# 臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第128號

原　　告　吳佳紋
　　吳佳燕
　　吳幸儒
共　　同
訴訟代理人　洪主雯律師
被　　告　林義富
　　林宗民
　　林明珉
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　李進建律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告各應將坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地所有權應有部分510187分之12947移轉登記予原告按應有部分各3分之1分別共有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

㈠坐落於南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地，重測前為番子田段101地號土地）原係訴外人林秋風所有，林秋風於系爭土地上興建門牌號碼南投縣○○鎮○○路0000號未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物）。

㈡林秋風於民國87年8月18日將系爭建物贈與訴外人即其女林秀柑並辦理公證。林秋風與林秀柑並於88年3月4日簽立不動產贈與契約書，林秋風將系爭土地之東側即系爭建物坐落之土地（面積380平方公尺）及畸零地（實際面積以地政機關測量為準，下合稱系爭基地，即系爭土地應有部分510187分

之38841）贈與林秀柑。

㈢嗣林秋風於92年2月25日死亡，林秀柑欲辦理繼承及履行贈與契約等相關登記之際，始知系爭土地已於91年11月26日由被告以贈與為登記原因取得所有權。

㈣為保障林秀柑基於贈與契約之權利，被告於92年8月11日同意各就渠等應有部分510187分之12947，辦理預告登記予林秀柑，並與林秀柑間就系爭基地間成立借名登記契約。

㈤嗣林秀柑於111年10月13日死亡，其法定繼承人為訴外人即其配偶吳武智、長女原告吳佳紋、次女原告吳佳燕、三女原告吳幸儒，渠等以遺產分割協議書約定系爭建物及系爭基地相關一切權利，均由原告共同繼承。

㈥詎料，被告嗣後不願將系爭土地各應有部分510187分之12947予移轉登記所有權予原告分別共有各3分之1。原告以民事起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第549條第2項及贈與契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯則以：

㈠系爭土地為被告於91年11月26日以贈與為登記原因自林秋風名下取得所有權，而非基於繼承關係，自不應承受移轉登記之義務。

㈡被告否認授權訴外人即渠等父親林其滄代理書立92年8月3日同意書及預告登記同意書，被告並無同意贈與系爭基地予林秀柑，且同意書及預告登記同意書形式上由被告所書立，並無與林秀柑間有任何約定，自無從成立贈與契約。縱認林其滄為有權代理，被告已於112年9月13日委託李建進律師以員林郵局存證號碼000439號存證信函（下稱系爭存證信函）為撤銷贈與、預告登記同意之意思表示，該函原告並於112年9月14日收受。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠林秋風於87年8月18日將其所有系爭土地其上之系爭建物贈與林秀柑並辦理公證。

㈡林秋風與林秀柑於88年3月4日簽立不動產贈與契約書，林秋風將系爭基地贈與林秀柑。

㈢被告於91年11月26日以贈與為登記原因，各取得系爭土地應有部分3分之1。

㈣林秋風於92年2月25日死亡。

㈤林秀柑於92年8月11日以預告登記為登記原因，登記為預告登記請求權人。

㈥林秀柑於111年10月13日死亡，其繼承人為吳武智及原告，並就林秀柑遺產達成分割協議，系爭建物及系爭基地之一切權利，均由原告共同繼承。

㈦被告委請李進建律師於112年9月13日以系爭存證信函為撤銷贈與、預告登記同意之意思表示，該函原告並於112年9月14日收受。

㈧系爭基地部分自系爭建物於87年建築完成迄今，均由林秀柑及其法定繼承人即原告管理、使用及收益。

四、兩造爭執事項：

㈠兩造間是否有借名登記關係存在？

㈡原告主張依據類推適用民法第541條第2項及贈與法律關係，訴請被告將系爭土地各移轉登記應有部分510187分之38841予原告3人分別共有，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠林秋風於87年8月18日將其所有系爭建物贈與林秀柑，嗣於88年3月4日復將系爭基地贈與林秀柑；被告於91年11月26日以贈與為登記原因，各取得系爭土地應有部分3分之1；林秋風於92年2月25日死亡，林秀柑於92年8月11日以預告登記為登記原因，登記為預告登記請求權人；林秀柑於111年10月13日死亡，其繼承人為吳武智及原告，並就林秀柑遺產達成分割協議，系爭建物及系爭基地之一切權利，均由原告共同繼承等情，為兩造所不爭執，並有原告提出系爭建物使用執照、87年8月18日系爭建物公證書、系爭建物贈與契約書、系爭建物贈與稅免稅證明書、系爭建物契稅、88年3月4日系

爭基地贈與契約書、92年8月3日預告登記同意書、92年8月3日同意書、遺產分割協議書、系爭土地第一類謄本及異動索引為證（見本院卷第15至33頁、第39至43頁、第49頁、第77至85頁），堪認為真實。

㈡按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約，民法第406條定有明文；另稱借名登記者，謂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，是當事人間有借名登記之合意，即成立借名登記契約。申言之，借名契約，係指當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思。而在現行法制下，借名契約乃無名契約，依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立借名契約，如未違反強制規定或公序良俗，當非法所不許。再者，私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項亦定有明文。而依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，民法第3條第1項、第2項分別規定甚明，即謂若由他人代寫其姓名下加蓋印章以代簽名，其效力亦與自己簽名生同一效力。至文書內印章既屬真正，雖由他人代為書立而除有確切反證外，亦推定為本人授權行為。又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任。被告於91年11月26日以贈與為登記原因自林秋風名下取得系爭土地所有權，應有部分各3分之1等節，已如前述，則原告主張系爭基地為其所有，並借名登記至被告名下等情，由於原告主張系爭基地之真正所有權人與現實登記之所有權人不同，自應由原告證明兩造間就系爭土地應有部分510187分之38841有借名登記契約存在之事實負舉證責任。

㈢經查：

1.林秋風將系爭基地贈與林秀柑乙節，業如前述，而系爭土地為特定農業區農牧用地，屬89年1月26日公布施行前之農業發展條例（下稱89年修正前農業發展條例）第3條第11款所指為耕地，並依89年修正前農業發展條例第30條規定，林秋風無法將系爭基地單獨分割贈與林秀柑，惟雙方於不動產贈與契約書第3條約定：「贈與契約成立後，贈與人於得辦理分割、移轉登記時，將贈與標的物所有權移轉登記與受贈人」，自符合民法第246條第1項但書規定，故林秋風與林秀柑間就系爭基地之贈與契約有效成立，堪以認定。

2.再者，林秋風於92年2月25日死亡，旋即林秀柑於92年8月11日以預告登記為登記原因，就被告各系爭土地應有部分510187分之12947登記為預告登記請求權人。然辦理預告登記倘非有被告之印鑑證明及系爭土地所有權狀，應無法辦理完成，且系爭土地既已辦理預告登記完成，足證林其滄確有得被告授權代理被告同意將系爭土地應有部分510187分之38841同意辦理預告登記予林秀柑，堪以認定。

3.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條規定至明。惟觀林其滄於92年7月31日簽立切結書，其上記載：「立切結書人林其滄，茲證明本人確已取得本人之子林義富、林宗民、林明珉等三人之授權及同意，願意將南投縣○○鎮○○段000地號之部分土地面積（約計117.5坪）無償贈與予林秀柑，並當場交付林秀柑上開三人之印鑑證明及土地所有權狀無訛。 立切結書人：林其滄（簽名及蓋章） 見證人：林秀壁（簽名及按捺指印）」；復觀92年8月3日書立預告登記同意書記載：「立同意書人林義富、林宗民、林明珉所有座落草屯鎮大堀段969地號土地壹筆，面積5101.87平方公尺，其中持分510187分之38841（約117.5坪），因預約贈與、移轉給林秀柑，茲為保全該標的物權利之移轉，同意向主管地政機關申辦預告登記，恐口無憑，立此為據。 此致 林秀柑小姐 立同意書

人：林義富（簽名及蓋章）、林宗民（簽名及蓋章）、林明珉（簽名及蓋章）」；另觀92年8月3日同意書記載：「立同意書人林義富、林宗民、林明珉，同意將南投縣○○鎮○○段000地號土地之部分土地面積（約計117.5坪）無條件贈與予林秀柑，苟嗣後因故（無論係可歸責於贈與人或受贈人之事由均屬之）未能如期辦妥贈與之所有權移轉登記，並同意無條件先行辦理預告登記予林秀柑，俟雙方排除登記之困難後，始再行辦理贈與登記。　立同意書人：林義富（蓋章）、林宗民（蓋章）、林明珉（蓋章） 右三人代理人：林其滄（簽名及蓋章） 見證人：林秀壁（簽名及按捺指印）」，上開3份書面資料雖記載被告贈與系爭基地予林秀柑，惟兩造均否認有林秀柑與被告間有贈與契約存在，佐以，於112年4月3日被告與原告吳佳紋、訴外人即林宗民配偶、林明珉配偶曹天玟間討論系爭土地及系爭建物時，被告林義富曾提及：「就是妳們多少，妳們地多少，阿公要給妳們多少，也是一樣分給妳們就對了。」、「因為土地錢我們會給妳啊！阿公那時候要給妳媽媽多少，就是多少啊，土地的錢會一起給妳們！現在是妳們房子的錢再加上土地！」等語；另林明珉亦提及「我們就是兩條路走，一個就是我們全部賣掉，因為我們沒有要買妳們房子嘛，我們就是把所有東西賣掉！妳們去估妳們房子價值多少、妳們地多少，我們一起賣掉之後，我們把妳們該有的東西，我們都會給妳們的。」等語（見本院卷第137、142頁），由上可知，被告於92年8月3日同意將系爭基地預告登記予林秀柑，係同意依照林秋風生前與林秀柑之贈與契約而來，而非被告另與林秀柑成立贈與契約，應堪可採。是以，依上開規定，顯見預告同意書及同意書之真意旨在確保林秀柑為系爭土地應有部分510187分之38841之真正所有權人之權利，益徵被告於92年8月3日交付預告登記同意書及同意書予林秀柑時，林秀柑與被告間就系爭土地應有部分510187分之38841應有成立借名登記契約之合意。

4.況且，系爭基地部分自系爭建物於87年建築完成迄今至林秀柑生前，均由林秀柑管理、使用及收益，為被告所不爭執。從而，揆諸前揭說明，堪認林秀柑與被告間就系爭土地應有部分510187分之38841有借名登記合意，並就系爭土地應有部分510187分之38841本於自己管理、使用、處分，且內容亦無違強制、禁止規定或公序良俗，故林秀柑與被告間就系爭土地應有部分510187分之38841成立借名登記契約關係，應堪認定。

5.至被告否認預告登記同意書為渠等所親簽，依上開說明，被告既不否認印文真正，即謂若由他人代寫其姓名下加蓋印章以代簽名，其效力亦與自己簽名生同一效力，且被告亦無法舉證證明印章係遭盜用之事實，被告上開所辯，洵無足採。

6.另被告固以系爭存證信函為撤銷贈與、預告登記同意之意思表示，該函原告並於112年9月14日收受，然被告與林秀柑間就系爭基地為借名登記契約關係，而非贈與契約關係，且林秀柑已於111年10月13日死亡，被告自無從依民法408條第1項規定向林秀柑為撤銷贈與之意思表示，被告此部分抗辯，亦非可採。

㈣按借名契約著重於權利人與該他人間信任關係，在性質上應與委任契約同視，除契約內容另有約定外，自可類推適用民法上有關委任契約之相關規定。另受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第541條第2項、第550條、第1148條第1項本文分別規定甚明。經查：本件林秀柑與被告間就系爭土地應有部分510187分之38841之借名登記契約關係存在，已如前述，嗣林秀柑於111年10月13日死亡，類推適用民法第550條規定，該借名登記契約關係消滅，原告以民事起訴狀繕本送達為終止借名契約之意思表示自無必要，又被告因該借名登記契約關係各負移轉系爭土地應有部分510187分之12947予借

名人之權利，原應由林秀柑之全體繼承人繼承，惟系爭基地經林秀柑全體繼承人達成分割協議，由原告共同繼承，為兩造所不爭執，則原告依借名登記契約關係消滅、繼承之法律關係，類推適用民法第549條第2項規定，請求被告各應將系爭土地所有權應有部分510187分之12947移轉登記予原告按應有部分各3分之1分別共有，即屬有據。

六、綜上所述，原告依類推適用民法第549條第2項規定，訴請如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　19　　日

民事第二庭　法　官　蔡仲威

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　　114　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　陳雅雯