

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第921號

原告 林楊美珠

林芳瑛

林珣瑛

林靜媛

共同

訴訟代理人 劉家榮律師

洪仲澤律師

複代理人 黃鈺玲律師

被告 林正晃

訴訟代理人 裘佩恩律師

楊志凱律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於民國110年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為訴外人林水生之繼承人，被告則為訴外人林水吉之子（即林水生之姪兒），林水生、林水吉及其胞兄弟林水旺與林水福，前因分割家產，由林水吉取得林水生向訴外人即其岳父楊朝崑所價購，坐落高雄市○○區○○段之340坪（下稱○○段土地）中，其中69.7坪土地權利，並將其27坪土地（即高雄市○○區○○段○○段0000000 000 00000地號土地，惟嗣後地號曾經合併、分割而有異動，下就○○段六小段之不同地號土地，分別以各該地號稱之）登記在被告名下。林水生於00年間欲以金鈺建設股份有限公司（下稱金鈺公司）在○○段土地起造凱旋門大廈，乃於69年6月28日取得林水吉、林水福之同意書，同意價購林水吉等所分得之○○段土地權利，供林水生興建凱旋門大廈，並約定林水生需支付相當之房地或款項作為對價，而成立互易之

[illegible]

01 二、被告則以：林水吉與林水福、林水旺、林水生於00年間共同
02 出資144,000元購買○○段土地，並由林水生代表處理購入
03 土地之相關事項，○○段土地並非林水生單獨購得。而林水
04 生於00年間假藉登記土地予兄弟之理由，欲索取各兄弟之印
05 鑑證明，因而引起林水吉之質疑，林水吉乃具函要求終止與
06 林水生間之信託關係。凱旋門大樓之起造人固為金鈺公司，
07 惟金鈺公司非由林水生單獨出資，而係家族成員共同出資成
08 立之公司，當時林水吉除擔任公司監察人外，亦持有金鈺公
09 司之股份50股；其後，金鈺公司於系爭土地起造之大樓完成
10 後，依持股比例分配系爭房屋予林水吉，林水吉遂將系爭房
11 屋贈與登記予被告。另原告既稱林水生與被告間就系爭房屋
12 及系爭土地存為借名登記，自應由原告舉證以實其說，被告
13 取得系爭房地僅係單純合建契約，林水吉並無任何與林水生
14 成立借名登記之需求與動機，而林水生持有權狀，乃係被告
15 居住在國外，父母委由林水生管理系爭房屋所致，尚難以此
16 反推林水生即為所有權人。本件原告迄今一再依合建同意書
17 、刑事案件及林水生、林水吉間之資金流、相關不動產之移
18 轉狀況，主張林水吉以其所分得○○段土地其中69.8坪土地
19 權利，與林水生成立互易契約云云，惟倘兄弟間分產均無爭
20 議，豈有產生刑案糾紛，故在分產方式、面積、相關權利均
21 不明之情況下，林水吉豈有與林水生成立互易契約之可能。
22 況當事人間資金流向原因甚多，自無儘可能已有金錢流向，
23 即推認確有成立互易契約。再者，原告主張被告名下之土地
24 及系爭房屋，係因為擔保互易契約之履行而為，然倘係為擔
25 保，理應有更適合之方式，例如設定抵押，顯少以借名登記
26 方式為之。而雙方既因刑案纏訟多年，常理林水生應盡快主
27 張權利，然林水生並未立即提起民事訴訟主張權利，甚至未
28 於生前提起訴訟主張權利，實與常理不符，並已罹於時效。
29 另縱認林水吉與林水生有任何買賣或互易契約，依原告所述
30 原因發生日期，皆早已逾請求移轉之時效，被告自得為時效
31 抗辯。本件原告迄今仍無法舉出有利證據以實其說，一再以

與不相關之事證看圖說故事，非但前後矛盾、更有諸多不合常理之處等語置辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

（一）高雄市○○區○○段○○段0000000地號、000-000地號土地，於61年10月19日以買賣為原因登記為林水福所有（本院卷第121頁、第125頁）、000-000、000-000地號土地，於61年10月19日以買賣為原因登記為被告所有（本院卷第129頁、第161頁）【上開就000-14地號土地部分，原不爭執事項所載有誤，已依登記謄本更正如上】。

000-000地號土地，72年1月29日（原因發生日72年1月21日），移轉登記932/9785之應有部分予林水生，移轉登記3369/9785之應有部分予林靜媛，被告之應有部分剩餘5184/9785。後於73年9月5日（原因發生日73年6月30日）移轉登記4411/9785之應有部分予楊美真後，被告就000-000地號土地之應有部分僅餘773/9875。

（二）被告代理林水吉，與林水福於69年6月28日簽署，記載「茲本人等所有之高雄市○○段000-210、214、212、216土地因政府限期建築使用，為方便計合併台端土地一併處理合建、出售事務屬實」等語之同意書（下稱系爭同意書）予林水生。

（三）000-000、000-000地號土地於70年整併至000-00地號土地。000-213、000-000、000-217地號土地，於72年1月29日併入000-000地號土地。同段000-000地號土地（權利範圍：5184/9785）係於72年1月29日分割自同段000-000地號土地而登記為被告名下。

（四）系爭房屋於72年3月21日以第一次登記為原因，登記為被告所有。系爭房屋位在凱旋門大廈內。

（五）凱旋門大廈所坐落之土地為高雄市○○區○○段○○段000000地號、000-000地號、000-000地號土地。

01 (六) 系爭房屋坐落土地之一部分，即000-00地號土地（權利範
02 圍：111/9785），於74年8月21日以買賣為原因登記為被
03 告所有（原因發生日期為74年6月30日）。

04 (七) 原告之父為林水生，與被告之父林水吉，及訴外人林水旺
05 、林水福為兄弟關係。

06 (八) 林水生生前持有系爭房屋及系爭土地之所有權狀。

07 (九) 系爭房屋為金鈺建設股份有限公司起造。

08 (十) 系爭房屋及系爭土地，現均由原告管理、使用、負擔義務
09 。

10 四、本件爭點

11 (一) 林水生與被告就系爭房屋及系爭土地，有無成立借名登記
12 關係？

13 (二) 如有，該借名登記法律關係何時消滅？林水生或原告之返
14 還請求（或不當得利）請求權，是否罹於時效？

15 (三) 原告請求被告移轉系爭房屋及系爭土地所有權予原告，有
16 無理由？

17 五、本院得心證之理由

18 (一) 林水生與被告就系爭房屋及系爭土地，有無成立借名登記
19 關係？

20 1.按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財
21 產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方
22 允就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出
23 名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內
24 容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契
25 約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借
26 名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當
27 事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己
28 管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為
29 合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台
30 上字第1972號判決意旨參照）。又「借名登記」者，既是
31 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。惟土地登記名義人即為土地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義人非土地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記者，自應就何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實負舉證責任（最高法院96年度台上字第2329號判決意旨參照）。另主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實，並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定。本件原告主張系爭房屋及系爭土地經林水生與林水吉互易後，已為其所有，僅借名登記在被告名下，林水生過世後該借名登記關係已終止等情，均為被告所否認，依上說明，自應由原告就此部分之事實負舉證之責任。

2. 原告主張：林水生生前持有系爭房屋及系爭土地之所有權狀；系爭房屋及系爭土地，現均由原告管理、使用、負擔義務，已合於借名登記契約中所稱約定將自己之財產以他方名義登記，但仍由自己管理、使用、處分之要件等語。被告就此部分之事實，固均不爭執，然辯稱：上情均係因被告居住在國外，父母生前委由林水生管理系爭房屋所致。審酌林水生與被告間為叔姪關係，系爭房屋位於凱旋門大廈內，而000-00地號土地乃系爭房屋之基地，另000-000、000-000地號土地亦均為凱旋門大廈之基地，此均為兩造所不爭執，且依原告所提出凱旋門大廈臨路房屋登記名義人彙整表（見本院卷第405頁），可知除被告分得之

01 系爭房屋外，其他登記名義人均為林水生或其妻、女，則
02 凱旋門大廈內其餘臨路房屋既多由林水生或其妻、女管理
03 ，被告既居住於國外，林水吉遂就系爭房屋及系爭土地亦
04 交由原告使用、管理，即與常情無違。況持有權狀，或負
05 責使用、管理、負擔義務之原因多端，尚難僅以此部分之
06 事實，即逕認兩造就就系爭房屋及系爭土地，存有借名登
07 記關係。

08 3.原告固又提出林水生母親林彩金於刑事案件提出之供述書
09 （見本院卷第195頁至第217頁）、林水生手寫筆記（見
10 本院卷第41頁至第43頁），及臺灣高等法院高雄分院84年
11 度上訴字第2075號刑事判決（本院卷第221頁至第228頁
12 ）為佐。然查：

13 (1)先不論林彩金供述書中所載內容之是否為真實，觀諸林彩
14 金所陳，多為林水生於00年時，曾向其取款142,000元作
15 為岳父購買○○段土地價金之始末，及其丈夫過世後如何
16 對四兄弟間分產，與家庭間經濟狀況之過程，無從因此即
17 可認「林水生與被告」間就系爭房屋及系爭土地間有借名
18 登記之法律關係。至於其中雖提及「…只因水生未聽清楚
19 本人所言，故嗣後水吉以水生向本人所取之款買地係以兄
20 弟共同所有之款項買地，而主張以該十四萬二千元所買部
21 分之土地約二十七坪為四兄弟共同買受，每人各有其中各
22 均六十坪土地時，水生誤以為其所言不無道理，並未予反
23 對，並暫先將自該二百三十六點三坪土地分別移轉登記與
24 水吉（以其子林正晃名義買受登記），水旺、水福三人每
25 人各二十七坪土地……惟至此本人亦隨之將錯就錯，同意
26 以本人所有屏東市○○路○○○號房屋參加水吉、水生、
27 水福所協議同意之上述分產方案…嗣後又均經水生以其他
28 不動產及現款予以價買，水生分別用以向水吉、水福二人
29 購買上述各約三十坪土地權利之不動產及現款」等語（本
30 院卷第209頁至第215頁），而有提及最初林水生購買○
31 ○段340坪土地之資金來源，惟此至多僅係說明，林彩金

01 認為購地時交付予林水生之142,000元，實際屬林水生應
02 得之款項，然因當時林水生誤會，嗣後林彩金亦將錯就錯
03 ，同意每人均可取得其中60坪之土地權利，甚且其中27坪
04 已辦理移轉登記在被告及林水旺、林水福名下。是依林彩
05 金所陳，無從認定被告就登記在其名下之系爭土地係「借
06 名登記」之法律關係，反而可證明，就已登記在被告名下
07 之27坪土地，或60坪未辦理登記之土地權利，均屬被告或
08 林水吉所有，否則林水生實無庸於嗣後，再另外出資向林
09 水吉或林水福購買上開土地及權利。

10 (2)另林水生之手寫筆記，其中雖有記載「水吉應分得份：69
11 .7925 + 10坪 = 79.7925 坪…已給付總金額：八德路土地
12 + 280 萬1333…水生已將水吉應得之部分徵得其同意，以
13 高雄市○○段土地45.68 坪及地上平房高市○○○路○○○
14 號794 萬8800及現金280 萬5000…」等語（見本院卷第41
15 頁、第43頁），固與林水福、林水吉及林水旺前向林水生
16 提起偽造文書事件之刑事判決，即臺灣高等法院高雄分院
17 90年度重上更(三)字第91號刑事判決（下稱系爭更三審判決
18 ）所載：「高雄市○○段土地林水吉、林水福分得部分，
19 前揭合建後，未分配前，林水吉、林水福部分，已全部價
20 賣予林水生…林水吉確有於72年11月28日、73年2月8日
21 由林水生銀行帳戶匯入2,516,333元，及林水吉曾於73年
22 間將高雄市○○段○○○○○○號、000之20二筆土地，所有權
23 移轉予林水吉之妻郭白蓮，及地上建物高雄市○○○路
24 ○○○號房屋交付予林水吉」（本院卷第168頁）等情大致相
25 符，應可認定為真實。惟仍依前(1)所述，此部分之證據，
26 僅能證明林水生有以上開現金及不動產，向林水吉購買（
27 或原告所稱之互易）其○○段土地權利，亦無從以此推認
28 「林水生與被告」間就系爭房屋及系爭土地有借名登記關
29 係。

30 4.就本件原告主張借名登記關係之「動機」，係因林水生欲
31 向林水吉購買（或互易）○○段土地權利，然因當時尚未

01 能交付款項，故將「系爭房屋及系爭土地」借名登記在被
02 告名下，作為「擔保」等語。

03 (1) 惟查，000-210、000-000 地號土地，於 61 年 10 月 19 日以
04 買賣為原因登記為林水福所有、000-000、000-000 地號
05 土地，於 61 年 10 月 19 日即以買賣為原因登記為被告所有；
06 嗣後 000-213、000-216、000-217 地號土地，於 72 年 1
07 月 29 日併入 000-000 地號土地等情，為兩造所不爭執。是
08 依上開土地登記與整併過程，可知 000-000 地號土地，早
09 於「61 年 10 月 19 日」即登記在被告名下，顯與原告所主張
10 該借名登記契約關係，係於「69 年間」成立之時點有違。
11 原告就此，雖主張：在 69 年林水生與林水吉達成互易契約
12 後，林水生取得該土地之權利，之後登記於被告名下之土
13 地，就變成為借名登記之法律關係等語（本院卷第 457 頁
14 ）. 然依前述，000-000 地號土地早已於 61 年 10 月 19 日即
15 登記為被告所有，倘林水生及林水吉有成立互易契約，並
16 有需以「其他財產」做為擔保之需求，實應提供自身之財
17 產予對方，方得以達成擔保之目的，何以會以「被告名下
18 」之 000-000 地號作為擔保？是原告主張 000-000 地號土
19 地於 69 年間已轉為借名登記法律關係一節，已與常情相違
20 ，難以採憑。

21 (2) 佐以，依據林彩金之供述書所陳，林水吉、林水福各分得
22 27 坪土地，其中林水吉所分得之部分係登記在被告名下，
23 此部分即與前引「000-210、000-000 地號土地；000-00
24 0、000-000 地號土地均於 61 年 10 月 19 日以買賣為原因登
25 記為林水福、被告名下」之登記情形相符。又林水生既已
26 向林水吉購買其所分得之土地，是就 000-000 地號土地部
27 分，即應為其等買賣（或互易）之標的，自無可能再成立
28 「借名登記」之可能，至多僅係林水生得否請求被告履行
29 買賣（或互易）之義務，亦與借名登記法律關係無涉。

30 (3) 原告就此部分，固主張 61 年被告取得之 000-000 地號土地
31 （21 平方公尺）、000-000 地號土地（68 平方公尺）合計

約 27 坪，惟 61 年間之 000-213、000-000、000-217 地號均併入 000-000 地號土地，000-000 地號土地約 72 年又分割為 000-000 地號（約 143 平方公尺）、000-000 地號（約 25 平方公尺），與 61 年之 000-000 已經是不同土地，林水生為取得完整土地才需要與林水吉互易，將目前之 000-000、000-000 登記在被告名下等語（見本院卷第 252 頁至第 253 頁）。然依原告所主張，林水生與林水吉互易契約之標的，為林水吉就前開「○○段 60 坪土地權利」，林水吉已履行完畢之證明，為原證 5 之同意書等語（見本院卷第 358 頁），觀諸該同意書，係由被告代理林水吉，與林水福於 69 年 6 月 28 日簽署，記載「茲本人等所有之高雄市○○段 000-210、214、212、216 土地因政府限期建築使用，為方便計合併台端土地一併處理合建、出售事務屬實」等語（見本院卷第 39 頁），則如依原告所陳，二人成立互易之時間合建同意書所載之 69 年 6 月 28 日，惟本件土地整併所發生之時間點（見不爭執事項(三)所載）。分別是在 70 年至 72 年間，且整併後之結果，參考原告所提出本○○段土地之地籍圖謄本（見本院卷第 323 頁）及整併位置圖（見本院卷第 375 頁），可見被告名下 000-000、000-000 地號土地，始終均位於整塊土地之西南位置，僅嗣後面積因整併而增加，難謂已屬完全不同之土地。況依照原告所主張，林水生係欲取得凱旋門大廈「完整」之土地所有權，方與林水吉成立互易關係，則無論土地整併過程為何，林水生欲取得者，均係當時「登記在被告名下」之土地，或原告所稱「未辦理登記之林水吉土地權利」，此均應僅屬林水吉是否有履行互易契約之內容，將被告名下之 000-000 號、000-000 地號土地，移轉登記予林水生而已，實難認有成立借名登記之法律關係。

5. 至於 000-00 地號土地部分，原告係主張：因為系爭房屋所坐落之 000-00 地號土地未登記在被告名下，林水生要求林水吉移轉系爭房屋及上開土地，林水吉以被告於國外求學

01 忙碌無法辦理移轉推拖，又因土地規定房屋移轉若無連帶
02 土地一併移轉，將有土地所有權人優先承買之問題，林水
03 生為順利辦理系爭房屋移轉登記，不得已於74年8月21日
04 ，又將000-00地號土地其中權利範圍111/9785之部分亦移
05 轉而借名登記予被告，而成立借名登記關係云云。惟參照
06 系爭更三審判決所載：林水生於00年0月0日將林水福所
07 有000-00地號其中1866/9785移轉予訴外人呂欣諭（見本
08 院卷第166頁），而呂欣諭依原告所述乃林水生之女婿，
09 現仍為金鈺公司股東（見本院卷第371頁），是林水生早
10 已於73年9月5日間，透過移轉000-00地號土地其中1866
11 /9785應有部分之至女婿呂欣諭方式，而取得行使土地所
12 有權人優先購買之權利，是否有需再移轉111/9785之應有
13 部分予被告，顯有疑問？況依原告所陳，林水生要求林水
14 吉移轉系爭房屋及其他土地，林水吉既均以被告於國外求
15 學忙碌無法辦理移轉為「推拖」，應可認二人當時恐已無
16 信任關係，如何再可能與被告就此部分成立另一借名登記
17 之法律關係？是原告此部分主張，亦難採取。

18 6. 末就系爭房屋部分：

- 19 (1) 原告係主張因林水吉恐林水生無資力履行互易契約，要求
20 甫興建完畢之凱旋門大樓其中一部，以借名登記之方式移
21 轉至被告名下，以擔保林水生日後將履行渠等間之互易契
22 約，方於72年3月21日將系爭房屋登記於被告名下，並陸
23 續於72年11月28日及73年2月8日匯款2,516,333元予林
24 水吉，並於73年間將○○○路房地)之所有權移轉予林水
25 吉之妻郭白蓮，而履行其義務等語。惟參照前述系爭土地
26 之部分，均無從認定林水生與被告有成立借名登記之法律
27 關係，難認林水生與被告有成立借名登記之需求與動機。
28 而就系爭房屋部分，原告除前開所述內容外，並未能舉出
29 其他證據，證明就系爭房屋部分，另有成立借名登記之法
30 律關係，難認原告已盡其舉證之責。又審酌被告抗辯：係
31 因提供土地予林水生興建大樓，依合建關係，及其同為金

01 鈺公司之股東，本得有權分受部分建物而取得系爭房屋等
02 情。觀諸系爭同意書，乃記載「處理合建」等語，且系爭
03 更三審判決，審酌林水生有無偽造文書時，亦多次提及林
04 水生兄弟間之「合建關係」，是林水吉確有以提供被告名
05 下之土地予林水生之方式參與凱旋門大樓之合建，則被告
06 因此分得系爭房屋，即與常情無違。

07 (2) 至於原告雖另提出金鈺公司股東名簿等內容，欲佐證並非
08 全數股東均有分得建物，甚且分得臨路房屋等情，而駁斥
09 被告前開辯解。惟依本院前述舉證責任分配之標準，倘負
10 舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事
11 實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳
12 述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已
13 盡其舉證責任，自不得為其有利之認定，是本件原告所舉
14 事證，無從認林水生與被告就系爭房屋確有成立借名登記
15 之法律關係，是縱被告前開因股東身份而獲分配之抗辯不
16 能證明，亦無從因此為有利於原告之認定。

17 (二) 如有，該借名登記法律關係何時消滅？林水生或原告之返
18 還請求（或不當得利）請求權，是否罹於時效？

19 綜合前述，原告所舉事證，無從認林水生與被告就系爭房
20 屋及系爭土地確有成立借名登記關係。縱認確有成立借名
21 登記之法律關係，參照原告所提出之林水生手寫筆記，乃
22 記載「調解請求返還之房地或款項」等語（見本院卷第43
23 頁），及原告所稱「林水生履行其義務後已有要求林水吉
24 移轉，林水吉一直推託被告於國外求學忙碌無法辦理」（
25 見本院卷第239頁）等情，似均可認林水生早已於生前之
26 73、74年間，或另以調解之方式請求被告返還，而有為終
27 止借名登記法律之意思表示，則被告為時效抗辯，似非全
28 然無據。又依本院前述所認定，本件就000-000、000-00
29 0地號土地部分，僅屬林水吉或被告未履行買賣或互易之
30 義務，則林水生既已於73年間交付價款或以移轉其他不動
31 產之方式履行給付義務，而得請求被告履約，惟迄今早已

01 逾15年之請求權時效，被告亦同為時效抗辯，而得拒絕履
02 行。從而，原告請求被告移轉系爭房屋及系爭土地所有權
03 予原告，即為無理由，應予駁回。

04 六、綜上所述，原告依借名登記契約、繼承及不當得利法律關係
05 請求被告移轉系爭房屋及土地所有權予原告，均無理由
06 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所
07 附麗，應併予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
09 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
13 民 事 第 三 庭 法 官 鄭 珮 玟

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
18 書 記 官 王 芷 鈴