

01

最高法院民事判決

02

108年度台上字第2161號

03

上訴人 興志營造有限公司

04

法定代理人 翁錦煌

05

訴訟代理人 黃健弘律師

06

李佳翰律師

07

複代理人 陳俊瑋律師

08

被上訴人 宋雪玉

09

宋方吟

10

宋阿碧

11

宋佳菱

12

宋宥霖

13

共 同

14

訴訟代理人 林政雄律師

15

被上訴人 宋素鶯

16

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國106年10月17日臺灣高等法院花蓮分院更審判決（106年度上更（一）字第4號），提起上訴，本院判決如下：

19

主 文

20

原判決廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

21

理 由

22

本件上訴人主張：伊前於民國67年間出資購買坐落花蓮縣花蓮市

23

○○段 000、000、000、000、000地號土地（重測前為同市○○

24

段 000之0、000之0、000之0、000之0、000之0地號，下分以各地

25

號稱之，並合稱系爭土地），及坐落000、000地號土地上門牌號

26

碼為同市○○街○○○巷○○號建物（門牌整編前為同市國福00號，

27

下稱22號建物）、同段000地號（重測前為德興段000之0地號，

28

下稱688地號）土地上門牌號碼為同市○○000巷00號建物（門牌

29

整編前為國福00號，下稱17號建物；與22號建物，下合稱系爭建

30

物），暨688地號土地之承租權，因當時法令限制，乃將系爭土

31

地所有權及系爭17號建物稅籍借名登記為伊公司當時具自耕農之

32

員工宋增梗所有，並由宋增梗出名承租688地號土地。宋增梗於

01 73年9月3日死亡，伊另與宋增梗之配偶宋黃滿（91年11月8日死
02 亡）簽立和解書（下稱系爭和解書），宋黃滿同意暫代辦理系爭
03 房地權利之繼承登記，俟伊需要時則無條件提供相關資料供伊辦
04 理過戶移轉手續，被上訴人為宋黃滿之繼承人，爰以本件起訴狀
05 繕本之送達為終止借名登記契約之意思表示，並本於所有權、民
06 法第179條、借名契約終止後之請求權，擇一求為命被上訴人將
07 系爭土地所有權移轉登記予上訴人之法定代理人翁錦煌，及確認
08 上訴人就系爭建物事實上處分權存在之判決。

09 被上訴人則以：宋增梗有資力購買系爭房地，將之借予上訴人使
10 用，並未與上訴人成立借名契約。否認系爭和解書形式上真正。
11 宋黃滿未曾登記為系爭房地所有權人或稅籍登記名義人，亦未與
12 上訴人間存有借名契約。另部分系爭土地為農地，但實為倉庫使
13 用，上訴人就系爭房地所主張之借名契約係為規避89年1月26日
14 修正前土地法（下稱修正前土地法）第30條第1項及農業發展條
15 例第33條前段規定，應屬脫法行為而無效。縱認上訴人得請求移
16 轉系爭土地所有權，然上訴人早於73年9月4日與宋黃滿簽立系爭
17 和解書，其提起本件訴訟顯已罹於15年消滅時效等語，資為抗辯
18 。

19 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：
20 宋增梗自50幾年間即受僱於上訴人，具有自耕農身分。宋增梗於
21 67年8月26日與訴外人黃連發訂約購買000、000地號土地、688地
22 號國有土地之承租權及其上17號建物；與黃連發及鍾添雨訂約購
23 買000地號土地。再於同年月30日與黃連發訂約購買000、000地
24 號土地及其上22號建物。並於68年4月9日以買賣為原因，登記為
25 系爭土地所有權人。系爭土地之使用分區、使用地類別，000地
26 號為「一般農業區、甲種建築用地」，000、000、000、000地號
27 為「一般農業區、農牧用地」。17號建物之稅籍登記名義人為宋
28 增梗。系爭房地自以宋增梗名義買受、登記其名義後，均由上訴
29 人占有、使用，並將系爭土地作為倉庫使用迄今，未作耕作。系
30 爭土地自宋增梗死亡後，迄102年11月15日被上訴人以繼承為原
31 因登記共同共有，宋黃滿未曾登記為該土地之所有權人等情，為

兩造不爭之事實。查兩造以倘上訴人、宋增梗間成立借名契約，系爭和解書形式上亦為真正，則兩造不爭執該借名契約至遲已於73年9月3日消滅，系爭和解書亦僅止於上訴人與宋黃滿間發生債之相對效力。而上訴人所提出73年9月4日系爭和解書，其第4條記載：「死者（指宋增梗）生前為應甲方（指上訴人）倉庫用地方便，同意以死者名義登記於花蓮市○○段000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0等6筆倉庫用地（包括系爭土地），乙方宋黃滿願意將該等筆土地名義暫代辦理繼承，候甲方需要時，應無條件提供有關各項證件資料，供甲方辦理過戶移轉手續」等語（下稱系爭約定）。因上訴人係將000、000、000、000地號之農地作為倉庫使用迄今，未充作耕作之用，並無真正取得農地從事耕作之意思，顯係以迂迴之方法逃避修正前土地法第30條之禁止規定，實為脫法行為，自難認該脫法行為有效。況上訴人依系爭約定，僅得請求宋黃滿就系爭土地辦理繼承登記，並以其名義登記為系爭土地所有權人，上訴人自73年9月4日簽訂系爭和解書起即得對宋黃滿為請求，且無任何障礙，迄103年3月12日提起本件訴訟，已罹於15年請求權時效。宋黃滿既未登記為系爭土地之所有權人，上訴人主張自宋黃滿91年11月8日死亡起算宋黃滿將系爭土地辦理移轉之請求權時效，自不足取。其次，上訴人繳納系爭建物之房屋稅、水費、電費等，及上訴人曾出借17號建物與訴外人游宜臻，均不足認上訴人為系爭建物之所有人。從而，上訴人依所有權、民法第179條，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予翁錦煌，及確認上訴人就系爭建物所有權或事實上處分權存在，為無理由等詞，為其判斷基礎。

按在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力。第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判。上訴人於原審將原起訴聲明其中請求將系爭17號建物之稅籍登記名義人變更為翁錦煌部分，變更為請求確認其就系爭17號建物之事實上處分權存在，經原審准許（見原法院前審判決理由壹、二及貳、一），並判決上訴人變更之訴敗訴，雖上訴人於原審已減縮上訴範圍不包括原

01 訴（見原審上更一卷第134頁），惟原審主文就此變更部分未為
02 駁回之諭知，已有未洽。其次，按修正前土地法第30條係就私有
03 農地所有權移轉之物權行為所作之強制規定，約定負擔移轉該農
04 地所有權之債權行為（如買賣），並不在限制之內，是關於農地
05 之買賣，承買人雖無自耕能力，如約定由其指定登記與任何有自
06 耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，
07 即非民法第246條第1項所稱以不能之給付為契約標的，難認其契
08 約為無效。又稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以
09 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
10 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關係
11 ，其契約性質應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規
12 定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並適用民法委
13 任之相關規定。000、000、000、000地號土地為「一般農業區、
14 農牧用地」，屬農業發展條例第3條第1項第11款所規定之耕地，
15 為原審認定事實。果爾，上訴人主張：伊於67年間出資購買系爭
16 土地、688地號土地承租權，及坐落000、000、000地號土地上22
17 號建物、17號建物，系爭土地借名登記於宋增梗名下後，均由伊
18 占有前開房地迄今，嗣宋增梗於73年9月3日死亡後，伊於翌日與
19 宋增梗之配偶宋黃滿簽立系爭和解書等語，並提出買賣契約書、
20 系爭土地登記謄本、系爭和解書為憑（見一審卷第3至4頁、第9-
21 15頁、第42頁）。被上訴人不爭執前開買賣契約之真正、上訴人
22 執有系爭土地重測前所有權狀正本，及上訴人自始占有、使用系
23 爭房地。觀諸系爭和解書之系爭約定記載：「死者（指宋增梗）
24 生前為應甲方（指上訴人）倉庫用地方便，同意以死者名義登記
25 於花蓮市○○段000之0、000之0、000之0、000之0、000之0、00
26 0之0等6筆倉庫用地（包括系爭土地），乙方宋黃滿願意將該等
27 筆土地名義暫代辦理繼承，候甲方需要時，應無條件提供有關各
28 項證件資料，供甲方辦理過戶移轉手續」等語。參以證人翁水木
29 證稱：上訴人出資在花蓮購買農地，並借名登記予有自耕農身分
30 之宋增梗，上訴人之老董事長翁友來有交待宋增梗要把土地過戶
31 給上訴人之法定代理人；嗣宋增梗於工作中意外身亡，找其家屬

01 簽和解書，因宋黃滿不識字以按指印代之，伊亦簽名在和解書上
02 等語（見原審上卷第94頁正、背面）。證人吳秀賴證稱：系爭和
03 解書係伊擬的，因宋黃滿不識字，只有按指印，宋黃滿知上訴人
04 借用宋增梗名義在花蓮購買土地事，並告知上訴人法定代理人無
05 自耕農身分，不能辦理過戶，請宋黃滿1人辦理繼承登記，不要
06 讓子女辦理繼承，以免日後要辦理過戶時，需多人配合蓋章等語
07 （見原審上卷第95頁背面至第97頁）。似上訴人與宋增梗、宋黃
08 滿先後成立借名登記契約時，均有待上訴人或特定第三人可受移
09 轉上開土地所有權時，再為移轉登記之預見，則上訴人與宋增梗
10 、宋黃滿間就000、000、000、000地號土地間之借名登記契約，
11 是否有違反法律強制規定或公序良俗之無效情形，洵非無疑，非
12 無研求之餘地。原審見未及此，逕以000、000、000、000地號土
13 地為耕地，違反修正前土地法第30條第1項之規定，謂前開與宋
14 黃滿間之借名登記契約無效，自有可議。其次，按消滅時效，自
15 請求權可行使時起算，民法第128條前段定有明文。所謂請求權
16 可行使時，係指權利人得行使請求權之狀態而言。又因繼承於登
17 記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，亦為民
18 法第759條所明定。以故，繼承人須於辦理繼承登記後，始得辦
19 理所繼承之所有權移轉登記，為當然之解釋。宋黃滿91年11月8
20 日死亡前，未曾登記為系爭土地所有權人，為原審認定之事實。
21 倘上訴人與宋黃滿簽立系爭和解書之借名契約合法，則宋黃滿未
22 辦妥繼承登記以履行借名契約之登記為系爭土地所有權人前，上
23 訴人基於該借名契約所得請求宋黃滿將系爭土地辦理移轉予其或
24 其指定之第三人之權利，是否已處於可行使之狀態？嗣宋黃滿死
25 亡，經被上訴人全體辦理繼承登記為系爭土地之所有權人，該請
26 求權已得行使狀態究係始自何時？亦有待釐清。乃原審未遑詳求
27 ，逕認上訴人自系爭和解書簽立之時起算請求權時效，自有未合
28 。再者，按違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動
29 產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認
30 為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。又房屋稅
31 納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即

為房屋所有權之證明。稅捐機關就房屋所為稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關。如前所述，倘系爭土地連同其上17號、22號建物均為上訴人實際出資購入，並為上訴人占有、使用迄今。而系爭建物均為未辦理保存登記，為兩造所不爭（見原審上卷第83頁背面）。果上訴人借用宋增梗之名向出賣人黃連發買受屬未辦保存登記之違章建築，如彼此間無相反之約定，能否謂已實際占用系爭建物之上訴人，未取得系爭建物之事實上處分權？上訴人主張其因出資買受，已取得系爭建物事實上處分權等語（見原審上卷第11、12、115頁、上更一卷第97頁背面），似非全然無據，亦有再加研酌必要。乃原審未察，徒憑系爭17號建物之稅籍登記名義人為宋增梗，上訴人繳納系爭建物之稅捐、費用等及上訴人出借系爭17號建物，未能證明上訴人對系爭建物有事實上處分權，而為上訴人不利之論斷，亦嫌速斷。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。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 109 年 8 月 6 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 劉 靜 嫻

法官 林 恩 山

法官 高 金 枝

法官 黃 麟 倫

法官 李 媛 媛

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 8 月 13 日