

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3034號

原告 薛文龍
薛雪娥

共同訴訟代理人 吳弘鵬律師

陳妍伊律師

複代理人 王威皓律師

被告 薛隆志

被告兼上一人訴訟代理人

薛忠祥

訴訟代理人 張百欣律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，於中華民國113年7月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：本件原為原告薛文龍以自己一人名義於民國112年8月7日起訴，惟其所主張之權利乃基於繼承其被繼承人薛永盛之權利，然薛永盛於民國79年3月26日死亡後開始繼承，其繼承人除原告之外，尚有薛雪娥（另薛文書、薛文斌已歿，參見本院卷第57頁親屬關係表），雖原告提出臺灣板橋地方法院民事庭79年8月9日板元民法繼字第292號通知影本（見本院卷第265頁），記載有准予備查薛雪娥拋棄繼承事由，然經本院家事科查詢結果，並無被繼承人薛永盛之繼承人聲明拋棄繼承或為限定繼承之案件（見本院卷第161頁及第271頁查詢表），嗣經原告薛雪娥具狀追加為共同原告，有原告於113年5月14日所提出之「民事準備(二)狀」可稽（見本院卷第285頁以下），則本件關於原告適格部分並

01 無欠缺，合先敘明。

02 貳、當事人之主張：

03 一、原告方面：

04 聲明：（一）先位聲明：1、被告薛忠祥應給付原告新臺幣
05 （下同）4,747,250元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清
06 償日止，按年息百分之五計算之利息。2、被告薛隆志應將
07 新北市○○區○○段00000地號之土地之4分之1應有部分，
08 移轉登記予原告薛文龍、原告薛雪娥共同共有。（二）備位聲
09 明：1、被告薛忠祥應給付原告4,878,380元，並自起訴狀繕
10 本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

11 （三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 其陳述及所提出之證據如下：

13 （一）更正之理由：

14 1、先位聲明：按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自
15 己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
16 分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借
17 名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞
18 務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付
19 契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
20 止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並
21 依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法
22 院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。訴外人薛永盛
23 與被告薛忠祥於73年10月24日繼承之時起，成立系爭土地
24 4分之1應有部分之借名登記契約。而薛永盛之繼承人即原
25 告薛文龍、薛雪娥等人繼承系爭借名登記契約如後所述，
26 且業已表明終止系爭借名登記契約之意思表示，兩造就系
27 爭土地之借名登記契約即為終止，然目前系爭土地4分之1
28 應有部分業經被告薛忠祥「贈與」於被告薛隆志，後經土
29 地分割將系爭土地分割為930地號（已出售）、930-1地
30 號，目前930-1地號之登記名義人仍為被告薛隆志，此有
31 地籍謄本（參原證6）可證，是以原告薛文龍、薛雪娥依

01 借名登記契約終止後回復原狀及不當得利法律關係，先位
02 請求被告薛忠祥應將930-1地號土地之4分之1應有部分移
03 轉登記予原告等人公同共有，惟被告薛忠祥將其土地贈與
04 （參原證6）予被告薛隆志，是以本於民法第183條之規定
05 被告薛隆志為不當得利之善意無償受讓人，原告等人請求
06 被告薛隆志返還930-1地號土地之4分之1應有部分，自屬
07 有據。

08 2、備位聲明：新北市○○區○○段000地號土地（重測前：
09 新北市○○區○○段○○○○○○段000○○0號）已於000年
10 0月間售出，並且賣得價金總計18,989,000元（參原證
11 7），是以原告本有4分之1的應有部分，是故依照借名登
12 記、給付不能等規定請求被告薛忠祥應給付原告4,747,25
13 0元。其次，系爭新北市○○區○○段00000地號土地在11
14 2年7月6日分割前，亦屬重測前地號新北市○○區○○段
15 ○○○○○○段000○○0號之一部，是以原告本有4分之1的
16 應有部分，是故依照借名登記、不當得利、給付不能等規
17 定請求被告薛忠祥應給付原告131,130元。綜上，原告主
18 張被告應給付總計4,878,380元。【計算式】930地號土
19 地：（4分之1價值）18,989,000元/4=4,747,250元；930-
20 1地號土地：（4分之1價值）3.06平方公尺=0.93坪，0.93
21 坪 * 564000（每坪單價）/4=131,130元；930+930-1地號
22 土地：（4分之1價值）4,747,250元+131,130元=4,878,38
23 0元。

24 （二）事實經過：訴外人薛永國（大房）、薛永盛（二房）、薛
25 永信（四房）與被告薛忠祥（三房）等四人為親屬關係，
26 渠等原共有新北市○○區○○段000○○00000地號土地（重
27 測前地號：新北市○○區○○段○○○○○○段000○○0
28 號），各自具有4分之1應有部分，並於73年10月24日繼承
29 之時起，各房即約定由三房即被告薛忠祥作為出名人，分
30 別與被告薛忠祥成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契
31 約），將各房所有之應有部分登記在被告薛忠祥名下。各

房因為土地眾多，為求管理方便及確認各房土地權利歸屬，復於77年3月16日，薛永國、薛永盛、薛永信與被告薛忠祥共同就各自名下的土地進行整理，並將各房土地之權利歸屬整理成表格之形式。舉例而言，若為薛永國之土地則「權利範圍」欄會記載為「薛永國全部」、若是訴外人薛永盛之土地則「權利範圍」欄會記載為「薛永盛全部」、若是各房共有之土地則「權利範圍」欄會記載「薛永國1/4、薛永盛1/4、薛忠祥1/4、薛永信1/4」。各房在完成上開土地清冊後，便於清冊之備忘錄中約定「後列不動產不論現登記何人名義，確係立書人四人各持有四分之產，嗣後有關該不動產之管理、使用、處分、收益、規費，概由立書人按上開持分額，共同行使之，以上無訛，恐後無憑，特立書各執一份為證」，此一有關共有人全體對於共有土地之使用、收益之約定，性質上係屬分管契約（下稱系爭分管契約，民事起訴狀中，誤將整份備忘錄之性質誤認為借名登記契約，予以更正）。其中就備忘錄第3頁中清楚記載，重測前地號：新北市○○區○○段○○○○段000○○00號之「權利範圍」欄中記載為「薛永國1/4、薛永盛1/4、薛忠祥1/4、薛永信1/4」，可知該土地實為各房共有之土地，然前開73年10月24日被告薛忠祥卻以繼承之方式登記為系爭土地之唯一所有權人，可證被告薛忠祥與其餘各房之間有借名登記關係存在，被告薛忠祥為出名人，各房分別將1/4應有部分借名登記在被告薛忠祥名下，系爭土地之使用（自80年起共同經營停車場，並各房輪流管理10年）、收益（管理者收取到的停車場租金由大房、二房、三房平分，四房則是享有免費停車）仍由各房所平均分配，至臻灼明。嗣後，薛永盛死亡，原告薛文龍、薛雪娥為其繼承人，繼承訴外人薛永盛借名登記契約相關之權利義務。復於79至80年間，由薛永國（大房，繼承人為薛文德）、原告薛文龍（二房）、被告薛忠祥（三房）、薛永信（繼承人為薛瑞麟），對於前開借名登

01 記於被告薛忠祥名下之系爭土地，因實際為全體共有之土
02 地，故有再另行約定分管契約（下稱系爭停車場分管契
03 約），作為停車場收租使用，並各房輪流作為收租代表負
04 責管理停車場，收到的租金由大房、二房、三房平分，四
05 房因停車場填土時並未另外出錢，改以免費停車之方式取
06 得其應有部分所應取得之利益。故，後續停車場填土完成
07 後，率先由原告薛文龍（二房）作為管理停車場之代表
08 （80～90年間），由薛文龍管理停車場，並每月按照前開
09 分配比例分配租金收益給大房、三房並讓四房免費停車；
10 於91年起，便改由訴外人薛文德（大房，薛永國的繼承
11 人）作為管理停車場之代表（91～100年間），由薛文德
12 管理停車場，並每月按照前開分配比例分配租金收益給二
13 房、三房並讓四房免費停車；直至101年起，由被告薛忠
14 祥作為管理停車場之代表後，便私自主張不再按照前開比
15 例進行分配，減少大房（薛文德）那邊的租金分配金額、
16 不再給予二房（即原告等人）租金、四房原先得免費停車
17 一事則改為需要另行承租等。另雖系爭土地借名登記予被
18 告薛忠祥名下，惟各房對此情仍有設有所謂「防盜機
19 制」，即將系爭土地之所有權狀交由大房薛永國保管（後
20 因年事以大，交由原告薛文龍保管，而非登記名義人被告
21 薛忠祥，以作為防盜機制），使借名登記之出名人僅能取
22 得登記名義，而無相關土地所有權狀，便無法將借名之共
23 有土地私自變賣。豈料，原告於112年間忽然發現，明明
24 土地所有權狀不在被告薛忠祥手中，系爭共有土地卻仍被
25 私自出售，經查後始發現，被告薛忠祥於105年間便將系
26 爭土地以謊報權狀遺失的方式，至地政事務所辦理土地所
27 有權狀之補發，並於109年贈與給其兒子薛隆志，並於112
28 年間將系爭土地售出予第三人，並將賣得價金全數歸於己
29 用。另於112年5月29日，被告薛忠祥以LINE的方式傳送系
30 爭分管契約（即77年簽訂之備忘錄）相片予薛文德（大
31 房）之配偶李素麗告知有備忘錄存在一事（參原證10）。

01 112年5月31日，薛文德（大房）之配偶李素麗，復以Line
02 的方式告知原告薛文龍之配偶翁秀美（因原告無手機）並
03 轉傳系爭分管契約之圖檔（參原證11），原告薛文龍始知
04 曉有系爭分管契約存在，並在確認系爭分管契約有將重測
05 前地號：新北市○○區○○段○○○○○○段000○○00號，
06 各房各自具有4分之1應有部分一事清楚載明後，請求返還
07 土地未果後，迫於無奈之下，便於112年6月16日提起相關
08 之刑事訴訟、112年8月8日提起民事訴訟（參原證12）
09 （是以前開民事準備(三)狀所載之原告薛文龍於「偵查
10 中」始知悉系爭分管契約，應更正為於「原告調查中」始
11 知悉系爭分管契約）。

12 （三）請求權基礎：

- 13 1、按借名登記契約雖屬無名契約，但因其著重於當事人間之
14 信任關係，自應類推適用委任契約之規定（最高法院95年
15 度台上字第1037號判決意旨參照）。次按「當事人之任何
16 一方，得隨時終止委任契約」、「受任人因處理委任事務
17 有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應
18 負賠償之責」、「因可歸責於債務人之事由，致給付不能
19 者，債權人得請求賠償損害」，民法第549條第1項、民法
20 第544條、民法第226條第1項定有明文。
- 21 2、本件訴外人薛永國、薛永盛、薛永信與被告薛忠祥（三
22 房）將共有土地新北市○○區○○段000地號土地（後分
23 割為930地號、930-1地號，重測前地號：新北市○○區○○
24 ○段○○○○○○段000○○00號），各自具有4分之1應有部
25 分，並於73年10月24日繼承之時起，各房即約定由三房即
26 被告薛忠祥作為出名人，分別與被告薛忠祥成立系爭借名
27 登記契約，將各房所有之應有部分登記在被告薛忠祥名
28 下。依照最高法院95年度台上字第1037號判決意旨，訴外
29 人薛永盛與被告薛忠祥成立之借名登記契約，其法律性質
30 應類推適用委任契約之規定，而後薛永盛於79年3月26日
31 死亡，惟本件有民法第550條但書之「委任事務之性質不

能消滅」，故系爭借名登記契約之法律關係並未消滅，而係由訴外人薛永盛之繼承人原告薛文龍、原告薛雪娥所繼承，此由後續80年至90年間仍由原告薛文龍負責管理收租系爭共有土地之租金，並將租金平均分配予各房可證。

3、然105年，被告薛忠祥將系爭土地贈與給其子薛隆志，該贈與行為業已違反原告薛文龍、薛雪娥與被告薛忠祥間之借名登記契約，並使原告等人所擁有之重測前地號新北市○○區○○段○○○○○段000○○00號土地之應有部分4分之1無法回復，使其受有損害。故原告依據類推適用民法第544條委任契約之債務不履行損害賠償之規定，應屬有據。

4、原告已於112年6月29日寄發存證信函，請求終止借名登記契約，並於112年8月7日提起系爭民事訴訟並將繕本寄送至被告，並於113年5月28日追加原告薛雪娥作為共同原告等，一再表示終止借名登記契約之意。是以，無論以上開何者作為終止借名登記之時間點，借名登記契約均可認定業已合法終止，被告薛忠祥業因借名登記契約終止後，系爭借名土地之應有部分因贈與予第三人薛隆志已無法移轉登記返還予原告，被告薛忠祥所為移轉登記，妨礙原告借名登記財產返還請求權之行使，造成此等給付不能之事由，自可歸責於被告薛忠祥，則原告主張被告薛忠祥就該無法返還之系爭土地應有部分4分之1負民法第226條第1項所定債務不履行之損害賠償責任，總計4,878,380元，應屬有據。

（四）本件薛永盛與被告薛忠祥間是否有借名登記契約存在？

1、薛永盛與被告薛忠祥於00年00月00日間有借名登記契約存在，緣繼承之時起，各房即約定由三房即被告薛忠祥作為出名人，各房分別與被告薛忠祥成立借名登記契約，將各房所有之應有部分登記在被告薛忠祥名下。

2、上開事實有新北市○○區○○段000地號之地籍異動索引（參原告113年3月15日民事陳報(五)狀之原證6）可證，

01 被告薛忠祥取得930地號該登記原因為「繼承」土地之時
02 間點為73年10月24日、以及系爭分管契約（參原證2、原
03 證4、被證1、被證7，頁數以被證7之順序為主，後均僅以
04 被證7代稱）第2頁之時間點記載「民國77年3月16日」及
05 第3頁中清楚記載，重測前地號：新北市○○區○○段○
06 ○○○○段000○00號之「權利範圍」欄中記載為「薛永
07 國1/4、薛永盛1/4、薛忠祥1/4、薛永信1/4」，可知該土
08 地確實為各房共有之土地。

09 3、就該被證7之性質究竟為何？雖原告於起訴時主張原證2、
10 原證4為「借名登記契約書」，而被證1、被證7稱其為
11 「合約備忘錄」，然觀其證據之內容可知，被證7第3頁至
12 第7頁即後方表格為薛永國（大房）、薛永盛（二房）、
13 薛永信（四房）與被告薛忠祥（三房）共同就各自名下的
14 土地進行整理，並將各房土地之權利歸屬整理成表格之形
15 式，性質上僅屬「重申各房土地之權利範圍」，並未涉及
16 到所有權之移轉、登記等相關情事，參被告113年3月18日
17 之民事陳報狀附件一之1～附件一之5可證，於「合約備忘
18 錄」之「權利範圍」所記載之土地，係以實際所有權人為
19 記載；被證7第1頁至第2頁，為四人就被證7第3頁至第7頁
20 即後方表格之土地所約定有關管理、使用、收益、處分、
21 規費分擔等約定，可知其性質上應屬土地之「分管契
22 約」。而原告主張之「借名登記」一事，實則是單以系爭
23 分管契約書之第3頁記載之重測前地號：新北市○○區○
24 ○段○○○○○段000○00號之「權利範圍」欄中記載為
25 「薛永國1/4、薛永盛1/4、薛忠祥1/4、薛永信1/4」一
26 事，來佐證薛永盛與被告薛忠祥間於73年10月24日有借名
27 登記契約，並佐證系爭土地確實為共有土地，各房各自持
28 有四分之一應有部分。

29 （五）薛永盛與被告薛忠祥間之借名登記契約，是否符合民法第
30 550條但書之規定，由原告薛文龍、薛雪娥繼承薛永盛與
31 被告薛忠祥間之借名登記契約？

- 01 1、按民法第550條規定：「委任關係，因當事人一方死亡、
02 破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任
03 事務之性質不能消滅者，不在此限。」。薛永盛於79年3
04 月26日死亡，是以73年10月24日之借名登記契約是否因薛
05 永盛死亡而消滅亦或是由繼承人原告薛文龍、原告薛雪娥
06 所繼承，應視本件有無民法第550條但書之情況。
- 07 2、79～80年間，訴外人薛永國、原告薛文龍、被告薛忠祥、
08 訴外人薛永信，對於前開借名登記於被告薛忠祥名下之系
09 爭土地，因實際為全體共有之土地，故各房之間有再另行
10 訂立分管契約（下稱系爭停車場分管契約，參被證2），
11 作為停車場收租使用，並各房輪流作為收租代表負責管理
12 停車場，收到的租金由大房、二房、三房一人3分之1平
13 分，四房因停車場填土時並未另外出錢，改以免費停車之
14 方式取得其4分之1應有部分所應取得之利益。（參113年4
15 月16日開庭筆錄「被告訴訟代理人：這地是否曾經作為薛
16 家公有之停車場使用，收取之租金各房平分四分之一？、
17 證人薛文德：有但第四房因為土地以前要當停車場時要填
18 土，但因為有一個老四沒出到錢，所以沒有收到租金，所
19 以就給他免費停車」、「原告訴訟代理人：101年薛忠祥
20 收租之後，是否就沒有依照契約給予租金？、證人薛文
21 德：對，他說我的地那麼小，只能拿這些錢，那塊地算起
22 來大約3坪多，他自作主張說我的地比較小，我想說和氣
23 就好，就收這些錢」、「原告訴訟代理人：薛文龍以前也
24 有出租這停車場，租金是否有交給你，你收到錢後是否有
25 依照比例將錢交給薛忠祥和薛文龍？、證人薛文德：
26 有」）。
- 27 3、是以，系爭借名登記之共有土地，後續於各房約定作為停
28 車場使用，並自80年起，輪流管理收租10年，並自80年至
29 90年間由原告薛文龍負責收租並管理停車場、自90年至10
30 0年間由訴外人薛文德負責收租並管理停車場，自101年起
31 則由被告薛忠祥負責收租並管理停車場，此有被證2、113

01 年4月16日開庭筆錄證人薛文德之證詞可證。是以既然系
02 爭土地本於借名登記關係，而依照應有部分一人4分之一
03 為使用收益之分配，而為約定「各房輪流管理10年」之停
04 車場分管契約一事，本即包含借名登記與停車場分管契約
05 均「不因死亡而消滅」之契約性質，另可參訴外人薛永
06 國、薛永信亦皆於前述共有土地作為停車場之間，相繼離
07 世，然亦並未因此而影響共有土地作為停車場之使用、收
08 益、管理，而是均一概直接由繼承人所直接繼承。

09 4、縱使被告薛忠祥提出新北地方檢察署112年度偵字第78753
10 號不起訴處分書，主張系爭借名登記返還請求權已罹於時
11 效，惟民事判決事實認定不受刑事判決的事實認定拘束
12 （最高法院101年度台上字第726號判決、最高法院95年度
13 台上字第1830號判決意旨參照），且民事刑事本係不同審
14 判權，不同審判權對同一事物的認定上，本就不必然需要
15 相同，即便刑事對同一事物表示見解，民事仍應本於自己
16 之職權，綜合一切事證，基於經驗法則與論理法則而為判
17 斷，非謂刑事表示何見解，民事就須服膺於該見解之下。

18 5、綜上所述，系爭借名登記契約具有「不因死亡而消滅」之
19 契約性質，符合民法第550條但書之規定，是以上開縱使
20 薛永盛於79年3月26日死亡，系爭借名登記契約亦並未消
21 滅，而是由繼承人薛文龍、薛雪娥繼承其權利義務。

22 （六）原告薛文龍、薛雪娥與被告薛忠祥間之借名登記契約係於
23 何時終止？

24 1、按「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」民法第54
25 9條定有明文。、本件原告之起訴狀第6頁雖主張以原證3
26 之存證信函為與被告薛忠祥終止借名登記之意思表示，惟
27 實則原告起訴狀之聲明仍係以起訴狀繕本送達之翌日起作
28 為利息計算之起算時間點，而非存證信函送達之時間點，
29 是以縱使鈞院認為原證3之存證信函並未合法終止系爭借
30 名登記契約，原告方亦主張起訴狀中有明確表示本件要終
31 止與被告薛忠祥借名登記之意思表示，故以「起訴狀繕本

之送達」作為終止借名登記之意思表示，亦與法無違。

2、本件原告於113年5月14日以民事準備(二)狀追加薛雪娥為共同原告，是以退步言之，倘鈞院認為原告起訴狀繕本送達時因原告方尚未為補正共同原告一事，亦請鈞院以「113年5月14日以民事準備(二)狀繕本送達時」作為終止系爭借名登記契約之時間點。

(七)原告主張依民法第544條或終止系爭土地之借名登記契約後，依照民法第226條第1項，請求被告薛忠祥給付原告4,878,380元及遲延利息，有無理由？

1、按可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。又標的物因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，借名人得依民法第226條第1項之規定請求賠償損害，且該項損害賠償之債，性質上為原債權之延長，其請求權之消滅時效，應自原債權之請求權可行使時起算（最高法院104年度台上字第357號判決意旨參照）。兩造間就系爭土地所存在之借名登記契約業經終止，原告等人得依借名登記法律關係，請求被告薛忠祥移轉登記系爭土地所有權之應有部分4分之1，然系爭土地應有部分迭經處分後，被告薛忠祥已於109年間全數移交予第三人薛文隆，已如前述，就應有部分4分之1部分，被告薛忠祥已不能移轉登記予原告等人。被告薛忠祥未經原告等人同意，將系爭土地所有權應有部分處分，致系爭土地所有權全數登記為第三人所有（參原證六），已無法移轉登記返還予原告等人，被告薛忠祥所為移轉登記，妨礙原告等人借名登記財產返還請求權之行使，造成此等給付不能之事由，自可歸責於被告薛忠祥，則原告等人主張被告薛忠祥就該不足之應有部分4分之1部分負民法第226條第1項所定債務不履行之損害賠償責任，應屬有據，且其時效亦同前述之原債權即借名登記財產返還請求權可得行使時，即自借名登記契約消滅時起算，亦尚未罹於時效。

01 2、又民法第226條第1項所規定債務人給付不能所負之損害賠
02 償責任，係採完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害
03 賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人所生之損
04 害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，
05 應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內（最高法院96年
06 度台上字第485號判決意旨參照）。是以，就本件賠償金
07 額之計算是以內政部實價登陸網站揭示之000年0月間售出
08 系爭土地之價金總計18,989,000元（參原證7），是以原
09 告等人本有系爭土地4分之1應有部分，是故依照借名登
10 記、給付不能等規定請求被告薛忠祥應給付原告4,878,38
11 0元（計算式參書狀第4頁），應屬有理由。

12 （八）被告薛忠祥主張可依照系爭分管契約即借名登記備忘錄，
13 向各房繼承人請求附件一之1至附件一之5之各不動產，4
14 分之1應有部分之權利是否有理由？

15 1、本件被告薛忠祥並未對附件一之1至附件一之5之各不動產
16 部分提起反訴，何先敘明。

17 2、按共有人於與其他共有人訂立共有物分管特約後，縱將其
18 應有部分讓與第三人，除應有部分之受讓人不知悉有分管
19 契約，亦無可得而知之情形，為保護善意受讓之第三人免
20 受不測損害，受讓人無須受讓與人所訂分管契約之拘束
21 外，讓與人於讓與前與其他共有人所訂之分管契約，對於
22 受讓之第三人仍繼續存在（大法官會議釋字第349號解
23 釋、最高法院48年台上字第1065號判例參照）。次按區分
24 所有權人在民法第826條之1規定修正（98年1月23日）施
25 行前，就區分所有建物共用部分成立之分管契約，對於區
26 分所有建物之受讓人有無效力，應依司法院大法官會議釋
27 字第349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或
28 有無可得而知之情形為斷。倘上訴人確係本於系爭建物起
29 造人間之分管契約而占用屋頂平台，衡之被上訴人自承其
30 受讓系爭建物6樓所有權時，屋頂平台已有增建物由上訴
31 人使用，上訴人向來分攤系爭建物電梯保養費用7分之3

（1樓及地下層未使用電梯，上訴人分攤2樓、7樓及8樓之電梯保養費）等情（見原審卷第82頁），似此情形，得否猶認被上訴人不知或非可得而知分管契約存在，而得不受其拘束，即非無研求之餘地。（最高法院108年度台上字第1632號判決意旨參照）。

3、是以，由上開大法官解釋、最高法院之判決意旨可知，在民法第826條之1規定修正（98年1月23日）施行前之分管契約是否拘束受讓人，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為判斷依據。有關930地號土地（民事準備(三)狀誤載為928地號）為早於73年10月24日薛忠祥取得土地之始，即有借名登記關係存在。77年3月15日之系爭分管契約後之表格僅是重申各房名下土地之產權情況，原告並以系爭分管契約來佐證系爭土地確實有借名登記之情況。是以原告、被告、證人薛文德、證人薛瑞麟即本於該土地之實際應有部分（即一人4分之1）分配收益，即原告、被告、證人薛文德一人分3分之1停車場收益，證人薛瑞麟分得免費停車位，具體理由已如前開所述。至於928、929地號土地，則非屬共有土地範疇，為證人薛文德、原告薛文龍單獨所有，係二人免費提供用以配合停車場之共有土地930地號，方便停車場之車輛出入使用，並未增加二人得分配之租金比例。是以，直至被告薛忠祥於101年時，違背分管契約之約定，並未將停車場之租金收入3分之1交予原告薛文龍，原告薛文龍後始忍無可忍，將自有土地928地號土地收回自行使用。

4、對於各房之繼承人是否知悉77年3月16日之系爭分管契約一事，分述如下：

(一)證人薛文德（大房即薛永國之繼承人）：「我有看過，這都是長輩他們自己協調的後大家都蓋章，我以前有在我的鐵櫃裡面看過這些地號沒辦法對，因為都是舊的，我也沒辦法對」。是以，系爭借名登記契約縱使證人薛文德曾經見過，惟因地號均為重測前之新地號，證人薛文德即表示

01 無從知悉、可得知悉具體契約內容，是以由上開大法官釋
02 字第349號解釋、最高法院之判決意旨可知，系爭分管契
03 約不拘束大房即薛永國之繼承人即證人薛文德。

04 (二)證人薛瑞麟（四房即薛永信之繼承人）：「最近有看過，
05 因為地面積很小所以也沒有聽家裡人講過」、「那些很多
06 筆土地都不涉及租金和收益，所以對我來說只是一張紙，
07 薛忠祥後來跟我說也是因為涉及到租金的分配會不一樣才
08 會跟我說」，是以，系爭借名登記契約證人薛瑞麟也是近
09 期因有本件訴訟，始從被告薛忠祥口中得知系爭分管契約
10 之具體內容，否則以前也從未見過系爭分管契約，無從知
11 悉、可得知悉分管契約，是以由上開大法官解釋、最高法
12 院之判決意旨可知，系爭分管契約不拘束四房即薛永信之
13 繼承人即證人薛瑞麟。

14 (三)原告薛文龍（二房薛永盛之繼承人）係因112年5月29日，
15 被告薛忠祥以LINE的方式傳送系爭分管契約（即77年簽訂
16 之備忘錄）相片予薛文德（大房）之配偶李素麗告知有備
17 忘錄、系爭分管契約存在一事。復於112年5月31日，李素
18 麗便以Line的方式告知原告薛文龍之配偶翁秀美並轉傳系
19 爭分管契約之圖檔（參原證11），原告薛文龍始知曉有系
20 爭分管契約（備忘錄）存在、恰好其中有證據佐證眾人作
21 為停車場收益之系爭土地有借名登記契約存在（即權利範
22 圍欄位），復以被告薛忠祥所提供之相片為證，便於112
23 年6月16日提起相關之刑事訴訟、112年8月8日提起本件民
24 事訴訟（參原證12），是以刑事訴訟偵查中檢察官請原告
25 方提出正本時，原告方亦無從提供正本，因均係由被告薛
26 忠祥處所處得，此均有偵查程序可參，包含本件之原證
27 2、原證4為何順序錯亂有缺漏，亦屬同理。是以，系爭借
28 名登記契約原告薛文龍等人也是於112年5月31日，始從薛
29 文德（大房）之配偶李素麗得知系爭分管契約之具體內
30 容，否則以前也從未見過系爭分管契約，無從知悉、可得
31 知悉分管契約，是以由上開大法官號解釋、最高法院之判

01 決意旨可知，系爭分管契約不拘束二房薛永盛之繼承人即
02 原告薛文龍。

03 5、被告薛忠祥於112年12月20日之民事答辯狀第二頁第5點提
04 及「且在其他立合約書各長輩過世後，皆聲稱不知有此合
05 約備忘錄（即被證7之「分管契約」），且部分繼承人中
06 有多位已長年定居國外或失聯或已將土地轉抵稅予國
07 家」，可知被告薛忠祥亦曾詢問各立書人之繼承人，且各
08 繼承人均表示不知有此合約備忘錄存在（即不知有分管契
09 約存在）。是以按大法官會議解釋、最高法院48年台上字
10 第1065號判例、最高法院108年度台上字第1632號判決意
11 旨，對於應有部分之受讓人不知悉有分管契約，亦無可得
12 而知的情況，則分管契約將不再拘束應有部分受讓人。

13 6、綜上所述，被告薛忠祥主張可依照系爭分管契約即借名登
14 記備忘錄，向各房繼承人請求附件一之1至附件一之5之各
15 不動產，4分之1應有部分之權利並無理由，因立書人之繼
16 承人不知悉有分管契約，亦無可得而知的情況。

17 二、被告方面：

18 聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保免為假執
19 行。

20 其陳述及所提出之證據如下：

21 （一）原告訴之聲明除不合法外，原告之訴亦顯無理由。

22 1、本件原告訴之聲明前以113年4月15日之民事準備狀予以更
23 正為「更正後訴之聲明」，而後原告又於113年5月14日以
24 民事準備(二)狀追加薛雪娥為原告，然訴之聲明迄至今日
25 仍未再配合更正，且原告「更正後訴之聲明」第二項要求
26 被告薛隆志將思源段930-1地號土地塗銷登記移轉登記予
27 共有人全體此節，更屬顯然錯誤，薛隆志與原告間並無任
28 何法律關係存在，且所謂共有人全體更不知所云。

29 2、又原告固然追加薛雪娥為原告，但原告乃主張以原證3存
30 證信函終止借名登記關係，斯時薛雪娥並未共同為意思表
31 示，則終止之意思表示顯然不合法，原告之訴仍無理由。

01 3、原告於民事準備(三)狀中改口主張「備忘錄」(原告起訴
02 時稱為借名登記契約書，即原證2、被證7)對原告等人均
03 不生拘束效力(原告突然改口為此等主張乃係因自己也把
04 備忘錄上的土地賣掉了，怕日後也遭追討)，然原告起訴
05 時之起訴狀明確記載係因為有借名登記契約(原證2、被
06 證7)存在，才主張對系爭土地有借名登記關係，且起訴
07 時就已經將該契約書列為原證2【原告早就已經有此份文
08 書，否則如何列為原證，原告主張係因偵查程序才知道更
09 屬荒謬之謊言，實情為原告就是拿此份文書作為刑事提告
10 之證據，被證11參照】，原告現突然改口稱「備忘錄」對
11 所有立書人之繼承人均無拘束效力，請問原告之請求權基
12 礎究竟為何？

13 (二)倘若原告主張伊父親薛永盛與被告薛忠祥之間就系爭土地
14 有借名登記關係存在乙節可採，然依據原告於原證7所提
15 出之資料顯示薛永盛應係於79年3月26日死亡，則若有借
16 名登記之返還請求權存在於79年3月26日即應開始起算15
17 年之時效，原告遲至112年8月7日才提起本件訴訟，也早
18 已經罹於時效，被告亦主張時效抗辯。

19 1、按借名登記，契約重在當事人間之信任關係，性質與委任
20 契約類同，應類推適用委任關係終止、消滅之規定(最高
21 法院91台上1871號判決參照)。再按「人之權利能力終於
22 死亡，其權利義務因死亡而開始繼承，由繼承人承受。故
23 關於遺產之法律行為，自當由繼承人為之，被繼承人生前
24 委任之代理人，依民法第550條之規定，其委任關係除契
25 約另有訂定，或委任事務之性質不能消滅者外，自應歸於
26 消滅。(最高法院51年台上字第2813號判例)。又繼承，
27 因被繼承人死亡而開始。委任關係，因當事人一方死亡、
28 破產或喪失行為能力而消滅。受任人因處委任事務，所收
29 取之金錢、物品、孳息，應交付於委任人。民法第1147
30 條、第550條、第541條分別定有明文。

31 2、是以假若原告主張伊父親薛永盛與被告薛忠祥之間就系爭

01 土地有借名登記關係存在乙節可採，然依據原告於原證7
02 所提出之資料顯示薛永盛係於79年3月26日死亡，於薛永
03 盛死亡之時，借名登記之委任關係亦已經自動消滅（民法
04 第550條、最高法院51年台上字第2813號判例參照），則
05 若有借名登記之返還請求權存在於79年3月26日即應開始
06 起算15年之時效，原告遲至112年8月7日才提起本件訴
07 訟，也早已經罹於時效，被告自得主張時效抗辯。（原告
08 對被告提出刑事告訴，經新北地方檢察署以112年度偵字
09 第78753號為不起訴處分，不起訴處分書亦同此見解，被
10 證11參照）。

11 （三）實則，被證7之「備忘錄」簽立後，各房早已經有各自單
12 獨處分登記於名下不動產之情形發生，是以為免日後爭
13 議，故於102年間，便已經由薛忠祥、薛文德（薛永國之
14 子）、薛瑞麟（薛永信之子）、薛文龍同意，以102年當
15 時之土地登記名義現狀歸屬各名義人所有，而不再依據備
16 忘錄內容主張權利義務，亦即爾後個人名下土地即由謄本
17 登記之所有權人「各自管理、使用、處分、收益」，而不
18 再依據備忘錄約定須由「立書人共同行使之」。此可由該
19 「備忘錄」附表所列之各筆土地標示，記載登記名義為
20 「薛永信」「薛永盛」之各筆土地，亦均已有由各房各自
21 處分之情形即明。茲舉例說明如下：

22 1、於「備忘錄」第5頁（被證7參照）所記載「現登記名義及
23 權利範圍」為「薛永信全部」之「新北市○○區○○段○
24 ○○○○段○00000地號」（重測後地號新北市○○區○
25 ○段○000地號）於87年2月26日由薛永信之繼承人薛瑞麟
26 等人辦妥繼承登記之同時，並將其中權利範圍4032/10000
27 於87年2月26日就以抵繳稅款為登記原因移轉登記給中華
28 民國（附件一之4參照）。

29 2、於「備忘錄」第6頁（被證7參照）所記載「現登記名義及
30 權利範圍」為「薛永盛全部」之「新北市○○區○○段○
31 ○○○○段○000000地號」（重測後地號新北市○○區○

○段○000地號)於92年10月27日由薛永盛之繼承人薛蕭阿珠、薛文龍辦妥繼承登記後，而後又以分割繼承方式登記為薛文龍單獨所有，原告薛文龍後於107年8月6日將系爭土地出售給夏姿服務有限公司(附件一之5參照)，原告文龍於出售系爭土地時也完全未徵詢其餘三房之同意，所得價金也是全部自行取得，由此已可清楚佐證原告薛文龍本人確實同意不再依據原證2(被證7)備忘錄主張權利，否則薛文龍如何解釋自己出售土地並單獨取得買賣價金之事實，倘若確實如原告薛文龍主張該「備忘錄」仍屬有效，則被告亦可向原告薛文龍請求分配1/4比例之買賣價金。

3、再者，就新北市○○區○○段○○○○○段○000000地號土地(重測後地號為新北市○○區○○段○000○00000地號土地)，早於10年前被告薛忠祥即作為停車場使用，並且自行收取租金收益，各房子包含薛文德、薛瑞麟以及原告薛文龍都清楚知悉，且並無任何意見，亦可佐證各房確實同意個人名下土地即由謄本登記之所有權人「各自管理、使用、處分、收益」，而不再依據備忘錄約定須由「立書人共同行使之」甚明。

4、是以被告薛忠祥於109年10月27日以贈與為登記原因將新北市○○區○○段○○○○○段○000000地號土地移轉登記給被告薛隆志，乃依法處分土地而行使自身身為土地所有權人之權利，與原告自無干係，原告之請求自屬無據。

(四)113年4月16日言詞辯論期日證人薛文德、薛瑞麟證述之內容，更能佐證被告前開所辯原告已同意不再依據「備忘錄」所載內容主張權利等非虛，原告薛文龍主張顯無理由。

1、證人薛文德於鈞院審理時證稱：原告訴訟代理人「提問：101年薛忠祥收租之後，是否他就沒有依照契約給予租金？」，證人薛文德回答：「對……」，薛文德亦曾答：「101年之後換我收取10年租金，之後換薛忠祥收薛忠祥

說按照坪數收取租金，我改成拿幾千元，一年一次。」，原先依照契約，後改依930（薛忠祥）、929（薛文德）地號土地持有坪數比例為租金額分配，且薛文德認和氣就好，遂予以同意該更改方案，薛文德對於前開分配方式確屬同意，蓋被告每年支付給大房薛文德之租金金額乃與薛文德夫婦（薛文德配偶李素麗）詳細討論對帳金額，每年分文不少的如數匯至薛文德帳戶，此除有被證5-1之line對話紀錄可參，另有以line傳送之租金結算報告可參（被證12參照），顯然該方案乃經達成共識同意並無自作主張可言。此外就928地號土地因為薛文龍於102年起逕自經營早7355餐店營業所用，已非為停車場之一部，是自無租金額分配，更遑論正係因102年當事人間確有商討土地各自管理、處分、收益之情事，則薛文龍本就對該停車場租金額無請求餘地，先予敘明。

2、其次，被告薛忠祥提問：「水煎包那塊土地也就是929地號（按應為928地號，被告口誤為929地號）土地，現在薛文龍出租所收取之租金是否都由其自行所得，也沒有分配給你與薛忠祥？」，證人薛文德回答：「……那塊土地（929地號（同上應為928地號）是3年前出租，每月租金7000元，，我不知道7000元有沒有分給其他人……；原告薛文龍則於民事準備(三)狀自陳將該土地作為出租水煎包使用，且對於未將租金分配他人未能否認，而有關原告將經營早餐店以及搭建鐵皮屋出租給水煎包使用，並有現場照片與空照圖可供佐證（被證13參照），被告薛忠祥確實皆無分配到相關租金，原告不予分配予被告之理由，是否因102年有商討過土地分配所致，應已不言可喻。

3、證人薛瑞麟於鈞院審理時亦證述稱：被告訴訟代理人問：「102年左右，你們兄弟間是否有談過這些土地在個人名下就歸個人所有各自處理？薛瑞麟答：薛忠祥有跟我說過……之前這些土地是公的，後來分到我們薛家四個兄弟名下，後來四個兄弟過世後又分到後輩名下，我認為我們

彼此不是非常熟悉，所以薛忠祥認為現在這塊土地在誰名下就歸誰，我認為也有道理……」等語更可證明被告所辯於102年間確實與原告等人進行討論所言非虛妄，且再由客觀情狀以觀，就原先公有停車場未再分配租金予原告、薛文德、薛瑞麟，渠等均無表示不同意已經將近10年，更可見被告所言非虛，原告至少已經默示同意102年商討結果即「不依備忘錄主張權利，即歸由各自登記名義人所有」。

（五）若原告仍主張得依據備忘錄行使權利，且本件如鈞院認定尚未罹於時效，則被告亦可如法炮製向原告請求返還登記於備忘錄上之所有借名登記之土地。

1、倘若原告仍主張得依據備忘錄行使權利，且本件如鈞院認定尚未罹於時效，則被告亦可如法炮製向原告請求返還登記於備忘錄上之所有借名登記之土地。

2、且如前所述，就172-34地號現為290地號土地，理應亦為共有，僅是登記於薛永盛後為繼承人薛文龍名下，亦屬借名登記，原告未經共有人之同意，於107年擅自將土地出售予夏姿服飾有限公司（附件一之5參照），原告薛文龍於出售系爭土地時也完全未徵詢其餘三房之同意，所得價金也是全部自行取得，則被告亦可向原告薛文龍請求分配1/4比例之買賣價金，如此難道為原告所希望。

（六）原告於此份書狀內主張請求權基礎乃系爭土地「73年10月24日」由原告之父親薛永盛與被告薛忠祥間成立之借名登記契約，並否認請求權基礎為「77年3月15日之備忘錄」，甚至改口主張「77年3月15日之備忘錄」性質上應屬「分管契約」云云，被告嚴正否認於「73年10月24日」有與原告之父親薛永盛就系爭土地成立借名登記契約，此部分自應由原告負舉證責任。而被告承認先前就系爭土地有借名登記關係之理由就僅係因為「77年3月15日之備忘錄」（原證2、被證7）。然今原告竟將原證2由起訴狀內原本稱之「借名登記契約」改口稱為「分管契約」，自行

01 否認該「77年3月15日之備忘錄」具有借名登記契約關
02 係，則原告之所有基於借名登記法律關係而來之請求，自
03 失所附麗而不應准許。系爭備忘錄之內容全無任何有關
04 「分管約定」之記載，原告為避免日後遭被告如法炮製向
05 原告請求，竟曲解備忘錄之文義，亦顯無足取。

06 (七) 原告對被告薛隆志之主張完全缺乏法律上之依據，被告薛
07 隆志與原證2、被證7之備忘錄沒有任何關係，被告薛隆志
08 並非契約當事人，原告聲明要求被告薛隆志應返還土地予
09 原告云云更顯屬於法不合。原告先位聲明請求被告薛隆志
10 返還930-1地號土地予原告薛文龍、原告薛雪娥公司共有
11 於法未合。

12 1、按民法第183條乃規定：「不當得利之受領人，以其所受
13 者，無償讓與第三人，而受領人因此免返還義務者，第三
14 人於其所免返還義務之限度內，負返還責任」。然本案縱
15 使有借名登記關係存在（僅假設），原告乃主張係於112
16 年6月29日終止借名登記關係，但被告薛忠祥早於109年10
17 月27日以贈與為登記原因將北市○○區○○段○○○○○
18 段○○○○○○地號土地移轉登記給被告薛隆志，是以於贈與
19 時，被告薛忠祥既然為土地之所有權人，顯非為「不當得
20 利之受領人」，被告薛隆志則顯非屬「不當得利之第三
21 人」。

22 2、簡言之，主張終止契約關係者，若債務人不履行返還義
23 務，因其債務並未消滅，債權人殊難捨原法律關係，及其
24 終止後之權利義務法律關係之情境與結構（為委任人取得
25 權利之移轉義務、因處委任事物務有過失、逾越權利之行
26 為所生損害之賠償義務等），遽然攀緣不當得利之法規範
27 結構進而轉向第三人為請求甚明。

28 (八) 原告稱各房就借名登記有所謂的「防盜機制」，將所有土
29 地之所有權狀交由大房薛永國保管，被告卻謊報土地權狀
30 遺失向地政事務所辦理補發，與事實不相符合。90年薛文
31 德擔任系爭土地管理人及101年被告擔任管理人時，原告

並未將系爭土地權狀一併交付予時任管理人，且被告詢問土地權狀下落時亦未告知權狀乃由原告收執，被告誤以為土地權狀已遺失，重新申請土地權狀後卻被原告濫行提告刑事訴訟，幸而經檢察官明察而惠為不起訴處分，不起訴處分書內已經明確認定被告「難認有使公務員登載不實之犯意」（被證11參照）。原告竟仍就此對被告為不實指控，實令人無法接受。

（九）被告尚未提起反訴是因尊重102年各房協商結果，且亦待鈞院就本案爭點加以判斷後，作為是否提起訴訟之參考，原告以此指摘被告，顯屬無稽。

- 1、被告於101年間發現大房、四房將各自名下合約備忘錄所載之借名登記土地予以處分、繼承，為避免出名人與借名人法律關係之混亂，引起家族成員紛爭，逐於102年與各房成員共同商討處理合約備忘錄事宜，才有各房同意個人名下土地即由謄本登記之所有權人「各自管理、使用、處分、收益」，而不再依據備忘錄約定須由「立書人共同行使」之結論。
- 2、被告當時亦提出系爭備忘錄供各房參考，不會有112年5月31日訴外人李素麗以LINE告知原告才知悉合約備忘錄之情事，被告若未提出系爭備忘錄，則各房當下該如何討論，更甚者，如果沒有提出備忘錄，那被告大可直接當作沒有備忘錄之約定，各房也不用共同協商，反正各房都是處分各自名下之土地，對被告並無影響，是原告陳稱其於調查中始知悉合約備忘錄顯與常理有違，並不可採。
- 3、各房遵循102年之共識即「不依備忘錄主張權利，改歸由各自登記名義人所有」，時至今日已十年並無人爭執或異議，原告亦早已於107年將其名下土地出售予夏姿服飾有限公司，被告亦依上開共識於112年出售其所有之系爭土地，原告對於自己處分土地之行為避而不談，反倒大力指摘被告依循共識出售系爭土地不適法；被告未因原告起訴而隨之起舞提起反訴，除尊重各房商討之結論外，更是念

01 在家族成員之和睦，希望家人間之紛爭能到此為止。

02 4、倘若原告仍主張得依據備忘錄行使權利，且本件如鈞院認
03 定尚未罹於時效，則被告亦可如法炮製向原告請求返還登
04 記於備忘錄上之所有借名登記之土地，亦即被告自可待鈞
05 院就本案爭點加以判斷後，作為是否提起訴訟之參考。

06 參、得心證之理由：

07 一、原告主張重測前為坐落新北市○○區○○段○○○○○○段00
08 0○○0地號土地（重測後為新北市○○區○○段000地號，又
09 於112年7月6日分割增加地號930-1地號）原為訴外人薛永
10 國、薛永盛、薛永信與被告薛忠祥等共4人所共有之土地，
11 該4人各有權利比例4分之1，於73年10月24日以繼承為原
12 因，登記於三房即被告薛忠祥名下等語，並提出土地登記謄
13 本、異動索引為證據（見本院卷第225至233頁）；為被告所
14 不爭執；則原告此部分主張自堪信為真實。

15 二、原告又主張系爭重測前新莊區頭前段小田心子小段172之73
16 地號土地經由薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人於77
17 年3月15日成立借名契約，登記於被告薛忠祥名下等語；但
18 為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

19 （一）依兩造各自提出且不爭執其真正之由薛永國、薛永盛、薛
20 永信、薛忠祥等4人於77年3月15日簽署之「備忘錄」影本
21 （以下簡稱「77年備忘錄」，見本院卷第117至129頁之被
22 證7）所載：「後列不動產不論現登記何人名義，確係立
23 書人四人各持有四分之壹，嗣後有關該不動產之管理、使
24 用、處分、收益、稅費概由立書人按上開持分額共同行使
25 之，以上無訛，恐後無憑，特立書各執一份為証。」等
26 語，可見依薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人所簽
27 署之上開「77年備忘錄」所約定之內容，乃確認該「77年
28 備忘錄」附表所載之土地及房屋等不動產之權利歸屬為薛
29 永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人所共有，權利比例
30 為各4分之1此一事實，則原告此部分主張乃堪以採取。又
31 查，薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人係於77年3月

15日簽署上開「77年備忘錄」，系爭頭前段小田心子小段172-73地號土地則是於73年10月24日以繼承為原因登記在被告薛忠祥名下，以日期前後推之，薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人於簽署前揭「77年備忘錄」時，業已完成系爭土地之繼承登記，該4人為使該「77年備忘錄」所列不動產之權屬明確，故於該「77年備忘錄」內載明「後列不動產不論現登記何人名義，確係立書人四人各持有四分之壹」等字樣，確認系爭土地之實際權利人為該4人所共有及其權利比例各4分之1，以該「77年備忘錄」使用「不論現登記何人名義」字樣觀之，真正權利人並不以登記名義人為準；且依前揭被告提出之「77年備忘錄」影本所載內容，其中坐落新莊市○○段○○○段000地號、205地號等2筆土地原登記為「薛永信全部」，於備註欄註記「本筆土地薛永信買回」等字樣，並經薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人蓋章於註記字樣上（見本院卷第121頁），另坐落頭前段頭前小段872-1、872-12、949-154地號等3筆土地原登記為「薛永盛1/2、薛忠祥1/2」，於備註欄註記「本參筆土地已出售已□□清楚」等字樣（註：□□處因影印不清，無法辨識內容），亦經薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人蓋章（見本院卷第123頁），足以認定就上述5筆土地，確係經薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人共同處分無訛，合於前揭「77年備忘錄」約定應由立書人薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人共同處分之約定。故就未顯名登記為系爭土地之所有權人之被告薛忠祥以外之其餘3人即薛永國、薛永盛、薛永信等3人而言，被告薛忠祥乃係基於受其餘3人之託而擔任登記名義人，原告主張系爭土地係由薛永國、薛永盛、薛永信等3人與被告薛忠祥間有借名登記契約，而將屬於薛永國、薛永盛、薛永信等3人就系爭土地所擁有之權利登記於被告薛忠祥名下一節，當堪以採取。雖然原告主張前揭「77年備忘錄」為借名契約等語，然如前述，

01 辦理繼承登記係在簽署「77年備忘錄」之前，前揭4人間
02 就該「77年備忘錄」所列之各筆不動產早已基於借名登記
03 契約完成各筆不動產之繼承登記手續，故該「77年備忘
04 錄」之簽署，並非前揭4人於簽署當時始成立借名登記契
05 約，而是確認於簽署當時已經存在之借名登記契約關係之
06 事實，原告此部分主張固與本院認定不符，但不影響對於
07 系爭土地係因前揭薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4
08 人基於借名登記契約而登記於被告薛忠祥之認定；另「77
09 年備忘錄」係薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人於7
10 7年3月15日簽定，並於該「77年備忘錄」上載明「恐後無
11 憑特立書各執一份為証」，可見上開簽署「77年備忘錄」
12 之薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人均知悉簽署人
13 對於所列之不動產所有之權利義務內容，且該「77年備忘
14 錄」並製作多份書面以供各簽署人執有，證人薛文德亦陳
15 稱曾在其鐵櫃裡面看過，可見「77年備忘錄」確有製作多
16 份分別交給各簽署人收執，原告既為其中簽署「77年備忘
17 錄」之薛永盛之繼承人，原告既係基於繼承關係取得其被
18 繼承人薛永盛對於「77年備忘錄」所列各筆不動產之權
19 利，自應繼受簽署該「77年備忘錄」之薛永盛所有權益義
20 務關係，而應受該「77年備忘錄」所載法律關係所拘束，
21 且不論原告有無保有該「77年備忘錄」書面，亦因繼承關
22 係而繼受薛永盛對於該「77年備忘錄」所列不動產之全部
23 權利義務，其權利之行使期間無所謂因其自己未保有該
24 「77年備忘錄」而受影響，更況薛永國、薛永盛、薛永
25 信、薛忠祥等4人於簽署該「77年備忘錄」後，均各執有
26 一份相同內容之「77年備忘錄」，不論是原告之被繼承人
27 薛永盛或原告自己未妥善保管而致遺失或滅失該「77年備
28 忘錄」書面，亦屬於可歸責於原告自己之事由，並無以原
29 告所稱事後始自被告處發現「77年備忘錄」書面影本之時
30 間始為權利可以行使之時間，而無原告所謂請求權時效應
31 自原告發見該「77年備忘錄」影本時起算問題，原告關於

與此不符之主張，均無可採，均附此敘明。

(二) 又前揭「77年備忘錄」所列出之土地、房屋內含系爭頭前段小田心子小段172-73地號土地，於該「77年備忘錄」附表之「現登記名義及權利範圍」欄就系爭172-73地號土地部分註記為「薛永國1/4、薛永信1/4、薛永盛1/4、薛忠1/4人」字樣（見本院卷第121頁），但參照被告薛隆志於109年10月27日以贈與為原因登記為系爭土地之所有權人時，其取得之權利範圍為全部，而被告薛隆志係受被告薛忠祥之贈與而取得系爭土地，故可確定於73年10月24日以繼承為原因登記為系爭土地之所有權人時取得之權利範圍亦為全部（見本院卷第225至233頁土地登記謄本及異動索引），系爭土地之登記情形與77年間所簽署之「77年備忘錄」所註記之情形不符，且前揭薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人亦未於簽署「77年備忘錄」後，將系爭土地變更登記其所有權人為與「77年備忘錄」所列之4人各4分之1，仍維持登記為被告薛忠祥為單獨所有權人，可見薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人於77年間簽署前揭「77年備忘錄」時，僅有確認所列各筆不動產之權屬為該4人共有，並無將各筆不動產依照註記內容交由4人各自分管之約定，故關於前揭「77年備忘錄」所列不動產是否於前揭4人間另有各自分別管理而有分管之約定，並非前揭「77年備忘錄」內容有所記載而得據以認定者。

(三) 綜上，薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人於77年3月15日簽署「77年備忘錄」，就該「77年備忘錄」所列包含系爭土地之多筆土地、房屋等不動產，確認其實際權利人屬於薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人，各人之權利比例均為4分之1，且各筆不動產不論登記名義人為何人，該4人對於各該不動產均為實際共有人，其管理、使用、處分、收益、稅費等均應共同行使，則就各筆不動產之實際共有人與登記名義人而言，乃基於借名登記契約關係等節，應堪以認定，原告就此部分主張應堪採取。

01 三、惟被告抗辯於102年間，上開「77年備忘錄」所列不動產，
02 業已合意由各該登記名義人取得所登記名下不動產之單獨所
03 有權等語；但為原告所否認。經查：

04 （一）依證人薛文德到庭所陳述：「我有看過，這就是長輩他們
05 自己協調後大家都蓋章，我以前有在我的鐵櫃裡面看過，
06 這些地號沒辦法對，因為地號都是舊的，我也沒辦法
07 對。」、「（被告訴訟代理人問：（提示本院卷第53頁之
08 圖片930地號、928、929等地號）這地是否曾經作為薛家
09 公有之停車場使用，收取之租金由各房平分四分之一？）
10 答：有，但第四房因為這個土地以前當停車場時要填土，
11 但因為有一個老四沒有出到錢，所以沒有收到租金，所以
12 就給他免費停車。」、「（被告訴訟代理人問：在102年
13 左右，你們兄弟間是否有商談過這些土地在個人名下就歸
14 個人所有各自處理？）答：沒有談過。」、「（被告訴訟
15 代理人問：在102年之後有關於前所述停車場是否不再按
16 照以前平分租金之方法，即928、930地號土地由證人及薛
17 忠祥出租，租金按照面積分配，929地號土地由薛文龍搭
18 鐵皮屋賣早餐？）答：很以前前就賣早餐了，水煎包是這
19 兩三年的事情了，以前都是空地，租金他沒有跟我們講，
20 租金以前是平均分配，大概有20年，每人拿3萬多元，薛
21 文龍收10年（91～101年），101年之後換我收10年租金，
22 之後換薛忠祥收薛忠祥說按照坪數收取租金，我改成拿幾
23 千元，一年拿一次。」、「（被告訴訟代理人問：有關你
24 說收租金按照平分方法已有20年，薛文隆收租金之時間是
25 否確為91～101年？）答：91年開始是我收，薛文龍是在
26 我開始前10年收。」、「（被告訴訟代理人問：薛文龍在
27 101年之後是否有把928地號之租金給你？）答：租金是大
28 家合在一起的，沒有分開。」、「（被告訴訟代理人問：
29 （提示陳報狀附件1-4）此地號（432地號）及異動索引之
30 抵繳稅款，當時薛永信之繼承人於用系爭土地部分繳稅款
31 時，有無先徵詢你們的同意？）答：這方面我不太清

01 楚。」、「（被告訴訟代理人問：（提示民事陳報狀附件
02 1-5）此地號及異動索引，薛文龍將此土地賣給提示之夏
03 姿服飾有限公司，薛文龍有無提過要把他名下之土地賣給
04 夏姿公司？）答：他沒有和我們說，我不清楚。」、
05 「（原告訴訟代理人問：101年薛忠祥收租之後，是否他
06 就沒有依照契約給予租金？）答：對，他說我的地那麼
07 小，只能拿這些錢，那塊地算起來大約3坪多，他自作主
08 張說我的地比較小，我想說和氣就好，就收這些錢。」、
09 「（原告訴訟代理人問：薛文龍以前也有出租這停車場，
10 租金是否有交給你，你收到錢後是否有依照比例將錢交給
11 薛忠祥和薛文龍？）答：有。」、「（被告薛忠祥問：你
12 是否知道水煎包那塊土地也就是929地號土地，現在薛文
13 龍出租所收取之租金是否都由其自行取得，也沒有分配給
14 你與薛忠祥？）答：那塊土地收取租之比例都是四分之一的
15 比例，我們都有收到，他有沒有給別人我就知道了。
16 那塊地（929地號）是三年前出租，每月租金7000，我不
17 知道這7000元是否有分給其他人，我沒有經手過這些
18 錢。」、「（原告訴訟代理人問：你是否知道停車場之土
19 地被被告薛忠祥之兒子賣掉了？）答：我不記得了，是有
20 仲介來我才知道。」、「（原告訴訟代理人問：有關那筆
21 停車場土地賣掉的錢你是否拿到四分之一？）答：沒
22 有。我完全沒有收到任何錢。」等語；另證人薛瑞麟到庭
23 陳述稱：「（提示本院卷第19頁，你是否看過這份文
24 件？）答：最近有看過，因為地面積很小所以也沒有聽家
25 裡人講過。」、「（被告訴訟代理人問：（提示本院卷第
26 53頁之圖片930地號、928、929等地號）這地是否曾經作
27 為薛家公有之停車場使用，收取之租金由各房平分四分之一？）答：我知道這件事但我從來沒收過，是我媽媽在
28 收，我是聽媽媽說的。」、「（被告訴訟代理人問：在10
29 2年左右，你們兄弟間是否有商談過這些土地在個人名下
30 就歸個人所有各自處理？）答：薛忠祥有跟我說過，其他
31

01 人我不知道，當時因為這塊地很小，有收每年租金的情況
02 每人各自平分四分之一，我覺得可有可無，所以我媽媽跟
03 我說的時候，我就不太在意這件事。」、「（被告訴訟代
04 理人問：（提示本院卷第19頁備忘錄之文件）附表土地蠻
05 多筆，為何你會一直覺得地很小而可有可無？）答：那些
06 很多筆的土地都不涉及租金和收益，所以對我來說只是一
07 張紙，薛忠祥後來跟我說也是因為涉及到租金的分配會不
08 一樣才會跟我說。」、「（被告訴訟代理人問：薛忠祥當
09 時和你說的內容為何？）答：就他有跟我說的蠻多土地，
10 在他跟我說之前我也不知道有這件事，之前這些土地是公
11 的，後來分到我們薛家四個兄弟名下，後來四個兄弟過世
12 後又分到後輩的名下，我認為我們彼此不是非常熟悉，所
13 以薛忠祥認為現在這塊土地在誰名下就歸誰，我認為也有
14 道理，但我不知道其他人的想法。」、「（被告訴訟代理
15 人問：（提示陳報狀附件1-4）此地號（432地號）及異動
16 索引之抵繳稅款，當時薛永信之繼承人於用系爭土地部分
17 繳稅款時，有無先徵詢其他房的同意？）答：就我所知是
18 沒有，其他我不清楚，因為當時年記比較輕。」、「（被
19 告訴訟代理人問：（提示民事陳報狀附件1-5）此地號及
20 異動索引，薛文龍將此土地賣給提示之夏姿服飾公司，薛
21 文龍有無提過要把他名下之土地賣給夏姿服飾公司？）
22 答：他是否有告訴我媽媽我不知道，那時都是我媽媽薛陳
23 美雲處理，所以我不知道。」、「（原告訴訟代理人問：
24 薛文龍出售土地予夏姿公司是於107年8月6日，當時是誰
25 處理這件事？）答：我連有賣這筆土地都不知道。」、
26 「（原告訴訟代理人問：你方才所述這些土地是公的，是
27 你個人認知或是大家的共識？）答：薛忠祥告訴我的。
28 」、「（原告訴訟代理人問：你對這塊土地的前因後
29 果是不清楚的是嗎？）答：是的，因為當時是我媽媽在處
30 理這件事，我比較少處理這件事。」等語（見本院113年4
31 月16日言詞辯論筆錄，卷第235至244頁），由上述2名證

01 人分別代表本件兩造以外之其餘二房所述情節，被告薛忠
02 祥曾於102年間向代表四房薛永信之證人薛瑞麟提及將前
03 揭77年間簽署之「備忘錄」所列各筆不動產之權利依照當
04 時登記狀態分配予各登記名義人所有，但代表大房薛永國
05 之證人薛文德則陳稱未曾與被告薛忠祥商討關於前揭不動
06 產之登記名義人即改為各自擁有各筆不動產之事宜，且原
07 告亦否認有此一協商存在，則前述「77年備忘錄」所列各
08 筆不動產既屬於簽署「77年備忘錄」之薛永國、薛永盛、
09 薛永信、薛忠祥等4人共有之財產，如欲依照當時登記狀
10 態，以各筆不動產之登記名義人即作為實際所有權人，乃
11 是在實際共有人間成立互相交換對於「77年備忘錄」所列
12 不動產之權利，性質上乃屬處分行為，自須由全體共有人
13 合意始能成立互相交換權利而使共有人間之權利義務關係
14 發生變動，而由前述證人所陳述情節，被告薛忠祥並未取
15 得全部共有人同意照各筆不動產登記名義人定其權利歸屬
16 之協議，被告又未另行舉出全體共有人有此變更「77年備
17 忘錄」所載內容之證據，則被告關於共有人已於102年間
18 合意將「77年備忘錄」所列共有之不動產依照登記名義人
19 分歸各人所有一節，尚無從上述證人所述情節遽予認定。

20 (二) 被告另抗辯「77年備忘錄」所列不動產，嗣後業已由各登
21 記名義人自行處分一節，則為原告所不爭執，且與前述證
22 人薛文德、薛瑞麟所陳述情節相符。依被告所提出之前揭
23 「77年備忘錄」所列在內之數筆土地登記謄本及異動索
24 引，可知下列土地之變動情形分別為：

- 25 1、坐落新北市○○區○○段○○○○○○段○○00000地號土地
26 於前揭「77年備忘錄」表註記為「薛永信全部」（見本院
27 卷第125頁左數第4行），該筆土地重測後地號為新北市○
28 ○區○○段○○000地號土地，目前該土地登記所有權人為
29 薛陳美雲、薛瑞麟、薛庭眾、薛禎芳、薛玲慧及中華民國
30 國，其中登記為國有部分為於87年2月26日以「抵繳稅
31 款」為登記原因，移轉權利範圍10000之4032，其餘5名共

有人則均為於87年2月26日以繼承為原因，登記為共有人，此有新莊區鴻福段432地號土地登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷第205至212頁）。

2、坐落新北市○○區○○段○○○○○○段○○000000地號土地於前揭「77年備忘錄」表註記為「薛永盛全部」（見本院卷第127頁），該筆土地重測後地號為新北市○○區○○段○○000地號土地，目前登記所有權人為新北市，係於109年12月15日以贈與為原因辦理移轉登記，權利範圍為所有權全部，其異動情形為薛蕭阿珠、原告薛文龍於92年10月27日以繼承為原因辦理移轉登記，原告薛文龍於107年8月6日以買賣為原因移轉登記予訴外人夏姿服飾有限公司（新北市為受夏姿服飾有限公司等人贈與而取得此筆土地），此有新莊區鴻福段290地號土地登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷第213至219頁）。

3、坐落新北市○○區○○段○○○○○○段○○000000地號土地於前揭「77年備忘錄」表註記為「薛永信全部」（見本院卷第123頁），該筆土地重測後地號為新北市○○區○○段○○000地號土地，目前登記所有權人為建大鋼鐵廠有限公司，係於92年7月21日以買賣為原因辦理移轉登記，然依照異動索引記載，於75年2月28日登記之所有權人為訴外人陳逢時，並非前揭「77年備忘錄」簽署人中之任一人，何以該「77年備忘錄」將該筆土地列為共有財產，並不清楚（註：前揭「77年備忘錄」有列小田心子小段179-2地號，如後述於重測後與160-54地號於合併為鴻福段296地號，於此無法確定表列財產地號是否有誤寫）。

4、坐落新北市○○區○○段○○○○○○段○○000000○○000000地號等2筆土地於前揭「77年備忘錄」表註記為「薛永信全部」（見本院卷第127頁），該重測前160-54與同地段179-2地號等2筆土地重測後地號為新北市○○區○○段○○000地號土地，目前登記所有權人為薛舜仁，係於93年1月15日以贈與為原因辦理移轉登記而取得，權利範圍為所有

01 權全部，其異動情形為原告薛文龍於78年12月27日以贈與
02 為原因辦理移轉登記而取得該土地之所有權，後又於92年
03 11月26日以配偶贈與為原因移轉部分與訴外人薛翁秀美，
04 之後於93年1月15日由原告之子薛舜仁以贈與為原因取得
05 鴻福段296地號土地全部所有權。另重測前小田心子小段1
06 72-70地號於重測後為鴻福段291地號，係原告薛文龍於84
07 年5月17日以分割繼承為原因登記為所有權人，亦是由原
08 告之子薛舜仁於93年1月15日以贈與為原因取得所有權全
09 部，其移轉經過略同於鴻福段296地號土地，此有新莊區
10 鴻福段296、291地號土地登記謄本及異動索引在卷可參
11 （見本院卷第185至196頁）。惟前揭「77年備忘錄」係由
12 原告之父薛永盛於77年間與薛永國、薛永信、被告薛忠祥
13 所簽定，薛永盛係於79年3月26日死亡（參見本院卷第265
14 頁），但該地號異動索引並未記載原告薛文龍於78年間是
15 自何人處受贈該筆土地，而重測前頭前段小田心子小段16
16 0-54地號依照前揭「77年備忘錄」所載應登記為薛永信所
17 有（見本院卷第123頁），卻於78年間移轉登記予原告薛
18 文龍，則其原因究竟是其父薛永盛生前之78年間即以贈與
19 為原因登記為上開鴻福段296地號土地之所有權人，或是
20 由登記名義人薛永信以贈與為原因移轉與原告薛文龍則未
21 可知。

- 22 5、坐落新北市○○區○○段○○○○○○段○○○○○○地號土地
23 即系爭土地，於前揭「77年備忘錄」註記為「薛永國1/
24 4、薛永信1/4、薛永盛1/4、薛忠祥1/4」，重測後為新莊
25 區思源段930、930-1地號土地，目前930地號所有權人為
26 君泰開發建設股份有限公司，係於112年9月11日以買賣為
27 原因取得，930-1地號土地則登記為被告薛隆志所有，於1
28 09年10月27日以贈與為原因取得，依該930地號土地異動
29 索引所載，被告薛忠祥係於73年10月24日因繼承而取得，
30 於109年10月27日贈與移轉予被告薛隆志，930地號於112
31 年7月6日分割（增編930-1地號），於112年8月31日以買

賣為原因移轉予訴外人李振嘉，又於112年9月11日再以買賣為原因移轉予現在之君泰開發建設股份有限公司，此有新莊區思源段930、930-1地號土地登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷第225至234頁）。而此系爭土地與毗鄰之928、929地號土地前作為停車場出租收費使用，依被告所提出之「公有停車場土地明細圖」影本記載：「文德、思源段0929、10.88平方公尺、公共設施用地免地價稅；文龍、思源段0928、30.6平方公尺、地價稅每年2,016；忠祥、思源段0930、114.33平方公尺、地價稅每年7,660，地號0928及0930、2筆地價稅在年度結算時由租金扣除支付。」，另註記：「1. 文龍首次出租起到90年12月止，收10年。2. 文德91年1月會計年度開始到100年12月止，收10年。3. 忠祥101年1月會計年度開始。」等字樣，此有被告所提出之停車場地籍圖影本在卷可參（見本院卷第53頁，即被告提出之被證2），可見系爭930地號土地確有由原告薛文龍、訴外人薛文德、被告薛忠祥輪流管理，並共同收益之情事，然依前揭證人薛文德所陳述之情節，整修系爭土地等供停車場營業，因四房（即薛永信）沒有出錢填土，只有獲分得免費停車，停車場營業所得則由其餘三房分配，另登記於原告薛文龍名義之928地號土地亦由原告薛文龍自行出租，並未將收得租金分配與其他人，可見就系爭土地確有共同管理、收益之事實。然依薛文德所述，於輪由被告薛忠祥管理該停車場時，被告薛忠祥改以停車場所使用土地面積比例計算分配與其他人之租金數額，而較之前減少等語，則可見被告薛忠祥於當時即有按照各自登記範圍行使權利之行為。

- 6、由上述數筆原列於前揭「77年備忘錄」之財產，除去非屬於簽署前揭「77年備忘錄」之4人所有之財產外，表列財產登記名義人與該「77年備忘錄」所列尚有不符之處，且原告與訴外人薛永信亦有將登記於自己名下財產，可見就前揭「77年備忘錄」所列財產，確有登記名義人於未經其

他在前揭「77年備忘錄」簽署之共有人或其繼承人同意，逕行為出賣、贈與、抵繳稅款等處分行為之事實，被告此部分抗辯應堪以採取。

(三) 按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」，民法第153條第1項定有明文；又「查民法上所謂意思表示，係指表意人將企圖發生一定私法效果之意思，表示於外部之行為而言。又依民法第一百五十三條規定觀之，意思表示之方式，有明示與默示之分，前者乃表意人將其所欲發生之效果意思表示於外，例如買受人向出賣人表示願以若干價格購買何物是；後者則由表意人之某項舉動或其他情事間接推知其企圖發生何私法效果之意思所在，例如進入餐廳坐於餐桌旁之坐椅要求服務生提供菜單目錄，有默示用餐之意是。」（最高法院95年度台上字第151號民事判決要旨參照）、「又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。」（最高法院99年度台上字第1150號民事判決要旨參照），故就當事人間所成立之契約關係，不論其以明示或默示為意思表示，於互相意思表示一致時，契約即已成立，當事人即應受已經成立之契約關係之拘束；然默示之意思表示並非單純之沉默，仍應審查其行為是否有與其他當事人成立契約關係而定，自屬當然。本件被告抗辯兩造與其他共有人曾於102年間就「77年備忘錄」所列各筆不動產為依照登記名義人分配之契約，但與證人到庭所陳述之情節不符，已如前述。然如前揭列於前揭「77年備忘錄」之①【78年】重測前新莊市○○段○○○○○○段○○○○○○○○地號等2筆土地於78年間由原告薛文龍以贈與為原因取得，92年間即由原告薛文龍贈與持分與其配偶，又於93年間贈與其子薛舜仁；②【87年】重測前新莊區頭前段小田心子小段第206-3地號

土地於87年間為訴外人薛瑞麟等人處分部分用以抵繳稅款；③【107年】頭前段小田心子小段第172-34地號土地於於107年間為原告薛文龍處分出賣與他人；④【109年】系爭頭前段小田心子小段第172-73地號土地則由被告薛忠祥於109年間贈與被告薛隆志，被告薛隆志於112年分割該筆重測後之思源段930地號，將其中930地號土地出賣與他人，930-1地號仍為被告薛隆志所有。依照前述時間順序觀之，將前揭「77年備忘錄」所列之由薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人簽名確認為該4人所共有之各筆不動產，自78年間起，即有簽署前揭「77年備忘錄」之人或其繼承人開始為各筆不動產之共有人但登記於自己名義下之不動產為處分之行為，原告薛文龍自己亦於92年、107年間處分列於前揭「77年備忘錄」上之不動產，被告薛忠祥則於109年有處分前揭「77年備忘錄」上不動產之行為，可見於簽署前揭「77年備忘錄」後，雖於該前揭「77年備忘錄」載明所列各筆不動產實際權利屬於立書人薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人共有，實際上前揭「77年備忘錄」所註記之「現登記名義及權利範圍」內容與在地政機關登記之名義人並未完全一致，簽署前揭「77年備忘錄」又有買回（如前述註記薛永信買回）、移轉等情事，可見目前實際權利狀況已經與前揭「77年備忘錄」所載內容不符，該「77年備忘錄」固可作為認定於77年間薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人簽署前揭「77年備忘錄」之時，該4人間就共有財產之權利狀態為各筆不動產之登記名義人除自己擁有之權利比例外，就其餘權利屬於其餘未登記之人所共有，而就為他人之權利登記為所有權人範圍內，乃屬受其他人之委託所作之借名登記之認定依據，已如前述，但因前揭「77年備忘錄」簽署後，有如上述諸多變動，目前簽署前揭「77年備忘錄」之立書人薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人或其繼承人間，對於前揭「77年備忘錄」所列各筆不動產之權利歸屬，則不能

單憑該「77年備忘錄」所載內容為唯一依據。但薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人甫於77年間確認前揭「77年備忘錄」所列土地、房屋為4人共有財產，並約定共同管理、使用、收益、處分，卻又自行處分登記於自己名下之財產，其主觀上若是基於利用自己為登記名義人之便，自行處分原屬於上開4人共有之財產而謀求私利，其行為顯然侵害其餘共有人權益，不無背信之嫌，或係基於登記於自己名義之財產乃分歸於自己單獨所有之財產，認為登記名義人即實際權利人，而以處分自己財產之意思處分前揭「77年備忘錄」所列原屬於薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人共有之財產。綜合上述資料觀之，在薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人簽署前揭「77年備忘錄」之後，該4名共有人已經就共有之不動產逐漸形成登記於何人名下，就歸屬於何人所有之意思，且自77年簽署前揭「77年備忘錄」不久後之78年間，即開始有處分所列不動產之行動，且簽署前揭「77年備忘錄」之薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人或其繼承人，就該「77年備忘錄」所列之各筆土地、房屋經分配各人使用，對於他共有人使用、收益，甚至處分，長年互相容忍，未予干涉，可見薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人或其繼承人於處分前揭「77年備忘錄」所列原屬於共有之財產，並無基於損害其他共有人權益之意思而為背信之行為，且對於登記於其他人處分登記於名下之財產亦無干涉，揆諸前揭說明，即非不得認其間有默示合意之存在。從而，被告抗辯各共有人已於102年間合意依照登記名義分配共有之財產一節，其時間雖難以認定，然有此事實一節，則堪以採取。

（四）綜上，被告抗辯系爭土地因共有人默示合意照登記名義人分配，已非屬於薛永國、薛永盛、薛永信、薛忠祥等4人簽署前揭「77年備忘錄」時所載約定為共有之財產等語，應堪以採取。

01 四、綜上所述，原告主張系爭坐落重測前新莊市○○段○○○○
02 ○段000000地號土地，即重測後新莊區思源段930地號及分
03 割後增編之930-1地號土地，乃屬薛永國、薛永盛、薛永
04 信、薛忠祥等4人簽署之前揭「77年備忘錄」所列共有之財
05 產，原告因繼承而對系爭土地擁有4分之1權利，於112年8月
06 7日起訴先位請求被告薛隆志應將系爭土地所有權4分之1移
07 轉予原告，備位請求被告薛忠祥應給付原告4,601,782元等
08 語，嗣於訴訟繫屬中，變更其聲明為先位請求被告薛忠祥給
09 付原告4,747,250元及利息、被告薛隆志應將新北市○○區
10 ○○段00000地號之土地之4分之1應有部分移轉登記予原告
11 薛文龍、原告薛雪娥共同共有，備位聲明請求被告薛忠祥給
12 付原告4,878,380元及利息等語，因系爭重測前頭前段小田
13 心子小段172-73地號土地業已因共有人之合意分配與登記名
14 義人即被告薛忠祥，就前揭「77年備忘錄」所列不動產於共
15 有人合意依照登記名義人分配時，薛永國、薛永盛、薛永
16 信、薛忠祥等4人或其繼承人就前揭「77年備忘錄」所列不
17 動產所成立之借名登記契約關係即已消滅，今原告猶以已經
18 消滅之借名登記法律關係對被告為上述請求，自屬無理由，
19 均應予駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，
20 應併予駁回。

21 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
22 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
23 列，附此敘明。

24 伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第85條第2項判決
25 如主文。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
27 民事第六庭 法 官 許瑞東

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

