

最高法院民事判決

114年度台上字第1924號

上訴人 徐百祿
徐百利
徐盧阿梅
徐秀霖
徐秀芳
徐秀朱

共同

訴訟代理人 許嘉芬律師
劉秋絹律師
洪瑞燦律師

被上訴人 徐吳燕卿

徐瑞坤
徐瑞燦
徐宇亮
徐宇璋

共同

訴訟代理人 羅蘋律師
劉慧君律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國114年7月22日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第851號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理由

一、本件被上訴人主張：上訴人以分割繼承為登記原因，於民國98年7月10日取得如原判決附表（下稱附表）所示各土地（下稱系爭土地）應有部分6518分之4700（下稱系爭應有部分）。惟系爭應有部分實係伊之被繼承人徐海勝及訴外人徐

01 篡君、徐法山（上2人下稱徐篡君等2人）與上訴人之被繼承
02 人徐樹欉於72年7月27日簽署協議書（下稱72年協議書）借
03 用徐樹欉名義登記。伊於75年1月21日徐海勝死亡後繼受其
04 權利義務，復於同年3月1日與徐篡君等2人及徐樹欉簽署協
05 議書（下稱75年協議書，與72年協議書合稱系爭協議書），
06 同意系爭應有部分繼續借用徐樹欉名義登記（下稱系爭借名
07 登記契約）。詎上訴人竟於徐樹欉98年7月10日死亡後，逕
08 向地政機關不實切結所有權狀遺失，就系爭應有部分辦理分
09 割繼承登記。伊已向上訴人為終止系爭借名登記契約之意思
10 表示，上訴人應將附表「權利範圍」欄所示應有部分移轉登
11 記予伊等情。爰類推適用民法第541條規定，求為命上訴人
12 共同將附表所示土地所有權按附表所示權利範圍移轉登記予
13 伊之判決。

14 二、上訴人則以：兩造共同先祖從未登記為系爭土地所有權人，
15 徐樹欉係本於買賣原因受讓系爭應有部分，被上訴人無從繼
16 承取得。又系爭土地曾遭他人占用，由徐樹欉出資收回後自
17 行出租，於徐樹欉死亡後，繼承人仍繼續出租，並以自己名
18 義辦理建物稅籍登記，且將系爭應有部分設定擔保債權新臺
19 幣1.8億元之第1順位最高限額抵押權，行使管理、使用、收
20 益及處分權。系爭協議書均非真正，被上訴人無從終止系爭
21 借名登記契約。縱使系爭協議書為真正，其內容違反土地法
22 第30條之強制規定，係脫法行為，應屬無效。又75年協議書
23 約定土地法第30條限制解除時無條件移轉，該條文於89年1
24 月26日刪除，被上訴人遲至112年間始請求返還，已罹於15
25 年時效等語，資為抗辯。

26 三、原審以：○○縣○○市○○○段零○○小段00地號土地於36
27 年7月1日總登記時登載所有權人為「徐海深」、「徐煙
28 塗」，權利範圍各為15840分之1560。嗣該土地於71年4月1
29 日經判決分割出同段27-1地號土地及附表所示之系爭土地。
30 系爭土地（「72北板地字第0000號」、「72北板地字第0000
31 號」）於72年11月28日、同年12月5日由訴外人詹辰雄、林

溪分別以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予徐樹欉，但該2所有權狀一直由徐海勝保管。徐海勝及徐篡君等2人與徐樹欉於72年7月27日簽訂72年協議書，約定系爭應有部分由其等4人共同取得，以徐樹欉名義為登記；迨於徐海勝死亡後，被上訴人復於75年3月1日與徐篡君等2人、徐樹欉簽訂75年協議書，同意系爭應有部分繼續借用徐樹欉名義登記，被上訴人繼受徐海勝部分為2分之1，徐篡君等2人與徐樹欉共有2分之1。系爭土地屬農業發展條例第3條第11款所規定之耕地，依當時適用之土地法第30條規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，因此系爭應有部分於簽定72年協議書時確有借用徐樹欉名義登記之必要，但由徐海勝持有系爭應有部分之所有權狀，足可限制徐樹欉就系爭應有部分為處分。依證人王寶輝（72年協議書之見證人）證稱其印文為真正，再參以75年協議書沿襲72年協議書，達成協議時間與徐海勝於75年1月21日死亡相近，當時有確認被上訴人在系爭應有部分上權利範圍之必要性。依75年協議書約定，徐樹欉於系爭應有部分之地目變更或限制解除時，無條件按被上訴人應得比例分割並為所有權移轉，難認系爭借名登記契約為脫法行為而屬無效，是兩造間存有系爭借名登記契約。其後被上訴人於111年10月25日委由律師發函終止與上訴人間之系爭借名登記契約，已屬合法。系爭應有部分中2分之1為被上訴人繼承徐海勝取得，然上訴人徐百祿、徐百利於徐樹欉死亡後，以分割繼承登記，各自取得6518分之2350，被上訴人得分別向徐百祿、徐百利各請求6518分之470。又借名登記財產之返還請求權消滅時效，應自借名登記關係消滅時起算；若當事人原預期之法律上障礙已不存在，而借名登記關係猶未消滅，因權利人未達得行使請求權之狀態，其返還請求權之時效期間仍不能起算。被上訴人於111年10月25日始終止系爭借名登記契約，其返還請求權時效應自斯日起算，其業於112年4月6日起訴，並未罹於時效。從而，被上訴人類推適用民法第541條規定，請求上訴

01 人共同將附表所示權利範圍移轉登記予被上訴人，為有理由。
02 因而廢棄第一審為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明。
03

04 四、本院之判斷：

05 按依民法第263條準用第258條第2項規定，於當事人依法律
06 之規定終止契約者準用之。又契約當事人之一方有數人者，
07 其終止權之行使，應向其全體為之。即終止權之行使，契約
08 當事人之一方有數人者，應向其全體為之，並得以起訴狀繕
09 本之送達，為終止借名登記契約之意思表示。查兩造間關於
10 系爭應有部分存有借名登記契約關係，既為原審所認定（原
11 判決第5頁），則被上訴人於出名人徐樹欉死亡後終止系爭
12 借名登記契約，應向上訴人全體為終止之意思表示。然被上
13 訴人於111年10月25日委由律師發函終止系爭借名登記契
14 約，僅對徐百祿、徐百利寄發，未向上訴人徐盧阿梅以次4
15 人為終止之意思表示（見第一審調字卷第73、75頁）；被上
16 訴人嗣於113年1月2日第一審訴訟程序追加徐盧阿梅以次3人
17 為被告，方以書狀繕本之送達為終止系爭借名登記契約之意
18 思表示（見第一審重訴字卷一第392頁），再於同年4日、
19 22日以民事陳報狀、民事更正追加被告狀（見同上卷第459
20 至462頁、第一審重訴字卷二第13、15頁），僅追加徐秀朱
21 為被告，並無以各該書狀繕本送達徐秀朱為終止意思表示之
22 內容，究竟系爭借名登記契約是否經被上訴人向上訴人全體
23 為終止之意思表示，而屬合法？尚非無疑，自應究明。原審
24 未調查審認被上訴人終止之意思表示是否已向上訴人全體為
25 之，逕認系爭借名登記契約業於111年10月25日合法終止，
26 進而為不利於上訴人之判決，於法有所未合。上訴論旨，指
27 摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查徐盧阿梅以
28 次4人並未登記為系爭土地之共有人，被上訴人聲明請求其
29 等4人共負「移轉登記」予伊，真意為何，案經發回，法院
30 宜併注意闡明及之。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國 115 年 7 月 16 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 林 金 吾

法官 高 榮 宏

法官 藍 雅 清

法官 林 慧 貞

法官 徐 福 晉

本件正本證明與原本無異

書記官 林 蔚 菁

中華民國 115 年 7 月 28 日