

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1229號

原告 陳峻擘

陳瑩婕

共同

法定代理人 史芳瑜

共同

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

劉逸旋律師

被告 陳明宏

訴訟代理人 蘇辰雨律師

洪士宏律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經民國113年2月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將臺南市○○區○○段0000地號土地（面積：3000平方公尺，權利範圍：全部）之所有權移轉登記予原告公同共有。

訴訟費用由被告負擔。

理 由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原起訴請求被告將臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權移轉登記予原告分別共有各二分之一（調字卷第13頁），嗣更正請求被告將系爭土地之所有權移轉登記予原告公同共有（本院卷第35頁），核屬更正其法律上之陳述，自無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊等父親陳建利生前於民國000年0月0日出資購買系爭土地，由其支付買賣價金、稅費及相關費用，欲於系

01 爭土地上興建農舍以作為廠房使用，惟僅被告具農民身分可
02 於屬農地之系爭土地上興建農舍，乃借用被告名義將系爭土
03 地所有權登記予其名下（下稱系爭借名契約）。嗣陳建利於
04 111年12月23日死亡，系爭借名登記契約當然終止，伊等為
05 陳建利之繼承人，自共同繼承系爭借名契約之法律關係，並
06 得請求被告將系爭土地移轉登記予原告公同共有，若認系爭
07 借名契約尚未終止，則以起訴狀繕本之送達為終止系爭借名
08 契約之意思表示。爰依繼承及民法第767條規定、類推適用
09 委任之法律關係，擇一請求被告應將系爭土地之所有權移轉
10 登記予原告公同共有等語。並聲明：如主文所示。

11 二、被告則以：否認伊與陳建利間就系爭土地有系爭借名關係存
12 在，系爭土地為陳建利購買後贈與伊，系爭土地只得作為農
13 牧用途，不得興建工廠使用等語，資為抗辯，並聲明：原告
14 之訴駁回。

15 三、經查原告主張陳建利於000年0月0日出資購買系爭土地，由
16 其支付賣價金、稅費及相關費用，並將系爭土地所有權登記
17 於被告名下，嗣陳建利於111年12月23日死亡，原告為陳建
18 利之全部繼承人一節，為兩造所不爭執（本院卷第36至37
19 頁），且有系爭土地登記謄本、異動索引、戶籍謄本可參
20 （調字卷第19頁、第23至24頁、限閱卷第7至11頁），信屬
21 真實。

22 四、原告主張陳建利與被告成立系爭借名契約，陳建利死亡後，
23 原告繼承陳建利就系爭借名契約之法律關係，且系爭借名契
24 約當然終止，伊等自得依繼承及民法第767條規定、類推適
25 用委任之法律關係，擇一請求被告將系爭土地之所有權移轉
26 登記予原告公同共有等語，然為被告否認，並以前詞置辯，
27 本院判斷如下：

28 (一)、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
29 義登記，而仍由自己管理，使用處分，他方允就該財產為出
30 名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
31 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁

01 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
02 推適用民法委任之相關規定(最高法院98年度台上字第99判
03 決意旨參照)。經查：

04 1.證人即仲介買賣系爭土地之楊秋容證述：陳建利購買系爭土
05 地時，有說他是做「黑手」的，想要蓋廠房或農舍，原來土
06 地上種的文旦他不要，以藉此殺價，但地主是種文旦的，就
07 連地上物一起賣。陳建利買了系爭土地之後，後來在109年
08 左右有再跟伊聯絡，表示想要購買系爭土地左右兩邊的土地，
09 希望伊再去開發，但兩邊地主不願意賣；伊在109年時
10 有去看系爭土地，文旦有些死掉，土地看起來就沒有人照顧
11 耕種的樣子，陳建利有跟伊說因為要申請農舍，所以留著文
12 旦有耕作的跡象等語（本院卷第58至61頁），核與其提出與
13 陳建利於109年6月至10月間之對話內容相符（本院卷第69至
14 85頁），可徵原告主張系爭土地為陳建利購買後，欲興建農
15 舍供作廠房使用一節，尚非子虛。

16 2.又證人劉譽義證述：陳建利在臺南買了一塊土地因為要申請
17 蓋農舍，只好登記在被告名下等語（本院卷第142至144
18 頁），並與其與陳建利聯絡之LINE對話內容相符，有其等通
19 話內容可參（本院卷第99至102頁、本院第199至205頁）；
20 及證人鄭奕材證稱：陳建利跟伊說其買了一塊土地在麻豆附
21 近，需要農保身分，但其不是農民，所以登記在被告名下，
22 其有提到買這塊土地是要以農舍的方式蓋工廠使用，所以跟
23 伊討論擋土牆跟土方的事情。還說他要寄被告的戶口在臺
24 南，所以伊就幫他把被告的戶籍寄在伊哥哥鄭奕廷那邊，在
25 臺南市仁德區中洲等語（本院卷第144至146頁），亦與陳建
26 利與其聯絡之LINE對話內容相符，有其等通話內容可參（本
27 院卷第103至107頁）；佐以證人李權翰證稱：陳建利有一塊
28 地要蓋農舍或集貨包裝廠，請伊幫忙規劃，還在畫草圖的時
29 候，陳建利就去世，所以沒有完成送件，伊為此還有去現場
30 勘查等語（本院卷第146至148頁），並有其等通話內容、系
31 爭土地位置圖、照片可稽（本院卷第109至114頁、第163至1

97頁），且被告亦自承並未於系爭土地上耕作（本院卷第37頁），足認原告主張陳建利購買系爭土地係其欲在其上建造農舍以作為工廠使用一情，應足為採。

3.參以系爭土地使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地（限閱卷第7頁），非農民身分者固可購買，惟依農業用地興建農舍辦法第2條第1項規定：「依本條例第18條第1項規定申請興建農舍之申請人應為農民，且其資格應符合下列條件，並經直轄市、縣（市）主管機關核定：一、已成年。二、申請人之戶籍所在地及其農業用地，須在同一直轄市、縣（市）內，且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地，不受土地取得應滿二年之限制。三、申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。四、申請人無自用農舍者。申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者，視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者，不在此限。五、申請人為該農業用地之所有權人，且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者；該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。」若欲興建農舍使用則應符合上開要件。又被告於109年7月28日至111年12月26日之戶籍地確為臺南市○○區○○路000號，有戶籍資料可參（限閱卷第1頁），可知陳建利為符合興建農舍之上開要件，乃以被告登記為系爭土地名義所有權人，並將被告戶籍遷入上開臺南市仁德區地址。佐以系爭土地所有權狀於陳建利生前均為陳建利所保管，亦為兩造所不爭執（本院卷第36至37頁），可見陳建利係以系爭土地實質所有權人自居，並就系爭土地規劃搭建農舍使用，益徵原告主張陳建利係將系爭土地借名登記於被告名下一節，洵堪採認。被告抗辯系爭土地為陳建利所贈與予伊云云，不足為採。

4.至證人陳怡瑾證述：陳建利買了系爭土地後，有告訴伊買了系爭土地登記在被告名下，沒有提到如果被告往生後，系爭

01 土地要如何處理的事等語（本院卷第217至219頁），僅能證
02 明陳建利購買系爭土地登記於被告名下之事，尚難為系爭土
03 地係陳建利購買後贈與被告之有利認定。另陳建利於系爭土
04 地蓋用農舍後僅能供農牧用途而不能供作工廠使用，亦僅涉
05 陳建利是否將農舍農用或違法他用之問題，並不妨礙其與被
06 告間就系爭土地已成立之系爭借名契約，併予敘明。

07 (二)、另接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，
08 應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權
09 利，應移轉於委任人；委任契約，因當事人一方死亡而消
10 滅；繼承人自繼承開始時，除民法另有規定外，承受被繼承
11 人財產上之一切權利、義務；民法第541條、第550條前段、
12 第1148條第1項前段分別定有明文。經查，陳建利與被告間
13 存有系爭借名契約，已於前述，依前開說明，系爭借名契約
14 之權利義務法律關係，即應類推適用民法委任之相關規定。
15 而陳建利於111年12月23日死亡，亦如前述，則於陳建利死
16 亡時，其與被告間之系爭借名契約歸於消滅，陳建利之繼承
17 人即原告本於繼承及類推適用民法委任關係，得請求被告將
18 系爭土地所有權返還移轉登記予全體繼承人，揆諸首揭說
19 明，原告請求被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告公同
20 共有，自無不合。至原告另依民法第767條規定請求部分，
21 本院即毋庸再予審酌。

22 五、綜上所述，原告依繼承法律關係及類推適用民法第541條第2
23 項規定，請求被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告公
24 同共有，為有理由，應予准許。

25 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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
31 民事第五庭 法 官 柯雅惠

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 4 日

05 書 記 官 于子寧