臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度訴字第290號

原　　告　林意珊
訴訟代理人　簡坤山律師
　　林玉卿律師
被　　告　林福村
訴訟代理人　林金鴻
被　　告　林宏舜
訴訟代理人　潘惠禎
　　張又勻律師
　　王清白律師
上一人之
複代理人　吳光群律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國108年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣宜蘭縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地（重測前為宜蘭縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○號土，下稱系爭391、392、393地號土地，合稱系爭土地），原為地主潘如柏所有，兩造父親林情海為系爭土地之佃農，民國82年間，地主潘如柏有意出售系爭土地，林情海與子女即訴外人林金德（已歿）、原告林意珊、被告林福村、林宏舜商量，最後決定由四名子女合資購買系爭土地，且出資比例各為四分之一。系爭土地面積共4666.9平方公尺（即1411.73坪），買賣時地主潘如柏依社會習慣給予佃農林情海百分之32土地面積不計價之優惠，計價部分面積為959.98坪，每坪出售單價新臺幣（下同）11,000元，合計總價原應為10,559,794元，幾經林金德議價後，潘如柏同意以總價1,000萬元出售系爭土地，再由林金德及兩造共四人各出資250萬元

，又因考慮土地法之限制，故將系爭391、393地號土地借名在被告林宏舜名下，將系爭392 地號土地則借名登記在被告林福村名下迄今。系爭土地實質上既係林金德及兩造所合資購買，每人持分應各為四分之一，原告與林金德均同意將所購持分借名登記在被告名下，雙方成立借名登記關係，原告爰以起訴狀繕本送達作為終止與被告間之借名登記契約之意思表示通知，於借名登記關係終止後，系爭土地各四分之一應有部分，被告即無法律上原因可繼續登記為所有人，原告自得依民法第179 條或類推適用民法第541 條第2 項，請求被告林福村移轉系爭392 地號土地應有部分四分之一、被告林宏舜移轉系爭391、393地號土地應有部分各四分之一予原告。並聲明：被告林福村應將系爭392 地號土地應有部分四分之一所有權移轉登記予原告；被告林宏舜應將系爭391、393地號土地應有部分各四分之一所有權移轉登記予原告。

二、被告林福村聲明原告之訴駁回，並辯稱：林情海於82年某日閒聊中，曾提及地主要出售系爭土地並有意購買之，當時四名子女並非均在場，故原告所稱林情海與四名子女商量後決定合資購買系爭土地乙節，並非事實。又林情海為系爭土地之佃農，地主要出售土地時一定知情並有意購買，而林情海將系爭土地購置後如何處理該土地，非子女所能干涉，自無原告所稱「借名登記」、「每人各持分四分之一」云云。系爭土地係林情海購買，非作為投資之用，事後林情海要如何處理系爭土地，非子女所能干預，林情海事後將系爭392 地號土地登記在被告林福村名下，此亦係林情海本人所為決定，若原告有任何異議，應係找林情海討論，而非延宕至今始提起本件訴訟。另原證二認證書並非林情海吩咐代書黃宗德所為，而係被告林宏舜要求黃宗德書寫並拿走，其上被告林福村印文係被告林宏舜所盜蓋等語。

三、被告林宏舜亦聲明原告之訴駁回，並辯稱：兩造父親林情海以三七五租約向地主潘如柏承租系爭土地，潘如柏於82年間欲出售系爭土地，並基於林情海為佃農之故，予以百分之32

免計價之優惠，另林情海四名子女即林金德、原告及被告林福村、林宏舜各出資250萬元，總計1,000萬元購買系爭土地，林情海並將林金德、林福村、原告出資分配予系爭392地號土地，另將其「以佃作價」百分之32佃農權利與被告林宏舜之出資分配予系爭391、393地號土地，林情海並於82年10月10日簽署授權書，將系爭391、393地號土地登記在被告林宏舜名下。又原告於108年5月29日開庭時自承土地移轉登記時，並未與其他手足當面討論借名登記乙事，也並不知悉系爭土地係如何登記，更不知道系爭土地中含有林情海之佃權，原告復從未對系爭土地有實際管理、使用或處分，足認兩造間並未成立借名登記法律關係。另被告林宏舜於83年6月29日、84年5月20日各匯款50萬元、50萬元予訴外人蔡明寶即原告配偶，另於83年7月9日提領現金50萬元委託訴外人林金德匯款予蔡明寶，故被告林宏舜總計已給予原告150萬元，以此將原告就系爭391、393地號土地出資買回等語。

四、經查，系爭土地重測前為宜蘭市○○段000000000000地號土地，原為地主潘如柏所有，並與訴外人林情海訂立三七五租約交由林情海耕作，嗣於82年5月21日地主潘如柏與林情海配偶即林吳阿蘭簽立土地買賣契約，約定買賣價金1,000萬元，由訴外人林金德、原告、被告林福村、林宏舜各出資250萬元，其中系爭392地號土地登記為被告林福村所有，系爭391、393地號土地則登記為被告林宏舜所有等事實，有系爭土地之土地登記第一類謄本、土地買賣契約等影本院卷為證（見本院卷㈠第13頁至第15頁），且為被告所不爭執，堪信為真。原告主張系爭土地係伊與訴外人林金德、被告林福村、林宏舜合資購買後，囿於土地法限制，故將系爭391、393地號土地借名在被告林宏舜名下，將系爭392地號土地借名登記在被告林福村名下，兩造間就系爭土地有借名登記契約關係云云，為被告所否認，並以前詞置辯。則本件爭點應為：㈠原告主張其與被告間就系爭土地應有部分四分之一有借名登記契約關係，是否可採？㈡如是，原告以起訴狀

繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，並依民法第179條及類推適用委任規定，請求被告林福村應將系爭392地號土地應有部分四分之一、被告林宏舜應將系爭391、393地號土地各應有部分四分之一均移轉登記予原告，有無理由？

五、本院判斷：

㈠按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而稱「借名登記」契約者，則係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，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院107年度台上字第2070號判決意旨參照），上述二契約性質及成立要件迥異，法律效果亦截然不同。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條前段所明定。本件兩造就原告有出資250萬元購買系爭土地乙節並不爭執，然依前所述，共同投資與借名登記之成立要件互異，借名登記契約必須契約當事人間存在借用名義登記之合意，尚不因兩造共同出資購買不動產、登記於被告名下，即得謂兩造間當然成立借名登記契約。原告主張其為系爭土地共有人、將其所出資購買應有部分四分之一借用被告林福村、林宏舜名義登記乙節，既為被告所否認，依民事訴訟法第277條前段規定，自應由原告就兩造究係於何時、何地，就系爭土地應有部分四分之一有借名登記意思表示合致之事實，負舉證之責。

㈡原告固以認證書、證人林李秀琴及黃宗德等證述為據，主張系爭土地係伊與林金德、被告二人共同出資，並約定原告所有系爭土地應有部分四分之一借名登記在被告名下等語。惟查：

1.依卷附認證書（見本院卷㈠第88頁）所載：「一、茲林金德、林福村、林憶珊等三人共同出資承買坐落宜蘭市○○段○○○號田0.2407公頃，因農業條例限制農地不可細分，經協商同意以林福村名義承受土地產權之登記，已於民國82年9月24日過戶登記完畢。二、立認證書人經協議互相遵守後開之約定，無論任何一方不得擅自處分上開土地之所有權或任意

供第三者使用，否則應負損害賠償責任。三、如有意再出售時須經參人聯意出售，林福村應無條件隨即交付產權過戶有關書件，辦理移轉過戶登記。」等語，由認證書用語係「共同出資承買」、「協商同意以林福村名義承受土地產權之登記」、「無論任何一方不得擅自處分上開土地之所有權或任意供第三者使用」、「如有意再出售時須經三人聯意出售」等文字，可推知林金德、林福村及原告合資購入系爭392 地號土地後，均不得擅自管理、使用或處分該土地，僅能於三人同意情形下將土地予以出售。然依前開說明，借名登記契約之借名人僅將自己之財產以出名人名義登記，而仍由自己管理、使用、處分借名登記之財產，又原告就系爭土地實際上並無管理、使用或處分之權限，則依系爭土地目前管理使用情形，暨前開認證書內容，堪認原告主張與被告就系爭土地應有部分四分之一有借名登記關係存在等節，並不可採。

2.證人即代書黃宗德於審理時具結證稱：系爭土地買賣是伊承辦，當時是林金德叫伊去介紹人吳耀洲家裡簽買賣契約書，訂金200 萬元是開伊支票給付予賣方，簽約時林金德、林情海在場，林吳阿蘭是後來才在契約上蓋手印，當時係地主要賣系爭土地，因佃農優先。原證二認證書係由伊代筆，其中原告、林金德、林福村名字係伊寫的，後面林情海、林吳阿蘭則不是伊寫的，會寫認證書係因為土地登記後，林情海交代伊，怕以後兄弟會有糾紛，所以叫伊寫認證書，至於為什麼買三筆土地只寫一筆，係因為林情海說原告有出250 萬元，但這三筆土地不能以1,000 萬元計算，因為土地還有百分之32的佃農權利，如果以三筆總面積加總扣除百分之32的佃農權利，剩下的其他面積再由四個人平分，面積算起來原告、林金德、林福村分得宜蘭市○○段○○○ ○號土地，雖然有多一點點，但差不多，反而林宏舜得到的那一筆土地還差一點點面積，認證書係伊代筆的，但林金德、林福村、原告均沒有在場，伊係應林情海要求寫完認證書後，由林情海帶回去，由林情海交給他們，讓他們簽名等語（見本院卷㈠第76

頁背面至第78頁）。另參酌認證書上記載之日期為82年10月12日，系爭土地買賣契約書係於82年5 月21日立約，並於82年9 月24日以買賣為原因移轉登記在被告林福村、林宏舜名下，此有該土地買賣契約書影本及系爭土地登記第一類謄本附卷可參（見本院卷㈠第13頁至第15頁、第89頁至第91頁），可知證人黃宗德證稱系爭土地買賣並辦理移轉登記完畢後，訴外人林情海才指示伊代擬「認證書」，且代擬認證書時林金德、林福村、原告均未在場、亦未簽名或用印，復觀諸認證書簽名欄，僅有立證書人「林福村」及見證人「林情海、林吳阿蘭」等人印文，林金德、原告均未於認證書上用印，且原告到庭復自承當時林金德跟伊說1,000 萬元要買系爭土地，並沒有提到佃權，有關「佃權」部分是這次開庭才得知，伊有看過認證書，是林福村拿給伊的…代書作證時有說地跟佃權是分開的，但我當初買的時候就認為每人的持分就是四分之一等語（見本院卷㈠第272 頁）。堪認林情海生前並未將認證書交予原告知悉並獲得原告同意，即兩造就認證書內容並未達成意思表示合致，又認證書復僅係林情海擔心將來分產時有糾紛而委由黃宗德草擬，至多僅能認為林情海當時有意將系爭392 地號土地分配予原告、被告林福村、訴外人林金德，故證人黃宗德證述亦不能證明兩造就系爭土地有成立借名登記意思表示合致之事實。

3. 至證人林李秀琴到庭固證稱：系爭土地因為都是農地，所以要寄放在有自耕農身分之被告名下等語（見本院卷㈠第74頁）。惟證人亦稱：這部分伊係聽林金德轉述，伊當時在台北工作，所以都是由林金德自己處理，伊並沒有參與兄弟姊妹間的會議等語（見本院卷㈠第74頁）。可知證人林李秀琴證述內容均係自訴外人林金德轉述，而非其親見親聞，且證人對於林金德與原告、被告林福村、林宏舜究係於何時、何地就系爭土地有借名登記意思表示合致等節，亦未能具體說明，則其證述內容自難採為有利於原告之認定。參以原告亦自承：「（問：關於借名登記乙事，原告有與被告二人成立口

頭或書面契約嗎？）有時候回來宜蘭，曾在我母親及大家面前說過，這三筆土地四個兄弟姊妹買，大家都很開心，父親也很開心這三筆土地可以由四個兄弟姊妹買，因為我跟林金德沒有自耕農身分，才登記在被告二人名下，當時也沒有想那麼多，因為那是兄弟姊妹，沒有想到會有現在這些問題。（問：以上的情形，林情海是否還在世？）那是剛買沒多久的事情，林情海還在世，林情海也很高興。」等語（見本院卷㈠第272頁），可知原告與被告二人於系爭土地買賣契約簽立時，暨系爭土地移轉登記在被告二人名下之前、後，頂多提及合資購買系爭土地乙事，原告未曾與林情海或被告二人就系爭土地購入後應如何分配應有部分為任何協議。又兩造既未曾協議於合資購買系爭土地後每人應分配之應有部分比例，則原告主張其應取得系爭土地應有部分四分之一，並就該部分與被告二人成立借名登記契約云云，洵不可採。

㈢綜上所述，原告所舉事證，僅能證明兩造間有共同合資購買系爭土地關係，未能證明兩造尚有各自取得系爭土地特定應有部分及借名登記之約定，原告主張借名登記關係存在云云，難認可採。則原告基於借名登記關係，主張終止借名登記契約後請求返還系爭土地應有部分四分之一，自嫌無據。至兩造就系爭土地出資數額是否包含百分之32佃權，被告林宏舜是否已返還出資額予原告等節，固亦有爭執，然上開事項均屬兩造關於合資契約之爭議，無涉於借名登記關係存否之認定，本院無庸就前開爭議另予審究，附此敘明。

六、綜上所述，原告未能舉證證明其與被告間就系爭土地應有部分四分之一存在借名登記契約之事實，則其主張類推適用民法關於委任契約之相關規定，終止與被告間之借名登記關係，並依借名登記終止返還請求權及民法不當得利之規定，請求被告林福村應將系爭392地號土地應有部分四分之一、被告林宏舜應將系爭391、393地號土地各應有部分四分之一，均移轉登記予原告，於法尚屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法及舉證，經核

均對本判決結果不生影響，爰不一一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　20　　日

民事庭法　官　游欣怡

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　　108　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　呂典樺