

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第534號

原告 莊雅敏  
訴訟代理人 楊偉聖律師  
被告 胡美玲  
張尹馨  
張晏慈

0000000000000000  
張家瑄

上四人共同  
訴訟代理人 蘇小津律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告胡美玲、張尹馨、張晏慈、張家瑄應就繼承被繼承人張博惠所遺坐落臺南市○○區○○段000地號土地、共同共有權利範圍100分之15部分移轉登記予原告。
- 二、被告胡美玲應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地、權利範圍100分之9部分移轉登記予原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)、原告之父親之友人張炎輝於民國98年間向原告之父親表示欲出售坐落臺南市○○區○○段000○○○○○○地號土地4筆，土地面積共約2,000坪，每坪價格新臺幣（下同）8,000元，原告與配偶林子欽商量後決定購買投資，原告乃以轉帳或無摺存款之方式給付價金1,600萬元完竣，其中臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）因為當時介紹人表示系爭土地將來要參加重劃，共有人越多越好，而被繼承人張博惠乃原告之配偶林子欽之表哥，因此原告乃商請張博惠與被告胡美玲（夫妻關係）同意，而將系爭土地之應有

01 部分100分之9借名登記予被告胡美玲、應有部分100之15借  
02 名登記予張博惠。嗣張博惠於103年間死亡，其出名登記之  
03 應有部分100分之15遂由其繼承人亦即被告4人共同共有繼承  
04 登記在案，此有土地登記簿謄本可佐（原證1）。

05 (二)、繼承登記後，因被告張家瑄、張尹馨表示不希望一直出名登  
06 記系爭土地，故希望原告儘快將系爭土地登記回去，雙方於  
07 112年4月間多次透過通訊軟體群組溝通後，被告張家瑄、張  
08 尹馨均同意返回老家新營辦理過戶所需文件，原告亦同意負  
09 擔被告張家瑄、張尹馨請假南北往返之一切損失及過戶所需  
10 之費用，並承諾土地移轉登記後會給被告紅包，惟嗣被告胡  
11 美玲卻要求原告要給付借名登記之人頭費，並要求自登記時  
12 起按每年3%計算，兩造幾經溝通並無效果（原證2）。

13 (三)、系爭土地由張博惠及被告胡美玲分別出名登記應有部分15/1  
14 00及9/100，渠等之土地所有權狀正本皆由原告保管（原證  
15 3），由此足見系爭土地確係借名登記契約關係無訛。此  
16 外，張博思於103年間死亡後，被告等人欲向法院辦理限定  
17 繼承，由被告張尹馨出名委任其信賴之代書蔡碧芳辦理，惟  
18 相關法院聲請費、刊登報紙費用及後續繼承登記、申報遺產  
19 稅及代書費等，均由原告與蔡碧芳洽辦及支出全部費用18,5  
20 75元（原證5），繼承登記後，蔡碧芳遂將委任人被告張尹  
21 馨之土地所有權狀正本亦交付原告保管（原證4），其他權  
22 狀則以非其委任人為由而交付予被告胡美玲、張晏慈及張家  
23 瑄，足證系爭土地確係借名登記契約關係。茲因原告與被告  
24 間就系爭土地之借名登記契約業已消滅。為此，爰依借名登  
25 記契約、民法第179條之法律關係，提起本訴。

26 (四)、如鈞院認，張博惠死亡後，其出名登記之系爭土地應有部分  
27 100分之15係由繼承人被告4人共同共有繼承，惟共同共有人  
28 於共同關係未終止前，各共有人不得處分其潛在應有部分，  
29 則原告備位聲明乃主張被告等人怠於請求分割遺產，原告為  
30 保全債權，爰代位被告胡美玲請求分割遺產後，再請求被告  
31 4人於終止借名登記關係後將系爭土地應有部分移轉登記返

01 還原告等語。

02 (五)、聲明（見本院卷第117至118頁）：

03 ①、先位聲明：

04 1.被告胡美玲、被告張尹馨、被告張晏慈、被告張家瑄應將公  
05 同共有系爭土地權利範圍應有部分100分之15移轉登記返還  
06 原告。

07 2.被告胡美玲應將系爭土地權利範圍應有部分100分之9移轉登  
08 記返還原告。

09 3.訴訟費用由被告負擔。

10 4.願供擔保請准宣告假執行。

11 ②、備位聲明：

12 1.被告胡美玲、被告張尹馨、被告張晏慈、被告張家瑄應將公  
13 同共有系爭土地，請准依附表二所示應有部分比例分割。

14 2.被告胡美玲應將系爭土地權利範圍應有部分400分之51移轉  
15 登記返還原告。

16 3.被告張家瑄應將系爭土地權利範圍應有部分400分之15移轉  
17 登記返還原告。

18 4.被告張晏慈應將系爭土地權利範圍應有部分400分之15移轉  
19 登記返還原告。

20 5.被告張尹馨應將系爭土地權利範圍應有部分400分之15移轉  
21 登記返還原告。

22 6.訴訟費用由被告負擔。

23 7.願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告答辯略以：

25 (一)、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民  
26 法第759條之1第1項亦有規定，故倘不動產之登記所有權  
27 人，係經登記因買賣為原因，而受所有權之移轉登記，即應  
28 推認其係向前手所有權人買受該不動產，並經前手辦理所有  
29 權移轉登記而取得所有權之常態事實存在，倘第三人加以否  
30 認，並主張迥異於上開常態之變態事實，即應由其舉證加以  
31 證明。系爭土地之土地謄本明載經登記因買賣為原因而由被

01 告胡美玲取得應有部分100分之9，張博惠亦是因買賣而取得  
02 系爭土地應有部分100分之15，再由被告4人繼承，是依民法  
03 第759條之1第1項之規定，自應推認被告胡美玲、張博惠確  
04 實因買賣而分別取得系爭土地之應有部分。原告主張係借名  
05 登記契約，應由原告詳盡舉證責任。

06 (二)、本件實是99年間由原告邀約張博惠共同投資系爭土地，當時  
07 張博惠已曾告知被告胡美玲有此投資案，其並表示「系爭土  
08 地先放至將來由莊雅敏（即原告）覓得買主而一併出售」，  
09 亦即等日後出售，再依比例分潤，故並無原告所稱之借名登  
10 記契約之存在。

11 (三)、原告雖提出通訊軟體對話截圖主張被告張家瑄、張尹馨同意  
12 辦理土地移轉登記云云，然此對話截圖至多僅能證明「張家  
13 瑄、張尹馨曾與原告討論過戶乙事」，但無法證明原告與被  
14 告胡美玲、張博惠確實成立借名登記契約。再者，被告張家  
15 瑄、張尹馨在通訊軟體內與原告討論土地過戶之事，係因原  
16 告單方面向被告張家瑄、張尹馨二人表示系爭土地是借名登  
17 記在張博惠名下，急忙要求辦理移轉登記，被告張家瑄、張  
18 尹馨因原告是長輩，所以不疑有他，而未經查證即信任原告  
19 之說法，故未即時否認。通訊軟體對話中，被告張尹馨（代  
20 號：張馨）稱「因為我們不懂這些東西…」、「一個在台  
21 南、一個在台中」，可知被告張尹馨、張家瑄實際並不理解  
22 原告主張借名登記之真正法律上意義和效果，而被告張尹  
23 馨、張家瑄各自有家庭，並未同住，且被告張晏慈居住在臺  
24 中，彼此間無法即時當面與家人討論，僅是信任原告的說  
25 法，故未立即否認。遑論，被告張尹馨、張家瑄之對話，無  
26 法代表其餘被告胡美玲、張晏慈之主張或意見。退萬步言，  
27 張博惠早於103年10月25日過世，倘原告與張博惠間存有借  
28 名登記契約（假設語氣，被告否認），依常情，原告自應於  
29 張博惠過世時，立即向繼承人即被告4人主張返還土地，而  
30 非任由被告4人辦理繼承登記。是原告自張博惠死亡後長達  
31 近9年，就被告4人繼承系爭土地之應有部分均無異議，益證

01 原告主張其與張博惠間就系爭土地之應有部分存有借名登記  
02 契約，並不足採。

03 (四)、對於共同共有人共同共有之權利，則得請求執行（司法院院  
04 字第1054號解釋可資參照），原告既得對被告4人因繼承取  
05 得之共同共有權利聲請強制執行，依前開說明，被告4人縱  
06 怠於行使其請求分割遺產之權利，然對於原告請求被告4人  
07 移轉登記張博惠遺產予原告，並無影響，故原告並無代位保  
08 全債權之必要。

09 (五)、又原告主張土地所有權狀正本由原告保管云云，然系爭土地  
10 土地謄本登記次序0000-0000，即被告4人共同共有應有部分  
11 100分之15之土地，其中僅被告張尹馨1人之土地所有權狀正  
12 本由原告保管，其餘被告3人之土地所有權狀正本並非由原  
13 告保管。倘被告4人曾向原告承認系爭土地為借名登記，則  
14 原告必定堅持將被告4人之土地所有權狀正本均交由原告保  
15 管，以保障自己之權益，始符常理。故被告4人中僅有被告  
16 張尹馨之權狀由原告持有，益證被告4人未曾承認系爭土地  
17 為借名登記等語。

18 (六)、聲明（見本院卷第118至119頁）：

19 ①、原告先位之訴及備位之訴及假執行之聲請均駁回。

20 ②、訴訟費用由原告負擔。

21 ③、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、法院之判斷：

23 (一)、按民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與  
24 可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之  
25 主張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採  
26 信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責任，  
27 他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主張，就該  
28 反對之主張，自應負證明之責，此為民事舉證責任分配之原  
29 則（最高法院112年度台上字第186號判決意旨參照）。

30 (二)、本件原告主張其於98年購得系爭土地後，於99年3月25日將  
31 系爭土地之應有部分100分之9借名登記予被告胡美玲、應有

01 部分100之15借名登記予張博惠，嗣張博惠於103年10月25日  
02 逝世，於104年2月26日將應有部分100分之15繼承登記予被  
03 告4人乙節，業據原告提出系爭土地之土地登記第三類謄本  
04 附卷可稽（見調字卷第17至22頁），並有兩造間LINE「群  
05 組」之對話截圖附卷為憑，細譯該對話內容：「（2023年4  
06 月10日，晚上11時41分，家瑄已新增CHANG、踢娜、莊雅  
07 敏、張馨至群組；按群組顯示為『5人』）」、被告張家  
08 瑄：「嬤嬤，不好意思請問一下，我想知道為什麼要兩年後  
09 才能過戶土地？」、原告：「因為現在過戶，土地增值稅要  
10 繳很多，但重劃後才過戶，增值稅可以少繳40%。」、被告  
11 張家瑄：「那如果是兩年後才要過戶，現在叫我們去辦那些  
12 東西，要做什麼呢？」、原告：「印鑑證明是給買方的保  
13 證，我們地主要設定這塊土地，買方才會給保證金，對雙方  
14 都是保障。『因為妳們是借名登記』，對於妳們沒有任何影  
15 響，也不會有支付任何費用的問題，妳們可以放心，我們也  
16 希望快點過戶，大家都可以不用麻煩，但現在過戶土地增值  
17 稅很高，待重劃後，土增稅可以少繳很多。請妳們多幫忙  
18 了！」、被告張尹馨：「嬤，我們是覺得看『要不要直接過  
19 戶回去』，說真的，兩年後會發生什麼事情，大家都不知  
20 道，而且也放很久了，當初爸爸快走的時候，『媽媽就有希  
21 望嬤嬤快點將土地處理好』，那時她非常煩惱。我們是覺得  
22 看要不要一次處理好，不要再拖了，謝謝妳。」、被告張家  
23 瑄：「而且我們都有各自的家庭要顧，跑戶政一趟也就算  
24 了，兩年後還要再跑，到時候也不知道有沒有在新營，上有  
25 老、下有小，這樣真的蠻困擾的。」、被告張尹馨：「因為  
26 過世時爸爸名下有地，因為有一筆錢漏繳，還被漲價，『怕  
27 你們的地』被抵押走，我們也是硬著頭皮四處借錢湊錢出來  
28 繳，就怕『你們的地』被抵押走，我們沒法交待，我們本來  
29 不用繳的，『因為爸爸名下沒有財產』，像這種損失，我們  
30 是不是也要自己吸收？真的讓我們很困擾。當時還沒過世之  
31 前，『媽媽就一直說要過戶回去』，嬤嬤當初有給媽媽回

01 應嗎？也放那麼久了，還要再放兩年，我們是覺得未來會發  
02 生什麼事都不知道，還不如趁早處理好。」、被告張尹馨：  
03 「因為我們不懂這些，有詢問朋友，朋友說：借用人頭怎麼  
04 都沒有給人頭費用？我說是自己的孀孀跟叔叔，怎可能拿什  
05 麼費用，也放那麼多年了，希望孀孀一併處理好，也省得兩  
06 年後還要再找一次人，感恩。」、原告：「那我問一下，如  
07 果現在就過戶，增值稅要繳多少錢。因為我跟叔叔身邊也沒  
08 有太多多餘的錢，如果太多我們也繳不起。我們也希望趕快  
09 處理，拿到錢，能包紅包給妳們。」、原告：「我已經在處  
10 理了，所以要過戶時，麻煩妳們先準備好：身分證、印鑑證  
11 明、印鑑章，謝謝妳們」、被告張家瑄：「好的，孀孀。差  
12 不多是什麼時候（過戶）呢？」、（2023年4月20日）原  
13 告：「買家回覆了，他預計最慢4/29可以簽約過戶。」、被  
14 告張家瑄：「謝謝孀孀，麻煩您了。」、（2023年4月24  
15 日）被告胡美玲（踢娜）：「雅敏，我覺得這些小孩也不願  
16 意繼承這些土地，今天你不給我們人頭費，但我覺得你是不是  
17 應該要意思一下，小孩跑來跑去，那些損失是應該給的，  
18 也應該要給小孩人頭費，這些都是合理的，還有後續的遺產  
19 稅，你們都會處理到好對嗎？29日那天會有律師陪同嗎？」  
20 等語明確在卷（見本院卷第45至73頁），足見被告4人對於  
21 原告主張系爭土地之應有部分15/100、9/100係借名登記予  
22 張博惠、被告胡美玲名下乙節，並不爭執，且同意配合辦理  
23 買賣過戶之手續以終止兩造間之借名登記關係無訛；復酌以  
24 系爭土地之99年3月25日登記之所有權狀正本2份（張博惠與  
25 被告胡美玲部分）、104年2月26日登記之所有權狀正本1份  
26 （被告張尹馨部分）均由原告保管（見本院卷第123至127  
27 頁）；原告另有負擔被告張尹馨部分之限定繼承代辦費、規  
28 費、登報費等（見本院卷第97至107頁），故可認原告就其  
29 主張之前揭事實，已為相當之證明，揆諸前揭說明，被告固  
30 對原告之主張抗辯為不實，然並未提出反對之舉證，從而，  
31 被告所辯即難逕採。

01 (三)、承前所述，又按借名登記契約終止後，出名人為財產登記名  
02 義人之法律上原因已不存在，自屬不當得利，應將該財產所  
03 有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受之利益  
04 (最高法院於109年度台上字第1930號判決意旨參照)，查  
05 系爭借名登記契約既已終止，則系爭土地依系爭借名登記契  
06 約之約定，登記於被告名下之法律上原因，即不存在，原告  
07 主張依借名登記契約關係及民法第179條規定，請求被告將  
08 系爭土地之應有部分所有權移轉登記予原告，係屬正當。

09 四、結論：

10 (一)、綜上所陳，原告主張依借名登記契約關係及民法第179條規  
11 定，請求被告胡美玲、張尹馨、張晏慈、張家瑄就繼承被繼  
12 承人張博惠所遺系爭土地共同共有權利範圍100分之15部分  
13 移轉登記予原告；另請求被告胡美玲將系爭土地權利範圍10  
14 0分之9部分移轉登記予原告，為有理由，應予准許。本件原  
15 告先位之訴為有理由，經本院認定如前，則關於備位之訴部  
16 分，即無庸加以審究之必要，併此敘明。

17 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 (三)、末按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判  
19 決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，  
20 債務人已為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明定。  
21 故命債務人為一定意思表示之判決，於判決確定時，視為已  
22 為意思表示，無待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘  
23 地（最高法院106年度台上字第1326號裁定參照）。查，本  
24 判決主文第1項至第2項，乃分別命被告為一定之意思表示，  
25 揆諸前揭說明，應無於判決確定前為假執行之餘地，自不得  
26 宣告假執行，附此敘明。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
28 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘  
29 明。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
31 民事第一庭 法官 吳金芳

01 以上正本證明與原本無異。  
02 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  
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
04 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
05 應一併繳納上訴裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
07 書記官 李崇文