

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第514號

原告 劉邦祿

訴訟代理人 張麗真律師

複代理人 潘芝笛

被告 呂昌龍

訴訟代理人 錢炳村律師

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9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力，民事訴訟法第45條定有明文。成年人如未受監護宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，均享有完全之行為能力，能獨立以法律行為負擔義務，自不能謂為無訴訟能力（最高法院86年度台上字第3049號裁判意旨參照）。被告雖稱：原告之意識現應已不清楚而質疑原告之本件訴訟能力。惟原告迄未受監護宣告，有個人基本資料可佐（見限閱卷），被告復未提出任何事證以實其說，空言爭執原告之訴訟能力，並請求調閱原告病歷資料云云，已難有據。況本院於民國113年7月26日原告本人親自到庭時詢問原告，依原告陳稱：「〈問：你是否為原告劉邦祿？〉是，是我本人，我24年次，我今年90歲，我國語聽得懂」、「〈問： 你是否委任律師對被告呂昌龍提告？〉有」、「〈問：你為何要對呂昌龍提告？〉原告因為三重房子是我買

01 的」、「〈問：三重房子是你買的，為何會登記在你女兒名  
02 下？〉因為我怕人家騙」、「〈問：你女婿現在不把三重房子  
03 還你嗎？〉因為我女兒劉翠美去世，我去年才知道，我要叫  
04 我女婿呂昌龍還給我，但他不見面，我有去他爸媽家，他爸  
05 媽叫他出來，但他不敢出來」等語，可見原告意識清楚，可  
06 清楚表示其欲請求之事及緣由，是原告本件訴訟能力自無欠  
07 缺。

08 二、再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已  
09 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1  
10 項、第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時，係  
11 以呂昌龍、呂婉菁為被告，嗣原告於本院民國113年5月14日  
12 言詞辯論期日撤回對呂婉菁之起訴，並經呂婉菁之訴訟代理  
13 人當庭同意（見本院卷第44頁），已生撤回之效力，是呂婉  
14 菁已脫離本件訴訟繫屬。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：(一)原告與配偶劉范春娘育有4位女兒，分別為長  
17 女劉翠美、次女劉江萍、三女劉臣芳（原名：劉素雲）及么  
18 女劉素幸（配偶：黃登胤）。民國52年初，一家人在臺北市  
19 新生南路附近租屋，原告之配偶劉范春娘84年死亡、87年屋  
20 主收回租屋，原告不得不於87年貸款購買系爭房地作為安身  
21 之處。俗稱長女如母，鑑於女兒們經常擔心系爭房地會因原  
22 告廣交朋友或工作上遭人哄騙而受有損失，原告遂於96年間  
23 提議將系爭房地借名登記在長女劉翠美名下，劉翠美欣然接  
24 受（下稱系爭借名契約），其他女兒皆表贊同。系爭房地移  
25 轉登記予劉翠美後，因係借名登記關係，劉翠美即將系爭房  
26 地之過戶資料包括土地及建物所有權移轉契約書、契稅、土  
27 地增值稅單、贈與稅繳清證明書及所有權狀等交予原告保  
28 管，房地稅則由原告繼續繳納，直至102年原告中風不良於  
29 行，接受劉素幸照顧，不得不搬離系爭房地，原告始將上開  
30 過戶資料交由劉素幸保管。(二)原告雖因病搬離系爭房地，惟  
31 仍期待盡速回到自己的房子，故系爭房地先空著，但身體狀

01 況不允許自己單獨居住，故閒置兩年後由劉翠美於104年9月  
02 20日出面將系爭房地出租，租期一年，租金每月新臺幣（下  
03 同）13,000元，租約屆至，租金不變，由原租客繼續承租，  
04 有關係爭房地支出及租金收益等皆由劉素幸負責，且為配合  
05 租客以中國信託銀行匯入租金，劉素幸同意租客將租金匯款  
06 至其配偶黃登胤所有之中國信託銀行帳戶，以省下租客銀行  
07 匯款手續費，劉素幸再將租金存入原告所有之台新銀行帳戶  
08 內。嗣劉翠美不幸於106年11月8日逝世，系爭房地出租仍照  
09 舊，直至109年底租客不再續租止。其後110年1月12日由劉  
10 臣芳出面將系爭房地另行出租，租期至113年1月12日，租金  
11 每月17,000元，由租客將租金匯入劉素幸所有中國信託銀行  
12 帳戶，劉素幸再將租金存入原告所有台新銀行帳戶。而在劉  
13 翠美死亡後，系爭房地出租等事宜仍持續由劉素幸及劉臣芳  
14 管理，租金亦交予原告收取並支付房地稅，即使於109年間  
15 系爭房地分割繼承登記在被告名下後，亦依上開方式管理，  
16 且系爭房地109年辦理分割繼承登記費用12,500元及109年地  
17 價稅4,777元，係由劉素幸於109年12月24日從其名下之郵局  
18 帳戶匯款17,277元予被告。(三)系爭借名登記關係已因劉翠美  
19 於106年11月8日死亡而消滅（類推適用民法第550條）。被  
20 告為劉翠美之繼承人，並於109年7月1日以分割繼承為原因  
21 登記為系爭房地之所有人，爰依民法繼承及系爭借名契約消  
22 滅後借名登記物返還請求權、類推民法第541條第2項、或  
23 民法第179條規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原告。  
24 若鈞院認被告及呂婉菁繼承系爭借名登記契約，則以本件起  
25 訴狀繕本之送達向該2人為終止系爭借名登記契約，並依系  
26 爭借名契約消滅後借名登記物返還請求權、類推民法第451  
27 條第2項或民法第179條規定為上開請求等語。其聲明為：如  
28 主文所示。

29 二、被告辯稱：否認劉翠美與原告就系爭房地有系爭借名登記契  
30 約存在，系爭房地係由劉翠美於96年間以250萬元買下，有  
31 原告所提系爭房地買賣所有權契約書為證，因劉翠美身為長

01 女辛苦持家，結婚前所賺的錢亦供家用，拉拔其他妹妹長  
02 大，故原告方以該價出賣之。至系爭房地租金部分由原告收  
03 取，係因原告年邁且中風需生活費，故係孝親費由劉素幸收  
04 取後轉給原告，而系爭房地相關稅負由原告負擔，則因系爭  
05 房地租金已由原告收取之故等語，並聲明：原告之訴駁  
06 回。

### 07 三、本院之判斷：

08 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方（借名者）經他方  
09 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方  
10 之名義，登記為所有人或其他權利人，在內部關係上，該出  
11 名者僅係名義上之所有權人，實質上係由借名者享有該財產  
12 之使用、收益及處分之權能，並負擔因此所生之義務，屬無  
13 名勞務給付契約之一種，依民法第529條規定，自應適用民  
14 法關於委任之規定（最高法院98年度台上字第990號、99年  
15 度台上字第1662號、104年度台上字第64號判決意旨參  
16 照）。再主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責  
17 任（最高法院110年度台上字第3042號判決意旨參照）。原  
18 告主張其與被告之被繼承人劉翠美於96年間就系爭房地成立  
19 系爭借名登記契約，而將系爭房地所有權移轉登記在劉翠美  
20 名下乙情，既為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事  
21 實，負舉證之責。

22 (二)查：系爭房地雖於96年11月21日經原告以買賣為原因移轉登  
23 記為劉翠美所有，並有系爭房地買賣所有權移轉契約書及系  
24 爭房地異動索引為憑（見本院重司調卷第25、26、147、153  
25 頁），惟依證人劉素幸到庭稱證稱：系爭房地是伊父親即原  
26 告於87年間買的，當時登記在他自己名下，後來是因母親去  
27 世，他有認識一個阿姨，伊等子女擔心原告會被騙，原告  
28 聽後覺得有道理就表示要把系爭房地登記在伊大姐劉翠美名  
29 下，伊大姐也同意，他們就去辦理移轉登記之後伊大姐收到  
30 系爭房地稅單時會就會拿給原告去繳納，直到伊大姐去世。  
31 系爭房地登記在伊大姐名下後，還是由原告及阿姨繼續住，

01 住到原告102年中風，原告改住伊家，因原告中風後醫療花  
02 費很大，伊大姐就表示將可以系爭房地出租，租金用來支付  
03 原告相關醫療費用，系爭房地102年出租事宜是由伊大姐出  
04 面處理，租金是先轉到伊先生的帳戶，伊再用現金或轉帳匯  
05 給原告，102年第一個房客只簽租約一次而已，之後繼續  
06 租，但沒有另簽約，就延續原租約，直到該房客表示不租，  
07 之後由伊三姐去找房客，由伊三姐負責簽約，租金也是由原  
08 告收取。伊持有系爭房地歷年來稅單繳納資料及96年系爭房  
09 地過戶後之所有權狀及相關文件，稅單部分是伊大姐拿到稅  
10 單後會拿給原告去繳，但原告不是會跑銀行的人，伊比較常  
11 回娘家，所以原告就叫伊去繳納，至於96年系爭房地過戶後  
12 的所有權狀及相關文件本來是原告保管，原告中風後與伊同  
13 住，就將文件交給伊保管。伊大姐去世後，姐夫即被告收到  
14 稅單後也會拍照後以line傳給伊，請伊把稅款拿給他，後來  
15 他去辦系爭房地繼承時，也是把繼承的所有費用拍照後以li  
16 ne傳給伊，請伊去繳錢等語（見本院卷第62至65頁）；證人  
17 呂婉菁到庭證稱：伊知道系爭房地實際是伊外公即原告所  
18 有，因伊母親劉翠美生前有向伊講過這件事，當初伊會同意  
19 將系爭房地辦理分割繼承登記在被告名下，是因當初被告向  
20 伊表示他在辦理分割繼承登記後，就會把系爭房地移轉登記  
21 給原告，而要辦理繼承登記時，被告也一直強調他不會貪原  
22 告一毛錢，他不屑這一筆財產，所以伊才讓被告處理系爭房  
23 地事宜等語（見本院卷第127、128頁），並參佐證人劉素幸  
24 所提其與被告間之通訊軟體對話內容有：「《2023年5月1日  
25 》〈劉素幸〉：姐夫請問何時有空去辦理印鑑證明呢？你請  
26 假的薪水和費用我爸都會付的，我們還是要把房子還給他，  
27 等後百年後大家再一起處理，不用擔心我們三姐妹會拿走大  
28 姐的部分，法律是有保障的有代位繼承。《2023年5月2日》  
29 〈劉素幸〉：我目前是想請您用贈與的方式還給爸爸，這樣不  
30 會有稅金要繳或者有收入要報所得稅問題，只是可能會需要  
31 分兩年來辦，爸爸真的年紀大了，我們要趕快處理好，不然

01 以後大家都麻煩，拜託姐夫這個月務必挪出半天辦幾份印鑑  
02 證明印鑑，我可以去刻一個，這個就專用來辦三重房子歸還  
03 給爸爸用的。」，被告於2023年5月2日則回覆稱：「這麼  
04 麻煩轉來轉去的，要花錢浪費時間，乾脆把它賣了！爸爸跟  
05 妳們也是該有的，也都有了，我的主張妳們參考一下」（見  
06 本院79至85頁），其後劉素幸一直催促被告辦理系爭房地移  
07 轉事宜，被告多不回應，或僅回應「收到」，嗣於2023年6  
08 月1日晚間始回稱：「素幸，不用麻煩了！我去南部出差，  
09 三個月後回台北....現在三重的房子在我名下，我用當初原  
10 價價錢，買回，我用一半的價錢，這段時間六年房租的錢，  
11 妳們在收，我堅決要買回三重房子...，如有任何議意（異  
12 議），請妳爸爸跟我單獨談。」，並於劉素幸同日表達：  
13 「你有沒有搞錯啊，三重的房子是我爸爸的，都是他賺的錢  
14 去買的，沒有花過一分一毫」後，被告甚至回稱：「這我不  
15 知道，我老婆劉翠美告訴我她出了一半的錢，所以是寫我老  
16 婆的劉翠美名下，由我繼承遺產，現在所有權是我」（見本  
17 院卷第89至113頁）；及原告所提證人劉素幸與被告間之通  
18 訊軟體對話內容有：「《2020年6月24日》〈被告於傳送系  
19 爭房地之繳款單據照片後，稱〉共7張15321元，目前繼承動  
20 作到我這裡，要在研究怎麼移轉到妳們名下，先告知妳一  
21 聲」，劉素幸回稱：「這個我再請代書轉到爸爸名下，轉到  
22 誰名下都不太適合，回歸到爸爸的名下好了。姐夫你拍合庫  
23 的帳號給我，轉完帳我再通知你」（見本院卷第183—184  
24 頁）。其後被告於2020年12月19日傳送系爭房地土地登記罰  
25 鍰裁處書〔裁罰事實為申請分割繼承登記逾20個月〕及109  
26 年地價稅繳款書照片，表示：「目前錢的部分已經繳了」，  
27 素幸即回稱：「是 $12500+4277=17277$ 對嗎？」，並於2020  
28 年12月24日傳訊稱：「姐夫，我今天轉帳了，謝謝你喔」  
29 （見本院卷第201-203頁），可見被告對系爭房地實係原告  
30 所有乙情乃心知肚明，且於112年6月以前未曾有任何相反意  
31 見，其後方變更態度爭執系爭房地之所有權。由上堪認原告

01 主張其與劉翠美間就系爭房地有系爭借名登記關係存在應信  
02 為真實，被告前開所辯並不足取。

03 (二)按委任關係，因當事人一方死亡而消滅；受任人因處理委任  
04 事務，所收取之物品、及以自己之名義為委任人取得之權  
05 利，應交付、或移轉於委任人；繼承人自繼承開始時，除民  
06 法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民  
07 法第550條本文、第541條、第1148條第1項前段所明定。又  
08 借名登記契約適用委任之規定，借名登記關係終止後，借名  
09 者可依借名契約終止後之借名登記物返還請求權，請求出名  
10 者返還該借名登記物。查，原告與劉翠美間就系爭房地有系  
11 爭借名登記關係存在，已如前述，嗣劉翠美於106年11月8日  
12 死亡，而系爭借名登記契約並無因約定或依事務性質不能消  
13 滅之情事，是於劉翠美死亡時系爭借名登記契約即消滅。又  
14 被告為劉翠美之繼承人，且系爭房地已分割繼承登記在被告  
15 名下，自應由被告承繼借名登記關係終止（消滅）後之返還  
16 義務。準此，原告依繼承及借名登記之法律關係，請求被告  
17 將系爭房地移轉登記返還予其，即屬有據。

18 四、從而，原告依民法繼承及借名登記終止（消滅）後之法律關  
19 係，請求被告將系爭房地移轉登記予其，為有理由，應予准  
20 許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
23 明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
26 民事第四庭 法官 古秋菊

27 以上正本係照原本作成

28 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。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日  
30 書記官 劉馥瑄

01  
02

附表：

編號	不動產	權利範圍
1	新北市○○區○○段0000地號土地	4分之1
2	新北市○○區○○段0000○○○○號碼 為新北市○○區○○街000巷00號4樓建物	全部