、林松竹、蔡碧麗、林潔
14 敏、林姿妤、林清騰亦到院證述明確，自有資力購買系爭
15 土地，足認系爭土地為原告所購買。又因系爭土地地目為
16 田、旱、林需自耕農身分始能登記，僅有3筆土地之地目
17 為建，且原地主僅有黃貴郎、黃徐貴英，並委託古木貴代
18 辦登記事宜，故為登記便利及節省費用，而一併借由被告
19 名義登記系爭土地。

20 (五) 並聲明：(1)被告應將如附表所示之土地所有權移轉登記予
21 原告。(2)確認坐落81-1地號土地上之系爭房屋為原告所
22 有。被告應將放置於系爭房屋之物品搬遷騰空，並將系爭
23 房屋返還原告。

24 二、被告答辯略以：

25 (一) 兩造間就系爭土地及房屋並無借名登記契約，原告並未提
26 出任何購買系爭土地之資金證明或契約文件，且光聯公司
27 是在79年6月26日設立，原告不可能在78年間擔任該公司
28 董事長。又原告是在84年間才進入瑯旦公司成為董事長，
29 與原告所稱其於78年間即為上開2公司之董事長並不相
30 符。況原告曾因案經法院判刑確定而遭通緝，嗣為逃避刑
31 責而滯留海外，且林家祖產都為原告拿去抵債而賣光，顯

見原告並未舉證在78年間有資力購買系爭土地。

(二) 原告主張就系爭土地有借名登記關係，然卻提出不任何相關證據以實其說，而兩造為兄弟，原告與林松隊因缺錢曾於數年前至被告新北市泰山住處借錢，竟謊稱不知被告住處，企圖一造辯論侵害被告之訴訟參與權。且系爭17筆土地中至少有9筆無需自耕農身分即可登記，何需借名登記，況如有借名登記關係，原告可隨時行使權利，何以於數十年後才起訴請求，實違常情，並已逾請求權消滅時效。

(三) 系爭土地均由被告實際管理使用，並由被告負擔各項稅賦，如係借名登記，原告何以沒有任何支付相關管理費用之金流證據。且據原告所稱系爭土地之所有權狀原置於祖厝，後改稱放在舊屋，然原告於78年間已搬出祖厝，其後再搬出舊屋，而系爭土地之所有權狀及買賣契約等文件，比其他物品更為輕便，搬家時大可一併帶走，豈會將之棄置或放在祖厝、舊屋之理，更足認原告前後所述不一，而無可採。

(四) 證人林松隊之住址與原告108年8月7日設立之仕廣興業有限公司之地址相同，顯見其等之利益關係緊密。又證人林松隊證稱購買系爭土地簽約時沒有到場，也不知買多少錢，顯見其非實際見聞購買系爭土地之事。況其再證稱購買系爭土地時被告才剛退伍，然被告為44年出生，於78年間購買系爭土地時已34歲，退伍已10年並已成家，顯見林松隊之證述不可採信。

(五) 證人林茂桐證稱系爭房屋是其找人蓋的，但沒有經手工程款，且卷一第121頁之書面證詞我只有簽名，顯見書面證詞是他人寫好給林茂桐簽名，且林茂桐並沒有看到原告支付工程款。況林茂桐是住在台中市潭子區，而蓋房屋需用到重型機具，在數十年前蓋房屋更屬不便，何以不由苗栗獅潭找工人，而要斥資從台中市潭子區帶工人至獅潭建屋？足認林茂桐之證述，亦不可採。

01 (六) 被告於78年間購買包括系爭17筆土地在內計32筆土地，原
02 告就其中之系爭土地主張借名登記，顯不符常理。況系爭
03 17筆土地購買金額總計292,130元【(81、81-3地號合計9
04 9,115元)+(81-5、283、296、269-1、298、298-1、298-2
05 地號合計78,640元)+(81-3、297、297-1、280-42、300、
06 300-1、300-2地號合計114,375元)=292,130元】，益證林
07 松隊證稱系爭土地購買幾百萬元係屬不實，且被告已退伍
08 10年，並為雙薪家庭，實有能力購買。且系爭17筆土地分
09 散在不同買賣契約內，足見當初並非系爭17筆土地集中在
10 一筆買賣契約內，實無可能係借名登記。

11 (七) 光聯公司是在79年6月成立，而系爭土地係在78年1月間所
12 購，原告持有光聯公司股份並無從證明有資力購買系爭土
13 地；先益公司之董事長先後為鄧福順、鄧嘉文，而非原
14 告，且原告自76年間持有先益公司股份，至82年間始出售
15 其持有之股份，自無從以先益公司之股份變現購買系爭土
16 地；原告擔任瑯旦公司董事長，係以光聯公司法人代表擔
17 任，而非以其私人名義擔任，無從證明其有資力購買系爭
18 土地。況原告曾於90年間經臺灣臺中地方法院以90年度自
19 字641號刑事判決判處詐欺取財罪，認原告在88年1月初詐
20 騙被害人4千萬元。原告並曾於78年12月間因存款不足而
21 跳票，顯見其並無資力。

22 (八) 兩造之父林接盛早於75年間起，即一直提供其所有土地設
23 定最高限額抵押權，協助原告向各金融機構貸款，並於原
24 告擔任光聯公司董事長期間，於81年10月13日提供臺中市
25 ○○區○○路○段000巷000號房屋及坐落土地，設定最高
26 限額抵押權予中國國際商業銀行，擔保原告以光聯公司名
27 義借貸之5千萬元，至原告經通緝前於91年間逃匿海外，
28 貸款都未償還，可見原告之資金不足。

29 (九) 依據原告借名為不動產登記之主張，欠缺法律所定應具備
30 之書面，有違民法第531條、第758條第2項之規定，此有
31 民法權威學者陳聰富教授所著民法總則載明：「若乙受任

任者，係為土地所有權之移轉登記，此項物權行為依法律規定，應以文字為之(第758條第2項)，則處理權及代理權之授權，均須以書面為之。」是原告主張委任被告為借名之土地所有權移轉登記，應有書面始為合法，惟原告卻無任何書面，足證原告所言不實。

(十) 證人林松隊、林松竹、蔡碧麗、林潔敏、林姿妤、林清騰等人之證述，均不能證明系爭土地是原告所購買，借名登記在被告名下。證人林茂桐之證述，不能證明系爭房屋為原告所興建，且證人林士翔已證述及提出現場照片，證明系爭土地及房屋是被告所購得及興建。

(十一) 並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一) 原告主張兩造為兄弟，系爭土地現登記在被告名下，且系爭房屋係坐落於81-1地號土地上，有系爭土地第一類登記謄本、異動索引、手抄戶籍謄本等件為證(見本院卷一第141至207、247至313、117頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

(二) 被告以系爭土地是在78年間為買賣登記，縱有借名登記，原告之請求權亦已罹於時效而消滅等語置辯。惟查：

1、按借名登記契約準用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，得終止時而不終止，並非其借名登記關係當然消滅，必待借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財產，故借名登記財產之返還請求權消滅時效，應自借名登記關係消滅時起算(最高法院103年度台上字第1466號判決意旨參照)。是借名登記契約準用委任之規定，如在契約存續期間內，並無時效消滅之問題。

2、查原告係於本件起訴時主張以起訴狀繕本送達被告之日，對被告表明終止借名登記及請求移轉系爭土地所有權之意思表示(見本院卷一第17頁)。而原告係於110年7月19日起訴繫屬於本院，有本院蓋於民事起訴狀之收狀章可稽(見

01 本院卷一第13頁)。是被告經本院於110年12月13日公示送
02 達後，於111年1月3日生送達效力，於斯時原告始終止借
03 名登記關係，依前所述，原告之借名登記財產返還請求權
04 之時效尚未消滅，被告前揭所辯，尚無可採。

05 (三) 兩造間就系爭土地有無借名登記關係存在，及系爭房屋是
06 否為原告所興建：

07 1、按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須
08 具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，
09 苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以
10 直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，
11 須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘
12 負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件
13 事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或
14 陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方
15 已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定(最高法院91年
16 度台上字第1613號判決意旨參照)。是原告主張兩造就系
17 爭土地有借名登記關係存在，且系爭房屋為其出資興建等
18 情，自應負舉證之責。

19 2、原告起訴原主張係其與林松隊至苗栗縣獅潭鄉旅遊，見路
20 邊廣告得知有土地出售，在林松隊建議下與賣家聯絡，並
21 陸續購買系爭土地，及將系爭土地之謄本、買賣契約書置
22 於祖厝等語(見本院卷一第13、14頁)。嗣再改稱：係原告
23 於78年初帶妻女至苗栗縣獅頭山禮佛參拜，回程在獅潭鄉
24 某飯館吃飯時，在電線桿上看到廣告要出售農地及山林
25 地，經與妻子商討後，而陸續購買系爭土地，並將系爭土
26 地之所有權狀、買賣契約書置於舊屋(與祖厝非同一建物)
27 房間之床頭櫃(見本院卷一第447頁、卷二第85頁)。足見
28 原告之主張前後不一，系爭土地如為其所購買，何以對購
29 買過程為不同之陳述，是其主張已有可疑之處。

30 3、原告主張其陸續購買系爭土地等語。惟系爭土地17筆係與
31 其他15筆土地，合計32筆，在78年1月5日訂立買賣契約，

並於同年月19日向苗栗縣大湖地政事務所(下稱大湖地政)申請所有權移轉登記，且係以3份土地買賣契約書、土地所有權登記聲請書為登記(出售人黃徐貴英1份、黃貴郎2份)，其中81-5(建)、283(建)、296-1(道)、298(林)、298-1(道)、298-2(道)、296(田)為1份買賣契約；81-3(田)、82-3(旱)、82-4(旱)、82-5(道)、82-6(旱)、273-4(旱)、297-1(道)、297-2(道)、280-37(旱)、280-42(旱)、280-59(道)、300(田)、300-1(道)、300-2(道)、295-2(田)、295-3(田)、295-4(田)、295-187(旱)、295-195(旱)、295-205(旱)、295-218(田)、295-225(田)、297(田)為1份買賣契約；81(田)、81-1(建)為1份買賣契約，有大湖地政111年3月15日大地一字第1110001166號函及所附之土地所有權登記聲請書、登記清冊、土地買賣所有權移轉契約書等在卷可按(見本院卷二第17至75頁)。顯見並非係陸續購買取得，而係1次購買簽訂買賣契約，並同時申請為所有權移轉登記。是原告前揭主張，已無可採。

4、再系爭土地17筆如係原告所購得，而借名登記在被告名下，何以與其他15筆土地分別列在3份土地買賣契約及土地所有權登記聲請書內，而非系爭土地17筆僅列在1份土地買賣契約書及土地所有權登記聲請書內，且原告提起本訴時至向大湖地政調得上開土地所有權登記請書書及土地買賣所有權移轉契約書等文件前，亦從未曾提及系爭土地17筆，係與其他土地同時購買，並分別列在4份土地所有權登記聲請書及買賣契約內，如系爭土地為原告所購買，何以其不知上情。又81-1、81-5、283地號土地於購買時地目為「建」即建地；296-1、297-1、297-2、298-1、298-2、300-1、300-2地號土地於購買時地目為「道」即道路用地，有上開登記清冊及土地所有權移轉契約書等在卷可憑，上開10筆土地並無需自耕能力證明即得為所有權移轉登記，系爭土地僅剩7筆地目為「田」、「旱」、「林」地，是原告主張系爭土地為農地，因需自耕能力證

明始得為移轉所有權登記，才借被告之名為登記，亦屬無稽，而不可採。

5、系爭土地其中有10筆土地為建地或道路用地，已如前述。是系爭土地如係原告所購得而借名登記在被告名下，則上開10筆土地每年均應繳納地價稅，何以原告從未出資繳納上開土地之地價稅，而被告願意代為繳納並自行吸收地價稅之支出，更可見系爭土地並非原告所購而借名登記在被告名下。

6、證人林士翔證稱：我是被告之子，父親有告訴我買系爭土地之事，從小到大家人也常去那邊遊玩聚會，買系爭土地時其上已有老房子，之後有改建，我們一直以來也有開墾，出動大型機具，修路及挖水溝、整地，我弟弟、舅舅、父母、外公也有在系爭土地上採收農作。系爭房屋現在是2層樓房，沒有整修前是磚造石棉瓦房子，進出是個老木門，舊房子到現在都還留著，是增建2層樓磚造鐵皮瓦，新舊屋是連在一起，新屋是有拆掉一部分舊屋再蓋成等語，並提出系爭土地、房屋，及採收梅子、整地、修路及水溝之照片（見本院卷三第108至112、117至125頁）。由證人林士翔提出之照片觀之，確係有在採取梅子，及以挖土機修築道路、水溝，並有整地之情事。是系爭土地如非被告所購得，其何以能收取系爭土地上之農作物（梅子），並願花費金錢僱用大型挖土機修築出入路道及水溝，堪認證人林士翔前開證述，尚可採信。

7、又系爭房屋並無稅籍資料，有苗栗縣政府稅務局110年8月10日苗稅房字第1103014176號函在卷可按（見本院卷一第135頁）。而原告起訴時其聲明第2項原為：被告應協同原告將苗栗縣○○○○村○○○○鄰0號建物（即系爭房屋），移轉房屋稅籍登記及事實上處分權予原告，有民事起訴狀在卷可稽（見本院卷一第13頁）。是系爭房屋如為原告所出資興建，何以其不知系爭房屋並無申報稅籍資料，則其主張系爭房屋為其所出資興建，亦有可疑之處。

01 8、證人林松隊到院雖證稱：我是兩造兄弟，我與原告去苗栗
02 縣看到廣告要賣土地，原告說滿便宜的，我就建議原告有
03 錢的話可以買，原告就跟廣告商聯絡。原告跟廣告商接洽
04 買賣事宜，因為我在上班所以簽約時我沒去，只有跟廣告
05 商聯絡一些事情，是跟一位姓黃的接觸到廣告商；系爭土
06 地是山坡地保育區，沒有細查使用類別，所以認為都要自
07 耕農才可以登記，買系爭土地時因原告不是自耕農，而被
08 告有自耕農身分，就借用被告名字來登記，既然借名登記
09 在被告名下，就沒有細分哪幾筆不需自耕農身分，全部登
10 記在被告名下。當時被告才剛退伍，我們沒分家，也沒有
11 財產，被告也沒有現金可以買，要拿出幾百萬元來買系爭
12 土地，他是沒有這個能力，被告確實沒有出資來買這些土
13 地。81-1地號土地上有系爭房屋是土石造平房，買的時候
14 就有了，當時比較破舊，有改建過，如何改建我不清楚，
15 之後家庭聚會會去那邊，但沒有詳細看其建材狀況，但是
16 是一棟平房等語(見本院卷一第331至334頁)。惟查：(1)原
17 告其後已改稱係與其帶妻女至苗栗縣獅頭山禮佛參拜，回
18 程在獅潭鄉某飯館吃飯時，在電線桿上看到廣告要出售農
19 地及山林地，經與妻子商討後，而陸續購買系爭土地等
20 語。已與證人林松隊所述購買系爭土地之情形不同。(2)被
21 告係44年10月生，有戶籍謄本手抄本在卷可按(見本院卷
22 一第117頁)，於78年1月間購買系爭土地時已33餘歲，並
23 非剛退伍之年輕人，且其自66年9月間即開始工作，並於6
24 8年10月間起至109年10月間均在大恭化學工業股份有限公
25 司工作，有勞動部勞工保險局投保資料在卷可稽(見本院
26 卷二第107、109頁)；且其於77年9月間及78年1月間已取
27 得臺北縣○○鄉○○段0○段000地號土地及其上13660號
28 建號建物，亦有土地及建築改良物所有權狀可憑(見本院
29 卷二第111、113頁)。另被告於78年12月18日投資光聯公
30 司250,000元，有光聯公司設立股東繳納股款明細表、股
31 東名簿在卷可按(見本院卷二第221、257頁)，顯見被告於

78年間並非剛退伍，且無資力之人。(3)81-1地號土地上原有之磚造平房尚在，僅有一部分改建，且改建後為2樓建物，亦據證人林士翔證述明確，並有現場照片可參(見本院卷三第109、119頁、卷一第221頁)。(4)系爭土地於78年間購買之價金為81地號84,375元、81-1地號14,750元、81-3地號17,750元、81-5地號6,880元、280-42地號17,250元、283地號3,750元、296地號13,225元、296-1地號650元、297地號23,550元、297-1地號500元、297-2地號700元、298地53,860元、298-1地號225元、298-2地號50元、300地號53,100元、300-1地號150元、300-2地號1375元，有登記清冊等在卷可憑(見本院卷二第21、22、49至51、53、72頁)。其總額僅292,140元，而非數百萬元。(5)綜上，證人林松隊前開證述，顯與客觀上之證據不符，其上開所為之證述並不可採，不得為有利於原告之推論。

- 9、證人林茂桐雖於110年12月13日證稱：我是原告的同學，系爭房屋是我找人來蓋的，門牌號碼我不知道，但知道在獅潭鄉和興村，是原告來找我要蓋房子，我就找人與原告談，工程款要付款時我有到，是由原告付給我找的人，但我沒有經手工程款。在蓋系爭房屋期間沒有看過被告到場，蓋好後有無看到忘記了等語(見本院卷一第336頁)。再於111年6月5日出具補充陳述狀陳稱：系爭房屋確係原告委託其發包，係以H型鋼作業支柱、2樓樓面板採鋼承板鋪設混凝土，1、2樓四週外牆採8吋磚牆施工、柱H型鋼再包混凝土，屋頂採鐵皮浪板施作，鋼構部分委由豐原人張先生施作，磚牆等由獅潭人施作等語，有補充陳述狀在卷可稽(見本院卷三第57頁)。然亦證稱：建屋的地方原來沒有房子，我不曉得該處原來還有一棟土石造平房，沒有印象等語(見本院卷一第336、337頁)。惟查：(1)證人林松隊已證稱：買的時候土地上已建有一土石造平房，只是比較破舊，之後有改建過等語(見本院卷一第333、334頁)。(2)證人林士翔證稱：買的時候上面有房子，之後有重建

01 過，沒有整修前是磚造石棉瓦房子，進出是個老木門，舊
02 房子現在都還留著，是增建2層樓磚造鐵皮瓦，內部天花
03 板是輕鋼架、地板是磁磚，新舊屋是連在一起，新屋是有
04 拆掉一部分舊屋再蓋成2層樓房等語(見本院卷三第109至1
05 12頁)。又系爭房屋之內部結構及其旁確有一磚造平房，
06 亦有現場照片在卷可稽(見本院卷三第119、123頁)。(3)惟
07 證人林茂桐竟證稱改建系爭房屋的地方原來沒有房子，也
08 不曉得原告還有一棟土石造平房等語。顯見證人林茂桐於
09 改建系爭房屋時並未到過該地，否則豈會不知該地尚有磚
10 造平房及土石造平房。又其證稱係由豐原張先生及獅潭人
11 建造系爭房屋，然亦無法明確說明張先生及所謂獅潭人係
12 何人，及明確說明系爭房屋之內部結構。(4)綜上所述，證
13 人林茂桐於系爭房屋改建之時顯未到場，是其前開證述，
14 尚無可採，無從證明系爭房屋係原告出資所興建。

15 10、證人林松竹證稱：我是兩造的堂兄弟，78年間我跟伯父
16 (兩造之父林接盛)住在三合院，1個住南邊，1個住北邊，
17 兩造小時候住在一起，但那時都已經搬出去了。兩造都常
18 常回來，一回來就5兄弟都回來，因伯父對我很好，有吃
19 飯時都會叫我過去並一起閒聊，金錢的事我不會去問，只
20 知道他們有在買山坡地，大家一起談說買多少地，我當時
21 不會去問誰買的地，他們有講是原告去山上買地，但誰講
22 的我忘記了等語(見本院卷二第182、183頁)。由證人林松
23 竹前開證述觀之，其並不關心到底是買何處之土地及由何
24 人購買，也不知是何人講是原告購買，購買之山坡地是否
25 為系爭土地，是證人林松竹前開證述，亦不能認定系爭土
26 地為原告所購買。

27 11、證人蔡碧麗雖證稱：我先生與原告是同學，78年間我在我
28 妹公司擔任會計，我爸是代書，也有部分時間協助我爸做
29 代書，因為我也有代書執照。當時我先生常跟原告兄弟一
30 起玩，原告說在銅鑼有一塊地很便宜想要買，但沒有自耕
31 農身分，只問我說要怎麼買，我說如果是農地，要有自耕

農身分，只問過1次，之後去原告甘水路的家玩，原告說買好了，有叫林茂桐蓋1間房子，原告說他沒有自耕農身分，要用被告名義去買，我還問他這樣好嗎？他說是林地、農地，很多筆，但不知道是否每一筆都是林地或農地，我有去過系爭房屋好多次，去拔筍子、聚餐等語。惟亦證稱：原告沒有問過我要如何辦理過戶事宜，也不知道為何沒有叫我辦理土地過戶事宜，只有跟我先生講一下而已；我到過系爭房屋時雖有遇過被告，但我沒有問過被告有無借名給原告登記系爭土地的事等語(見本院卷二第187至193頁)。由證人蔡碧麗前開證述觀之，系爭土地之地目為何，證人蔡碧麗並不清楚，且原告與證人蔡碧麗之夫係同學，知悉證人蔡碧麗是代書，並常在一起遊樂，竟僅告知證人蔡碧麗要買地，而不問如何辦理過戶事宜，及請熟悉之證人蔡碧麗代為辦理過戶事宜。又系爭土地係在獅潭鄉而非證人蔡碧麗所稱之銅鑼鄉，是其證述，顯與常情有違，而不足採信，不能為有利於原告有購買系爭土地之認定。

- 12、證人林潔敏雖證稱：我是原告之女，有看過系爭土地的所有權狀，是放在甘水路父母親房間的床頭櫃，系爭土地是我父親所買，在我國小5、6年級時我們去那邊遊玩，父親開車時看到廣告，覺得價格合理，詢問過母親，也有看過地的狀況，買完系爭土地後沒多久就蓋系爭房屋，我父親蓋的。會將系爭土地登記在被告名下，是因為自耕農的問題，我有質疑過父親為何將自己買的土地登記在別人名下，他跟我說的，但我沒有去問過被告何以同意登記在他的名下；我有看過本件訴訟兩造的書狀，是律師給我看的，在90幾年我父親離開臺灣後，我曾到被告臺北的家，有談到系爭土地的問題，但被告沒有出面，不知道如何向被告求證，是被告的太太堅持土地是他們的；搬離甘水路住處時是被迫離開的，走得很匆忙，所以沒有把系爭土地之權狀帶走，我們走得很匆忙，真的沒有想到要帶走；當

01 時我父親已經在國外了，被告的太太給的言語迫害很深，
02 把所有責任問題推給我父親；我到系爭土地時，看到的都
03 是原始土地，蓋系爭房屋時也是蓋在原始土地，就我所知
04 系爭房屋沒有整修或重建過，系爭房屋是1層樓房等語(見
05 本院卷二第194至201頁)。惟查：(1)系爭房屋係由舊建物
06 拆除一部分所改建，且改建後之系爭房屋為2層樓房，且
07 於購買系爭土地初，其上已有磚造建物，現且尚存在，業
08 據證人林松隊、林士翔證述明確，已如前述，並有現場照
09 片在卷可按(見本院卷三第119、123頁)。顯見證人林潔
10 敏證述系爭土地及系爭房屋之地貌、建築結構等，已與現
11 狀不符。(2)系爭土地之所有權狀如係由原告所保存，並置
12 於其居住之甘水路房間床頭櫃，則證人林潔敏於搬離甘水
13 路住處時，既明知系爭土地所有權狀置於何處，且土地所
14 有權狀屬重要之文件，佔用之空間並不大，縱認搬遷時甚
15 為急迫，亦非無時間將系爭土地之所有權狀帶走，何以會
16 置之不理，而將所有權狀留下，顯見證人林潔敏之證述，
17 與常情不符。(3)綜上，證人林潔敏前開證述，顯與客觀上
18 之證據及常情不符，其上開所為之證述並不可採，不得為
19 有利於原告之推論。

- 20 13、證人林姿妤雖證稱：原告是我姪子，我在64年間結婚，結
21 婚後經常回老家與兩造的父親一起吃飯，與兩造只有在過
22 年時會聚在一起，原告在77-80年間經濟狀況很好，他們
23 家在獅潭鄉買土地，原告並在上面蓋農舍，是兩造的父親
24 告訴我的，也曾帶我們去玩，兩造之父說原告有能力買了一塊很大的土地，就帶我們去玩，但沒有拍照留存。兩造的父親跟我父親很好，經常在一起，很孝順我父親，什麼事都會跟他講，因為這樣我才了解。我只認識被告，不認識他家其他的人，因為他們搬走了，被告當時是上班族，要養家，財力不太理想，這也是他父親告訴我的。我先天弱視，後來才看不清楚，78年間還在上班，白天看得清楚，晚上看不清楚等語(見本院卷二第345至349頁)。惟

01 查，被告於78年間之財力甚佳，已如前述。且證人林姿妤
02 所稱經常與兩造之父一起吃飯，實係過年時回娘家才會碰
03 到，且其回娘家何以會到兩造之父住處吃飯，而不在自己
04 娘家吃飯，已與常情不符。又過年期間證人林姿妤既回娘
05 家，並會去找兩造之父閒聊，還會碰到被告，何以會不認
06 識被告之其他家人(如配偶、子女)?足認證人林姿妤前開
07 證述，與常情及客觀事實不符，尚無可採。

08 14、證人林清騰雖到院證稱：我是原告的連襟，不認識被告，
09 可能在家族場合看過被告，但沒有記憶，原告太太過世
10 後，我與太太去參加告別式，結束後有到他的房間，我太
11 太整理她妹妹的遺物，有看到一疊東西就拿出來，問原告
12 這是權狀嗎？原告說對啊。我太太問怎麼這麼多張，原告
13 說這是苗栗的農地、山地，地主要他大小一起買，就很多
14 張，我當時就是看到這樣的狀況；我不曉得有幾張所有權
15 狀，就是一疊，也沒有細看上面的地號，原告沒講是在苗
16 栗哪裡的地，我也沒有去看過這些土地的現場；整理遺物
17 是我太太跟原告一起整理，我在旁邊聊天，因為我太太有
18 去過那些土地玩過，有跟我講是原告的土地，這是20幾年
19 前的事，但我沒有細看所有權狀上的所有權人是誰等語
20 (見本院卷三第87至90頁)。由證人林清騰前開證述觀之，
21 原告之妻死亡後之告別式，原告在場，想必其子女亦係在
22 場，而整理遺物之事，有其夫(即原告)及其子女可以整
23 理，何需其姊代為整理，此與常情已有不符。況證人林清
24 騰並不知其所看過之土地所有權狀有幾張，究係何土地之
25 所有權狀，更不知所有權人是何人，是其前開證述，尚無
26 從證明其所看到之所有權狀係系爭土地之所有權狀，而無
27 法為有利於原告之認定。

28 15、原告雖主張其當時先後擔任光聯公司、先益公司、瑯旦公
29 司之董事長、總經理職務，實有資力購買系爭土地等語。
30 惟其擔任上開公司之董事長、總經理職務時，係在購買系
31 爭土地之後，且縱認原告於78年1月間時有其資力，然僅

以其有資力，亦無從證明系爭土地為其購買。況原告於起訴書載明其購買系爭土地時，由原告陸續繳納房屋貸款（見本院卷一第14頁），然並未提出其有繳納貸款之證明文件，以證明係其購買系爭土地，顯見原告尚未舉證證明系爭土地係由其所購買。

16、揆諸前揭說明，原告並無法證明系爭土地為其所購，並將之借名登記在被告名下，且無法證明系爭房屋為其所出資興建，則原告主張兩造間就系爭土地有借名登記關係存在，及系爭房屋為其所興建，尚無所據，而不可採。

四、從而，原告主張終止與被告間就系爭土地之借名登記關係，及確認系爭房屋為其所有，並類推適用民法第549條、第541條，及依民法第767條規定請求(1)被告應將如附表所示之土地所有權移轉登記予原告。(2)確認坐落81-1地號土地上之系爭房屋為原告所有。被告應將放置於系爭房屋之物品搬遷騰空，並將系爭房屋返還原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併予敘明。

據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 8 月 29 日
民事第二庭 法官 陳秋錦

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（須附繕本）。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 111 年 8 月 29 日
書記官 歐明秀

附表：

編號	土地坐落地號
1	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00號

2	苗栗縣○○鄉○○段○○○段0000號
3	苗栗縣○○鄉○○段○○○段0000號
4	苗栗縣○○鄉○○段○○○段0000號
5	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000000號
6	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000號
7	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000號
8	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
9	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000號
10	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
11	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
12	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000號
13	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
14	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
15	苗栗縣○○鄉○○段○○○段000號
16	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號
17	苗栗縣○○鄉○○段○○○段00000號