

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第477號

原告 吳世昌
訴訟代理人 呂郁斌律師
被告 吳淇涵
訴訟代理人 洪士宏律師
複代理人 陳錦昇律師
蘇辰雨律師
訴訟代理人 李國禎律師
熊家興律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國108年11月28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：兩造為親兄妹關係，坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）原為兩造及訴外人即另一位胞姊吳芮綺（原名甲○○）共同繼承之土地，當年3位繼承人之權利範圍各為1/3。民國105年3月間，吳芮綺有意將其就系爭土地各1/3之持分出賣他人，伊與被告認為不如由自己人承買，遂共同協議由兩造共同出資向吳芮綺購買，兩造約定購買後伊之1/6持分先以被告名義借名登記，惟並未訂立書面契約，而僅係口頭約定；兩造並共同赴高雄市岡山區農會辦理貸款手續，抵押權登記之債務人由兩造共同具名，而每月所需繳納之貸款，兩造約定以系爭土地及其上建物出租他人之每月租金，支付岡山區農會之應繳貸款。又伊近期內欲終止與被告間就系爭土地各1/6持分之借名登記關係，向被告請求返還系爭土地之持分，惟被告拒不返還，還有意將系爭土地出賣予他人，故伊擬正式終止與被告間之借名登記關係，並以本訴狀之送達作為終止借名登記契約之意思表示，兩造間之借名登記關係既已終止，則被告自應將系爭土

地各1/6之持分移轉登記予伊。爰基於借名關係終止後類推適用民法第541條第2項規定之所有物返還請求權（民法第767條第1項）及民法第259條第1項第1款規定請求被告將系爭土地所有權權利範圍各6分之1所有權移轉登記予伊等語。聲明：被告應將系爭土地所有權權利範圍各1/6移轉登記予原告。

二、被告則以：吳芮綺所擁有系爭土地各1/3之持分，係於102年12月間雙方洽商出賣予伊，並以贈與名義辦理移轉登記，非原告所主張105年3月間由兩造共同出資向吳芮綺購買，自無借名登記之情事。至於105年3月間向高雄市岡山區農會之貸款，係由伊為借款人，原告僅為連帶保證人，前揭農會貸款亦係自伊於高雄市岡山區農會之存款中辦理扣款。既本件並無借名登記關係，故原告主張終止借名登記，請求將系爭土地各1/6持分移轉登記予原告，應無理由等語置辯。聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

(一)原告、被告及吳芮綺（原名甲○○）為親兄妹關係，共同繼承被繼承人即父親吳文玉（98年1月29日死亡）所有坐落高雄市○○區○○段31、32地號土地（系爭土地），於98年5月14日辦理分割繼承登記，權利範圍各為1/3。

(二)吳芮綺名下系爭土地各1/3權利範圍，於99年12月6日以贈與為原因，辦理所有權移轉登記予訴外人即兩造之母乙○○，嗣於103年1月13日以贈與為原因，辦理所有權移轉登記予被告。

(三)系爭土地於105年3月15日以被告為借款人、原告為連帶保證人，向岡山區農會辦理抵押貸款700萬元，並設定金額840萬元之最高限額抵押權，被告於105年3月23日獲放款700萬元。

(四)被告於105年3月29日匯出50萬元予原告、600萬元予吳芮綺、於105年4月19日匯款50萬元予吳芮綺。

(五)高雄市稅捐稽徵處岡山分處108年7月18日高市稽岡房字第

1088564787號函所載系爭土地上房屋稅籍資料未曾變更為乙○○。

(六)租賃契約形式真正不爭執。

(1)乙○○等3人與宏宸工程有限公司就系爭土地415坪簽立租賃契約，租期101年5月1日起至104年4月30日止，租金每月24,900元（租賃契約，本院卷第312頁）。

(2)兩造與宏宸工程有限公司於103年1月10日簽立租賃契約更改出租人合意書（本院卷第314頁）。

(3)兩造於104年5月28日與和靖實業股份有限公司就系爭土地664.8平方公尺（201坪）簽立租賃契約，租期104年6月1日起至112年5月31日止，104年6月1日起至108年12月31日止租金每月14,472元（公證書及租賃契約，本院卷第316至321頁）。

(4)兩造於106年3月6日與和靖實業股份有限公司就系爭土地380.2平方公尺（115坪）簽立租賃契約，租期105年3月1日起至112年5月31日止，租金每月8,000元（公證書及租賃契約，本院卷第322至326頁）。

(5)兩造及吳芮綺於98年10月29日與璉聲企業有限公司就廠房全部簽立租賃契約，租期99年1月1日起至101年12月31日止，租金每月45,000元（公證書及租賃契約，本院卷第328至330頁）。

(6)兩造於102年4月16日與和靖實業股份有限公司籌備處就廠房全部簽立租賃契約，租期102年4月1日起至107年4月30日止，租金每月75,000元（公證書及租賃契約，本院卷第334至340頁）。

(7)兩造於108年1月3日與和靖實業股份有限公司就廠房全部簽立租賃契約，租期107年1月3日起至112年5月31日止，租金每月73,500元（公證書及租賃契約，本院卷第342至347頁）。

四、本件爭點

(一)原告主張與被告間就系爭土地各1/6應有部分有借名登記法

律關係存在，有無理由？

(二)原告主張以本件起訴狀繕本送達為終止借名登記法律關係，請求被告移轉系爭土地各1/6應有部分予原告有無理由？

五、原告主張與被告間就系爭土地各1/6應有部分有借名登記法律關係存在，有無理由？

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由被告負舉證之責，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（最高法院17年上字第917號判例參照）。又借名登記契約，乃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。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年台上字第1833號判決意旨可資參照）。準此，當事人之一方如主張與他方有借名登記契約存在，須就雙方間有意思表示互相一致，以及屬於一方之財產以他方名義登記為所有人之事實，負舉證責任。本件原告主張系爭土地為其出資購買，僅借用被告名義登記乙情，既為被告所否認，則依前開舉證責任分配之說明，自應由原告就借名登記之有利事實，負舉證之責。

(二)原告主張系爭土地應有部分各6分之1為伊所有，伊與被告約定擔任共同債務人以系爭土地向銀行貸款700萬元以支付

系爭土地買賣價金，且因伊沒有時間辦理所有權移轉登記，始借名登記予被告名下等語。固據其聲請傳喚證人即兩造母親乙○○為證人，並提出系爭土地登記謄本為證。經查：

- (1) 關於兩造間如何成立借名登記契約一節，原告於起訴狀記載105年3月間，吳芮綺有意將其就系爭土地各1/3之持分出賣他人，伊與被告認為不如由自己人承買，遂共同協議由兩造共同出資向吳芮綺購買，兩造約定購買後伊之各1/6持分先以被告名義借名登記，惟並未訂立書面契約，而僅係口頭約定等語（岡調卷第3、4頁）。嗣於本院審理時則陳稱：幾年忘記了，伊要當時貸款50萬買大貨車，想要用土地去貸款，吳芮綺不願意蓋章，被告跟伊說吳芮綺要用500萬買伊的應有部分，伊說伊不要賣，伊跟被告說不然一起貸款買吳芮綺的持分，被告說好，本來想用800萬買，後來被告跟吳芮綺商量後變成以650萬元買。當時被告問伊何時要辦所有權移轉登記，但伊沒有多餘的錢，所以跟被告說有空再去就好，不知道為何系爭土地會登記予被告名下，之前系爭土地登記予伊母親下的情形，伊與母親也不知情等語（本院卷第368、383頁）。依原告上開所述，向吳芮綺購買系爭土地之緣由先後不一，且關於系爭土地於103年1月13日即以贈與為原因，辦理所有權移轉登記予被告名下，則兩造間是否成立借名登記，已屬有疑。且因原告當時係需資金而需貸款，竟又貸款325萬元購買吳芮綺應有部分，且吳芮綺已因名下不適宜登記吳文玉遺產而將系爭土地應有部分借名登記予乙○○、被告，更不可能向原告購買系爭土地應有部分，是原告之陳述已與常情不符。又如原告亦為共同買受人，應與被告擔任共同借款人，非僅擔任連帶保證人，向岡山農會貸款。至於抵押權登記時，因原告為連帶保證人，所需負擔之責任為與主債務人相同，於登記時各債務人之債務額比例為全部，均填寫「1分之1」，乃登記之原則規範，並不能證明兩造確有借名登記之合意。又證人即兩造母親乙○○於本院審理時證稱：系爭土地由兩造、吳芮綺繼承，伊繼承其

01 他部分土地，系爭土地係出租他人使用，吳文玉死亡前由吳
02 文玉處理，吳文玉死亡後，因伊不識字，就由伊女兒處理。
03 伊不清楚系爭土地所有權登記之情事，伊就系爭土地沒有收
04 取租金，伊似乎有聽過吳芮綺將系爭土地賣給原告之事，但
05 伊不清楚經過，伊不知道原告有無出資購買，現在兩個女兒
06 跟伊都不太聯絡等語（本院卷第356至366頁）。依證人乙
07 ○○之上開陳述，亦無法證明兩造間確曾有借名登記之情事
08 。

- 09 (2) 而系爭土地應有部分各3分之1原為兩造及證人吳芮綺之父
10 親吳文玉所有，土地上有建物，由吳文玉自行管理出租他人
11 使用。吳文玉死亡後，因遺產分割協議而分配予吳芮綺與兩
12 造各3分之1保持共有，仍出租予他人使用，先由吳芮綺管
13 理，租金扣除公積金後，由三人平均分得。嗣吳芮綺復因聽
14 信算命認不適合登記於吳芮綺名下，而借名登記予兩造之母
15 乙○○名下，再因乙○○會干擾吳芮綺管理，復借名登記予
16 被告名下並以贈與為原因辦理所有權移轉登記予被告。後改
17 由被告管理，仍由三人平均分配租金收入。嗣吳芮綺再以65
18 0萬元將系爭土地出售予被告，被告先後於105年3月29日
19 、105年4月19日分別匯出600萬元、50萬元予吳芮綺而履
20 畢買賣契約等情，業據證人吳芮綺於本院審理時證稱：伊與
21 原告、被告共同繼承被繼承人即父親吳文玉（98年1月29日
22 死亡）所有坐落系爭土地，並於98年5月14日辦理分割繼
23 承登記，權利範圍各為1/3。繼承時，系爭土地上有一間廠
24 房，吳文玉過世前是由吳文玉自己管理，吳文玉死亡後就由
25 伊管理，每月租金是65,000元，後來改由被告管理，由被告
26 管理後不清楚租金是否有變動。伊算命時，算命師說伊不適
27 合繼承吳文玉留下的財產，伊當時幾年確實生活較不好過，
28 伊與伊配偶就商量過戶到乙○○名下，再跟乙○○商量過戶
29 到乙○○名下，乙○○說好，就以贈與為原因辦理所有權移
30 轉登記至乙○○名下，可以繳納較少稅金，後來因乙○○有
31 時會去找承租戶麻煩，伊負責收租金感到困擾，就跟被告商

量將系爭土地過戶到被告名下，乙○○同意還給伊，伊信任被告，沒有寫任何的書面資料，就直接登記到被告名下，過戶後過一陣子，租金就由被告負責收取，所收取之租金，會留一些公積金，其餘由伊、兩造各收取3分之1租金。約五、六年前伊女兒大班時，因伊一家人還在租房子，想要買房子，被告跟伊提把伊的3分之1以650萬元賣給被告，被告用匯款方式匯錢給伊，因為本來就在被告名下，所以沒有寫契約，但是有寫一份書面資料，伊配偶也有蓋章，書面資料上就寫同意把我的三分之一賣給被告。原告不是買受人之一，伊由被告處知悉被告想要買伊的應有部分，被告要貸款付伊款項，原告也要借一些錢自己用，就跟被告一起去貸款等語明確（本院卷第127至137頁）。核與被告於本院審理時自承：目前土地、房屋出租給和靖公司，伊跟原告共同當出租人簽約，與和靖公司的租賃契約有三份，廠房1份、土地1份、空地1份，有三份但只有廠房和土地有去公證，空地的部分沒有公證，向和靖公司收取的租金之前是伊管理收完後再拿三分之一給原告，後來原告有意見去跟承租人騷擾，就改成自己收自己的，承租人有多給原告。伊目前可以收到的租金全部是75,000元左右，廠房部分扣掉原告的部分租金是53,500元，其中公積金13,500元，公積金是存在伊帳戶，伊自己廠房部分租金是40,000元，原告還沒有自己領之前，廠房的租金是75,000元，承租人扣掉二代健保1,500元，所以匯款給伊73,500元，之前每個人三分之一各拿20,000元，公積金就是13,500元。土地的租金是14,472元，是伊收取的，去公證的土地契約書租金也是寫14,472元，當時該土地是伊跟證人吳芮綺一起去打租約給承租人蓋新廠房，之前是要把空地留給原告當廢五金的場地，但原告做不起來，後來才把空地也出租給承租人，土地出租的部分原告本來跟我異議，伊跟原告說已經把空地留給原告，後來原告去跟承租人異議，承租人另外再給原告5,000元；之後空地一起出租給承租人，租金伊收8000元，原告也收8000元，是原告自己跟承

01 租人說要一人一半。貸款本息原本每個月4萬多，後來伊把
02 伊的保險解約後去清償80萬元，現在每個月繳3萬多元，伊
03 把每個月收到的租金拿去繳貸款。有從要給原告的租金中扣
04 原告借貸50萬元部分，但還沒有扣完前原告就去跟承租人吵
05 要收自己的部分，後來原告就都沒有繳貸款等語大致相符（
06 本院卷第139至140頁）。關於貸款繳息部分，自105年4
07 月間起，每月25日扣款4萬餘元，至107年3月21日有宏泰
08 人壽公司匯款879,268元進入帳戶，107年4月25日則轉帳
09 800,000元清償部分貸款，而後自107年5月23日還本息之
10 金額降為35,558元。又關於房屋租金入帳部分，105年5月
11 10日起，每月入帳73,510元，至107年5月10日起，則每月
12 入帳53,500元等情，有被告之岡山農會存摺內頁明細在卷可
13 佐（本院卷第53至63頁）。又佐以兩造不爭執形式真正之土
14 地、房屋租約所示，於廠房租約租金為75,000及73,500元，
15 土地租金則為14,472元。空地為8,000元一節，亦有上開租
16 賃契約可佐（本院卷第312至347頁）。而原告與被告於繼
17 承系爭土地後，一直以三人各3分之1之方式分配租金，後
18 以3分之1、3分之2分配，原告之分配並沒有增加，且因
19 原告貸款50萬元，而先以租金扣抵，故暫時停止將租金收入
20 給予原告，上開金流部分，核與被告所述相符，益徵被告上
21 開所述與事實相符，洵堪採信。至原告稱貸款用租金還等語
22 （本院卷第368頁），被告亦陳稱伊有從要給原告的租金中
23 扣，但還沒有扣完前，原告就去跟承租人吵要收自己的部分
24 等語（本院卷第141頁）。足見原告亦為共同買受人一節，
25 觀諸被告主張原告需自105年4月份開始計算到107年12月
26 份將扣除所有借款，108年才可匯款予原告；原告107年5
27 月開始，已自行領廠房租金30,000元、空地租金8,000元、
28 新建廠房5,000元，總共43,000元等語，有被告提出流水帳
29 冊可佐（本院卷第229頁、第249頁）。原告雖否認該流水
30 帳冊之形式真正，然原告於本院審理時亦陳稱：伊每月收房
31 租43,000元，支票面額8,000元、20,000元、5,000元，另

01 外還有現金10,000元等語相符（本院卷第383頁）。且依被
02 告岡山農會存摺明細顯示107年4月10日今交轉73,500元、
03 107年5月10日今交轉53,500元（本院卷第63頁），可見原
04 告廠房租金20,000元部分自107年5月10日起未匯入被告帳
05 戶，核與被告稱原告自107年5月開始自行領取租金相符。
06 再依原告貸款50萬元，以原告由被告代收後轉交之租金20,0
07 00元計算，至少應扣25個月，始能全部清償。則被告自105
08 年4月貸款開始，至107年4月止，於代收租金中扣原告應
09 繳納部分未給付予原告而為繳納貸款，與常情無違，難認被
10 告以原告可收取之租金繳納原告應繳納之50萬元貸款本息，
11 即認原告有繳納650萬元貸款部分之本息。是此部分仍無法
12 為有利於原告之認定。

13 (三)綜上，本件原告主張與被告間就系爭土地各1/6應有部分有
14 借名登記法律關係存在之事實，尚屬不能證明，難認可採。

15 六、原告主張以本件起訴狀繕本送達為終止借名登記法律關係，
16 請求被告移轉系爭土地各1/6應有部分予原告有無理由？
17 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
18 允為處理之契約。然原告未能舉證其與被告間，有成立借名
19 登記契約之合意，則原告主張得類推適用民法第541條之規
20 定，終止兩造間借名登記契約並請求被告移轉系爭土地各6
21 分之1應有部分予原告，即均屬無據。

22 七、綜上所述，原告主張兩造間就系爭土地合意成立借名登記契
23 約，並主張終止借名登記契約後，進而請求被告移轉系爭土
24 地各6分之1應有部分予原告，均無理由，應予駁回。

25 八、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結
26 果不生影響，爰不一一論述。

27 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 108 年 12 月 12 日
30 民 事 第 二 庭 法 官 謝 文 嵐

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 108 年 12 月 12 日
04 書記官 許琇淳