

【裁判字號】99,台上,951

【裁判日期】990527

【裁判案由】請求土地所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第九五一號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 陳祖德律師

被上訴人 乙○○

丙○○

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九十八年三月二十四日台灣高等法院高雄分院第二審判決（九十六年度重上字第一八號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：伊之被繼承人鍾爵章於民國七十一年十一月間向訴外人陳春風、陳正義購買坐落屏東縣恆春鎮○○段（下均同段）原一三七之六地號、面積三萬八千七百九十七平方公尺土地及一三七之九地號、面積五千五百九十六平方公尺土地，均為農地（以下稱系爭農地），因當時鍾爵章無自耕能力不能登記為所有權人，乃與上訴人約定借用其名義登記為系爭農地所有權人，俟乙○○（即鍾爵章之配偶）取得自耕能力後，即應辦理所有權移轉登記返還予乙○○，鍾爵章與上訴人間已成立借名登記契約關係；嗣鍾爵章於七十六年一月三十日死亡，惟乙○○於七十六年七月間取得自耕能力後，屢次請求上訴人依約辦理移轉登記，均遭拒絕；其中原一三七之六地號土地於七十九年十一月十五日分割為一三七之六地號、面積三萬七千一百五十九平方公尺及一三七之十一地號土地（於九十年十二月十三日移轉登記予訴外人詹楊蘭鳳），爰以被上訴人為鍾爵章之繼承人，先位依借名登記契約法律關係，類推適用民法第五百四十九條第一項之規定，以訴狀繕本送達，終止兩造間之借名登記契約，求為命上訴人將一三七之六地號、一三七之九地號土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記予被上訴人；備位依民法第一百七十九條不當得利法律關係，求為命上訴人將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。

上訴人則以：系爭農地係伊出資所購，被上訴人就所主張之事實，應負舉證責任；縱認係鍾爵章購買，然借用伊名義登記為所有權人，係規避舊土地法第三十條及農業發展條例第十一條規定，屬脫法行為而無效，系爭農地所有權人仍為原出賣人；如認成立

信託登記或借名登記契約，被上訴人於鍾爵章死亡後迄至九十四年十一月二日始提起本件訴訟，已罹於十五年時效；又乙○○於七十六年七月取得自耕能力證明時，被上訴人即得共同行使其權利，其提起本件訴訟，亦罹時效等語，資為抗辯。

原審以：系爭農地買賣契約由鍾爵章與陳春風、陳正義簽訂，於七十一年十一月二十五日由陳春風、陳正義移轉登記予上訴人；而鍾爵章於七十六年一月三十日死亡，其繼承人為被上訴人二人；乙○○於七十六年七月間取得系爭農地自耕能力；被上訴人持有系爭農地於七十一年間所核發之土地所有權狀正本中等情，為兩造所不爭。茲被上訴人主張：系爭農地係伊被繼承人所購，與上訴人成立借名登記契約而登記為上訴人之名義；上訴人則否認之，兩造情詞各執。經查：系爭農地之出賣人陳春風，於台灣屏東地方法院八十八年度重訴字第二七五號乙○○與上訴人間請求所有權移轉登記事件（下稱前請求移轉登記事件）審理時證稱：系爭農地係以新台幣一百五十萬元賣予鍾爵章，當初係與鍾爵章及其妻（即乙○○）接洽，沒有第三者，買賣是由代書陳謝米英全權處理的，簽立買賣契約書，價金是代書陳謝米英拿給我的，伊和陳謝米英是夫妻云云；於前請求移轉登記事件第二審即原法院九十二年度重上更(一)字第六二號事件審理中亦證述鍾爵章要登記在何人名下伊不管云云，而證人即辦系爭土地移轉登記之代書陳謝米英於同事件，或稱：土地買受人係鍾爵章及乙○○云云，或稱當初有買賣契約書是由乙○○或鍾爵章或其二人當買受人，實在想不起來云云，應係因時間久遠及經常承辦相類土地代書案件，致無法清楚記憶。然以七十一年間核發之系爭農地所有權狀仍由被上訴人持有，對照陳謝米英與陳春風證詞以觀，足見鍾爵章與乙○○於買賣到場，且陳春風為買賣當事人，與兩造無利害關係，且系爭土地買賣契約係鍾爵章所簽立等情，堪認系爭農地買賣契約係經鍾爵章與陳春風、陳正義意思表示合致而成立，並簽立買賣契約。上訴人雖辯稱：系爭農地係其出資委請劉國清購買，劉國清再委由鍾爵章出面與陳春風、陳正義簽訂買賣契約，以上訴人名義登記、繳交土地稅款乙節，並提出土地買賣所有權移轉契約書、土地登記委託書、土地登記謄本為證據方法。然土地買賣所有權移轉契約僅為辦理過戶登記簽立，無從以之推斷實際買受人，仍須依買賣契約書、買賣價金之交付為判斷。上訴人並未舉證證明其交付買賣價金及與出賣人成立土地買賣契約，又劉國清之子劉芳彰於前請求移轉登記事件證稱：劉國清和張道熙是舊識，我不認識乙○○夫婦；當時張道熙來找伊父親說有人買農地需要人頭，至於張道熙所說購買人是何人伊不知道，伊父告訴伊人頭就是伊舅舅甲○○，伊父親在世這幾年，對方有要解決

這件事，伊父親有找甲○○解決，但甲○○不肯，當時伊聽父親說所有權狀在真正地主手中；伊父親在醫院時，張道熙有來看伊父親，他們怕我父親過世後，沒有處理這件事，因乙○○也有到伊家來談這件事，這時伊才知道地主是乙○○，當時伊父親有用口述的方法由伊太太親筆寫下證明書，再由伊簽名，當時伊父親已是肺癌末期沒辦法寫字；因當時甲○○要求的金額很高，乙○○不同意，甲○○說登記他的就算他的云云，核與證人張道熙於前請求移轉登記事件第一審證述情節相符。劉芳彰為上訴人外甥，與被上訴人並無任何情誼，無偏袒被上訴人之理，復參以系爭農地買賣契約為鍾爵章簽立、被上訴人持有七十一年間所核發之系爭農地所有權狀正本，則鍾爵章確係借用上訴人名義登記為系爭農地所有權人，洵屬有據。按借名登記與信託法公布施行前之信託行為，二者要件不同，前者係約定一方所有應經登記之財產以他方為登記名義人，而後者則指委託人授與受託人超過經濟目的之權利，但僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而言。信託契約之受託人不僅就信託財產承受權利人之名義，且須就信託財產，依信託契約所定內容為積極的管理或處分，是並非將自己之財產，以他人名義登記時，雙方之間當然即有信託關係存在。被上訴人既已明確表明本件請求原因事實，為鍾爵章借用上訴人名義登記為系爭農地所有權人，且鍾爵章未曾授權上訴人對系爭農地為積極的管理或處分，系爭農地之管理處分權仍屬鍾爵章，則鍾爵章與上訴人間之關係，核係借名登記契約關係。證人陳謝米英、張道熙、劉芳彰均證稱鍾爵章係因乙○○未取得自耕能力證明，始借用上訴人名義登記等情。乙○○原即具有自耕農身分，其稱：為辦本件土地移轉登記，戶籍遷至恆春鎮○○路二十三號，因為沒有辦法在設籍地居住一星期，沒有辦法取得自耕能力證明，才透過介紹，把土地登記在上訴人名下等情，以乙○○、上訴人戶籍遷移登載資料觀之，應屬實在。而鍾爵章、乙○○與上訴人均互不相識，係輾轉經由張道熙、劉國清之介紹，始成立借名登記之合意，自無將土地贈與上訴人之可能，更況乙○○既具有自耕農身分，因一時無法符合法令規定而未取得自耕能力證明，非不得於日後依規定取得證明，且其嗣後確於七十六年間取得自耕能力證明，按之經驗法則，足認系爭借名登記契約當事人間，確有僅暫時將系爭土地登記上訴人名下，俟乙○○取得自耕能力證明，即得為移轉登記予乙○○之真意。鍾爵章既於與上訴人成立借名登記契約時，約定俟乙○○取得自耕能力證明時，將土地移轉登記予乙○○，其本意即預期日後乙○○可以辦理登記時，由其取得所有權，揆諸上開說明，應認該借名登記之目的並無違強行規定或悖於公序良俗，契約仍屬有效。按八十九

年一月二十六日土地法第三十條修正刪除前，關於耕地之買賣，承買人雖係無自耕能力之人，惟如約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能力之特定第三人，即非民法第二百四十六條第一項以不能之給付為契約之標的，難認其契約為無效。又在立約當時承買人雖無自耕能力，而約定待承買人自己有自耕能力時方為移轉登記，或約定該項耕地之所有權移轉與無自耕能力之特定第三人，待該第三人有自耕能力時再為移轉登記者，依同條項但書規定，其契約仍為有效。系爭農地買賣因鍾爵章本人或其妻乙○○未取得自耕能力證明，而借用上訴人名義登記為所有權人，惟同時約定俟乙○○取得自耕能力證明時，即移轉予乙○○，足認僅係暫時借用上訴人之名義，此與借用第三人名義辦理所有權移轉登記，間接取得農地所有權，規避上開法律限制之脫法行為有間。復查被上訴人主張鍾爵章與上訴人有「俟乙○○取得自耕能力後，上訴人即應辦理所有權移轉登記予乙○○」之約定，乃約定該條件成就時，上訴人應使乙○○取得系爭土地之移轉登記，並非約定該條件成就時，借名登記關係即歸於消滅之解除條件。且該借名關係存在於上訴人與鍾爵章之間，應認該約定係向第三人乙○○為給付之第三人利益契約；於第三人表示享受其利益前，當事人得變更其契約或撤銷之。第三人利益契約約定對於第三人為給付，乃基於債權人（即要約人）與債務人間補償關係契約之履行義務，債權人就補償關係之契約權利，仍得依法律規定而為行使，是其請求權是否罹於時效期間，亦應依該補償關係之契約定之。查乙○○嗣於七十六年七月間取得自耕能力證明時，依鍾爵章與上訴人間之第三人利益契約之約定，固因條件成就而得請求上訴人為移轉登記，然乙○○於該條件成就後，於八十八年間係自居於借名登記關係契約當事人之身分對上訴人為請求，經法院以其非契約當事人，且未經鍾爵章全體繼承人合法終止契約，未生終止效力，請求無理由，而駁回其訴確定。本件借名登記關係，依當事人訂約時之真意，係鍾爵章將其出資買受之系爭土地，暫時登記在上訴人名下，而管理、使用、處分權仍屬於鍾爵章之無名契約，其契約著重在當事人間之信任關係，性質與委任契約類同，應類推適用委任關係終止、消滅之規定。而按委任關係，固因當事人一方死亡而消滅，但因委任事務之性質，不能消滅者，不在此限，民法第五百五十條定有明文。系爭借名登記契約，依其締約目的，既僅在暫時借用上訴人名義，俟系爭土地得辦理移轉登記時，始為移轉登記，則鍾爵章死亡時，依土地法第三十條規定，關於私有農地所有權之移轉，其承受人仍受自耕能力之限制，而鍾爵章之繼承人均尚未取得自耕能力，縱乙○○於七十六年七月間取得自耕能力

證明，被上訴人丙○○尚未取得自耕能力，仍不能基於繼承之共同共有關係全部受移轉登記，則其契約目的尚未達成，按之上開規定，自不因鍾爵章死亡而使契約關係消滅。乙○○嗣取得自耕能力證明，既非系爭借名登記契約之解除條件，被上訴人亦非自其時起即得行使移轉登記請求，上訴人辯稱：被上訴人基於系爭借名登記契約之請求權，應自鍾爵章死亡時，或自乙○○取得自耕能力證明時，起算時效期間，迄本件起訴時，已罹於時效云云，即無足採。被上訴人為鍾爵章合法繼承人；土地法第三十條關於私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限之規定，已於八十九年一月二十六日經修正刪除，被上訴人得基於繼承之共同共有關係受領系爭土地之移轉登記，則被上訴人基於繼承關係及系爭借名登記契約行使權利，並以訴狀繕本送達表示終止兩造間之借名登記契約，先位請求上訴人將登記其名義所有之系爭土地辦理所有權移轉登記予被上訴人，應予准許。經核並無違誤。上訴論旨，猶執前詞，徒就原審認定事實、解釋契約之職權行使，指摘原判決為不當，聲明廢棄，為無理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 五 月 二 十 七 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 鄭 玉 山

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 八 日

K