

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第303號

原告 陳登義
訴訟代理人 吳宜臻律師
沈柏亘律師

被告 陳維政
法定代理人 陳品佑

鐘佩芳
訴訟代理人 陳柏廷律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍為全部）所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰伍拾萬肆仟陸佰陸拾玖元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零伍拾壹萬肆仟零柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣原告原為大智機械有限公司（下稱大智公司）之負責人，原告所經營之大智公司，於民國80年前原係租用位於臺北市松山區撫遠街之廠房經營，然因配合政府於80年至83年進行之「基隆河截彎取直整治計畫工程」，上開廠房即無法繼續使用，需尋求另一處以維持大智公司運作，原告遂經下游協力廠商負責人即訴外人蔡建遂介紹，於80年9月12日購買新北市新莊區壽山段557地號土地（重測前為新北市○○區○○○○段○○○○段00地號，下稱系爭土地），惟基於政府法令規定，系爭土地非屬自耕農身分不得登記為所有權人，且當時原告不具自耕農身分，原告遂借訴外人廖清之名義購買，實質上對於系爭土地購買之價金支

01 付、土地所有權、買賣或轉出事宜均由原告負責，原告乃系
02 爭土地之實質所有權人。嗣因政府於89年1月6日開放農地自
03 由買賣，原告遂向訴外人廖清收回系爭土地，當時原告另有
04 其他事業，遂逐漸準備將大智公司之工廠事業交由下一代即
05 被告接棒，且因當時與大智公司生意有往來之外國企業，均
06 要求有資力之合作夥伴，彼時被告雖於大智公司磨練10年之
07 久，然論資力仍難與外國廠商平等交涉，原告才於92年9月
08 20日將系爭土地借名登記予被告名下，暫供被告經營生意經
09 濟上靠山支持，同時向訴外人廖清收回系爭土地。原告乃出
10 資購買系爭土地之人，系爭土地僅係先後借訴外人廖清、被
11 告之名登記之，然原告皆為系爭土地之實質所有權人，原告
12 謹以起訴狀代向被告就系爭土地之終止借名登記契約意思表
13 示，爰依民法第179條、類推適用民法第549條第1項、第541
14 條第2項規定，請求被告移轉系爭土地所有權登記予原告等
15 情。並聲明：(一)被告應將系爭土地（權利範圍為全部）所有
16 權移轉登記予原告；(二)願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告法定代理人鐘佩芳則以：被告壯年離疾而癱，而被告法
18 定代理人鐘佩芳係於100年7月與之結婚、101年婚生長女、
19 103年婚生長男。被告於84年到97年之前段與前妻婚姻不
20 和、原告另有婚外且往來複雜，從而被告從現段婚姻起即多
21 在鐘佩芳家居住且禁止鐘佩芳參與被告原生家庭事務，而被
22 告於系爭土地上所設廠上班為家亦多自管錢財與權狀，是鐘
23 佩芳亦不瞭解及取有相關資料。從而，被告及鐘佩芳於本件
24 訴訟前無與原告交涉，前歷被告之監護官司、目前對於原告
25 起訴之原因事實有爭執。被告受民法第759條之1第1項之推
26 定，且有系爭土地買賣所有權契約書、不動產稅捐繳費證
27 明，原告自應就所謂借名登記之事舉證，鐘佩芳僅站在監護
28 人衛夫及監護人職務之立場，否認原告所述原告與被告之間
29 存有就系爭土地之借名登記關係。又委任關係之終止通知有
30 無合法？亦應由原告舉證。再者基於委任契約之相對性，原
31 告自應證明該契約存在於兩造間，自非可逕以第三人與原告

01 間之另行約定以代。簡言之，原告與第三人廖清之任何債法
02 約定實無從取代兩造間之任何債法關係。況原告有無每年繳
03 稅？支付證明？權狀正本？買賣土地之公契與私契？俱無提
04 示，所述無法遽信。再者，原告起訴辯論與舉證義務絲毫未
05 盡，原告於全案本無證於支配或支付捐稅之客觀管理事實，
06 徒以事後臨訟製作證據之積極配合之關係人充為證人之聲
07 請，全然本末倒置，訴訟至此，不啻為父者棄病子於床可能
08 致死之不慈不尊等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
09 執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
10 假執行。

11 三、被告法定代理人陳品佑則以：系爭土地實際上不是被告的，
12 是伊阿公即原告借放在那邊，是國中時被告跟伊說的，沒有
13 詳細講說是什麼原因借放在那邊，伊承認被告有借名登記的
14 情形，伊認諾原告的訴之聲明，伊同意系爭土地移轉登記回
15 去原告那邊等語。

16 四、本院之判斷：

17 (一)查系爭土地於92年10月29日以買賣為原因自廖清移轉登記為
18 被告所有一節，為兩造所不爭執（見本院卷一第14頁、第55
19 頁、本院卷二第233至237頁），並有系爭土地登記謄本及異
20 動索引在卷可參（見本院卷一第27至29頁），該部分事實，
21 應堪認定。又查系爭土地於81年2月27日以買賣為原因自訴
22 外人林吉輝移轉登記為廖清所有一節，有系爭土地登記謄本
23 及異動索引、兩造所提不動產買賣契約書卷可參（見本院卷
24 一第27至29頁、本院卷二第27至29頁、第113頁），該部分
25 事實亦堪認定。

26 (二)原告前揭主張系爭土地係借名登記於被告名下一節，為被告
27 所否認。經查：

28 1.證人廖清於本院訊問時證稱：系爭土地原告沒有農耕的資
29 格，伊是自耕農，伊借伊的名字給原告讓他登記在伊名下，
30 實際上所有人是原告，伊是人頭，系爭土地稅單的稅伊會向
31 原告要，「借名登記契約書」不是在81年1月5日簽的，是事

01 後補簽的，與伊們原本的約定大致相符，本來有簽一張，是
02 原告說他找不到再來找伊簽的；伊不知道原告為何要將系爭
03 土地過戶給被告，是否是買賣伊也不知道，伊也沒有拿到
04 錢，伊是照原告的指示是辦理的，伊沒見過沒有看過被證2
05 第8頁的契約書，系爭土地過戶過去給被告後，就沒有收到
06 稅單等語（見本院卷二第136至137頁）。又觀諸卷附「借名
07 登記契約書」（見本院卷一第21頁）記載系爭土地係原告借
08 名登記於廖清名下等語，且觀諸卷附系爭土地於81年間之買
09 賣契約（見本院卷二第27至29頁），亦可知係原告向林吉輝
10 購買系爭土地並約定辦理過戶為原告指定之廖清名義等語，
11 凡此均可與證人廖清證述互為佐參，堪認廖清自92年10月29
12 日起至於81年2月27日前為系爭土地借名登記之出名人（借
13 名人原告），且係依原告指示而同意於92年10月29日將系爭
14 土地移轉登記予被告。

- 15 2. 證人即被告前妻林玉玫於本院訊問時證稱：被告是伊前夫，
16 原告是伊前公公，伊與被告是於97年7、8月份離婚；伊知道
17 系爭土地，伊知道過戶給被告的事，可是當時是原告買的，
18 但是因為沒有自耕農的身份，那時候是用別人的名字登記，
19 所以過戶回來是給被告，被告跟伊說是借被告的名登記，應
20 該是登記之後，伊沒有看過土地登記謄本，不知到過戶的登
21 記原因；被告當兵回來後就與伊認識，因為都是在公司工
22 作，錢都是原告的；伊回去原告家的時候，他們很常在講，
23 原告有當著伊們的面跟被告講過「我這些財產先放你名
24 下」，原告說他要作主，只是先放到被告名下，所以被告也
25 很常跟伊們說「大智機械是爸爸的，他愛怎麼花就怎麼
26 花」，以伊對被告的認知，被告應該不會有想跟原告爭產的
27 想法，原告講到這些財產時有講到包括系爭土地，有講到工
28 廠的地；伊不知道被告於00年00月間向廖清買土地之事，伊
29 們家沒有那麼多錢（329萬7,600元），伊跟被告了解伊們家
30 的經濟狀況；伊不認識，也沒有見過鐘佩芳等語（見本院卷
31 二第137至141頁）。

- 01 3.證人即被告之子陳敬仁於本院訊問時證稱及陳稱：被告是伊
02 爸爸，原告是伊阿公；伊知道系爭土地在被告名下，土地好
03 像是因為被告年輕時要去日本談生意，年輕沒有資產，所以
04 原告才丟到他名字底下，看起來比較有氣勢，就比較有資本
05 與別人談生意的感覺，從小被告就教育伊們說，現在有的一
06 切，關於土地是借在被告名下（被告有講到系爭土地），不
07 是送給被告，被告說這些都不是伊們的，這些也不會到伊們
08 名下；被告與伊媽媽林玉玫離婚後，被告才比較常跟伊講
09 話，被告跟伊提到前述情事，伊那時大概小學、國中；大智
10 機械公司小時候都覺得是原告的，原告家也不是家，是辦公
11 室，伊一進門的時候會去左前方的電視、沙發區，原告晚上
12 都睡在那邊，年輕時起床工作原告會跑下去睡覺等語（見本
13 院卷二第141至144頁、第269至270頁）。
- 14 4.被告法定代理人即被告之子陳品佑亦於本院陳稱：系爭土地
15 實際上不是被告的，是伊阿公原告借放在那邊，是國中時被
16 告跟伊說的，沒有詳細講說是什麼原因借放在那邊，伊承認
17 被告有借名登記的情形，伊認諾原告的訴之聲明，伊同意系
18 爭土地移轉登記回去原告那邊等語（見本院卷二第234頁、
19 第269至270頁）。
- 20 5.兩造對系爭土地上有大智機械有限公司之工廠一事亦不爭執
21 （見本院卷二第274頁），且觀諸原告提出之手抄戶籍資
22 料、日商往來書信（見本院卷一第83頁、本院卷二第59至67
23 頁），亦可知原告曾為大智機械有限公司之負責人，此等情
24 事亦與證人林玉玫、陳敬仁所述情節相符。則原告前稱考量
25 家族事業交棒及建立資力象徵以取信合作廠商而為系爭土地
26 之借名登記等節，亦有相當依據。
- 27 6.衡諸常情，被告之子陳敬仁、陳品佑就被告之財產可能有潛
28 在之利害關係，其等卻均為前揭證述、陳述，當具相當之可
29 信度。再者，被告與林玉玫、陳敬仁、陳品佑於92年間仍為
30 一家人，其等見聞距於92年間系爭土地移轉登記時間較近，
31 其等所述較為可信。

01 7.至被告之法定代理人鐘佩芳所提出之土地買賣所有權移轉契
02 約書（見本院卷二第113頁、第125頁），均貼有印花稅票，
03 觀諸其形式僅係民間慣行用以辦理移轉登記所用之公契，且
04 證人廖清前揭亦證稱未見過被證2第8頁的契約書，是該等證
05 據自不足以排除系爭土地係原告所主張先借名登記於廖清名
06 下，再借名登記於被告名下之事。

07 8.至被告之法定代理人鐘佩芳雖提出稅捐繳費資料附卷供參
08 （見本院卷二第111頁、第115至123頁、第173至205頁），
09 惟該等單據開立本即與不動產登記一致，且原告、被告間亦
10 為父子關係，被告單純保有該等單據不能逕證明原告不曾管
11 領系爭土地，該等證據尚不足排除原告所主張之借名登記事
12 實。又被告雖主張其受民法第759條之1第1項之推定，惟依
13 卷內事證，已足證原告前揭主張借名登記之事實，自應以原
14 告主張為可採。

15 9.綜上所述，原告前揭主張系爭土地係借名登記於被告名下，
16 應堪採信。

17 (三)原告類推適用民法第549條第1項規定終止兩造間就系爭土地
18 之借名登記契約，復依民法第541條第1項、第2項、第179條
19 規定訴請被告塗銷系爭土地所有權登記，及將系爭土地移轉
20 登記予原告，是否有理由：

21 1.按借名登記契約在性質上與委任契約同視，倘其內容不違反
22 強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予契約之法律上效力，
23 並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。又當事
24 人之任何一方，得隨時終止委任契約，同法第549條第1項定
25 有明文。故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終
26 止契約，借名人並得於契約終止後，依民法第541條規定請
27 求出名人返還借名登記財產(最高法院110年度台上字第2928
28 號判決意旨參照)。次接受任人因處理委任事務，所收取之
29 金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名
30 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。又無法律上之
31 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律

上之原因，而其後已不存在者亦同。民法第541條第1項、第2項、第179條亦定有明文。

2.依前所述，系爭土地係原告借名登記在被告名下，原告類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達作為終止借名登記法律關係之意思表示，則本件借名登記契約已發生終止效力，是原告依民法第541條第1項、第2項、第179條之規定，請求被告將系爭土地移轉登記予原告，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告主張類推適用民法第549條第1項規定終止兩造間就系爭土地之借名登記契約，暨依民法第541條第1項、第2項及第179條不當得利之法律關係，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、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 9 月 13 日
民事第四庭 法 官 胡修辰

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日之不變期間內，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 9 月 13 日
書記官 蘇莞珍