臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第161號

上　訴　人　朱競誠
　　朱美玲
　　朱怡宣
　　朱宜庭
　　朱美蕊
共　　同
訴訟代理人　翁健祥律師
複 代理 人　翁大鈞律師
視同上訴人　朱威達
　　朱永琪
被 上訴 人　朱永順
訴訟代理人　張珉瑄律師
被 上訴 人　葆霖建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　周玉章
訴訟代理人　李岳洋律師
　　蔣子謙律師

上列當事人間請求塗銷土地所有權登記等事件，上訴人對於中華民國113年8月21日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第796號第一審判決提起上訴，本院於115年9月29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

壹、程序方面：

一、公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第828條第3項定有明文。又各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權

之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，為民法第821條所明定。該規定依同法第828條第2項規定於公同共有準用之，且依同法第831條規定，該規定於所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者，亦準用之。故各公同共有人本於公同共有權利為共有人全體之利益對第三人為請求，應限於回復共有物時始得為之。準此，公同共有人中之一人或數人除經其他公同共有人全體之同意，或為公同共有人全體之利益對第三人為回復公同共有物之請求，得單獨或共同起訴外，倘係基於公同共有法律關係為請求者，仍屬固有之必要共同訴訟，應由公同共有人全體或經全體同意起訴，當事人適格始無欠缺。上訴人朱競誠、朱美玲、朱宜庭、朱美蕊、朱怡宣（下合稱朱競誠5人）在原審主張如附表一所示土地（下稱系爭土地）為朱清香全體繼承人公同共有，其訴訟標的對於上訴人、被上訴人朱永順（下稱朱永順）及其他公同共有人朱威達、朱永琪（下合稱朱威達2人）必須合一確定。嗣原審判決上訴人敗訴，朱競誠5人提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於未提起上訴之同造當事人朱威達2人，爰併列朱威達2人為視同上訴人。

二、上訴人在原審起訴聲明第3項為請求朱永順應將附表一編號5所示土地，於民國93年3月18日、94年11月24日，以買賣為原因登記取得所有權登記塗銷（見店司補卷第5頁）。上訴後變更該項請求為後開上訴聲明第㈣項所示（見本院卷第482頁），核屬基於同一基礎事實所為請求，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

三、朱威達、朱永琪未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠朱競誠等5人：如附表二所示土地部分（下稱系爭繼承土

地）原為伊等、朱永順、朱威達2人（下合稱朱氏繼承人）之父親朱清香所有，朱清香於91年3月26日死亡後，朱氏繼承人及伊等之母朱簡粉兒（下稱朱簡粉兒），協議成立借名登記契約（下稱系爭借名登記契約），將因繼承而公同共有之系爭繼承土地及後續向他人購買之土地（合稱系爭土地），均借名登記予朱永順名下，嗣朱簡粉兒死亡後亦由朱氏繼承人繼承其權利，然朱永順竟於109年9月1日與被上訴人葆霖建設股份有限公司（下稱葆霖公司）通謀虛偽簽立如附表一編號1所示土地之買賣契約，並於同年月9日移轉登記予葆霖公司，其買賣及移轉登記行為均無效，葆霖公司非善意第三人，無從取得該土地所有權，伊等以起訴狀繕本向朱永順終止系爭借名登記契約，爰依民法第87條第1項前段、第767條第1項中段、第179條、類推適用民法第541條第2項，求為判命朱永順、葆霖公司各將系爭土地之買賣移轉所有權登記、分割繼承登記塗銷或移轉為朱清香之全體繼承人公同共有之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡葆霖公司應將附表一編號1所示土地，於109年9月9日，以買賣為原因取得所有權之登記予以塗銷。㈢朱永順應將附表一編號3、4所示土地，於101年7月30日，以買賣為原因取得所有權之登記予以塗銷。㈣朱永順應將附表一編號5所示土地，於93年3月18日、94年11月24日，以買賣為原因取得所有權之登記，移轉至朱清香之全體繼承人公同共有。㈤朱永順應將附表一編號1至5所示土地，於91年8月30日，以分割繼承為原因取得所有權之登記予以塗銷。

㈡朱威達2人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作何聲明及陳述。

二、被上訴人各以下列情詞資為抗辯，並均答辯聲明：上訴駁回：

㈠朱永順：因伊清償上訴人兄弟姐妹對外積欠之債務，朱氏繼

承人及朱簡粉兒始協議由伊繼承系爭繼承土地及債務，並簽署遺產分割協議書，嗣亦由伊清償債務，並無借名登記之情。況系爭繼承土地曾出售予第三人，嗣後由伊以自己財產於93年3月18日、94年11月24日及101年7月30日向第三人購買如附表一編號3至5之土地，故系爭土地均為伊所有，並由伊管理、使用、收益處分等語。

㈡被上訴人葆霖公司：伊於109年9月1日與朱永順簽立買賣契約而依約辦理所有權移轉登記，並非通謀虛偽意思表示等語。

三、查朱清香於91年3月26日死亡，其申報遺產稅之土地如附表二所載，兩造為其全體繼承人，並將該等土地於91年8月30日以分割繼承原因而登記為朱永順所有，朱永順於104年12月21日以買賣為原因登記為附表一編號3、4土地所有權人，於94年11月24日以買賣為原因登記為附表一編號5土地所有權人，朱永順於109年9月間，將如附表一編號1之土地及其上建物出售葆霖公司，並於109年9月9日為所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷第243至244頁），堪信為真。

四、上訴人主張系爭土地為朱氏繼承人公同共有，伊等已終止與朱永順間之系爭借名登記契約，被上訴人間通謀虛偽所為之移轉所有權登記行為無效，朱永順、葆霖公司各應將系爭土地之買賣移轉所有權登記、分割繼承登記塗銷或移轉為朱清香之全體繼承人公同共有等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按借名登記契約屬無名（非典型）契約之一種，通常係指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產出名為登記之契約。基於私法自治、契約自由原則，借名登記契約之約定內容尚有差異，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律效力，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始能成立。又不動產登記當事人名義之原

因，原屬多端，主張借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容之借名登記契約（最高法院114年度台上字第393號判決意旨參照）。又在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參照）。上訴人主張系爭土地係伊等借用朱永順名義登記云云，為被上訴人所否認，依上說明，上訴人應就系爭借名登記契約存在之事實，負舉證責任。

㈡上訴人雖主張：系爭繼承土地之公告現值為新臺幣（下同）2千餘萬，貸款金額僅1千餘萬，且其上仍有朱家祖厝供伊等居住，足見為伊等公同共有系爭土地云云。惟親屬間因情誼、信任而提供房屋使用收益，本屬情理之常，非僅限於借名登記一端。上訴人與朱永順既為兄弟姊妹之關係，上訴人復自承系爭土地上之房屋為朱家祖厝等語（見本院卷第265頁），則朱永順同意上訴人居住之房屋繼續占有其所有之系爭土地，依一般社會通念尚屬合理，要難以此推認上訴人與朱永順間成立借名登記契約。再者，上訴人引用朱永順於本院111年度重上字第902號事件中證稱：因上訴人等兄弟姐妹對外積欠之債務均由其負責清償，故兄弟姐妹約定朱清香遺產中之土地部分由其繼承，該土地上之債務亦由其負責清償完畢，至如附表一編號1之土地為其另外購買土地與繼承之土地合併而來等語（見本院卷第181頁），而繼承人將遺產協議由一人繼承所涉原因多端，或為規避自身債務、經濟狀況或財務規劃為之、或係出於贈與、清償其他債務、或另有其他繼承財產業已預先獲分配等原因，不一而足，尚屬社會常見現象，是衡諸上訴人與朱永順為兄弟姐妹關係，協議將系爭繼承土地分割為朱永順單獨所有後，由朱永順清償貸款債務，其上由上訴人等親人居住使用之房屋，仍繼續占有系

爭土地迄今等節觀之，應符社會常情，自不足以系爭繼承土地之價值高於債務餘額，而推認有借名登記之事實。

㈢參以上訴人就借名登記之原因陳稱：係為方便由朱永順一人向銀行協商處理債務及節省稅捐云云。然查，朱永順主張：系爭繼承土地之貸款債務，係由伊配偶謝秀如擔任連帶保證人始獲債權人同意延長還款期限，該等債務亦由伊清償，其餘繼承人均未清償，系爭土地之其他部分則係伊以自有資金陸續購買之事實（見本院卷第87頁），核與申請書（見店司補卷第77頁）所載相符，上訴人於言詞辯論時就此均未爭執，更未提出其等曾清償債務之證據，足見系爭繼承土地所擔保之債務實際上係由朱永順承擔，其餘土地上訴人亦未提出有出資購買之事證，足見確係朱永順所購買，均非共有之土地，則上訴人主張與朱永順間就系爭土地成立借名登記契約云云，即不可採。

㈣又查，附表一編號1所示之土地重測前為○○段○○○段000之1地號乙節，有土地登記謄本（見店司補卷第27頁）可稽，足見非屬系爭繼承土地。又證人邱美環證稱：伊先生廖學啟向伊弟弟朱永清購買祖厝坐落之○○段○○○段153-1地號土地，並完成移轉登記，朱永順知道後就表示該土地是他母親朱簡粉兒在居住，希望賣給他們，伊等應允出售而將土地移轉給朱永順等語（見原審卷二第33頁），證人游添程則證稱：伊父親談合建時有詢問朱永順，其兄弟姊妹都住在祖厝，朱永順是否能說服或代表處理，朱永順覆稱會讓他們同意，並提及會依照朱清香的意思，兄弟姊妹每人一間房，還有大孫一間等語（見原審卷二第35頁），然均僅能證明系爭土地上之祖厝確由朱簡粉兒及上訴人等在居住，朱永順因有祖厝而購買坐落土地，且依朱清香遺願供其等居住使用房屋，但仍無從據邱美環、游添程之證述認定上訴人與朱永順間成立系爭借名登記契約。

㈤上訴人雖另以：伊等曾一同申請延長貸款期限及條件，朱永順於97年9月24日仍繼續使用朱清香銀行帳戶，朱顯全手寫

資料記載朱永順同意將朱清香名下財產全數拿出由朱簡粉兒協議分配，足見系爭土地係借名登記為朱永順所有云云（見本院卷第271頁），並提出申請書、切結書、匯款回條及朱顯全手寫資料影本（見店司補卷第77、79頁，原審卷一第133、233至235頁）等件為佐。惟申請書及切結書僅能證明上訴人等繼承人曾於朱清香死亡尚未辦理遺產分割登記前曾一同向銀行提出展延申請，然該債務於遺產分割後係由朱永順1人承擔，有支付命令、抵押權設定契約書及他項權利設定、土地登記謄本可憑（見原審卷一第153頁，110年度訴字第6943號卷一第151至160頁，影本見本院卷第512至520頁）；至朱永順匯款至朱清香帳戶、朱顯全手寫資料上所記載之「朱清香名下財產」，均不足認與系爭土地有關。是上開事證，仍不足為上訴人有利之認定。

㈥基上，上訴人未證明其等與朱永順間就系爭土地成立系爭借名登記契約，則其等主張系爭借名登記契約業經終止，請求被上訴人各將系爭土地之買賣移轉所有權登記、分割繼承登記塗銷或移轉為朱清香之全體繼承人公同共有云云，即無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第87條第1項前段、第767條第1項中段、第179條、類推適用民法第541條第2項，請求葆霖公司應將附表一編號1所示土地，於109年9月9日，以買賣為原因取得所有權登記予以塗銷；朱永順應將附表一編號3、4所示土地，於101年7月30日，以買賣為原因取得所有權登記予以塗銷，並應將附表一編號5所示土地，於93年3月18日、94年11月24日，以買賣為原因取得所有權登記，移轉至朱清香之全體繼承人公同共有，暨應將附表一編號1至5所示土地，於91年8月30日，以分割繼承為原因取得所有權登記予以塗銷，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院

斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　潘進柳

法　官　呂綺珍

法　官　劉宇霖

附表一：系爭土地即上訴人主張借名登記之土地

土　　地　　地　　號					面　積	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	○○市	○○區	○○段	0000	990.26	1/1
2	○○市	○○區	○○段	000	24	1/1
3	○○市	○○區	○○段	000	0.12	1/1
4	○○市	○○區	○○段	000-1	809.93	1/1
5	○○市	○○區	○○段	000	132.89	1/1
總計					1957.2	

附表二：系爭繼承土地即被繼承人朱清香遺產稅繳清證明書（店司補卷第57頁）所載土地

編號	土地地號	面積（平方公尺）
1	○○段○○○段000地號	440
2	○○段○○○段000之2地號	216
3	○○段○○○段000之3地號	125
4	○○段○○○段000之5地號	791
5	○○段○○○段000之6地號	24
總計		1596

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　黃麒倫