

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1283號

原告 梁游秀英
訴訟代理人 趙子翔律師
被告 游賢德
訴訟代理人 王建偉律師
陳鄭權律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地所有權應有部分7分之2，移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：伊、被告及其兄弟（含被告、游守森、游賢金、游守福、游守文，下合稱被告5兄弟）、訴外人游月英合資新臺幣（下同）2,548萬元，於民國82年7月18日向訴外人黃坤弘購買重測前桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭重測前土地），約定由原告出資380萬元購買其中1/7面積200坪、被告等5兄弟購買其中5/14面積500坪、游月英購買其中1/2面積700坪，由游守森出面與黃坤弘簽訂買賣契約，並將系爭重測前土地登記於游月英之子劉奕滌名下，後游月英為將系爭重測前土地與其所有週邊土地整合使用，故將系爭重測前土地與同段211-6、211-7、211-8等地號土地為分割及合併後，分為桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）、同段263地號土地，前者為伊與被告等5兄弟所有（權利範圍分別為2/7、5/7），然因系爭土地為農地，原告並無自耕農身份，另受農業發展條例第30條之限制，故兩造同意將系爭土地借名登記於被告名下，爰以起訴狀繕本送達作為終止記名登記之意思表示，並依借名登記關係類推民法第541條第2項及同法第179條之規定，先位請求

01 被告應將系爭土地權利範圍2/7移轉登記於原告；若鈞院認
02 為系爭土地係兩造、游月英合意借名登記於劉奕滌名下，劉
03 奕滌再借名登記於被告名下，原告亦得依民法第242條之規
04 定，代位劉奕滌向被告主張終止系爭土地之借名登記關係，
05 被告應將系爭土地權利範圍2/7移轉登記於劉奕滌名下，並
06 由原告代為受領。先位聲明：被告應將系爭土地權利範圍2/
07 7移轉登記於原告；備位聲明：被告應將系爭土地權利範圍
08 2/7移轉登記於劉奕滌名下，並由原告代為受領。

09 二、被告則以：伊係以買賣之法律關係向劉奕滌購買系爭土地，
10 兩造與游月英間就系爭重測前土地或系爭土地，均不存在借
11 名登記之合意；況觀諸系爭重測前土地之買賣契約，均無提
12 及原告之名義或載有原告之簽名、用印，而原告亦未能證明
13 其確有出資380萬元購買系爭重測前土地之事實，是本件原
14 告先、備位之請求，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原
15 告之訴駁回。

16 三、查系爭重測前土地與同段211-6、211-7、211-8等地號土
17 地，於86年6月間迭經分割及合併後，分為桃園市○○區○
18 ○○段00000地號、同段211-6地號兩筆土地，經重測後為系
19 爭土地及同段263地號土地，分別登記為劉奕滌及被告所有
20 等情，有桃園市楊梅地政事務所110年9月29日楊地登字第11
21 00011519號函、土地登記謄本暨異動索引表等件在卷可稽
22 （見本院卷第31、74-88頁），且為被告所不爭執，堪信為
23 真。

24 四、得心證之理由：

25 (一)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己
26 之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第54
27 9條第1項及第541條第2項定有明文。又借名登記契約在性質
28 上與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前
29 開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，請求受任人將
30 借名取得之權利移轉予己。

31 (二)雖系爭重測前土地之買賣契約係由賣方黃坤弘、買方游守森

01 所簽立，並無兩造列名於上之情（見本院卷第20-25頁），
02 然參以原告所提出於90年6月15日簽立之協議書（下稱系爭
03 協議書）記載略以：「立協議書人劉奕滌（以下稱為甲
04 方）、游賢德（以下稱為乙方，即被告）、游秀英（以下稱
05 為丙方，即原告）茲因土地交換使用事宜，雙方協議如左：
06 一、緣坐落於桃園縣○○鎮○○○段○○○○○地號土地為甲
07 方所有，坐落同地段第211-5地號土地（即系爭土地）實際
08 上為乙方、丙方及兄弟游賢金、游守福、游守森、游守文等
09 所共有，乙方有其中500坪之權利、丙方則有其中200坪之權
10 利，茲經三方全體權利人協議，乙、丙方願將上開第211-5
11 地號土地內如綠色所示土地700坪與甲方所有上開第211-6地
12 號土地內如橙色所示土地…相互交換其使用收益之權利，期
13 限十年。二、第211-6號如附圖所示橙色約一千四百坪土地
14 由甲、乙、丙三方共同合夥興建倉庫出租收益…」等語，文
15 末並有兩造及劉奕滌之簽名及蓋印（見本院卷第33-35
16 頁），雖被告否認系爭協議書之真實性，然觀諸劉奕滌、游
17 月英具狀陳稱：劉奕滌及兩造數十年來均依照系爭協議書所
18 示之內容如實履行等語，並檢附與原告所提系爭協議書相同
19 之文件為憑（見本院卷第94-99頁），可見原告及劉奕滌均
20 承認系爭協議書之真實性，及其等均有依所示之內容交換使
21 用土地之情形，另佐以原告稱游月英長年來有以其子女所開
22 立之公司，以匯款及票據代收方式，給付系爭協議書所示之
23 出租廠房利益一節，核與臺灣銀行建國分行、中華郵政股份
24 有限公司函覆本院之內容顯示，原告至少有於96年至110年
25 間多次代收游月英之女劉蒔惠所經營之新伍興通運有限公
26 司、新伍興汽車貨運行票據，每次約3萬餘元等情，大致相
27 符（見本院卷第151-176、230-231、251-265頁），是原告
28 主張系爭協議書為真，應屬可信。

29 (三)觀諸證人游賢金到庭證稱：我之前有跟兩造、游月英及游守
30 福、游守森、游守文一同出資購買系爭重測前土地，原告有
31 200坪權利，游月英有1,400坪，被告5兄弟有500坪，系爭土

01 地目前是劉奕滌及游月英所經營之公司在 استخدام，我有於110
02 年9月22日與原告及游月英到原告律師的事務所開會等語
03 （見本院卷第133-135頁），本院認游賢金既為系爭重測前
04 土地出資購買人之一，若非原告亦有共同出資購買之情形，
05 其前開證述必將導致系爭重測前土地權利人增加，反不利於
06 游賢金自己，是其所為之證詞，應無虛偽構詞之動機，而為
07 可信；再佐以原告所提其與游月英、游賢金於110年9月22日
08 於原告訴訟代理人事務所開會錄音譯文略以：「游賢金：這
09 個事情我知道，是他（指原告）200坪，確實是200坪啦…律師：
10 游秀英確實有買200坪？游月英：有有有。游賢金：有
11 有有。游月英：絕對有…三個一起買啦…律師：當初是游守
12 森代表他們五兄弟嗎？游月英：對…我是一方。律師：游秀
13 英是一方，就三方嗎？游月英：對…律師：游守森的名義去
14 簽的啦。游月英：對…還有後面那一塊（指211-6地號土
15 地）…我自己買為了要合起來分割…直接登記劉奕滌名字…
16 律師：所以割完以後…游賢德跟你耍？游月英：對…他（指
17 游賢德）說會還給她（指原告），游守森也講啊…登記完我
18 馬上跟她（指原告）講…妳的部分不在我這裡…妳要去找游
19 賢德那邊…我每個月3萬多塊房租給她（指原告）」等語
20 （見本院卷第182-199頁）；並勾稽系爭協議書之前開內容
21 所示（即系爭土地為原告及被告5兄弟共有，其等權利範圍
22 分別為200坪、500坪），可知原告、被告5兄弟及游月英確
23 有於82年7月18日向黃坤弘合資購買系爭重測前土地，權利
24 分別為200坪、500坪、1,400坪，嗣系爭重測前土地與同段2
25 11-6、211-7、211-8等地號土地，於86年6月間迭經分割及
26 合併後，原告、被告5兄弟及游月英均同意將所分出之系爭
27 土地及同段263地號土地，前者分由游月英所有（登記於劉奕
28 滌名下），後者由原告及被告5兄弟共有（權利範圍分別為2/
29 7、5/7，登記於被告名下），且經劉奕滌及兩造於90年6月1
30 5日以系爭協議書協議後，達成系爭土地與同段263地號土地
31 共同使用收益之合意，顯見兩造確有就系爭土地達成原告所

01 有權利範圍2/7借名登記於被告名下，而原告仍保有使用、
02 收益系爭土地權利範圍2/7之約定，且原告確有自游月英及
03 劉奕滌處取得土地出租之利益，已如上述，是原告主張其所
04 有系爭土地權利範圍2/7，係借名登記於被告名下一節，應
05 屬真實。

06 (四)從而，兩造間就系爭土地權利範圍2/7存有借名登記之法律
07 關係，揆諸上開見解，原告自得以起訴狀繕本送達被告作為
08 終止借名登記之意思表示，而借名登記法律關係既已終止，
09 被告即無保留系爭土地權利範圍2/7於名下之法律上原因，
10 是原告以先位聲明請求被告應將系爭土地權利範圍2/7移轉
11 登記予原告，於法自屬有據。

12 五、綜上所述，原告依借名登記關係類推民法第541條第2項及同
13 法第179條之規定，請求被告將系爭土地之所有權移轉登記
14 權利範圍2/7予原告，為有理由，應予准許。而本件原告先
15 位之訴既有理由，本院自無庸就備位之訴另為審酌，併此指
16 明。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
18 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 3 日
21 民事第二庭 法 官 廖子涵

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 5 月 5 日
26 書記官 李慧慧