臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第42號

上　訴　人　林淑惠
訴訟代理人　吳秋樵律師
被 上訴 人　湯永春
　　湯夏美
上二人共同
訴訟代理人　李巧雯律師
　　吳明益律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於臺灣花蓮地方法院107年度訴字第148號中華民國108年5月17日第一審判決提起上訴，本院於民國108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

㈠、原判決廢棄。
㈡、被上訴人在第一審之訴駁回。
㈢、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、被上訴人方面：
一、主張略以：
㈠、高瑞鵬、林政毅與湯福相、張金花雙方就如原審卷第117頁複丈成果圖紅色斜線部分土地（472.62平方公尺，下或稱第117頁圖斜線部分），成立借名登記法律關係：
1、上訴人稱本件不動產買賣契約書（原審卷第14頁至第15頁反面，下稱系爭契約書）第9條僅約定，該300坪被上訴人之父母得自己留用，分割後該範圍不移轉登記，並無要上訴人之先人為其處理事務之意，兩造不存在借名登記關係云云。惟查：參照最高法院99年度台上字第1662號、98年度台上字第1048號判決意旨，系爭房屋（即○○鄉○○村0鄰○○00號房屋，下同）及第117頁圖斜線部分皆為湯福相、張金花及被上訴人等之財產，並由其等管理、使用。依系爭契約書第9條約定：「…本契約之地號土地因其中有一係厝地，目前

尚未分割，雙方約定過戶准予分割，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即高瑞鵬、林政毅）在內…」，可認系爭契約雙方並無將「厝地」列為買賣標的之意，是「厝地」坐落之約300坪土地，實際上應仍為湯福相、張金花之財產。又系爭房屋及第117頁圖斜線部分自系爭契約簽訂時至今，一直由湯福相、張金花居住、使用及管理，嗣後則由被上訴人湯永春繼承，並由其出租與第三人使用系爭房屋及第117頁圖斜線部分。參酌最高法院98年度台上字第1048號判決意旨，借名登記契約存否，除有兩造間就不動產確有借名登記契約關係存在之直接證據外，亦得由房地稅捐繳納人、出租與他人收取租金等間接證據推認之。則本件被上訴人除提出系爭契約作為借名登記關係存在之證據外，更提○○○鄉○○段○○○○號土地（以下稱系爭000號土地）之地價稅向由被上訴人湯永春繳納，並由其出租第117頁圖斜線部分與系爭房屋與第三人使用之證據。是應可認定兩造就第117頁圖斜線部分確存在借名登記契約。而上訴人所辯系爭契約並無要上訴人之先人為其處理事務之意，兩造不存在借名登記關係云云，係將委任契約之字面涵義機械性適用於本件，無視實務見解就借名登記之要件已有定見，且上訴人及其父林政毅出借名義之行為，即可解釋為被上訴人等及其先人要求上訴人及其先人處理之事務，是上訴人所辯，要無可採。

2、承上，系爭契約之兩造既已約定第117頁圖斜線部分非買賣標的，則第117頁圖斜線部分仍為湯福相、張金花及被上訴人等之財產，且多年來皆由其等管理、使用，而上訴人及其父林政毅僅為登記名義人，是兩造間就第117頁圖斜線部分存在借名登記關係，應堪認定。

㈡、又上訴人稱第117頁圖斜線部分係約定「過戶時即分割」，「並無過戶甲方在內」，並無所謂要「借名登記之約定」存在云云。惟查：

1、按契約之解釋，首在於探求當事人共同主觀之意思，蓋約定

之內容，具有法律規範效力之意義如何，在當事人間若無爭執，無論該內容，客觀上如何被了解，亦不管客觀上是否具有歧義性，仍以當事人共同主觀意思為準。即使有爭執，當事人若能自主，或透過第三人的協助，就約定內容的規範意義，達成共識，亦應以此共同理解的意義為準。然契約有解釋之必要，而又能確認雙方主觀共同的意思，並不多見，約定內容所具有的法律規範意義，當事人意見不一致，毋寧占多數之情事，此時即須要為契約客觀之解釋，我民法雖無類如德國民法第157條之規定（強調契約之解釋，應依誠信原則，斟酌交易習慣），然實務及學說亦依民法第98條規定（意思表示之解釋）（按意思表示與契約仍有不同，兩者之解釋當即有差別）為解釋契約內容之形式解釋規則（註：與所謂實質解釋規則不同）。並綜合最高法院19年上字第58號、19年上字第4533號、39年台上字第1053號判例要旨及65年度台上字第2135號判決要旨以觀，可知「解釋契約，應探求當人立約時之真意，而於文義及理論上詳為推求當事人之真意為如何？又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經濟法則，基於誠實信用原則而為判斷」。換言之，契約既為屬有相對人之意思表示之一，則其解釋方法，為平衡「當事人的利益及合理分配危險，應以客觀上表示價值作為認定意思表示內容的準據（即規範的解釋，闡釋性解釋）。在此種解釋，一方面要求表意人於表示其意思時，應顧及相對人了解可能性；他方面相對人亦須盡必要注意去正確了解表意人之所欲，故在解釋上應特別斟酌相對人明知或可得而知的事實，並就磋商過程、交易目的及利益狀態，依交易慣例及誠實信用原則加以判斷。

2、據悉，上訴人之父親林政毅為高階公務人員，而被上訴人之父母湯福相、張金花長年務農維生、識字不多；且系爭房屋為湯福相、張金花所有並居住於內多年；再參酌系爭契約之記載及社會生活情況、經驗法則，湯福相、張金花應無可能僅保留系爭房屋，卻將其所坐落土地出售與他人之可能，故

可認系爭契約書第9條之約定，應係被上訴人之父母湯福相、張金花為保留系爭房屋所坐落土地，使系爭房屋免於遭請求拆屋還地而為之簡明記載。僅因受限於法令規定無法分割，故暫時以書面契約載明，湯福相、張金花固將買賣標的物及第117頁圖斜線部分一併過戶與上訴人之先人，由上訴人之先人成為第117頁圖斜線部分之登記名義人，然第117頁圖斜線部分並非買賣標的物。

3、細析上開兩造先人之約定及相關生活、社會背景，再參酌第117頁圖斜線部分自系爭契約書簽訂後，仍由湯福相、張金花及被上訴人使用、管理，期間長達近40年，而上訴人及其先人向來僅為第117頁圖斜線部分之登記名義人，實可認系爭契約書第9條「…本契約之地號土地因其中有一筆係厝地，目前尚未分割，雙方約定過戶時准予分割，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即林政毅、高瑞鵬）在內…」之約定，即為借名登記之約定。

4、上訴人逕以系爭契約書兩造係約定「過戶時即分割」、「並無過戶甲方在內」，故無所謂要「借名登記之約定」存在云云，顯係拘泥於文字表面意思，而來探求當事人立約時之真意。

5、故倘斟酌訂立系爭契約書當時之背景，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經濟法則，基於誠實信用原則而為判斷，可認系爭契約書雙方之真意，係約定系爭房屋所座落約300坪土地仍為湯福相、張金花所有，林政毅等僅為登記名義人，系爭契約書雙方間就第117頁圖斜線部分存在借名登記契約。

㈢、上訴人另稱湯福相、張金花將第117頁圖斜線部分過戶給林榮宗，應屬「因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務」，被上訴人應不得返還云云。惟查：

1、系爭契約書簽訂當時，雙方受農業發展條例（以下稱農發條例）之限制，而不得自系爭契約書第1條所約定出售土地中

，分割出第117頁圖斜線部分，致無從辦理相關登記；然因第117頁圖斜線部分非屬買賣範圍，而未列入買賣標的，故在系爭契約書第9條記載「…本契約之地號土地因其中有1筆係厝地，目前尚未分割，雙方約定過戶時准予分割，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即林政毅、高瑞鵬）在內…」，是可認雙方約定先行將全部土地辦理移轉登記與上訴人先人或其指定之人名下，就第117頁圖斜線部分成立借名登記契約，嗣日後政策開放再行移轉登記與湯福相、張金花或其繼承人。亦即，湯福相、張金花將包含第117頁圖斜線部分之全部土地辦理移轉登記與上訴人先人或其指定之人名下，係因法令之限制，並無上訴人所稱「清償債務」之意。

2、又湯福相、張金花於簽訂系爭契約書時，已保留系爭房屋所座落約300坪土地即第117頁圖斜線部分，客觀上亦無交付第117頁圖斜線部分之占有與上訴人之先人，故上訴人所辯「因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務」云云，亦無可採。

㈣、上訴人於準備庭時主張兩造間縱存在借名登記契約，亦已罹於時效云云。惟查：

1、上訴人之父親林政毅於民國（下同）97年過世，被上訴人湯永春不久即提出分割並移轉登記之要求，然上訴人及其叔叔以遺產稅為由勸說，是兩造當時亦決定繼續維持借名登記關係。上開事實有兩造對話Line紀錄可憑，被上訴人湯永春於對話中以「…我也知你有你的難處，本想在好幾年前就想分割，但我也知，在遺產稅之因素，也聽了你叔叔之言，而把事情延至今…」等語，說明當初係因被上訴人湯永春體諒上訴人須繳交高額遺產稅之困境，方同意繼續兩造間就第117頁圖斜線部分之借名登記關係。

2、兩造借名登記契約直至被上訴人提起本件訴訟方終止。參酌原審卷第24頁至第25頁可知，兩造直至106年仍在談論分割土地一事，上訴人對被上訴人分割土地之請求，係以「分割

面積不得少於0.25公頃」回覆，並未否認兩造借名登記關係或拒絕分割，是可認兩造借名登記契約於106年對話當時仍繼續存在。

3、又參酌原審卷第16頁至第22頁可知，上訴人於104年、105年及106年皆要求被上訴人湯永春繳交地價稅，可見上訴人就第117頁圖斜線部分登記於其名下，然實際上係由被上訴人使用、管理一事，亦即兩造間仍存在借名登記關係一事，應無爭議。由前可知，兩造間就第117頁圖斜線部分之借名登記契約，並未因被上訴人之請求而終止，而係持續存在至被上訴人提起本件訴訟方終止，故被上訴人之請求權尚未罹於時效。

㈤、縱兩造間就第117頁圖斜線部分未成立借名登記法律關係，被上訴人至106年12月13日才提出本件請求，亦未罹於15年長期消滅時效。參原審卷第24頁至第26頁兩造Line對話脈絡：「林小姐你好!想和你談土地分割的事，經過這段時間詢問，我想應該是決定時候…」、「…本想在好幾年前就想分割，但我也知！在遺產稅之因素，也聽了你叔叔之言，而把事情延至今…」，可推知被上訴人已多次請求上訴人分割土地並辦理移轉登記。再參上訴人之回覆為「分割面積不得少於0.25公頃」，可認上訴人就被上訴人之請求，已為默示承認，僅因其誤解法令而未進行後續分割及移轉登記程序。是上訴人既已承認兩造間就第117頁圖斜線部分之債權債務關係，故本件被上訴人之請求權尚未罹於消滅時效。

㈥、若高瑞鵬、林政毅與湯福相、張金花雙方就第117頁圖斜線部分（472.62平方公尺），有成立借名登記法律關係，且本件尚未罹於15年的長期消滅時效，被上訴人請求移轉登記第117頁圖斜線部分，是否即屬系爭契約書「300坪留用之範圍」？

1、上訴人稱參酌原審卷第143頁之切結書，系爭契約書兩造約定之範圍，應如原審卷第151頁之複丈成果圖云云。惟查，被上訴人未曾自湯福相及張金花處見過該切結書，亦未聽其

等提及該切結書。依其上所載「300坪包括範圍以現居戶界址為止…」等言，確與系爭契約書所載「…本契約之地號土地因其中有1筆係厝地，…在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即林政毅、高瑞鵬）在內…」等語相符，意即系爭房屋所座落之約300坪土地確非系爭契約書之買賣標的，仍為賣方即湯福相、張金花即被上訴人先人所保留、不予出售之土地。

2、而第117頁圖斜線部分（472.62平方公尺），為被上訴人湯永春依系爭房屋所坐落位置，請求地政機關測量之結果，應可認定即為系爭契約書第9條所稱「厝地」及該切結書所稱「現居戶界址」。

3、互核原審卷第117頁、第151頁之複丈成果圖，可知第151頁斜線部分應無系爭房屋坐落於上，與系爭契約書及該切結書之書面記載不符，故上訴人主張系爭契約書兩造約定之範圍應如原審第151頁之複丈成果圖云云，要無可採等語。

二、聲明：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

乙、上訴人方面：

一、答辯略以：

㈠、被上訴人起訴狀稱其依據為系爭契約書第9條，然該約定係稱過戶時准予分割，乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪留用，然實際上並無此分割，也未提及不能分割時要借名登記，被上訴人主張契約所無之約定，並無任何拘束效力，何以就此重要借名登記，雙方完全無任何意思表示合致。設若雙方當時有借名登記契約存在，則違反土地法第30條第1項強制規定，依法應屬無效。

㈡、被上訴人主張有「借名登記關係存在」，應由被上訴人負舉證責任，可參照最高法院107年度第1166號民事判決意旨。又依據系爭契約書之記載，並沒有「借名登記」之約定。兩造並未書立任何借名登記契約之書面，亦未口頭成立任何借

名登記契約。按借名登記契約實務上認為應類推適用「委任契約」，而委任契約須有為他方管理事務之意思，而本件依據兩造之系爭契約書第9條約定，係指該300坪被上訴人父母得自己留用，分割後該範圍不移轉登記，並無要上訴人之先人為其處理事務之意思，故兩造根本無所謂借名登記契約之法律關係存在。依據系爭契約書第9條所載：「…本契約之地號土地因其中1筆厝地目前尚未分割，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即林政毅、高瑞鵬）在內」，換言之係約定「過戶時即分割」、「並無過戶甲方在內」，並無所謂「借名登記之約定」存在。再者，既然訂約之雙方均知悉要辦理分割，惟當時訂約之乙方並未辦理分割，逕將土地全部過戶登記與林榮宗，觀其法律性質，債權關係為買賣契約，惟原先約定之該300坪本約定過戶時即分割不用過戶，湯福相、張金花仍將該土地過戶（移轉登記）給林榮宗，應屬於「因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務（民法第180條第3款）」，被上訴人應不得請求返還。

㈢、又所謂地價稅部分，農地農用則不須課地價稅，只課田賦（但田賦又停徵）。若農地未農用，才須繳納地價稅。故本件之所以有地價稅，乃係因被上訴人違法使用土地，不符合使用分區之限制，才被課地價稅。而因被上訴人未合法使用所衍生之稅捐，當然由被上訴人支付，難以此認有借名登記關係存在。又，被上訴人所繳納之地價稅，是系爭000號土地面積之全部，並非只有300坪之比例，故的確係因被上訴人未按農地規定使用，才產生「地價稅」之爭議，故才由被上訴人繳納。至於105、106、107年之地價稅，都是上訴人繳納。

㈣、系爭000號土地於77年登記給林榮宗，除查無借名登記之約定外，林榮宗又於79年移轉登記給上訴人父親林政毅，均已超過15年，請求權已罹於時效。依被上訴人主張之邏輯，本案除當初登記所有權人林榮宗無移轉登記之義務，當初依法

也不能移轉登記為共有，遑論請求上訴人或上訴人父親移轉登記。

㈤、本件既無借名登記契約存在已如上述，被上訴人至多僅得依據「不當得利」法律關係請求返還，且自移轉登記時起算消滅時效，本件早逾15年時效。

㈥、若被上訴人可以請求第117頁圖斜線部分之移轉登記，本件亦業已罹於請求權15年之時效。本件時效之起算日：79年9月11日（系爭000號土地移轉登記給林政毅之日，因該土地本來就可以分割，沒有不可分割之限制），本件罹於時效日（計算15年）：94年9月10日。縱如被上訴人主張89年因農發條例修改始可分割，仍因已超過15年，而得主張時效抗辯。又被上訴人之訴訟代理人於準備程序中自陳，被上訴人曾經在89、90年間主張分割，則可視為終止借名登記之意思表示，亦已逾15年之請求權時效。

㈦、被上訴人所指之範圍與系爭契約所定之300坪有所出入，其範圍有否錯誤？面積是否包含教會與廣播電臺占用部分？且建築物有增擴建情形，以現況測量恐有違誤，且實際測量結果均與系爭契約、切結書所定範圍不符，各種方案均無可採。

㈧、上訴人主張之範圍為原審第151頁之複丈成果圖紅色斜線範圍。依據原審卷第143頁之「特約事項（切結書）」，其範圍已有約定，並非如被上訴人所指之範圍（原審卷第117頁），另參原審之會勘筆錄（原審卷第144頁反面）。綜上，依據被上訴人主張之範圍，與在卷之資料不符，且被上訴人主張移轉登記之範圍，與上訴人主張之範圍並非完全重疊，所以就算被上訴人主張有理由，也只能部分有理由，無法全部有理由等語。

二、聲明：

㈠、原判決廢棄。

㈡、被上訴人第一審之訴駁回。

㈢、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

丙、不爭執及爭執事項：

一、不爭執事項（本院卷第83頁至第86頁）：

㈠、關於系爭000號土地部分：

1、農牧用地，重測前：○○段00-0地號，6,008平方公尺，82/08/13逕為分割→原審卷第35頁、第36頁。

2、77/12/05以「買賣」為原因登記為「林榮宗」所有（出賣人湯福相）。

3、79/09/11以「買賣」為原因登記為「林政毅」所有（出賣人林榮宗）→原審卷第45頁。

4、98/12/31以分割繼承為原因（原因發生日期97/08/23，繼承自林政毅），登記為上訴人1人所有→原審卷第35頁、第36頁、第94頁反面。

5、系爭000號土地使用分區為「風景區」，非農發條例第3條第11款所定義的「耕地」，無同條例第16條之適用。

㈡、關於系爭契約書部分：

1、高瑞鵬、林政毅（上訴人的父親，原審卷第37頁）與湯福相、張金花（被上訴人的父親、母親）於77/07/17間簽訂系爭契約書。

2、系爭契約書第1條約定：買賣標的物坐○○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000地號。

3、系爭契約書第9條（其中）約定：

本契約之地號土地因其中一筆係厝地，目前尚未分割，雙方約定過戶時准予分割，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即高瑞鵬、林政毅）在內→原審卷第15頁、第94頁反面。

㈢、湯福相、張金花於77/07/21另立原審卷第143頁的特約事項（被上訴人造表示未曾見過此特約事項，但形式上真正不爭執，第143頁「現居戶界址」就是原審卷第14頁、第15頁〈系爭契約書〉第9條的厝地）。

㈣、原審卷第16頁、第17頁、第18頁是上訴人於105/10/31（原審卷第16頁、17頁）、106/10/31（原審卷第18頁）發給被

上訴人湯永春的訊息（原審卷第16頁、第17頁、第18頁左欄部分是上訴人的訊息，右欄部分為被上訴人湯永春的訊息）。

㈤、關於系爭房屋部分：

1、系爭房屋為被上訴人「湯永春」所有（並自98年1月起出租與第3人），就坐落於系爭000號土地的部分，如原審卷第117頁複丈成果圖紅色斜線部分所示→原審卷第19頁、第106頁至第114頁。

2、系爭房屋坐落土地位置目前為被上訴人湯永春占有使用→原審卷第94頁正面、第104頁。

3、原審卷第24頁至第26頁是被上訴人湯永春與上訴人於106年5月10日（原審卷第24頁、第25頁）、5月16日（原審卷第25頁、第26頁）、6月2日的對話內容（左欄部分是上訴人的訊息，右欄部分是被上訴人湯永春的訊息）→本院卷第86頁。

4、系爭房屋106年度的房屋稅是被上訴人湯永春繳納的。上訴人從未繳過系爭房屋的房屋稅。

二、爭執部分（本院卷第86頁、第87頁）：

㈠、林政毅、高瑞鵬（上訴人的父親、母親）與湯福相、張金花（被上訴人的父親、母親）雙方就系爭000號土地如原審卷第117頁複丈成果圖紅色斜線部分（472.62平方公尺），是否有成立借名登記法律關係？

㈡、如上開㈠不為真，被上訴人遲至106/12/13（原審卷第4頁）才提出本件請求，是否已罹於15年的長期消滅時效？（關於本件的時效，二造同意適用15年的長期時效）（原審卷第163頁）。

㈢、被上訴人請求上訴人移轉如第117頁圖斜線部分與原證1契約特約條款第9條所指之範圍是否相符？

丁、本院的判斷：

一、依被上訴人所提證據，尚難認二造間就第117頁圖斜線部分，有成立借名登記法律關係：

㈠、被上訴人請求移轉的範圍為第117頁圖斜線部分乙節，業據

被上訴人陳稱在卷（原審卷第160頁，本院卷第89頁）。

㈡、查：

1、林政毅、高瑞鵬（上訴人的父親、母親）與湯福相、張金花（被上訴人的父親、母親）於77年7月間簽訂系爭契約書，其中第9條有約定：本契約之地號土地，因其中有一筆係厝地，目前尚未分割，雙方約定「過戶時准予分割」，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（即高瑞鵬、林政毅）在內等語乙節，為二造所不爭（本院卷第84頁），並有系爭契約書（原審卷第14頁至第15頁反面）、特約事項切結書【77年7月21日】（原審卷第143頁）可稽。

2、⑴、從系爭契約書第9條文義來看，當時僅係約定：在厝地（依被上訴人的主張：這裡的厝地就是指「系爭房屋」所坐落之土地，即第117頁圖斜線部分〈本院卷第89頁〉）地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶給甲方（即高瑞鵬、林政毅），且在「過戶時准予分割」，單憑這樣的文字，實難認林政毅、高瑞鵬（上訴人的父親、母親）與湯福相、張金花（被上訴人的父親、母親）（以下或簡稱二造的先人）於77/07/17就第117頁圖斜線部分有成立借名登記法律關係。⑵、而且從「過戶時准予分割」這段文字來看，更可以推認：當時係約定於系爭000號土地過戶時，第117頁圖斜線部分就要「分割」出來，可見，應無成立借名登記的意思及必要性。

3、系爭房屋為被上訴人湯永春所有，坐落位置為第117頁圖斜線部分，並自98年1月起即出租與第3人乙節，也是二造所不爭的（本院卷第85頁、第86頁），並有房屋租賃契約書可佐（本院卷第75頁至第79頁）。但是：

⑴、從房屋租賃契約書來看，被上訴人湯永春出租的標的是「系爭房屋」，而非系爭000號土地（第117頁圖斜線部分）（房屋租賃契約書並無隻字提到系爭000號土地，本院卷第75頁至第79頁）。

⑵、況縱認系爭房屋有占用到第117頁圖斜線部分之情，但檢視系爭契約書第9條約定，這是因被上訴人先人對上訴人先人有請求分割（移轉）的權利，因而派生有：占用系爭房屋所坐落土地的權利，尚難單憑這一點，就跳躍認定：77/07/17當時二造的先人就第117頁圖斜線部分有成立借名登記關係。

4、關於系爭000號土地99年至103年（這5年均是在104/03/24繳納）、105年、106年的地價稅都是由上訴人通知被上訴人湯永春去繳納乙節（以下或稱上開年度），為二造所不爭（本院卷第85頁，又參照原審卷第16頁、第18頁，上訴人事後翻稱105、106年度的地價稅都是她繳交的〈本院卷第134頁〉，應不足取），並有花蓮縣地方稅務局地價稅繳款書（原審卷第20頁至第21頁反面、第22頁反面）、存款人收執聯影本（原審卷第22頁正面）、通訊軟體LINE對話紀錄可稽（原審卷第16頁至第18頁）。但：

⑴、考量系爭房屋占用系爭000號土地中如第117頁圖斜線部分，且系爭房屋係由被上訴人湯永春占有使用（本院卷第85頁、第86頁），可見，系爭房屋占用系爭000號土地中第117頁圖斜線部分，上訴人就該部分實際上並沒有占有使用。

⑵、而且，從系爭契約書第9條文義來看（過戶時准予分割，在厝地地號上乙方〈即湯福相、張金花〉應分割出300坪自己留用，本院卷第84頁），高瑞鵬、林政毅應負有分割第117頁圖斜線部分的義務。

⑶、可見，上訴人實際上既然沒有占有使用系爭000號土地中第117頁圖斜線部分，那麼上訴人請被上訴人繳交系爭000號土地如上開年度的地價稅，應尚稱合理（如由被上訴人湯永春占有使用〈部分〉系爭000號土地，反由上訴人繳交地價稅，反而是不合理的、不自然的），所以，應尚不可單憑被上訴人湯永春有繳交系爭000號土地上開年度的地價稅，就直接地推認：77/07/17當時，二造的先人就第117頁圖斜線部分有成立借名登記關係。

⑷、被上訴人湯永春係繳交系爭000號土地「整筆」土地上開年度的地價稅，有花蓮縣地方稅務局地價稅繳款書等可參（原審卷第20頁至第22頁），準此以觀，如果依被上訴人的邏輯（有繳地價稅，就可以推認有成立借名登記關係的話），則豈不是二造先人就系爭000號土地「整筆」土地都有成立借名登記關係，而非僅限於第117頁圖斜線部分？

5、被上訴人於本院審理時先後自承如下：系爭000號土地係因89年農發條例修法後方得分割，於湯福相簽訂原審卷之契約時仍無法分割。當事人在89、90年就有請求要分割（本院卷第88頁）；當時是因為法規規定才不能分割，所以在此之前（89/01/26）應該是屬於農地（本院卷第110頁）；（「問：89年1月26日不能分割移轉的法律障礙事由已經消滅，距離被上訴人提起本案訴訟已經超過15年，上訴人就此為時效之抗辯，有何意見？」雖89年已可分割…）等語（本院卷第110頁、第111頁）。另勾稽系爭契約書第9條所載：「本契約之地號土地因其中有一筆係厝地，目前尚未分割，雙方約定『過戶時准予分割』，在厝地地號上乙方（即湯福相、張金花）應分割出300坪自己留用，並無過戶甲方（高瑞鵬、林政毅）在內」（本院卷第84頁）。可見，依被上訴人主張89/01/26之前，係因恪於法令限制，致無從請求分割，迨法令限制解除，被上訴人這一造隨即「請求分割」（本院卷第88頁），足認，尚不得因法令限制於89/01/26之前不得請求分割，即單憑這1點就率認二造的先人就第117頁圖斜線部分有成立借名登記關係（雖然被上訴人事後翻稱，他們是97年才請求分割的云云〈本院卷第111頁、第124頁〉，但是被上訴人於本院108/08/29準備程序時已明確陳稱：「在89、90年就有請求要分割」〈本院卷第88頁〉，而且，依被上訴人所陳，89/01/26之後，系爭000號土地就可以分割〈本院卷第111頁〉，加上，上訴人的父親雖於97/08/23死亡〈本院卷第93頁〉，但尚不會因此使被上訴人遲至97年之後才可以請求分割，所以被上訴人事後翻稱之詞，應係沒有理由的）

。

6、系爭契約書第1條約定：「買賣標的物坐○○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000地號」（也就是說包含系爭000號土地等多筆土地），且二造的先人也找鄭天清、謝月鐘等5人擔任見證人乙節，有系爭契約書（原審卷第14頁、第15頁）、特約事項切結書（原審卷第143頁）、並據證人謝月鐘（後改名為謝淑鈴）證稱在卷（原審卷第144頁、第145頁），加上系爭房屋有一定的價值（106年度的課稅現值即為新臺幣134,200元，有花蓮縣地方稅務局106年房屋稅繳款書可稽，原審卷第19頁，按理於77年之時，價值應更高）。所以，如果二造的先人，就系爭000號土地第117頁圖斜線部分，果有成立所謂的借名登記關係，其實只要在系爭契約書第9條特約事項中或其他適宜之處載明：「於厝地分割前，就厝地占用部分成立借名登記或類似關係的字句」即可，為何於第9條特別註記諸多事項（除不爭執事項㈡、3所載外，另註記：一、本契約之地號土地每筆按登記簿全部面積繕寫，因其中000地號係交通道路用地，乙方以現況移交佔〈註：占〉有使用讓渡。二、承租地000地號乙方目前係按重測前地段繳納承租金，訂立契約時按重測後○○段訂立契約，原審卷第15頁，本院卷第117頁），就借名登記或類此法律關係竟隻字未提？可見，二造的先人就第117頁圖斜線部分是否有成立借名登記關係，實不能認為無疑。

7、關於契約解釋部分：

⑴、按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示

時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號民事判決參照）。又歐洲契約法原則第5：101條規定：（第1項）縱與契約文字相異，仍應依當事人共通的意思解釋契約；（第2項）當事人一造（以下稱甲造）如能「證明」對系爭契約有賦予特別意義的意思，或他方當事人於締結契約時，不至於不知道甲造當事人的意思時，應依甲造當事人的意思解釋契約；（第3項）無法依第1項、第2項規定操作時，應依與二造當事人同種的合理人處在相同狀況下，擬指向的意思解釋契約。

㈡、查本件依被上訴人所提證據，尚難證明被上訴人先人對系爭契約書有賦予特別意義的意思，或上訴人先人於締結系爭契約書時，不至於不知道被上訴人先人的意思，審酌系爭契約書第9條特約事項的文義字句、結構脈絡、二造先人訂定特定條款的目的（保有系爭房屋坐落的土地）、締約當時法律背景、被上訴人這一造於農發條例修正後，隨即於89、90年間請求分割，及系爭房屋占用第117頁圖斜線部分的權源為請求分割（移轉）的權利等，應尚難認為二造的先人就第117頁圖斜線部分有成立借名登記關係。

㈢、小結：依被上訴人所提證據，尚難認二造間就第117頁圖斜線部分，有成立借名登記法律關係。

二、本件應已罹於消滅時效：

㈠、依被上訴人所提證據，尚難認二造間就第117頁圖斜線部分

，有成立借名登記法律關係，已如前述。又關於系爭000號土地中第117頁圖斜線部分於89/01/26之後已可請求分割乙節，業據被上訴人陳稱在卷（本院卷第88頁、第110頁、第111頁），再被上訴人於89、90年時已有請求分割乙節，業據被上訴人自承在卷（本院卷第88頁）。按消滅時效，因下列事由而中斷：請求；又時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起訴，視為不中斷，民法第129條第1項第1款、第130條分別定有明文。查被上訴人於89、90年請求後，並未舉證證明他們有於請求後6個月內起訴，依上開條文的規定，時效視為不中斷，又被上訴人遲至106/12/13才提起本件的訴訟（原審卷第4頁正面），顯已罹於15年的消滅時效，且上訴人復提出時效抗辯（本院卷第61頁），所以，被上訴人請求移轉系爭000號土地中第117頁圖斜線部分，應難認為有理由。

㈡、至於上訴人於106/05/10的對話中固有提及：「分割面積不得少於0.25公頃」（原審卷第25頁），但就此點，上訴人已明確表示「我們沒有同意要給（被）上訴人分割的意思」（本院卷第89頁），而且，從原審卷第25頁的這段文字，也尚難認為上訴人有民法第129條第1項第2款的「承認」意思。

㈢、退一步來說，被上訴人於89、90年間既已有請求分割（本院卷第88頁），縱認二造的先人於77年7月間就系爭000號土地中第117頁圖斜線部分有成立所謂的借名登記關係，惟被上訴人於89、90年請求分割土地時，應認有「終止」他們所主張借名登記關係的意思，惟被上訴人遲至106/12/13始訴請移轉登記（原審卷第4頁），應認同樣已罹於15年時效，且上訴人復提出時效的抗辯（本院卷第89頁）。所以，被上訴人請求移轉系爭000號土地中第117頁圖斜線部分，應難認為有理由。

三、綜上所述：

㈠、被上訴人本於借名登記法律關係，請求上訴人將系爭000號土地中第117頁圖斜線部分分割、移轉與被上訴人，為無理

由，不應准許。

㈡、原審判命上訴人應將系爭000號土地中第117頁圖斜線部分分割、移轉與被上訴人，尚有未洽。

㈢、上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第㈡項所示。

四、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　張宏節

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　秦巧穎

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。