臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第693號

原　　告　王瑞鴻
　　王秀蘭
共　　同
訴訟代理人　朱柏璁律師
　　董子涵律師
原　　告　王宏民
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　王茂林
訴訟代理人　江宜蔚律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告；逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定有明文。次按遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺（最高法院99年度台上字第610號判決要旨參照）。查本件原告Ａ０３、Ａ０４（以下分別稱Ａ０３、Ａ０４）主張訴外人王枝源為Ａ０３、Ａ０４、被告及原告Ａ０１（下稱Ａ０１，與Ａ０３、Ａ０４合稱原告）之父親，王枝源死亡後，兩造均為繼承人，應繼分各4分之1。王枝源生前於95年11、12月

間出資購買門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號7樓房地（即新北市○○區○○段000號地號土地及其上同段8987建號建物，下稱系爭房地），基於稅務考量，借用被告名義作為系爭房地之登記名義人；王枝源死亡之後，被告卻將系爭房地占為己有，幾經Ａ０３、Ａ０４請求返還借名登記並為遺產分配，被告均置之不理。本件為全體共有人間之終止借名登記訴訟，係公同共有債權之權利行使，訴訟標的對於共有人必須合一確定，Ａ０３、Ａ０４請求追加同為繼承人之Ａ０１為原告，經本院依民事訴訟法第56條之1第2項規定通知Ａ０１表示意見，惟Ａ０１並未具狀表示同意追加為原告，本院再依原告聲請，裁定命Ａ０１於一定期間內追加為原告，Ａ０１逾期仍未追加（見本院卷第37頁、第41至45頁、第63至65頁、第69至73頁），依民事訴訟法第56條之1第1項規定，Ａ０１已視為已一同起訴，合先敘明。

二、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，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告聲明第二項原為：被告應返還Ａ０３、Ａ０４、Ａ０１各新臺幣（下同）15萬1,470元。嗣以民事更正訴之聲明狀，變更聲明第二項為：被告應返還Ａ０３、Ａ０４、Ａ０１各15萬1,470元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第58頁），核原告上開所為變更及追加，均係基於同一借名登記及繼承之基礎事實，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

三、Ａ０１經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：王枝源於95年11、12月間以出售門牌號碼新北市○○區○○街00巷0○0號2樓房地所得價金為自備款，並借用被告名義購買系爭房地，其後貸款、管理費、房屋地價稅

等均由王枝源清償繳納；107年9月間王枝源將系爭房地出租予他人使用，扣除管理費後，每個月約有1萬6,830元之租金收益，均由被告匯款至王枝源帳戶。110年6月19日王枝源逝世後，該借名登記契約之法律關係即已消滅，兩造為王枝源之繼承人，應繼分各4分之1，詎被告未將系爭房地移轉登記為兩造公同共有，仍持續使用收益系爭房地，屬無法律上之原因而受有自110年6月起至113年5月止，以每個月1萬6,830元計算之相當於租金之不當得利，分算後兩造各應分得15萬1,470元，爰類推適用民法第541條第2項、第179條規定及繼承之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將系爭房地移轉登記予兩造公同共有。㈡被告應返還原告各15萬1,470元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠王枝源、被告、Ａ０３、Ａ０１雖有於96年1月1日簽立協議書（下稱系爭協議書），但並無借名登記之約定，系爭房地係於95年12月6日登記於被告名下，並同時完成抵押權登記，系爭協議書卻遲約1個月始簽署，此與重大資產之移轉會先約定完才登記之常情有違。再者，系爭協議書雖約定系爭房地登記於被告名下，車位貸款由被告負擔、房屋貸款由王枝源支付，然系爭房地之頭期款及貸款均由被告負擔，王枝源並無實際負擔貸款，此與原告主張王枝源單獨負擔貸款，為系爭房地所有權人，並借名登記於被告名下之情節不符，系爭協議書約定由王枝源負擔房屋貸款，應係贈與之約定，且王枝源嗣後並未履行該約定。又車位由被告單獨所有，且車位貸款亦由被告負擔，車位對系爭房地而言係屬從物，無法與系爭房地之所有權分離，由系爭協議書約定及被告實際負擔系爭房地貸款之情形，可知被告對系爭房地具實質所有權。

㈡系爭協議書約定「他日，房屋所有權力由長男Ａ０６，次男Ａ０３，三男Ａ０１，共同擁有各三分之一權利，三人不得

異議。」，前提係系爭房地於約定當時即由被告取得所有權，倘王枝源為系爭房地之所有權人，系爭房地日後是否由三人共有，實無另行約定之必要。又「他日」之約定係未定履行期之債權債務關係，在履行期屆至前，系爭房地之所有權並未移轉為三人共有，仍應以登記認定被告為所有權人，且該約定排除Ａ０４，足證本件與繼承及借名登記無關，無日後回復王枝源名下之可能。又該約定係被告贈與系爭房地之約定，然因被告並無履行，且已依民法第408條撤銷其贈與之約定，因而失其效力。

㈢原告另提出之聲明稿雖經公證（下稱系爭公證聲明稿），但系爭公證聲明稿純粹是王枝源單方說法，無法證明有借名登記之約定存在，反證明王枝源非系爭房地之所有權人，否則王枝源逕自解除借名登記約定，請求被告返還系爭房地即可，沒有做成系爭公證聲明稿之必要；換言之，王枝源倘若可以主張權利卻不主張，僅以公證方式表示借名登記，無異反證自己並非所有權人。

㈣原告主張本件係基於繼承之法律關係，然按民法第1146條規定，本件已逾2年時效而消滅，縱原告主張之繼承法律關係為真，本件亦已罹逾時效。

㈤綜上所述，原告之請求顯無理由，應予駁回，並聲明：駁回原告之訴。

三、系爭房地於95年12月6日以買賣為原因關係，登記為被告所有，並同時設定抵押權予玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行），王枝源、被告、Ａ０３、Ａ０１於96年1月1日簽立系爭協議書，王枝源於110年6月19日死亡，兩造均為王枝源之繼承人等事實，有系爭協議書、王枝源及兩造之戶籍謄本、繼承系統表、系爭房地登記第一類謄本等件在卷可稽（見重司調卷第43頁、第35至39頁，本院卷第51至56頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

㈠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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。本件原告主張王枝源與被告就系爭房地所有權成立借名登記之法律關係，依前揭說明，此部分事實應先由原告負舉證責任。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號民事判決意旨參照）。

㈡原告主張王枝源與被告就系爭房地所有權成立借名登記之法律關係，固據其提出系爭協議書在卷為憑。查系爭協議書係記載「房屋所在地：新莊市○○街000巷00號7樓及車位99號，於民國95年12月12號購買。」、「登記在長男Ａ０６名下，車位所有權Ａ０６獨自購買擁有，車位貸款部分由Ａ０６負擔繳清。房屋貸款由父親王枝源支付貸款。」、「他日，房屋所有權力(應為利字之誤繕)由長男Ａ０６、次男Ａ０３、三男Ａ０１，共同擁有各三分之一權利，三人不得異議。」等文字，並有王枝源、被告、Ａ０３、Ａ０１依次簽名其上，時間則記載為「中華民國96年元月一日」（見重司調卷第43頁）。依上文字，系爭協議書記載系爭房地的購買時間為95年12月12日，與系爭房地第一類謄本登記之買賣原因發生日期95年11月17日、登記日期95年12月6日已有矛盾（見本院卷第117頁）；又系爭協議書雖有約定車位貸款由被告負擔，房屋貸款由王枝源支付，並約定車位為被告單獨所有，但並未明確約定系爭房地之所有權係王枝源單獨所

有，僅借名登記在Ａ０６名下；另系爭協議書在最後約定，「他日」房屋所有權由被告、Ａ０３、Ａ０１共同擁有三分之一權利，而所謂「他日」究竟是否指王枝源死亡之日，或是有其他可得特定之日期，實有未明，而房屋所有權由被告、Ａ０３、Ａ０１各擁有三分之一權利，究竟是從王枝源單獨所有之情形，變更為被告、Ａ０３、Ａ０１各擁有三分之一？還是從被告單獨所有的情形，切割出分別登記三分之一予Ａ０３、Ａ０１？均無法從系爭協議書文字即可得知，系爭協議書文字約定之真意並不明確，本院無從僅憑系爭協議書，即遽認當時係約定「系爭房地所有權人為王枝源，借名登記在Ａ０６名下」，被告辯稱系爭協議書係約定王枝源以支付貸款之方式贈與被告，被告嗣後再贈與系爭房地三分之一予Ａ０３、Ａ０１等語，並非全然不可採信。

㈢原告就借名登記之事實，另提出系爭公證聲明稿、108年6月管理費收據、王枝源郵政存簿儲金簿封面及交易明細、王莊燕台北國際商業銀行、新北市新莊區農會、郵政存簿儲金簿封面、105年至108年房屋稅繳款書等件在卷為證（見重司調卷第45至58頁、第31至34頁）。查系爭公證聲明稿固記載「95年我和老婆買一間房子在新莊區中榮街152巷13號7樓，當時是借大兒子茂林名字登記，貸款我和老婆已完全還完。」、「107年9月出租，租金18,000元，扣管理費1,170元，剩16,830元，茂林將1,6830元匯還給我，匯到我的郵局本子。」等語，並經本院所屬民間公證人認證（見重司調卷第46頁），而依原告提出之王枝源郵局帳戶交易明細，被告也確實於108年9月至110年6月間，有每月匯款1萬6,830元至王枝源郵局帳戶（見重司調卷第49至55頁），然上開證據，至多僅能證明王枝源曾經說過上開話語，被告有於108年9月至110年6月間，每月匯款1萬6,830元予王枝源，尚無從證明王枝源確實有支付系爭房地貸款，亦無從證明被告匯給王枝源的錢，是王枝源基於系爭房地所有權人而獲得之租金收益，被告基於父子親情扶養關係，亦有可能將自己資產所生

之收益給予王枝源作為孝親費。

㈣而就系爭房地由王枝源支付貸款部分，原告主張係王枝源於95年11、12月間以出售門牌號碼新北市○○區○○街00巷0○0號2樓房地所得價金為自備款，並提出前揭郵局、銀行及農會存摺封面供本院審酌，然經本院向地政機關及各金融機構函詢，原告所提出之「新北市○○區○○街00巷0○0號2樓」房地之地號與建號資料與地政機關登記不符，相關登記登記資料亦已銷燬，此有新北市新莊地政事務所114年4月1日新北莊地資字第1146074510號函在卷可稽（見本院卷第115頁），是本件已無客觀事證可證王枝源有無出售房地取得資金之情形。而王枝源及其配偶王莊燕當時的金融往來情形，就王莊燕台北國際商業銀行（嗣後與永豐商業銀行股份有限公司合併）帳戶部分，查無96至98年間之交易紀錄，此有永豐商業銀行股份有限公司114年12月9日永豐商銀字第11141202712號函在卷可稽（見本院卷第213頁）；就王莊燕新莊區農會帳戶部分，96年至97年的交易明細因超過保存年限而經銷燬，此有新莊區農會114年12月12日新北市莊農信字第1140005214號函附卷可參（見本院卷第215頁）；就王枝源及王枝源之郵局帳戶交易明細，於96年至97年間，其等帳戶餘額均未超過20萬元，提款之金額也多在1至5萬元之間，也查無有任何存入或匯入被告玉山銀行房貸帳戶之情形，此有王枝源、王莊燕郵局帳戶交易明細、被告玉山銀行房貸帳戶交易明細等件在卷可供相互勾稽（見本院卷第203、205、211頁、第111至114頁、第261至262頁、第285頁）；另依系爭房地之買賣契約（見本院卷第149至163頁），可知系爭房地所之付款支票，也並非由王枝源或王莊燕所開立。綜上事證，無從認定王枝源或王莊燕確實有出售房地取得價金，並支付系爭房地貸款之情形存在。

㈤證人即兩造舅舅Ａ０２於本院審理時具結證稱：王枝源是我的二姐夫，互動不是很頻繁，有時候王枝源打掃大樓的時候有撿一些廢棄物去賣，腳截肢了之後有時候車壞掉會找我修

理；王枝源到我們那邊去的時候會跟我們說他換房子了，有空要我們去那邊坐一坐，但是地址我不清楚，我記得是在七樓。當時王枝源有跟我們講過房子他是本來有在附近買一間二樓的房子後來換房子就賣掉了就買了這間房子，錢不夠的部分就去貸款，但是無法貸款，因為年紀大了，所以他後來叫他的大兒子Ａ０６的名義去辦理貸款，後來我二姐有收入，就拿去繳納貸款，我沒有看過任何文件，是聽二姐王莊燕跟二姐夫王枝源說的，系爭房地具體還款方式我也不知道，誰去繳錢我也不知道；（後改稱）二姐拿現金給Ａ０６去繳納，因為二姐清理大樓、將廢棄物拿去賣，是拿到現金，再拿現金去繳納貸款等語（見本院卷第266至269頁）。證人Ａ０２固證稱王枝源及王莊燕有賣房再購買系爭房地，並有以現金繳交貸款之情形，但證人Ａ０２始終未曾親自見聞，均是間接聽聞王枝源或王莊燕轉述；況且，證人Ａ０２證稱王枝源及王莊燕工作均是打掃大樓及變賣廢棄物，其等之資力及收入是否足以購買系爭房地，亦非無疑。是以，依證人Ａ０２之證述，尚難作為系爭房地係王枝源借名登記予被告名下之證據，進而為有利原告之認定。

㈥原告就本件借名登記，另提出105年至108年房屋稅繳款書及108年6月之管理費收據在卷為證（見重司調卷第31至34頁、第47頁），然查，原告所提出之房屋稅繳款書僅有4張（即4期），管理費收據亦僅有1個月（即1期），而持有房屋稅繳款書及管理費收據之原因多端，繳款書或收據之持有者不必然為系爭房地之所有人，且系爭房地於95年12月6日即已移轉，迄今已近20年時間，原告所持有之房屋稅繳款書或管理費收據涵蓋的時間甚短，本院無從以此認定系爭房地係王枝源借名登記予被告。

㈦綜合上開事證事證，系爭公證聲明稿僅為王枝源個人主觀陳述，並非客觀事實，被告每月匯款給王枝源之款項不失為扶養費用，卷內也查無王枝源或其配偶王莊燕有支付系爭房地之頭期款或貸款之證據，105年至108年房屋稅繳款書及108

年6月之管理費收據也無從證明王枝源為系爭房地之所有權人，綜合審酌全辯論意旨，本院無論從系爭協議書之文義，或斟酌訂立系爭協議書當時及過去之事實、交易習慣等其他一切證據資料加以推敲，均難認定系爭房地之實際所有權人為王枝源，系爭房地僅是借名登記在Ａ０６名下。是以，本件原告就系爭房地借名登記之事實難認已負舉證責任，本院無從為原告有利之認定，自應駁回原告本件訴訟。

㈧末按區分所有建築物專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，此見民法第799條第1、5項、公寓大廈管理條例第4條第2項規定自明。依系爭房屋的建物登記第一類謄本記載（見本院卷第55頁），系爭房屋為區分所有建築物，除新北市○○區○○段0000○號建物外，附屬建物尚包括同段9014建號（權利範圍10000分之358）、同段9023建號（權利範圍10000分之56）、同段9024建號（權利範圍10000分之92）之陽台及編號99之車位，是縱認本件就房屋及基地部分有借名登記之情形，原告亦無法排除車位僅就房屋部分請求移轉登記。此外，系爭協議書約定之形式真正為被告所不爭執，被告依系爭協議書約定，是否另有債務不履行而得由原告請求損害賠償之情形，不在原告起訴主張範圍，非本院所能審酌，均附此敘明

五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項，並依民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被告將系爭房地移轉登記予兩造公同共有，並應返還原告各15萬1,470元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第六庭　　法　官　陳宏璋

以上正本證明與原本無異。

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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　李淑卿