臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1298號

原　　告　邵裕昌
　　邱坤煌
　　陳正男
000000000000000000
　　徐呂勅
000000000000000000
　　徐啟恒
　　徐千惠
　　徐菁穗
共　　同
訴訟代理人　涂秀蕊律師
被　　告　吳淑惠
000000000000000000
　　徐千雯
　　徐銘鴻
共　　同
訴訟代理人　葉大殷律師
　　李貞儀律師
　　洪國勛律師
　　周慧心律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國109年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表一所示土地之所有權，按附表二「各被告應移轉登記之權利範圍」所示，分別移轉登記予各該原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

查原告起訴時原請求被告吳淑惠、徐千雯、徐銘鴻將附表一

所示土地之所有權權利範圍10%移轉登記予原告邵裕昌，將其權利範圍10%移轉登記予原告邱坤煌，將其權利範圍4%移轉登記予原告陳正男，將其權利範圍20%移轉登記予原告徐呂勅、徐啟恒、徐千惠、徐菁穗共有（見本院卷一第8-9頁）（以下當事人均逕稱其名，合稱為原告、被告），嗣於訴訟繫屬中變更聲明如主文第一項所示（見本院卷三第3、27頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：民國69年間，訴外人即穩隆有限公司（下稱穩隆公司）負責人謝福生邀集當時之員工邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山（即徐呂勅、徐啟恒、徐千惠、徐菁穗之被繼承人）、徐吉生（即被告之被繼承人）、徐金和、侯宗榮一同出資購買如附表一所示7筆土地，以為投資，原告就附表一所示土地之權利範圍如附表二「應有部分」欄所示。因附表一所示土地均為農地，依當時有效之土地法第30條規定，須以有自耕能力者為受讓人，故借用具備自耕農身分之徐吉生名義辦理所有權移轉登記，並由謝福生書立約定書，由徐吉生蓋印後交由各借名人收執。嗣徐吉生於87年4月21日死亡，因當時土地法第30條規定仍然存在，原告行使權利有法律上障礙，且該借名登記關係因其事務性質不能消滅，原告乃借用其繼承人即被告吳淑惠、徐千雯、徐銘鴻之名義，續為借名登記，並委由被告辦理分別繼承之登記，被告除繼承徐吉生實質所有之應有部分100分之4外，原告之應有部分亦登記於被告名下。其後，徐吉山於91年10月21日死亡，其就附表一所示土地之權利業經繼承人即原告徐呂勅、徐啟恒、徐千惠、徐菁穗按法定應繼分之比例（即每人4分之1）協議分割。詎被告竟否認借名登記關係之存在，拒絕返還土地。爰以起訴狀繕本之送達，終止兩造間借名登記之關係，並類推適用民法第541條第2項規定、另依民法第179條規定，請求辦理所有權移轉登記，返還附表一所示土地之所有權等

語，並聲明如主文第一項所示。

二、被告則以：被告否認借名登記契約之存在，原告所執約定書未經徐吉生親自簽名，反由謝福生代書其姓名，與常情不合。縱使原告所稱投資購地一節屬實，附表一所示土地仍係由謝福生借用徐吉生名義登記，原告並非借名人，與徐吉生間並無借名登記關係存在。縱認原告與徐吉生有借名登記關係，該借名登記關係類推適用民法第550條前段規定，於徐吉生87年4月21日死亡時即已消滅，自斯時起原告即得請求移轉登記，至當時土地法第30條規定雖仍存在，僅屬原告等人行使權利之事實上障礙而已，無礙於消滅時效之起算，縱或認屬法律上障礙，至89年1月28日該規定刪除之日止，原告亦已得行使權利，詎原告遲至108年12月5日始起訴請求，顯已罹於時效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，附表一所示土地於69年4月16日以買賣為原因，移轉登記為徐吉生所有；嗣因徐吉生於87年4月21日死亡，於89年9月11日以繼承為原因，登記為被告共有；其後，被告又於99年10月28日，以買賣為原因，將其部分之應有部分移轉登記予謝福生之女謝淑珍所有；目前，就附表一所示土地，被告之應有部分分別為300分之68，謝淑珍之應有部分則為100分之32，此有附表一所示土地登記謄本、異動索引、人工簿冊登記資料在卷可稽（見本院卷一第99-125、217-243、305-455頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。

四、得心證之理由：

原告主張自己為附表一所示土地之實質所有權人，其應有部分借名登記於被告名下，爰終止兩造間借名登記之關係，並類推適用民法第541條第2項規定、另依民法第179條規定，請求被告辦理所有權移轉登記等語，被告則予以否認，並以前詞置辯。茲分敘本院論斷如下：

㈠按所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名人經出名人同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以出名人之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，此應類推適用民法有關委

任契約之規定，是借名人為終止借名登記契約之意思表示，契約終止後，得類推適用民法第541條第1項之規定，請求出名人返還之，此有最高法院95年度台上字第1037號民事判決意旨可據。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文，是借名登記契約終止後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有系爭土地之所有權登記，自屬不當得利，應將所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，此亦有最高法院99年度台上字第1422號民事判決意旨可參。一般而言，不動產之原所有人將之移轉登記與他人，或不動產買受人逕行指定出賣人將之移轉登記於他人名下，是否出於借名登記之意思，應以其是否有使不動產所有權終局地歸屬於他人之意思為斷。至於此一所有權終局歸屬之意思之存否，應斟酌：①雙方之關係為何？係屬親屬、朋友或無親密交誼之人？②買受不動產時之價金係由何方出資？③原所有人、買受人移轉登記、或逕為指定登記之原因為何：其有無依法不得登記為所有權人之情形存在？其就不動產之分配，有何整體之規劃？④該不動產係由何方實質管理、使用、收益？⑤該不動產之稅捐、費用由何方負擔繳納？⑥其他相關因素等，綜合判斷之。

㈡就附表一所示土地之購入經過及出資情形：

1.查69年間，穩隆公司之負責人謝福生因預期附表一所示土地開發有增值機會，故號召該公司之員工即邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山、徐吉生、徐金和、侯宗榮一同出資，經由葉復禮之介紹，向前手張國諒買受。因附表一所示土地為農地，乃借用具自耕農身分之徐吉生名義辦理登記。簽約當時，謝福生、徐吉生一同至林口之代書事務所，由謝福生代為與出賣人張國諒簽約，徐吉生在場並未表示反對，購地價金則由謝福生簽發支票給付與張國諒後，再按各實質所有權人之持份收取價金等情，為證人謝福生到庭證述明白（見本院卷二第216-218、221頁），核

與卷附69年1月2日不動產買賣契約書之記載相符（見本院卷二第13-15頁）。該買賣契約中買受人部分固記載「徐吉生」，惟下方另標明「謝福生代」，且蓋有謝福生之印章，該買賣契約書原本經受命法官當庭查驗無訛，且其原本紙面有泛黃霉斑（見本院卷二第217頁），確實歷有年所，信非臨訟編造之物。

2.又據原告所提出約定書記載：附表一所示土地登記徐吉生名義，「但內中持有人確保謝福生持壹拾分之叁、徐金和持壹拾分之貳、徐吉山持壹拾分之貳、邵裕昌持壹拾分之壹、邱坤煌持壹拾分之壹、陳正男持壹拾分之零点肆、徐吉生持壹拾分之0.四、侯宗榮持壹拾分之0.貳」，落款署名「徐吉生」，蓋有徐吉生之印章，並附有附表一所示土地之所有權狀影本，徐吉山、邵裕昌、邱坤煌均各持有1份，有其翻拍畫面在卷可憑（見本院卷一第161-207頁），並經受命法官當庭查驗無訛（見本院卷一第156頁）。據謝福生證述，因徐吉生鑑於自己學歷較低、字跡潦草，難以辨認，又信任謝福生，乃委由謝福生代筆，自己蓋章即可，上述約定書記載及落款署名「徐吉生」乃謝福生所書，其書寫一份之後，影印許多份，由其加上「此致ＯＯＯ收執」之字樣並押日期，交徐吉生蓋章後，交予約定書中所載各出資人留存為憑（見本院卷三第217-218頁）。上述買賣契約、約定書中「徐吉生」之署名固非由徐吉生親簽，惟此或係謝福生於徐吉生在場時所代簽，或由謝福生代書後交由徐吉生蓋章，衡酌謝福生為徐吉生所任職之穩隆公司之負責人、且為徐吉生之姊夫（見本院卷二第215-216頁），其身兼徐吉生之長官、親戚，關係密切，此代簽、代書之情，應屬可信。

3.再查證人即邵裕昌之妻邵吳麗華到庭證稱：邵裕昌於投資前曾與其討論，謝福生有去林口看了7筆土地，問邵裕昌要不要投資，邵裕昌就依當時的經濟能力投資了10%等語（見本院卷二第227頁）。而證人即穩隆公司員工楊木欽

亦證稱：其知悉上述土地投資事宜，當時謝福生有邀其加入，其因剛退伍缺乏資金，未能參加。其他同事當時集資買地，欲待其增值，因為是農地，整個公司只有徐吉生有自耕農身分，所以就登記在徐吉生名下等語（見本院卷二第229-230頁），凡此均與證人謝福生所述相符。尤以證人楊木欽因穩隆公司結束營業，已於98年間離職，又未共同出資購買土地，與兩造間權利義務本無利害關係，其證述堪予憑採。

4.按私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有，但因繼承而移轉者，得為共有，違反者其所有權之移轉無效，89年1月26日修正前之土地法第30條曾有明文規定。在69年間，附表一所示土地之地目均為「旱」，有其人工登記簿冊資料在卷可憑（見本院卷一第305-455頁），而徐吉生具有自耕農身分，有其戶籍資料在卷可查（見本院卷二第59-61頁），堪信原告確有借用徐吉生名義辦理附表一所示土地所有權登記之必要。

5.另觀附表一所示土地於69年買賣之價金為17,427,400元，而徐吉生當時僅為穩隆公司之職員，月薪多則6,000至7,000元，少則5,000至6,000元，年終分紅約為10,000元至20,000元，業據證人謝福生、楊木欽證述明白（見本院卷二第216、230頁），依徐吉生之資力，顯難獨自負擔附表一所示土地之價金，益徵附表一所示土地乃由謝福生召集眾人共同出資買受一節屬實。

6.此外，謝福生於上述土地交易完成之後，因測量發現附表一編號5所示土地之坡度超過15度，違反上述不動產買賣契約之約定，乃委任陳政雄律師為訴訟代理人，於69年間在本院對張國諒提起訴訟，嗣經雙方協議減少價金1,500,000元而和解成立，業據謝福生證述明白（見本院卷二第221頁），且經本院查閱辦案簿冊，當時確有69年度訴字第7868號給付價款事件，係以張國諒為當事人（見本院卷二第331頁），其結案書類雖因年代久遠，遍尋不著（見本

院卷二第332-1頁），惟仍堪認謝福生所言非虛。且謝福生於結算價款時，曾計算各該出資人應付之價款，書寫於紙條中交予各該出資人，經證人謝福生證述屬實（見本院卷二第221頁），並有邵裕昌、邱坤煌、徐吉山所持紙條翻拍畫面在卷可憑（見本院卷二第19、23、241頁），且各該紙條中關於價金部分之母數記載有「-1,500,000」，其費用部分另加註「（含律師費10萬）」、「介紹費尚未付」等語，核與謝福生所述交易、訴訟經過相符。

7.證人謝福生所述附表一所示土地之購入經過及出資情形，核與各該年代久遠之書證相符，堪予採信。尤以原告均持有上述約定書、所有權狀影本，益徵原告（或其被繼承人）確有出資之事實。是以，堪認附表一所示土地確係謝福生邀集穩隆公司之員工邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山、徐吉生、徐金和、侯宗榮共同出資買受，原告就附表一所示土地之出資比例均如附表二「應有部分」欄所載。

㈢次就附表一所示土地之使用收益、費用負擔情形：

1.查證人謝福生證稱：⑴其於77年6月間經各出資人同意，指示徐吉生以附表一編號1所示土地，向臺北縣林口鄉農會（現改為新北市林口區農會，以下仍以舊名稱之）借款，避免徐吉生擅自出售，以保障各出資人之權利；⑵其於同年8月間另指示徐吉生以附表一編號4所示土地設定抵押，並自己與徐吉生一同擔任債務人，向臺北縣林口鄉農會借款；⑶其再於77年11月間，指示其女謝淑珍要求徐吉生配合以附表一編號2、3、5、6、7所示土地設定抵押，向臺北縣林口鄉農會借款，以上借得款項由徐吉生交付與其使用，並由其負責清償等情（見本院卷二第218-219頁），其中⑵部分並有原告所執謝福生、徐吉生與臺北縣林口鄉農會間抵押權設定契約書、債務清償證明書在卷可佐（見本院卷二第25-27頁），其餘⑴、⑶所示之抵押權設定資料雖因謝淑珍嗣後與謝福生另有糾紛，遭謝淑珍取走，導致謝福生無法提出（見本院卷二第219頁），惟徵

諸附表一所示土地之異動索引、人工登記簿冊資料，均可知附表一所示土地均曾有臺北縣林口鄉農會設定抵押權並於清償後塗銷之紀錄，且其中債務人之記載中除徐吉生外，多有謝福生、謝淑珍與之並列為債務人之情形（見本院卷二第321、357、381、397、411、439、453頁），可見謝福生所言非虛，堪認謝福生確有動用附表一所示土地，用以抵押借款之權限。

2.次查，於69年間買入附表一所示土地、並與前手張國諒訴訟期間，謝福生曾將該等土地上所支出之鑑界費、坡度測量費、過戶登記規費、律師費、地籍謄本費用、整地除草等費用開具清單，並請各出資人分擔，有手寫計算表1張在卷可憑（見本院卷二第19、21、23頁）；又於89年間，為辦理農地免稅，謝福生囑託謝淑珍將該等土地所支出會計師辦理遺產費用、繼承登記規費，以及整地、種樹、配水電、除草等費用開列清單，並請各出資人分擔，有打字計算表1張在卷可稽（見本院卷二第35頁），並為證人謝福生所敘明（見本院卷二第221-222頁），足見原告等亦有支出如附表一所示土地之相關費用。

㈣據上可知，附表一所示土地於購買時，乃由謝福生邀集邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山、徐吉生、徐金和、侯宗榮共同出資買受，以為投資，原告就附表一所示土地之出資比例、實質應有部分均如附表二「應有部分」欄所載，僅因該等土地為農地，必須借用徐吉生之名義而為登記。而謝福生確實有權以附表一所示土地辦理抵押借款，徐吉生在世時均配合辦理，且附表一所示土地產生相關費用支出時，亦由原告等共同負擔。是以，附表一所示土地實質上並非全部均為徐吉生所有，邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山均為附表一所示土地之共有人，其等將自己之如附表二所示之應有部分借名登記於徐吉生名下，堪予認定。至被告所辯：被告至多僅與謝福生成立借名登記關係等語，與前述原告均有出資、支出費用等節不合，無可憑採。

㈤附表一所示土地之借名登記關係，因投資目的尚未達成、且經雙方合意更新，仍然繼續存在，不因徐吉生、徐吉山死亡或土地法第30條刪除而消滅，是本件請求並未罹於時效：

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；委任關係，因當事人一方死亡而消滅，但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限，民法第549條第1項、第550條定有明文，而借名登記契約亦應類推適用委任之規定，此觀最高法院102年度台上字第2399號、106年度台上字第2416號民事判決意旨亦明。如借名登記關係未因當事人死亡而消滅，應由該當事人之繼承人承受其地位，待其不能消滅之原因除去後，其借名登記關係固不待終止，當然消滅，有最高法院109年度台上字第721號民事判決意旨可參，惟如該當事人之繼承人與相對人已另合意更新委任契約時，其更新後之委任關係即不當然消滅。又前述借名登記終止後之返還請求權、不當得利返還請求權，於借名登記關係消滅時始發生，應自斯時起算其消滅時效。

2.查徐吉生於87年4月21日死亡，為被告所陳明（見本院卷一第132頁），惟當時土地法第30條關於：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有，但因繼承而移轉者，得為共有」之規定仍然存在，上述就附表一所示土地之借名登記關係既係為配合該規定而成立，性質上自不能消滅，吳淑惠為徐吉生之配偶，徐千雯、徐銘鴻則為徐吉生之子女，有戶籍資料在卷可憑（見本院卷二第61頁），則被告為徐吉生之法定繼承人，應承受徐吉生之出名人地位。借名人謝福生及邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐吉山等亦向被告表示欲繼續借用其等名義而為登記，經證人謝福生證述屬實（見本院卷二第219頁）。

3.嗣土地法第30條雖於89年1月26日刪除，私有農地之所有人已不再以自耕農為限，惟因當時附表一所示土地尚未開發，且鑑於吳淑惠當時準備移民美國，連絡不便，而謝福

生、徐吉生、徐吉山等均為親戚，互相信任，故上述借名人已向被告表示欲繼續借用其等名義，未立刻要求被告返還附表一所示土地，反而持續支出前述四、㈢、2.所示費用，協助被告辦理繼承登記、申報農地免稅等事宜，為證人謝福生所證述明白（見本院卷二第220、224、226頁）。嗣徐吉山雖於辦理徐吉生繼承登記等程序中之91年10月21日死亡，其遺產為配偶徐呂勅、子女徐啟恒、徐千惠、徐菁穗所繼承，有徐吉山繼承系統表、戶籍謄本（除戶全部）、遺產分割協議書在卷可查（見本院卷二第43-51頁），惟上述借名人仍持續借用被告名義而為登記。

4.據此可知，雖原土地法第30條已告刪除，徐吉生、徐吉山先後死亡，因尚須等待附表一所示土地增值，當初借名登記之投資目的尚未達成，借名人並未立即請求返還附表一所示土地，而係由被告承受徐吉生之出名人地位後，與承受徐吉山之借名人地位之徐呂勅、徐啟恒、徐千惠、徐菁穗，以及原有之借名人謝福生、邵裕昌、邱坤煌、陳正男、徐金和、侯宗榮合意更新該借名登記關係。況因雙方當時尚無出售附表一所示土地之計畫，倘先移轉登記與借名人，將先支出大額之登記規費、稅金，則上述借名人合意更新借名登記關係，選擇繼續借用被告之名義，待將來欲出賣時再直接移轉登記與買家，應可節省相當之成本，故依雙方之投資目的而言，該借名登記關係亦不能消滅。

5.是以，附表一所示土地之借名登記關係，並未於87年4月21日徐吉生死亡時、89年1月28日土地法第30條刪除時消滅，應待原告以本件民事起訴狀繕本之送達為終止之意思表示，於108年12月30日寄存送達生效時（見本院卷一第91-95頁），始告終止。在此之前，原告於借名登記終止後之返還請求權、不當得利返還請求權均無從發生，自無消滅時效之起算可言。被告辯稱：本件請求權已罹於時效等語，無可憑採。

五、綜上所述，原告均為附表一所示土地之實質所有權人，其應

有部分如附表二所示，其類推適用民法第541條第2項規定、另依民法第179條規定，請求被告將附表一所示土地之所有權，按附表二「各被告應移轉登記之權利範圍」所示，分別移轉登記予各該原告，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，原告另聲請調查兩造間曾於被告出賣名下其他土地後分配所得價款等情，核無調查必要；且兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　21　　日

民事第三庭　審判長法　官　林春鈴

法　官　林瑋桓

法　官　王沛元

附表一

編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（㎡）
1	新北市	林口區	菁埔段	後湖小段	168	18,666
2	新北市	林口區	菁埔段	後湖小段	168-3	3,317
3	新北市	林口區	菁埔段	後湖小段	168-5	2,115
4	新北市	林口區	菁埔段	後湖小段	168-7	1,450
5	新北市	林口區	瑞樹坑段	瑞樹坑小段	1444	6,263
6	新北市	林口區	瑞樹坑段	瑞樹坑小段	1444-1	128
7	新北市	林口區	瑞樹坑段	瑞樹坑小段	1444-2	1,950

附表二

項次	原告	應有部分	各被告應移轉登記之權利範圍		
			吳淑惠	徐千雯	徐銘鴻
1	邵裕昌	100分之10	300分之10	300分之10	300分之10
2	邱坤煌	100分之10	300分之10	300分之10	300分之10
3	陳正男	100分之4	300分之4	300分之4	300分之4

4	徐呂勅	100分之20（徐吉山）	300分之5	300分之5	300分之5
5	徐啟恒		300分之5	300分之5	300分之5
6	徐千惠		300分之5	300分之5	300分之5
7	徐菁穗		300分之5	300分之5	300分之5

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　賴俊宏