

臺灣南投地方法院民事判決

112年度重訴字第77號

原告 洪瑞竹

訴訟代理人 陳玟瑄律師

複代理人 李亞璇律師

被告 洪煜堂

訴訟代理人 康春田律師

上列當事人間返還借名登記不動產事件，經本院於民國113年12月10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、原告主張略以：

(一)原告、被告與兩造之母於民國80年10月間，共同出資新臺幣(下同)2,132萬元購買如附表一所示之房地(下稱系爭房地)，三方共同約定，系爭房地之所有權，由兩造各持有2分之1，兩造並合意將原告對於系爭房地應有部分2分之1之所有權，借用被告名義登記予被告名下，並由被告出名與出賣人簽訂房地買賣契約，原告則以現金支付出資額至少806萬5,626元予被告；嗣兩造為釐清系爭房地所有權歸屬，遂於87年5月5日將上開約定書立借名登記契約，契約內容詳如附表二所示(下稱系爭契約)，是兩造間就系爭房地，確有借名登記之法律關係存在，原告就系爭房地，實質上為所有權人，應有部分為2分之1。

(二)現原告類推適用民法第549條第1項規定，請求終止系爭契約，並以112年8月29日寄發台中大全街存證號碼000663號存證信函作為終止系爭契約之意思表示，該存證信函已於112年8月31日送達被告，是系爭契約業已合法終止，被告仍保有系爭房地全部之所有權登記，已屬不當得利，為此依民法

01 第541條第2項、第179條規定提起本件訴訟，請求被告將系
02 爭房地之應有部分2分之1所有權返還登記予原告等語。並聲
03 明：被告應將系爭房地其中應有部份2分之1之所有權返還登
04 記予原告；願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告答辯略以：

06 (一)系爭房地係被告於80年9月5日自行出資購買，買賣契約書於
07 同年月26日經臺灣臺北地方法院士林分院（於84年7月1日改
08 制為臺灣士林地方法院）公證處辦理公證，再由代書於80年
09 10月14日辦理移轉登記完畢，被告因此為系爭房地所有權
10 人，並全家入住系爭房地，長期使用居住至今30餘年，至兩
11 造母親於112年5月7日死亡前，原告未曾向被告主張有2分之
12 1之借名登記權利或有任何異議。被告基於親情，同意原告
13 及其配偶、女兒3人居住系爭房地，每月僅收取1萬元之餐
14 費，原告卻於兩造母親死亡後，憑空杜撰事實提起本件訴
15 訟，被告已寄發台中民權路郵局營收股001828號存證信函通
16 知原告不再允許原告及其配偶、女兒3人繼續居住系爭房
17 地，並應於112年12月30日前搬離。

18 (二)兩造雖於87年5月5日書立系爭契約，但系爭契約內容並無兩
19 造間就系爭房地設有借名登記法律關係之約定，最多僅係兩
20 造為合資購買系爭房地之協議而已，且原告並未按系爭契約
21 之約定給付出資額724萬1,216元，被告即無須移轉系爭房地
22 應有部分2分之1登記予原告，故請求法院駁回原告之訴等
23 語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)系爭房地於80年10月14日因買賣原因登記為被告所有（權利
27 範圍：1分之1）。

28 (二)兩造於87年5月5日簽立系爭契約，系爭契約由被告親筆書
29 寫，並經兩造簽名、蓋章，雙方約定契約如附表二所示。

30 (三)原告自81年起至111年11月止，約30年，每月均給付1萬元予
31 被告。

01 (四)原告於93年5月31日起戶籍設定於系爭房地，其配偶即訴外
02 人徐綺瑩及女兒洪筱婷自84年12月29日起戶籍設定於系爭房
03 地，且配偶徐綺瑩為戶長。原告全家、被告全家及兩造父母
04 親於交屋後陸續遷入系爭房屋居住至今，原告於109年4月23
05 日將其個人戶籍遷至臺北市新生北路。被告目前沒有設籍在
06 系爭房地，其子洪嘉隆自81年3月19日即遷入系爭房地，至
07 今與其女洪譽芳、其子洪譽境、被告之女洪嘉璐、女婿陳文
08 謙仍設籍在該處。

09 (五)原告於112年8月29日以台中大全街郵局存證號碼000663號存
10 證信函向被告表示終止系爭契約借名登記意思，該存證信函
11 於112年8月31日送達被告。

12 (六)被告以被證七存證信函請原告搬離現居處。

13 四、兩造爭執事項：

14 (一)兩造是否就系爭房地成立借名登記契約？

15 (二)原告請求被告將系爭房地應有部分2分之1所有權移轉登記予
16 原告有無理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條定有明文。又請求履行債務之訴，除被
20 告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其
21 主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告
22 於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分配之原
23 則（最高法院43年度台上字第377號判決參照）。次按借名
24 登記非信託契約，乃一方就其所有應經登記之財產，假借他
25 方為登記名義人。是借名契約係就借名登記之財產仍由借名
26 者自行管理、使用、處分之契約，並無使出名者取得實質所
27 有權或其他權利之意思。原告主張兩造間存有系爭借名登記
28 契約，經被告否認，自應由原告舉證證明系爭房地應有部分
29 2分之1為其之財產，及兩造間就此部分有借名登記契約之意
30 思表示合致。

31 (二)經查：

- 01 1.原告雖主張兩造間於80年10月間，就系爭房地應有部分2分
02 之1有借名登記之法律關係等語，然如其主張為真實，按理
03 應於系爭房地登記於被告名下之時即簽立書面協議以確保原
04 告權益，而非遲至被告取得系爭房地所有權後近7年，始於8
05 7年5月5日簽立系爭契約。
- 06 2.又原告自承系爭房地由兩造、兩造之母共同出資購買，原告
07 出資至少724萬1,216元等情，苟若為真，原告出資僅約買賣
08 價金總額的3分之1，並非總額的2分之1，則其何以可取得應
09 有部分2分之1之所有權，未見原告說明。況且，取得財產原
10 因多端，尚不得僅以出資推論借名登記契約之合意存在。本
11 件依原告主張，系爭房地尚有第三人即兩造之母共同出資，
12 自難僅以原告個人出資，即認兩造間存有借名登記。
- 13 3.又依系爭契約之文義內容所載，實亦無從證明在簽立系爭契
14 約之前，原告本即有系爭土地應有部分2分之1之所有權，且
15 借名登記在被告之名下，則系爭契約至多僅能證明兩造於87
16 年5月5日，約定以系爭契約所載出資金額724萬1,216元，作
17 為原告取得系爭房地應有部分2分之1之對價。故系爭契約無
18 法證明兩造間就系爭房地應有部分2分之1，存有借名登記之
19 法律關係。
- 20 4.至原告主張其與配偶、子女住於系爭房地內已逾30年，對系
21 爭房地有管理及使用權限等語。惟原告與被告為兄弟，且兩
22 造父母同住系爭房地，為原告所不爭執，且有其2人死亡證
23 明書、病症暨失能診斷證明書所載之死亡地點及場所、現居
24 地址可參（本院卷二第219頁、第223頁），則被告同意原告
25 一起居住於系爭房地，並由原告按月支付費用1萬元，亦合
26 乎常情。且被告之子亦自81年起即設籍系爭房地，為兩造所
27 不爭執；系爭房地之房屋稅及地價稅自81、82年間起，均由
28 被告繳納，亦有被告提出之房屋稅繳款書地價稅繳款書可佐
29 （本院卷一第119-171頁、第175-231頁），故原告居住於系
30 爭房地之事實，尚不足證明其就系爭房地應有部分2分之1與
31 被告有成立借名登記之法律關係。

01 (三)從而，原告所舉證據均不足使本院認定兩造間存有借名登記
02 契約關係存在，故原告主張基於借名登記契約終止後所生之
03 權利即類推適用民法第541條第2項、民法第179條規定，訴
04 請被告應將系爭房地應有部分2分之1所有權移轉登記予原
05 告，即屬無據。

06 六、綜上所述，本件原告類推適用民法第541條第2項、179條之
07 規定，請求被告移轉系爭房地應有部分2分之1，為無理由，
08 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
09 麗，應併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，併予敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

15 民事第一庭 法官 蔡志明

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

20 書記官 張雅筑

21 附表一：

22

編號	項目	不動產坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○ 段○○段0000地號	171	1分之1
2	建物	臺北市○○區○○ 段○○段000○號 (門牌號碼：臺北 市○○區○○路0段 00巷00弄00號)	總面積：341.47 一層：75.69 二層：73.90 三層：35.82 地下一層：45.36 地下二層：110.70	1分之1

附表二：如本院卷一第25至27頁之系爭契約條文

民國八十年10月購置：

台北市○○區○○路0段00巷00弄00號

一、房價2100萬+仲介20萬+契稅10萬+代書1萬+貸費1萬=2132萬

瑞竹款0000000元 ┌

出資大山0000000元 | (洪煜堂蓋章)

中和會387000元 | 計724,1216元 出資款項

款項獎金利息等271075 ┘ (+中和出售房款及草屯土地款項)

二、此棟房屋所有產權由洪煜堂及洪瑞竹各有貳分之壹權利。

三、其權利一方不得隨意變更或出售，需由雙方同意使可行使權利。
。

權利人 洪煜堂 (蓋章)

權利人 洪瑞竹 (蓋章)

中華民國八十七年五月五日