臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2095號

原　　告　林甚

訴訟代理人　吳志南律師

　　蔡孟彤律師

被　　告　許家瑋(即許李玉珠之繼承人)

000000000000000000

　　吳健治

訴訟代理人　吳秋宏

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國112年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告許家瑋應將門牌號碼新北市○○區○○○路00巷0號3樓及新北市○○區○○○路00巷00號3樓之房屋所有權移轉登記予被告吳健治，被告吳健治應將上開房屋所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告吳健治、許家瑋負擔。

三、本判決第一項於原告以新台幣96萬元供擔保後，得假執行。但被告吳健治、許家瑋以新臺幣287萬0,020元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部。民事訴訟法第262條第1項亦有明文。原告於民國111年11月28日具狀撤回被告許富銀、許靜宜、許怡萍之起訴，被告訴訟代理人當庭表示同意撤回。揆諸上開規定，已生撤回之效力，本院自無庸審究此部分。

貳、原告主張：

一、被告吳健治於民國69年間，與訴外人黃義吉合建新北市○○區○○○路00巷0號及10號之房屋，並約定由黃義吉之表妹即訴外人許李玉珠擔任出名人，二人與許李玉珠成立借名登

記契約，將新北市○○區○○○路00巷0號3樓、10號3樓之房屋(以下合稱系爭房屋，分則逕稱9號3樓、10號3樓)借名登記於許李玉珠名下。

二、嗣後被告吳健治將系爭房屋出賣予原告，雙方成立買賣契約，原告付清買賣價金並遷入居住，迄今已逾40載，系爭房屋之水電費、地價稅亦由原告繳納，且原告亦已於105年12月間經由斯時與吳健治合建系爭房屋之地主林鴻漳取得前開879地號土地部分所有權(已將之贈與孫女黎思婷)。然而當時吳健治因投資失利、經濟狀況不佳，導致其無法繳納過戶稅並未於買賣房屋之時即時地將系爭房屋過戶予原告。就系爭房屋過戶之事宜，吳健治曾多次前往許李玉珠之戶籍地，但卻未能找到人。

三、原告於109年間欲立遺囑分配名下財產時，始悉系爭房屋仍登記在許李玉珠名下。依原告與被告吳健治間之買賣契約，吳健治負有移轉系爭房屋所有權予原告之義務，卻怠於向許李玉珠主張終止借名登記契約，致無法將系爭房屋所有權移轉登記予原告。吳健治本得類推適用民法第549條第1項之規定，隨時終止借名登記契約，原告為保全自己債權，業於許李玉珠生前之110年9月30日，依民法第242條、第549條第1項之規定，代位吳健治以律師函為終止系爭房屋之借名登記契約之意思表示，許李玉珠已於110年10月5日收受律師函，則系爭借名契約依法已生終止之效力。

四、原告輾轉得知許李玉珠業於110年12月21日離世，系爭房屋依民法第1148條第1項規定由其繼承人即被告許家瑋單獨繼承。被告吳健治自得類推適用民法第541條第2項規定請求被告許家瑋將系爭房屋所有權移轉登記予伊。復因系爭契約已依法終止，依民法第263條準用第259條第1款規定，被告許家瑋應負回復原狀之責；又被告許家瑋已失法律上原因卻繼續登記為系爭房屋所有權人，是依民法第179條規定，被告許家瑋亦應負不當得利返還責任；此外，因被告許家瑋並非系爭房屋實際所有權人，則吳健治亦得依民法767條規定請

求被告許家瑋將系爭房屋所有權移轉登記予伊，再由吳健治將系爭房屋依照買賣契約之約定，移轉所有權登記予原告。故原告依民法第179條、第263條準用第259條第1款、第767條及類推適用第541條第2項規定，請鈞院擇一判決被告將系爭房屋移轉登記予吳健治，再由吳健治將系爭房屋所有權移轉登記予原告。並聲明：(一)被告許家瑋應將門牌號碼新北市○○區○○○路00巷0號3樓及新北市○○區○○○路00巷00號3樓之房屋所有權移轉登記予被告吳健治，被告吳健治應將系爭房屋所有權移轉登記予原告。(二) 原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告方面：

一、被告許家瑋：

(一)原告非本訴之土地所有權人，依建物謄本所載系爭9號3樓，現土地所有權人為洞水宮，系爭10號3樓現土地所有權人為黎思婷，故本案為無效之訴。

(二)依時序本件之土地所有權之變動如下：系爭9號3樓為90年9月28日由賴某因買賣，將其土地持分登記在洞水宮名下，109年3月16由張某因贈與將其土地持分登記在洞水宮名下。系爭10號3樓為109年3月16由林某因贈與登記在黎思婷名下。

(三)建物所有權因許李玉珠死亡，則由被告許家瑋因分割繼承而登記之。故原告所提40多年前即支付價金購買系爭房地，實為子虛。前述二戶建物於71年1月12日即第一次登記於許李玉珠名下，為建物完工取得使用執照後即登記之，除89年10月11日因地籍圖重測外，並無任何異動之登錄。

(四)原告稱吳健治約定由許李玉珠擔任系爭房屋之登記名義人，惟於111年5月25日於鈞院三重簡易庭調解中，吳健治陳稱買屋者是許李玉珠，後吳健治又賣給原告，故此為吳健治一屋二賣。吳健治亦陳稱因黃義吉之介紹，邀約許李玉珠為起造人。

(五)依最高法院107年度台上字第1437號：「房屋原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有

權而言，與該行政上起造人名義之誰屬無關。」又最高法院96年度台上字第2851號民事判決：「主管機關核發建造執照所在之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，未辦建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人。」故許李玉珠僅為聲請核發建造執照之起造人，且許李玉珠依法做建物第一次登記為房屋所有權人。

(六)否認系爭房屋為借名登記，系爭房屋第一次登記就是被告母親許李玉珠之名義，根本無借名登記之資料，應該是被告母親私房錢買的房子。吳健治稱本件為借名登記，因吳健治與黃義吉為合夥人，既是合夥則黃義吉應以出資比例分配其應得之部分產權。且吳健治聲稱二人分3、4樓，故黃義吉應分配之建物所有權，吳健治並未充分揭露。因黃義吉之長子黃軍憲與其母合謀，於106年4月26日將已患有老人癡呆症之許李玉珠，帶往臺北市士林區行政中心重新辦理身分證、印鑑證明，及至台北富邦銀行開立存款帳戶，後因許李玉珠之子女發現，因黃軍憲之母黃李沂玲與許李玉珠為姊妹關係，故要求黃軍憲立切結書以免造成許李玉珠之權益受損。因切結書中載有本案訴訟標的有債權債務關係，請傳訊黃軍憲以確認許李玉珠並非借名登記。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。

二、被告吳健治：

(一)當初我跟地主林鴻漳合建，我分得新北市○○區○○○路00巷0號3樓、4樓及10號3樓、4樓，因為我的朋友黃義吉想要投資，希望9號、10號的3樓用他小姨子許李玉珠借名去聲請建照，如果有人買的時候，許李玉珠再登記給買主，後來是原告買9號3樓、10號3樓，但因為30萬元沒有給我，所以沒有辦理移轉登記，大約3、4年前原告來找我，我去找許李玉珠，有找到地址而沒有人住，後來在1、2年前原告找到許李玉珠，許李玉珠家裡的人說許李玉珠身體狀況不好，沒辦法

處理，而她們的小孩不知道這些事情，所以也沒有處理。原告30萬元已經給我了。

(二)前開房屋是我跟黃義吉合資，而我們一起賣給林甚。合建及買賣的資料，因為時間很久，已經找不到。許李玉珠只是借名而已，沒有買賣也沒有投資。並聲明：同意原告之請求。

肆、本院之判斷：

一、原告主張被告吳健治於69年間，與訴外人黃義吉合建新北市○○區○○○路00巷0號及10號之房屋，並約定由黃義吉之小姨子即訴外人許李玉珠擔任出名人，二人與許李玉珠成立借名登記契約，將系爭房屋借名登記於許李玉珠名下。嗣被告吳健治將系爭房屋出賣予原告，原告付清買賣價金並遷入居住，迄今已逾40載。依原告與被告吳健治間之買賣契約，吳健治負有移轉系爭房屋所有權予原告之義務，卻怠於向許李玉珠主張終止借名登記契約，致無法將系爭房屋所有權移轉登記予原告。原告為保全自己債權，業於許李玉珠生前之110年9月30日，代位吳健治以律師函為終止系爭房屋之借名登記契約之意思表示，許李玉珠已於110年10月5日收受律師函，則系爭借名契約依法已生終止之效力。嗣許李玉珠於110年12月21日死亡，系爭房屋由被告許家瑋單獨繼承。故原告得依民法第242條代位吳健治行使對被告許家瑋之請求權，依民法第179條、第263條準用第259條第1款、第767條及類推適用第541條第2項規定，請鈞院擇一判決被告將系爭房屋移轉登記予吳健治，再由吳健治將系爭房屋所有權移轉登記予原告等情。然為被告以前詞所拒。是本件爭執要點為：被告吳健治與許李玉珠間就系爭房屋有無借名登記契約存在？原告與被告吳健治就系爭房屋是否有買賣契約？原告請求被告許家瑋將系爭房屋所有權移轉登記予被告吳健治，被告吳健治應將系爭房屋所有權移轉登記予原告，是否有理由？茲就兩造爭執事項分述如下。

二、被告吳健治與許李玉珠間就系爭房屋有無借名登記契約存在？原告與被告吳健治就系爭房屋是否有買賣契約：

(一)按稱「借名登記」者，謂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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，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，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529 條規定，適用民法委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照)。次按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記在他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約(最高法院109年度台上字第222號判決意旨參照)。

(二)被告吳健治係建商，於69年間與訴外人黃義吉合資，與地主林鴻漳合建新北市○○區○○○路00巷0號及10號之房屋，此據證人林鴻漳本院審理中證稱：伊居住○○○市○○區○○○路00巷00號2樓，伊是該房屋座落土地之地主，伊母親買的舊房子跟吳健治合建等語。該合建案約定吳健治分得新北市三重區文化北路87巷9號3樓、4樓及10號3樓、4樓，黃義吉希望9號、10號的3樓用他小姨子許李玉珠借名去聲請建照，房屋出售時再由許李玉珠登記給買主，許李玉珠只是借名而已，沒有買賣也沒有投資。此亦據被告吳健治自承在卷(見本院卷第252頁筆錄)，並有吳健治手寫書稿影本附卷可證(見本院卷第161頁)。

(三)嗣被告吳健治將系爭房屋出賣予原告，雙方成立買賣契約，原告給付買賣價金(尚欠30萬元)並遷入居住。此為被告吳健治自承在卷。復經證人林鴻漳證稱：原告自從蓋新房子後就住在那裡了，聽其母親說系爭房屋原告是向建商買來的。證人賴碧雲證稱：伊居住○○○市○○區○○路○段000巷00號2樓，住很久了，最少住了40年，伊認識原告40多年了，我們做生意在隔壁。原告住在系爭房屋幾十年了。系爭房屋

原告是向吳健治買的(在庭上指認被告吳健治）。伊有聽說原告的房子並沒有過戶，當時買房子的時候，吳健治沒有辦好，所以連房子的水、電都是原告聲請的各等語。核與原告主張其遷入系爭房屋居住，迄今已逾40載，系爭房屋之水電費、地價稅亦由原告繳納等事實相符。並有原告所提系爭房屋107年、110年、111年地價稅繳款書3件、系爭房屋106年、107年、109年、110年之水費繳費憑證14件、系爭房屋107年、109年、110年之電費未繳通知4件、電費繳費憑證4件、台灣電力公司台北西區營業處證明系爭房屋109年1月至110年11月之電費均已如數繳納之回函4件、臺北自來水事業處90年2月至112年2月之水費繳納明細表8件、台灣電力公司台北西區營業處102年1月至112年1月如數收清電費函2件等影本為證(見重司調卷第21至47、本院卷第317、319、279至289頁)。原告亦已於105年12月間經由當時與吳健治合建之地主林鴻漳取得前開879地號土地之應有部分，並轉贈其孫女黎思婷，亦有系爭879地號土地登記公務用謄本及異動索引可證(見本院卷第43、121頁)。

(四)綜上所述，原告向被告吳健治購買系爭房屋，已付清買賣價金，自系爭房屋建築完成後即占有使用迄今已逾40年，其後已自地主取得系爭房屋之基地879地號之應有部分，且負責繳納系爭房屋之地價稅、水電費。而吳健治與許李玉珠就系爭房屋成立借名登記之法律關係，亦據吳健治陳明在卷。則原告持續行使系爭房屋之所有權能並負擔義務，揆諸首揭說明，即得憑此等間接事實，推理證明被告吳健治與許李玉珠間就系爭房屋成立借名登記之法律關係，被告吳健治已將系爭房屋出售原告，原告已付清價金等為真實可採。被告許家瑋雖否認其情，並辯稱系爭房屋係其母親以私房錢所購買，於建物完工取得使用執照後即登記母親名下至今，除89年10月11日因地籍圖重測外，並無任何異動之登錄，且無借名登記之資料、吳健治係一屋二賣云云。惟被告許家瑋並不否認其與母親等從未占有使用過系爭房屋，亦從未繳納過房

屋稅等稅費，亦無其母親購買系爭房屋之契約或出資證明等資料，所謂一屋二賣亦為吳健治所否認，被告許家瑋無法證明其母親許李玉珠有持續行使系爭房屋之所有權能並負擔義務，是其辯稱系爭房屋為其母親所購買云云，難為有利被告許家瑋之認定。

(五)至於被告許家瑋聲請傳訊證人即黃義吉之子黃軍憲，欲證明許李玉珠並非借名登記等情，證人黃軍憲證稱：伊母親與許李玉珠是親姊妹，伊有陪同其等在106年4月26日至臺北市士林區行政大樓辦理許李玉珠身分證遺失補發及變更印鑑證明，之後又至台北富邦銀行開立存款帳戶，那時只知道是要處理吳健治的事，詳細情形是他們上一代的事，伊並不清楚。有關新北市三重區文化北路87巷9號3樓、10號3樓這兩間房子，聽吳健治說跟許李玉珠有債權債務關係，只知道這樣。證人黃軍憲未能確知系爭房屋許李玉珠與吳健治間之債權債務關係為何，自無法證明許李玉珠並非借名登記，難為有利被告許家瑋之證據。

三、原告請求被告許家瑋將系爭房屋所有權移轉登記予被告吳健治，被告吳健治應將系爭房屋所有權移轉登記予原告，是否有理由：

(一)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第549條第1項、第179條定有明文。次按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。民法第348條第1項、第242條前段亦有規定。

(二)依原告與被告吳健治間之買賣契約，吳健治負有移轉系爭房屋所有權予原告之義務，其怠於向許李玉珠主張終止借名登記系爭契約，致無法將系爭房屋所有權移轉登記予原告。吳健治本有權類推適用民法第549條第1項之規定，隨時終止借名登記契約，原告為保全自己債權，於許李玉珠生前之110

年9月30日，依民法第242條、第549條第1項之規定，代位吳健治以律師函向許李玉珠為終止系爭房屋之借名登記契約之意思表示，許李玉珠已於110年10月5日收受律師函，此有律師函及回執可證(見重司調卷第63至64頁、本院卷第315頁)。則系爭借名契約依法已生終止之效力。

(三)嗣許李玉珠已於110年12月21日死亡，系爭房屋依民法第1148條第1項之規定由其繼承人即被告許家瑋單獨繼承，此為被告許家瑋所是認，並有建物登記第一類謄本可證(見本院卷第99、115頁)。則原告主張依民法242條代位吳健治行使對被告許家瑋之請求權，依民法第179條及類推適用第541條第2項規定，請求被告將系爭房屋移轉登記予吳健治，再由吳健治將系爭房屋所有權移轉登記予原告，即屬有據。

四、從而，原告依民法242條、類推適用民法第549條第1項規定終止被告吳健治與許李玉珠間就系爭房屋之借名登記契約，暨依民法第179條及類推適用第541條第2項之規定，請求被告許家瑋應將系爭房屋之所有權移轉登記予被告吳健治，被告吳健治應將系爭房屋所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、又按原告起訴以單一之聲明，主張數項訴訟標的之法律關係，並請求法院選擇其中之一為原告勝訴判決，而未定有先後之順序，此為訴之選擇合併。本院既認依民法第179條及類推適用第541條第2項之規定之訴訟標的為有理由而為原告勝訴判決，則原告另依民法第263條準用第259條第1款、第767條之規定而為請求之部分，本院自無庸再予審認，附此說明。

六、原告與被告許家瑋分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。另本院並依職權宣告被告吳健治預供擔保得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　毛崑山

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　童淑敏