

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第294號

原告 柯清濱

訴訟代理人 何剛律師

被告 柯怡蓉

訴訟代理人 陳明富律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地號土地及其上同段326建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路00號）應有部分 $\frac{1}{2}$ 所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告柯清濱於民國65年自行出資購買坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地號土地及其上同段326建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00號，下合稱系爭不動產），後於103年間基於個人資產之分配，遂將系爭不動產分別登記 $\frac{1}{2}$ 於原告之長女柯怡君及次女即被告柯怡蓉名下，雙方並口頭約定未來須將系爭不動產返還於原告長子即訴外人柯俊德名下，另雙方約定系爭不動產由原告及訴外人柯俊德占有，自行使用收益，作為經營生意使用，且系爭不動產之地價稅、房屋稅、水電費皆由原告全額繳納，此有原證三所示原告繳納稅費之收據影本可稽。嗣於112年4月24日，原告長女柯怡君依約定將系爭不動產 $\frac{1}{2}$ 返還於訴外人柯俊德，詎料，原告再向被告請求返還系爭不動產另外 $\frac{1}{2}$ 部分，則遭被告拒絕。原告遂於112年5月8日向被告寄發存證信函表明終止雙方之借名登記契約，請求返還系爭不動產應有部分 $\frac{1}{2}$ ，然被告仍拒絕返還。原告基於終止借名登記契約後之返還請求權，類推適用民法第541條第2項規定及民法第179條不當得利返還請求權，請求被告應將系爭

01 不動產應有部分2分之1所有權移轉登記予原告，爰依上開規
02 定提起本訴等語，並聲明：被告應將系爭不動產應有部分2
03 分之1所有權移轉登記予原告。

04 二、被告則以：系爭不動產係被告於103年4月24日以贈與為原
05 因，自前手柯陳桂花移轉登記而來，而非緣自原告，是系爭
06 不動產於移轉至被告名下前並非原告之財產至明。又當事人
07 間所為不動產移轉登記之原因容有多端，正常交易之移轉固
08 不待言，或有其他不堪或不可告人之原因，亦有可能。主張
09 借名登記者，應就該借名登記之原因負舉證之責任，否則當
10 事人動輒興訟主張有借名登記之存在，地政登記之公信力勢
11 將崩跌，一般交易之安全亦無以維持，基於信賴保護原則，
12 原則上應以地政機關所為形式之登記為準。系爭不動產係被
13 告自前手柯陳桂花登記而來，已如前述，且被告自始至終均
14 持有並保管系爭不動產之所有權狀迄今，如被告僅係出名而
15 受借名者委託登記為系爭不動產之所有權人，被告豈能自始
16 持續保管該所有權狀，而不被借名者以各種方式追回之理。
17 再者，兩造間並未訂立任何借名登記契約，而系爭不動產價
18 值不菲，果若本件確有借名登記之關係存在，應無不簽訂契
19 約以為存證之理。又系爭不動產自被告於103年間登記為所
20 有權人之後，均仍供原告及家人同住，被告於該處仍保有一
21 個房間使用，迄其結婚之前均住於該處，是系爭不動產至11
22 0年間之地價稅、房屋稅及水電費均由原告繳納，乃係同屬
23 一家而經家人合意之結果，尚不得以此即遽予推斷兩造間具
24 有借名登記關係之存在。本件原告並未舉證證明兩造間確有
25 借名登記之意思表示合致之情形存在，其遽予提起本件訴
26 訟，容非允洽。另系爭不動產自103年登記為被告所有之
27 後，迄今已近10年，均未聞包含原告在內之任何人有何要求
28 返還之舉動，果若本件確有借名登記之關係存在，當無此可
29 能。原告不能舉證證明兩造之間就系爭不動產確有借名登記
30 契約存在，則原告類推適用民法第541條第2項終止借名登記
31 之委任契約及同法第179條不當得利之規定，請求被告返還

01 系爭不動產，容有誤會，原告之訴為無理由應予駁回等語置
02 辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、兩造不爭執事項

04 (一)系爭不動產為原告於65年間購買。嗣原告於92年5月間將系
05 爭不動產以買賣為原因移轉登記於訴外人即原告弟媳柯陳桂
06 花名下（所有權狀仍由原告保管），柯陳桂花再於103年4月
07 間將系爭不動產以贈與為原因移轉登記於被告及訴外人柯怡
08 君名下，應有部分各2分之1（所有權狀由被告及柯怡君各自
09 保管）。柯怡君於112年4月間再將其就系爭不動產應有部分
10 2分之1以贈與為原因移轉登記予柯俊德（柯怡君原持有之所有
11 權狀由柯俊德保管，被告原持有之所有權狀目前仍由被告
12 保管中）。

13 (二)系爭不動產至111年間之地價稅、房屋稅、水電費均由原告
14 繳納；於112年後則由被告繳納地價稅、房屋稅。

15 (三)系爭不動產原由原告及配偶、柯怡君、柯俊德、被告居住使
16 用，被告於93年結婚即搬離系爭不動產，目前被告僅留有衣
17 物於系爭不動產。

18 (四)兩造間未就系爭不動產訂立書面之借名登記契約。

19 四、本院之判斷

20 (一)按稱「借名登記」者，係當事人約定一方將自己之財產以他
21 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
22 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
23 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
24 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
25 力，於其內部間，仍應承認借名人為真正所有權人，並類推
26 適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號
27 判決意旨參照）。又借名登記契約為諾成契約，不以做成書
28 面為必要（最高法院109年度台上字第3240號判決意旨參
29 照），若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人
30 僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益系爭財
31 產並繳納稅捐及費用，何人執有該財產之證明文件等，以證

01 明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。復按應證之
02 事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭
03 之間接事實，推定其真偽，是證明應證事實之證據資料，並
04 不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，
05 證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接
06 事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有
07 因果關係存在者，亦足當之，自非以直接證明應證事實為必
08 要（最高法院106年度台上字第975號判決意旨參照）。此時
09 原不負舉證責任之對造，即應就與上開事實不能併存之他項
10 事實，為相當於本證（等同於民事訴訟法第281條所稱之
11 「反證」）之舉證活動而予以推翻。又法院審酌是否已盡證
12 明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不
13 得將各事實予以割裂觀察。

14 (二)經查，系爭不動產為原告於65年間購買，嗣原告雖於92年3
15 月間以買賣為原因移轉登記予柯陳桂花，再由柯陳桂花於10
16 3年4月間將系爭不動產以贈與為原因分別移轉登記應有部分
17 2分之1於被告及柯怡君名下等情，為兩造所不爭執，然據證
18 人柯陳桂花到庭具結證稱：我是原告的弟媳，92年3月間原
19 告將系爭不動產移轉登記在我名下，係要借我的名字登記為
20 所有權人，系爭不動產也是原告家人繼續使用，後來因為原
21 告的兒女都大了，又借我的名字，如果我有意外比較麻煩，
22 所以我想說趕快過戶還給他們，我主動反應說系爭不動產要
23 還給原告，他就自己去處理，我不知道為何以贈與為原因移
24 轉給他的女兒，當時是代書辦的等語（訴字卷第48頁至第53
25 頁）；證人柯怡君到庭具結證稱：我是原告女兒，系爭不動
26 產本來登記在孀孀名下，我爸爸說我孀孀他們講很多次快點
27 把系爭不動產過戶給我們，當時我爸爸跟我說看是不是能快
28 點把系爭不動產過戶到我名下，那時爸爸的意思是要全部登
29 記在我名下，但我覺得如果登記在我一個人名下，我的壓力
30 會很大，這樣我會扛責任，那時我跟妹妹感情也很好，所以
31 當時我跟爸爸提議把一半登記在妹妹名下，後來我跟爸爸及

01 妹妹就同意這樣登記，爸爸跟我及妹妹說系爭不動產以後是
02 要給弟弟的，妹妹也同意，因為弟弟信用不好，沒辦法過戶
03 到弟弟名下，系爭不動產就先放在我與妹妹名下，我與妹妹
04 只是幫他們保管而已，柯怡蓉當時也認同，他沒有說是要擔
05 保或抵償爸爸欠他的債務。我跟妹妹一人一份權狀各自保
06 管，後來弟弟信用已經變好，所以我在去年就把登記在我名
07 下的部分過戶給弟弟，所以現在2分之1權狀是在弟弟那邊保
08 管等語（訴字卷第54頁至第64頁），經核證人所述相符，衡
09 以上開證人於本件訴訟並無利害關係，與兩造亦無恩怨糾
10 紛，既經具結，實無甘冒偽證罪相繩之風險，而故為虛偽證
11 述以迴護一造之必要，所述應堪採信，足認原告於92年3月
12 間將系爭不動產移轉登記予柯陳桂花亦僅係借名登記於柯陳
13 桂花名下，系爭不動產仍為原告所有，嗣柯陳桂花與原告終
14 止借名登記關係後，原告再與柯怡君及被告成立借名登記契
15 約，並由柯陳桂花依原告指示將系爭不動產分別移轉登記予
16 柯怡君及被告各2分之1應有部分等情為真。

17 (三)佐以系爭不動產始終由原告及其家屬居住並管理使用，且於
18 兩造發生本件紛爭前之地價稅、房屋稅等相關稅賦亦均由原
19 告繳納等情，核與「出名人僅出借名義，仍由借名人實際管
20 理使用財產」之借名登記通常表現形式若合符節。而兩造份
21 屬至親，且借名登記契約非以書面方式為必要，故兩造未簽
22 訂書面證明文件、且原告將所有權狀均交由出名人即原告女
23 兒保管、並事隔多年始請求返還不動產等節，均難謂與常情
24 相違，自難以此為有利於被告之認定。從而，原告雖未能提
25 出成立借名登記之書面文件等直接證據，惟依上開間接證據
26 綜合評價，已足以推認原告主張系爭不動產為其所有，僅係
27 借名登記予被告名下，仍由其保有管理、使用及處分權之待
28 證事實為真正。至被告否認上情，本應更舉反證以實其說，
29 然其所提答辯或證據均未能推翻前揭推論，則以舉證分配之
30 原則，應認原告及被告就系爭不動產確有原告主張之借名登
31 記關係存在。

01 (四)未接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於
02 委任人；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第
03 541條第2項、第549條第1項有明文規定。又不動產之借名契
04 約關係經終止者，基於終止借名登記契約後之返還請求權，
05 自得請求他方移轉不動產所有權登記。查兩造間就系爭不動
06 產應有部分2分之1係借名登記於被告名下，已認定如前，而
07 原告業以存證信函對被告為終止兩造間借名登記契約之意思
08 表示，並於112年5月10日送達於被告（橋司調卷第27頁），
09 是兩造間就系爭不動產應有部分2分之1之借名登記契約業已
10 終止，則類推適用民法第541條第2項規定，被告即應將登記
11 為系爭房地所有權人之權利返還予原告，從而，原告類推適
12 用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭不動產應有部分
13 2分之1所有權移轉予原告，即屬有據，應予准許。本院既已
14 依民法第541條第2項為原告勝訴之判決，則原告另依民法第
15 179條規定為同一之請求，無庸審酌，併此敘明。

16 五、綜上所述，原告主張兩造間就系爭不動產之借名登記關係業
17 經合法終止，並類推適用民法第541條第2項規定，請求被告
18 將系爭不動產應有部分2分之1所有權移轉登記予原告，為有
19 理由，應予准許。

20 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
21 決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

24 民事第二庭 法官 翁熒雪

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。（本件原訂113
28 年10月4日下午4時宣判，惟當日因颱風停止上班上課，爰順延至
29 停班後第一個上班日下午4時宣判，附此敘明）。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日

31 書記官 方柔尹