臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1241號

原告 簡淑枝
訴訟代理人 王朝揚律師
被告 曾麗香
簡郁珊

兼上二人共同

訴訟代理人 簡郁軒
被告 簡郁苓

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年9月18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

一、原告起訴主張：

(一)原告與訴外人簡耀宏（民國111年3月9日歿）、訴外人簡耀聰為兄妹關係，訴外人簡奇卿（81年8月30日歿）、訴外人郭清心（97年12月8日歿）為原告、簡耀宏及簡耀聰之父母，被告4人則為簡耀宏之繼承人。

(二)72年間，原告與父親簡奇卿共同出資（簡奇卿出資3分之2、原告出資3分之1），經法院強制執行拍賣程序購得坐落臺南市○○區○○段○○段000地號、335地號及336地號土地（權利範圍各12分之10）；然礙於當時法令限制，爰將上開土地借名登記於具有自耕農身分之簡耀宏名下。81年間簡奇卿過世後，法令仍未修正，原告母親郭清心擔心日後發生爭執，為保障原告權益，乃於82年8月30日書寫「承諾書」1紙（下稱系爭承諾書），記載：「本人簡耀宏所有白河鎮蓮潭段地號342、336、335持分壹拾貳分之拾中之三分之一為簡淑枝（即本件原告）所有確實無訛。特此立承諾書為憑，旗山鎮和平里仁和街98號，民國82年8月30日。」之文字後，

01 由簡耀宏簽寫「立書人：簡耀宏」之文字及蓋印，並由簡耀
02 聰簽寫「見證人：簡耀聰」之文字，由郭清心交付原告收
03 執。

04 (三)上開342地號、335地號及336地號土地於100年8月11日合
05 併、分割，分割後由簡耀宏分配取得同段342、335之1、336
06 地號土地（權利範圍各為全部）【合併、分割前之342、33
07 5、336地號土地（權利範圍各12分之10），以及合併、分割
08 後342、335之1、336地號土地（權利範圍各為全部），因即
09 為原告主張其與父親簡奇卿借名登記於簡耀宏名下之土地，
10 故以下均稱系爭土地】。嗣簡耀宏於111年3月9日過世，原
11 告與簡耀宏就系爭土地（權利範圍各3分之1）間之借名登記
12 契約因而消滅，原告請求返還系爭土地權利範圍各3分之1之
13 請求權時效，應自此日起算。詎被告4人於111年5月23日以
14 繼承為原因，登記為系爭土地之所有權人（權利範圍每人各
15 4分之1）。為此，爰依民法第179條規定，請求被告連帶將
16 系爭土地權利範圍各3分之1移轉登記為原告所有等語。

17 (四)並聲明：被告應連帶將系爭土地權利範圍各3分之1移轉登記
18 為原告所有。

19 二、被告則均以：

20 (一)簡耀宏於72年間經法院強制執行拍賣取得342、335、336地
21 號土地（權利範圍各12分之10），並登記為所有權人，自斯
22 時起，上開土地及合併、分割後之342、335之1、336地號土
23 地（權利範圍均為全部），均係由簡耀宏管理、使用及處
24 分。自簡耀宏72年間登記取得上開土地起，至原告於112年3
25 月30日提起本件訴訟止，長達40年期間，原告均未曾異議，
26 亦未親自管理、使用或處分系爭土地，且被告於簡耀宏生前
27 均未曾聽聞原告所主張之借名登記契約一事，故否認原告主
28 張之借名登記契約存在。

29 (二)原告固提出系爭承諾書欲作為證明，惟該承諾書有諸多疑
30 點：1.該承諾書自82年書寫迄今已30餘年，紙張上卻未見泛
31 黃情形，與常理不符；2.承諾書上簡耀宏之簽名，無法確認

01 為簡耀宏所親簽，筆跡亦可模仿；3.原告稱承諾書內容為郭
02 清心書寫，但立書人卻記載簡耀宏而非郭清心，郭清心亦未
03 於承諾書上簽名、蓋印，且簡耀宏若有授權郭清心書寫承諾
04 書內容，應有授權書等書面資料為證，原告卻未提出，況當
05 時簡耀宏並無不能書寫之情事，並無委由他人書寫之必要，
06 可見原告主張並不合理，不能證明該承諾書係由郭清心先書
07 寫後，再由簡耀宏簽名；4.若系爭土地係借名登記於簡耀宏
08 名下，理應記載約定待日後原告依法能登記為所有人時，由
09 簡耀宏配合辦理土地移轉登記之旨，該承諾書卻未有如此記
10 載，且若原告所主張其與簡奇卿共同出資購買系爭土地一事
11 屬實，為何該承諾書僅記載系爭土地權利範圍3分之1為原告
12 所有，而未提及簡奇卿部分，與常理未符；5.承諾書上立書
13 人（簡耀宏）與見證人（簡耀聰）筆跡深淺不一，不能確定
14 為同一時間所為之簽名。從而，被告否認系爭承諾書之真
15 正。

16 (三)縱原告確實有出資購買系爭土地，並將該土地登記為簡耀宏
17 所有，登記原因之可能性亦屬多端，不能僅以原告有出資購
18 買土地之事實，推認其與簡耀宏間就系爭土地存在借名登記
19 契約。

20 (四)又縱原告與簡耀宏間就系爭土地存在借名登記契約，原告因
21 無自耕農資格，將系爭土地借名登記為簡耀宏所有，係以迂
22 迴方式規避89年1月26日修正前土地法第30條第1項之禁止規
23 定，該借名登記契約違反禁止規定，依民法第71條規定為自
24 始、當然、絕對無效，且不因土地法嗣後修正刪除而更易為
25 有效。

26 (五)縱認原告與簡耀宏間就系爭土地之借名登記契約存在且有
27 效，因土地法89年1月26日修正時，已將關於農地移轉承受
28 人資格及身分限制之相關規定刪除，則自同年月29日法規公
29 布生效後，原告即可依借名登記法律關係請求簡耀宏將系爭
30 土地權利範圍各3分之1移轉登記為原告所有，原告卻遲至11
31 2年3月30日始提起本件訴訟，其請求權已罹於15年時效而消

01 減。又本件原告依不當得利法律關係請求被告返還系爭土
02 地，其不當得利返還請求權應自72年間購得系爭土地、登記
03 於簡耀宏名下時起算，原告遲至112年3月30日始提起本件訴
04 訟，其不當得利返還請求權亦已罹於15年時效而消滅等語，
05 資為抗辯。

06 (六)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)原告、簡耀宏(111年3月9日歿)、簡耀聰為兄妹關係，簡
09 奇卿(81年8月30日歿)、郭清心(97年12月8日歿)為原
10 告、簡耀宏及簡耀聰之父母，被告4人則為簡耀宏之繼承
11 人。

12 (二)簡耀宏於72年間以拍賣為原因，登記取得342地號、335地
13 號、336地號土地(權利範圍各 $\frac{10}{12}$)之所有權。嗣上
14 開土地於100年8月11日合併、分割，分割後由簡耀宏單獨所
15 有同段342、335之1、336地號土地(權利範圍各為全部)。

16 (三)簡耀宏於111年3月9日過世，被告4人於111年5月23日以繼承
17 為原因，登記為系爭土地所有權人(權利範圍為每人各地號
18 土地各 $\frac{1}{4}$)。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)系爭土地權利範圍各 $\frac{3}{10}$ ，是否為原告於72年間出資購
21 買，並借名登記在簡耀宏名下？

22 (二)系爭土地權利範圍各 $\frac{3}{10}$ 如係原告借名登記在簡耀宏名
23 下，該借名登記契約是否有效？

24 (三)系爭土地權利範圍各 $\frac{3}{10}$ 如係原告借名登記在簡耀宏名
25 下，且該契約有效，原告對該土地之返還請求權是否已罹於
26 時效？

27 (四)原告依不當得利法律關係，請求被告連帶將系爭土地權利範
28 圍各 $\frac{3}{10}$ 移轉登記為原告所有，有無理由？

29 五、本院得心證之理由：

30 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
31 允為處理之契約，民法第528條定有明文。而稱「借名登

01 記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
02 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
03 之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性
04 質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或
05 公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民
06 法委任之相關規定。次按當事人主張有利於己之事實者，就
07 該事實負有舉證責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。
08 是主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認之情
09 形，須就此項有利於己之事實證明至使法院就其存在達到確
10 信之程度，始可謂已盡舉證之責。

11 (二)本件原告主張系爭土地為其與父親簡奇卿於72年間共同出資
12 購得（簡奇卿出資3分之2，原告出資3分之1），囿於當時土
13 地法規定限制，將系爭土地借名登記於具有自耕農身分之簡
14 耀宏名下，因簡耀宏於111年3月9日過世，原告與簡耀宏間
15 就系爭土地（權利範圍各3分之1）之借名登記契約因而消
16 滅，被告卻以繼承為原因將系爭土地登記為其等所有（權利
17 範圍每人各4分之1），爰依民法第179條規定，請求被告連
18 帶將系爭土地權利範圍各3分之1移轉登記返還原告等情，並
19 提出系爭承諾書為證（見112年度營司調字第62號卷，下稱
20 調字卷，第21頁）；惟均為被告所否認，並以前詞置辯。揆
21 諸前揭法律規定及說明，自應由原告就其與簡耀宏間有效存
22 在系爭土地借名登記契約之事實，負舉證之責。

23 (三)原告主張其與簡耀宏間就系爭土地（權利範圍3分之1）存在
24 借名登記契約，並提出系爭承諾書為證。被告雖以前詞置
25 辯，否認該承諾書之真正，然查：

26 1.經本院調取簡耀宏生前書寫之筆跡資料，將簡耀宏親自簽名
27 書寫之旗山鎮農會印鑑卡原本1紙、收據原本1紙、三商美邦
28 人壽保險股份有限公司保險單簽收回條、人壽保險要保書、
29 保險費轉帳代繳授權書原本3紙、印鑑證明申請書原本2紙、
30 彰化銀行業務往來申請書、印鑑卡暨顧客資料卡原本2紙、
31 復華證券旗山分公司開戶契約書原本1份等，與系爭承諾書

01 併送法務部調查局為筆跡鑑定，鑑定結果認系爭承諾書上立
02 書人欄「簡耀宏」筆跡，與上開其他各筆資料筆跡，經以筆
03 跡鑑定標準作業程序MJIB-QDE-SOP-M01鑑定方法鑑定，筆劃
04 特徵相同，此有法務部調查局113年7月10日調科貳字第1130
05 3225690號函暨所附鑑定報告書在卷可稽（見本案卷第341至
06 350頁），並有高雄市旗山區農會112年11月21日高市旗農信
07 字第1120001636號函暨所附印鑑卡（見本院卷第123、129
08 頁）、三商美邦人壽保險股份有限公司112年12月12日（11
09 2）三法字第02696號函暨所附人壽保險要保書、保險費轉帳
10 代繳授權書、保險單簽收回條（見本院卷第131至138頁）、
11 高雄市政府113年1月5日高市府工園字第11370098900號函暨
12 所附收據（見本院卷第143至147頁）、高雄○○○○○○○○
13 ○113年5月28日高市旗山戶字第11370217600號函暨所附印
14 鑑證明申請書（見本院卷第281至286頁）、彰化商業銀行旗
15 山分行113年5月31日彰旗字第11300164號函暨所附業務往來
16 申請書、印鑑卡暨顧客資料卡（見本院卷第287至300頁）、
17 元大證券股份有限公司113年6月3日元證字第1130005675號
18 函暨所附復華證券旗山分公司開戶契約書（見本院卷第301
19 至320頁）等資料在卷可佐。基此，系爭承諾書上立書人欄
20 位「簡耀宏」簽名，應為簡耀宏所親簽之事實，堪可認定。

21 2.被告雖以：縱立書人欄位之「簡耀宏」簽名為簡耀宏所簽，
22 然承諾書其餘內容與簡耀宏字跡不同，其上亦無原告所稱書
23 寫者「郭清心」之簽名，或簡耀宏授權郭清心書寫承諾書內
24 容之證明，且該承諾書自82年書寫迄今已30餘年，原告提出
25 之承諾書原本紙張上卻未見泛黃情形，與常理不符，另承諾
26 書上立書人（簡耀宏）與見證人（簡耀聰）筆跡深淺不一，
27 不能確定為同一時間所為簽名云云，否認該承諾書之真正。
28 惟系爭承諾書上「立書人：簡耀宏」之簽名，與簡耀宏上開
29 簽名筆跡資料，經鑑定筆畫特徵相同，堪認為簡耀宏所親
30 簽，已如前述；且觀諸系爭承諾書之排版內容及書寫情形，
31 於記載「本人簡耀宏所有白河鎮蓮潭段地號342、336、335

01 持分壹拾貳分之拾中之三分之一為簡淑枝所有確實無訛。特
02 此立承諾書為憑，旗山鎮和平里仁和街98號，民國82年8月3
03 0日。」後，緊接著次1行下方處，即有「立書人：簡耀宏」
04 之簽名，且於「民國82年8月30日」日期處，蓋有與「立書
05 人：簡耀宏」欄位下方以肉眼辨識應屬相同之印文。是依系
06 爭承諾書記載之順序、排版及緊接程度以觀，足認應係於該
07 承諾書前段內容書寫完成後，始經簡耀宏接著於「立書人」
08 欄位簽名無訛，則不論該承諾書前段內容是否為原告母親郭
09 清心書寫，亦不論郭清心書寫時是否獲得簡耀宏之授權，簡
10 耀宏既係於該承諾書所載前段內容書寫完成後，始於立書人
11 欄位親自簽名，且依簽立當時其為具有正常智識經驗之成年
12 人，對於承諾書所載內容，並未另書寫反對之意思或予以修
13 改，逕簽名於上等情，堪認簡耀宏應認同該承諾書所載內
14 容。從而，原告所提出之系爭承諾書，應為真正，且足以表
15 徵為立書人簡耀宏之意思，堪可認定。

16 3.至被告所辯該承諾書紙張無泛黃情形，且立書人與見證人筆
17 跡深淺不一，非同時所簽乙節，因各紙張紙質、保存情形、
18 每人簽名書寫用力程度、所使用之筆芯顏色等個別情形，均
19 可能有所不同，難可一概而論，被告以此抗辯系爭承諾書非
20 真正，即難可憑採。

21 (四)原告所提出之系爭承諾書固為真正，且足以表徵為立書人簡
22 耀宏之意思，已如前述，依該承諾書所載內容，或可認定原
23 告有將系爭土地權利範圍3分之1借名登記於簡耀宏名下之
24 情，惟：

25 1.按私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不
26 得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有；違反前項規
27 定者，其所有權之移轉無效，89年1月26日修正刪除前之土
28 地法第30條第1、2項分別定有明文。次按法律行為，違反強
29 制或禁止之規定者，無效，民法第71條前段亦有明文。是當
30 事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所
31 禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意

01 旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效（最高法院104
02 年度台上字第65號判決意旨參照）。

03 2.查系爭土地使用分區、使用地類別為「一般農業區、農牧用
04 地」，屬農業發展條例第3條第1項第11款所規定之耕地，此
05 有系爭土地第一類登記謄本及土地建物查詢資料在卷可佐
06 （見調字卷第57至63頁；本院卷第17至18頁）。原告於審理
07 中自承不具自耕農身分，無自耕能力，因法令限制只有具自
08 耕農身分才可以購買（系爭土地），且當時只有簡耀宏比較
09 有時間去管理使用此農地，故將土地借名登記於簡耀宏名下
10 等語明確（見本院卷第53、54頁）。由此可見，原告主張其
11 於72年間與父親共同出資購買系爭土地之時，依修正前土地
12 法第30條第1項規定，原告因不具自耕農身分，本不得取得
13 系爭土地所有權，則其與簡耀宏間關於系爭土地之借名登記
14 契約，縱使存在，亦係為規避上開土地法規定限制，迂迴使
15 原告取得系爭土地所有權之脫法行為，依民法第71條規定，
16 應屬無效，且不因土地法第30條規定於89年1月26日刪除，
17 而溯及使該借名登記契約更易為有效。

18 3.原告固援引最高法院73年度第5次民事庭會議決議及最高法
19 院106年度台上字第2683號判決意旨，主張「關於農地之買
20 賣，承買人雖係無自耕能力之人，如約定由承買人指定登記
21 與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力
22 之特定第三人，即非民法第246條第1項以不能之給付為契約
23 之標的，難認其契約為無效。又在立約當時承買人雖無自耕
24 能力，而約定待承買人自己有自耕能力時方為移轉登記，或
25 約定該項耕地之所有權移轉與無自耕能力之特定第三人，待
26 該第三人有自耕能力時再為移轉登記者，依同條項但書規
27 定，其契約仍為有效。」，主張原告取得系爭土地並未違反
28 法律強制規定等語（見本院卷第369、373至375頁）。惟
29 查，細譯上開決議及判決意旨，係指土地交易之當事人雙方
30 就農地買賣之契約，縱買方（於土地法第30條修正刪除前）
31 不具自耕能力而依法無買受農地之資格，若經買方指定將農

01 地登記予具有自耕能力之第三人，或約定先為買賣交易，待
02 買方或指定之第三人具有自耕能力始為土地移轉登記，該
03 「買賣雙方間」之「土地買賣契約」即非屬不能給付，買賣
04 契約並非無效，乃側重於說明賣方非以不能給付之耕地作為
05 買賣標的，而無民法第246條第1項前段規定之情形，並未敘
06 及「買受土地之一方與其指定之登記名義人間」法律關係為
07 何、是否有效，此與本件係就「買受或取得土地方與登記名
08 義人間」之「借名登記契約」是否有效予以論斷，要屬二
09 事，且本件原告亦未提出其與簡耀宏間，有何約定待土地法
10 規限制修正刪除後，應由簡耀宏將系爭土地（權利範圍3分
11 之1）移轉登記予原告之債權契約相關證據資料，原告以上
12 開決議及判決意旨主張合法取得系爭土地所有權，自難認有
13 據。

14 (五)綜上，原告與簡耀宏間就系爭土地縱存在借名登記契約，既
15 因違反強行法規而無效，原告以與簡耀宏間之借名登記契約
16 消滅為由，依民法第179條規定請求被告將系爭土地權利範
17 圍各3分之1移轉登記為原告所有，即屬無據，應予駁回。

18 六、綜上所述，原告雖主張與簡耀宏間就系爭土地權利範圍3分
19 之1存在借名登記契約，並提出系爭承諾書為證，然依系爭
20 承諾書，縱可認原告確實將其所出資購得之系爭土地權利範
21 圍3分之1借名登記於簡耀宏名下，該借名登記契約亦因違反
22 89年1月26日修正刪除前之土地法第30條規定而屬無效，故
23 原告主張其與簡耀宏間就系爭土地存在借名登記契約，該契
24 約因簡耀宏去世而消滅，依民法第179條規定請求被告即簡
25 耀宏之繼承人連帶將系爭土地權利範圍各3分之1移轉登記為
26 原告所有，為無理由，應予駁回。

27 七、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

民事第三庭 法官 陳 薇

01
02
03
04
05
06
07

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 18 日
書記官 謝婷婷