

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第308號

上訴人 李明法

訴訟代理人 張薰雅律師

被上訴人 李明芳

李明德

李孟芬

共同

訴訟代理人 賴奕霖律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年9月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第301號）提起上訴，本院於114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人李明芳、李明德、李孟芬（下合稱被上訴人三人或被上訴人）與訴外人李達、上訴人為兄弟姊妹，坐落臺南市○區○○段000地號土地（權利範圍：全部，下稱系爭土地）為被上訴人、李達及上訴人共同出資購買，並登記於其等父親李天賜名下。嗣上訴人於民國102年末未經被上訴人及李達之同意，即以買賣為原因將系爭土地移轉登記於其名下，上訴人於111年11月25日及同年12月7日簽署協議書承認系爭土地為被上訴人、李達及上訴人所共有，因故借名登記於其名下，足認被上訴人與李達已於111年11月25日就系爭土地與上訴人成立借名登記契約（下稱系爭借名契約）。爰以本件原審起訴狀繕本送達作為終止借名登記之意思表示，並依民法第767條第1項前段以及兩造間借名登記契約關係，請求上訴人將系爭土地移轉登記各5分之1所有權予被上訴人三人。原審判命上訴人為移轉登記，上訴

01 人聲明不服，提起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：系爭土地係由兩造父親李天賜向財政部國有財
03 產局購買，非由兩造及李達等人共同出資購買，嗣伊於102
04 年12月間向李天賜購買，李天賜念及其多由伊照顧，較為孝
05 順，故兩人協議以公告地價購買系爭土地，買賣價金為新臺
06 幣（下同）31萬元，並於102年間以買賣為登記原因辦理所
07 有權移轉登記。伊於111年間簽署之兩份協議書，伊不知悉
08 內容為何，其中111年11月25日之原證2協議書（下稱原證2
09 協議書），伊見其他兄弟都已簽章，不疑有他隨即簽名，殊
10 不知協議書之內容竟與李明德所述歧異；另未記載日期之原
11 證3協議書（下稱原證3協議書）雖為伊所撰寫，但全憑李明
12 德之指示，伊並未深究其內容，故伊實不應受上開協議書內
13 容所拘束。另依民法第758條規定，不動產物權非經登記不
14 生效力，被上訴人既非系爭土地登記名義人，自不得依民法
15 第767條第1項前段請求伊將系爭土地移轉登記各5分之1所有
16 權予被上訴人；另細譯被上訴人提出之存證信函內容，可見
17 李孟芬主張其並未簽署原證2協議書，不受該內容拘束；由
18 於原證2協議書內容並未提及「李孟芬為共有人之一」，可
19 見李孟芬是否為系爭土地共有人之一，被上訴人之主張已有
20 矛盾，故李孟芬是否為共有人、共有之持分比例為何？以及
21 被上訴人主張之借名登記關係存在於何人間，實非無疑；另
22 原證2協議書與原證3協議書內容互斥，無法證明兩造與李達
23 共五人共有系爭土地，且原證3協議書無人簽名，並未生
24 效。被上訴人起訴請求伊將系爭土地移轉登記各5分之1所有
25 權予被上訴人三人，並無理由等語，資為抗辯。上訴聲明：
26 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)坐落臺南市○區○○段000地號土地（權利範圍全部，即系
29 爭土地）於102年12月17日以買賣為登記原因，於103年1月2
30 8日登記為上訴人所有。

31 (二)地政登記舊簿記載，78年6月27日李天賜因買賣登記為○○

01 段（舊）000地號土地所有權人，83年12月17日李天賜因買
02 賣登記為○○段（舊）000-0地號土地所有權登記，83年1月
03 5日○○段（舊）000地號土地，登記與○○段（舊）541-1
04 地號土地合併（上證6）。

05 (三)77年12月21日「承購國有非公用不動產申請書」申報臺南市
06 ○區○○段000地號33平方公尺土地之承買申請人為李天
07 賜，78年5月13日價購臺南市○○段000地號土地之「國庫存
08 款收款書」記載繳款人為李天賜，及為49萬2,800元；83年1
09 0月7日「承購國有非公用不動產申請書」申購臺南市○區○
10 ○段00000地號2平方公尺土地之承買申請人為李天賜，83年
11 11月22日價購臺南市○○段00000地號土地之「收款書」記
12 載繳款人為李天賜，金額為11萬2,000元（上證20-22）。

13 (四)102年12月16日李天賜簽署委託書、李明法持委託書申辦李
14 天賜印鑑證明1份；102年12月17日臺南市○區○○段000地
15 號土地所有權（權利範圍：全部）與臺南市○區○○里○○
16 路000號房屋（權利範圍：全部）買賣所有權移轉契約書完
17 成用印；102年12月23日李明法匯款25萬元至李天賜名下第
18 三信用合作社000000000000帳號；103年1月8日李明法匯款6
19 萬元至李天賜名下第三信用合作社000000000000帳號（上證
20 29）。

21 (五)財政部南區國稅局103年1月25日核發「非屬贈與財產同意移
22 轉證明書」記載：102年12月17日李天賜贈與臺南市○區○
23 ○段000地號土地10000000分之8733661持分（核定價額2,13
24 8,000）、臺南市○區○○里○○路000號全部（核定價額5
25 2,000）給李明法；李明法購買臺南市○區○○段00地號土
26 地10000000分之1266339持分（核定價額310,000）。103年1
27 月28日臺南市○區○○段000地號土地所有權移轉登記李明
28 法名下（上證10）。

29 (六)111年11月25日李明法、李明德、李明芳與李達，每人各簽
30 署原證2與上證17協議書，原證2協議書有「PS：本協議書一
31 式五份，每人一份各自保管」之記載，上證17協議書之當事

01 人欄，編列5人欄位，兩份協議書均沒有李孟芬簽名。

02 (七)上訴人曾自行撰擬原證3協議書，內容略以：系爭土地實際
03 所有權人為上訴人、李達、李明芳、李明德、李孟芬五人共
04 同持有並共同承擔權利義務等語，其上沒有兩造與李達之簽
05 名；另上證19協議書，沒有兩造與李達之簽名。

06 四、得心證之理由：

07 (一)稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
08 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
09 為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任
10 關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、
11 禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，
12 並類推適用民法委任之相關規定。又主張有借名登記委任關
13 係存在事實之一造，於他造未自認下，須就此項利己事實證
14 明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事
15 訴訟法第277條前段規定之舉證責任（最高法院98年度台上
16 字第990號、103年度台上字第1637號民事判決參照）。被上
17 訴人主張被上訴人及李達就系爭土地與上訴人間存在系爭借
18 名契約，惟為上訴人所否認，自應由被上訴人就此利己事實
19 負舉證責任。

20 (二)經查，被上訴人主張111年11月25日上訴人、被上訴人李明
21 德、李明芳與李達，每人簽署原證2協議書，且原證2協議書
22 有「PS：本協議書一式五份，每人一份各自保管」之記載，
23 以及上訴人曾自行撰擬原證3協議書，內容略以：系爭土地
24 實際所有權人為上訴人、李達、李明芳、李明德、李孟芬五
25 人共同持有並共同承擔權利義務等語，業據被上訴人提出原
26 證2協議書、原證3協議書為證（原審調字卷第21、23頁），
27 且為兩造所不爭執（不爭執事項(六)前段、(七)前段），堪信為
28 真實。至上訴人辯稱伊於111年間簽署之兩份協議書，伊不
29 知悉內容為何，其中原證2協議書，伊見其他兄弟都已簽
30 章，不疑有他隨即簽名，殊不知協議書之內容竟與李明德所
31 述歧異；另原證3協議書雖為伊所撰寫，但全憑李明德之指

01 示，伊並未深究其內容，故伊實不應受上開協議書內容所拘
02 束，且原證3協議書無人簽名，並未生效云云，惟查，上訴
03 人就其所辯不知悉內容為何，不疑有他隨即簽名部分，並未
04 舉證以實其說，尚難憑採，至於原證3協議書既係上訴人所
05 親自書寫，雖未經兩造及李達簽名，然觀諸原證3協議書內
06 容為：「本人李明法在此聲明原記在本人名下地號：台南市
07 ○區○○段000號與兄弟妹五人協議好，實際所有權人為本
08 人李明法、李達（大哥）、李明芳（二哥）、李明德
09 （弟）、李孟芬（妹）五人共同持有並共同承擔權利義務，
10 若出售此房屋，以上五人皆有優先承購權力」，仍應認發生
11 上訴人於訴訟外承認原證3協議書內容之法律上效力，堪可
12 認定。

13 (三)次查，證人即兩造大哥李達於原審結證稱：當時系爭土地登
14 記在我父親李天賜名下，但是是我們四兄弟跟妹妹一起出錢
15 購買的，我忘記每個人出多少錢，時間太久了，但每個人出
16 的錢都相同。父親過世很久了，當時沒有講土地如何處理。
17 原證2協議書上的名字是我寫的，印章是我蓋的，但協議內
18 容我已經不記得。至於當時協議內容是說四個人所有，每個
19 人再各給妹妹李孟芬30萬元；父親在世的時候沒有說系爭土
20 地要賣給上訴人，我不知道系爭土地是如何而來的，我知
21 道這塊土地就是登記在我父親名下。原來應該是我外公的土
22 地，外公是土地的權利，我們兄妹是跟國有財產局購買所有
23 權。購買的日期太久我已經忘記了，地價稅是四個兄弟繳納
24 等語（原審卷第98-100頁）；並於本院結證稱：本院卷一第
25 207、209頁、承買人是李天賜的國有非公用不動產申請書，
26 就是本件的申請書，最開始我們只有使用權利，之後是國有
27 財產局分單出來叫我們去買的，剛開始時，我爸爸的使用來
28 源是外公給的，之後國有財產局分單出來，是用父親名義去
29 買的。購買系爭土地的錢就是本院卷一第209頁所示的49萬2
30 800元，這筆錢是我們大家一起出錢買的，不是爸爸的錢。
31 當時出錢的人有李達、李明芳、李明德、李明法、李孟芬共

01 五人。每人出多少我忘記了，印象中就是大家都出一樣的
02 錢，就是總金額除以五平均分擔購買的金額等語（本院卷一
03 第314-315頁）。本院審酌原證2協議書前段既記載：「本人
04 李明法在此聲明，原繼承登記在本人名下地號：台南市○區
05 ○○段000號之一筆土地，因當時為了方便行事，故與兄弟
06 姊妹們共同協議好，暫時掛名在本人名下，…」等語，而原
07 證3協議書亦記載：「本人李明法在此聲明…實際所有權人
08 為本人李明法、李達（大哥）、李明芳（二哥）、李明德
09 （弟）、李孟芬（妹）五人共同持有並共同承擔權利義務」
10 等語，核與證人李達上開證述相符，是被上訴人主張系爭土
11 地為兩造與李達共同購買，並於111年11月25日成立系爭借
12 名契約，約定系爭土地先登記在上訴人名下等情，應堪認定
13 為真實。

14 (四)至上訴人辯稱原證2協議書內容並未提及「李孟芬為共有人
15 之一」，可見原證2協議書與原證3協議書內容互斥，無法證
16 明兩造與李達共五人共有系爭土地云云，惟查，原證2協議
17 書前段既已記載：「本人李明法在此聲明，原繼承登記在本人
18 名下地號：台南市○區○○段000號之一筆土地，因當時
19 為了方便行事，故與兄弟姊妹們共同協議好，暫時掛名在本人
20 名下，…」等語，已可表彰兩造與李達達成共識認定系爭
21 土地為兩造與李達共五人共有系爭土地，此部分協議內容核
22 與原證3協議書記載：系爭土地為五人共同持有並共同承擔
23 權利義務等語並無內容互斥或矛盾之處；至於原證2協議書
24 後段記載：「…但實際所有權人，分別為本人李明法與李達
25 （大哥）、李明芳（二哥）、李明德（弟弟）等四人共同持
26 有並共同承擔其權利與義務，並協議若出售此筆土地時每人
27 另須支付新台幣30萬元給（妹妹）李孟芬作為補償。」等
28 語，此原證2協議書後段內容，經核應係當時五人另外達成
29 系爭土地以後應如何登記或補償之另一協議，尚不能以此後
30 段記載逕認原證2協議書與原證3協議書內容互斥，況上訴人
31 嗣後亦自行書寫原證3協議書聲明：系爭土地為兩造與李達

01 共五人共有，且被上訴人與李達亦均同意此聲明，因此，應
02 認兩造與李達嗣後透過原證3協議書另達成系爭土地將來登
03 記或分配均以五人共有為原則之共識，是上訴人此部分之辯
04 詞，應無可採。

05 (五)上訴人另辯稱系爭土地係由兩造父親李天賜向財政部國有財
06 產局購買，非由兩造及李達等人共同出資購買，嗣伊於102
07 年12月間向李天賜購買，李天賜念及其多由伊照顧，較為孝
08 順，故兩人協議以公告地價購買系爭土地，買賣價金為31萬
09 元，並於102年間以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記等
10 語，並提出取款憑條、存款憑條（原審卷第39、77頁）、土
11 地登記申請書、所有權買賣移轉契約書、國稅局非屬贈與財
12 產同意移轉證明書及土地登記謄本、地籍異動索引等件為證
13 （本院卷一第115-129頁），惟查，參考系爭土地102年度公
14 告現值72,000元計算，系爭土地之價值至少為2,448,000元
15 （計算式：72,000元×34平方公尺=2,448,000元），則上訴
16 人辯稱李天賜以買賣價金31萬元將系爭土地出售與伊等語，
17 顯與上開價值不相符合，況依上開認定，李天賜既非系爭土
18 地真正所有權人，因此，即使李天賜將系爭土地辦理移轉登
19 記與上訴人名下，而上訴人亦明知系爭土地為兩造與李達共
20 有，自難認上訴人因而取得系爭土地之所有權；至證人即上
21 訴人之妻林素珠固於本院結證稱：後來為何系爭土地登記在
22 上訴人名下，我猜應該是我先生都有給爸爸生活費，其他兄
23 弟妹妹都是想要利益而已，沒有想說要照顧關心爸爸的身
24 體，所以公公就移轉土地給上訴人，我先生有給公公錢，就
25 是醫療費、生活費。就系爭土地登記給上訴人的部分，先生
26 有給公公的錢，一些買賣的錢，最主要是生活費等語（本院
27 卷一第312頁），本院審酌證人林素珠此部分證言乃係其猜
28 想之詞，已難資為證據，且核與上開事證不相符合，自難以
29 其證言為有利上訴人之認定；此外，證人即李達之妻王金娣
30 於本院結證稱：系爭土地權狀不是我保管，是放在二樓。有
31 天公公要我拿所有權狀給他，什麼時候的事情，我忘記了，

01 我就去二樓把權狀拿給公公，因為我公公跟我要權狀我就拿
02 給公公，之後發生何事，我就不知道，因為我公公就說要
03 拿，我就拿給公公，但我不知道之後發生什麼事情，我確定
04 是把所有權狀拿給公公等語（本院卷一第325頁），本院審
05 酌證人王金娣上開證言，亦僅能認定李天賜有要拿取系爭土
06 地權狀之意思，惟即使李天賜拿取系爭土地所有權狀辦理移
07 轉登記與上訴人，然李天賜既非系爭土地之真正所有權人，
08 上訴人亦不能因此而依法取得系爭土地之真正所有權。依上
09 開認定之結果，堪認上訴人辯稱系爭土地係其向兩造父親所
10 買云云，尚難採信。

11 (六)再按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549
12 條第1項定有明文。受任人因處理委任事務，所收取之金
13 錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人以自己之名義，
14 為委任人取得之權利，應移轉於委任人；民法第541條第1、
15 2項亦有明文。被上訴人以起訴狀繕本通知上訴人終止系爭
16 土地之借名登記關係，而該起訴狀繕本於111年12月23日送
17 達上訴人（原審調字卷第47頁），是被上訴人就系爭土地與
18 上訴人成立之系爭借名契約已經終止，惟上訴人仍登記為系
19 爭土地之所有權人，故被上訴人依系爭借名契約終止後之法
20 律關係，請求上訴人將系爭土地所有權權利範圍各5分之1移
21 轉登記予被上訴人三人，於法有據，應予准許。又被上訴人
22 前開請求既經准許，則其就同一請求，另依民法第767條第1
23 項前段條規定，而為選擇合併之請求，本院即毋庸審酌，併
24 予敘明。

25 五、綜上所述，被上訴人依據借名登記契約終止後之法律關係，
26 請求上訴人應將系爭土地所有權權利範圍各5分之1移轉登記
27 予被上訴人三人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴
28 之判決，理由係依據民法第767條第1項規定，與本院所認定
29 被上訴人所主張上開請求權基礎有理由之情，雖有所不同，
30 然其結論與本院審認結果並無二致，自仍應予維持。上訴論
31 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上

01 訴。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
03 判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
05 項、第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
07 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

08 法官 周欣怡

09 法官 林福來

10 上為正本係照原本作成。

11 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
12 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
13 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
14 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
15 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
16 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
17 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 被上訴人不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

20 書記官 鄭鈺瓊

21 **【附註】**

22 民事訴訟法第466條之1：

23 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
24 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
26 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
27 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

28 民事訴訟法第466條之2第1項：

- 01 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
- 02 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。