

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2380號

原告 林治國

訴訟代理人 劉亭均律師

被告 王瑞蓉

訴訟代理人 江信賢律師

葉怡欣律師

吳佳穎律師

蔡麗珠律師

上一人

複代理人 張中獻律師

上列當事人間返還土地權狀事件，本院於民國114年3月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺南市永康區永華段192、193、194、196、197、198、
208、209、210、211地號土地之所有權狀正本返還予原告。

訴訟費用新臺幣1萬7,335元由被告負擔，並應自本判決確定之翌
日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決第1項於原告以新臺幣55萬元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣165萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告、訴外人林治娟、林長靜為訴外人周逢麟（已歿）之
同居人，原告為林治娟之弟弟，訴外人周益全為被告與周
逢麟所生之子、訴外人周子君為林治娟與周逢麟所生之
女。原告現為坐落臺南市永康區永華段192、193、194、1
96、197、198、208、209、210、211地號土地（重測前地
號分別為：臺南市永康區網寮段559-112、559-3、559-10
6、559-97、559-110、559-111、555-58、559-5、555-9

01 8、559-6地號，下合稱系爭土地）之所有權人，系爭土地
02 係原告向周逢麟購買並支付一定價金而取得，且有委請代
03 書辦理系爭土地所有權移轉相關事宜，惟國稅局事後認定
04 系爭土地價值與原告所支付價金不相當，應屬贈與關係，
05 方補徵贈與稅，原告確實因向周逢麟購買系爭土地而成為
06 系爭土地之所有權人，然被告明知原告為系爭土地之所有
07 權人，竟未經原告同意，擅自取走本應係由原告持有、管
08 領之系爭土地之土地所有權狀（下合稱系爭所有權狀），
09 且拒不返還。原告已於民國113年10月8日寄發台南開元路
10 郵局存證號碼256號存證信函，請求被告於函到3日內返還
11 系爭所有權狀，惟未獲被告置理。

12 （二）周逢麟之子即訴外人周棋甯因對於周逢麟所遺遺產之所有
13 權歸屬登記存有爭議，兩造、訴外人林長靜、周棋甯方於
14 92年2月25日在理維國際法律事務所之郭清寶律師見證下
15 書立協議書（下稱系爭協議書），將周逢麟所遺遺產之權
16 利歸屬以系爭協議書確認，並於周棋甯、周益全將周逢麟
17 積欠大寮區農會之新臺幣（下同）1億餘元處理完畢後，
18 且周棋甯請求時，原告方願將系爭土地贈與周棋甯、周益
19 全，並非因此得認為系爭土地僅係周逢麟借名登記於原告
20 名下。再者，縱被告取得系爭所有權狀係周逢麟親自交
21 付，則周逢麟與被告間應成立委任關係，然周逢麟已於91
22 年12月26日死亡，委任關係已終止，被告亦因此喪失占有
23 系爭所有權狀之合法權源，更遑論周逢麟、周益全、被告
24 間存在占有連鎖關係。

25 （三）原告於給付系爭土地之買賣價金後有取得系爭所有權狀，
26 僅因原告當時仍在大學就學，原告便將系爭所有權狀長期
27 交由林治娟保管，於以系爭土地作為擔保向銀行貸款時，
28 由負責辦理相關事宜之代書自林治娟處取得系爭所有權狀
29 後交給原告，原告並於銀行辦理上開貸款事宜時，將系爭
30 所有權狀交給林治娟，再由林治娟轉交予被告，是被告抗
31 辯原告從未持有系爭所有權狀，僅為系爭土地之借名登記

01 名義人，而非真正所有權人，顯不可採。又如被告與周逢
02 麟間就系爭土地存在信託關係，周逢麟自不可能再將系爭
03 土地所有權移轉登記予原告，再如被告與周逢麟間信託關
04 係已經撤銷，周逢麟亦應將系爭土地借名登記於被告名
05 下，蓋周益全為被告之子，然周逢麟反而將系爭土地之全
06 部所有權移轉登記予原告，林長靜、被告名下有周逢麟移
07 轉之多數不動產，林治娟則因擔任周逢麟所積欠債務之連
08 帶保證人故名下無任何財產，周逢麟便交代原告妥善照顧
09 周子君與林治娟。原告為系爭土地之真正所有權人，被告
10 自應將系爭所有權狀正本返還予原告。爰依民法第767條
11 第1項前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主
12 文第1項所示；2.願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯略以：

14 （一）周逢麟於90年12月10日委請郭清寶律師書立代筆遺囑，記
15 載系爭土地之應有部分2分之1由周益全繼承，當時周益全
16 尚未成年，方將系爭所有權狀交由被告代替周益全保管，
17 嗣被告於90年12月26日與周逢麟簽立信託契約書，約定將
18 系爭土地信託登記於被告名下，於信託關係消滅時，系爭
19 土地則歸屬周益全與周子君，然林治娟因擔任周逢麟向大
20 寮區農會借款之連帶保證人，慮及周子君權益可能未受保
21 障，林治娟便要求周逢麟將系爭土地借名登記於原告名
22 下，是原告雖為系爭土地之登記名義人，惟系爭土地實際
23 上係由周逢麟生前所出資購買，僅係借名登記於原告名
24 下，原告並非系爭土地之真正所有權人，且周逢麟為避免
25 原告擅將系爭土地出賣移轉予他人或為其他處分，自系爭
26 所有權狀核發後即由周逢麟自行持有，原告從未持有系爭
27 所有權狀，甚至原告取得系爭土地之所有權後，係由周逢
28 麟代為向地政機關申領系爭所有權狀，而非由原告自行向
29 地政機關申領，亦可見系爭土地並非周逢麟贈與原告，原
30 告僅係借名登記關係之出名人。

31 （二）周逢麟逝世後，因周棋甯對於系爭土地以及登記於被告與

01 林長靜名下之不動產存有爭議，認為系爭土地為周逢麟之
02 財產，應由周家男系子孫取得，兩造、林長靜、周棋甯便
03 於92年2月25日書立系爭協議書，系爭協議書第2條則約定
04 原告於系爭協議書期滿5年起，於周棋甯聲明不對兩造、
05 林長靜為任何民刑事主張後，周棋甯請求時，無條件配合
06 辦理移轉登記系爭土地應有部分2分之1予周棋甯，其餘應
07 有部分2分之1予周益全，可見原告確實僅為系爭土地之借
08 名登記名義人，否則原告不可能平白同意將系爭土地之應
09 有部分2分之1移轉登記予周益全。

10 (三) 基上，被告持有系爭所有權狀既係基於真正所有權人周逢
11 麟之交付，並代周益全保管，基於占有連鎖之法律關係，
12 自非無權占有，亦為原告所明知並同意，而原告對被告提
13 起刑事侵占之告訴，業經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南
14 地檢署）112年度調偵字第1224號為不起訴處分，並認定
15 系爭土地為周逢麟借名登記於原告名下，且為避免原告將
16 系爭土地出售而損及周益全之權益，周逢麟始將系爭所有
17 權狀交由被告保管，合於借名登記之實務操作，是原告請
18 求被告返還系爭所有權狀，應屬無據，亦有違反誠信原
19 則、權利濫用之虞。再者，實務上就借名登記為原因所為
20 之所有權移轉登記，通常係以「買賣」作為登記原因，故
21 被告將系爭土地所有權移轉予原告時，方以「買賣」為原
22 因辦理系爭土地所有權之移轉登記，雖國稅局認定兩造間
23 就系爭土地所有權之移轉並無法提出實質之買賣價金流向
24 證明，視為贈與而課徵贈與稅，然不得以此認定周逢麟有
25 將系爭土地贈與原告之意等語資為抗辯。並聲明：原告之
26 訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項（本院卷第313至314頁）：

28 (一) 原告於91年8月20日登記為系爭土地之所有權人（原因發
29 生日期為91年8月5日），登記原因為買賣，權利範圍為全
30 部（附件2）。

31 (二) 系爭所有權狀現均由被告持有。

- 01 (三) 周逢麟於90年12月10日委請理維國際法律事務所郭清寶律
02 師書立之代筆遺囑第三條第(二)點記載：「台南縣○○市○
03 ○段000000號、555-98號、559-3號、559-5號、559-6
04 號、559-13號、559-60號、559-82號、559-97號、000-00
05 0號、000-000號、000-000號、000-000號、562-6號、562
06 -7號等土地由周益全、周子君各繼承二分之一」(被證
07 1)；周逢麟嗣於91年12月26日死亡。
- 08 (四) 周益全為被告與周逢麟之子，周子君為林治娟與周逢麟之
09 女。
- 10 (五) 兩造、林長靜、周棋甯於92年2月25日於郭清寶律師見證
11 下所簽立之協議書第一條約定：「立協議書人確認甲乙丙
12 方(甲方、乙方、丙方分別即林長靜、被告、原告)登記
13 取得前揭土地完全合法，丁方(即周棋甯)聲明不對甲乙
14 丙方為任何民刑事主張。」；第二條約定：「丙方同意於
15 協議書期滿五年起，於丁方確時(應為實)履行第一條聲
16 明後，丁方請求時，無條件配合辦理移轉登記前揭A部分
17 土地(即系爭土地)不動產權利範圍二分之一於丁方，二
18 分之一移轉登記於周益全(乙方甲○○之子)…」(被
19 證2)。
- 20 (六) 周逢麟生前向高雄市大寮區農會借款4,500萬元，林治娟
21 為連帶保證人。
- 22 (七) 原告於113年10月8日寄發台南開元路郵局存證號碼256號
23 存證信函予被告，並由被告母親於113年10月9日收受(原
24 證2)。
- 25 (八) 周棋甯於111年10月6日對被告與訴外人王明慧、蔡明吉提
26 出刑事詐欺告訴，經臺南地檢署以112年度偵字第601、23
27 04號不起訴處分，再議後，經臺灣高等檢察署臺南檢察分
28 署以112年度上聲議字第1529號處分書駁回再議確定。
- 29 (九) 原告對被告提出刑事侵占告訴，經臺南地檢署檢察官以11
30 2年度調偵字第1224號為不起訴處分確定(被證3)。
- 31 (十) 被告與周益全起訴請求原告應將系爭土地應有部分2分之1

01 辦理所有權移轉登記予周益全，經臺灣高雄地方法院以11
02 2年度重訴字75號判決駁回、臺灣高等法院高雄分院以113
03 年度重上字第63號判決駁回上訴確定（本院卷第109至127
04 頁）。

05 （十一）周棋甯於112年3月1日對被告提起民事損害賠償訴訟，
06 現繫屬於臺灣高雄地方法院112年度訴字第715號審理
07 中。

08 四、兩造爭執事項：

09 原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告將系爭所有
10 權狀正本返還予原告，有無理由？

11 五、法院之判斷：

12 （一）所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他
13 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以
14 他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自
15 己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記
16 之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記
17 當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該
18 借名登記關係之事實負舉證責任。

19 （二）原告主張其為系爭土地之真正所有權人，然為被告所否
20 認，並抗辯系爭土地係周逢麟借名登記於原告名下，且系
21 爭所有權狀係周逢麟交由被告代周益全保管占有，故被告
22 並非無權占有等語，依上開說明，應由被告就周逢麟與原
23 告間就系爭土地有借名登記關係存在，負舉證之責。經
24 查：

25 1.周逢麟於90年12月10日委請證人郭清寶律師書立代筆遺
26 囑，第三條第(二)點記載系爭土地由周益全、周子君各繼承
27 2分之1，於周逢麟91年12月26日死亡前，原告於91年8月2
28 0日登記為系爭土地之所有權人等情，為兩造所不爭執，
29 則周逢麟當時會委請律師書立遺囑，顯係已就自身之身後
30 財產之繼承及如何分配有所規劃，並參照周逢麟於請律師
31 書立遺囑後1年之時間即死亡，亦可知周逢麟自知時日不

多，而有意以遺囑之方式確定將來所遺財產之權義歸屬，而被告雖爭執系爭土地係借名登記在原告名下，惟亦未否認系爭土地係原告自周逢麟處取得，則周逢麟於死亡前4個月之時間，始轉而將原本依遺囑應歸周子君及周益全各2分之1之系爭土地，移轉登記於原告名下，顯有其他考量及原因介入，而依一般常理，會預先書立遺囑者，通常即係預防於其死亡後，繼承人間因家產發生爭執對簿公堂，周逢麟於死亡前另將系爭土地以「借名」之方式登記於原告名下，與周逢麟欲於其死亡前確定所遺財產權益關係之行為不符，而依被告於另案即不爭執事項(九)之案件偵查時提出之系爭所有權狀影本，192、193、194、197、208、209、210、211地號土地之發狀日期為91年11月20日、196地號土地之發狀日期則為94年3月16日、198地號土地之發狀日期則為92年10月22日，有系爭所有權狀影本附卷可參（見臺南地檢署111年度他字第6560號卷第149至167頁），惟究係由何人申請發狀及領取，因已逾20年地政機關無法提供，亦據被告陳報在卷（見同上卷第147頁），而上開192、193、194、197、208、209、210、211地號土地之發狀日期係於原告登記系爭土地所有權人後不久、周逢麟死亡前，上開196、198地號土地之發狀日期則已為周逢麟死亡後，如係被告所述周逢麟擔心原告將系爭土地出售有害周益全之權利，則其發狀日期應同為91年11月20日較為合理，亦即應同為周逢麟生前申領並交付被告，故被告稱係周逢麟生前將權狀交給被告保管，與上開發狀日期所能證明之事實有所不符，難認被告係因周逢麟之交付而占有系爭所有權狀。

2. 再就系爭土地登記在原告名下之原因為何一節，證人周棋甯於另案即不爭執事項(十)之案件時證稱：「（協議書A部份土地（即系爭土地）登記在乙○○名下？）我是後來才知道。因為我的父親不可能讓外面的女朋友幫他背負債，所以才讓林治娟有一個保障，如果沒有人理她，林治娟可

01 以把房子賣掉去還債。」、「（因為登記在乙○○名下，
02 但是實際所有權人為何人？）我沒有理，但是我父親授權
03 所有的土地我都可以賣去處理大寮農會的債務」、「（剛
04 才說周逢麟授權所有的土地有無包括A部份土地？）周家
05 所有的財產包含A部份土地也可以。」、「（周逢麟的意
06 思A部份土地是要給何人？）沒有說要給誰。只是要給林
07 治娟一個保障，她當連帶保證人。」等語（見臺灣高雄地
08 方法院112年度重訴字第75號卷第189至190頁）。

- 09 3.證人即原告之姊林治娟於同上案件時證稱：「（對於92年
10 的協議書有無參與協議及簽署？）是，有。我們三個同居
11 人（指證人、林長靜、被告）跟周逢麟一同生活，因為周
12 逢麟他有投資，他去大寮農會借款4500萬元是我當保證
13 人，後來他生病之後，他有另外的規劃，所以他沒有還
14 錢，所以負債我也要連帶，因為我跟他有生一個女兒，他
15 為了照顧我們，當時他立遺囑有執行人吳瑜智會計師、郭
16 清寶律師，他們對於此規劃，其他的子女，因為資產大於
17 負債，有叫他其他子女全部拋棄繼承，所以才有後面的協
18 議書出來，全部拋棄繼承的時候，我是受遺贈人。我有參
19 與協議。乙○○是我的弟弟，因為我是保證人有被追討債
20 務的問題，所以周逢麟把協議書上的土地贈與給我的弟
21 弟，要照顧我及女兒。」、「（周逢麟的意思是要把土地
22 分給你嗎？）不是，是要給我弟弟，要讓我弟弟照顧
23 我。」、「（協議書第二、三條，剛才證人所作證的內容
24 他的證述有何意見？）對於第一條，取得土地完全合法，
25 對於合法的意思，我當時我合法的意思，是周逢麟的遺產
26 完全移交到我這個受遺贈人才是合法。現在周逢麟的遺產
27 還沒有到我這裡，我認為這個協議書現在不是執行的時
28 候。這份協議書基於周逢麟對我的照顧，如果周逢麟的負
29 債也清了，我才願意贈與給周家的子孫，所以我才願意簽
30 屬此份協議書，也有跟乙○○知會」、「（剛才證人說是
31 周逢麟贈與給被告的土地，有無相關的贈與契約？）贈與

01 不用簽署契約，國稅局有資料。」、「（【請鈞院提示系
02 爭土地謄本審重訴109頁】移轉的原因都是登記買賣，有
03 何意見？）因那時候我弟弟年輕，這些都是周逢麟辦理，
04 我不清楚，這部份就是贈與給我弟弟，要照顧我及女兒。
05 周逢麟辦理的時候我沒有參與經手。」等語（見同上卷第
06 173至175頁）、證人郭清寶律師於另案時證稱：「（丙方
07 乙○○的繼承人可否取得系爭土地的權利？）依照協議書
08 【即不爭執事項(五)之協議書】第四條是不可以。」、
09 「（如果乙○○的繼承人不得取得系爭土地的權利，是否
10 表示系爭土地就不是乙○○所有？）我無法確認當時乙○
11 ○取得土地的原因關係，所以我無法回答。」等語（見同
12 上卷第169至170頁）。

13 4.上開證人林治娟、周棋甯固分別為原告之姊、周逢麟之
14 子，與本件皆具有利害關係，然因本件本涉及周逢麟之財
15 產，知悉過程及細節者亦多為親屬，且均經其等具結，故
16 本院認仍可作為認定事實之參考，而依上證人所述可知，
17 原告登記為系爭土地之所有權人與證人林治娟擔任大寮農
18 會債務之連帶保證人有關，亦為被告所不爭執，且迄另案
19 整理不爭執事項時，仍未處理完結（見同上卷第220
20 頁），並參照證人周棋甯所述證人林治娟亦可將房子賣掉
21 去還債（證人周棋甯雖僅稱房子，然依其問答，應含系爭
22 土地）等語，亦可佐證原告就系爭土地具有處分之權限，
23 與借名登記之借名人仍保有處分權限之情形不同，故周逢
24 麟將系爭土地登記在原告名下既非借名登記之關係，且亦
25 無周逢麟登記在原告名下後仍由自己申領所有權狀之證
26 據，自難認被告目前占有系爭所有權狀為有權占有。

27 （三）從而，原告既為系爭土地登記之所有權人，且周逢麟將系
28 爭土地登記在原告名下亦非借名登記關係，周逢麟於將系
29 爭土地登記在原告名下後，亦無證據證明其有自行請領系
30 爭所有權狀，應認被告就系爭所有權狀為無權占有，則原
31 告本於其所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規

01 定，請求被告返還用以表彰系爭土地所有權歸屬之證明文
02 件，應屬有據。

03 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應
04 將系爭所有權狀正本返還予原告，為有理由，應予准許。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
06 據，認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。另
07 被告聲請傳喚周逢麟之女周紋綾到庭作證，惟本院就本件爭
08 點之認定業如前述，被告上開聲明調查之證據不足影響本院
09 心證裁判基礎，本院認核無調查之必要。

10 八、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定擔
11 保金額，予以准許。並依民事訴訟法第392條第2項規定，依
12 職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

15 民事第二庭 法 官 丁婉容

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

20 書記官 鄭梅君