

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第378號

上訴人 施坤山

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 吳明儀律師

被上訴人 施仁智（即施坤海之承受訴訟人兼林秀錦、施麗芬、唐佳莉、唐人豪之承當訴訟人）

兼上一人

送達代收人 施仁斌（即施坤海之承受訴訟人兼林秀錦、施麗芬、唐佳莉、唐人豪之承當訴訟人）

上二人共同

訴訟代理人 簡大易律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年6月12日臺灣南投地方法院112年度訴字第401號第一審判決提起上訴，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件原被上訴人林秀錦、施麗芬、唐佳莉、唐人豪、施仁智、施仁斌於訴訟繫屬中就被繼承人施坤海（於民國113年3月10日死亡）之遺產為分割協議，將施坤海所遺南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地或000土地）分割繼承登記予施仁智與施仁斌，有土地登記謄本附卷可查（見本院卷第129-131頁），業經施仁智與施仁斌聲請承當訴訟（見本院卷第127-128頁），兩造對此均已表示同意（見本院卷第65-66、155-156頁），故本件應由施仁智與施仁斌代林秀錦、施麗芬、唐佳

01 莉、唐人豪承當訴訟，合先敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：伊與施坤海、訴外人施○清為兄弟，渠等3人
04 於71年6月間共同出資，透過母親即訴外人施邱○女（於81
05 年9月18日歿）向訴外人蔡○購買系爭土地，並借名登記在
06 施坤海名下。嗣於73年間，施邱○女與渠等3人及訴外人施
07 ○治協議分配祖產、海山手工藝社之合夥財產及包括系爭土
08 地在內由渠等3人合資購入之不動產，約定系爭土地分由上
09 訴人、施坤海取得，仍登記在施坤海名下（下稱系爭協
10 議），上訴人與施坤海就系爭土地之借名登記契約因而更新
11 為上訴人應有部分2分之1。因上訴人與施坤海就系爭土地無
12 立即出售變現或分割之需求，乃將系爭土地出租予訴外人呂
13 ○要種植農作物，復因上訴人與施坤海之廠房均坐落在施○
14 清所有之同段000地號土地上，渠等3人遂約定以系爭土地租
15 金補償之，故施○清向呂○要所收取之系爭土地租金由渠等
16 3人均分，直至呂○要与施坤海簽訂新約始由呂○要直接匯
17 款予施坤海。上訴人已於112年7月27日以民事起訴狀對施坤
18 海終止系爭土地之借名登記契約，被上訴人為施坤海之繼承
19 人，自應將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予上訴人等
20 情，爰先位依民法第179條、類推適用民法第541條第2項之
21 規定（擇一）；備位依系爭協議之約定，求為命：被上訴人
22 應將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予上訴人（原審為上
23 訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：
24 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地應有部分2分之1移
25 轉登記予上訴人。

26 二、被上訴人則以：上訴人與施坤海就系爭土地並未成立借名登
27 記契約，上訴人應就此一事實負舉證責任。系爭土地係由施
28 坤海於71年間獨資向蔡○購入，施坤海並於73年間與周圍農
29 地所有權人共同出資興建水井灌溉，另以自己名義出租予呂
30 ○要，從未與上訴人共同管理系爭土地。施坤海徵得父親即
31 訴外人施○方之同意，於71至72年間在施○方所有之同段00

01 0、000土地上興建廠房（下稱系爭廠房），其後施○清於73
02 年間受贈同段000地號土地、上訴人於79年間受贈同段000地
03 號土地，施坤海才將所收取之土地租金分予上訴人、施○
04 清，充作使用同段000、000地號土地之對價。又上訴人職業
05 為農夫，不受舊土地法第30條不得為農地所有權人之限制，
06 上訴人亦曾於76年3月間買受取得同段000地號之農地，自無
07 將系爭土地借名登記在施坤海名下之需求。至於上訴人所提
08 錄音譯文，對話內容並未提及特定地號，無從證明借名登記
09 契約之存在。況上訴人就其主張之借名登記過程一再翻異前
10 詞，難認為真等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第157頁）：

12 (一)系爭土地（重測前地號為○○○段000-0地號）為特定農業
13 區農牧用地，依土地登記謄本、異動索引記載，施坤海於71
14 年7月20日以買賣為登記原因（原因發生日為71年6月28日）
15 自蔡○取得所有權。系爭土地所有權狀由施坤海保管。

16 (二)上訴人為施坤海之弟，施○清為其2人之弟。

17 (三)依施坤海所提土地租用契約書，施坤海將系爭土地出租予呂
18 ○要，租賃期間如原審判決附表三所示。

19 (四)上訴人以起訴狀對施坤海終止系爭土地之借名登記契約，該
20 書狀已送達施坤海。

21 (五)除上訴人所提錄音譯文括弧內之文字外（被上訴人主張係上
22 訴人自行加註），其餘兩造提出之證物形式上為真正。

23 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
24 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院113年9月
25 23日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院
26 卷第157頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述
27 如下：

28 (一)上訴人、施坤海、施○清於71年間未就系爭土地成立應有部
29 分各3分之1之借名登記契約，亦未於73年間更新成立上訴人
30 與施坤海應有部分各2分之1之借名登記契約：

31 1.依系爭土地登記謄本、異動索引之記載，施坤海於71年7

01 月20日以買賣為登記原因（原因發生日為71年6月28日）
02 自蔡○取得系爭土地之所有權（見不爭執事項(一)），被上
03 訴人主張施坤海為系爭土地之所有權人，即有所憑。上訴
04 人雖主張其與施○清同為系爭土地之所有權人，其二人所
05 屬各3分之1之應有部分均係借用施坤海名義登記，而成立
06 借名登記契約等語。惟按借名登記契約，乃當事人約定一
07 方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
08 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。又不動產
09 為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態
10 事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提
11 出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡
12 舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參
13 照）。本件上訴人主張其與施坤海、施○清就系爭土地成
14 立借名登記契約乙情，既為被上訴人所否認，揆諸上開說
15 明，即應由上訴人就此借名登記存在之利己事實，負舉證
16 責任。

17 2. 上訴人歷次主張其與施坤海、施○清共同出資購買系爭土
18 地並將系爭土地借名登記予上訴人之原因事實詳如原審判
19 決附表四所示，其於本院審理中復更異前詞，主張系爭土
20 地係以其自有資金與施坤海、施○清共同出資購入，與海
21 山手工藝社之營利所得無關等語（見本院卷第108-109
22 頁），就系爭土地借名登記過程之重要情節前後陳述不
23 一，所言是否屬實，已非無疑。且上訴人對其究竟如何以
24 自有資金出資系爭土地乙事，始終未具體陳明，亦未提出
25 任何證據以實其說，所言自難以採信。

26 3. 稽以不動產之經濟價值甚高，出名人對外得自由處分借名
27 登記之財產，借名人若非有強烈之誘因，衡情不會甘冒失
28 去財產之風險，隨意與他人成立借名登記契約。本件上訴
29 人起訴時主張系爭土地借用施坤海名義登記之原因，乃上
30 訴人欠缺自耕農身分，受舊土地法第30條限制不得為所有
31 權人，而有借名登記之需求等語。惟上訴人於71年間購入

01 系爭土地時確有自耕農身分，且曾於76年間購入同段000
02 地號之農地，有戶籍登記簿及土地登記謄本附卷可稽（見
03 原審卷一第107、109頁），顯見上訴人此部分主張並非實
04 在，尚難認為上訴人有何將系爭土地借用施坤海名義登記
05 之需求。

06 4.系爭土地之所有權狀正本向由施坤海保管（見不爭執事項
07 一）；且施坤海於73年間，曾與系爭土地周圍農地之所有
08 人共同出資興建水井，以供灌溉之用，有○○圳灌溉公井
09 合約書、○○圳灌溉公井管理公約在卷可查（見原審卷一
10 第195-197頁），足見施坤海為實際管理、使用系爭土地
11 之人。上訴人雖主張其亦有出資興建水井等語，惟未舉證
12 以實其說，委無可採。

13 5.施坤海於原審判決附表三所示租賃期間將系爭土地出租予
14 呂○要，有土地租用契約書附卷可按（見原審卷一第111-
15 113、177-183、185-191頁）。證人呂○要於原審證稱：
16 我於十幾年前就承租000土地迄今，我是跟施○清洽談承
17 租事宜，租約則是跟施坤海成立的，附表三之租約都由我
18 親自簽名。租金以前都是交給施○清，最近才用匯款方式
19 給施坤海。一開始我是問施○清可否承租000土地，施○
20 清跟我說土地是施坤海的，我才跟施坤海成立租約。3年
21 前我農損災害很嚴重，我要去農會辦理災害補償，農會要
22 求提出相關文件（例如書面租約），所以我有問施○清可
23 否提出書面，施○清跟我說000土地是施坤海的，就帶我
24 去施坤海的家簽寫書面租約，後來有去農會順利拿到災害
25 補償。施○清沒有提到000土地有借名登記或其他關係，
26 只有說000土地是施坤海所有。我有聽施○清說過他會分
27 到一點租金，至於可以分多少、分到的理由為何，我不清
28 楚等語（見原審卷一第223-229頁）。足知上開土地租用
29 契約書均為呂○要所親簽，施坤海確為系爭土地之出租人
30 無訛，且施○清亦一再對外表明施坤海為系爭土地之所有
31 權人。本院審酌證人呂○要與兩造素無怨隙，並具結擔保

01 其證詞之憑信性，所言自堪予採信，益見施坤海確為實際
02 管理、使用系爭土地之人。

03 6.至系爭土地之租金收入多年來由上訴人、施坤海、施○清
04 均分，固為被上訴人所不爭執。惟租金均分之原因多端，
05 尚難僅憑此情逕認上訴人與施坤海、施坤間就系爭土地成
06 立借名登記契約。佐以證人施○清於原審證稱：000土地
07 租金由3兄弟平分，因為我分到的000土地給施坤海工廠使
08 用，致我無法使用000土地，所以才約定租金3兄弟平分等
09 語（見原審卷一第234頁）。足見施○清分得系爭土地租
10 金係因其有將同段000地號土地提供予施坤海之系爭廠房
11 使用，施坤海乃分配租金與施○清作為使用同段000地號
12 土地之對價，與上訴人主張之借名登記契約完全無涉。是
13 上訴人以其與施○清均有分得租金，主張其2人亦為系爭
14 土地之所有權人，與施坤海間存在借名登記契約等語，即
15 無可採。另證人蔡○固證稱其於71年間將系爭土地出售予
16 兩造之母親施邱○女等語（見原審卷一第215-217頁），
17 惟其亦證稱登記內容都是代書寫的，買賣價金也是代書處
18 理好後交給我等語（見原審卷一第215頁），不排除施邱
19 ○女僅係協助施坤海出面洽購系爭土地，且兩造對施邱○
20 女未實際出資系爭土地復無爭執，是證人蔡○上開所言仍
21 難證明上訴人與施坤海、施○清就系爭土地有借名登記之
22 合意。

23 7.上訴人又提出其與施坤海對話之錄音譯文（見本院卷第16
24 5頁），主張施坤海曾承諾要將系爭土地應有部分2分之1
25 移轉登記予其等語。觀諸該錄音譯文，施坤海於上訴人詢
26 問：「我現在要問你，仁智在說咱的財產問題，我的分八
27 地，看是否你何時要跟仁智說，要過戶給我，一分八的地
28 那塊」乙事，回覆稱：「是啦！是啦！」、「我說老母說
29 那樣！我就說那樣！」、「是啦！我有答應你啦！」、
30 「你說一分八的地，會啦！我會跟仁智說」等語，雖可見
31 上訴人與施坤海談論「○○一分八那塊地」過戶之事，其

01 中面積「一分八」單位換算為1,746平方公尺（計算式：
02 $1.8 \times 969.917 \div 1,746$ ），與上訴人主張其對系爭土地有2
03 分之1應有部分換算面積為1,824公尺（計算式： $3,648.02$
04 $\times 1/2 \div 1,824$ ）相當，縱可認為兩人所談論之土地即指系
05 爭土地，惟兩人在對話中僅談及系爭土地是否要過戶予上
06 訴人而已，關於系爭土地過戶予上訴人之原因則不得而
07 知。佐以證人即施坤海之配偶林○錦於本院審理中證稱：
08 「分八地是田地，○○在○○鎮○○社區附近，我先生在那
09 那邊有一塊農地，田是我先生自己出錢買的，但是他的弟
10 弟施坤山吵著要分，我不知道他為何吵著要分。我先生開
11 心臟後有將地出租給他人，因為我先生的弟弟在亂，所以
12 有分租金給他們」等語（見本院卷第188-189頁），可知
13 系爭土地自始即由施坤海單獨出資購入，施坤海因不堪施
14 坤山一再要求瓜分系爭土地，才與上訴人有上開對話，自
15 無法證明上訴人有出資系爭土地而與施坤海、施○清於71
16 年間成立借名登記契約。

17 8.基上，本件依上訴人所提證據，尚無從認定上訴人、施坤
18 海、施○清均有於71年間出資購入系爭土地並成立借名登
19 記契約，施坤海自亦無可能於73年間就系爭土地如上訴人
20 主張更新成立其2人應有部分各2分之1之借名登記契約。
21 故上訴人主張其已終止系爭土地之借名登記契約，先位依
22 民法第179條或類推適用民法第541條第2項規定，請求被
23 上訴人將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予上訴人，洵
24 屬無據。

25 (二)上訴人與施坤海未於73年間成立系爭協議：

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任，民事訴訟法第277條定有明文。本件上訴人主張兩造
28 間於73年間成立系爭協議，約定施坤海應將系爭土地應有
29 部分2分之1移轉登記予上訴人等語，仍為被上訴人所否
30 認，依上開規定，應由上訴人就系爭協議存在之事實，負
31 舉證責任。

01 2.經查，上訴人於原審主張系爭土地係以其與施坤海、施○
02 清共同經營之海山手工藝社營利所得購入，屬合夥共同共
03 有財產等語；嗣於本院審理中改稱系爭土地係以其自有資
04 金購入，與海山手工藝社營利所得無關等語，惟迄未能舉
05 證證明其有出資購入系爭土地，自難認系爭土地為其與施
06 坤海、施○清所共同出資，系爭土地即無可能如上訴人於
07 原審之主張，屬其與施坤海、施○清合夥之共同共有財
08 產，上訴人主張其與施坤海、施○清、施○治於73年間協
09 議將系爭土地與祖產土地共同分配，施坤海同意與上訴人
10 共有系爭土地乙節，委無可採。況上訴人於原審主張其與
11 施坤海、施○清、施○治於73年間協議分配之不動產數量
12 龐大、價值甚高、分配方式甚為複雜（詳見原審判決附表
13 二），渠等就財產苟有分配協議，理應保留或簽署書面文
14 件，以免將來發生爭執；又上開上訴人主張協議分配之部
15 分財產早於73至89年間即已陸續完成所有權移轉登記，系
16 爭土地並無不能辦理移轉登記之原因，上訴人卻遲遲未向
17 施坤海請求移轉登記應有部分2分之1，此均與常情有違，
18 縱認上訴人與施坤海於73年間曾與施○清、施○治協議如
19 何分配祖產及海山手工藝社之合夥財產，系爭土地是否亦
20 屬當時協議分配之財產，誠有可疑。

21 3.證人施○清於原審雖證稱系爭土地係以海山手工藝社之營
22 利所得購入，為三兄弟合夥財產，施邱○女說只能登記在
23 一人名下，所以登記給施坤海，海山手工藝社停業後，系
24 爭土地分成二分，由上訴人、施坤海共有等語（見原審卷
25 第232-233頁）。惟此與上訴人與本院改稱系爭土地係兄
26 弟三人以自有資金共同購入之說法迥異，參酌證人施○清
27 與施坤海之子即被上訴人施仁斌於另案（原法院112年度
28 訴字第451號）就登記在施仁斌名下之同段494地號土地是
29 否存在借名登記契約亦有糾紛（見原審卷一第441-467
30 頁），證人施○清於另案主張之原因事實與本件利害攸
31 關，自難期待其於本件為客觀中立之陳述，是證人施○清

01 所言難以遽信，尚無從為有利於上訴人之認定。

02 4.至系爭土地之租金收入多年來雖由上訴人、施坤海、施○
03 清均分，惟此係因施○清有將同段000地號土地提供施坤
04 海之系爭廠房使用，為施坤海使用同段000地號土地之對
05 價，業如前述；另上訴人主張分配予其之同段000地號土
06 地亦提供予施坤海之系爭廠房使用（見原審判決附表
07 二），同理，系爭土地之租金收入分配予上訴人亦應為施
08 坤海使用同段000地號土地之對價；再上訴人與施坤海在
09 前開對話錄音譯文並未談及施坤海答應過戶系爭土地之原
10 因，以上俱無法證明上訴人與施坤海於73年間就系爭土地
11 曾有各分配取得應有部分2分之1之系爭協議。況施坤海於
12 前開錄音譯文另提及：「上面那個阿治的」、「是啦，同
13 時和那一分八地，我也會同時啦」，上訴人則稱：「那個
14 會還給你們」等語（見本院卷第168頁），經比對上訴人
15 於原審主張之財產協議分配結果（詳見原審判決附表
16 二），該協議所分配財產並無登記在施○治名下而協議分
17 配予施坤海之財產，自難認為施坤海於前開錄音譯文所言
18 內容與上訴人所主張於73年間成立之系爭協議有關。

19 5.據上，本件依上訴人所提證據，均無從認定上訴人與施坤
20 海於73年間有成立系爭協議。故上訴人備位依系爭協議之
21 約定，請求被上訴人將系爭土地應有部分2分之1移轉登記
22 予上訴人，亦屬無據。

23 五、綜上所述，上訴人先位依民法第179條或類推適用民法第541
24 條第2項之規定、備位依系爭協議之約定，請求被上訴人應
25 將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予上訴人，均非屬正
26 當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
27 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
28 應駁回其上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

03 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

04 法官 莊嘉蕙

05 法官 林筱涵

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

10 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
11 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
12 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

14 書記官 呂安茹

15 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日