臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4591號

原　　告　陳永昇
訴訟代理人　戴嘉志律師
原　　告　陳永貴
　　李陳昭　　遷出國外（現應為送達之處所不明）
　　陳靜枝
　　陳永昌
　　陳永明
被　　告　陳永富
訴訟代理人　郭睦萱律師
複　代理人　陳彥蓁律師

上列當事人間土地所有權移轉登記事件，本院於民國109 年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應依本院八十九年度訴字第三四一九號民事確定判決向地政機關辦理分割登記為臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地之所有權人。

被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地移轉登記予兩造全體公同共有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

㈠原告陳永昇提起本訴，主張依繼承、類推適用民法第541 條第1項及第179條等規定，請求被告將土地移轉登記予兩造及其他兄弟姊妹李陳昭、陳靜枝、陳永昌、陳永明及陳永貴等7 人公同共有。惟因原告係基於因繼承而公同共有前揭權利之法律關係而請求，除陳永貴自行追加為原告（本院卷㈠第210 頁）外，李陳昭已遷出國外多年，目前所在不明，陳靜枝、陳永昌、陳永明則拒絕同為原告，爰依民事訴訟法第56條之1第3項之規定，聲請法院裁定將李陳昭列為原告，並依同條第1 項之規定，聲請法院裁定命陳靜枝、陳永昌、陳永

明於一定期間內追加為原告，逾期未追加者，視為已一同起訴等語。本院審酌原告陳永昇主張之事實及理由，其提起本件訴訟，係伸張其權利所必要，前已裁定准許將李陳昭列為原告，及裁定命陳靜枝、陳永昌、陳永明於一定期間內追加為原告，而因陳靜枝、陳永昌、陳永明均逾期而未追加為原告，依上開規定，視為已與陳永昇一同起訴。

㈡查陳永昇歷次變更甚至追加其訴之聲明，無非因前登記在陳永富名下之臺北市○○區○○段○○段000 地號土地（應有部分為1,350/10,000，下稱原833 地號應有部分），前雖經本院89年度訴字第3419號民事判決（下稱系爭分割判決）分割為該判決之附圖編號A、B、C、D四部分，及陳永富單獨取得D部分確定（本院卷㈠319至347頁），惟地政機關嗣僅依申請而按系爭分割判決變更標示登記為同段同小段 833、833-1、833-2、833-3地號（下稱系爭833、833-1、833-2、833-3 地號），並將包括陳永富之全體共有人按渠等分割前之應有部分比例轉載至上開分割後之4 筆地號，迄未按系爭分割判決為變更權利歸屬之登記（本院卷㈡第103至113頁），則本件原告究應如何主張權利，容有疑義。嗣陳永昇於民國109 年2月6日言詞辯論期日追加及變更其聲明如本判決主文第1、2項所示（本院卷㈡第135至136頁），核其前後主張，請求之基礎事實均屬同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，自應准許。

㈢按當事人於辯論期日到場不為辯論者，視同不到場，民事訴訟法第387條定有明文。查原告陳永貴於109年2月6日本件最後言詞辯論期日雖有到庭，但拒絕辯論（本院卷㈡第 136頁），依前揭規定，視同未於言詞辯論期日到場。另原告李陳昭、陳靜枝、陳永昌、陳永明則經合法通知，均未於上開最後言詞辯論期日到場。且上開原告核無民事訴訟法第 386條所列各款情形，爰依被告聲請，就除陳永昇以外之其他原告，由被告一造辯論而為判決。

㈣再按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴

訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項亦有明定。本件原告陳永貴與陳永昇為相同之主張（本院卷㈠第92頁），固毋庸論，而原告李陳昭經本院裁定列為原告，而陳靜枝、陳永昌及陳永明經本院裁定命於一定期間內追加為原告而均逾期未追加，依法視為已與陳永昇一同起訴後，均未到場或具狀陳述任何意見。惟因本件訴訟標的對於原告各人必須合一確定者，從而，陳永昇於本件訴訟所為有利益於共同原告之主張，其效力及於全體，合先敘明。

二、原告起訴略以：

㈠緣兩造之父、母即訴外人陳磠、陳蔣甜，分別於87年3月12日、89年4月11日死亡。兩造為全體合法繼承人，由陳靜枝於91年5月3日辦理繳納遺產稅。而陳磠於50年以前，先行購置臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱832地號土地）一筆，並在該筆土地及原833地號土地上建築未辦保存登記建物兩棟（建物門牌均編為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號房屋，下稱38號建物）。嗣於58年1月間，因陳永富具軍人身分而享有購地優惠，陳磠即借其名義，購買原833地號土地應有部分，由陳永富登記為所有權人，然實際係由陳磠出資購買、管理、使用、收益及負擔稅賦，至兩造結婚分居及陳磠過世止，兩造均同住於38號建物。原833地號土地嗣經系爭分割判決分割為系爭833、833-1、833-2及833-3地號，由陳永富單獨分得系爭833-3地號土地，然迄今尚未辦理土地分割登記。

㈡陳磠往生後，38號建物先由兩造辦理房屋稅籍繼承過戶，並自87年至95年間，房地稅賦均由兩造母親遺產支付。嗣自96年至104年間，陳永昇仍每年分攤繳納38號建物之房地稅賦。陳磠過世前，原833地號土地應有部分之所有權狀均由其自行保管；陳磠往生後，陳永富向地政機關申請重新補發而持有該土地之所有權狀，陳永昇獲悉後提出質疑，並在其餘兄弟姊妹反彈下，陳永富於88年1月間出具承諾同意書明白

承認其就原833 地號土地應有部分與陳磁間之借名登記關係，是原告就原833 地號土地應有部分則與被告另行成立借名登記法律關係。又於97年8 月間，兩造曾與訴外人李忠義商議，欲就832地號土地及系爭833-3地號土地併同出售，兩造平均分配價金。其後系爭833-3 地號土地之地價稅亦由兩造共同分擔。益徵系爭833-3地號土地確為陳磁之遺產。

㈢詎陳永昇突於107年2 月12日接獲陳永富函稱已將832地號土地併同系爭833-3 地號土地售予第三人，並請陳永昇在期限內決定是否行使優先承買權等云云。陳永昇遂向地政機關申請832地號及系爭833-3地號土地登記謄本，方知陳永富於107年2月2日擅執系爭833-3地號土地所有權狀供訴外人宏燁建設股份有限公司設定最高限額抵押權新臺幣（下同）3850萬元，復藉故出售832地號及系爭833-3地號土地。陳永昇乃發函限期被告將系爭系爭833-3 地號土地變更為陳磁遺產，卻遭否認前述借名登記之事。又原833 地號土地經系爭分割判決分割確定，由陳永富取得系爭833-3 地號土地，然其迄未辦理分割權利歸屬登記。原告自得請求陳永富先為分割權利歸屬登記後，再將系爭833-3 地號土地移轉登記予兩造公同共有。至被告雖為時效抗辯，惟兩造於陳磁死後重新成立借名登記關係，被告亦持續向原告收取地價稅，本件請求權顯未罹於時效。

㈣爰依繼承、類推適用民法第541條第1項、第179條、第831條準用第828條第2 項、第821條但書，並請求本院擇一為原告有利之判決，因而聲明：

1.被告應依本院89年度訴字第3419號確定判決向地政機關辦理分割登記為系爭833-3地號土地之所有權人。

2.被告應將系爭833-3 地號土地移轉登記予兩造全體公同共有。

三、被告答辯略以：

㈠原833 地號土地應有部分係陳永昌出資購買，因被告斯時具軍人身分，可享約8 折購地優惠，陳永昌乃將系爭土地借名

登記於被告名下，與陳磻無關。原833 地號土地應有部分之所有權狀長期由陳永昌保管，自原833 地號土地分割後，辦理標示分割後取得新所有權狀亦由陳永昌管領。原833 地號土地分割相關之系爭分割判決訴訟均由陳永昌親自處理、至法院開庭，可見陳永昌確係實際所有權人。又原告主張陳磻與被告間就原833 地號土地應有部分有借名登記關係，縱屬實情，惟陳磻於87年3 月12日死亡時，彼等間之借名登記法律關係即告消滅，並應即起算請求權時效，原告遲至107 年10月始提起本件訴訟，顯逾15年而罹於時效。

㈡原告主張原833 地號土地應有部分原為陳磻所有，並提出承諾同意書及陳永昇基於陳磻繼承人所負擔之稅額單據等為憑。然陳永昇所提出之承諾同意書並非正本，且依原告主張被告於88年1 月出具承諾同意書，與其餘繼承人即全體原告成立借名登記契約，然斯時陳磻之繼承人除原告外，尚有兩造之母親陳蔣甜，承諾同意書記載卻獨漏陳蔣甜於外，實有可疑。另原告所提房屋稅單係832 地號土地及38號建物之納稅證明，與系爭833-3 地號土地無涉。實則，系爭土地地價稅大多由實際所有權人陳永昌支付，因被告為登記名義人，有時亦由伊支付，又被告長年旅居美國，亦委請兄弟姊妹協助付款，回國後再返還款項。

㈢因而聲明：原告之訴駁回。

四、本件經本院整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項及主要爭點如下（本院卷㈡第84至85、137頁）：

㈠不爭執事項

1.兩造之父親陳磻、母親陳蔣甜，分別於87年3月12日、89年4月11日死亡（北司調卷第20、21頁），兩造為其父母之全體繼承人（北司調卷第15、22至27頁）。

2.陳磻及陳蔣甜均死亡後，兩造共同繼承原為陳磻所有之 832 地號土地及坐落其上（部分坐落在原833 地號土地上）之38號建物（北司調卷第27頁）（上開土地嗣因欠繳遺產稅，經財政部國有財產署以應有部分26,082/100,000抵繳，故兩造

公同共有之應有部分僅餘73,918/100,000）。

3.陳永富於61年7月31日以於58年1月16日之買賣為原因，而登記為原833 地號土地應有部分之所有權人，且兩造對陳永富並非實際所有權人，而係借名登記之出名人均不爭執（兩造對借名人為陳磻或陳永昌有爭執）。

4.原833 地號土地前經共有人訴請分割，本院以系爭分割判決分割確定（本院卷㈠第61至82頁），臺北市中山地政事務所雖依前揭判決，而於99年2月3日將上開土地分割登記為系爭833、833-1、833-2、833-3地號等4 筆土地，然僅將全體共有人之應有部分移列上開4 筆土地，尚未依上開判決將陳永富單獨登記為系爭833-3 地號（即上開判決附圖編號Ｄ）之土地所有權人。

5.本院卷㈠第137、141、145、149、153、157、161、165頁手寫文件均為陳靜枝所書寫，陳靜枝並向原告收得該手寫文件所載原告就上開登記為陳永富所有之系爭833、833-1、833-2、833-3地號等4 筆土地（應有部分均為1,350/10,000）應分攤之地價稅7分1金額。

6.除北司調卷第30頁之原證 5、本院卷㈠第125至133頁之原證11、本院卷㈠第247頁之原證14、本院卷㈠第471頁之原證15、本院卷㈡第53至59頁之原證18以外，兩造對對造所提證據之形式上真正均不爭執。

㈡主要爭點

1.陳永富於61年7月31日以於58年1月16日之買賣為原因，而登記為原833 地號土地應有部分之所有權人，究係陳磻或陳永昌委託（即究竟係陳磻或陳永昌為實際出資購買上開土地之人）出名？

2.承前，若陳永富係受陳磻借名登記上開土地，則原告本件請求是否罹於請求權時效？

五、本院之判斷：

按借名登記，謂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、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（最高法院98年度台上字第76號民事裁判要旨參照）。而不動產登記當事人名義之原因，固原屬多端，因而主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。惟證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院108年度台上字第1066號民事判決、91年度台上字第2578號民事裁判要旨參照）。苟當事人之一造所提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，即應認其已有提出適當之證明，他造若欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之（最高法院99年度台上字第483 號、99年度台上字第1264號、19年上字第2345號民事裁判要旨參照）。經查：

㈠被告前於58年1 月間，經借名而自前財政部國有財產局台灣省北區辦事處購買原833 地號土地應有部分，當時該土地經臺北市稅捐稽征處核定之移轉現值則為32萬7962元，並於61年7月31日辦畢所有權移轉登記；嗣原833地號土地業經系爭分割判決確定，被告就原833 地號土地應有部分，因此單獨分得現登記為系爭833-3 地號部分（即系爭分割判決附圖編號Ｄ），而臺北市中山地政事務所雖已在分割後之系爭 833 地號外，增加系爭833-1、833-2及833-3 地號，惟因被告僅申請標示變更登記，故臺北市中山地政事務所僅將全體共有人就原833地號土地之應有部分轉載至系爭833、833-1、833-2及833-3地號等4筆土地，且迄未按系爭分割判決而將被告單獨登記為系爭833-3 地號土地所有權人等情，有兩造不爭執之土地登記謄本、臺北市稅捐稽征處土地增值稅免稅證明書等影本及臺北市中山地政事務所109 年1月3日北市中地登字第1087025484號函在卷可憑（北司調卷第16頁、本院卷㈠

第399頁、卷㈡第103至113 頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。是系爭借名之土地，實已轉換為系爭833-3 地號，然形式上則尚登記為系爭833、833-1、833-2及833-3地號土地應有部分各1,350/10,000。

㈡又不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，屬有權處分，不因第三人為善意或惡意而有異，為最高法院自106年2月14日以後所持之法律見解（最高法院106年度第3次民事庭會議決議、107年度台上字第139號民事判決參照）。另按借名登記契約之成立，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，於借名登記關係終止後，借名者類推適用民法第541 條或依民法第179 條規定，請求返還借名登記之系爭房地，均核屬適法，然借名者並不因借名登記契約終止，即當然取得借名登記之系爭土地所有權，出名人仍為系爭土地真正所有權人，從而，借名人無從依民法第767條第1項、第831條準用第828條第2項、第821條但書等規定，請求出名人移轉登記系爭土地之所有權（最高法院106年度台上字第2678號、107年度台上字第403 號等民事判決、99年度台上字第1662號、68年度台上字第3190號、103年度台上字第860號等民事裁判要旨參照）。可知，本件系爭借名登記關係縱存在於原告所主張之陳磊與被告間，原告亦僅得循債權請求權途徑救濟，無從援引上開物權請求權而對被告為本件請求。

㈢又兩造對究竟係父親陳磊或陳永昌借用被告名義登記原 833地號土地應有部分之爭執，固俱未提出任何出資之證據供參。而原告提出被告於88年1 月簽章並記述：「立承認同意書人陳永富所有原833地號土地面積84.24㎡（即應有部分1,350/10,000換算之面積）38號建物所有權全部係61年間父親出資向國有財產局承買以本人名義登記……事實為父親之財產……」等語之承諾同意書影本（北司調卷第30頁），固因原告未能提出原本，其形式真正存有疑慮；然參被告不爭執形

式真正之其107年4 月30日記述：「系爭833-3地號土地向來登記本人名下，惟兄弟姊妹對於上開土地是否由父親或贈與或借名本人名下而有所爭執。兄弟姊妹大家年事已高，本人亦已決意系爭833-3地號土地與832地號土地共同出賣，以期取得較好的價格，並得到陳永明、陳永昌、陳靜枝、李陳昭等兄弟姊妹同意出賣，所得價金扣除兄弟姊妹多年來代繳地價稅、土地增值稅、仲介費等一切稅捐費用後即由兄弟姊妹7人各得1/7……」等語之存證信函（本院卷㈡第61至63頁），核足印證前揭承諾同意書確係被告出具，並堪認被告確曾在訴訟外自認登記在其名下之上開土地，係兩造之父親陳磋出資借其名義購買及登記之事實。

㈣被告固辯稱上開存證信函係因顧慮兄弟姊妹情誼所為權宜之計及提出建議方案云云。然苟原833 地號土地應有部分確係陳永昌單獨借用其名義購買及登記，被告絕無可能在上開郵寄全部手足之存證信函中陳述：「本人亦已決意系爭 833-3地號土地與832 地號土地共同出賣」及「得到陳永明、陳永昌、陳靜枝、李陳昭等兄弟姊妹同意出賣」等語，其臨訟此等辯解，自非可採。又查陳靜枝於本院言詞辯論期日亦陳述：這些手寫資料（本院卷㈠第137至165頁）都是伊寫的，就是被告的833地號土地（即原833地號土地應有部分）地價稅（97年至104 年），除以7是指兄弟姊妹7人，有對原告收得各年度1/7之金額，審判長應該還會問，為何還有除以5，是因為陳永貴不交，而大姊李陳昭在巴西，原告出的是他個人的1/7等語（本院卷㈠第212至216頁），無非源於兩造合計7人因繼承而公同共有上開借名登記土地，故應分擔稅賦。雖陳靜枝另稱：係幫陳永昌收錢，大家兄弟一場互相幫忙云云。然苟係兄弟基於情誼協助，當無每年度按手足人數分為 7等分計收，陳永貴不支付就被描述為「不交」、原告被描述為「出的是他個人的 1/7」之理。凡此，均益證前揭㈢之本院認定，確屬實情。

㈤矧被告於58年1月間經借用名義購買原833地號土地應有部分

時，陳永昌年僅25歲，而前述移轉現值於當年核屬鉅資，陳永昌若當年即有資力購地，何以於97年以後竟連地價稅都需向手足求援，顯不合理！是上開土地係兩造之父親陳磻借被告名義購買及登記無疑。從而，原833 地號土地經分割後被告實際取得之系爭833-3 地號土地，即為其因借名登記關係而取得之權利。而因陳磻已於87年3 月12日死亡，則類推適用民法第550 條規定，應認該借名登記關係亦於陳磻死亡時消滅。乃被告取得系爭833-3 地號土地之法律上原因，其後已不存在。又因上開土地物權始終為被告所有，兩造當事人對權屬仍有爭執，此部分返還請求權自係尚未分割之遺產而仍為兩造公同共有。復因尚有前述原833 地號土地共有人未申請權利歸屬登記，目前被告仍登記為系爭833、833-1、833-2及833-3 地號土地之共有人之情況，依民法第759條規定，將形成系爭833-3 地號土地移轉之障礙。從而，除被告以外之其餘陳磻繼承人即全體原告，應得本於繼承之法律關係，主張公同共有民法第541條第2 項及民法第179條後段之債權，並據以對被告請求依系爭分割判決向地政機關辦理分割登記為系爭833-3地號土地之所有權人後，再將系爭833-3地號土地移轉為兩造公同共有。

㈥被告雖尚抗辯原告之請求權已罹於時效云云。按請求權，因15年間不行使而消滅，民法第125 條本文定有明文。而借名登記財產返還請求權，其消滅時效應自借名登記關係消滅時起算（最高法院108 年度台上字第2001號民事裁判要旨參照）。惟消滅時效，因承認而中斷。時效中斷者，自中斷之事由終止時，重行起算。民法第129條第1項第2款及第137條第1 項亦分別有所明定。且承認時，義務人不必具有中斷時效之效果意思，時效因義務人之承認而中斷，係基於法律規定而發生，性質上為觀念通知，且以明示或默示方式為之，皆無不可（最高法院51年度台上字第1216號民事裁判要旨參照）。查原告主張陳靜枝為被告代收97至104 年之地價稅一節，雖為被告所否認，惟上開借名登記土地原係陳磻借用被告

名義購買及登記，業如前揭認定，則陳靜枝向其餘兄弟收取各人應分擔稅額，自係代理被告而為；復據陳永明於偵查中陳述：被告有請伊等兄弟姊妹先支付系爭833-3 地號土地之地價稅等語（參臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第26422號檢察官不起訴處分書，本院卷㈡第149 頁），足知，被告於上開年度續向原告收取各人應分擔之地價稅額，核屬默示承認原告對系爭833-3 地號土地之上開移轉登記請求權。從而，原告上開請求權於本件107年10月3日起訴時，自尚未罹於前揭15年之消滅時效，無待贅言。

㈦被告固另辯稱除97年至104 年外，其他年度之地價稅均由陳永昌繳納，且原833 地號土地應有部分1,350/10,000之所有權狀及前述臺北市稅捐稽征處土地增值稅免稅證明書均有陳永昌持有，可認定上開土地係陳永昌借用被告名義登記云云。然被告此部分辯解，核與其上開88年1 月之承諾同意書及107年4月30日之存證信函多年來所呈現之明示意思相左，且縱陳永昌確曾繳納其他年度地價稅，以被告107年4月30日之存證信函所述「……所得價金扣除兄弟姊妹多年來代繳地價稅、土地增值稅、仲介費等一切稅捐費用後即由兄弟姊妹 7 人各得 1/7……」之內容而言，亦否定陳永昌係以其身為系爭833-3 地號土地實質所有權人而繳納自己應單獨負擔之地價稅情事；況證人即陳永昇之配偶翁寶月亦證述：87到95年是用伊婆婆的錢來繳，伊婆婆在89年過世時有留下約130 萬元的遺產，由陳永富與陳永昇共同去華僑銀行中山分行去領出來，交給陳永富繳833 的地價稅；96年開始，這筆錢用完了，陳靜枝就開始來收7分之1的分攤稅額到104年；105年陳永昌學會用土地法第34條之1來私吞833地號土地，就不來收地價稅了等語（本院卷㈠第270 頁）。乃被告上開辯解，無非本件起訴前因與陳永昇發生糾紛，所為變更立場之不實陳述，亦無從為其有利之認定。

六、綜上所述，原告依繼承、民法第541條第2 項及第179條後段之法律關係，請求被告依系爭分割判決向地政機關辦理分割

登記為系爭833-3地號土地之所有權人，再將系爭833-3地號土地移轉為兩造公同共有，於法有據，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再予審酌，附此敘明。

八、據上結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1項前段、第87條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第六庭　法　官　陳賢德

以上正本係照原本作成。

對於本判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　黃怡君