

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

113年度嘉簡字第86號

原告 蕭武龍

訴訟代理人 黃文力律師

被告 蕭乃嘉

訴訟代理人 洪千雅律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告聲明：被告應將坐落嘉義市○○段000○號、門牌號碼北港路1024號建物（下稱甲屋）應有部分4分之1移轉登記為原告所有。陳述：

（一）原告、蕭武雲、蕭武華、蕭武松（下合稱四房）為蕭賜榮、張金貴之子，被告為蕭武雲之女。坐落嘉義市○○段0000地號土地（下稱甲地）原登記為原告、蕭武松共有，應有部分各2分之1。蕭武松之應有部分，於民國93年11月9日由蕭湘茹（蕭武松之女）、被告、蕭偉銓（蕭武華之子）以拍賣為原因依序登記取得其中10,000分之3,125、10,000分之625、10,000分之625，再於100年5月19日由蕭偉峪（蕭武松之子）以買賣為原因登記取得其中10,000分之625。甲屋坐落甲地上，原為蕭賜榮所有，蕭賜榮生前於93年底表示願將甲屋贈與四房，每房應有部分各4分之1，因礙於蕭武松負債不便登記為共有人，又為節稅，乃於93年12月7日、94年1月13日將甲屋應有部分逐年以贈與為原因借名登記為被告單獨所有。甲屋實際上為四房共有，每房應有部分各4分之1。

（二）甲屋長年出租他人收取租金，於扣除相關費用後，分配予四房，原告取得其中4分之1。甲地未出租他人，被告提出之113年度北港路1024地號租金簽收表（下稱租金簽收表），為

01 臨訟製作，且未經原告簽名，其內容不實。甲屋於某年整修
02 屋頂時，由蕭武雲經手處理，支出修繕費570,000元，按四
03 房比例各分攤142,500元，扣除原告所得租金25,000元後，
04 於當年6月16日向原告收取117,500元，並由蕭武雲出具其簽
05 名之計算書交付原告。被告繳納甲屋之房屋稅後，均向原告
06 收取4分之1稅款，並曾將已繳款之112年度房屋稅繳款書交
07 付原告。甲屋多年來均投保火災保險，由被告將甲屋所有權
08 狀及個人資料交由原告經手處理，原告執有甲屋6個年度之
09 火災保險單。蕭武雲復於111年10月28日以被告之代理人名
10 義，出具確認承諾書，表明甲屋係借名登記為被告單獨所
11 有，實際上原告應有部分為4分之1，並由蕭武雲在「立確認
12 承諾書人」欄位簽署被告姓名及蓋章，在「代理人」欄位簽
13 署蕭武雲姓名及蓋章。蕭武雲與被告為同住父女，甲屋苟無
14 借名登記之事，蕭武雲不可能甘冒刑責，擅自偽造不利於被
15 告之確認承諾書，並交付原告。依上情節，甲屋確有借名登
16 記契約存在。

17 (三)門牌號碼嘉義市○○路000號房屋（下稱乙屋）原為原告所
18 有，後為原告之女蕭婷云所有，蕭賜榮、張金貴生前無償使
19 用居住其內多年，原告不時向蕭賜榮、張金貴請安，早午餐
20 則由原告之配偶蕭陳綉備妥送往乙屋，甲屋借名登記為被告
21 所有後，原告仍僱用看護照顧蕭賜榮、張金貴。被告全家茹
22 素，不便為蕭賜榮、張金貴料理葷食，又被告為71年生，甲
23 屋登記為其所有時，尚在外地求學，可見蕭賜榮、張金貴未
24 與被告或其家人同住並接受奉養，欠缺因疼愛被告而贈與甲
25 屋之動機。

26 (四)原告於112年12月21日將存證信函送達被告，表明甲屋為借
27 名登記意旨，並為終止契約之意思表示，被告收受送達後默
28 認無異議。原告既已終止借名登記契約，並以本件起訴狀繕
29 本之送達再度向被告為終止契約之意思表示，則依民法第52
30 9條、第541條第1項關於委任契約之規定，或類推適用上開
31 規定，被告應將甲屋應有部分4分之1移轉登記為原告所有。

01 (五)為此依借名登記契約終止後之法律關係，請求判決如聲明所
02 示。

03 二、被告聲明：原告之訴駁回。陳述：

04 (一)蕭賜榮晚年係由被告與家人同住並接受奉養，蕭賜榮疼愛被
05 告，乃將甲屋應有部分逐年以贈與為原因登記為被告所有，
06 而由被告取得甲屋全部所有權，否認借名登記契約存在。

07 (二)蕭賜榮將甲屋贈與被告時曾表示，北港路周邊土地將來可能
08 徵收，徵收補償金由被告取得，未徵收前，甲屋租金按甲地
09 各共有人應有部分比例分配，原告就甲地登記之應有部分雖
10 為2分之1，然其中4分之1為蕭武雲所有，借名登記為原告所
11 有，因此甲屋租金於扣除被告應繳納之所得稅後，分配4分
12 之1予原告。甲地、甲屋係合併出租他人，非僅單獨出租甲
13 地，被告於113年度製作之租金簽收表，包含甲地、甲屋租
14 金，因原告自113年度起以匯款方式受領所分配租金，始未
15 在租金簽收表簽名。

16 (三)蕭武雲雖在原告持有之計算書上簽名並書寫「16/6」文字，
17 惟「鐵屋屋頂」、「57萬」乃原告事後加註，上開計算書文
18 義欠明，被告就其用途不復記憶，否認係因請求原告分攤甲
19 屋修繕費而製作。

20 (四)甲屋之112年度房屋稅係由被告之母洪美華在其申設之嘉義
21 市農會帳戶提領現金繳納，並非原告出面繳納。

22 (五)原告雖執有甲屋火災保險單，惟未持有保險費收據，被告縱
23 曾委任原告投保，不能逕認其為甲屋共有人。

24 (六)蕭武雲為甲地共有人，應有部分4分之1，借名登記為原告所
25 有，蕭武雲終止借名登記後，請求原告將甲地應有部分4分
26 之1移轉登記為蕭武雲所有，業經本院民事庭以113年度訴字
27 第10號判決蕭武雲勝訴確定（下稱民事另案），蕭武雲因而
28 於113年6月20日登記取得甲地應有部分4分之1。蕭武雲提起
29 民事另案訴訟以前，原告曾要求蕭武雲在確認承諾書上簽署
30 被告與蕭武雲姓名，始願意將上開借名登記之甲地應有部分
31 回復登記為蕭武雲所有，蕭武雲只得依原告要求為之。蕭武

01 雲雖在確認承諾書上簽署被告與蕭武雲姓名，惟印文均非被
02 告與蕭武雲所用印章製作，被告未授權蕭武雲出具確認承諾
03 書，或事後承認其效力，況其上記載之日期疑似變造，被告
04 不受拘束。

05 (七)原告送達被告之存證信函，內容真偽不明，被告未予回應，
06 並非默認無異議。

07 三兩造不爭執事實：

08 (一)原告、蕭武雲、蕭武華、蕭武松四房為蕭賜榮、張金貴之
09 子，被告為蕭武雲之女。

10 (二)甲地原登記為原告、蕭武松共有，應有部分各2分之1。蕭武
11 松登記之應有部分於93年11月9日由蕭湘茹（蕭武松之
12 女）、被告、蕭偉銓（蕭武華之子）以拍賣為原因依序登記
13 取得其中10,000分之3,125、10,000分之625、10,000分之62
14 5，再於100年5月19日由蕭偉峪（蕭武松之子）以買賣為原
15 因登記取得其中10,000分之625。惟蕭武雲為甲地共有人，
16 應有部分4分之1，借名登記為原告所有，蕭武雲終止借名登
17 記後，請求原告將甲地應有部分4分之1移轉登記為蕭武雲所
18 有，業經民事另案判決蕭武雲勝訴確定，蕭武雲因而於113
19 年6月20日登記取得甲地應有部分4分之1。

20 (三)甲屋坐落甲地上，原為蕭賜榮所有，蕭賜榮於93年12月7
21 日、94年1月13日將甲屋應有部分逐年以贈與為原因登記為
22 被告單獨所有。

23 (四)甲屋長年出租他人收取租金，於扣除相關費用後，按甲地各
24 共有人應有部分比例分配，原告就甲地登記之應有部分雖為
25 2分之1，然其中4分之1為蕭武雲所有，借名登記為原告所
26 有，因此原告取得租金4分之1（惟甲地是否一併出租他人，
27 兩造尚有爭執）。

28 (五)以被告為出租人名義，於110年5月20日訂立之租賃契約書，
29 租賃標的物記載為「嘉義市○區○○里○○路0000號（不包
30 含西海岸活蝦部分）」，並以地籍圖謄本為契約書附件標示
31 承租範圍。

01 (六)以被告為出租人名義，於111年1月1日訂立之租賃契約書，
02 租賃標的物記載為「嘉義市○區○○里○○路0000號上之建
03 物（僅目前出租西海岸活蝦之部分）」，未以地籍圖謄本為
04 契約書附件標示承租範圍。

05 (七)原告執有之計算書記載「 $57,000 \div 4 = 142,500 -$ 」、「 $142,500 - 25,000 = 117,500 -$ 」、「鐵屋屋頂」、「（老大）」等文
06 字，蕭武雲曾在其上簽名並書寫「16/6」文字（惟計算書是
07 否因請求原告分攤甲屋修繕費而製作，兩造尚有爭執）。

08
09 (八)甲屋112年度房屋稅係由被告之母洪美華在其申設之嘉義市
10 農會帳戶提領現金繳納。

11 (九)原告執有已繳款之甲屋112年度房屋稅繳款書。

12 (十)原告執有甲屋6個年度之火災保險單。

13 (十一)蕭武雲於111年10月28日以被告之代理人名義，出具確認承
14 諾書，表明甲屋係借名登記為被告單獨所有，實際上原告應
15 有部分為4分之1，並由蕭武雲在「立確認承諾書人」、「代
16 理人」欄位分別簽署被告、蕭武雲姓名，其上復有被告、蕭
17 武雲之印文（惟蕭武雲有無代理權，及其有無在「立確認承
18 諾書人」、「代理人」欄位蓋章，兩造尚有爭執）。

19 (十二)原告於112年12月21日將存證信函送達被告，表明甲屋為借
20 名登記意旨，並為終止契約之意思表示。

21 四民事訴訟法第277條規定「當事人主張有利於己之事實者，就
22 其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平
23 者，不在此限」；民法第170條第1項規定「無代理權人以代理
24 人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效
25 力」，第529條規定「關於勞務給付之契約，不屬於法律所定
26 其他契約之種類者，適用關於委任之規定」，第759條之1第1
27 項規定「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權
28 利」。不動產登記之權利人應受民法第759條之1第1項規定之
29 保障，主張其非真正之權利人者，應就此事實負其舉證責任。
30 其次，稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
31 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 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任
02 關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上
03 所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，
04 倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
05 約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相
06 關規定，且借名者得請求出名者將財產移轉於借名者。本件原
07 告主張其為甲屋共有人，應有部分4分之1，原告為借名者，被
08 告為出名者，兩造間有借名登記關係存在之事實，為被告否
09 認，依前開法條規定及說明，應由原告就該有利於己之事實負
10 舉證責任。經查：

11 (一)蕭武雲於111年10月28日以被告之代理人名義，出具確認承
12 諾書，表明甲屋係借名登記為被告單獨所有，實際上原告應
13 有部分為4分之1，並由蕭武雲在「立確認承諾書人」、「代
14 理人」欄位分別簽署被告、蕭武雲姓名，其上復有被告、蕭
15 武雲之印文，此為兩造不爭執事實。惟被告否認將出具確認
16 承諾書之代理權授與蕭武雲，且不承認確認承諾書之效力，
17 原告亦未舉證證明蕭武雲有權代理被告，依民法第170條第1
18 項規定，被告不受確認承諾書之拘束。原告據此主張借名登
19 記關係存在，尚非可採。

20 (二)甲屋坐落甲地上，原為蕭賜榮所有，蕭賜榮於93年12月7
21 日、94年1月13日將甲屋應有部分逐年以贈與為原因登記為
22 被告單獨所有，又甲屋長年出租他人收取租金，於扣除相關
23 費用後，按甲地各共有人應有部分比例分配，原告就甲地登
24 記之應有部分雖為2分之1，然其中4分之1為蕭武雲所有，借
25 名登記為原告所有，因此原告取得租金4分之1，此為兩造不
26 爭執事實。然以被告為出租人名義，於110年5月20日訂立之
27 租賃契約書，租賃標的物是否包含甲地，文義不明，於111
28 年1月1日與他人訂立之租賃契約書，租賃標的物僅指甲屋，
29 又證人賴玉珠即蕭武華之配偶、蕭偉銓之母於本院結證後，
30 關於甲地有無出租他人之陳述，前後反覆，另被告提出之租
31 金簽收表，未經原告簽名，且原告否認內容真正，被告辯稱

01 甲地亦出租他人，尚非可採。惟甲屋坐落甲地上，且甲屋之
02 承租人使用甲地，則甲地共有人要求被告分配租金利益，不
03 違常情。原告得分配甲屋租金4分之1，除因甲屋可能有借名
04 登記外，亦可能因甲屋坐落在甲地上，而得按甲地應有部分
05 比例分配租金。原告據此主張借名登記關係存在，尚非可
06 採。

07 (三)原告執有之計算書記載「 $57,000 \div 4 = 142,500$ 」、「 $142,500 - 25,000 = 117,500$ 」、「鐵屋屋頂」、「(老大)」等
08 文字，蕭武雲曾在其上簽名並書寫「16/6」文字，此為兩造
09 不爭執事實。惟被告否認計算書係因請求原告分攤甲屋修繕
10 費而製作，又未經被告參與，難謂被告承認原告因有甲屋應
11 有部分4分之1，而發生分攤甲屋修繕費之義務。原告據此主
12 張借名登記關係存在，尚非可採。
13

14 (四)原告執有已繳款之甲屋112年度房屋稅繳款書及6個年度之火
15 災保險單，此為兩造不爭執事實。惟原告執有上開文書，是
16 否出自甲屋借名登記之原因，未據原告舉證，又甲屋坐落甲
17 地上，原告為分配租金，非無可能分攤甲屋之房屋稅或保險
18 費。原告據此主張借名登記關係存在，尚非可採。

19 (五)蕭武雲為甲地共有人，應有部分4分之1，借名登記為原告所
20 有，蕭武雲終止借名登記後，請求原告將甲地應有部分4分
21 之1移轉登記為蕭武雲所有，業經民事另案判決蕭武雲勝訴
22 確定，蕭武雲因而於113年6月20日登記取得甲地應有部分4
23 分之1，此為兩造不爭執事實。惟民事另案判決當事人與本
24 件不同，對於本件兩造無既判力，又甲地之共有關係及應有
25 部分比例如何，與甲屋之共有關係及應有部分比例，本不必
26 一致。原告據此主張借名登記關係存在，尚非可採。

27 (六)證明應證事實之證據資料，固不以可直接單獨證明之直接證
28 據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推
29 理，資以證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括
30 在內。甲屋原為蕭賜榮所有，其於生前已將甲屋贈與被告並
31 辦畢移轉登記，是甲屋並非蕭賜榮之遺產，原告無從以繼承

01 為原因取得所有權，遑論於取得所有權以後，借名登記為被
02 告所有。又甲屋既非原告直接移轉登記為被告所有，則蕭賜
03 榮是否出於疼愛被告之動機而移轉，亦無深究必要。原告所
04 舉借名登記存在之證據，不僅難以直接單獨證明，亦難以間
05 接證明，則其以借名登記契約業經終止為由，請求被告移轉
06 甲屋應有部分4分之1，為無理由，應予駁回。

07 五本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果
08 無影響，不另論述。

09 六訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

11 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

12 法 官 廖政勝

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並
15 按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

17 書記官 林金福