

臺灣高等法院民事判決

106年度重上更(一)字第64號

上訴人 黃碧松

訴訟代理人 林凱倫律師

張軒律師

被上訴人 黃清賢 (兼黃阿元之承受訴訟人)

蔡黃美枝 (兼黃阿元之承受訴訟人)

黃美蓮 (兼黃阿元之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 蘇弘志律師

詹文凱律師

被上訴人 黃海清 (兼黃阿元之承受訴訟人)

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國103年4月3日臺灣新北地方法院102年度重訴字第292號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於108年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應與上訴人將新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地所有權全部，辦理繼承登記為兩造共同共有後移轉登記為上訴人所有。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用除確定部分外，均由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人黃海清未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊於民國67、68年經由訴外人即舅父張梓東之介紹，分別向訴外人張慶義、游潮錦、游阿塗洽購臺北縣○○鄉○○段○○○段00000 000000 000000 地號土地（以下合稱175-7 等3筆土地）。購地資金新臺幣（下同）290

萬6112元，由伊出資4分之3，餘由伊之配偶娘家出資，亦由伊先行墊付。175-7等3筆土地為農地，伊因不具自耕農身分，遂於68年間借名登記為母親黃張桂所有。該土地經合併、分割、一部移轉予配偶娘家指定人及其他買受人，並經重劃、重測後，所餘重編為新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）。伊曾口頭表示終止借名登記，且黃張桂於101年11月23日死亡，借名關係亦當然終止。兩造均為黃張桂之繼承人，爰依民法767條第1項、第179條、類推適用民法第541條第2項規定，求為命被上訴人與伊就系爭土地辦理繼承登記後移轉登記為伊所有之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，其提起上訴，經本院前審判決駁回，復經最高法院廢棄本院前審判決發回更審；未繫屬本院部分，不予贅述）。其更審之上訴聲明為：（一）原判決關於駁回上訴人下列第（二）項之訴部分廢棄；（二）被上訴人應與上訴人就系爭土地辦理繼承登記後移轉登記為上訴人所有。

三、被上訴人則以：系爭土地係黃張桂、黃阿元購買，上訴人並未保管買賣之私契，且無法正確描述訂金、分期付款期數、付款方式、買方指定登記名義人、書面格式等各項細節，又不能證明曾經支付買賣價金。黃張桂曾於82年7月10日、92年12月25日書立同意書（下稱系爭同意書）、代筆遺囑（下稱系爭遺囑），記載黃張桂為系爭土地權利人，進行分配。系爭同意書並經上訴人簽章見證，系爭土地為黃張桂所有之財產等語，資為抗辯。

四、黃張桂、黃阿元為夫妻，兩造為其子女；黃張桂、黃阿元於101年11月23日、102年12月16日死亡，兩造為其全體繼承人；175-7、175-8、175-9地號土地面積為8614、4326、4837平方公尺，於68年間移轉登記為黃張桂所有。嗣175-7地號重測後，編定為新北市○○區○○段○○○ ○號；175-9地號土地於89年間分割為175-9、175-46地號兩筆土地，分割後175-9地號土地於同年與上開175-8地號合併為175-8地號。合併後之175-8地號土地再於90年間與175-46地號土

地合併為175-8地號土地後，復於同年分割為175-8、175-47地號兩筆土地。分割後之175-8地號土地（面積為5766平方公尺）於91年1月18日移轉登記予訴外人陳麒全及蔡銀，分割後之175-47地號土地（面積3398.37平方公尺）於重劃後編定地號為新北市○○區○○段○○○號等事實，有繼承系統表及戶籍謄本（見原審補字卷第46至54頁）、土地登記謄本暨異動清冊（見原審補字卷第9至33、38至40頁）可稽，堪信為真正。

五、上訴人請求將系爭土地辦理繼承登記後移轉登記予伊所有，為被上訴人以前詞所拒。經查：

1. 黃阿元生前於102年1月25日、3月29日、5月13各立具證明書（見本院(一)卷第235至240頁），載明175-7等3筆土地係上訴人經其舅父張梓東介紹，於67年間出資購買，因當時為農地，上訴人不具自耕農身分，故借用黃張桂名義辦理所有權移轉登記等意旨。各該證明書均經公證人李俊宏認證，並逐一向黃阿元確認內容為黃阿元之表示等情，復據李俊宏於本件及上訴人被訴偽造文書之刑事案件（原法院104年度訴字第689號，下稱系爭刑案）分別結證屬實（見本院(二)卷第427至432、437頁、(一)卷第112至117頁）。黃阿元於102年9月6日、25日與上訴人對談之錄影，及另次不詳時間之對談錄音，亦分別表示175-7等3筆土地是張梓東介紹上訴人所買、是上訴人出錢託伊去買等語，業經本院勘驗該對談影音及譯文無誤（見本院(一)卷第211至212、265至268、277頁）。

2. 證人即黃張桂之弟張梓東證稱：175-7等3筆土地位在伊之田地隔壁，原所有人張慶義想賣土地，伊介紹上訴人購買。上訴人買後因無自耕農身分，無法辦登記，故暫時登記在黃張桂名下，89年政府開放農地買賣，伊向黃張桂說土地要還上訴人，黃張桂說慢一點（見原審(一)卷第216頁背面至217頁）；證人張慶義證稱：伊賣175-7地號土地予上訴人，是張梓東介紹，說是上訴人要買，買賣契約是上訴人與伊接洽

01 ，簽約前談兩次，第一次與上訴人洽談，第二次上訴人沒空
02 ，要黃阿元來簽約等語，均有筆錄可稽（見本院前審(二)卷第
03 133 頁背面至134 頁）。

04 3. 證人即承租644 地號土地開設公司、工廠之上榮食品有限公
05 司負責人許戎清證稱：黃阿元、黃張桂會來聊天，有說土地
06 是上訴人做生意賺錢買的（見原審(一)卷第219 頁）；義峰食
07 品有限公司負責人鄭民義證稱：黃阿元常到伊公司閒聊，曾
08 說土地是上訴人做建築賺錢所買（見原審(一)卷第219 頁背面
09 至220 頁）；富昱廣告實業有限公司負責人黃麗華證稱：黃
10 張桂常會找伊，有說過土地是上訴人買的，黃張桂與黃阿元
11 吵架時，會一直講地又不是黃阿元買的，是上訴人買的這種
12 話（見原審(一)卷第220 頁背面、本院(二)卷第501 至502 頁）
13 ；黃麗華之配偶楊能興證稱：聽黃阿元說上訴人在蓋房子，
14 後來有做味素，土地是上訴人買的（見本院(二)卷493 至493
15 頁）各等語，亦經記明筆錄在卷。

16 4. 黃張桂之堂弟張英夫於系爭刑案證稱：伊從小與黃張桂、黃
17 阿元當鄰居，常互相拜訪，關係親密。黃阿元原從事攝影拍
18 照，生意失敗後，回黃張桂養父張仁生家幫忙養幾十隻豬，
19 只賺家用錢，還有小孩要養，有時須靠張仁生夫婦接濟，伊
20 曾被黃張桂、黃阿元倒會數萬元，黃阿元、黃張桂沒錢買土
21 地，但他們栽培上訴人，上訴人較早出社會，在多處蓋房子
22 、蓋工地，同時經營味素事業，有賺到錢，黃阿元、黃張桂
23 都讚賞上訴人這個兒子很會賺錢，回來買地。伊問過買土地
24 錢誰出，黃阿元、黃張桂說上訴人有賺錢，拿錢回來買的；
25 上訴人之舅母張嚴菊（張梓東之妻）於系爭刑案二審（本院
26 106 年度上字第474 號）證稱：伊從小被張仁生家收養，與
27 黃張桂、黃阿元同住張家，後張仁生出資幫黃阿元開相館，
28 黃張桂搬出去住，黃阿元賺不到錢又搬回張家。黃阿元開相
29 館時，張梓東去探望，回來告訴伊，整間房子都小孩在玩，
30 肚子餓也沒錢買食物。上訴人還小時，伊曾挑整擔米接濟黃
31 阿元夫妻，到上訴人長大為止。上訴人十幾歲就做味素，後

來和人合蓋房子有賺錢，想要買地，伊親戚張慶義、游潮錦、游阿塗都想賣地，大家當場講一講就決定，是在伊家裡談土地買賣。買土地是上訴人拿錢給黃阿元，黃阿元去買。黃阿元做相館沒賺錢，與黃張桂連吃飯都有問題，沒錢買地各等語，均有該刑案審判筆錄可查（見本院(一)卷第98至110、163至170頁）。

5. 張梓東、張嚴菊、張英夫係與黃阿元、黃張桂同住或毗鄰而居之近親，生活中互動密切；上開承租土地之證人，亦與黃阿元、黃張桂頻繁接觸十數年；張慶義則係直接洽談土地出售之地主。其等能分別見聞黃阿元、黃張桂及上訴人資力情況、175-7等3筆土地買賣登記過程、黃阿元夫婦陳述上訴人出資購買土地等事，與常情並無違背。且無事證顯示其等與兩造間有親疏之別或怨隙仇恨，就該土地由何人出資購買、如何登記為黃張桂所有、黃阿元夫婦及上訴人有無資力買地等與己無關之事，自無甘冒偽證罪責風險，而故為偏頗不實證言之可能。其等所證175-7等3筆土地為張梓東介紹上訴人所買、因自耕農身分問題登記為黃張桂所有、黃阿元夫婦無資力買地、上訴人從事味素及建築行業頗有資力、上訴人出資委由黃阿元簽約買地等情節，亦與黃阿元所立具經公證人認證之上開證明書內容一致，應可信憑。

6. 基此，可見直接參與175-7等3筆土地介紹、買賣、登記過程之張梓東、黃阿元、黃張桂均多次於不同處所，對不同對象一致表示該土地是張梓東介紹上訴人出資購買，委由黃阿元辦理簽約事宜，並借用黃張桂名義登記為所有人。而該土地於68年間移轉登記予黃張桂時，依當時土地法第30條規定，私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限。觀諸黃張桂之戶籍登記簿所載，其於68年4月17日變更職業為自耕農（見本原前審(一)卷第87頁），亦與黃阿元、張梓東所表示黃張桂出名登記之緣由相符。佐以上訴人亦能提出當時之資力證明（見原審(一)卷第68至79頁），由是以觀，上訴人主張該土地係伊出資購買，因伊不具自耕農身分而借名登記為

黃張桂所有等情，與上開證據核屬相符，自堪採信。

7. 上訴人雖未保管 175-7 等 3 筆土地買賣之私契，對於買賣訂金、分期付款期數、付款方式、指定登記名義人、書面格式等各項細節，所述亦與被上訴人提出之土地買賣契約（見本院（一）卷第 345 至 383 頁）有所誤差。惟依前揭黃阿元與上訴人對談時所述：175-7 等 3 筆土地是上訴人出錢託伊去買（見前述四、（一）1.）乙情，可知買賣契約是黃阿元所代訂。且該買賣契約於 68 年間訂立，土地亦於同年間登記為黃張桂所有，凡此距本件訴訟起訴時已逾三十年以上，上訴人委請父親代訂買賣契約，借用母親名義登記為所有人，均屬至親間之舉動，其未專注於各項細節之保存，乃事理之常，要不能以其對此年代久遠且非事事親為之舊事不能一一舉證，精確陳述，即棄前揭對其有利之證據，而謂其主張係虛假。

8. 上訴人固於 82 年 7 月 10 日黃張桂所立具、表明黃張桂與蔡菊合資購買 175-7 等 3 筆土地之同意書上，簽名用印（見原審（一）卷第 131 頁）；訴外人蔡菊、蔡珠另於 84 年 8 月 8 日立具承諾書，載明其出資與黃張桂共同購買上開土地（見本院（一）卷第 343 頁）。然 175-7 等 3 筆土地既登記為黃張桂所有，有關該土地之法律行為文件，以黃張桂名義為土地所有人，本屬較為簡化單純之處置方式。而黃張桂與上訴人為母子至親，衡情上訴人並無時刻為提防黃張桂，而以自己名義處理土地相關事宜，徒使法律行為外觀與登記狀態齟齬之必要。是以上開同意書、承諾書記載黃張桂為該土地所有人之意旨，並不足以反證上訴人非該土地出資購買人之事實。

9. 雖黃張桂於 92 年 12 月 25 日立有代筆遺囑，以 175-7 等 3 筆土地所有人之地位，分配該土地及歷年土地收益（見原審補字卷第 55 至 59 頁）。上訴人得知該遺囑內容，並未要求黃張桂更正，於開放農地買賣後，亦未令黃張桂移轉返還上開土地，或就該土地為預告登記。惟依張梓東所證：開放農地買賣後，上訴人有與伊向黃張桂說要將土地登記回給上訴人，黃

張桂說慢一點，伊去幾次，黃張桂都是這樣說（見原審（一）卷第217頁）；黃張桂之堂弟張英夫於系爭刑案所證：上訴人配偶娘家人對土地有出資，她們過來要土地，黃張桂不想還，說不用急（見本院（一）卷第102頁）各詞以觀，可知黃張桂主觀上並不願歸還土地。則其於代筆遺囑以土地所有人之地位，所為土地及收益之分配，無非是其主觀之意念而已，本不足為憑。況上訴人為黃張桂之子，對黃張桂所立遺囑未予爭執、要求改正，在農地開放買賣後，未要求黃張桂移轉土地登記或為預告登記，無非人子對父母禮敬之情，自難謂係承認該土地為黃張桂所有。

10. 黃阿元雖於102年3月10日立具記載175-7等3筆土地係黃阿元與黃張桂於67年間購買，被上訴人蔡黃美枝及黃清賢配偶胡思清各出資30萬元、31萬5000元等意旨，並經公證人黃昭宗認證之證明書（見原審（一）卷第23頁）。然觀諸該公證人與黃阿元之對話錄影，黃阿元對於公證人之詢問，多以點頭、沉默、啊回應，於公證人告知該證明書所載3筆土地是其與黃張桂、蔡黃美枝、胡思清出資購買等內容時，更回答「不了解」，此經本院勘驗該錄影及譯文明確（見本院（一）卷第212、281至284頁），足見上開證明書之內容，非能代表黃阿元之真意，自不可憑信。再觀諸黃阿元與被上訴人間，就175-7等3筆土地何人出資購買之事所為對談錄影，黃阿元亦多數以沉默、嘆氣、啊、嘿回應。雖間或對於被上訴人之提問，回以田地是其所買、地上建物是其所蓋、其從事中人有賺錢云云，然對黃清賢表示上訴人並無資力、是跟隨黃阿元賣味素、在江子翠蓋房屋等事，則又以嘆氣、嘿、咳嗽回應，此亦經本院勘驗該錄影、錄音及譯文無誤。對照黃阿元與上訴人間之前揭對談情況，黃阿元與被上訴人之上開對話，顯然消極應對，不若其與上訴人間對話時，直接表明土地是上訴人出資託其購買之語意明確。而綜觀兩造與黃阿元分別對話時所為詢問，被上訴人顯然多以引導式問題令黃阿元回答，未如上訴人之問題開放。準此，黃阿元與被上訴人

間之上開對話內容，亦難認確為黃阿元內心之真意，自不能據為不利上訴人之認定基礎。

11. 準此，堪認上訴人主張該土地係伊出資購買，借名登記為黃張桂所有等情，為可採信。被上訴人抗辯該土地為黃張桂之財產，並不足取。又借名登記契約，應類推適用委任之規定。黃張桂已於101年11月23日死亡，依民法第550條本文規定，其與上訴人間之借名關係即已消滅，系爭土地自應返還上訴人。被上訴人為黃張桂之繼承人，依同法第1148條第1項本文規定，應概括承受該返還義務，上訴人據以請求被上訴人返還系爭土地，應屬有據。惟系爭土地尚登記為黃張桂所有，尚未辦理繼承登記，依同法第759條規定，被上訴人無處分權，上訴人據以請求被上訴人與伊先行辦理系爭土地之繼承登記，符合訴訟經濟原則，並與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違，應屬有據。

六、綜上所述，上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人與伊將系爭土地辦理繼承公同共有登記後移轉登記予伊，應予准許。原判決駁回上訴人此部分之請求，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰將原判決此部分廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經斟酌均不影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第85條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 2 月 27 日

民事第十六庭

審判長法官 黃明發

法官 邱育佩

法官 林政佑

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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

06 中 華 民 國 108 年 3 月 6 日
07 書記官 康翠真

08 附註：

09 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

10 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
11 人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 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
13 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
14 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。