臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第200號

原告 吳巧雲 住○○市○○區○○路000號
吳國光
吳翠秀
吳瓊桃

共同

訴訟代理人 初泓陞律師

複代理人 李筱萱律師

被告 吳國本

訴訟代理人 鍾芝宣律師

複代理人 林靖晏律師

上列當事人間請求返還借名登記土地等事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面積714.97平方公尺，下稱系爭土地）面積330.58平方公尺、128.13平方公尺、128.13平方公尺，分別移轉登記為原告吳國光、吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃所有；嗣因主張吳翠秀已於民國105年間委託被告出售系爭土地部分權利範圍（面積約58.74平方公尺）予他人，獲得新臺幣（下同）80萬元價金，爰於113年9月4日具狀變更聲明為：被告應將系爭土地面積330.58平方公尺、128.13平方公尺、69.39平方公尺（計算式：128.13平方公尺－58.74平方公尺＝69.39平方公

01 尺)、128.13平方公尺之所有權，分別移轉登記為吳國光、
02 吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃所有(見本院卷第383至385頁)。
03 核原告上開所為，係屬減縮應受判決之事項，與前揭規定相
04 符，應予准許。

05 二、原告起訴主張：

06 (一)兩造為兄弟姊妹關係，父親為訴外人吳清杉(57年10月22日
07 歿)，母親為訴外人吳王除，家中長子為訴外人吳國珍(94
08 年1月11日歿)，次子為原告吳國光，三子為訴外人吳豐彥
09 (已歿)，四子為被告吳國本，長女為原告吳巧雲，次女為
10 原告吳翠秀，三女則為原告吳瓊桃。

11 (二)兩造父親吳清杉於57年10月22日過世後，所遺財產悉由男性
12 繼承人分配取得。63年間，因吳清杉之男性繼承人就遺產分
13 配有所爭執，女性繼承人亦認其等未獲分配有失公平，兩造
14 母親吳王除、吳國光、吳豐彥、被告、吳翠秀、吳瓊桃及訴
15 外人即吳國珍之子吳英尉(已歿)乃於63年3月12日共同簽
16 立如附表1所示之「分家明細書」(下稱「63年分家明細
17 書」)，協議由吳國光、吳豐彥及被告就「溪心寮段(大三角)
18 漁塭」土地(其中包含系爭土地)各分配取得4分之1，
19 另4分之1則分配由吳王除、吳翠秀、吳瓊桃3人共同取得；
20 惟吳清杉繼承人並未依上開63年分家明細書內容辦理土地登
21 記。

22 (三)系爭土地屬63年分家明細書所載「溪心寮段(大三角)漁
23 塭」中之一部分，79年5月17日重測前名為「臺南市○○區
24 ○○○段000○○地號」土地，重測後更名為「臺南市○○區
25 ○○○段000地號」土地，面積「783.73平方公尺」；於91年1
26 0月28日(登記日期為91年11月5日)與同段530、531地號土
27 地(重測前分別為臺南市○○區○○○段000○○○○○○地
28 號土地)合併後，面積「1萬2855.17平方公尺」【即91年間
29 合併後之529地號土地，此階段下稱舊529地號土地】，登記
30 為吳國珍(權利範圍4分之1)、吳國光(權利範圍1萬分之1
31 979)、吳豐彥(權利範圍4分之1)、被告(權利範圍4分之

01 1) 及訴外人即吳國光配偶之弟媳林欄（權利範圍1萬分之52
02 1) 共有。嗣吳國珍為分配溪心寮段（大三角）漁塭土地，
03 於91年10月29日（登記日期91年11月5日）將舊529地號土地
04 分割為7筆土地，均由上開5人以上開比例維持共有，並於91
05 年12月20日再分割共有物（登記日期為92年2月11日），將
06 該7筆土地分別為如下分配：1.系爭土地（面積714.97平方
07 公尺），登記為被告所有（權利範圍全部）；2.臺南市○○
08 區○○段000○○地號土地（下稱529之1地號土地，以下同段
09 各筆土地亦同此方式簡稱），登記為吳國珍（權利範圍1萬
10 分之1108）、被告（權利範圍1萬分之8892）所共有；3.529
11 之2地號土地，登記為吳國光所有（權利範圍全部）；4.529
12 之3地號土地，登記為吳豐彥所有（權利範圍全部）；5.529
13 之4地號土地，登記為林欄所有（權利範圍全部）；6.529之
14 5地號土地，登記為吳國珍（權利範圍1萬分之1860）、吳豐
15 彥所共有（權利範圍1萬分之8140）；7.529之6地號土地，
16 登記為吳國珍所有（權利範圍全部）。

17 (四)92年間，吳國珍因考量吳國光先前已於系爭土地上興建房
18 屋，為便利同一人分得之各筆土地能完整使用，且吳國珍與
19 被告間尚有消費借貸關係，爰以吳國珍上開分得之529之1地
20 號土地（權利範圍1萬分之1108），結算與被告間之消費借
21 貸關係後，與被告交換系爭土地權利範圍2分之1。從而，系
22 爭土地實質上即變更為吳國珍與被告共有（權利範圍各2分
23 之1），529之1地號土地則變更為由被告單獨所有。吳國珍
24 於92年7月17日以買賣為原因，將529之1地號土地變更登記
25 為被告單獨所有；然為節省稅賦，及基於對被告之信任，吳
26 國珍並未就系爭土地為所有權變更登記，而係將其所有之系
27 爭土地權利範圍2分之1，借名登記於被告名下。

28 (五)又吳國珍為照顧未分得父親遺產之吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃
29 等手足，且吳國光對吳清杉遺產之分配亦有不滿，爰於92年
30 間與兩造協議將吳國珍及被告共有之系爭土地（權利範圍各
31 2分之1），分配由吳國光取得330.58平方公尺，吳巧雲、吳

01 翠秀、吳瓊桃各取得128.13平方公尺，自此，原告已依上開
02 持分比例實質共有系爭土地。惟為減省移轉不動產所有權之
03 相關費用，且因原告信任家中唯一取得大學學歷之被告，兩
04 造爰合意將系爭土地繼續借名登記於被告名下，並由被告將
05 系爭土地所有權狀交付吳巧雲保管。

06 (六)嗣吳國珍於94年1月11日過世，兩造為避免上開借名登記之
07 事日後衍生紛爭，遂於95年6月28日簽立如附表2所示之「契
08 約書」（下稱系爭契約書），載明原告始為系爭土地所有權
09 人，及被告於原告要求時，應配合將系爭土地約定之持分比
10 例移轉予原告，以此方式將兩造及吳國珍於92年間之借名登
11 記契約明文記載，以杜爭議。系爭契約書第1條、第2條前段
12 約定雖記載「信託登記」、「贈與登記」等文字，惟此係因
13 兩造不具法律專業知識所致，兩造真意乃吳國珍將其系爭土
14 地權利範圍2分之1借名登記為被告所有，但仍由吳國珍實際
15 管理、使用及處分，且吳國珍、被告均同意將系爭土地全部
16 按上開約定比例移轉予原告，故於系爭契約書約定原告欲出
17 售或要求移轉系爭土地時，被告應配合辦理及負借名登記返
18 還義務等語明確。是以，系爭契約書即為兩造間就系爭土地
19 存在借名登記契約之證明。

20 (七)其後於105年間，吳翠秀因亟需資金，乃委託被告將吳翠秀
21 所有系爭土地之應有部分出售換取現金，並約定出售方式及
22 對象均由被告自行處理。被告即於000年00月間將登記於其
23 名下之529之1地號土地一部分，出售予訴外人陳漢倫（由訴
24 外人陳清祥代理），並將陳清祥所交付作為該土地對價之支
25 票2紙，分別於105年10月12日兌現10萬元、105年12月30日
26 兌現70萬元（合計80萬元）後，存入吳翠秀之臺南市臺南地
27 區農會（下稱臺南農會）帳戶，可證吳翠秀確實為系爭土地
28 實質共有人。

29 (八)系爭土地雖登記為被告單獨所有，然實際上由原告管理、使
30 用及處分，且由吳巧雲保管系爭土地所有權狀，兩造間就系
31 爭土地存在借名登記契約，系爭土地實係由吳國光、吳巧

01 雲、吳翠秀、吳瓊桃各擁有330.58平方公尺、128.13平方公
02 尺、128.13平方公尺、128.13平方公尺之所有權。又因吳翠
03 秀已將部分系爭土地權利範圍委請被告出售予第三人換取價
04 金，故其所有之系爭土地面積應減少為69.39平方公尺【計
05 算式：依被告與陳漢倫所簽立之不動產買賣契約書約定，每
06 坪土地價金為4萬5,000元，依此計算吳翠秀出售之土地持分
07 面積應為58.74平方公尺（80萬元÷4萬5,000元=58.74），1
08 28.13平方公尺－58.74平方公尺=69.39平方公尺】。為
09 此，爰類推適用民法第541條第2項規定，或依同法第179條
10 規定，擇一請求被告返還系爭土地，並將系爭土地分別依比
11 例移轉登記為原告所有等語。

12 (九)並聲明：

- 13 1.被告應將系爭土地面積330.58平方公尺、128.13平方公尺、
14 69.39平方公尺、128.13平方公尺之所有權分別移轉登記為
15 吳國光、吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃所有。
- 16 2.願供擔保請准宣告假執行。

17 三、被告則以：

18 (一)被告於92年2月11日登記為系爭土地（權利範圍全部）之所
19 有權人，系爭土地自斯時起即為被告單獨所有，且土地所有
20 權狀均由被告保管，該權狀先前不慎遺失，被告已於110年4
21 月29日向地政機關申請補發，被告與吳國珍或原告間，就系
22 爭土地均無借名登記契約存在。依系爭土地合併、分割前後
23 之面積變化，及系爭土地共有人（即被告、吳國珍、吳國
24 光、吳豐彥、林欄）於上開歷程中所分得土地之面積總和相
25 比較，可知被告於92年2月10日分得系爭土地（權利範圍全
26 部）及529之1地號土地（權利範圍1萬分之8892），與被告
27 原分得之舊529地號土地權利範圍4分之1，持有土地面積總
28 和大致相同，被告未額外受更多土地分配。且依土地登記謄
29 本所示，被告與吳國珍係因「買賣」原因關係，始於00年0
30 月間由吳國珍將其所有之529之1地號土地持分（權利範圍1
31 萬分之1108）移轉登記為被告所有，被告因此取得529之1地

01 號土地之單獨所有權；此一登記情形，顯然與原告所主張被
02 告與吳國珍間存在消費借貸關係，結算後由吳國珍以其所有
03 529之1地號土地持分（權利範圍1萬分之1108），與被告交
04 換系爭土地權利範圍2分之1，及原告所稱吳國珍為節省稅賦
05 及基於信任被告，將所換得之系爭土地權利範圍2分之1土地
06 借名登記在被告名下等情不符，原告之主張並非事實。另移
07 轉土地最大宗之稅賦費用為土地增值稅及地價稅，實務上基
08 於節稅考量，應選擇將土地分散登記，較為合理；原告主張
09 吳國珍與被告約定將系爭土地所有權依比例分配移轉給原
10 告，然因信任被告及為節省稅賦，而未辦理移轉登記，借名
11 登記於被告1人名下等情，實際上反將造成相關稅賦費用大
12 幅增加，與常理不符，可見原告主張並無可採。

13 (二)原告雖提出63年分家明細書及系爭契約書，作為兩造間存在
14 系爭土地借名登記契約之證明；然該2份文件上被告簽名之
15 字跡完全不同，且63年間簽立該分家明細書時被告已成年，
16 自該時起至95年6月28日簽立系爭契約書止，並未發生致被
17 告字跡發生大幅變化之重大事故，顯見該等文件並非被告所
18 簽。再者，63年分家明細書就「溪心寮段（大三角）漁塭」
19 之分配方式，記載吳國光、吳豐彥、被告各取得4分之1，吳
20 王除、吳翠秀、吳瓊桃共同取得4分之1，吳國珍並非受分配
21 者，亦未在該分家明細書上簽名；此一分配情形，顯然與原
22 告所主張95年間簽訂系爭契約書前，系爭土地係由吳國珍與
23 被告共有，權利範圍各2分之1之情並不相符。況若依原告所
24 述，其等既認為吳清杉之遺產分配方式有失公平，為何還會
25 將自己已依63年分家明細書取得之系爭土地，再於95年6月2
26 8日重新簽立系爭契約書，輾轉約定由吳國珍與被告各取得
27 權利範圍2分之1，再由吳國珍、被告移轉系爭土地持分予原
28 告，又借名登記於被告名下，顯然不合常理，可見原告提出
29 之63年分家明細書及系爭契約書，均非真正。此外，被告自
30 92年2月11日起即登記為系爭土地之單獨所有權人，若兩造
31 或吳國珍與被告間存在借名登記契約，應於92年間即書立契

01 約，要無待吳國珍於94年1月11日過世後，始於95年6月28日
02 簽立系爭契約書之可能，益徵原告提出之系爭契約書並非真
03 正。

04 (三)縱使系爭契約書為真正，然其內容並未記載「借名登記」法
05 律關係之相關用語，依其所載文字，亦無法得出吳國珍或原
06 告取得系爭土地之所有權，得實質上管理、使用、處分系爭
07 土地，或被告僅為出名人之意涵，無法證明兩造間就系爭土
08 地存在借名登記契約。原告雖以系爭契約書所載「吳國珍之
09 持分1/2全部『信託登記』在甲方（即本件被告）名下」等
10 文字，主張此係吳國珍將系爭土地權利範圍2分之1借名登記
11 於被告名下之證明；然信託法於85年1月26日已公布施行，
12 如吳國珍確有信託登記系爭土地權利範圍於被告名下之意，
13 應依信託法規定辦理信託登記，但觀諸系爭土地登記謄本或
14 異動索引，均未見任何信託之相關登記。且系爭契約書第1
15 條約定明確記載被告應將系爭土地「贈與」原告，足見當事
16 人真意應係簽立「贈與契約」，故於被告將系爭土地所有權
17 移轉登記予原告前，原告無從以系爭土地所有權人自居。另
18 系爭契約書於95年6月28日簽立，原告遲至111年12月23日始
19 提起本件訴訟請求被告移轉登記系爭土地予原告，其依系爭
20 契約書請求被告贈與移轉登記之權利，已罹於15年時效而消
21 滅；且被告已於111年10月13日以律師函撤銷贈與系爭土地
22 之意思表示，經原告收受，兩造間就系爭土地所成立之贈與
23 契約，即因被告之撤銷而視為自始無效。從而，原告亦無從
24 執系爭契約書，請求被告贈與移轉登記系爭土地予原告。

25 (四)被告雖於105年10月17日將其所有坐落臺南市○○區○○段0
26 00○○地號土地（下稱529之9地號土地），以總價756萬90元
27 出售予訴外人陳漢倫，並與陳漢倫之代理人陳清祥簽訂不動
28 產買賣契約書；然此買賣標的為529之9地號土地，與系爭土
29 地完全無關，且被告將上開買賣價金中之80萬元無償贈與吳
30 翠秀，係基於手足親情，避免吳翠秀生活陷於困難，並非作
31 為吳翠秀出售系爭土地持分之對價等語，資為抗辯。

01 (五)並聲明：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、兩造不爭執事項：

05 (一)兩造為兄弟姊妹關係，父親為吳清杉（57年10月22日歿）、
06 母親為吳王除，家中長子為吳國珍（94年1月11日歿），次
07 子吳國光，三子吳豐彥（已歿），四子被告，長女吳巧雲，
08 次女吳翠秀，三女吳瓊桃。

09 (二)對於原告所提出之系爭契約書，被告雖否認其真正；然若該
10 契約書經認定為真正，對於其上所載之「台南市○○區○○
11 段000地號，面積714.97平方公尺」土地係指92年2月10日分
12 割完成後之系爭土地，兩造並不爭執。

13 (三)系爭土地與鄰近土地重測前、後名稱、面積變更及所有權登
14 記情形：

15 1.79年5月17日重測前：

16 (1)「溪心寮段860之5地號」土地，重測後為「臺南市○○
17 區○○段000地號」土地，面積783.73平方公尺。

18 (2)「溪心寮段860之4地號」土地重測後為「臺南市○○區
19 ○○段000地號」土地，面積290.38平方公尺；「溪心
20 寮段860之2地號」重測後為「臺南市○○區○○段000
21 地號」土地，面積1萬1,781.07平方公尺。

22 2.91年11月5日合併、分割：（原因發生日分別為91年10月2
23 8日、29日）

24 (1)上開重測後529地號土地與530、531地號合併，合併後面
25 積1萬2,855.17平方公尺（此即舊529地號土地），登記為
26 吳國珍（權利範圍4分之1），吳國光（權利範圍1萬之197
27 9），吳豐彥（權利範圍4分之1），被告（權利範圍4分之
28 1）及林欄（權利範圍1萬分之521）所共有。

29 (2)舊529地號土地再分割出529（即系爭土地，分割完成後面
30 積：714.97平方公尺）、529之1、529之2、529之3、529
31 之4、529之5、529之6地號等7筆土地，並均由上開5位共

01 有人按上開共有比例維持共有。

02 3.92年2月10日分割共有物（原因發生日91年12月20日），
03 將529及529之1至529之7地號土地為如下分配：

04 (1)系爭土地，面積714.97平方公尺，登記為被告所有（權
05 利範圍全部）。

06 (2)529之1地號土地，面積2,810.18平方公尺，登記為吳國
07 珍（權利範圍1萬分之1108）、被告（權利範圍1萬分之
08 8892）所共有。

09 (3)529之2地號土地，面積2,544.04平方公尺，登記為吳國
10 光所有（權利範圍全部）。

11 (4)529之3地號土地，面積2,810.18平方公尺，登記為吳豐
12 彥所有（權利範圍全部）。

13 (5)529之4地號土地，面積669.75平方公尺，登記為林欄所
14 有（權利範圍全部）。

15 (6)529之5地號土地，面積495.87平方公尺，登記為吳國珍
16 （權利範圍1萬分之1860）、吳豐彥所共有（權利範圍1
17 萬分之8140）。

18 (7)529之6地號土地，面積2,810.18平方公尺，登記為吳國
19 珍所有（權利範圍全部）。

20 (四)被告於105年10月7日與陳漢倫（由陳清祥代理）簽立「不
21 動產買賣契約書」，約定由被告將529之1地號土地分割如
22 本院卷第352頁地籍圖所示A、B部分後，將A部分即分割後
23 新增之529之9地號土地（面積555.38平方公尺，即168.002
24 坪）出售予陳漢倫，每坪土地售價為4萬5,000元，價金共7
25 56萬90元。嗣陳清祥以開立數張支票之方式，代陳漢倫清
26 償上開不動產買賣契約之價金，被告分別於105年10月12日
27 將陳清祥所開立發票日105年10月7日、票號0000000號、票
28 面金額10萬元之支票，及於105年12月30日將陳清祥所開立
29 發票日105年12月30日、票號0000000號、票面金額70萬元
30 之支票兌現後，存入吳翠秀之臺南農會帳戶內。

31 五、兩造爭執事項：

01 原告主張兩造間就系爭土地存在借名登記契約，依系爭契約
02 書請求被告返還系爭土地，分別移轉系爭土地所有權應有部分
03 分330.58平方公尺、128.13平方公尺、69.39平方公尺、12
04 8.13平方公尺予吳國光、吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃，有無理
05 由？

06 六、本院得心證之理由：

07 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
08 允為處理之契約，民法第528條定有明文。而稱「借名登
09 記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
10 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
11 之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性
12 質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或
13 公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民
14 法委任之相關規定。次按當事人主張有利於己之事實者，就
15 該事實負有舉證責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。
16 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
17 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
18 信之程度，始可謂已盡舉證之責。

19 (二)本件原告主張系爭土地原為吳國珍、被告所共有（權利範圍
20 各2分之1），由吳國珍將其所有應有部分借名登記於被告名
21 下，嗣吳國珍、被告均同意將系爭土地全部移轉為原告所
22 有，分配由吳國光取得330.58平方公尺，吳巧雲、吳翠秀、
23 吳瓊桃各取得128.13平方公尺，系爭土地實質上已由原告取
24 得所有權而依上開比例共有，然為節省稅賦成本及基於信任
25 被告，原告繼續將系爭土地借名登記於被告名下，未辦理移
26 轉登記，惟系爭土地實質上為原告管理、使用，被告亦將系
27 爭土地所有權狀交由吳巧雲保管，爰類推適用民法第541條
28 第2項規定，或依同法第179條規定，擇一請求被告依上開比
29 例將系爭土地移轉登記予原告等情，並提出63年分家明細
30 書、系爭契約書、系爭土地所有權狀、臺南農會111年12月1
31 4日臺南農信字第1110002615號函、臺南農會臨時對帳單等

01 為證（見111年度南司調字第373號卷，下稱調字卷，第41、
02 43頁；本院卷第71至75頁，第391頁）；惟均為被告所否
03 認，並以前詞置辯。揆諸前揭法律規定及說明，自應由原告
04 就其與被告間存在系爭土地借名登記契約之事實，負舉證之
05 責。

06 (三)經查，系爭土地重測前、後之名稱、面積變更及所有權登記
07 情形，如四、兩造不爭執事項(三)所示，並有舊529地號土地
08 登記簿、系爭土地土地建物查詢資料、異動索引及臺南市安
09 南地政事務所113年3月19日安南地所一字第1130024196號函
10 暨所附系爭土地相關資料（見本院卷第69、77頁，第79至84
11 頁，第231至281頁）在卷可稽。依上開土地登記資料，可見
12 系爭土地自92年2月10日分割完成後迄今，均登記為被告單
13 獨所有（見本院卷第259、260頁；112年度補字第203號卷第
14 31頁）。原告雖主張吳國珍於92年間，為便利同一人繼承所
15 得之各筆土地能完整使用，且因與被告間有消費借貸關係，
16 爰以吳國珍於92年2月10日分割後所分得之529之1地號土地
17 （權利範圍1萬分之1108），結算與被告間之消費借貸關係
18 後，與被告交換系爭土地權利範圍2分之1，系爭土地因而實
19 質上變更為吳國珍及被告共有（權利範圍各2分之1），529
20 之1地號土地則變更為被告單獨所有；惟吳國珍未就系爭土
21 地辦理權利移轉登記，而係將其所有之系爭土地權利範圍2
22 分之1借名登記於被告名下云云。然自卷內所附系爭土地之
23 登記及異動資料，並無從看出原告所主張系爭土地於92年間
24 曾由吳國珍、被告共有，權利範圍各2分之1之登記情形；且
25 529之1地號土地雖於92年7月17日變更登記為被告單獨所
26 有，惟登記原因記載為「買賣」，有529之1地號土地異動索
27 引在卷可參（見本院卷第419、425頁），此與原告主張吳國
28 珍、被告因私人消費借貸關係交換土地之主張，尚屬有間，
29 要無從逕此推論原告上開主張屬實。原告固另以證人即吳國
30 珍媳婦（即吳英尉配偶）郭貴玉於本院審理中具結證稱：
31 「吳國本一直賣地，還賣給吳國珍900坪」等語（見本院卷

01 第213頁)，主張被告確實有向吳國珍借錢、出賣土地之私
02 人借貸關係云云；然證人郭貴玉上開證述，至多僅能證明郭
03 貴玉知悉被告曾出售土地予吳國珍之事，尚無法作為吳國珍
04 曾於結算私人借貸關係後，以529之1地號土地持分與被告交
05 換系爭土地2分之1持分之證明。原告復未就吳國珍與被告間
06 存在何消費借貸關係、或如何以其他土地交換取得系爭土地
07 權利範圍2分之1持分之情，提出其他證據資料以資佐證（見
08 本院卷第424、425頁），其此部分關於吳國珍與被告結算私
09 人消費借貸關係、交換土地，吳國珍因而取得系爭土地權利
10 範圍2分之1所有權之主張，自難認可採。

11 (四)原告另提出系爭契約書（見調字卷第43頁；本院卷第391
12 頁），作為吳國珍與被告間及兩造間就系爭土地存在借名登
13 記契約之證明。經查：

14 1.被告雖否認系爭契約書之真正，並以前詞置辯；惟該契約書
15 簽立時間為95年6月28日，觀諸被告於該契約書上之簽名、
16 印文，與被告自行提出之105年10月7日「不動產買賣契約
17 書」上其簽名及印文（見本院卷第351頁；被告不爭執該不
18 動產買賣契約書上被告之簽名及印文為真正，此見本院卷第
19 426頁）相較，以肉眼辨識，2份文件上之被告簽名運筆筆
20 順、書寫特徵，均非常相似，應為同一人所簽，上開2份文
21 件中之被告印文樣式，以肉眼辨識，亦屬同一，由上可徵，
22 系爭契約書應屬真正。被告雖辯稱：系爭契約書上被告之簽
23 名，與原告提出之63年分家明細書上被告簽名，明顯不同，
24 63年間被告已經成年，自該時起至95年間並未發生足使被告
25 明顯改變字跡之事，可見該2份文書上之被告簽名均非真正
26 云云；然自63年間至95年間，業已經過30餘年，個人字跡極
27 有可能於此相當長之期間內發生不同變化，要難僅以系爭契
28 約書及63年分家明細書上被告簽名字跡並不相似，逕論原告
29 提出之系爭契約書為偽造，被告此部分所辯，難可憑採。從
30 而，原告提出附有被告簽名及印文之系爭契約書應為真正，
31 堪可認定。

01 2.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
02 約之文字（民法第98條參照），但契約文字已表示當事人真
03 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最
04 高法院98年度台上字第816號判決意旨參照）。查系爭契約
05 書雖經認定為真正，然觀諸該契約書之文字內容（詳見附表
06 2），首文明揭為兩造「為土地取得問題」之約定條件，其
07 中第1條約定雖提及「經共有土地分割，吳國珍之持分1/2全
08 部『信託登記』在被告名下」，惟此與原告所主張吳國珍將
09 系爭土地權利範圍2分之1之持分「借名登記」於被告名下，
10 兩者法律關係仍屬有間，尚難據此作為吳國珍已實質取得該
11 部分土地所有權，並借名登記於被告名下之證明；且縱使上
12 開「信託登記」之用語，確如原告所主張當事人真意為「借
13 名登記」，僅因不諳法律而誤用字詞，然該契約書既於吳國
14 珍94年間過世後始由兩造簽署簽立，則不論上開用語是否實
15 為「借名登記」之意，均僅為兩造意思，無法作為吳國珍確
16 實有將土地「借名登記」於被告名下真意之證明。況被告否
17 認原告所稱吳國珍與被告交換土地、結算私人消費借貸關係
18 而取得系爭土地2分之1持分之主張，原告亦未就此主張提出
19 足資證明為真之證據資料，業如前述，從而，原告主張吳國
20 珍以其所有之529之1地號土地持分及結算私人消費借貸關
21 係，與被告交換系爭土地2分之1持分後，實質擁有系爭土地
22 權利範圍2分之1之所有權，並將之借名登記於被告名下等
23 情，已難憑採。

24 3.再者，系爭契約書第1條後段至第3條約定內容係記載：吳國
25 珍生前與被告同意將系爭土地「贈與」吳國光面積100坪，
26 另116.278坪贈與吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃各持分3分之1；
27 原告若出售或要求「贈與登記」，被告願無條件提供有關證
28 件協助辦理並至登記完成；「贈與土地」由原告方自行協議
29 取得位置，被告願配合辦理分割、「贈與登記」等語。則姑
30 不論吳國珍是否確有取得系爭土地權利範圍2分之1之事實，
31 而得以處分該地，亦不論系爭契約書僅由兩造簽署，無法藉

01 此確認吳國珍是否有贈與該地予原告之真意，依系爭契約書
02 上開所載文意，至多僅能看出被告同意將系爭土地「贈與」
03 原告，依此，原告依系爭契約書所取得之權利，應僅係請求
04 被告為「贈與登記」之權。而不動產物權之取得，需經登記
05 始生效力（民法第758條第1項參照），則於被告將系爭土地
06 贈與登記予原告以前，被告仍為系爭土地之所有權人，是自
07 系爭契約書所載內容意旨，尚無法證明原告所主張其等已取
08 得系爭土地所有權，僅借名登記於被告名下之事實。又原告
09 雖主張系爭契約書所載「贈與」，均是「移轉土地」之意，
10 因兩造不懂法律，委請代書草擬系爭契約書內容，以致用語
11 並不精確，但當事人真意確實為「移轉」土地等語（見本院
12 卷第428頁）；然整體觀察系爭契約書內容，兩造約定僅提
13 及被告「贈與」系爭土地予原告，及原告得請求、被告應配
14 合辦理「贈與登記」等語，全然未敘及原告始為系爭土地所
15 有權人，或原告僅係將系爭土地借名登記於被告名下，仍實
16 質擁有管理、處分、使用之權，或被告應於何期限內將系爭
17 土地登記返還原告之情，反係記載被告「同意贈與」系爭土
18 地予原告、應配合辦理「贈與登記」等文字明確，殊難捨該
19 等「贈與」文字之明確記載，逾越文義逕行推認兩造間就系
20 爭土地係存在借名登記契約。是原告此部分之主張，亦難認
21 可採。

22 (五)原告復主張證人郭貴玉（即吳英尉配偶）於審理中之證詞，
23 可證明其所主張吳國珍取得系爭土地權利範圍 $\frac{2}{3}$ 並借名
24 登記於被告名下，及吳國珍與被告（權利範圍各 $\frac{2}{3}$ ）均
25 同意將系爭土地按比例分配予原告，系爭土地已為原告所
26 有，僅係借名登記於被告名下之事實。然查：

27 1.證人郭貴玉於本院審理中具結證稱：

28 (1)「63年分家明細書」我先生吳英尉有給我看，我很清楚，
29 這塊「大三角」最早是登記吳國珍的名字，63年分配的時
30 候，因為家族有爭議，吳國珍就帶著吳豐彥、被告、吳翠
31 秀、吳瓊桃到臺南生活，還栽培被告到大學畢業，之後吳

01 國珍說他原來的土地就負責來養母親吳王除和吳瓊桃、吳
02 翠秀，所以我嫁過去的時候，我們都跟吳王除生活在一
03 起；63年分家明細書雖然沒有說分土地給吳國珍，而是分
04 給吳王除等人，但當時地不值錢，他們都要生活，吳國珍
05 就說要用100萬等於是跟吳王除、吳瓊桃、吳翠秀買他們6
06 3年協議分到的土地，等值交換來養他們，所以當時土地
07 實際上是給吳國珍。

08 (2)吳清杉過世之後，吳國光的土地一直在賣，賣到92年分土
09 地的時候，已經沒有土地沒有錢了，就來求我父親吳國
10 珍，看能否給他一點土地蓋房子，所以我父親才會說要10
11 0坪的土地給他（指吳國光）；吳國珍下面3個兄弟姊妹92
12 年間都已經結婚了，女生來跟哥哥說，男生都有，為何女
13 生沒有，我父親就說4個兄弟每個150坪給3個女生，這都
14 是我婆婆吳王菊跟我說的，且當時我跟公公婆婆住在一
15 起，這些事情我也都有聽他們說，問住在附近的人也都知道。
16 當時吳國珍分配到的是比較外圍的土地，吳國光提出
17 這個要求，但吳豐彥的太太不願意給其他兄弟姊妹土地，
18 只有吳國珍要給，被告也有要給，因為吳國光的房子剛好
19 就蓋在529地號土地，吳國珍說529地號土地200多坪，他
20 要給弟妹也差不多是200多坪，不夠的吳國珍把自己名下
21 的土地湊一湊拿來分配，所以順理成章拿這土地分配給他
22 們；原本529地號土地有5個人共有，當時兄弟姊妹之間，
23 只有被告和吳國珍願意拿土地拿出來分配，據我所知，是
24 為了方便的因素，因為吳國珍要湊土地，需要連被告原本
25 有的土地一起湊來分配，所以為求便利，全部登記在被告
26 名下，因為被告也有意願把土地分配給兄弟姊妹，至於被
27 告事後有無反悔我不知道，我上開只是要講吳國珍要給的
28 土地已經給出去了；529地號土地確實是我父親吳國珍要
29 給二弟（指吳國光）和3個妹妹的，不是被告本身有的。

30 (3)（系爭土地）為何變成全部都是變成吳國本（所有），是
31 因為529地號土地上，已經被吳國光蓋房子，他們要過戶

01 (土地)要(房子)全部拆掉才能過戶，吳國光的太太知
02 知道那塊要重劃，為了要拿到補償費，所以沒有過戶，才會
03 在95年6月的時候寫了合約書(即系爭契約書)，兄弟姊
04 妹5個寫的；那張合約書我們都不知道，因為吳國珍在94
05 年過世，吳王除也不知道，111年8月23號我大姑丈就是吳
06 巧雲的先生過世，家族聚在一起，之後111年9月被告說要
07 去看吳國光，我兒子就開車帶著被告、被告太太吳林淑惠
08 去看吳國光，看得時候吳國光的媳婦郭惠珠就當著被告和
09 吳林淑惠的面，拿95年的契約書出來，當時我在場，就拿
10 給被告看，他沒有講話，再拿給林淑惠看，林淑惠說不知
11 道，後來我拿給吳王荀看，吳王荀也不知道；94年1月11
12 吳國珍過世後，他們兄弟姊妹說手上都沒有證據證明吳國
13 珍要給兄弟姊妹土地，所以才寫這份合約書，因為怕借名
14 登記的事情口說無憑，才會寫這份，這是我所知道的原
15 因。

16 (4)4甲土地所有權狀很多，我父親要給529地號土地的時候，
17 就已經登記給被告名字，但是其實是要給二叔和其他兄弟
18 姊妹，被告怎麼會不知道，權狀是寄放在吳巧雲那邊，所
19 以他們的小孩怎麼會說遺失，這是吳巧雲跟我說的，被告
20 女兒吳雅倩還要去跟吳巧雲要權狀，吳巧雲說這是吳國珍
21 要給我們的土地，只是還沒有過戶，所以登記借放在被告
22 名下，且110年權狀補發不是被告本人去申請的，是他的
23 女兒吳雅倩去聲請的。

24 (5)當時被告和吳國珍有意願將土地分配出來給兄弟姊妹，為
25 求便利是登記給被告，而不是登記吳國珍名下，是因為我
26 父親吳國珍其他土地都登記在小孩和孫子名下，他認為自
27 己老了，沒有再要求這種東西，土地是要給二叔和妹妹，
28 那是他們那輩的問題，當然不會想要登記在子孫名下，而
29 且被告住在吳國珍隔壁，跟我們住旁邊10幾年，被告女兒
30 吳雅倩還搬來跟我住了幾年，他們情形我很清楚等語(見
31 本院卷第209至217頁)。

01 2.證人郭貴玉上開證述，雖可佐證吳國珍有將土地分配予原告
02 以照顧手足之意，惟此吳國珍可得分配之「土地」為何筆土
03 地，並非具體明確。證人郭貴玉雖具結證稱：吳國珍要扶養
04 吳王除及弟弟妹妹，需要錢，等於用100萬跟吳王除、吳瓊
05 桃、吳翠秀買他們依63年分家明細書分到的土地，等值交換
06 來養他們，所以當時土地實際上是給吳國珍等語（見本院卷
07 第210、211頁）；然姑不論被告就63年分家明細書之真正，
08 仍有爭執（見本院卷第53頁），自形式上觀之，63年分家明
09 細書標題為「吳國珍、吳國光、吳豐彥、吳國本分家明細
10 書」，內容記載吳國光分得「溪心寮段（大三角）漁塭，大
11 約1甲（占全部4分之1）」及其他土地，吳豐彥、被告及吳
12 王除、吳翠秀、吳瓊桃（3人合分）各分得「溪心寮段（大
13 三角）漁塭4分之1」，「溪心寮段之土地，大約80坪，餘數
14 應歸大侄兒吳英尉」等語（詳見附表1），署名者為「吳王
15 除、吳國光、吳豐彥、吳國本（即被告）、吳翠秀、吳瓊
16 桃、吳英尉」，並未記載吳國珍分得系爭土地之前身「溪心
17 寮段（大三角）漁塭」（面積較大，包含系爭土地）任何部
18 分，亦未有吳國珍簽名其上，對於吳國珍有何實質上取得溪
19 心寮段（大三角）漁塭土地而對於該等土地具有分配權限之
20 情，自屬無法證明。且原告自陳：吳清杉因重男輕女的傳統
21 觀念，未將相應資產留給女性家族成員，為避免照顧不足而
22 使家族成員無以為繼，兩造母親吳王除偕第二代子女，遂於
23 63年間再訂立63年分家明細書重為分配，但實際上嗣後還是
24 沒有按照63年分家明細書之約定分配土地持分等語明確（見
25 本院卷第138頁），可徵縱使63年分家明細書為真正，吳清
26 杉繼承人亦未依該明細書分配遺產。從而，證人郭貴玉上開
27 所述吳國珍以扶養吳王除、吳翠秀、吳瓊桃等人交換其等依
28 63年分家明細書分得之土地等語，即無以作為吳國珍曾取得
29 系爭土地全部或一部所有權之證明。

30 3.證人郭貴玉就系爭土地登記於被告名下之原因，固具結證
31 稱：於92年間吳國珍為照顧手足欲重新分配土地，當時（土

01 地分割前) 系爭土地由5人共有，僅有吳國珍及被告願意將
02 土地分配移轉給兄弟姊妹，吳國珍需要把自己及被告名下的
03 土地湊一湊拿來分配，為了方便的因素，便全部登記在被告
04 名下等語(見本院卷第211、216頁)。核證人上開證述，雖
05 與系爭土地於92年2月10日共有物分割前(即當時之舊529地
06 號土地)係由吳國珍(權利範圍4分之1)、吳國光(權利範
07 圍1萬之1979)、吳豐彥(權利範圍4分之1)、被告(權利
08 範圍4分之1)及林欄(權利範圍1萬分之521)5人共有之土
09 地登記資料內容相符(參四、兩造不爭執事項(三)所載)；然
10 其所稱吳國珍「為方便分配而將自己與被告所有土地湊一
11 湊，悉數登記於被告名下」之土地地號、權利範圍為何，均
12 非具體明確。且依系爭土地登記資料，可見系爭土地自92年
13 2月10日分割共有物完成後迄今，均登記為被告單獨所有，
14 已如前述；另細觀舊529地號土地5位共有人，於92年2月10
15 日共有物分割前、後分配取得之土地面積比較(如附表3所
16 示)，可見包含吳國珍、被告在內之各舊529地號土地共有
17 人，依原持有舊529地號土地權利範圍比例換算取得之土地
18 面積，均與其等於92年2月10日分割共有物後取得新地號土
19 地持分換算之土地面積，幾乎相同，被告並未多受土地分
20 配，是以，自上開土地登記資料以觀，並無法看出有何證人
21 郭貴玉所述吳國珍將自己與被告所有土地湊一湊後，全部登
22 記於被告名下之情。又原告關於吳國珍於92年間因與被告結
23 算消費借貸關係、交換土地而取得系爭土地權利範圍2分之1
24 持分實質所有權，並借名登記於被告名下之主張，並未提出
25 足資證明之證據資料，而無可採，已如前述。是以，依卷內
26 所附證據資料或證人郭貴玉之證述，均無法證明吳國珍有何
27 於92年2月10日土地分割後，曾取得系爭土地全部或一部，
28 僅係借名登記於被告名下，而實質上具有將該土地分配移轉
29 予原告權限之情，尚無從以證人郭貴玉上開所述「吳國珍因
30 需要把自己及被告名下的土地湊一湊拿來分配，為求方便，
31 便全部登記在被告名下」乙節，作為吳國珍將系爭土地借名

01 登記於被告名下之證明。

02 4.證人郭貴玉雖具結證稱：兩造簽95年契約書其他人都不知
03 道，是到111年9月家族會面時吳國光的媳婦郭惠珠拿出來，
04 大家才看到，當時拿給被告看，被告沒有講話，據其所知是
05 兩造為了吳國珍過世後，沒有書面證據證明吳國珍要給兄弟
06 姊妹土地，怕口說無憑，才寫這份契約書等語（見本院卷第
07 211至213頁）。然證人郭貴玉關於兩造簽立系爭契約書原因
08 之證述內容，僅屬其個人主觀看法，且吳國珍是否具有將系
09 爭土地分配予原告之權限，尚屬有疑，自系爭契約書之文字
10 記載，亦無法看出原告所主張已取得系爭土地所有權，僅借
11 名登記於被告名下之事實等情，均業如前述，自難以證人郭
12 貴玉此部分之證述，為對原告有利之認定。

13 (六)原告再以系爭土地所有權狀正本係由吳巧雲保管，且000年0
14 0月間被告將登記於其名下之529之1地號土地分割成A、B部
15 分後，將A部分即529之9地號土地出售予陳漢倫，並將作為
16 該土地對價之支票2紙，分別於105年10月12日兌現10萬元、
17 105年12月30日兌現70萬元（合計80萬元）後，存入吳翠秀
18 之臺南農會帳戶等情，主張原告確實為系爭土地實質所有
19 人，被告方會將所有權狀交付吳巧雲，且於出售土地持分後
20 將所得價金匯予吳翠秀，並提出系爭土地所有權狀、臺南農
21 會111年12月14日臺南農信字第1110002615號函及臺南農會
22 臨時對帳單等為證（見本院卷第71至75頁），及於審理中提
23 出系爭土地所有權狀正本（見本院卷第206頁），經核無
24 訛。而被告雖對其於105年10月7日與陳漢倫簽立「不動產買
25 賣契約書」，約定由被告將529之9地號土地（面積555.38平
26 方公尺，即168.002坪），以共756萬90元之對價出售予陳漢
27 倫，及被告於上開日期將合計80萬元之票款兌現後存入吳翠
28 秀之臺南農會帳戶內等事實，並不爭執，然否認此匯款與系
29 爭土地有關，亦否認有何將系爭土地權狀正本交付吳巧雲保
30 管之情。查兩造為兄弟姊妹關係，且系爭土地及鄰近土地均
31 為兩造父親所遺財產，則兩造間存在金錢往來關係，或為土

01 地分配事宜，就與系爭土地或鄰近土地相關之土地所有權狀
02 資料相互交付持有及保管，均難謂與常情有違，是尚難僅以
03 吳巧雲持有系爭土地所有權狀，及被告於出售529之1地號部
04 分土地予第三人後將所得80萬元款項匯予吳翠秀之事實，作
05 為原告為系爭土地之所有權人，或兩造間就系爭土地存在借
06 名登記契約事實之證明。原告此部分之主張，亦難認可採。

07 (七)綜上，依卷內所附證據資料及證人郭貴玉之證述，均無法證
08 明原告所主張其等為系爭土地所有權人，僅係將系爭土地借
09 名登記於被告名下，兩造間就系爭土地存在借名登記契約之
10 事實，原告請求被告返還系爭土地及將系爭土地分別依比例
11 予以移轉登記，為無理由，應予駁回。

12 七、綜上所述，原告主張兩造間就系爭土地存在借名登記契約，
13 然未能舉證證明至使法院就該契約存在達到確信之程度，本
14 院自無從認定其主張為真。從而，原告主張類推適用民法第
15 541條第2項規定及依同法第179條規定，擇一請求被告返還
16 系爭土地，將該地面積330.58平方公尺、128.13平方公尺、
17 69.39平方公尺、128.13平方公尺之所有權分別移轉登記為
18 吳國光、吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃所有，均難認有據，應予
19 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請易失所附麗，
20 應併予駁回。

21 八、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
26 民事第三庭 法 官 陳 薇

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

01
02
03

附表1：

吳國珍、吳國光、吳豐彥、吳國本分家明細書

- 一、吳國光分之部份：學甲漁塭一、四甲，溪心寮段（大三角）漁塭，大約一甲（占全部肆分之壹），位置靠塭寮前一池，房屋及工具共用，海尾段社內375號邊之土地（包括公共地），大約一百二十坪。
- 二、吳豐彥分之部份：溪心寮段（大三角）漁塭肆分之壹。
- 三、吳國本分之部份：溪心寮段（大三角）漁塭肆分之壹。
- 四、吳王除、吳翠秀、吳瓊桃合分之部份：溪心寮段（大三角）漁塭肆分之一，溪心寮段之土地，大約八十坪，餘數應歸大侄兒吳英尉之部份。

合分之姓名 母 吳王除（簽名）
二兄 吳國光（簽名）
三兄 吳豐彥（簽名）
四兄 吳國本（簽名）
二妹 吳翠秀（簽名）
三妹 吳瓊桃（簽名）
大侄 吳英尉（簽名）

中華民國六十三年三月十二日

04
05

附表2：

契 約 書

立契約書人吳國本（以下簡稱甲方）吳國光（以下簡稱乙方）吳巧雲、吳翠秀、吳瓊桃等三人（以下簡稱丙方），甲、乙、丙等三方茲為土地取得問題，約定條件如下：

- 一、甲方名下台南市○○區○○段000地號，面積714.97平方公尺（即216.278坪）土地一筆，原為吳國珍及甲方各持分1/2，經共有土地分割，吳國珍之持分1/2全部信託登記在甲方名下，吳國珍生前與甲方同意將上述土地贈與乙方 面積100坪，另116.278坪贈與丙方等三人各持分1/3。
- 二、乙、丙兩方若出售或要求贈與登記，甲方願無條件提供有關證件協助辦理並至登記完成。但有關之增值稅及登記所需之相關稅費全部由乙、丙方按取得面積負擔繳納與甲方無關。
- 三、贈與土地由乙、丙方自行協議取得位置，甲方願配合辦理分割、贈與登記。
- 四、本契約書作成同文五份，各執一份為據。

(續上頁)

01

立契約書人：甲方 吳國本（簽名、蓋章）
 立契約書人：乙方 吳國光（簽名、蓋章）
 立契約書人：丙方 吳巧雲（簽名、蓋章）
 立契約書人：丙方 吳翠秀（簽名、蓋章）
 立契約書人：丙方 吳瓊桃（簽名、蓋章）

中 華 民 國 95 年 6 月 28 日

02

附表3：

03

【舊529地號土地91年11月5日及92年2月10日分割前、後，各共
 有人持有土地面積比較表】

04

（土地面積單位：平方公尺，均4捨5入至小數點後第2位）

05

06

共有人姓名	分割前			分割後				
	舊529地號之權利範圍	舊529地號土地面積	共有人持分換算土地面積	共有人取得之新地號土地	新地號土地面積	共有人取得新地號土地之權利範圍	共有人持分換算土地面積	分割後共有人取得土地面積之總和
吳國珍	4分之1	1萬2,855.17	3,213.79	529之1地號土地	2810.18	1萬分之0000	000.37	3,213.78
				529之5地號土地	495.87	1萬分之1860	92.23	
				529之6地號土地	2810.18	全部	2810.18	
吳國光	1萬之1979	同上	2,544.04	529之2地號土地	2544.04	全部	2544.04	2544.04
吳豐彥	4分之1	同上	3,213.79	529之3地號土地	2810.18	全部	2810.18	3,213.82
				529之5地號土地	495.87	1萬分之0000	000.64	
吳國本(被告)	4分之1	同上	3,213.79	529之1地號土地	2810.18	1萬分之8892	2,498.81	3,213.78
				529地號土地(系爭土地)	714.97	全部	714.97	
林欄	1萬分之521	同上	669.75	529之4地號土地	669.75	全部	669.75	669.75