

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度重訴字第49號

原告 游振春
訴訟代理人 柳慧謙律師
被告 游欽凱
訴訟代理人 郭美春律師
蔡瑜軒律師
賴佳慧律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國110年3月9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：原告為位於宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地
及其○○○鄉○○段294建號，門牌號○○○鄉○○村○○
路○○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭不動產）之所有權人，被
告及訴外人游清智均為原告之子。原告曾於民國106年11月
10日就系爭不動產辦理所有權之預告登記予被告及游清智（
下稱系爭預告登記），惟兩造間實際上就系爭不動產並無所
有權移轉之原因關係，被告並對系爭不動產並無得保全之請
求權，系爭預告登記對原告之所有權已有妨害。茲因原告有
出售系爭不動產之計畫，遂通知被告及游清智塗銷系爭預告
登記，游清智同意塗銷，且已於108年12月12日送件辦理，
被告則拒絕塗銷。爰依民法第767條第1項中段之規定，請求
被告銷系爭預告登記，並聲明：被告應將系爭土地於106年
11月10日宜蘭縣宜蘭地政事務所宜登字第145640號所為之預
告登記塗銷。

二、被告抗辯：系爭不動產原為原告之配偶、被告之母林美蓮所
有，兩造與游清智均同住該處，且在系爭不動產所在處所經
營七達企業有限公司（下稱七達公司），因經營不善而有負
債，並以系爭不動產貸款支應該負擔。林美蓮於104年1月26

01 日死亡時，依其遺願及法定繼承權，系爭不動產本應登記於
02 其繼承人即原告游振春、長子游清智、被告三人所有，然為
03 避免因登記三人名下則需共同背負貸款債務，遂於104年2月
04 15日，三人協議下同意將系爭不動產產權暫時先登記原告游
05 振春，並於104年2月24日以分割繼承原因單獨登記予原告，
06 於七達公司債務清償後再登記由三人共有。被告於承接七達
07 公司之經營後，於104年4月16日以系爭不動產設定金額1,80
08 0萬元最高限額抵押權，實際貸款1,500餘萬元，其中530萬
09 元係支付七達公司之負債，700萬元為個人借貸週轉金，嗣
10 於106年10月間被告已清償上開700萬元個人債務及530萬元
11 公司債務，所貸款項僅餘180萬元未清償。嗣游清智因系爭
12 不動產貸款已清償，慫恿原告由其接管公司，嗣經兩造溝通
13 協調，被告提出七達公司由被告經營，公司紅利則按比例共
14 同分配，兩造乃於106年11月2日書立協議書，約定：被告償
15 還全部債務新臺幣530萬元，原告將七達公司授權被告全權
16 經營。然游清智於106年11月8日以原告名義發存證信函否認
17 上開106年11月2日之協議，更於106年11月10日上午，帶原
18 告外出就系爭不動產辦理預告登記，欲以此牽制被告在經營
19 七達公司時不得再以系爭房屋貸款、確保游清智上述繼承系
20 爭不動產之權利。幸經被告及時發現，邀長輩協商勸說原告
21 ：既為游清智辦理預告登記，亦應為同為原告之子之被告辦
22 理預告登記，以實現清償公司債務後應將系爭不動產登記由
23 三人共同所有之承諾。原告乃同意將該日上午11時8分送件
24 之預告登記申請書增加登記被告為權利人，以保障被告與游
25 清智就系爭房屋繼承其母之權利。且因被告為七達公司償債
26 530萬元，原告毀約未將經營權讓與被告，為擔保被告此代
27 償債權，原告亦同意設定系爭預告登記與被告。基此，系爭
28 預告登記所保全之請求權仍然存在，為此聲明：原告之訴駁
29 回。

30 三、系爭不動產原登記於兩造之被繼承人林美蓮名下，林美蓮於
31 104年1月26日過世後，於同年2月15日原告游振春、游清智

、被告游欽凱三人簽立遺產分割協議，同意系爭不動產由原告游振春單獨辦理繼承登記，並於同年2月24日辦理完成繼承登記在案。嗣兩造與游清智於106年11月10日在宜蘭地政事務所就系爭不動產辦理系爭預告登記，原告為系爭預告登記之義務人，游清智及被告為權利人，權利範圍為各該不動產權利範圍之1/2，為兩造所不爭執（本院卷第191頁），復有土地及建物登記第一類謄本（本院卷第29至43頁）、土地登記申請書（調字卷第85至87頁）可參，原告所主張此部分之事實自堪認定。

四、原告主張做成系爭預告登記時，被告與游清智對原告並無任何請求權存在等語，為被告所否認，抗辯稱：系爭不動產為林美蓮之遺產，原應由兩造與游清智各得1/3，約定借名登記於原告，系爭預告登記係為保全該借名登記契約之返還請求權。則此部分爭點為，系爭預告登記是否為保全借名登記返還請求權而辦理？經查：

（一）、證人林佳樺到庭證稱：伊與原告夫婦年輕時就認識，關係如同家人。林美蓮死後有留下一棟房子做為工廠跟農舍使用，本應由父子三人繼承，後來因為原告擔心工廠還有貸款1,200萬元，三人一起繼承將同負債務，處理上也怕麻煩，且認債務還清後，父子三人再一起繼承，或等原告死亡後再由二子繼承，所以就單獨去辦理登記在原告自己名下。這是在林美蓮死亡後，游振春告訴伊的。104年間林美蓮死亡時，工廠虧損1,200萬元，104年被告承接公司營運後，由虧轉盈，104年到106年間被告幾乎將所有債務還清，僅餘180萬元。嗣游清智夫婦見公司已無虧損想要公司，原告就叫伊來商量這件事，結果就是公司之前虧損的1,200萬元，扣掉林美蓮死亡後領的保險金700萬元，所以公司的債務還欠530萬元，因為104年間原告有講過如果被告接下公司把530萬元還清，就要把公司給被告，所以106年11月2日簽下契約書。106年11月10日原告說游清智帶原告去辦預告登記，登記給原告跟游清智，伊問為何登記沒有通知被告，原告說地政人員也問

01 為什麼兩個兒子只有登記一個兒子。原告說游清智說現在公
02 司債務都已經還清，怕被告之後回來會把土地拿去貸款，會
03 侵害游清智的權利，所以才會帶原告去預告登記，伊質疑為
04 什麼還清債務的人沒有去做預告登記，所以後來他們才同意
05 ，後來是游樹木帶原告、被告、游清智一起去地政辦理預告
06 登記，要證明父子三人共同擁有系爭土地，因為游振春之前
07 繼承時說過債務還清之後登記為三人所有。在預告登記時伊
08 有問原告債務還清之後，之前講的有沒有算數，原告說有算
09 數等語（本院卷第271至274頁）。證人林佳樺之證述，核與
10 被告所提出之載有：「游振春建立之七達企業有限公司因經
11 營問題負債新台幣伍佰參拾萬元整無法償還，尋求游欽凱協
12 助還債。雙方約定：游欽凱償還全部債務新台幣伍佰參拾萬
13 元整，游振春將七達企業有限公司授權游欽凱全權經營做主
14 ，游振春並將名下七達企業有限公司股份（105/ 500）另擇
15 時間全部過戶給游欽凱。至於游清智名下以前無償受贈之七
16 達企業有限公司股份（5/500）游振春同意協助過戶給游欽
17 凱。今游欽凱已償還全部債務新台幣伍佰參拾萬元整，但股
18 份尚未過戶，恐口無憑，特立此契約書，雙方各執一份為憑
19 」之契約書相符（調字卷第103頁）。證人游清智雖稱林佳
20 樺為無關之外人，惟查，證人林佳樺於上開契約書為見證人
21 ，與兩造共同簽名其上，顯見確係知悉兩造間就家產及七達
22 公司財產處理之相關事物，並非無關路人。證人游樹木雖亦
23 稱不認識林佳樺，然證人游樹木之證述，不足參考（見後述
24 ）。本院認證人林佳樺之證述，應屬可信。依證人林佳樺證
25 述，系爭不動產原係欲分由兩造及游清智所有等語，亦符合
26 繼承之法規及由繼承人均分之常態，在本件兩造家族同居共
27 財且共同經營事業之情形，為處理債務或經營事業便利將母
28 親遺產全數登記予父親，但有共識實則各按應繼分均分，亦
29 符情理。又依證人林佳樺之證述，被告與游清智就其等家業
30 七達公司由何人經營管理互有爭取，而在家中產生爭議等語
31 ，有被告提出之上開契約書、存證信函及協議書可參（調字

卷第103至107頁)。則證人林佳樺所稱：原告於106年11月10日先與游清智至地政事務所申辦預告登記，防止被告再行以系爭不動產貸款，而侵害游清智之權利等語，即有所本。據此可見原告與游清智辦理預告登記之用意在於「保全游清智之權利」。核與證人游清智證稱「我預告登記是防止游欽凱再去借款」等語(本院卷第275頁)所透露出保障自己權利之意旨相合。苟系爭不動產自始即全分歸原告所有，被告與游清智則無權利任置一詞，遑論保障自己之權利可言。況系爭不動產登記為原告名義，苟欲以之做為借款之擔保，非經原告同意，無從為之，應無必要大費周章為預告登記，則原告以之辦理預告登記，應係在被告與游清智就七達公司之經營互有爭取之情況下，為使游清智安心，而為之申請辦理系爭預告登記。嗣經被告發現，在合於法律及情理之情況下亦同意為被告同為辦理系爭預告登記，使二子之權利相等，以滿足前此就系爭不動產由父子均分之共識。是被告主張系爭不動產係借名登記予原告，原告辦理系爭預告登記係為二子保全其等就系爭不動產自其母所繼承之權利等節，即屬可採。雖證人林佳樺誤認辦理登記之人為兩造與游清智三人，各預告登記為所有權三分之一，與系爭預告登記以系爭不動產登記名義人即原告為義務人，被告與游清智為權利人，預告登記所有權移轉登記各二分之一之情節不符，然此係證人林佳樺不諳法律，不影響其證述內容之真實。

(二)、原告雖主張系爭預告登記係為免被告再度誑騙原告以系爭不動產抵押借款，而依原告兄長游樹木之建議辦理等語，惟查，證人游樹木證稱：伊印象中從沒有陪兩造及游清智他們去辦理過什麼登記，也不知道兩造及游清智有去辦理預告登記的事，未曾建議原告去辦理預告登記。土地是原告夫妻的，林美蓮死亡後，原告沒有要給他兒子。伊不知道林美蓮死亡時，他們住的農舍有沒有積欠貸款，他們家裡的事情，伊都不清楚，伊沒有讀書，也不識字，連人名都不太會寫等語(本院卷第280至281頁)。核其證言，除堅稱：土地為原告的

，沒有要給兒子等語以外，其餘原告主張證人游樹木有參與之情節均稱不知，且核其自承未讀書、不識字之智識能力，難認原告主張係因游樹木之建議而辦理預告登記等節係符合實情。而依游樹木之證言，僅堅稱系爭土地是原告夫妻的，沒有要給兒子，對其餘事務均不瞭解，其證述僅為證明系爭不動產為原告所有之特定目的，至為明顯，然就各項細節未能詳述，其所稱系爭不動產為原告所有乙節，證據力薄弱，應不足採。

(三)、證人游清智證稱：106年11月10日為預告登記設定時由伊為原告之代理人，因為被告之前帶原告去貸款1,500萬元，伊不知道，後來去農會查才發現，所以伊預告登記是防止被告再去借款。當時被告知道後，就吵原告說他也要登記，所以原告才帶被告去登記。伊不知道為什麼要讓被告也一起為預告登記。原告預告登記予伊與被告，不是為了要保留二人日後對不動產的權利，不動產都是原告的，從一開始都是原告辛苦賺來的。原告沒有說過等到系爭不動產的貸款都還清後，就要把系爭不動產移轉登記給伊及兩造共有。辦理預告登記的目的是不要被告再利利用系爭不動產去借款，（問：是不是怕影響你個人在農舍的權利？）目的就是防止游欽凱去借款，沒有其他想法等語（本院卷第275至278頁）。依其證述內容，雖堅稱系爭預告登記係為防止被告再利利用系爭不動產做為借款擔保，然依其證述前後之意旨，應係為保障自身權利而辦理登記，所稱系爭不動產全屬原告所有乙節，與原告實際上已為被告游清智及辦理預告登記之事實不合，已如前述，是其證言難認可採。

(四)、綜合上情，兩造與游清智應有就系爭不動產借名登記於原告名義之共識，系爭預告登記既係為保全被告與游清智就本得系爭不動產取得繼承自林美蓮應繼分之權利，即借名登記返還請求權而辦理，被告之抗辯為有理由。原告主張辦理系爭預告登記被告並無請求權等語，難認可採。是原告雖為系爭不動產所有權人，就上開原因所辦理之預告登記，自有容忍

之義務，尚難依民法第767條第1項中段之規定請求排除，原告之訴為無理由，應予駁回。

五、至被告抗辯系爭預告登記亦為擔保被告為七達公司還款530萬元之借款返還請求權乙節，然被告自承兩造並未約定七達公司如未償還被告所代償之530萬元之效果為何（本院卷第190至191頁頁），且縱被告對七達公司確有該借款返還請求權，亦係存在於被告與七達公司間，再者，系爭預告登記係關於保全土地移轉之請求權，該530萬元之借款返還請求權非屬土地法第79條之1第1項各款所規範保全之關於土地權利移轉或使其消滅之請求權、土地權利內容或次序變更之請求權、附條件或期限之請求權三款其中任一，被告此部分之抗辯於法無據。然本件事證已臻明確，此部分之抗辯及兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、結論：原告之主張均無理由，均應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 4 月 7 日
民事庭法官 謝佩玲

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 110 年 4 月 7 日
書記官 陳建琪