

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第625號

原告 盧瑞章  
訴訟代理人 林亮宇律師  
王雲玉律師

被告 盧佩絹

上 1 人

訴訟代理人 林明河

被告 盧翠環  
盧秀寬

0000000000000000

游軒

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年1月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
款定有明文。又該條項第2款所稱之「請求之基礎事實同  
一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同  
性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而  
就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範  
圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利  
用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，  
進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第7  
16號裁定參照）。經查，原告起訴係類推適用民法第550條第  
1項本文及依第179條、第767條規定聲明為：「兩造就被繼  
承人游鶴所有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下

01 稱系爭土地)及同段392建號建物(下稱系爭建物,與系爭  
02 土地合稱系爭不動產)之遺產,由原告分得。」(本院113  
03 年度家補字第953號卷,下稱家補卷,第11、15頁),嗣於  
04 本院審理中變更為依終止借名登記之不當得利返還請求權即  
05 民法第179條規定聲明為:「被告盧佩絹、盧翠環、盧秀  
06 寬、游軒應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。」(家  
07 補卷第101頁、本院卷第81頁)。經核原告變更之訴與原訴  
08 均本於「主張其與兩造之被繼承人游鶴就系爭不動產有借名  
09 登記契約關係」之同一事實,就原請求之訴訟及證據資料,  
10 於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性,揆諸上開說  
11 明,並無不合,應予准許。

12 二、被告盧翠環、游軒皆經合法通知,無正當理由未於言詞辯論  
13 期日到場,核無民事訴訟法第386條所列各款情形,爰依原  
14 告之聲請,由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面:

16 一、原告主張:系爭土地原為訴外人即兩造之父盧慶文所有,盧  
17 慶文於民國69年間於系爭土地上興建系爭建物及另外2棟未  
18 辦保存登記建物,嗣原告並將此2棟未辦保存登記建物及坐  
19 落土地出售予訴外人陳鑾鑫、何瓊麗(下稱陳鑾鑫2人),  
20 惟因系爭土地為農地不能分割而遲未與陳鑾鑫2人協調系爭  
21 土地分割方式,之後盧慶文於78年間過世,系爭不動產由原告  
22 繼承,而原告於105年間諮詢專業人士後得知農地經繼承  
23 得分割為單獨所有,且因農業發展條例第18條第4項中段規  
24 定農舍應與其坐落用地併同移轉,又訴外人即兩造之母游鶴  
25 當時已屆91歲之高齡,遂協議借名登記契約,約定將系爭不  
26 動產借名登記於游鶴名下,並於105年3月13日與被告簽立協  
27 議書,約定待系爭不動產成為游鶴之遺產後,由兩造繼承系  
28 爭土地並分割,再移轉予陳鑾鑫2人,並於同日與陳鑾鑫2人  
29 簽立協議書,約定陳鑾鑫2人各負擔新臺幣(下同)100萬元  
30 之稅費,其後即於105年5月3日將系爭不動產以贈與為原因  
31 移轉登記予游鶴。惟游鶴於111年11月20日死亡後,被告盧

01 佩絹、盧秀寬均拒不履約，且系爭土地因有「套繪」之事所  
02 以不能分割，而原告與游鶴間之借名登記契約既因游鶴死亡  
03 而消滅，被告並無登記為系爭不動產所有權人之法律上原  
04 因，原告為取回系爭不動產並解決與陳鑾鑫2人間系爭土地  
05 移轉之事，爰依終止借名登記之不當得利返還請求權即民法  
06 第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告盧佩絹、盧  
07 翠環、盧秀寬、游軒應將系爭不動產所有權移轉登記予原  
08 告。

## 09 二、被告則以：

10 (一)被告盧佩絹部分：系爭不動產原為盧慶文所有，系爭建物為  
11 盧慶文於69年間所興建之農舍、系爭土地面積為660平方公  
12 尺，屬特定農業區之農牧用地，嗣盧慶文於系爭土地上另興  
13 建2棟未辦保存登記建物，並將該2棟未辦保存登記建物及坐  
14 落土地出售予陳鑾鑫2人，其後盧慶文於78年間過世，系爭  
15 不動產由原告繼承，因系爭土地為原告單獨所有，無法符合  
16 法定得分割之要件，不能解決陳鑾鑫2人未取得2棟未辦保存  
17 登記建物坐落土地之問題，原告遂於105年間贈與並移轉登  
18 記系爭不動產所有權予游鶴，使游鶴實質上取得系爭不動產  
19 之所有權，以利將來游鶴過世後，由全體繼承人繼承遺產再  
20 予分割，原告與游鶴間並無借名登記之合意；而游鶴一直居  
21 住於系爭不動產，有長期使用之事實，且原告與游鶴同住，  
22 由原告支付相關費用乃倫常綱紀，不得因此主張借名登記；  
23 又原告主張借名登記違背兩造間之協議，且由原告單獨所有  
24 系爭不動產亦無法解決陳鑾鑫2人上開土地移轉之問題，況  
25 且系爭土地早已經套繪有案，依農業發展條例規定不得分割  
26 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 (二)被告盧秀寬部分：同盧佩娟所述。

28 (三)被告盧翠環、游軒於本院言詞辯論期日均未到庭，僅皆具狀  
29 表示同意原告訴之聲明。

## 30 三、本院之判斷：

31 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他

01 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財  
02 產為出名登記之契約。主張借名登記者，自應就該借名登記  
03 之事實負舉證責任（最高法院103年度台上字第621號判決意  
04 旨參照）。又查系爭不動產現為兩造因繼承而公同共有，此  
05 有系爭土地及系爭建物登記第一類謄本各1份在卷可參（家  
06 補卷第79至85頁），原告主張系爭不動產乃由其借名登記於  
07 兩造之被繼承人游鶴名下，為被告盧佩絹及盧秀寬所否認，  
08 雖被告盧翠環及游軒均表示同意原告請求等語，惟訴訟標的  
09 對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之  
10 行為不利益於共同訴訟人者，對於全體不生效力，民事訴訟  
11 法第56條第1項第1款後段定有明文，則原告仍應對其與游鶴  
12 就系爭不動產有借名登記契約關係之事實負舉證責任。

13 (二)經查，原告固然提出兩造簽訂之協議書、原告與陳鑾鑫2人  
14 簽訂之協議書為證。惟查，兩造簽訂之協議書僅記載「立協  
15 議書人於系爭土地，俟媽媽游鶴取得所有權，因為處理父親  
16 生前遺有土地無法處理案件，依程序媽媽往生後，其遺產均  
17 由其繼承人遺產分割繼承取得後，經土地分割後，再移轉於  
18 陳鑾鑫2人取得，以解決多年來父親未完成的心願事」等語  
19 （本院家補卷第27頁）；另原告與陳鑾鑫2人簽訂之協議書  
20 中亦僅記載有關係爭土地買賣每坪單價、買賣面積與實際交  
21 付面積經雙方測量後之差異、如何找補、原告擬將系爭土地  
22 移轉與游鶴待其往生後再分割移轉等節（本院家補卷第37至  
23 38頁），惟上揭協議書2份針對系爭土地之原實際所有權人  
24 為何人、游鶴係從何人因何法律關係取得系爭土地所有權等  
25 關鍵，均未置一詞，更遑論原告所主張其與游鶴間有成立借  
26 名登記契約關係云云，參以原告與陳鑾鑫2人簽訂之協議書  
27 僅有原告與陳鑾鑫2人之簽章，顯見該協議書僅其等之約  
28 定，被告均未參與，自難憑此等協議書逕認原告該主張為  
29 真。再查，原告於113年4月3日起訴時乃主張：上揭2棟未辦  
30 保存登記建物及坐落土地係由其父盧慶文出售予陳鑾鑫2  
31 人，原告單獨繼承系爭不動產後為解決盧慶文在世時未解之

土地問題，始於105年間與游鶴協議借名登記契約，而將系爭不動產借名登記予游鶴等語，並提出前開協議書2份作為其主張之憑據（本院家補卷第12至13、15至16頁），惟原告於113年12月17日具狀改稱：系爭不動產係由原告於82年間出賣予陳鑾鑫2人等語（本院卷第44頁），則原告前後所述大相逕庭，且其變更主張改稱系爭不動產非由其父盧慶文出賣予陳鑾鑫2人乙節，亦與原告先前提出之兩造協議書所載「因為處理父親生前遺有土地無法處理案件」等內容相互歧異，實難認可採。至原告雖另提出系爭建物、系爭土地之105年至112年房屋稅、地價稅繳款書，惟持有不動產稅負繳款單據之原因多端，參以被告辯稱：原告當時與游鶴同住，由原告支付相關費用符合倫常等語，自難單憑原告持有上開稅捐單據遽認其有與游鶴就系爭不動產成立借名登記契約關係。

(三)按「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。」、「前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。」、「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。」、「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」89年1月4日修正、同年月26日公布之農業發展條例第18條第1、2、3、4項各定有明文，而該條規定嗣僅於91年1月8日修正第5項之用語（即配合行政程序法之用語，於第5項所定「許可之

01 撤銷」之後，修正為「許可之撤銷或廢止」)，至於該條第1  
02 至4項規定迄今均未修正。而查，系爭土地領有建築執照，  
03 為系爭建物農舍之興建耕地，經套繪管制在案，其移轉應受  
04 農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移  
05 轉之限制等情，有臺中市政府都市發展局113年12月16日中  
06 市都建字第1130290139號函、臺中市○里地○○○○000○0  
07 0○00○里地○○○○0000000000號函在卷可稽（本院卷第1  
08 9、21至22頁）。據此，原告如將係屬農舍之系爭建物或其  
09 坐落用地即系爭土地之所有權移轉予他人，依農業發展條例  
10 第18條第4項中段規定，應併同移轉，該規定係屬民法第71  
11 條前段所稱之強制規定，且未將修法前已興建之農舍排除在  
12 外。原告既然自承為解決系爭土地分割問題，已於105年間  
13 諮詢專業人士，並因農業發展條例第18條第4項規定，不僅  
14 將系爭土地所有權移轉與游鶴，復將系爭建物所有權併同移  
15 轉與游鶴（見家補卷第13頁），則原告對於農業發展條例第  
16 18條第4項之強制規定自無諉為不知之理。縱使系爭土地所  
17 有權於原告移轉與游鶴後，嗣由游鶴之繼承人繼承時，依農  
18 業發展條例第16條第1項第3款規定，系爭土地之分割不受每  
19 宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者不得分割之限  
20 制，惟系爭土地之移轉或分割仍受同條例第18條第4項之限  
21 制，且系爭土地已作為系爭建物之基地而受套繪管制，如擬  
22 將系爭土地所有權移轉與他人，應與系爭建物所有權併同移  
23 轉，業如前述，顯見原告仍無法單獨將系爭土地之所有權或  
24 其中一部分移轉或分割與陳鑾鑫2人，則原告主張其為履行  
25 將系爭土地之一部分移轉與陳鑾鑫2人之義務，始將系爭土  
26 地及系爭建物先借名登記予游鶴云云，顯不足採。

27 四、綜上所述，原告主張依終止借名登記之不當得利返還請求權  
28 即民法第179條規定，請求被告應將系爭土地、系爭建物之  
29 所有權，移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

30 五、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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

04 民事第三庭 法 官 林秉賢

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

09 書記官 張雅慧