

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 112年度訴字第1175號

03 原告 溫歐日卻

04 溫在順

05 溫在發

06 溫在富

07 溫巧蓉

08 0000000000000000

09 溫福財

10 曾月梅

11 溫懿珊

12 溫珮婷

13 共同

14 訴訟代理人 魏翠亭律師

15 陳恩民律師

16 複代理人 陳奕宏律師

17 被告 溫在成

18 訴訟代理人 朱昭勳律師

19 上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年12月30日  
20 辩論終結，判決如下：

21 主文

22 一、被告應將坐落新竹市○○段000地號、302-4地號、302-10地  
23 號、302-11地號、302-12地號、302-13地號應有部分各12分  
24 之1土地，移轉登記與原告壬○○○、戊○○、丁○○、丙  
25 ○○、乙○○公同共有。

26 二、被告應將坐落新竹市○○段000地號、302-4地號、302-10地  
27 號、302-11地號、302-12地號、302-13地號應有部分各12分  
28 之1土地，移轉登記與原告辛○○。

29 三、被告應將坐落新竹市○○段000地號、302-4地號、302-10地  
30 號、302-11地號、302-12地號、302-13地號應有部分各12分  
31 之1土地，移轉登記與原告甲○○、癸○○、庚○○公同共

01 有。

02 四、訴訟費用由被告負擔。

03 五、原告假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張：被告之被繼承人溫宏新與辛○○、溫宏忠（即原  
06 告壬○○○、戊○○、丁○○、丙○○、乙○○之被繼承  
07 人）、溫福能（即原告甲○○、癸○○、庚○○之被繼承  
08 人）4人為同胞兄弟，其等父親溫慶昌自民國45年起為原新  
09 竹市○○段000地號土地（即分割前之新竹市○○段000地號  
10 土地，下稱系爭土地）之三七五租約承租人。溫慶昌去世  
11 後，系爭土地由4兄弟輪流耕作，租約本應由兄弟4人繼承，  
12 且權利均等，惟75年間換約時，因僅溫宏新具農民身分，乃  
13 推由溫宏新出名為承租人，但所有繼承自溫慶昌之權利均為  
14 4兄弟共有，而僅借名登記為溫宏新名下，此為溫宏新所明  
15 知。嗣地主擬以移轉系爭土地所有權3分之1給承租人之方式  
16 消滅三七五租約關係，本應由4兄弟每人各取得12分之1，惟  
17 依當時農業發展條例之規定，非農民身分者不得取得農地，  
18 辛○○、溫宏忠、溫福能乃借用溫宏新名義，由溫宏新登記  
19 取得土地所有權3分之1。溫宏新深知與兄弟間借名登記關係  
20 存在，乃於81年間，將系爭302地號土地分割出302-1至302-  
21 8等地號土地後，將302-1、302-3、302-5、302-6、302-7、  
22 302-8地號土地應有部分各3萬分之2075、3萬分之2060、3萬  
23 分之2077分別移轉予溫宏忠、辛○○、溫福能。85年間4兄  
24 弟在302-5（溫宏忠）、302-6（辛○○）、305-7（溫福  
25 能）、302-8（溫宏新）土地上建築房屋，但同由302地號土  
26 地分割出來之302、302-4、302-10、302-11、302-12、302-  
27 13地號（現被告之應有部分各3分之1，下稱系爭6筆土地）  
28 等位於原告屋前之零碎土地卻遲未移轉與其餘兄弟。系爭6  
29 筆土地向由原告通行、維護，被告雖以買賣為原因取得系爭  
30 6筆土地應有部分各3分之1，但被告不爭執係因繼承而取  
31 得，自應由被告繼承溫宏新返還借名登記土地之義務，將系

爭6筆土地各移轉12分之1與溫宏忠、溫福能之繼承人及原告辛○○。並聲明：如主文第1項至第3項。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：否認被告父親溫宏新與原告或其被繼承人間有何借名登記之法律關係。溫宏新是三七五租約的自耕農，不可能將耕地交由他人耕作而與他人成立借名登記契約。原告或其被繼承人本身無自耕能力，且非三七五租約佃農登記，依法亦不可能與溫宏新成立借名登記契約。溫宏新因顧及兄弟情誼，因而將302-1、302-3、302-5、302-6、302-7、302-8地號土地贈與並移轉所有權登記與溫宏忠、溫福能、原告辛○○，並非終止借名登記。原告房屋周圍之土地現為系爭6筆土地包圍，乃土地分割合併之結果，被告從未阻礙原告通行。原告主張有借名登記之法律關係，無非想逼迫被告讓售土地，以提昇其等土地之價值。為此聲明：駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 三、本院之判斷：

原告主張溫宏新與溫宏忠、辛○○、溫福能等人就系爭土地成立借名登記關係，就系爭土地分割出來之系爭6筆土地亦同有借名登記關係，被告繼承溫宏新而取得系爭6筆土地，於終止借名登記契約後應負移轉系爭6筆土地各12分之1與溫宏忠之繼承人（即原告壬○○○、戊○○○、丁○○○、丙○○○、乙○○○）、溫福能之繼承人（即原告甲○○○、癸○○○、庚○○○）、原告辛○○○之義務等情。被告則否認溫宏新與原告或原告之被繼承人間就系爭土地成立借名登記關係，並以前情置辯。本院茲就：(一)溫宏新與溫宏忠、辛○○○、溫福能間就系爭土地有無成立借名登記之法律關係？(二)原告訴請被告移轉系爭6筆土地應有部分各12分之1與溫宏忠、溫福能之繼承人、原告辛○○○，有無理由？析述如下：

(一)溫宏新與溫宏忠、辛○○○、溫福能間就系爭土地已成立借名登記之法律關係：

1.查溫宏新、溫宏忠、辛○○○、溫福能之被繼承人溫慶昌就

系爭土地於45年間與地主陳海量成立三七五租約，此有新市客字第22號臺灣省新竹縣新竹市私有耕地租約在卷可憑（參卷二第95頁、第96頁）。而溫宏新於75年變更為租約之承租人（參卷二第97頁），其後地主為解消耕地租賃關係，將系爭土地3分之1於77年9月21日以買賣為原因，辦畢所有權移轉登記與溫宏新（參卷二第129頁）。81年間，溫宏新與共有人劉鄧勁芳將系爭土地分割增加302-1至302-8等8筆土地（參卷一第223頁至第225頁），溫宏新並將302-1、302-3、302-5、302-6、302-7、302-8地號土地應有部分各3萬分之2075、3萬分之2060、3萬分之2077分別移轉予溫宏忠、辛○○、溫福能（參卷一第201頁至第219頁）。其後再於82年間分割共有土地由溫宏忠取得302-5地號土地、辛○○取得302-6地號土地、溫福能取得302-7地號土地、溫宏新取得302-8地號土地（參卷一第387頁至第393頁，並參辛○○所有之302-6地號土地所有權部之登載）。85年間4兄弟各在302-5（溫宏忠）、302-6（辛○○）、302-7（溫福能）、302-8（溫宏新）地號土地上建築房屋，86年5月31日建築完成，於86年7月31日取得建物所有權第一次登記（參卷二第31頁至第37頁）。此外，系爭土地除分割出302-1至302-8等土地外，另分割增加302-10地號土地（參卷一第31頁），302-10地號土地則再分割新增302-11、302-12、302-13地號土地，此有土地登記謄本在卷可憑（參卷一第42頁至第55頁）。另系爭6筆土地乃被告以買賣為原因取得所有權移轉登記（參卷一第31頁至55頁），惟被告並不爭執是自溫宏新處繼承取得（參卷二第177頁）等情。上述各情均有客觀資料可憑，且為被告所不爭執，自堪認定。

2. 系爭土地三七五租約之原始承租人溫慶昌51年間死亡後，直到75年間始由溫宏新變更為承租人。就溫慶昌死亡後，三七五租約解消前，系爭土地之使用情形，業據證人己○○到庭證稱：大都由溫宏忠、辛○○、溫福能等兄弟姐妹

耕種，大哥（溫宏新）要做生意，較少耕作（參卷二第180頁、第182頁）等語。而已○○亦證稱：溫宏新同意母親要求，要把三七五租約取得之土地分給其他兄弟等語（參卷二第182頁、183頁），此與溫宏新、溫宏忠、辛○○、溫福能4兄弟於64年7月13日所立分家協議書第五條、第六條之約定相符。該分家協議書第五條約明「座落香山鄉頂埔段364、365、366、367、368、367-1號水田共六筆，因宏忠、福財、福能未成年時以溫宏新名義繼承父業，將來溫宏新應將該土地四分之三無條件移轉給其餘三個弟弟平均分配之事曾立有覺書有案，不得違反，至於有關該水田及租用保留地（向陳海良先生租約的）其收益納稅歸母親管理。將來如兄弟需要出售時要先抽出一份為母親之養老金之用。」該條所稱「租用保留地（向陳海良先生租約的）」，即係指系爭土地。依該約定可知，由溫慶昌向陳海量（分家協議書誤為陳海良）承租之系爭土地，於64年7月13日立分家協議書時，溫宏新等4兄弟乃同意由母親管理收益。另分家協議書第六條復約定「母親將來在百年歸壽時所需的費用在經濟撙節支應的原則下由兄弟四大房平均負擔，其所遺下的財物亦以公同均分。」亦即溫宏新兄弟4人均同意系爭土地之權利於母親死亡後，由4兄弟均分，不因登記為溫宏新名下而有異。足見溫宏新就系爭土地之相關權利，確實同意雖登記其為權利人，但並非其一人獨有，其他兄弟亦能均分。

3. 溫宏新取得系爭土地應有部分3分之1後，於81年間與共有人劉鄧勁芳將系爭土地分割增加302-1至302-8等8筆土地再將302-1、302-3、302-5、302-6、302-7、302-8地號土地應有部分各3萬分之2075、3萬分之2060、3萬分之2077分別移轉予溫宏忠、辛○○、溫福能。其後再於82年間分割共有土地由溫宏忠取得302-5地號土地、辛○○取得302-6地號土地、溫福能取得302-7地號土地、溫宏新取得302-8地號土地。85年間，溫宏新4兄弟同時在各自分得之土

地上建築房屋等情，業已說明如前。溫宏新應係承認其餘兄弟對系爭土地亦有權利存在，否則大可主張系爭土地應有部分3分之1之所有權利均屬其所有，無庸贈與土地，更無庸容許其他兄弟在由系爭土地分割出來之土地上建築房屋。原告等人主張溫宏新4兄弟對系爭土地均有權利，僅係由溫宏新出名登記，溫宏新應對辛○○、溫宏忠、溫福能負借名登記受託人之返還義務等情，堪認有據。

4.被告雖以三七五租約之佃農須自任耕種，具備自耕能力，原告或其被繼承人並無自耕農身分，不可能就三七五租約成立借名登記關係云云為辯。惟查，系爭土地自原承租人劉慶昌死亡後，乃由溫宏新等4兄弟、姊妹共同耕作，且溫宏新同意土地權利由4兄弟均分等情，業據證人己○○證述明確，且溫宏新等4人並立有分家協議書，兄弟間就系爭土地借用溫宏新名義為承租人、土地所有人，實則權利均分等情，業據說明如前。溫宏新等4兄弟及其他家人均在系爭土地耕種，並不涉三七五減租未自任耕種之問題，自無租約無效可言。兄弟4人間成立借名登記契約，更與實際耕作之家人有無自耕農身分無關，被告所辯，自非可採。

(二)原告訴請被告移轉系爭6筆土地應有部分各12分之1與溫宏忠、溫福能之繼承人、原告辛○○等人，為有理由：

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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號裁判意旨參照）。

2.查系爭土地既是溫宏新等4兄弟皆有權利，而非溫宏新一

人獨有，且溫宏忠、辛○○、溫福能等人均於系爭土地耕種，嗣系爭土地分割出302-1至302-8等土地後，溫宏忠、辛○○、溫福能各於自系爭土地分割而出之302-5、302-6、302-7地號土地興建房屋外，另就系爭土地分割出來之系爭6筆土地亦得以通行、維護，應認符合前揭「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」之借名登記要件，應認溫宏忠、辛○○、溫福能已與溫宏新就系爭土地成立借名登記。溫宏忠、溫福能死亡後，權利各由其繼承人繼承。溫宏新死亡後，其義務則由繼承系爭6筆土地之被告繼承。而原告提起本件訴訟，請求被告移轉系爭6筆土地，即已包含與被告終止借名登記關係之意。從而，原告訴請被告應將系爭6筆土地移轉各12分之1與溫宏忠之繼承人（即原告壬○○○、戊○○○、丁○○○、丙○○○、乙○○○）、溫福能之繼承人（即原告甲○○○、癸○○○、庚○○○）、原告辛○○○，核屬有據，應予准許。

四、據上論結，原告本於溫宏新兄弟4人就系爭土地權利均等之約定，於終止借名登記關係後，請求被告即溫宏新之繼承人將系爭6筆土地移轉登記與與溫宏忠之繼承人（即原告壬○○○○、戊○○○○、丁○○○○、丙○○○○、乙○○○○）、溫福能之繼承人（即原告甲○○○○、癸○○○○、庚○○○○）、原告辛○○○各12分之1，為有理由，應予准許。

五、本件原告請求之標的為土地所有權移轉登記，須待判決確定後始得為之，性質不適於假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，無從准許，應予駁回。本件既未准許為假執行宣告，被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，亦無必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日  
02 民事第一庭法 官 蔡孟芳  
03 以上正本係照原本作成。  
04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
06 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日  
07 書 記 官 白瑋伶