

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1212號

原告 蘇英雄
訴訟代理人 楊東鎮律師
複代理人 陳榮進律師
被告 蘇怡珍
訴訟代理人 李姿瑩律師
曹孟哲律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，經本院於民國113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認新北市○○區○○段00000地號土地(面積145平方公尺，權利範圍1/10)之所有權為原告所有。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力，民事訴訟法第45條定有明文。成年人如未受監護之宣告或禁治產宣告，就令年老力衰偶爾失智，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，均享有完全之行為能力，能獨立以法律行為負擔義務、行使權利，自不能謂為無訴訟能力（最高法院103年度台上字第2270號裁定意旨參照）。查原告係民國28年出生之成年人，雖年歲已高，並經醫師評估患有失智症（見本院卷第83頁），惟未受監護宣告、輔助宣告，有戶籍資料查詢結果可稽（見限閱卷），且原告於本院審理中到庭陳述時，意識清楚，表達能力尚無欠缺（見本院卷第107至108頁），可徵其並非無行為能力，依上說明，自有訴訟能力，而得為訴訟行為。被告所稱原告不具訴訟能力、非自行決定提起本件訴訟云云，並非可採。
- 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

01 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
03 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
04 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有
05 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
06 例要旨參照）。原告主張其為新北市○○區○○段00000地
07 號土地，面積145平方公尺，權利範圍1/10（下稱系爭土
08 地）之實際所有權人，為被告所否認，則兩造間就系爭土地
09 之所有權歸屬即陷於存否不明確，原告在法律上之地位有不
10 安狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，
11 揆諸上開說明，原告提起本件確認之訴有受確認判決之法律
12 上利益。

13 貳、實體部分

14 一、原告主張：

15 原告於民國95年12月14日出資購買系爭土地，並以借名登記
16 方式登記在訴外人蘇陳敏惠（即原告配偶，110年1月30日死
17 亡，下稱蘇陳敏惠）名下。嗣因系爭土地與訴外人麗源建設
18 股份有限公司（下稱麗源公司）簽定合建契約書，蘇陳敏惠
19 遂依合建契約約定，於98年2月13日將系爭土地辦理信託登
20 記予訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀
21 行）。嗣原告與蘇陳敏惠於104年4月23日合意終止系爭土地
22 借名登記之法律關係，同時改由原告與被告就系爭土地成立
23 借名登記之法律關係，蘇陳敏惠並依原告之指示，與兆豐銀
24 行辦理塗銷信託（計2次，每次權利範圍各1/20）。原告再
25 以蘇陳敏惠名義分別於107年1月23日及109年1月7日以贈與
26 為原因將系爭土地借名登記在被告名下，被告再分別於107
27 年1月23日以及109年1月8日將系爭土地所有權（權利範圍各
28 1/20）信託登記予兆豐銀行，兩造並於104年4月23日簽定之
29 不動產借名登記契約書（下稱系爭契約書），可知兩造就系
30 爭土地存在借名登記之法律關係。原告以起訴狀繕本對被告
31 為終止借名登記之意思表示，被告應協同原告辦理塗銷系爭

01 土地之信託登記，並將系爭土地返還予原告。爰類推適用民
02 法第541條第2項、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲
03 明：(一)確認系爭土地所有權為原告所有。(二)被告應協同原告
04 辦理塗銷附表所示之信託登記。(三)被告應將系爭土地所有權
05 移轉登記予原告。

06 二、被告則以：

07 否認兩造間就系爭土地存在借名登記法律關係。系爭土地地
08 籍謄本及異動索引僅得證明系爭土地在以贈與為原因登記至
09 被告所有以前，所有權人為蘇陳敏惠，無從證明原告與蘇陳
10 敏惠間是否存在借名登記法律關係，亦無從證明蘇陳敏惠係
11 依原告指示，將系爭土地以贈與為原因登記為被告名下。又
12 系爭契約書上蘇陳敏惠、蘇怡君之簽名是否為真正已有疑
13 義，又蘇淑華未同意且未於系爭契約書簽名，系爭契約書所
14 提及之同段677-3地號土地（下稱系爭677-3號土地）亦未移
15 轉登記至被告名下，是系爭契約書未經全體當事人簽名而無
16 效。縱認系爭契約書為有效，惟系爭契約書並未記載關於原
17 告與蘇陳敏惠就系爭土地有存在借名登記法律關係之文字，
18 亦足證系爭土地自始至終為蘇陳敏惠所有，要與原告無關。
19 蘇陳敏惠就系爭土地之一切管理、使用、處分權限，且系爭
20 土地確實係蘇陳敏惠出於贈與之真意移轉登記於被告所有，
21 被告尚有依蘇陳敏惠之要求，負擔因贈與系爭土地所生之相
22 關費用及稅負，亦有蘇陳敏惠出具之系爭土地都市更新合建
23 案合建契約補充協議書、切結書、存證信函及被告支付相關
24 款項、稅負之收據為憑。則原告未證明兩造間就系爭土地存
25 在借名登記法律關係，故其主張對被告為終止借名登記契約
26 之意思表示，並依民法第541條第2項、第179條規定，請求
27 被告將系爭土地所有權移轉登記予原告均為無理由等語，資
28 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 三、原告主張蘇陳敏惠為其配偶，系爭土地於95年12月14日以買
30 賣為原因登記為蘇陳敏惠所有；蘇陳敏惠復於98年2月13日
31 將系爭土地辦理信託登記予兆豐銀行；蘇陳敏惠分別於107

01 年1月11日及108年12月23日辦理系爭土地信託登記塗銷；蘇
02 陳敏惠以其名義分別於107年1月23日及109年1月7日，將系
03 爭土地以贈與為原因登記至被告名下；被告分別於107年1月
04 23日、109年1月8日將系爭土地(權利範圍1/20)，信託登記
05 予兆豐銀行；被告有簽署系爭契約書等情，業據其提出系爭
06 土地登記第一類謄本、新北市地籍異動索引、系爭契約書等
07 件為證(見本院卷第17至21頁)，並有新北市板橋地政事務
08 所113年5月21日新北板地籍字第1136020410號函暨所附之10
09 9年1月6日收件、系爭土地之贈與移轉登記申請書、信託登
10 記申請書、113年6月14日新北板地籍字第1136022114號函暨
11 所附107年1月19日收件、系爭土地之贈與及信託登記申請
12 書、107年1月9日收件、系爭土地塗銷信託登記申請書等件
13 在卷可參(見本院卷第49至68頁、第119至138頁)，且為被告
14 所不爭執，此部分事實，自堪信為真實。

15 四、原告復主張兩造就系爭土地存在借名登記契約，系爭土地為
16 原告所有，請求被告應協同原告辦理塗銷附表所示之信託登
17 記，並將系爭土地所有權移轉予原告等語，為被告所否認，
18 並以前開情詞置辯。故本件所應審酌者為：(一)兩造就系爭土
19 地是否存在借名登記契約？(二)原告請求確認系爭土地為其所
20 有，有無理由？(三)原告請求被告應協同原告辦理塗銷附表所
21 示之信託登記，有無理由？(四)原告請求被告應將系爭土地所
22 有權移轉登記與原告，有無理由？

23 (一)兩造就系爭土地是否存在借名登記契約？

24 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
25 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
26 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
27 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
28 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效
29 力，並類推適用民法委任之相關規定。而於其內部間仍應承
30 認借名人為真正所有權人。原告主張其與被告間就系爭土地
31 存在借名登記契約，為被告所否認，依前規定，應由原告就

01 此有利於己之事實，盡舉證之責。

02 2.原告就上開主張，業據其提出系爭契約書為證(見本院卷第2
03 1頁)。觀諸系爭契約書載明：「立契約書人：蘇英雄、蘇陳
04 敏惠(下簡稱為甲方)，蘇淑華、蘇怡珍、蘇怡君三人(以
05 下簡稱為乙方)。茲為甲方蘇陳敏惠所有土地與麗源建設(股
06 份)公司簽訂合建契約在案，依設計圖詳如附件(一)板橋
07 區民權段677-3地號面積114平方公尺，持分1/10，可分配得
08 房屋面向文化路B1棟20F壹戶。主建物面積157.02平方公
09 尺、權狀面積259.36平方公尺約78.45坪(二)板橋區民權
10 段677-6地號面積145平方公尺、持分1/10，可分配得房屋面
11 向文化路A1棟16F壹戶，主建物157.02平方公尺，權狀面積2
12 61.15平方公尺，約79坪及編號B3 280車位壹個等貳戶。約
13 定最慢109年12月31日前交屋，交屋時應補貼建商約一仟萬
14 元費用，如果交屋前台南市楠西區中興段土地已出售時，有
15 足夠金額可補足約一仟萬元，那上開兩戶即零負擔。今甲乙
16 方共同協議，甲方將上開兩筆不動產以借名登記給乙方三人
17 均分共同持有，乙方三人推派蘇怡珍具名登記(因地政機關
18 登記項目中沒有借名登記，故以贈與為之)，其借名登記契
19 約條件如下，甲乙雙方必須真誠共同履約。一：上開兩戶不
20 動產在甲方兩人有生之年，一切執管、稅費、收益、處分權
21 全部屬甲方所有，乙方無權主張所有權。二：未來如甲方兩
22 人都歸天家後，其所有權即歸乙方三人共同擁有，平時地價
23 稅、房屋稅由蘇淑華、蘇怡君兩人共同負擔。其他一切收支
24 費用則由三人均分負擔(如有貸款、利息、房屋出租收益、
25 大樓管理費等)。三：為確保履約安全，蘇淑華、蘇怡君可
26 設定抵押權擔保，額度以公告現值加課稅現值各1/3做基
27 準，設定費用由抵押權人負擔。四：因贈與稅問題，每人每
28 年220萬元之故，(1)民權段677-3地號今年六月底前完成過
29 戶並信託；。(2)民權段677-6地號定105年元月一日後過
30 戶。」，而系爭土地前於98年間由蘇陳敏惠與麗源公司簽署
31 合建契約乙情，有系爭補充協議書在卷可參(見本院卷第87

01 頁)，且為兩造所不爭執，綜合前開文義可知，蘇陳敏惠前
02 以系爭土地參與合建，待麗源公司興建完畢分配房地時，將
03 借被告之名義辦理登記，並清楚載明於蘇陳敏惠及原告在世
04 時，該房地之使用收益均歸蘇陳敏惠及原告所有，登記名義
05 人不得據此主張所有權能，而被告有於系爭契約書上簽署乙
06 情，亦為被告自承在卷，是被告對於系爭土地於原告在世
07 前，均由原告為管理、使用收益，被告僅為掛名登記為屋
08 主，對系爭房地並無所有權乙情，自難諉為不知。

09 3.再參以證人蘇怡君即原告女兒到庭證述：系爭契約書是原告
10 拿給我簽，因原告表示要打我，故我才簽名，當時簽名時並
11 無任何人簽名，系爭土地是原告所購買，原告的房產均為借
12 名登記，原告表示房子登記於母親名下均為借名登記，因原
13 告表示其怕其先過世，系爭契約書所載系爭土地是借名登
14 記，我不知道為何登記給被告等語(見本院卷第190至194
15 頁)；證人石獻忠即原告女婿到庭證述：原告曾說過要將系
16 爭土地分給被告及我太太共同持有，我當時在旁邊提出反對
17 意見，因不想與被告有牽連，後續如何分我不知悉；系爭土
18 地為原告所購買，原告並表示借名登記於蘇陳敏惠名下，嗣
19 被告提議借名登記在被告名下，因被告欲賺取仲介費，後來
20 原告表示因被告不孝要將系爭土地取回等語(見本院卷第195
21 至198頁)；證人即代書周庭安到庭證述：原告是地主，而麗
22 源公司是我合作之業主，系爭土地當時是登記在蘇陳敏惠名
23 下，但都是原告主導，原告原來也是代書，系爭土地辦理贈
24 與、抵押權設定時蘇陳敏惠有到場，因其為登記名義人必須
25 出名和蓋章，但是都是原告主導；原告會先分配財產給子
26 女，有過戶給兒子圓山路一樓、過戶給蘇怡君鄰近亞東醫院
27 的房子；贈與被告民權路土地，原告也說台南土地借名登記
28 給女婿，原告有提到如果不是很孝順會將不動產收回；系爭
29 土地辦理信託登記是因所有要配合合建之地主均需辦理信託
30 登記給銀行等語(見本院卷第199至202頁)，互核其等證述，
31 關於原告有將其下不動產以他人名義辦理登記之慣習，系爭

01 土地前係借名登記於其配偶即蘇陳敏惠之名下、系爭土地辦
02 理移轉登記之相關事宜均係由原告主導、蘇陳敏惠配合辦
03 理，以及原告以子女孝順與否決定是否將不動產取回乙節，
04 俱屬一致，且與系爭契約書所載系爭土地由原告及蘇陳敏惠
05 為管理、使用權人，被告不得主張所有權能乙節，俱屬相
06 符，再經本院函詢麗源建設公司關於系爭土地租金補貼給付
07 情況，經該公司回覆略以：系爭土地自97年至109年之租金
08 補貼給付予蘇陳敏惠；110年租金補貼給付予原告、蘇陳敏
09 惠及被告；111年、112年均給付予原告；113年則給付予被
10 告及原告；本公司依據雙方簽訂之合建契約按約定期日給付
11 租金補貼，系爭土地於107年所有權人異動為蘇陳敏惠及被
12 告，但租金領取人未異動，108年所有權人異動為僅剩被
13 告，但租金領取人未異動，110年2月租金領取人異動為被
14 告，110年5月租金領取人異動為蘇英雄，113年4月租金領取
15 人異動為被告等情，有麗源建設公司113年11月13日(113)源
16 字第70號函文附卷可參(見本院卷第321頁)，並參以該函檢
17 附之切結書所載(見本院卷第331、335頁)，租金補貼分別於
18 當年度1月、4月、7月、10月發放，被告分別於108年12月13
19 日、110年5月20日同意系爭土地之租金補貼由蘇陳敏惠、原
20 告領取，迨至本件起訴後之113年4月20日始以所有權人名義
21 更改租金補貼領取人為己乙情，可知被告於107年1月23日及
22 109年1月7日受贈取得系爭土地後，系爭土地之租金補貼仍
23 由蘇陳敏惠領取，嗣蘇陳敏惠於110年1月30日死亡，則變更
24 為原告領取，與前開系爭契約書及證人證述由原告及蘇陳敏
25 會保有系爭土地之使用收益權能乙情，均屬相符，而蘇陳敏
26 惠均係聽由原告指示辦理系爭土地事宜乙情，亦經前開證人
27 周庭安證述如前，足證原告主張其為系爭土地之實質所有權
28 人，其就系爭土地先借蘇陳敏惠名義登記，嗣再變更登記名
29 義人為被告乙情，應可採信。

30 4.被告雖以系爭契約書未經全體人簽署等語。然被告既基於自
31 由意識於系爭契約書上署名，且系爭土地亦依契約意旨登記

01 於被告名下，則被告自應受系爭契約之拘束，要難以其餘人
02 未於契約書上署名即認被告可脫免契約之拘束。被告再以蘇
03 陳敏惠、被告與訴外人吳寶田、麗源建設公司於106年12月2
04 7日簽署補充協議書，可證明蘇陳敏惠確實贈與系爭土地與
05 被告等情，固據其提出補充協議書為證(見本院卷第87至88
06 頁)。然參與合建之地主均須將土地辦理信託登記與銀行乙
07 節，此經代書周庭安到庭證述如前，是系爭補充協議書之簽
08 訂僅得知悉係為促進系爭土地合建案之持續進行所必然，要
09 難以此遽認被告即為系爭土地之實質所有權人。被告再辯以
10 系爭土地贈與之相關費用及稅負均由其支付等語，然被告既
11 取得系爭土地之登記名義人，且依約於父母百年後即得取得
12 實質所有權，則由被告支付因使用系爭土地移轉所生之費
13 用，並未悖於常情，自難以被告有繳納系爭土地之移轉等費
14 用之事實，推認被告為系爭土地之所有權人。

15 5.基上，依據上開事證，系爭土地係原告購買，先後借用蘇陳
16 敏惠、被告名義登記為所有權人，實際權利人為原告之情，
17 可以認定。是兩造就系爭土地存在借名登記契約，洵堪認
18 定。

19 (二)原告請求確認系爭土地為其所有，有無理由？

20 查，兩造就系爭土地成立借名登記關係，已如前述，而原告
21 以起訴狀繕本之送達為終止借名登記之意思表示，起訴狀已
22 於113年4月25日寄存送達被告，於同年5月5日生送達效力，
23 有送達證書在卷可參(見本院卷第31頁)，系爭借名登記契約
24 已終止，是原告請求確認系爭土地為其所有，其屬有據，應
25 予准許。

26 (三)原告請求被告應協同原告辦理塗銷附表所示之信託登記，有
27 無理由？

28 1.按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完
29 成或不能完成而消滅；又信託利益全部由委託人享有者，委
30 託人或其繼承人得隨時終止信託，信託利益非由委託人全部
31 享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共

01 同終止信託，信託法第62、63條第1項、64條第1項定有明
02 文，從而，於信託利益全部由委託人享有，而委託人有數人
03 時，本於信託法第64條第1項之同一法理，自應由全部之委
04 託人始能共同終止信託。又按信託契約係屬債權契約，而債
05 權契約為特定人間之權利義務關係，債權人基於債之關係得
06 向債務人請求給付（民法第199條第1項規定參照），委託人
07 並不以有所有權人為必要。

08 2.查，系爭土地以信託為原因登記於兆豐銀行名下乙情，有系
09 爭土地第一類謄本在卷可參，且為兩造所不爭執，此部分事
10 實，可以認定。又系爭信託契約之委託人、受益人為被告，
11 受託人為兆豐銀行，有系爭信託契約在卷可參，揆諸前開說
12 明，被告雖得隨時終止，然參以系爭信託契約第1條約定，
13 本契約信託目的依據實施者即麗源建設公司報奉新北市政府
14 核定公告實施之都市更新事業計畫相關內容，由受託人基於
15 信託關係管理、處分信託財產，促使都市更新事業計畫順利
16 執行至完工交屋；第6條信託關係消滅事由約定：1.信託目
17 地完成；2.信託目的不能完成者；信託期間屆滿；4.經委託
18 人、受託人、受益人及實施者合意終止，故除信託目的已完
19 成或不能完成、或期間屆滿外，必須被告與兆豐銀行合意終
20 止，被告並無單方終止之權，依首揭說明，原告自無法單獨
21 代位被告就系爭信託契約行使終止之權。此外，原告復未能
22 提出其他被告與兆豐銀行間信託關係已終止之證據以實其
23 說。準此，系爭信託契約之法律關係仍存在。是原告請求被
24 告協同原告辦理塗銷附表所示之信託登記，自屬無據，應予
25 駁回。

26 (四)原告請求被告應將系爭土地所有權移轉登記與原告，有無理
27 由？

28 查，原告雖已終止與被告間就系爭土地之借名登記法律關
29 係，然被告以信託為由將系爭土地信託登記予兆豐銀行，而
30 該信託關係仍存在等節，業如前述。原告無從依信託法第63
31 條第1項之規定請求兆豐銀行將系爭土地之所有權為移轉登

01 記，是依首揭說明，原告亦無代位行使之權利。從而，原告
02 主張被告應將系爭土地所有權移轉登記與原告，於法無據，
03 並無理由。

04 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項、第179條
05 之規定請求確認系爭土地所有權為原告所有，為有理由，應
06 予准許。原告其餘請求被告應協同原告辦理塗銷附表所示之
07 信託登記；暨被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告，均
08 為無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，原告聲請訊問蘇文彥（見本院卷第361
10 頁），核無必要；又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 民事第六庭 法官 陳幽蘭

16 附表：

17

編號	土地地號	權利範圍	登記日期	委託人	受託人	所有權狀字號	信託專簿登記事項
1	新北市○○區○○段00000地號	1/20	107年1月25日	蘇怡珍	兆豐國際商業銀行股份有限公司	107北板地字地003333號	107年1月23日日收件；107莊板登字第2380號
2	同上	同上	109年1月8日	同上	同上	109北板地字地000694號	109年1月6日日收件；109莊板登字第2970號

01 以上正本係照原本作成

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

05 書記官 李淑卿