

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第180號

原告 竹安股份有限公司

法定代理人 李旭東

訴訟代理人 洪大明律師

被告 黃陳玉美

黃鳳月

兼上二人

共同

訴訟代理人 黃三正

被告 黃三立

兼上一人

訴訟代理人 黃鳳珠 住○○市○○路○段000巷0弄00號

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國110年8月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地（面積九二八五點八〇平方公尺、權利範圍八九八三分之七四八七）辦理繼承登記後，將上開土地之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地（面積9285.80平方公尺、權利範圍8983分之7487，下稱系爭土地），原為訴外人新竹山莊安居社區（下稱新竹山莊社區）全體區分所有權人所有，於民國78年5月10日由新竹山莊社區公寓大廈管理委員會（下稱新竹山莊管委會）與被告等5人之被繼承人黃金元，就包含系爭土地在內之216筆土地成立借名登記關係（下稱系爭借名登記契約），將上開216筆土地登記為黃金元所有，上開事實經鈞院以108年度重訴字第105號民事判

01 決，認定渠等間成立之借名登記關係存在。嗣黃金元於107
02 年7月3日死亡，其後僅黃金元之次女黃鳳桂辦理拋棄繼承，
03 被告等5人為其繼承人，是被告等5人自有將上開216筆土地
04 所有權返還登記為新竹山莊所有之義務。又新竹山莊管委會
05 復與原告簽立權利讓與契約書，約定將系爭土地之所有權移
06 轉登記請求權讓與原告，故原告請求被告等5人辦理系爭土
07 地之繼承及所有權移轉登記。為此，爰依民法第541條、第1
08 79條及借名登記契約等法律關係，提起本件訴訟。

09 (二)依鈞院108年度重訴字第105號判決所示，新竹山莊管委會與
10 黃金元間就系爭土地有借名登記關係，是新竹山莊管委會將
11 基於系爭借名登記契約所生之權利讓與原告，並已通知被告
12 等人，係符合程序。而系爭土地屬借名登記關係一事，雖經
13 鈞院108年度重訴字第105號判決確定，惟因該案屬確認之
14 訴，無法單獨以該判決逕予辦理所有權移轉登記，始有提起
15 本件訴訟之必要。

16 (三)被告辯稱新竹山莊管委會無權將系爭土地所有權移轉登記請
17 求權讓與原告等語，惟新竹山莊管委會於109年7月4日已經
18 管委會會議決定將上開債權讓與原告，故原告依法請求被告
19 辦理系爭土地之繼承及所有權移轉登記等，應為法之所許，
20 是被告所辯，應非可採。

21 (四)被告復辯稱系爭土地非屬遺產，無法辦理繼承登記等語，惟
22 黃金元死亡後，依民法第550條、第549條第1項規定，系爭
23 借名登記契約即告終止，是系爭土地所有權自應登記為原告
24 所有。而被告等5人為黃金元之繼承人，依民法第1148條第1
25 項本文規定，自應概括承受該返還義務，即負有將系爭土地
26 所有權登記為原告所有之義務。另不動產所有權之移轉乃直
27 接對不動產權利有所變動，性質上屬處分行為，系爭土地現
28 登記為黃金元所有，被告等5人尚未辦理繼承登記，依民法
29 第759條規定，自須先辦理繼承登記後始得處分移轉。故原
30 告依民法第541條第2項、第179條、第759條規定，請求被告
31 等5人將借名登記於黃金元名下之系爭土地先行辦理繼承登

01 記後，再將該土地之所有權移轉登記予原告，應有理由。

02 (五)被告另辯稱系爭土地得依土地法第73條、土地登記規則第27
03 條等規定，單獨申請系爭土地之繼承登記等語。如前所述，
04 被告負有將系爭土地所有權移轉登記予原告之義務，且移轉
05 不動產所有權乃直接對不動產權利有所變動，性質上屬於處
06 分行為，依民法第759條規定，被告欲履行上開移轉登記義
07 務，需先經被告辦理繼承登記始得移轉。另鈞院108年度重
08 訴字第105號民事判決為確認判決，並非給付判決，而無執
09 行力，原告無法持該判決單獨就系爭土地申請所有權移轉登
10 記。是本件既無土地登記規則第27條所稱得由權利人單獨申
11 請之情形，又因被告對原告就系爭土地所有權負移轉登記義
12 務，亦非土地法第73條所指土地權利變更登記，其無義務人
13 者，由權利人聲請之情形。故被告引據上開條文指稱原告得
14 單獨辦理系爭土地所有權移轉登記，似有誤解。

15 (六)綜上，爰聲明：

- 16 1.被告應就系爭土地（面積9285.80平方公尺、權利範圍8983
17 分之7487）辦理繼承登記。
- 18 2.被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。
- 19 3.訴訟費用由被告負擔。

20 二、被告則以：

21 (一)被告黃陳玉美、黃鳳月、黃三正部分：

- 22 1.系爭土地在內之216筆土地，於78年間由非自耕農之第三人
23 購買該等土地，因法令問題，該第三人無法登記，故以借名
24 登記方式委請自耕農黃金元擔任土地借名登記名義人，其後
25 進行土地變更及開發，並建造房屋，嗣93年間始成立新竹山
26 莊管委會。關於包含系爭土地在內之216筆土地，前經財政
27 部北區國稅局新竹市分局遺產稅科，依鈞院108年度重訴字
28 第105號判決核定，該等土地為借名登記之土地，非屬被繼
29 承人黃金元之財產，而未就該等土地核發遺產稅核定通知書
30 予被告等人，而未辦理繼承登記。訴外人新竹山莊管委會未
31 曾向被告等人主張被告等人應否辦理上開土地之繼承登記，

01 亦未協助被告等人處理後續事項。新竹縣竹東地政事務所亦
02 曾多次說明僅憑鈞院108年度重訴字第105號判決書，仍無法
03 辦理土地所有權移轉登記，可知系爭土地無法辦理所有權移
04 轉登記，並非可歸責於被告所致。

05 2.關於新竹山莊管委會將系爭土地所有權移轉登記請求權讓與
06 原告一事，尚有部分新竹山莊社區之住戶未於區分所有權人
07 大會表示同意，且新竹山莊管委會之前任主任委員曾表明有
08 部分新竹山莊社區之住戶欲買下系爭土地所有權應有部分。
09 又新竹山莊管委會僅係新竹山莊社區區分所有權人之代表，
10 社區財產權之主體亦為全體區分所有權人。亦即新竹山莊管
11 委會僅屬非法人團體，並無實體法上完全之權利能力，系爭
12 土地借名登記之真正權利人為新竹山莊社區之全體區分所有
13 權人。是系爭土地之所有權移轉登記請求權，須得新竹山莊
14 社區全體區分所有權人之同意，始得為之，若未經全體區分
15 所有權人同意為之，應屬違法而無效。

16 3.再者，原告所主張之債權讓與一事既非贈與，亦非買賣，完
17 全屬於通謀虛偽意思表示，嚴重侵害系爭土地公同共有人之
18 權益。且系爭土地為大面積建地，新竹山莊社區部分住戶欲
19 對外出售系爭土地，又不願意與全體住戶協商溝通，竟以新
20 竹山莊管委會名義以債權讓與方式讓與原告，亦屬嚴重侵害
21 系爭土地公同共有人之權益，屬違法行為而無效。

22 4.況新竹山莊管委會未曾向被告等人表示被告等人是否應辦理
23 含系爭土地在內之216筆土地之繼承登記，為免將來辦理系
24 爭土地所有權應有部分移轉登記時，因新竹山莊社區之住戶
25 表示異議，致衍生無法預期之結果，連累被告等人。且關於
26 辦理系爭土地所有權移轉登記所衍生之相關稅務，前經被告
27 等人多次要求新竹山莊管委會及原告一同前往國稅局詢問解
28 決辦法，均遭新竹山莊管委會及原告拒絕，並將責任推卸予
29 被告等人，完全不負責任。

30 5.綜上，本件應由原告無條件承擔辦理系爭土地所有權移轉登
31 記時所衍生之所有費用及稅務，並待新竹山莊社區全體住戶

01 以區分所有權人會議決議同意後，始得將系爭土地所有權應
02 有部分移轉登記予原告。且關於本件訴訟費用部分，如前所
03 述，系爭土地無法辦理所有權移轉登記，並非可歸責於原告
04 所致，故本件訴訟費用應由原告負擔。

05 (二)被告黃鳳珠、黃三立部分：

- 06 1.系爭土地係基於被繼承人黃金元前與訴外人華邦安居計畫委
07 員會（下稱華邦委員會）所簽立之信託契約書，由華邦委員
08 會之會員將渠等所承購之部分土地登記於黃金元名下。而該
09 信託契約書嗣後由新竹山莊管委會所繼受，其性質屬借名登
10 記關係，且當時登記於黃金元名下，迄今尚未辦理所有權移
11 轉登記者，並非僅有系爭土地。
- 12 2.而新竹山莊管委會既屬公寓大廈管理委員會，即非屬法人組
13 織，於未完成設立法人登記前，應屬非法人團體，並無實體
14 法上之權利能力，依最高法院87年度台上字第2549號判決、
15 91年度台上字第2352號判決要旨，新竹山莊管委會僅有於執
16 行公寓大廈管理條例第36條所定之事項範圍內，始有權利能
17 力。然新竹山莊管委會與原告簽立權利讓與協議書一事，此
18 舉形同新竹山莊管委會將系爭土地處分予原告，顯非公寓大
19 廈管理條例第36條所賦予之權限。況原告與新竹山莊管委會
20 間雖定有權利讓與契約書，惟原告實際上係在系爭借名登記契
21 約終止後，由新竹山莊管委會另尋之出名登記人，等同新竹
22 山莊管委會再次以迂迴之方式將土地借名登記予原告。然原
23 告公司實收資本額僅新臺幣（下同）190,000元，且董監事
24 異動頻繁，則原告如何能承受系爭土地等216筆土地，合計
25 上億元之資產，並承擔數千萬元之稅務，因此被告等人認本
26 件應先釐清各方權利及義務，以維護各相關當事人權益。
- 27 3.又系爭土地既屬借名登記於黃金元名下，依最高法院104年
28 度台上字第1399號判決意旨，系爭借名登記契約嗣於黃金元
29 死亡時即生終止效力，且系爭土地本非黃金元之遺產，遑論
30 對於該非遺產之系爭土地辦理繼承登記。又關於黃金元死後
31 所需辦理之相關繼承登記，早於108年9月6日經主管機關核

01 准開立完稅證明，並於109年3月9日就黃金元之遺產辦理登
02 記，故原告請求被告等人應就系爭土地辦理繼承登記，應無
03 理由。況依鈞院108年度重訴字第105號判決之內容，系爭借
04 名登記契約所含土地並非僅有系爭土地1筆，實務上辦理繼
05 承登記時，並無僅辦理登記1筆土地，而無視其餘215筆土地
06 未予辦理，故原告僅請求辦理系爭土地之繼承登記及所有權
07 移轉登記，亦與實務執行狀況有異，礙難執行。

08 4.關於系爭土地之處理方式，與新竹山莊社區有相同情形之新
09 竹山莊家園社區，早已處理完畢。該社區之處理方式係將原
10 借名登記之土地，以分別共有之方式請出名人移轉予該社區
11 內之區分所有權人，該社區近期才將登記於訴外人楊秉禾名
12 下之活動中心以上開方式辦理所有權移轉登記。而本件原告
13 卻以被告等人辦理繼承登記後，再辦理所有權移轉登記予原
14 告之違法方式要求被告配合，顯非有理。

15 5.況包含系爭土地在內等216筆土地，目前均登記於黃金元名
16 下，而黃金元在世時，即數次要求新竹山莊管委會終止系爭
17 借名登記契約，然未獲新竹山莊管委會之積極處理。嗣黃金
18 元死亡後，新竹山莊管委會始積極處理此事，對此被告等5
19 人早已提供內政部解釋函文即土地法第73條、土地登記規則
20 第27條等規定，告知新竹山莊管委會得自行辦理所有權登
21 記，被告等人無法違法配合新竹山莊管委會辦理系爭土地等
22 216筆土地之所有權移轉登記，遑論另須配合新竹山莊管委
23 會繳納辦理登記時所生之相關稅賦。

24 6.縱認被告等人得於合法之範圍內，配合原告辦理繼承登記
25 等，惟依系爭借名登記契約所約定應負擔之義務，亦應貫徹
26 執行，因此系爭土地辦理繼承登記及所有權移轉登記所生之
27 費用及稅務，自應由原告負擔，若原告拒絕負擔上開費用，
28 被告等人亦得就系爭借名登記契約得對抗新竹山莊管委會之
29 抗辯事由，對抗原告，為此被告黃鳳珠、黃三立提出同時履
30 行之抗辯。

31 (三)答辯聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.訴訟費用由原告負擔。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張系爭土地原為新竹山莊社區全體區分所有權人所
05 有，惟新竹山莊管委會於78年5月10日與被告之被繼承人黃
06 金元成立系爭借名登記契約，將系爭土地所有權（應有部分
07 8983分之7487）借名登記於黃金元名下。嗣黃金元於107年7
08 月3日死亡，且黃金元之次女黃鳳桂前向本院聲請拋棄繼
09 承，經本院於107年11月13日以新院平家軒一107年度司繼字
10 第899號公告准予備查在案，故僅被告等5人為黃金元之繼承
11 人。又新竹山莊管委會前為確認其與黃金元間就系爭土地等
12 216筆土地之借名登記關係存在，向本院提起確認之訴，經
13 本院於108年9月16日以108年度重訴字第105號民事判決，確
14 認新竹山莊管委會與黃金元間，就系爭土地等216筆土地於7
15 8年5月10日所成立之借名登記關係存在等事實，業據原告提
16 出本院108年度重訴字第105號民事判決、系爭土地登記第一
17 類謄本、被告之戶籍謄本（現戶部分）、黃金元之繼承系統
18 表、本院新院平家軒一107年度司繼字第899號公告等件為證
19 （見本院卷第27至44、63至77頁），上開事實復為被告所不
20 爭執，自堪信為真。

21 (二)原告復主張系爭借名登記契約於黃金元死亡時終止，且新竹
22 山莊管委會取得本院108年度重訴字第105號確定判決後，嗣
23 將系爭借名登記契約終止後之系爭土地所有權移轉登記請求
24 權讓與原告，且被告等5人為黃金元之繼承人，為此爰依民
25 法第541條、第179條及借名登記契約等法律關係，請求被告
26 等5人將系爭土地所有權移轉登記予原告等情，為被告所否
27 認，並以前詞置辯。是本院應審究者為：1.新竹山莊管委會
28 得否將系爭借名登記契約終止後之系爭土地所有權移轉登記
29 請求權讓與原告？原告與新竹山莊管委會間簽立之權利讓與
30 協議書，該債權讓與是否有效？2.原告請求被告等5人應將
31 系爭土地辦理繼承登記後，再將系爭土地之所有權移轉登記

予原告，有無理由？3.被告主張同時履行抗辯權，拒絕辦理系爭土地所有權移轉登記，有無理由？茲論述如下：

1.新竹山莊管委會得否將系爭借名登記契約終止後之系爭土地所有權移轉登記請求權讓與原告？原告與新竹山莊管委會間簽立之權利讓與協議書，該債權讓與是否有效？

(1)按稱「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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第76號、98年度台上字第990號裁判意旨供參）。

(2)次按債權人原則上均得將其債權讓與於第三人，此為民法第294條第1項本文所定之原則。如依當事人之特約，債權不得讓與者，則該不得讓與之特約，不得對抗善意第三人，民法第294條第2項亦定有明文。是以，當事人間有債權不得讓與之特約此例外情形，而債權人仍將其債權讓與第三人者，若第三人不知有此特約（善意），則債務人不得以該特約之存在抗辯渠等債權讓與行為無效。又債權之讓與，依民法第297條第1項之規定，雖須經讓與人或受讓人通知債務人始生效力，但不以債務人之承諾為必要，除法律另有規定外，如經讓與人或受讓人通知債務人，即生債權移轉之效力。

(3)經查，依原告所提出權利讓與協議書之記載：「甲方（即新竹山莊管委會）就如附表所示之寶山鄉華安段765地號土地（即系爭土地），對第三人黃陳玉美、黃鳳月、黃三正、黃鳳珠、黃三立（即被告等5人）等有移轉登記請求權等相關權利，甲方同意將上開權利讓與乙方（即原告）行使，乙方亦同意受讓」等文字，該協議書下方復有原告、新竹山莊管委會及各自法定代理人之印信，並記載簽約日期為109年9月1日，有上開協議書在卷可稽（見本院卷第17頁），可知原告與新竹山莊管委會係於109年9月1日簽立上開讓與系爭土

01 地所有權移轉登記請求權之契約書，堪信原告與新竹山莊管
02 委會間，就系爭土地所有權移轉登記請求權之債權，已達成
03 讓與合意。

04 (4)另觀之原告提出之新竹科學園郵局存證號碼000198號存證信
05 函所示，文末亦記載寄件人為新竹山莊管委會；收件人為被
06 告等5人；並於主旨欄位中記載：「本委員會（即新竹山莊
07 管委會）已將對台端（即被告）等五人之土地所有權移轉登
08 記請求權等權利讓與竹安股份有限公司（即原告）（土地坐
09 落：新竹縣○○鄉○○段000地號），特此通知，請查照」
10 等文字，該函文並有科學園郵局109年9月25日之戳章，有該
11 存證信函附卷可參（見本院卷第19至21頁），亦見新竹山莊
12 管委會復於109年9月25日已將上開債權讓與一事通知被告等
13 5人。且遍觀全卷，未見新竹山莊管委會與被告之被繼承人
14 黃金元，或與被告等5人間，就系爭借名登記契約另有任何
15 不得為債權讓與之特別約定，揆之上開規定及說明，足認新
16 竹山莊管委會與原告間，就系爭土地所有權移轉登記請求權
17 所為之債權讓與，於該債權讓與一事通知被告等5人時，業
18 已生效，洵堪認定。

19 (5)被告雖辯稱新竹山莊管委會僅屬非法人團體，並無實體法上
20 完全之權利能力，其所為之債權讓與應經新竹山莊社區全體
21 區分所有權人之同意，始得為之等語。惟按區分所有權人會
22 議決議事項之執行，為管理委員會之職務；管理委員會會議
23 決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決
24 議，公寓大廈管理條例第36條第1款、第37條分別定有明
25 文。經查，新竹山莊社區於109年5月16日召開第16屆區分所
26 有權人會議，決議通過「授權管理委員會動支約150萬元對
27 黃金元先生之繼承人提起土地返還訴訟，並同意管理委員會
28 代表全體區分所有權人將借名登記於黃金元先生之土地（地
29 號765）返還請求權（債權）讓與竹安公司，由竹安公司對
30 黃金元先生之繼承人提起訴訟，請求返還地號765土地，再
31 由竹安公司出售地號765土地。」之議案一節，業據原告提

01 出新竹山莊社區第16屆管理委員會區分所有權人會議記錄附
02 卷供參（見本院卷第452至459頁），而新竹山莊管委會嗣於
03 109年7月4日召開第17屆管理委員會第2次會議，其中關於議
04 題討論「高層建地後續案」事項，於說明欄中記載：「區權
05 會決議：將地號765土地（即系爭土地）返還請求權（債
06 權）讓與竹安公司（即原告），由竹安公司對黃家繼承人
07 （即被告等5人）提起訴訟，透過判決將土地返還給竹安公
08 司，再由其出售土地」；復於決議欄位記載：「遵照區權會
09 決議，與律師洽談進行訴訟之程序」等情，亦有該會議紀錄
10 在卷可稽（見本院卷第231至241頁）。可知新竹山莊管委會
11 與原告所為之債權讓與契約，係依新竹山莊社區區分所有權
12 人會議之決議事項辦理，足見被告辯稱新竹山莊管委會將系
13 爭土地之所有權移轉登記請求權讓與原告，未經新竹山莊社
14 區區分所有權人會議決議同意云云，顯與事實不符。又區分
15 所有權人會議為新竹山莊社區之最高意思機關，管理委員會
16 僅屬區分所有權人會議決議事項之執行機關，是上開決議事
17 項既屬新竹山莊社區區分所有權人會議所作成之決議，即使
18 該區分所有權人會議決議事項確有不當或礙難執行之處，非
19 經召集另次區分所有權人會議，重新做成決議變更該不當或
20 礙難執行之決議之前，依前揭規定，新竹山莊管委會僅能依
21 照該決議內容辦理。故新竹山莊管委會依區分所有權人會議
22 上開決議事項，將系爭土地移轉登記請求權之權利讓與原告
23 一事，揆之上開規定，乃係其執行職務之範疇，自無任何不
24 法可言，被告辯稱新竹山莊管委會無權將系爭土地所有權移
25 轉登記請求權讓與原告云云，尚乏所據，即無可採。至新竹
26 山莊社區之前是否曾經區分所有權人會議決議將系爭土地所
27 有權移轉登記予全體區分所有權人一事，與新竹山莊管委會
28 依新竹山莊社區第16屆區分所有權人會議決議將終止系爭借
29 名登記契約後之請求辦理移轉系爭土地所有權之權利讓與原
30 告乙情無涉，是被告黃鳳珠請求調閱新竹山莊社區105至108
31 年間歷次區分所有權人會議紀錄，與本件爭點並無關聯性，

核無必要。

(6)被告復辯稱關於新竹山莊管委會所為系爭土地所有權移轉登記請求權之讓與，未經全體區分所有權人同意等語。惟新竹山莊管委會僅係遵循該社區區分所有權人會議決議之事項執行職務，前已敘明。至前揭決議事項縱有其他不服之區分所有權人，無論係對於該區分所有權人會議之開議及決議等出席人數、表決權人數，或決議內容是否違背法令各情，均應另向法院提起民事訴訟尋求解決，方為適法之處理方式。故被告於本件訴訟辯稱尚有部分區分所有權人不同意該決議事項云云，自非本件訴訟所得審究之範圍，尚非可採。

(7)被告另辯稱原告與新竹山莊管委會間所為之債權讓與契約，係因系爭借名登記契約終止後，新竹山莊管委會另與原告就系爭土地成立借名登記契約，屬通謀虛偽意思表示等語。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判例意旨參照）。本件新竹山莊管委會將系爭土地之移轉登記請求權等債權讓與原告，係遵循新竹山莊社區多數區分所有權人之意思所為，此經本院認定如前。至新竹山莊社區區分所有權人同意讓與上開債權，當有渠等考量之各種因素，自不得因系爭借名登記契約終止後，新竹山莊社區區分所有權人嗣決議同意將系爭土地之所有權移轉登記請求權讓與原告，逕認上開債權讓與原告之意思，即有再與原告就系爭土地另有簽立借名登記契約之意。揆之上開舉證責任之說明，自應由被告就原告與新竹山莊管委會間所為之債權讓與屬通謀虛偽意思表示此一事實，負舉證責任。然本院綜觀全卷，迄未見被告就前揭有利於己之事實，提出任何證據以實其說，則被告僅憑主觀臆測，空言辯稱原告與新竹山莊管委會間之債權讓與屬通謀虛偽意思表示云云，難認有據，不足憑採。

(8)至被告辯稱渠等不同意原告與新竹山莊管委會就系爭借名登

01 記契約所為之債權讓與等語，惟依前揭說明，債權讓與契約
02 經讓與人或受讓人通知債務人時即生效力，而不以債務人之
03 承諾為必要。是本件就原告與新竹山莊管委會所為之債權讓
04 與契約，於原告或新竹山莊管委會將債權讓與之事實向被告
05 等5人通知時，即生效力，至被告等5人是否同意新竹山莊管
06 委會將系爭借名登記契約之債權讓與原告一事，本不影響上
07 開債權讓與契約之效力，則被告辯稱渠等不同意新竹山莊管
08 委會將系爭借名登記契約之債權讓與原告云云，應係對債權
09 讓與規定之旨趣，容有誤會，亦非可採。

10 (9)綜上，新竹山莊管委會既無不得為上開債權讓與之情形存
11 在，是新竹山莊管委會自得將系爭土地所有權移轉登記請求
12 權讓與原告，原告與新竹山莊管委會間簽立之權利讓與協議
13 書，其債權讓與約定即屬有效，堪予認定。

14 2.原告請求被告等5人應將系爭土地辦理繼承登記後，再將上
15 開土地之所有權移轉登記予原告，有無理由？

16 (1)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力
18 而消滅；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移
19 轉於委任人，民法第179條前段、第550條前段、第541條第2
20 項定有明文。又按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或
21 其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登
22 記，始得處分其物權，為民法第759條所明定。另移轉不動
23 產所有權乃直接對不動產權利有所變動，性質上屬處分行
24 為，故不動產登記義務人已死亡者，其繼承人應先經繼承登
25 記，權利人始得訴請移轉登記。

26 (2)經查，新竹山莊管委會與被告之被繼承人黃金元間就系爭土
27 地成立系爭借名登記契約，業經本院以108年度重訴字第105
28 號民事判決確認在案（見本院卷第27至44頁），是其性質上
29 應適用民法委任相關規定。而渠等間之系爭借名登記契約嗣
30 因黃金元死亡而終止，且被告等5人為黃金元之繼承人，應
31 自黃金元死亡時起，承受黃金元財產上之一切權利、義務，

01 揆之上開規定及說明，被告等5人自屬無法律上之原因受有
02 系爭土地所有權（應有部分8983分之7487）之利益，致新竹
03 山莊社區區分所有權人受有損害，是被告等5人依民法第541
04 條第2項、第179條規定，即有將系爭土地所有權移轉登記予
05 新竹山莊管委會之義務。又新竹山莊管委會已將系爭土地之
06 所有權移轉登記請求權讓與原告，且已對被告等5人為債權
07 讓與之通知而生合法之債權讓與，復如前述，原告即得本於
08 受讓上開債權後之債權人地位，請求被告等5人將系爭土地
09 所有權移轉登記予原告。另被告等5人迄今未就系爭土地辦
10 理繼承登記，依民法第759條規定，尚不得辦理所有權移轉
11 登記。從而，原告依民法第759條、第541條第2項、第179條
12 之規定，請求被告等5人應就系爭土地所有權（應有部分898
13 3分之7487）辦理繼承登記後，再將上開土地之所有權移轉
14 登記予原告，於法有據，應予准許。

15 (3)被告雖辯稱原告得依土地法第73條、土地登記規則第27條等
16 規定，自行就系爭土地辦理繼承登記及所有權移轉登記等
17 語。觀諸上開規定之意旨，無非係指當被繼承人死亡後，該
18 被繼承人之任何繼承人，得單獨為全體繼承人就繼承之不動
19 產辦理繼承登記，又辦理土地變更登記而無義務人時，
20 得由權利人單獨申請變更登記等情。然依物權獨立性及無因
21 性原則，借名登記之出名人雖於借名登記關係終止後，負有
22 返還借名財產予借名人之義務，然於將借名財產回復（移
23 轉）登記為借名者名義前，該財產仍為出名人所有，借名者
24 尚未取得該財產之所有權。是系爭借名登記契約雖因黃金元
25 死亡而終止，仍無法影響原先就系爭土地所有權移轉之物權
26 行為效力。又原告既非黃金元之繼承人，即無從依土地法第
27 73條單獨辦理繼承登記；而被告等5人為黃金元之繼承人，
28 自應繼承黃金元應辦理系爭土地所有權移轉登記之義務，已
29 如前述，故本件亦非屬無變更登記義務人之情形，而無土地
30 登記規則第27條規定之適用，顯見原告無從單獨就系爭土地
31 辦理繼承登記及所有權移轉登記，則被告辯稱原告得依上開

規定逕自辦理繼承登記云云，顯係就上開規定之旨趣，容有誤會，應非可採。

(4)被告復辯稱系爭借名登記契約包含系爭土地在內之216筆土地，然原告僅請求辦理系爭土地所有權移轉登記等語，與土地登記實務有違等語。惟據原告提出之權利讓與協議書所示，其僅就系爭土地1筆與新竹山莊管委會簽立債權讓與契約（見本院卷第17頁），可知原告因債權讓與所取得者，僅有系爭土地之所有權移轉登記債權，而未及於系爭借名登記所含之其餘215筆土地，是原告所能請求被告等5人辦理所有權移轉登記之標的，本僅有關於系爭土地之部分。況私人間本於契約自由及意思自主原則，當事人得在理性思考下，斟酌情況，權衡損益，選擇締約之對象、方式及內容，故新竹山莊管委會如需債權讓與，本得自由選擇其締約之對象、方式及內容，自不得因新竹山莊管委會與黃金元間就系爭土地等216筆土地均成立借名登記關係，嗣後原告與新竹山莊管委會簽立債權讓與契約時，必定須將上開216筆土地之所有權移轉登記債權均一併讓與原告，自難以原告僅與新竹山莊管委會就系爭土地之所有權移轉登記請求權成立債權讓與後，請求被告等5人辦理系爭土地所有權移轉登記一事，遽認因未一併請求辦理其餘215筆土地之所有權移轉登記而不得辦理。故被告辯稱原告僅請求辦理系爭土地之所有權移轉登記，與土地登記實務不符云云，難認可採。

(5)被告另辯稱系爭土地所有權實際應辦理登記於新竹山莊社區全體區分所有權人名下等語。惟系爭土地之所有權移轉登記請求權，既經新竹山莊管委會依區分所有權人會議之決議，將該債權讓與原告，如前所述。是新竹山莊管委會請求被告辦理系爭土地所有權移轉登記之權利，既已讓與原告，依債之相對性原則，上開債權之權利義務關係即因債權讓與而移轉為兩造之間，足見新竹山莊管委會已非上開債權之權利主體。是原告受讓上開債權後，自為有權請求被告等5人辦理系爭土地所有權移轉登記之請求權人，與法即無不合之處，

01 被告辯稱系爭土地所有權應登記於新竹山莊社區區分所有權
02 人名下云云，容有誤會，亦非可採。

03 (6)綜上，系爭借名登記契約既於黃金元死亡時而告終止，是於
04 契約終止後，給付目的已不存在。又被告等5人為黃金元之
05 繼承人，且系爭借名登記契約終止後之系爭土地所有權移轉
06 登記請求權，嗣經新竹山莊管委會讓與原告，是原告受讓上
07 開債權後，本於債權人之地位，依民法第759條、第541條第
08 2項、第179條等規定，請求被告等5人將系爭土地（應有部
09 分8983分之7487）辦理繼承登記後，再辦理所有權移轉登記
10 予原告，自屬有據，應予准許。

11 3.被告主張同時履行抗辯權，拒絕辦理系爭土地所有權移轉登
12 記，有無理由？

13 (1)再按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
14 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，
15 民法第264 條第1 項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃
16 係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務
17 契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方
18 之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他
19 方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同
20 時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參
21 照）。

22 (2)被告辯稱渠等於辦理系爭土地繼承登記及所有權移轉登記
23 時，所生之相關稅賦應由原告負擔，並主張同時履行抗辯權
24 等語。而本院前就系爭土地辦理繼承登記及所有權移轉登記
25 時，是否應課徵相關稅賦一事，函詢相關機關，經財政部北
26 區國稅局新竹分局以110年3月30日北區國稅新竹營字第1100
27 328188號函覆稱，有關係爭土地等216筆土地，經本院108年
28 度重訴字第105號民事判決書確認，係借名登記於被繼承人
29 黃金元名下（非被繼承人死亡時之財產），非屬遺產及贈與
30 稅法規定之課稅範圍等語；新竹縣政府稅務局於110年4月19
31 日以新縣稅東字第1100031122號函函覆稱，依土地稅法第28

條、第31條第2項規定、財政部109年5月27日台財稅字第10900532480號函釋等規定，系爭土地前經本院以108年度重訴字第105號民事判決確認新竹山莊管委會與被繼承人黃金元間有借名登記關係存在確定，倘法院判決命黃金元之全體繼承人應就系爭土地辦理繼承登記後將系爭土地之所有權移轉登記予權利人，依上開規定及函釋，黃金元之繼承人所繼承之標的，為黃金元因該契約對借名人新竹山莊管委會所生之債務法律關係，非土地所有權，新竹山莊管委會對於黃金元之繼承人返還借名標的物係屬債權請求權，於土地所有權移轉時，應依土地稅法第28條規定，課徵土地增值稅等語，有上開財政部北區國稅局新竹分局函、新竹縣政府稅務局函暨更正函等件附卷可按（見本院卷第289、295至296、412至413頁）。是依上開函文內容所示，可知系爭土地辦理繼承登記時，無須課徵遺產稅，惟於辦理所有權移轉登記時，仍需課徵土地增值稅，足見被告辯稱系爭土地辦理所有權轉登記時，須繳納相關稅賦一事，並非無稽。

(3)然系爭借名登記契約係因黃金元死亡而終止，且被告等5人為黃金元之繼承人，則被告等5人受有登記為系爭土地所有權人之利益，其法律上之原因已不復存在，是原告依民法第541條第2項、第179條規定，自有權請求被告等5人將系爭土地所有權移轉登記予原告，業如前述，縱系爭土地辦理所有權移轉登記時，須課徵相關稅賦，然該等稅賦亦屬政府為因應政務需要或達成其他行政目的，依法向人民強制徵收之金錢或實物，益徵原告請求被告等5人辦理系爭土地所有權移轉登記，與辦理土地所有權移轉登記時所須課徵之稅賦，其發生原因顯有不同，並非本於同一之雙務契約而發生，更無對價關係可言，自無適用同時履行抗辯之餘地。

(4)據此，被告主張原告若未負擔辦理系爭土地移轉登記時所生之全數稅賦，則行使同時履行抗辯權，拒絕辦理所有權移轉登記云云，難認有理。至系爭土地嗣後實際申請辦理所有權移轉登記時所衍生之相關稅賦規費，應由何人負擔，非不得

01 由兩造另行協商之。

02 (三)綜上，系爭借名登記契約原係存在於訴外人新竹山莊管委會
03 與被告之被繼承人黃金元間，嗣因黃金元死亡而告終止，且
04 被告等5人為黃金元之繼承人，自應繼承黃金元因上開借名
05 登記關係終止後所生之權利及義務，是新竹山莊管委會本得
06 依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告等5人將系爭
07 土地之所有權移轉登記予新竹山莊管委會。又新竹山莊管委
08 會復將上開債權合法讓與原告，原告自得依上開請求權基
09 礎，請求被告等5人將系爭土地之所有權移轉登記予原告。

10 四、綜上所述，原告依民法第759條、第541條第2項、第179條、
11 第294條第1項本文規定請求被告等5人就系爭土地辦理繼承
12 登記後，將系爭土地之所有權移轉登記為原告所有，為有理
13 由，應予准許。

14 五、末按，因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之
15 當事人負擔其全部或一部：...二、敗訴人之行為，按當時
16 之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，民事訴訟法第81
17 條第2款定有明文。本件原告固係基於債權讓與及新竹山莊
18 管委會與被告等5人之被繼承人黃金元之借名登記關係終止
19 後之請求辦理系爭土地所有權移轉登記之權利提起本件訴
20 訟，然被告因所衍生之稅賦、規費及其他筆借名登記土地未
21 能一併解決一事而不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防
22 衛其權利所必要之範圍內，且於法院判決前，原告就系爭土
23 地能否單獨向地政機關申請辦理繼承登記及所有權移轉登記
24 等情尚不明確，亦難認被告等5人有不主動履行法定義務之
25 情事。是若令被動應訴之被告，再行負擔訴訟費用，尚非事
26 理所平，本院爰依上開規定，命勝訴之原告負擔本件訴訟費
27 用，附此敘明之。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
30 論駁之必要。

31 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第81條第

01 2款，判決如主文。
02 中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
03 民事第一庭 法 官 蔡欣怡
04 以上正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
08 書記官 謝國聖