

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2764號

原告 張培翔

訴訟代理人 白德孚律師（法扶律師）

被告 張培基

訴訟代理人 劉豐州律師

複代理人 曾毓君律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經本院於民國114年2月13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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。經查，本件原告起訴之聲明原為：「被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積36平方公尺，下稱系爭土地）所有權權利範圍4分之1，移轉登記予原告」（見本院112年度板司調字第165號卷【下稱調解卷】第9頁）。嗣於民國114年1月21日具狀變更訴之聲明為：「1.被告應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記予原告。2.被告應將坐落系爭土地上之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號）的事實上處分權4分之1轉讓返還予原告」（見本院卷三第129頁）。經核原告上開所為訴之變更乃擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）系爭土地其上原有新北市○○區○○路00號之3層半違建房屋，早年由原告岳父租用該房屋1樓經營年糕店，原告於7

01 8年間自軍中退伍，回到上開年糕店幫傭，經岳父告知原地
02 主有意出售系爭土地與其上房屋，原告與原告大哥即被告、
03 訴外人即原告二哥張○銘、訴外人即原告三哥張○莘（下合
04 稱兄弟4人）討論後，兄弟4人決定共同出資購買上開房地並
05 將原有違建3層半房屋重新修建成5層樓房，所需費用由兄弟
06 4人平分，即當時每人出資新臺幣（下同）1,200,000元，兄
07 弟4人同意將系爭土地及其上修建好之5層樓房屋（門牌號
08 碼：新北市○○區○○○路0段00號，下稱系爭房屋，與系
09 爭土地合稱系爭房地）之稅籍均登記於大哥即被告名下，並
10 約定1樓出租之租金由4人平分、2樓由原告收租、3樓由被告
11 收租，4樓由張○銘收租，5樓由張○莘自住。

12 (二)於91年間，訴外人即原告前配偶夏○喬為償還其積欠銀行之
13 卡債數百萬元，向原告大姊借款300,000元、向原告二姊借
14 款美金30,000元、向張○銘借款1,100,000元，原告亦被夏
15 ○喬拖累賣掉房屋。當時原告與張○銘約定在夏○喬尚未清
16 償借款之前，由張○銘收取2樓租金作為夏○喬借款的利
17 息，並協議只要夏○喬清償1,100,000元，2樓租金就恢復由
18 原告收取。於111年12月13日，夏○喬與張○銘碰面，表示
19 已有能力還錢，希望收回系爭房屋2樓之收租權，同日張○
20 銘以簡訊向原告表示反悔，拒絕履行當初承諾。於112年2月
21 26日，原告拿著1,100,000元現金欲清償遭張○銘拒收，又
22 原告請求被告將系爭房地4分之1移轉登記至原告名下遭被告
23 拒絕，並稱因張○銘主張借款未還，故原告部分之4分之1權
24 利已歸屬張○銘，經原告調取系爭土地謄本，始知被告已於
25 112年1月9日以買賣為登記原因，移轉系爭房地2分之1予訴
26 外人即張○銘之子張○祥。然原告與張○銘間就系爭房地並
27 非買賣關係，係以收租權擔保借款之關係，又原告就系爭房
28 地之持分原借名登記於被告名下，原告以起訴狀之送達終止
29 雙方委任關係，爰依類推適用民法第528條、第549條第1項
30 及第541條第2項，請求被告移轉登記系爭房地等語。並聲
31 明：1.被告應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉登記予

01 原告。2.被告應將系爭房屋的事實上處分權4分之1轉讓返還
02 予原告。

03 二、被告則以：

04 (一)張○銘於78年間以1,700,000元向原所有權人購買系爭土地
05 及坐落其上未辦理保存登記3層建物，因資金不足向訴外人
06 即兩造小妹張○華借款100,000元。張○銘購置系爭土地及
07 上開建物後，考量經濟壓力，及張○華與兩造均有住房需
08 求，兄弟4人討論共同分擔買賣價金，並由張○銘先給付全
09 部價金，再由原、被告及張○華分別以分期付款方式給付42
10 5,000元予張○銘，於過戶時由張○銘指示出賣人將系爭土
11 地登記於被告名下。於82年間，兄弟4人因原房屋有嚴重漏
12 水問題，共同商討重建為5層半之系爭房屋，重建房屋1樓為
13 11坪、2至5樓各為12坪，5樓半為8坪，總共67坪，整建費為
14 每坪40,000元，再加上電表等雜支20,000元，共計2,700,00
15 0元，由兄弟4人按期共同負擔，至83年間重建完成，兄弟4
16 人各負擔675,000元。並約定系房屋1樓由兄弟4人共用，並
17 以出租予年糕店之方式使用，租金由被告先收取後再平均分
18 配予兄弟4人；2樓為原告使用；3樓為被告使用；4樓為張○
19 銘使用；5樓為張○華使用；5層半由兄弟4人共用，但一直
20 閒置。兄弟4人並約定，為杜爭議，系爭房地不得出售予外
21 人，倘將來任何共有人出售系爭房地應有部分應以原始價即
22 取得成本1,100,000元（計算式：425,000元+675,000元=
23 1,100,000元）相互買賣。

24 (二)於91年間，原告及夏○喬因好賭積欠大量債務，其中包含夏
25 ○喬因此積欠之卡債數百萬元。原告推夏○喬出面苦求兩造
26 兄弟姊妹幫忙，兩造兄弟姊妹同意自父親遺產撥500,000元
27 予原告及夏○喬還債、訴外人即大姊張衛華借款300,000
28 元、大妹張佩華借款1,000,000元、小妹張○華亦有協助原
29 告還款；張○銘則表示不管也不幫原告之賭債，若生活困難
30 而有需求才可能協助，原告及夏○喬嗣因小孩學費、會錢及
31 生活費等，陸續向張○銘借款約30餘萬元。同年間，夏○喬

01 再次委請張○華赴被告家中哀求兩造兄弟姊妹協助處理債
02 務，並稱原告及夏○喬之住所即坐落於新北市永和區中山路
03 之房產即將被法拍，且原告全家人會有危險，均未獲理會，
04 張○華遂協助出售上開房產，並再拜託張○銘協助，張○銘
05 向張○華表示對原告賭債不管不幫，且前債未清，若需要錢
06 就拿系爭房地4分之1的產權來賣，夏○喬便主動去電訴外人
07 即張○銘之配偶臧○枝，表示願意以1,100,000元出售系爭
08 房地4分之1產權，張○銘同意買受，臧○枝便赴銀行領款，
09 並與夏○喬於電話中相約至被告家中給付買賣價金。

10 (三)此後系爭房地1樓租金便由被告及張○華各分4分之1、張○
11 銘分4分之2；系爭房地2樓由張○銘自行收、出租。又系爭
12 房地之房屋稅、地價稅等過去係由被告為納稅義務人，張○
13 銘、張○華及原告各自將其等應負擔之4分之1交付予被告，
14 自原告於91年出售系爭房地應有部分4分之1予張○銘後，原
15 告便不曾負擔系爭房地之房屋稅及地價稅，而由張○銘負擔
16 4分之2，被告及張○華各負擔4分之1。

17 (四)新北市政府自100年起主導永和新生地公辦都市更新，該公
18 辦都市更新共有7單元，系爭土地坐落於「永和新生地（大
19 陳社區）更新單元6範圍都市更新事業案」（下稱系爭都更
20 案）所處基地範圍內，於110年底完成公開招標，被告及張
21 ○銘多次出席說明會，會後再由被告、張○銘及張○華共同
22 商討。經被告、張○銘及張○華達成共識，由被告於112年1
23 月9日將張○銘就系爭土地4分之2應有部分移轉登記至張○
24 銘之子張○祥名下，並考量系爭土地4分之1應有部分未達系
25 爭都更案最小分配單元，而維持將張○華就系爭土地應有部
26 分4分之1繼續登記於被告名下。目前系爭都更案已完成選屋
27 程序。詎料於112年2月26日，原告持1,100,000元至被告住
28 所，向張○銘表示原告要還錢買回其系爭房地之持分，張○
29 銘當場拒絕出售，原告為不法獲得都市更新之利益始提起本
30 件訴訟。原告稱夏○喬向張○銘借款1,100,000元，故原告
31 與張○銘約定以系爭房地租金作為利息云云，均屬不實。且

01 原告於轉讓系爭房地應有部分前，兄弟4人與被告間就系爭
02 房地為類似合夥之關係。兩造間並無借名登記之法律關係存
03 在，原告請求被告移轉登記系爭土地應有部分4分之1予被告
04 以及轉讓系爭房屋4分之1事實上處分權，應為無理由等語置
05 辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、原告主張兄弟4人於78年間約定各出資4分之1共同購買系爭
07 土地及坐落其上未辦理保存登記之三層半建物，嗣於82年
08 間，兄弟4人共同平均出資將前開建物重建為五層半房屋即
09 系爭房屋，且系爭房屋興建完成後，兄弟4人間約定就系爭
10 房屋除各人分得一個樓層自行管理外（其中，原告分得二樓
11 出租、被告分得三樓出租、張○銘分得四樓出租、張○莘分
12 得五樓自住），一樓及五樓半則共同管理、分配收益，一樓
13 收取之租金亦平分兄弟4人，且就系爭房地之房屋稅、地價
14 稅等亦按出資比例平均分攤等語，為被告所不爭執，此部分
15 堪信為真實。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)兄弟4人間原就系爭房地是否成立借名登記契約關係？

18 1.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
19 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
20 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
21 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
22 止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並
23 類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第99
24 0號判決意旨參照）。

25 2.經查，兄弟4人間約定系爭房地所有相關支出費用由彼此共
26 同出資，包含當初購買系爭土地以及將原有3層半房屋重新
27 修建成5層樓房等所需費用，由兄弟4人共同負擔，並約定系
28 爭房屋1樓由兄弟4人共用，並以出租予年糕店之方式使用，
29 租金由被告先收取後再平均分配予兄弟4人；2樓為原告使
30 用；3樓為被告使用；4樓為張○銘使用；5樓為張○莘使
31 用；5樓半由兄弟4人共用，兄弟4人並約定系爭房地不得出

01 售予外人，倘將來任何共有人出售系爭房地4分之1應有部分
02 應以原始價即取得成本來相互買賣等情，業經兩造陳述在
03 卷，核與證人張○銘、張○莘證述內容相符，堪認系爭房地
04 之出資、分配使用收益、推派被告為登記名義人等上情為
05 真，由上開約定各情，可徵兄弟4人原各自對於系爭土地及
06 系爭房屋均有4分之1應有部分，然其等共同約定由被告出名
07 為登記名義人，就系爭土地先登記於被告名下，且系爭房地
08 之稅籍均登記於被告名下，由兄弟4人各自負擔4分之1稅
09 負，足認兄弟4人各自實際所有系爭房地之4分之1權利，僅
10 係約定由大哥即被告擔任出名人，則兄弟4人間確實成立借
11 名登記契約關係甚明。

12 (二)原告得否主張類推適用民法第528條、第549條第1項及第541
13 條第2項規定，請求被告將系爭土地所有權應有部分4分之1
14 移轉登記予原告，以及將系爭房屋的事實上處分權4分之1轉
15 讓返還予原告？

16 1.按民法第297條第1項債權讓與通知，屬觀念通知，在使債務
17 人知有債權移轉之事實，免誤向原債權人清償而已，其得以
18 言詞、書面或其他足使債務人知有債權移轉事實之方式為
19 之。（最高法院112年度台上字第625號判決意旨參照）。準
20 此，債權受讓人對於債務人主張受讓事實，行使債權時，倘
21 足使債務人知有債權讓與之事實，即應認兼有通知之效力，
22 於該項通知未經合法撤銷，債務人自受通知時起，應以前述
23 受讓人為債權人，不得再向原債權人或其繼承人為清償。

24 2.承前所述，原告與被告間就系爭房地確成立借名登記契約關
25 係，則原告對於被告原本得依借名登記物返還請求權請求被
26 告移轉系爭土地4分之1應有部分之所有權登記，以及轉讓系
27 爭房屋之4分之1事實上處分權，然上開借名登記物返還請求
28 權之債權業已讓與張○銘一節，此由證人即兩造兄弟張○銘
29 到庭證稱：夏○喬當初來跟我說要借錢，當時我說不想借，
30 後來我跟夏○喬說如果你要借錢，就把系爭房地的持分賣給
31 我，我就給夏○喬110萬元。夏○喬自己打電話給我太太臧

01 ○枝說照110萬元賣給我，當時我太太有跟他說要1、2天
02 的時間，錢準備好後就跟夏○喬約定到被告家給錢，當時有
03 到被告家付錢，讓被告知道我們有買賣持分的這件事。當時
04 我太太跟被告、夏○喬在場。因為夏○喬之前也借過很多
05 錢，都沒有寫借據，所以我們這次也沒有特別就移轉部分寫
06 借據。夏○喬從來沒有跟我說過抵押…房地持分買賣後，大
07 概是93年間，我曾經有跟夏○喬說過如果他們有錢我就把房
08 子用原價賣還給原告。我覺得夏○喬說要賣給我房地持分的
09 事情原告是知道的。因為我跟他們說隨時可以買回房子的時
10 候，原告也是嗯一聲沒有說什麼，原告曾經有請夏○喬打電
11 話跟我們說先給我50萬元，剩下的錢慢慢給，我不同意。買
12 賣後臧○枝有問夏○喬說你的房客還在，房租怎麼收，夏○
13 喬回答臧○枝說，房子都賣給你們了，你們自己去收。91年
14 賣給我們後，就都由我們收租金，收了一年後房客換人，就
15 換我自己出租給其他房客，原告也都沒有來過問或要求我把
16 租金給他，相關稅金由我來繳一半，因為原本原告應負責的
17 那份(4分之1)變我在付等語(見本院卷三第44至48頁)，以及
18 證人即張○銘配偶臧○枝到庭證稱：大概91年時，夏○喬有
19 來跟我表示他需要借錢。當時夏○喬問我可否借他錢，我說
20 我需要跟張○銘商量，我知道夏○喬這些欠款有些是賭債，
21 張○銘就說賭債他不管，他不想借，我們就沒有借夏○喬。
22 後來是因為張佩華有帶夏○喬來我們家請我們幫忙，張○銘
23 就說如果是要幫忙，就要請夏○喬把他跟原告系爭房屋部分
24 賣給張○銘才要給夏○喬錢。因夏○喬的賭債很多，張○銘
25 不想借錢給夏○喬處理賭債，又想說怕為了處理這些債務，
26 原告跟夏○喬把兄弟共有的系爭房屋一部分賣給別人可能會
27 導致糾紛，所以張○銘就想說不然就把原告的部分賣給張○
28 銘，折算成錢給夏○喬。當時夏○喬是來被告家找我，因當
29 時我跟被告的太太都會去被告家輪流煮飯、照顧公婆，所以
30 夏○喬當時是來被告家找我。我忘記當時被告或被告配偶有
31 無聽到夏○喬跟我說的這些事。當時夏○喬來找我時還有說

01 那我就以原價110 萬元賣給你們，我就跟夏○喬說叫他給我
02 幾天，我要湊這筆錢給他。當時夏○喬並無提到要用二樓部
03 分來做擔保，他只有說那我就以原價110 萬元賣給你們。張
04 ○銘當時有跟他說之後有錢可以隨時來買回這個房子，當時
05 沒有特別說期限到何時，只有說可以來買回房子。在93、94
06 年時曾經有一次張○銘有去跟夏○喬提到說如果夏○喬有錢
07 可以用110 萬元買回，但當時夏○喬說只有50萬元，其他用
08 分期付款，但張○銘不同意，就不了了之。之後夏○喬他們
09 就買新店的房子，就沒有再提這件事。我當時給夏○喬110
10 萬元的時候，他說二樓房租之後就由我去收，我當時還楞了
11 一下，問說你們房子有租人喔？夏○喬說房子都賣給你們
12 了，就跟我說房客是誰，叫我之後自己去收房租。在111 年
13 底前，原告或夏○喬沒有主動來聯繫要還110 萬元的事。我
14 記得大概是在111 年底或112 年初，夏○喬的女兒張宇儒請
15 我吃飯，當時夏○喬也有一起去，提到想要把房子買回去，
16 叫我跟張○銘說，後來好像隔一兩天後，夏○喬直接到我們
17 家跟張○銘說要把房子買回去，張○銘說不可能，因為房子
18 已經在進行都更，已經過戶給別人了，當時原告賣給我們的
19 那份加上我們自己的這份，已經過戶給我兒子。因為我們曾
20 在93、94年時也有問過原告他們要不要買回，他們都沒有要
21 買的意思，後來還去買了新店的房子，所以我們就想說他們
22 沒有要再買回的意思了，而且後來要進行都更，我們也把張
23 ○銘跟原告的部分都過戶給兒子，所以就沒有辦法再賣回給
24 原告跟夏○喬，原告後來有一次拿110 萬元到被告家，當時
25 除了張○莘外其他兄弟姐妹都在，當時原告拿錢說要把房子
26 買回去，我忘記是112 年的幾月，當時張○銘就跟原告說不
27 可能，原告很生氣，說為何不能買回等語(見本院卷三第110
28 至114頁)，由證人上開證述內容，可徵原告及其配偶因經濟
29 需求，於91年當時同意將原告就系爭房地之權利範圍(房地
30 各4分之1權利)以110萬元為代價賣予張○銘，而因原告先前
31 就系爭房地之4分之1權利乃係借名登記於被告名下，故當時

01 所出售並讓與給張○銘之權利即原告對於被告就系爭房地權
02 利各4分之1之借名登記物返還請求權，而上開請求權乃一債
03 權請求權(因當時系爭房地係借名登記於被告名下，在還沒
04 有移轉登記前，原告所得讓與者即為其對於被告之借名登記
05 物返還請求權)，而張○銘(為當時受讓該借名登記物返還請
06 求權之人)亦有通知被告此事(業據證人張○銘證稱：當時有
07 到被告家裡付錢，讓被告知道我們有買賣持分的這件事等
08 語)，被告於當時亦知悉原告那份(4分之1權利)就讓與給張
09 ○銘，兄弟4人亦均知悉之後系爭房屋2樓的所有相關出租、
10 使用收益情事均交由張○銘全權處理，且原告就1樓房屋
11 的使用收益租金所得分受4分之1部分亦均由張○銘接收，張○
12 銘就系爭房地相關稅負亦從該時起由負擔4分之1改成負擔2
13 分之1(包含原告4分之1部分)，是上開債權讓與情事既已通
14 知借名登記物返還請求權之債務人即被告，則已生原告將其
15 就系爭房地基於借名登記契約關係對被告之借名登記物返還
16 請求權之權利讓與張○銘之效力。

17 3.至原告固主張證人夏○喬證稱當時僅為擔保、抵押之意，並
18 無將原告就系爭房地4分之1權利賣予張○銘之意思，且稱原
19 告與張○銘間乃以收租權轉讓之擔保關係，當時原告與張○
20 銘約定在夏○喬尚未清償借款前，由張○銘收取2樓租金作
21 為夏○喬借款利息，並協議只要夏○喬清償1,100,000元，2
22 樓租金就恢復由原告收取等語，然倘原告當時僅係將其就系
23 爭房地之4分之1權利作為擔保、抵押之意思，自不影響原告
24 對於系爭房地之原有使用收益相關權利，惟依證人夏○喬到
25 庭證稱：我當初是想說拿我二樓的部份來做擔保，張○銘當
26 時有說如果我之後隨時有錢可以隨時來贖這個房子。…我是
27 91年跟張○銘借這筆錢，我借完後沒多久，原告就跟我說張
28 ○銘已經把他給夏○喬110萬元的這件事情告訴原告，原告
29 就說二樓的房租不能再收了。原告想說夏○喬都已經收錢
30 了，那原告就先不要繼續收二樓的房租，之後出租給誰跟租
31 金多少我們都不清楚，且取得110萬元後，原告即未再收取

01 租金與繳納相關稅金，連一樓年糕店租金也沒有再分配給原
02 告等語(見本院卷三第36至41頁)，由證人張○銘、臧○枝及
03 夏○喬之證述，可知原告與張○銘就系爭房地4分之1權利之
04 處置，並非係如原告所稱擔保借款之用，蓋其等間並無相關
05 設定抵押之書面物權契約成立之證明，且其等就系爭房地之
06 使用收益限制亦非所謂擔保之情形，原告就其原本得使用收
07 益2樓房屋部分、原得分配1樓使用收益4分之1部分之權利均
08 全部讓與給張○銘，由張○銘自行出租2樓房屋並收租，且1
09 樓的租金亦由張○銘分得原屬於原告該4分之1那份，甚至原
10 本應由原告負擔之4分之1房地稅負亦均由張○銘自行負擔，
11 等同原告就系爭房地已無任何權利義務，上開客觀事實核與
12 原告所主張其與張○銘間僅係擔保借款、僅由張○銘收取2
13 樓租金作為借款利息、收租權轉讓之擔保關係等語不符，難
14 認原告前開主張為可採。

15 4.又證人夏○喬固有證稱當初有約定可以買回系爭房地4分之1
16 權利，縱當初原告與張○銘間之買賣讓與系爭房地4分之1確
17 有約定附買回條件為真(假設語，非本院之認定)，然原告對
18 於被告之借名登記物返還請求權既已讓與給張○銘(即原告
19 原本之請求權已經讓與給張○銘去向被告行使，表示張○銘
20 可向被告行使請求移轉借名登記物2分之1權利)，則被告已
21 就張○銘原有4分之1權利及張○銘所受讓自原告該4分之1權
22 利，均已移轉登記給張○銘之指定受讓人張○祥(見調解卷
23 第51頁)，此時原告縱主張其與張○銘間當初之讓與有得買
24 回之約定，亦均屬原告與張○銘間內部關係所約定之事項
25 (若原告得證明與張○銘間有買回條件之約定，該部分乃涉
26 原告基於張○銘有無違反買回約定所生之權利義務關係為相
27 關主張)，自與被告無涉，蓋被告既已受債權(借名登記物返
28 還請求權)讓與之通知，已生債權讓與效力，且被告嗣後既
29 已履行該部分借名登記物返還請求權之給付義務(即被告已
30 履行張○銘基於原有及受讓自原告之借名登記物返還請求權
31 之請求，業已完成移轉)，則原告現在自無得向被告請求移

01 轉土地所有權登記(或讓與房屋事實上處分權)之權利甚明。

02 5.是以，原告對於被告現在既已無借名登記物返還請求權(已
03 讓與給張○銘)，則其自無從主張類推適用民法第528條、第
04 549條第1項及第541條第2項規定，請求被告將系爭土地所有
05 權應有部分4分之1移轉登記予原告，以及將系爭房屋的事實
06 上處分權4分之1轉讓返還予原告。

07 五、綜上所述，原告既無從依據借名登記物返還請求權向被告為
08 本件請求，從而，原告請求(一)被告應將系爭土地所有權應有
09 部分4分之1移轉登記予原告。(二)被告應將系爭房屋的事實上
10 處分權4分之1轉讓返還予原告，均為無理由，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，又兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用
12 之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
13 列，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

16 民事第五庭 法官 張惠閔

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

21 書記官 魏浚庭