

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴更一字第7號

原告 藍照慶

訴訟代理人 林秀英

追加原告 藍碧芬

藍照仁

被告 藍照鈞

訴訟代理人 張育祺律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國109年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本院前以本件訴訟標的對於被繼承人藍新全之全體繼承人需合一確定為由，依原告聲請，准予追加藍碧芬、藍照仁2人為原告（民事訴訟法第56條之1參照，下稱追加原告），先予敘明。

二、追加原告藍碧芬、藍照仁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形之一，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

(一)被繼承人藍新全、藍鄭寶玉（下稱藍新全2人）為兩造父母，又藍新全2人前於民國56年11月24日以其所有桃園市○○區○○段○○○○ ○○○號（以下均以地號稱之）土地，與訴外人陳郭鸞英交換坐落同區段31-189地號土地，再於57年3月20日向林熊祥購得31-296地號土地（與31-189地號，合稱系爭土地）後，因管理財產之需，將系爭土地借名登記於年僅10歲之長子即被告名下。然系爭土地之實際支配、管理、使用權限應為藍新全2人，實質所有權人應為該2人，而藍鄭寶

01 玉、藍新全先後於102年4月24日、103年8月22日相繼過世，
02 其全體繼承人即兩造應繼受系爭土地之借名登記關係，而原
03 告已終止該借名登記關係，自得請求被告將系爭土地所有權
04 移轉登記予兩造共同共有。

05 (二)原告前揭主張有下列事證足以證明：

- 06 1. 藍新全2人前於56年9月30日借用訴外人即其弟鄭正雄之名義
07 向訴外人廖運洋購買同區段31-187地號土地，並登記為鄭
08 正雄名下，嗣再以相同管理土地之方式，於前述換地購地後
09 將系爭土地借名登記於被告名下。
- 10 2. 藍新全於65年6月29日以被告名義出具系爭土地之土地使用
11 權同意書，起造門牌號碼桃園市○○區○○路○○巷○號房屋
12 (下稱系爭房屋)。
- 13 3. 藍鄭寶玉於84年3月14日寄發存證信函告知訴外人即承租人
14 李文財不再就系爭房屋續訂租約。
- 15 4. 藍新全2人於90年12月間，與訴外人得安數位商行簽署系爭
16 房屋租賃解除契約協議書。
- 17 5. 尚智運動世界股份有限公司(下稱尚智公司)於91年2月起向
18 藍新全2人承租系爭房屋，租金均由藍新全2人收受。
- 19 6. 系爭土地與相連之藍鄭寶玉名下31-191、31-247地號土地之
20 地價稅，25年來均由藍新全2人或媳婦於同日繳付。
- 21 7. 系爭土地於78年2月27日設定抵押權予藍鄭寶玉長達23年，
22 避免被告擅自處分系爭土地。
- 23 8. 藍新全2人與系爭土地之鄰地地主間曾有界址爭訟、使用共
24 用壁等爭議，均由該2人出面處理。
- 25 9. 藍鄭寶玉過世後，其全體繼承人(即兩造、藍新全)就藍鄭
26 寶玉所留遺產，曾於103年4月5日簽署遺產協議書，約定系
27 爭土地按應繼分比例設定抵押權予全體繼承人，後因藍新全
28 於103年8月死亡，後續因而未作抵押權登記。
- 29 10. 藍新全於103年6月30日將系爭房屋贈與原告之子藍千文。
- 30 11. 藍鄭寶玉之全體繼承人(兩造)於105年9月12日與尚智公司
31 簽立房屋租賃契約書。

01 (三)爰依民法第541條第2項、第549條第1項、第550條前段、第2
02 63條、第259條、第179條、第1148條第1項等規定提起本件
03 訴訟等語，並聲明：1.被告應將系爭土地移轉登記予兩造公
04 同共有。2.願供擔保請准宣告假執行。

05 二、追加原告部分：

06 (一)藍照仁部分：

- 07 1.系爭土地係藍新全2人贈與被告，藍新全為日治時期出生，
08 自小培養長子即被告繼承家業，故系爭土地既以被告之名購
09 買，將來即係被告所有。另當年藍鄭寶玉為照顧其弟鄭正雄
10 ，要求鄭正雄作藍新全之學徒，並要其買下藥房邊隔幾號之
11 房屋，後來鄭正雄未居住該房子，亦未繼續當學徒，遂由藍
12 鄭寶玉出面處理並與鄰居換地。而其亦曾聽聞藍鄭寶玉說過
13 原本要將藥房店面即門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號（
14 下稱103號房屋）打通，將來一起給被告作藥房及起居，此
15 事亦為大姊藍照芬所知悉，故原告現對被告提起本件訴訟，
16 已違反藍鄭寶玉心意。
- 17 2.又藍鄭寶玉過世後，原告打了一張遺產分配表說藍鄭寶玉的
18 遺產要過給藍新全，使其養老，其同意，故在該表上簽名，
19 後來始知遭原告在表上作手腳。另系爭土地曾設定抵押權予
20 藍鄭寶玉，係因被告早年作生意，由藍鄭寶玉資助，因藍鄭
21 寶玉擔心被告生意失敗，土地被拍賣，故而設定抵押，嗣被
22 告生意結束退休並返還金錢予藍鄭寶玉後，即塗銷抵押權。
- 23 3.藍新全過世前月餘，原告使用詭計將系爭房屋移轉其子藍千
24 文名下，藍新全要求追加原告及被告至彰化銀行查看保險箱
25 ，發現一些文件已不見，藍新全生氣因此血壓升高，數日後
26 死亡，被告並無原告所稱趁藍新全病危至銀行保險櫃拿土地
27 權狀之事等語。

28 (二)藍碧芬部分：

- 29 1.藍新全2人以前曾與其說過，系爭土地係買給被告繼承家業
30 ，因被告係長子，也係藥師，西藥房跟老家房子會留給被告
31 繼承，故原告所稱借用登記乙事，並非事實。又小舅鄭正雄

01 曾為藍新全學徒，藍鄭寶玉曾要其在旁邊巷子買間房子，後
02 來鄭正雄無繼續學賣藥，也無資力付購屋之款項，藍鄭寶玉
03 始把該房屋買下，再以該間房屋與鄰居換為系爭土地予被告
04 ，後將系爭房屋與藥房打通，原本欲讓被告做藥房，後來被
05 告做生意，未接手藥房，故系爭房屋欲過戶被告之事也就擱
06 置。

07 2. 又其未曾看過原告所提藍鄭寶玉之遺產協議書，亦不認同其
08 內容，而被告將系爭土地設定抵押權予藍鄭寶玉，係因被告
09 欲開補習班做生意，需藍鄭寶玉資助，然藍鄭寶玉擔心若積
10 欠債務，土地恐遭查封，始設定抵押權。

11 3. 其不清楚地價稅稅金之事，然縱由藍新全2人繳納系爭土地
12 地價稅，亦不能證明存有借名登記，藍新全2人亦曾向彼等
13 姊弟解釋過系爭土地是買給被告。

14 三、被告答辯如下：

15 (一) 藍新全自幼接受日式教育，對於長子繼承之觀念深厚，其經
16 營西藥事業數年略有積蓄，即購買系爭土地贈與長子之被告
17 ，期許被告繼承家業。又系爭土地登記於被告名下，依民法
18 第759條之1第1項及土地法第43條之規定，自推定為被告所
19 有，原告主張系爭土地係藍新全2人借用被告名義登記，自
20 應就此負舉證責任。又系爭土地自56年、57年即登記被告名
21 下，藍新全2人過世前均未曾表示系爭土地係借名登記關係
22 ，亦未曾以此為由請求被告返還土地，可知藍新全2人自始
23 即有終局使被告取得系爭土地所有權之意。

24 (二) 又藍新全係以被告法定代理人身分代理被告簽訂買賣契約，
25 可見被告確為系爭土地買受人，被告是否出借名義予藍新全
26 ，非該不動產買賣契約書所能證明；縱被告簽訂系爭土地買
27 賣契約時尚未成年，惟買受人以自己名義簽訂買賣契約，而
28 由第三人為買受人支付買賣價金之情形，在所常見，無礙買
29 受人為買賣標的物真正所有權人之事實。

30 (三) 系爭土地曾於78年2月27日設定抵押藍鄭寶玉，惟嗣於101年
31 9月5日塗銷抵押權登記，倘若確有借名登記，藍鄭寶玉理應

於塗銷抵押權之時向被告索討回系爭土地；另原告於藍新全過世前月餘、病篤之時，利用不知情之代書令藍新全於贈與契約上簽名，以贈與為原因將系爭房屋贈與原告之子藍千文，可見若有借名登記，藍新全理當於贈與系爭房屋時，向被告索討回系爭土地，使房地名義同歸1人，以上可知藍新全2人應有令被告終局取得系爭土地之意。

(四) 況系爭土地設定抵押權予藍鄭寶玉、或藍新全2人曾將系爭房屋出租並收租、系爭土地曾因土地界址糾紛涉訟、系爭房屋曾協調修繕共用壁、藍新全2人曾有意購入鄰地、系爭土地之地價稅係由藍新全2人所繳納等事實為真（實係自被告成年有收入後，系爭土地稅金係由被告交付藍鄭寶玉繳納），依法院實務見解，該等間接事實均不足以推論系爭土地係借被告名義登記。又被告否認原告所提出藍鄭寶玉之遺產協議書之形式真正，況縱有抵押權設定之間接事實，亦無從推論有借名登記關係。

(五) 又鄭正雄係藍鄭寶玉之弟，曾為藍新全所營藥房之學徒，藍鄭寶玉為照顧親弟使其得以安身立命，乃令鄭正雄購買該房地並助其簽訂契約，然鄭正雄未繼續跟隨藍新全學習，亦無力支付房地價款，之後由藍鄭寶玉購入該房地，並有日後與陳郭鑾英互易系爭土地贈與被告之事，然此均不足證明藍鄭寶玉有借名登記習性，否則103號房地何以要以藍鄭寶玉名義登記。

(六) 又原告未具體指明究竟何人與何筆土地與被告成立登記契約，且所稱「財產管理需要」之具體內容未何，亦未見原告說明，是原告對於借名之動機全然不知，其主張存有借名登記係個人猜測。再者，臺灣社會常見父母為子女購置不動產，大多有使子女終局取得該不動產所有權之意，以達規避遺產稅之目的等語置辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、下列事實為到庭兩造所不爭執（見本院卷(一)第359、360頁）並有下述證據可佐，堪信為真：

01 (一)藍新全2人依序育有藍碧芬、被告及原告、藍照仁等4名子女
02 ，被告為長子（00年0月0日出生），有繼承系統表、戶籍資
03 料可佐（見本院106年度重訴字第412號卷，下稱本院412號
04 卷，第31、32頁）。

05 (二)藍新全2人於56年11月24日以31-187地號土地及其上木造建
06 物與鄰居陳郭鸞英交換31-189地號土地及其上木造建物，並
07 於57年6月10日以買賣為原因，將31-189地號土地所有權登
08 記於被告名下，有土地及房屋交換契約書、土地登記謄本可
09 參（見本院412號卷第8至15頁）。

10 (三)藍新全以被告法定代理人身分，於57年3月20日以被告名義
11 向林熊祥買受31-296地號土地，並於57年8月28日以買賣為
12 原因，將31-296地號土地所有權登記於被告名下，有不動產
13 買賣契約書、土地登記謄本可證（見本院412號卷第8至15頁
14 ）。

15 (四)藍新全曾提出被告名義之64年7月30日土地使用權同意書，
16 於64年8月15日經桃中市建造字第0711號建造執照核准起造
17 起造系爭房屋，並於65年6月29日辦理所有權第一次登記為
18 藍新全所有，此有桃園市中壢區公所函覆使用及建造執照可
19 查（見另案本院105年度重訴字第51號卷，下稱另案本院卷
20 ，第168至170頁）。

21 (五)系爭房屋與藍鄭寶玉所有之103號房屋外觀為獨立2棟建物，
22 但呈L形相連接，內部相通，而系爭房屋自興建完成以來，
23 連同該103號房屋係供作藍新全2人及其等子女住處，兼作藍
24 新全自營藥房使用，其後藍新全2人陸續將103號房屋1、2樓
25 連同系爭房屋1、2樓出租予李文財經營成衣店、郭文豪即得
26 安數位商行經營網咖店、尚智公司經營運動用品販賣店，所
27 得租金均由藍新全2人收取支配使用，此亦有藍鄭寶玉寄予
28 李文財之存證信函、藍新全2人與得安數位商行簽訂房屋租
29 賃解除契約協議書、尚智公司於105年4月8日回覆函（見本
30 院412號卷第17至29頁）。

31 五、原告主張系爭土地係兩造父母藍新全2人借名登記於被告名

下，其已終止該借名登記關係，自得請求被告將系爭土地所有權移轉登記予藍新全2人之全體繼承人共同共有等語，為被告所否認，並以前詞置辯，本院認定如下：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項亦有明文。另民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按父母於生前將名下財產之全部或一部預為規劃並分配予子女或家屬，已漸成現今社會之常態，其原因與目的多端，或為避免遺產稅之賦稅問題，或為公平分配其財產，或為照顧非屬法定繼承人之家屬，或為避免因其死後，於繼承人或家屬間產生繼承紛爭，或因傳統傳承香火之觀念等不定；又因態樣多重，其間之法律關係，或為贈與、或為信託、或為借名登記等，不一而足。而所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義務。此借名登記契約與父母生前將名下財產贈與其子女或家屬，僅保留該財產之管理、使用、收益之權限，待父母百年後，始由該財產之所有人取回管理、使用、收益等權限之法律性質不同。蓋借名登記契約之出名者，就該財產僅為登記名義人並非實質所有權人，而贈與契約之登記名義人已為該財產之實質所有權人，僅其就受贈之財產於約定之範圍內就管理、使用、收益之權限受有限制而已。查系爭土地登記為被告所有，依民法第759條之1之規定，自推定被告適法有此權利，原告主張系爭土地為兩造父母藍新全2人所有，借名登記於被告名下，藍新全2人與被告間存在借名登記契約乙節，既為被告所否認，依前開說明

，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

(二)查系爭31-189地號、31-296地號土地，經藍新全2人互易及購入後，分別於57年6月10日、57年8月28日登記於藍新全2人之長子即被告名下；又藍新全曾提出被告名義之土地使用權同意書後申請建造執照核准起造系爭房屋，並於65年6月29日辦理所有權第一次登記為藍新全所有；另系爭房屋與藍鄭寶玉所有之103號房屋（二房屋內部相通），係供作藍新全2人及其家人住處，兼作藍新全自營藥房使用，其後藍新全2人陸續將103號房屋1、2樓連同系爭房屋1、2樓出租予李文財經營成衣店、郭文豪即得安數位商行經營網咖店、尚智公司經營運動用品販賣店，所得租金均由藍新全2人收取支配使用等事實，為兩造所不爭執（見前述不爭執事實(一)至(五)）。參以系爭土地與鄰地地主（即31-192地號、31-59地號）間關於使用細節之協調等向來由藍新全2人負責出面處理等情，亦有證人劉啟田、戴昌武於本院證詞可稽（見本院卷(一)第177、357、358頁），勾稽前述各情，顯見藍新全2人將系爭土地互易及購入後，雖將系爭土地登記於被告名下，但其等仍保有對於系爭土地管理、使用、收益權，並於系爭土地上興建系爭房屋供全家人居住使用、經營藥房以及對外出租獲利，此部分事實固堪以認定。然藍新全2人與被告係親子關係，渠等將系爭土地產權登記予被告，不能排除彼等於生前規劃贈與被告，但保留系爭土地之管理、使用、收益權，待彼等百年後，再由被告管理、使用、收益系爭土地之可能性，此亦與一般社會上常見父母生前即贈與財產予子女之情形無違，實難僅因藍新全2人管理、使用、收益系爭土地，即認系爭土地為藍新全2人借名登記於被告名下。

(三)佐以藍新全於103年7月4日將系爭房屋贈與其孫藍千文（原告之子），有建物登記謄本可參（見本院412號卷第124頁），另觀以原告配偶林秀英於另案訴訟中（即另案被告對藍千文所提返還地上物事件訴訟即本院105年度重訴字第51號、臺灣高等法院106年度重上字第513號，下稱另案訴訟）證稱

01 ；當初父親藍新全把房屋過戶給藍千文，是因為第三代孫子
02 ；只有藍千文還在台灣，其他孫子都在美國，祖先的牌位供
03 奉在系爭房屋內，希望系爭房屋過戶給藍千文，讓他來繼續
04 奉祀祖先等語（見臺灣高等法院106年度重上字第513號，下
05 稱另案高院卷，第459頁），且據受託辦理系爭房屋所有權
06 移轉登記之地政士即證人蘇榮淇於另案訴訟中作證：我有當
07 面與藍新全確認贈與的意思等語，也讓他當場簽名等語（見
08 另案高院卷第372頁），而藍千文為藍新全2人之男孫、被告
09 則身為其2人之長子，衡諸臺灣社會常情，於家族財產分配
10 上存有長男、男孫傳承香火之觀念，實務上亦有認為：「父
11 在生前以其所有財產分給諸子，係屬贈與性質，諸子間受贈
12 財產之多寡父得自由定之。此與繼承開始後，諸子按其應繼
13 分繼承遺產者不同，故贈與諸子財產之數量縱有不均，受贈
14 較少之子亦不得請求其父均分」（最高法院22年上字第1595
15 號判例意旨參照），則基於家族間情感、長子、男孫承香火
16 之傳統觀念，藍新全2人生前即將財產之一部分中之系爭土
17 地規劃贈與被告，藍新全另於生前規劃將作為起家厝之系爭
18 房屋贈與其孫藍千文，以此財產分配情形，乃期許土地與房
19 屋相依而存，任一方無法任意處分變賣之情，確屬可能。

20 (四)再者，系爭土地自57年起即登記於被告名下，迄至藍鄭寶玉
21 、藍新全相繼於102年、103年死亡時，藍新全2人均未曾有
22 要求被告返還系爭土地之舉，且藍新全2人之其餘繼承人即
23 藍碧芳、藍照仁對於此一有利於全體繼承人之訴訟，亦具狀
24 否認系爭土地為原告所述，係藍新全2人借名登記於被告名
25 下等情（見本院卷(一)第304至306、387頁）；另佐諸藍鄭寶
26 玉、藍新全於生前名下仍有諸多房產（藍鄭寶玉生前名下有
27 103號房屋暨坐落基地以及數筆土地，藍新全生前名下亦有
28 房屋1間、土地數筆），有系爭103號房屋建物登記謄本、31
29 -191、31-247地號土地登記謄本、藍新全遺產稅申報資料、
30 藍新全2人全國財產稅總歸戶財產查詢清單等件附卷足參（
31 見另案高院卷第305、623至627頁；本院卷第198、406至414

頁），就此以觀，顯難認藍新全2人有單就系爭2筆土地借用被告名義登記之必要。本院綜合前開事證，認藍新全2人以換地及購入系爭土地後，以買賣為原因登記於被告名下，係屬藍新全2人生前預為規劃由其長子即被告取得系爭土地之所有權，此與借名登記契約並無使出名人實質取得所有權之情形不同，則原告主張系爭土地為藍新全2人借名登記於被告名下，故請求終止借名登記契約後，被告應返還系爭土地云云，難謂有理由。

(五)至原告主張藍新全2人於56年9月30日借用其藍鄭寶玉之弟鄭正雄之名義，向廖運洋購買31-187地號土地，並登記為鄭正雄名下。嗣藍新全2人換地、購入系爭土地後，以相同管理土地之方式，將系爭土地2筆借名登記於被告名下云云，並提出31-187地號土地及建物賣買契約書（見本院卷（一）第128至131頁），然被告否認前揭買賣契約書之形式真正，且依31-187地土地登記謄本所示之所有權登記情形，鄭正雄從未曾登記為該土地之所有權人，則是否有原告所述之借名購買、登記之事，已非無疑；況縱認屬實，藍新全2人就該筆31-187地號土地之處理方式，與系爭土地是否存有借名登記之情，並無必然關連，自難逕而認為本件亦為借名登記之法律關係。

(六)原告另以系爭土地曾設定抵押權予藍鄭寶玉長達23年、系爭土地之地價稅長達25年由藍新全2人繳付一節，並提出系爭土地抵押權設定書、他項權利證明書、地價稅繳費單據等件為佐（見本院412號卷第94至122頁），然此情縱令為真，亦僅能說明此係藍新全2人生前就系爭土地本欲保留管理、使用、收益權，待渠等百年後，再由被告取得管理、使用、收益之權限，本無從以前揭情形即推認被告僅為出名人，已如前述，自難僅以上情遽為有利原告之判斷。至原告主張於藍鄭寶玉過世後，其全體繼承人5人（含兩造及藍新全）曾簽立遺產協議書，約定系爭土地按應繼分比例設定抵押權予藍鄭寶玉全體繼承人一節，固據提出遺產協議書為證（見本院

412號第126頁），然該紙協議書並無被告、藍碧芬之簽名，難認藍鄭寶玉之全體繼承人均同意於系爭土地上設定抵押權；況由藍新全欲為設定抵押權之行為，亦可證其仍欲保留使用、管理權限，而無欲請求被告返還土地之意，自亦難認有何借名登記之情。

六、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第549條第1項、第550條前段、第263條、第259條、第179條、第1148條第1項等規定，請求被告應將系爭土地移轉登記予兩造共同共有，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，到庭兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
民 事 第 三 庭 法 官 彭 怡 蓁

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。

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 109 年 8 月 17 日
書 記 官 蕭 竣 升