

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第672號

原告 陳奕璋
陳孟甫

前列2人共同

訴訟代理人 張嘉玲律師

被告 陳純玉

訴訟代理人 蔡頤奕律師

被告 許慧麗

監護人 陳孟甫

特別代理人 林庭宇律師

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113年11月5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、程序上理由

監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。監護人之行為與受監護人之利益相反或依法不得代理時，法院得因監護人、受監護人、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請或依職權，為受監護人選任特別代理人。民法第1098條定有明文，被告許慧麗於民國（下同）109年12月23日經法院為監護宣告，並選任原告陳孟甫為監護人，有本院109年度監宣字第722號裁定可按（見調字卷第21頁），揆之前開規定，被告陳純玉聲請選任被告許慧麗之特別代理人，本院於113年1月23日裁定選任林庭宇律師為被告許慧麗之特別代理人，有本院112年度聲字第301號裁定可按，合先敘明。

貳、實體上理由

01 一、原告起訴主張：原告二人及被告陳純玉為陳日茂之子女，許
02 慧麗為陳日茂之配偶，陳日茂於112年2月23日死亡，許慧麗
03 於109年12月23日監護宣告，監護人為陳孟甫。坐落於新北市
04 市○○區○○段000地號土地及其上建物即門牌號碼新北市
05 ○○○區○○路○段00巷00號房屋(下稱系爭房地)為89年度執
06 字第16887號案抵押物拍賣事件之拍賣標的。原告知悉上
07 情，與陳日茂夫妻商議投標，當時被告業已出嫁、陳日茂為
08 原告二人購買系爭房地，陳日茂先行出資投標保證金新台幣
09 (下同)206萬元並以此贈與原告二人，其餘200萬則由原告二
10 人共同繳付貸款，每期應繳付金額約為2萬2767元至2萬2956
11 元不等之貸款，期間為90年6月12日至98年6月22日，均為原
12 告二人繳納，並出資修繕系爭房屋，由原告陳奕璋實際居住
13 使用於系爭房地，繳納地價稅及房屋稅，保管權狀，足見原
14 告二人為系爭房地之所有權人，由原告二人將系爭房地借名
15 登記於陳日茂所有，因陳日茂過世後，借名登記契約已消
16 滅，原告依據民法第549條第1項之規定終止借名登記契約，
17 依民法第767條之規定，提起本訴，並聲明：被告等應將系
18 爭房地所有權全部，移轉登記為原告二人公同共有。

19 二、被告陳純玉則以：

20 (一)匯款原因多端，原告提出之交易紀錄難以證明借名登記之事
21 實，系爭房地之買賣價金為406萬2000元，206萬元之保證金
22 係由陳日茂夫妻支付，被告否認陳日茂與原告2人間有贈與2
23 06萬元之法律關係。原告並未舉證貸款由原告二人支付。另
24 原告主張繳納相關稅捐及保管權狀云云，然系爭房地為陳日
25 茂生前所居住，故相關權狀及稅捐收據由同居一處之原告陳
26 奕璋取得亦不足為奇。加以母親許慧麗現為受監護宣告之
27 人，無法自行整理亡夫財產，故系爭房地權狀現由原告整理
28 保管，亦屬情理。

29 (二)況陳日茂過世後，原告從未以借名登記之法律關係要求被告
30 返還系爭房地，此觀兩造line對話紀錄及原告提供之遺產分
31 割協議書中，均未曾提及借名登記可佐。於辦理遺產登記

01 時，原告二人曾以被告業已出嫁以及日後由原告二人撫養母
02 親為由，要求被告放棄系爭房地之繼承權，然為被告所拒
03 絕。

04 (三)證人尤家麟、張康華、蔡明憲、曾慶峯之證詞，不足為有利
05 於原告之認定。

06 (四)聲明：原告之訴駁回。

07 三、被告許慧麗則以：

08 (一)被告並非系爭房地之所有權人，原告請求被告移轉系爭房
09 地，顯屬不能之給付。依據原告所提出匯款單據原證15項次
10 89、143、147與原證6不符，難以證明系爭房地係原告二人
11 所購買。況匯款原因多端，無法排除係孝親費、借貸、或是
12 贈與，原告提出之交易紀錄難以證明借名登記之事實。原告
13 陳奕瑋實際需住系爭房地，而持有房屋稅及地價稅單據，或
14 保管權狀均難以證明有借名登記之契約，且家人無法分家，
15 與房屋登記為何人無關，陳日茂自行支付保證金，顯與常見
16 借名登記契約不同，況原告陳奕瑋保留首購資格、陳孟甫恐
17 婚姻不睦均不得做為成立借名登記之事實。系爭房地登記為
18 陳日茂所有，已達20年以上，原告從未要求以借名登記之法
19 律關係要求返還系爭房地，卻於陳日茂死亡後2年始提出主
20 張，顯與經驗法則違背。而原告二人共同借名登記，卻未舉
21 證2人之所有權比例、貸款應分擔額、應有部分均違背經驗
22 法則。證人尤家麟、張康華、蔡明憲、曾慶峯之證詞，不足
23 為有利於原告之認定。

24 (二)聲明：原告之訴駁回。

25 四、兩造不爭執之事項（見113年4月3日筆錄，本院卷第149至15
26 1頁）：

27 (一)原告陳孟甫、陳奕瑋為被繼承人陳日茂(於112年2月23日死
28 亡)之長子、次子，被告陳純玉、許慧麗為陳日茂之長女、
29 配偶，許慧麗目前已受監護宣告，經本院選任陳孟甫為監護
30 人，有原告提出本院109年度監宣字第722號裁定可按（見調
31 卷第21頁）。

01 (二)系爭房地於90年5月14日由陳日茂以價金406萬2000元拍賣取
02 得，陳日茂向銀行貸款200萬元，每期繳付貸款2萬2767元至
03 2萬2956元，貸款期間為90年6月12日起至98年6月22日止，
04 有原告提出之原證4不動產權利移轉證書、原證5、6之陳日
05 茂帳戶之扣款明細可證（見本院卷第27-96頁）。

06 (三)被告提出之被證1之line對話為真正。

07 (四)原告以起訴狀繕本送達作為終止借名登記之意思表示。

08 五、本件爭點應為：原告以終止借名登記之法律關係，依據民法
09 第767條之規定，請求被告將系爭房地移轉為原告共同共
10 有，是否有理由？茲分述如下：

11 (一)按依民法第1147條、第1148條及第1151條規定，繼承，因被
12 繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財
13 產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，
14 各繼承人對於遺產全部為共同共有。又依民法第759條規
15 定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得
16 處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人
17 不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得
18 處分其物權。而該條文所稱處分，參依最高法院74年台上字
19 第2024號判例及87年台上字第298號判決，乃指物權處分行
20 為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事
21 實上之處分行為。至事實上之處分，係就標的物為物質之變
22 形，改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋等。而
23 法律上之處分乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，
24 使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉等(民法
25 物權論(上)謝在全著，99年版，第163頁參照)。又法務部99
26 年9月8日法律字第0999024297號函略以：「按繼承因被繼承
27 人死亡而開始，繼承人自繼承開始時承受被繼承人財產上之
28 一切權利義務，民法第1147條、第1148條第1項著有明文。
29 民法第759條規定：『因繼承、強制執行、徵收、法院之判
30 決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應
31 經登記，始得處分其物權。』，其所稱之『處分』，係指法

律上之處分中之處分行為(本部80年3月15日法律字第4056號函、82年10月18日法律字第21747號函參照)。又因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得雖受法律之保護，不以其未經繼承登記而否認其權利，但繼承人如欲分割其因繼承而取得公同共有之遺產，因分割共有物既對於物之權利有所變動，即屬處分行為之一種，依民法第759條規定，自非先經繼承登記，不得為之(最高法院68年8月21日68年度第13次民事庭庭推總會議決議(二)參照)。依上開規定，故系爭房地之所有權人既已死亡，已無權利主體之資格，其繼承人雖因繼承而已取得不動產物權，仍需先辦理繼承登記後，始得由權利人辦理所有權移轉登記。被告均未就系爭房地辦理繼承登記，自無處分系爭房地之權限，原告之請求，顯無理由。

(二)所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方(借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。再者，不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任(最高法院111年度台上字第1087號判決意旨參照)。按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方(借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義務。其屬無名契約之一種，性質與委任契約類似(最高法院民事判決104年度台上字第64號)。準此，成立借名登記契約之要件為(1)契約當事人成立借名登記契約之意思表示合致。

(2)出名者僅為名義上之所有權人。(3)借名者仍享有就財產之使用、收益、處分權限並負擔因此所生之稅負義務，原告主張系爭房地為原告借名登記為被告所有等情，應由原

01 告就上開事實應負舉證責任，先為敘明。

02 (三)原告主張系爭房地成立借名登記契約，系證人尤家麟、張康
03 華、蔡明憲、曾慶峯之證詞、實際居住於系爭房地，出資修
04 繕系爭房地、並繳納地價稅、房屋稅、水電費及原證14、1
05 5、14-1、15-1之匯款資料為據，然為被告所否認，並以前
06 詞置辯。經查：

- 07 1. 證人尤家麟即原告陳奕璋之妻舅於本院審理時證述：「陳日
08 茂有特別回答這個系爭房地是原告陳奕璋一人單獨所有」等
09 語，（見本院卷第197頁、113年6月11日筆錄），並參以證
10 人蔡明憲即原告陳奕璋之妻舅於本院審理時證述：「（法官
11 問：陳日茂提親當天是否有明確說過：系爭25號房地僅是登
12 記在陳日茂名下，但實際上25號房屋是陳奕璋跟陳孟甫共有的？）有。」，以上二名證人均為陳奕璋當天提親時在場，
13 證人尤家麟證述系爭房地為陳奕璋一人所有等語，蔡明憲確
14 證述系爭房地為原告2人共有等語，前後矛盾，自無從為有
15 利於原告之認定。
16
- 17 2. 證人張康華為陳日茂之鄰居於本院審理時證述：「（法官問：被繼
18 承人陳日茂是否有明確說過「系爭房地僅是登記在他名下，
19 但實際上是原告陳奕璋所有的？」有。」、「（原告訴訟代
20 理人問：陳日茂有無跟你提到系爭房子是原告陳奕璋跟原告
21 陳孟甫共有？）證人答有，只有講到貸款是他們在付，所以
22 是他們二人共有。」等語（見本院卷第201、224頁、113年6
23 月11日筆錄），證人張康華先稱系爭房地為原告陳奕璋所
24 有，後有改稱貸款為原告二人支付，故由原告二人共有，前
25 後矛盾，自難為有利於原告之認定。
- 26 3. 證人曾慶峯為陳日茂之鄰居於本院審理時證述：「（法官問：
27 你是否聽過被繼承人陳日茂說過門牌號碼新北市○○區○
28 ○路○段00巷00號房屋（下稱系爭房地）為何人所有？）原
29 告陳奕璋所有。」、「（法官問：是在什麼樣的場合你聽陳
30 日茂說過上述房地是陳奕璋所有的？）小時候到陳日茂家中
31 的時候，我會聽到陳日茂跟他太太講到以後小孩是一人一

01 間，一間是25號，一間34號。就是陳日茂夫妻閒聊的時候提
02 及的。」等語（見本院卷第227頁、113年8月20日筆錄），
03 然查。系爭房地經由90年5月14日經由法院拍賣取得。而曾
04 慶峯為00年0月00日出生，當時已經28歲，年紀非輕，從
05 而，證人曾慶峯之證詞，是否為真實，顯有可議，自不足作
06 為本件認定之依據。

07 4. 依據前開證人之證詞，均為證人與陳日茂閒談或陳奕瑋提親
08 聊天之場合，是否為陳日茂之真意？是否足以作為陳日茂與
09 原告二人成立借名登記契約之依據？已有可議。證人之證
10 詞，均前後矛盾，一則稱系爭房地為陳奕瑋所有云云，又稱
11 系爭房地為原告二人共有云云，因此，前開證人之證詞，無
12 從作為本件認定之依據。

13 5. 系爭房地為陳日茂為生前居住之處，故系爭房地之所有權狀
14 及稅捐收據由被告陳奕瑋保管，因原告陳奕瑋實際居住於系
15 爭房地，由原告陳奕瑋支付房屋稅、地價稅，並負責修繕系
16 爭房地，難以作為認定本件成立借名登記之事實。

17 6. 原告二人雖提出匯款之資料如原證14、原證15、14-1、15-
18 1，原告陳奕瑋共匯款107萬5000元、原告陳孟甫共匯款108
19 萬2500元云云，然查，果原告2人共同負擔系爭房地之貸
20 款，原告2人匯款金額卻不相符，已有可疑。

21 7. 再者，依據證人曾慶峯即陳日茂鄰居於本院審理時證述：

22 「（法官問：你知道陳日茂有幾間房子嗎？）我知道陳日茂
23 就是25號跟雲林的老家，34號（即同巷34號房屋）是原告媽
24 媽的名字」等語（見本院卷第229頁），並參以證人曾慶峯
25 前開證詞，陳日茂以25號（即系爭房地）、34房屋為原告二
26 人、一人一間等語，然原告二人僅負擔系爭房地之貸款，陳
27 日茂將卻系爭房地及34號房屋各分歸原告一人一間？即有可
28 疑。從而，上開匯款是否足以作為認定原告負擔系爭房地貸
29 款之證據，即有可疑。

30 8. 系爭房地90年5月14日因拍賣取得，於98年6月22日已繳清貸
31 款，原告二人與陳日茂間果有借名登記契約，陳日茂自可於

01 於112年2月23日過世前移轉登記為原告共有，或原告陳奕璋
02 所有，然長達22年、14年之期間，陳日茂均未為移轉登記之
03 行為，從而，原告二人間是否與陳日茂間存有借名登記契
04 約，自有可疑。

05 9. 原告並未舉證其與陳日茂間存有借名登記契約，原告依據終
06 止借名登記契約，請求被告移轉為公同共有，自難認為有
07 理由。

08 六、綜上述，原告依民法第767條之規定，請求被告等應將系爭
09 房地所有權全部，移轉登記為原告二人公同共有，為無理
10 由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
12 與判決結果無涉，爰不一一論述。

13 八、結論，原告之訴為無理由，依判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

15 民事第三庭 法 官 徐玉玲

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 113 年 11 月 26 日

20 書記官 王思穎