

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1997號

原告 林協生

訴訟代理人 趙友賢律師

複代理人 黃柏融律師

被告 林世傳

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於中華民國112年12月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○號建物即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號十樓房屋所有權權利範圍二分之一移轉登記予原告，與原告為分別共有。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應將新北市○○區○○段00○號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000號10樓，權利範圍：全部）之房屋所有權應有部分二分之一移轉登記予原告分別共有。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）事實緣由：

1、原告林協生與被告為親兄弟之關係，原新北市○○區○○段000地號土地為家族財產，並由家族長輩與建商合建大樓，建成後家族間包含原、被告二人及訴外人林火木、林玉郎合計兄弟共4人、其他親友分配740地號土地、建物之所有權。因740地號土地座落於工業區，需以商號、公司之名義擔任原始起造人方可較為順利進行興建房屋之事宜，又商號為獨資之事業，僅得以一人為負責人，是以兩造遵循父親林慶順之意思、工業區登記便利起見，由林世

傳擔任承忠織造廠之代表人、林火木擔任常昌實業社之代表人，與其他親戚所開立之工廠一同擔任起造人，此有臺北縣政府工務局建築使用執造、申請書可佐（原證8），並約定將坐落於新莊區安泰段740地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路000號9樓、10樓，平均分配予兩造與訴外人林火木、林玉郎共四人共有。其中10樓房屋借名登記於被告名下（參原證1），然實則應為原告、被告兩人所共有；9樓房屋借名登記於林火木名下（參原證2），然實則為林火木及林玉郎所共有，合先敘明借名登記之緣由。

2、林火木與林玉郎所共有之9樓房屋，雖9樓房屋仍登記於林火木名下，然林火木並不否認實際所有權人為林火木與林玉郎所共有，故為了避免移轉登記有相關行政規費、增值稅之支出，故渠等二人間之借名登記法律關係仍存在，現仍未登記為林火木、林玉郎所共有。

3、詎料，被告於兩造分割遺產調解案件時，出言恐嚇表示要將新北市○○區○○段00○號，門牌號碼新北市○○區○○路000號10樓之房屋（下稱系爭房屋）斷水斷電、否認借名登記關係之存在，實令原告甚感錯愕。此等借名登記之事既為兩造及家族成員所明知，被告竟不顧兩造間之約定、法律關係、兄弟情誼，而出言恐嚇原告且不願將借名登記之系爭房屋移轉登記回兩造分別共有，是以原告迫於無奈，僅得提起此訴。

（二）系爭房地係坐落於工業區，家族間為便利申請建築執照，故均以公司行號之名義擔任原始起造人，此為兩造及家族成員間所明知，且有原證8之證物可佐：

1、系爭房地位於工業區（原證1、2之謄本上有記載主要用途為廠房，辦公室，單身宿舍，工商用），是以兩造、家族之各成員皆以公司、工廠、企業社為名義擔任原始起造人，此有原證8之證物可佐。

2、兩造遵循父親林慶順之意旨由林火木、被告作為代表設立

01 商號，並由該二人所擔任負責人之商號擔任原始起造人，
02 於建成房屋後，則以林火木、被告二人為系爭房屋之登記
03 名義人即形式所有權人。

04 (三) 兩造間確實成立借名登記之契約：

- 05 1、按「稱『借名登記』者，謂當事人約定一方將自己之財產
06 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允
07 就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名
08 者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容
09 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約
10 之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。」（最
11 高法院98年度台上字第990號民事判決意旨參照）
- 12 2、準此以言，借名登記之法律關係性質上與委任契約同視，
13 得類推適用民法委任之相關規定。
- 14 3、系爭房屋自建成以來之房屋稅、地價稅、水費、電費、電
15 信費皆由原告、原告之父親林慶順所繳納（參原證3至
16 7），被告亦未曾過問此事，可證其明知房屋實際上為兩
17 造共有。雖被告辯稱原告並未親自繳納云云，然於兩造父
18 親林慶順健在時，兩造之財產、繳費事宜本就為父親林慶
19 順統籌管理，該繳納費用之資金自得解釋為被告、原告皆
20 有繳納，嗣林慶順於000年0月間過世後，被告不多加過問
21 家族間之事宜，是該等房屋稅等金額，皆是由原告委請親
22 友、原告之兒子為繳納，故方得提出繳納之證明單據；設
23 若真如被告所抗辯非原告繳納，豈非無人繳納該等費用？
- 24 4、且，原告自系爭房屋建造完成後至今皆居住於系爭房屋中
25 約30年，可證原告為實質所有權人，方得以對於系爭房屋
26 有使用、居住之權利。
- 27 5、本件依前揭最高法院見解，原告與被告就系爭房屋間之法
28 律關係，從登記事實及土地、建物使用狀態及各金流明細
29 等證物，堪認兩造就系爭房屋成立借名登記契約甚明，從
30 而系爭房屋之法律爭議處理，應適用委任關係之規定，系
31 爭房屋所有權應有部分二分之一實為原告所有。

01 6、又觀112年11月7日之言詞辯論筆錄：「證人林火木：『因
02 為當初是工業區，工廠設立只有一個代表人，爸爸有說一
03 層樓登記一個人的名字，實際上是兩個人共有一戶。』原
04 告複代理人：『你的意思是該建物坐落在工業區，又因為
05 要合法興建，必須用工廠名義，工廠名義只能由一人當獨
06 資商號代表人，所以父親才會與孩子們協商由一人代表登
07 記該人名字？』證人林火木：『是。』……原告複代理
08 人：『10樓的房屋是登記誰的名字，實際上是誰所
09 有？』證人林火木：『10樓是登記在被告名下，實際
10 上是被告與原告共有。』原告複代理人：『當初父親提出
11 此建議時，四個小孩都有答應這個借名登記的事實？』證
12 人林火木：『是。』」足徵兩造對於系爭房屋確有借名登
13 記之契約存在。

14 (四) 再按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
15 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
16 同。」民法第179條定有明文。是以，自起訴狀繕本送達
17 被告時與被告間就系爭房屋之借名登記關係即終止，被告
18 已無法律上之原因享有應歸屬於原告就系爭房屋所有權之
19 登記利益，被告繼續登記為所有權人已造成原告之損害，
20 自屬構成不當得利，是原告亦得依民法第179條規定，請
21 求被告將系爭房屋之所有權移轉登記予原告。

22 (五) 綜上所述，原告以起訴狀繕本做為終止借名契約之意思表
23 示並爰依民法第179條、第767條第1項、類推適用民法第5
24 41條第2項之規定，請求被告將系爭建物所有權應有部分
25 二分之一辦理所有權移轉登記予原告，洵屬有據。

26 (六) 前次蒙鈞院安排調解之期日，然因被告表示僅願意以500
27 萬元和解，然該房屋之價值的一半遠高於500萬，是以原
28 告礙難同意此一條件，特此陳報調解之情形予鈞院。

29 二、被告方面：

30 聲明：駁回原告之訴。

31 其陳述及所提出之證據如下：

01 (一) 原告說他已經繳了近30年房屋稅，原告是一個聽障人士，
02 國語認識程度大概只有小一，他大概已經3、40年沒有工
03 作，哪來的錢繳這些地價稅、房屋稅，所以我不曉得原告
04 所謂房屋稅都是他在繳的，請原告提出繳納證明，因為原
05 告提出繳納通知書都是新莊農會，原告在新莊農會應該有
06 帳戶，不然怎麼會跑到新莊農會去繳。自從我父親死後，
07 我離開之後，原告說水電都是他繳，我沒有住在那邊，我
08 房子借他住，難道我還要幫原告繳納水電費用嗎？原告書
09 狀說所有的費用都是我父親在繳，我曾經調查我爸爸新莊
10 農會帳戶裡面帳本流向，我並沒有發現他有任何的金錢是
11 繳這些房屋稅、地價稅，請原告提出新莊農會帳號，什麼
12 時候繳納的，提出證明。

13 (二) 林火木收了我父親的房租，請林火木提出證明，證明那些
14 錢用到哪裡，因為裡面都是我的錢，那些錢都是拿去幫我
15 繳房屋稅、地價稅。

16 (三) 原告稱所有地價稅房屋稅都是原告在繳，原告都沒有收
17 入，如何繳？證人說所有錢都是我父親在繳，我去查我父
18 親農會帳戶沒有這些錢繳納紀錄，這些錢是從哪來？我搬
19 出10幾年，說我很不孝，我無法接受，我為何搬出去，證
20 人林火木很清楚。反正我問林火木，林火木也不會回答，
21 就這樣子。證人林火木認為這是借名登記，所以他當時認
22 為如果是這樣，大家來抽籤，但我不認為是借名登記。

23 (四) 證人林火木有提到父親當下有召集我們四個兄弟，說登記
24 在我名下的理由或原因，林火木先生並沒有提到日期或什
25 麼時候，當時申請權狀時，我人已經不在國內，他所說的
26 事實是不對的。原告有提到當我父親死後，他所繳的費用
27 都是由林火木代繳，但第一年的繳費是從我的房租租金繳
28 費，並非如原告所述都是由林火木代繳。我第一次開庭有
29 請原告提出他所繳費的證據，原告都沒有提出，所以表示
30 費用都不是原告代繳。

31 貳、得心證之理由：

01 一、原告主張坐落新北市○○區○○段00○號建物（重測前為營
02 盤段營盤前小段638建號）即門牌號碼新北市○○區○○路0
03 00號10樓房屋所有權（本件請求不包含土地）之登記名義人
04 為被告林世傳，目前為原告所居住等節，為被告所不爭執，
05 並有原告提出之土地登記謄本、建物登記謄本在卷可參，則
06 原告此部分主張自堪信為真實。

07 二、原告又主張前揭系爭房屋係兩造共有，權利比例各二分之一
08 等語，但為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

09 （一）依證人即兩造之兄林火木到庭陳稱：「（新莊中正路588
10 號10樓房屋）這是工業區，當初申請建照是工廠設立，代
11 表人是被告，我是住9樓，9樓是登記我的名字。」、「4
12 個（小孩），我是老大，原告是老二，被告是老三，林玉
13 郎是老四。」、「是民國80幾年，差不多有30幾年了。整
14 棟房子總共有10樓。」、「是我爸爸和我爸爸兄弟蓋的，
15 所以1、2、3樓是我爸爸和他弟弟每個人都有持分。」、「
16 「（原告複代理人問：9、10樓房子坐落的土地登記在誰
17 名下？）答：是我們四個兄弟都有持分，持分都是16分之
18 1，16分之1包括1、2、3樓的持分都有。」、「（原告複
19 代理人問：為何會如此登記，建物為何不登記是共有的？）
20 答：因為當初是工業區，工廠設立只有一個代表
21 人，爸爸有說一層樓登記一個人的名字，實際上是兩個人
22 共有一戶。」、「（原告複代理人問：你的意思是該建物
23 坐落在工業區，又因為要合法興建，必須用工廠名義，工
24 廠名義只能由一人當獨資商號代表人，所以父親才會與孩
25 子們協商由一人代表登記該人名字？）答：是。」、「9
26 樓是登記在我名義下，實際上是我和林玉郎二人共
27 有。」、「10樓是登記在被告名下，實際上是被告與原告
28 共有。」、「（原告複代理人問：當初父親提出此建議
29 時，四個小孩都有答應這個借名登記的事實？）答：
30 是。」、「（當時）原告應該有30幾歲了，被告應該20幾
31 歲吧。」、「（原告複代理人問：興建房子的資金是誰出

01 的？）答：是爸爸他們兄弟共同出資的。」、「（9樓目
02 前住是誰住？）答：是我跟林玉郎在住。」、「（10樓是
03 誰住？）答：是原告在住，本來被告也在住，被告已經搬
04 出去10幾年了。」、「（原告複代理人問：父親過世前
05 9、10樓的水、電費費、地價稅、都是誰在繳？）答：都
06 是父親在繳的。」、「（原告複代理人問：父親過世後誰
07 在繳？）答：9樓是我自己在繳的，10樓應該是被告在繳
08 的。」、「因為單子我沒有看到，所以我不確定是誰在繳
09 的，9樓是我的名字所以都是我在繳的。」、「（原告複
10 代理人問：你說9樓是你與林玉郎共有，為何沒有跟他拿
11 一半水電費？）答：兄弟之間，反正就兩個人在住而已，
12 不用算那麼清楚。」、「（原告複代理人問：9樓確實是
13 借名登記在你名下，實際你與林玉郎共有，10樓是借名登
14 記在被告名下，實際上是原被告共有？）答：對。」等
15 語，此有本院112年11月7日言詞辯論筆錄在卷可參。則依
16 證人林火木所陳述之情節觀之，系爭房屋並非兩造所出資
17 興建，而係兩造及證人之父親及其兄弟等共同出資興建，
18 故於其父親過世之前，概由其父親繳納系爭房屋之相關稅
19 捐等，且由兩造等兄弟四人合住於9樓及系爭10樓房屋
20 內，嗣後被告自行遷出，使系爭10樓房屋由原告單獨居住
21 等節，堪以認定。

22 （二）另依原告所提出之系爭房屋使用執照（臺北縣工務局81莊
23 使字第1386號，發照日81年12月5日），該原門牌號碼新
24 莊市○○路000號房屋，使用分區為工業區，地下層用途
25 為防空避難室兼停車場，1樓用途為廠房停車場，2樓至10
26 樓用途均為廠房辦公室單身宿舍，所列起造人自1樓至10
27 樓之樓別依序為：①興泰鐵工廠有限公司二廠代表人林慶
28 順、②興泰鐵工廠有限公司二廠代表人林慶順、③興泰鐵
29 工廠有限公司三廠代表人林慶順、④興泰針織廠代表人林
30 平等、⑤和榮電器廠代表人林志榮、⑥良銘成衣廠代表人
31 林平和、⑦益維皮包加工廠代表人林慶陸、⑧杭平企業社

01 代表人林主義、⑨常昌實業社代表人林火木、⑩承忠織造
02 廠代表人林世傳等，核與前揭證人林火木之陳述情節相
03 符。又本件系爭房屋既非兩造任一方出資興建或購置，而
04 係由兩造之父林慶順與其兄弟出資興建而成，則於兩造之
05 父林慶順所分得之建物在林慶順在世時，仍依照林慶順之
06 意思管理使用，亦屬合於一般常情，而被告又對於其未曾
07 負擔系爭房屋之稅捐、費用等支出一節並不爭執，可見證
08 人林火木所陳述，於其父親生前即已經將上開9樓房屋分
09 配予林火木、林玉郎，系爭10樓房屋分配予兩造，亦合於
10 在生前將財產平均分配予4名兒子的作法，且無證據足以
11 證明林慶順特別偏愛本件被告，當無將系爭10樓房屋單獨
12 分配予被告之理由，亦堪以佐證證人林火木之證言當可採
13 信。至於何人管理使用房屋，何人負擔稅捐、費用等情
14 形，雖可以作為認定何人為真實權利人之佐證，但並不以
15 此為限，故被告抗辯原告並未提出繳交水電費等之金錢流
16 向之證據部分，並無再予以調查之必要，附此敘明。

17 (三) 綜上，本件原告主張系爭房屋所有權二分之一係借名登記
18 於被告名下，以前述系爭房屋係由兩造及訴外人林火木、
19 林玉郎等人之父林慶順與其兄弟合資興建而成，林慶順將
20 前揭9樓房屋以林火木為起造人，興建完成後即登記為林
21 火木所有，系爭10樓房屋以被告為起造人，興建完成後即
22 登記為被告為所有權人，然由兩造之父林慶順有4名兒
23 子，平均分配財產給4名兒子乃為合理安排，故原告主張
24 林慶順予以分配後，前揭9樓、10樓房屋乃以借名登記方
25 式將前述2間房屋所有權屬於林玉郎、原告得受分配部
26 分，登記於其中2名兒子即林火木、被告名下，原告與被
27 告就系爭房屋應分配予原告房屋二分之一部分有借名登記
28 關係存在等節，應堪以採取。

29 (四) 按「倘權利人僅以其購買之不動產，名義上登記於他人名
30 下，該他人自始未負責管理、處分，而將該不動產之管
31 理、使用、處分悉由權利人自行為之，即係側重於權利人

01 與該他人間信任關係之純粹「借名登記」契約，苟其內容
02 不違反強行規定或公序良俗者，該「借名登記」之無名契
03 約，在性質上應與委任契約同視，除契約內容另有約定
04 外，自可類推適用民法上有關委任契約之相關規定。」
05 （最高法院94年度台上字第953號民事判決意旨參照）；
06 又按「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。」、
07 「受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於
08 委任人。」，民法第549條第1項及第541條第2項亦有明
09 定。本件原告主張其以起訴狀繕本送達作為終止雙方間就
10 系爭房屋所有權二分之一部分之借名登記契約之意思表示
11 （見起訴狀第4頁），該起訴狀繕本已於112年5月25日送
12 達被告，有送達證書在卷可參（見本院卷第77頁），則原
13 告主張雙方間就系爭房屋所有權二分之一權利之借名登記
14 契約，業已終止一節，合於前揭民法第549條第1項規定，
15 委任契約當事人任一方得隨時終止委任契約之規定，雙方
16 間就系爭房屋所有權二分之一權利之借名登記契約即因原
17 告為終止之意思表示而消滅一節，堪以認定。又依前揭民
18 法第541條第2項規定，受任人應將處理委任事務而取得之
19 權利移轉於委任人，故原告主張雙方間借名登記契約既已
20 終止，被告應當將登記於被告名義之系爭房屋所有權二分
21 之一權利移轉於原告等語，亦堪認為有理由。

22 三、綜上所述，原告主張依借名登記契約之法律關係，終止雙方
23 間就系爭房屋所有權二分之一權利之借名登記契約，並請求
24 被告應將系爭房屋所有權之二分之一移轉登記予原告，與原
25 告為分別共有關係等語，為有理由，應予准許。

26 參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
27 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
28 列，附此敘明。

29 肆、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日

民事第六庭 法官 許瑞東

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 113 年 1 月 23 日

書記官 劉冠志