

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第102號

原告 洪秀惠  
訴訟代理人 林君鴻律師  
王維立律師  
蔡柏毅律師

被告 朱書平  
訴訟代理人 林殷廷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落南投縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○地號土地應有部分各三分之二之所有權移轉登記予原告。
- 二、被告應協同原告辦理南投縣○○鎮○○里○○路○○段○○巷○○號建物房屋稅籍編號0000000000之納稅義務人名義（持分比率二分之一）變更為原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之八十五，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：其原為坐落在南投縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地、權利範圍均為2/3（下稱系爭土地），及系爭土地上門牌號碼南投縣○○鎮○○里○○路0段000巷00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）之所有權人，其於民國104年間因投資另筆房地而有避稅需求，遂與其次子即被告成立借名登記契約而將系爭不動產登記在被告名下（下稱系爭借名契約）。現原告已向被告為終止系爭借名契約之意思表示，爰依民法第179條之規定，請求返還並移轉系爭土地所有權及變更系爭建物納稅義務人等語，並聲明：（一）被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告；（二）被告應協同原告將系爭建物、稅籍編號為0000000000之房屋稅籍資料納稅義務人變更登記為原告。

01 二、被告則以：兩造間並無系爭借名契約存在，系爭不動產係原  
02 告於104年間因預先分配財產而贈與被告，且無附帶任何條  
03 件與負擔。因被告長年旅居海外，乃續由原告管理出租系爭  
04 不動產。倘原告係為避稅目的，無須以贈與為登記原因，而  
05 應以信託為登記原因等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、原告主張兩造為母子關係，系爭土地原登記在原告名下，嗣  
07 於104年6月12日移轉登記予被告；系爭建物之納稅義務人原  
08 登記為原告，嗣變更登記為被告等情，有系爭土地謄本、系  
09 爭土地贈與契約書及系爭建物稅籍證明書等件為憑（見臺灣  
10 新竹地方法院112年度竹司調字第56號卷【下稱竹司調卷】  
11 第19至23頁、第25至27頁、第159至163頁、第153至155  
12 頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

13 四、原告依前揭法律關係，請求被告將系爭土地所有權移轉登記  
14 予原告，並協同辦理變更系爭建物納稅義務人為原告，被告  
15 則以前詞置辯，茲說明如下：

16 (一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他  
17 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他  
18 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與  
19 借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記  
20 契約。且該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名  
21 者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義  
22 務，其屬無名契約之一種，性質與委任契約類似。又不動產  
23 登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該  
24 借名登記之事實負舉證責任。

25 (二)經查：

26 1.證人即原告長子朱書宏證稱：我母親是於104年5月中旬購買  
27 新竹市○○路000號5樓之「Ur夢想市」房地，購買過程我有  
28 參與，那時是買來自住或投資，比較有意願是在投資上面，  
29 我自己認為當時奢侈稅名下不能有2筆不動產，所以在夢想  
30 市過戶的時候，我有請原告將戶籍地遷到夢想市，南投農地  
31 上有鐵皮屋，未來如果要把夢想市賣掉，就會有奢侈稅的問

01 題，所以才建議母親將系爭土地掛在被告名下，鐵皮屋那時  
02 也有同時移轉，是請代書移轉，但我不清楚代書如何移轉。  
03 會建議母親將系爭土地放在被告名下，是因為我跟我母親都  
04 有投資夢想市，我不想要讓母親覺得又要把土地過戶到我這  
05 邊來，因為我跟母親有資金上往來，不想要讓我母親覺得我  
06 在騙他，當下被告身分證跟印章都在母親那邊，所以才想要  
07 將土地過到第三者就是被告等語明確（見本院卷第81至84  
08 頁）。依證人朱書宏之證言可知，其係為協助原告避稅而建  
09 議原告將系爭不動產登記在被告名下，堪認原告主張係出於  
10 避稅目的而將系爭不動產移轉登記予被告乙節，尚非全然不  
11 可採。

12 2.又證人即原告之兄洪同慶證稱：系爭土地是原告跟洪同祥2  
13 個人共有的，系爭土地有出租給4個人，做甘蔗汁，還有當  
14 肥料倉庫的，還有賣統一食品飲料，還有做便當的；是原告  
15 說要出租的，從80幾年就出租，換過幾任承租人，系爭土地  
16 的租金做甘蔗汁的那個匯款到原告帳戶，其他3個開支票我  
17 去收，我再寄給原告；這幾個租客平常有問題他們都找我，  
18 我再跟原告講，原告會給我指示，例如屋頂漏水找人估價，  
19 估出來價格我再跟原告講，她同意我再處理，原告會把修繕  
20 的錢匯到我戶頭，我再拿給維修人員，原告住在新竹，我住  
21 在彰化，原告都請我處理系爭土地的上開事宜，出租都有簽  
22 約，租約也都放我這邊等語明確（見本院卷第86至88頁）。  
23 依證人洪同慶前揭證言可知，系爭土地自80幾年迄今均由原  
24 告委託洪同慶出租、修繕，並受領租金；再參以原告執有11  
25 0年及111年系爭建物房屋稅繳款書（見竹司調卷第121至123  
26 頁），是其主張系爭建物之稅捐仍由其繳納乙節，尚非子  
27 虛。綜合上情，顯見系爭土地及系爭建物縱於104年移轉登  
28 記在被告名下，仍一如以往均由原告使用收益並負擔修繕及  
29 納稅之義務，是以原告主張其將系爭不動產登記在被告名  
30 下，係為避稅目的，約定由被告擔任出名人，系爭不動產實  
31 質上仍由原告享有使用、收益及處分權，而與被告就系爭不

01 動產之登記成立系爭借名契約，應可採信。

02 3.至證人即原告之弟洪同祥雖證稱：104年或105年我去原告家  
03 找她，我問原告妳怎麼會把鄉下土地過給小兒子，她回答我  
04 說是她大兒子想分市區的土地，所以大兒子叫她把鄉下的土  
05 地過給小兒子。那塊市區土地本來是農地，我登記20%，我  
06 們想要辦理農村社區土地重劃會，所以我投資了一間公司要  
07 來辦理重劃，我是股東，原告是依附在我下面的暗股，後來  
08 重辦成功，辦成建地後，公司依照我們的要求，看要登記誰  
09 的名字，我們就將10%即200坪的建地登記原告名字，另外1  
10 0%登記我的名字，在新竹市的福林里，詳細地段我忘記了，  
11 然後原告就把這200坪的土地給她大兒子蓋房子，過戶在她  
12 大兒子的公司名下，後續情形我就不清楚了等語（見本院卷  
13 第88至90頁）。而原告就此節則主張：證人洪同祥所言之新  
14 竹市重劃土地，並非贈與其長子朱書宏，而係以新臺幣（下  
15 同）6,453萬元價金出售予朱書宏投資之築澄建設有限公  
16 司，並已收受價金4,353萬元，此部分價金係用來借予被告  
17 以清償被告在美國之房屋貸款，餘款2,000萬元，則借貸予  
18 築澄建設有限公司，並提出投資興建契約書及用以擔保買賣  
19 價金支付之本票為憑（見本院卷第142至144頁），是以證人  
20 洪同祥前揭證言以原告移轉系爭不動產予被告之原因，係因  
21 朱書宏欲分配市區的土地，故而將系爭土地移轉予被告乙  
22 節，與前揭證據不符，尚無足為有利被告之認定。

23 4.被告復抗辯：倘原告係為避稅目的，無須以贈與為登記原  
24 因，而應以信託為登記原因云云，經查：吾人辦理不動產移  
25 轉登記多委託代書為之，而代書辦理父母子女間之不動產移  
26 轉登記復多以贈與為登記原因，亦屬民間常見之模式，是以  
27 原告陳述其委由代書辦理系爭不動產移轉登記，聽從代書之  
28 建議登記為贈與，尚與常情無違，被告前揭所辯，並不足  
29 採。

30 (三)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；民法第549條  
31 第1項定有明文。又借名登記契約在性質上應與委任契約同

01 視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開規定，借名人  
02 自得隨時終止借名登記契約，並請求受任人將所取得之權利  
03 移轉予委任人。查兩造間就系爭不動產確有成立系爭借名契  
04 約，業如前述，則原告主張以起訴狀繕本送達代終止系爭借  
05 名契約之意思表示，並主張終止系爭借名契約後之法律關  
06 係，依民法第179條規定，請求被告移轉系爭土地所有權，  
07 並協同原告辦理系爭建物納稅義務人名義（持分比率1/2）  
08 變更為原告，為有理由，應予准許；又被告就系爭建物之持  
09 分比率為1/2，復有南投縣政府稅務局檢送之系爭建物稅籍  
10 證明書存卷可參（見竹司調卷第153至155頁），則原告請求  
11 被告協同辦理系爭建物納稅義務人名義（持分比率全部）逾  
12 上開範圍之部分，即屬無據，應予駁回。

13 五、綜上所述，原告於終止兩造間系爭借名契約後，依民法第17  
14 9條規定，請求被告移轉系爭土地所有權，並協同原告辦理  
15 系爭建物納稅義務人名義（持分比率1/2）變更為原告，為  
16 有理由，應予准許；逾此部分，則屬無據，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
18 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
19 附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
22 民事第三庭 法官 陳菊珍

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
28 書記官 鍾堯任