

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第572號

原告 唐正榮
訴訟代理人 唐金華
被告 黃曄倫

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

黃敬淳
黃沛寧
黃沛綸

前列被告4人共同

訴訟代理人 蘇家宏律師
周依潔律師
鐘博裕律師

上列當事人間請求返還借名登記物事件，經本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國87年間購入附表所示之不動產（下合稱系爭不動產），因原告為公教人員，基於所得稅及房屋及土地稅適用自用住宅之稅務考量，經代書建議借名登記於原告長女即訴外人唐秀玉名下，不料唐秀玉於112年2月間突然離世，被告4人為唐秀玉之子女，為唐秀玉之全體繼承人，經原告口頭告知及發送存證信函給被告4人，請求自動返還系爭不動產所有權登記，均未得到正面回應，故提起本件訴訟。

(二)系爭不動產雖然登記於唐秀玉名下，但實際是由原告以現款購入，且從87年購入至今皆由原告管理使用收益，購入後前

01 期，原告將附表編號5所示之建物（下稱系爭房屋）出租收
02 益使用，後期因妻子膝蓋不好，系爭房屋供妻子和二女兒戊
03 ○○使用至今，系爭不動產之所有權狀從87年購入後即由原
04 告親自保管至今。

05 (三)請求權基礎：（見本院重訴字卷第138頁）

06 1. 借名登記契約、類推適用民法第541條第2項：

07 承前所述，原告購入系爭不動產後，係將系爭不動產所有權
08 登記於唐秀玉名下，與唐秀玉就系爭不動產有借名登記契
09 約，而唐秀玉於112年2月間死亡，類推適用民法第550條規
10 定，雙方間之借名登記契約即已終止，又被告4人為唐秀玉
11 之繼承人，未拋棄繼承，依民法第1148條之規定，應繼受唐
12 秀玉之債務，且被告4人並已辦理系爭不動產繼承登記。從
13 而，原告依終止借名登記契約後之權利返還請求權，類推適
14 用民法第541條第2項請求被告將系爭不動產移轉登記予原
15 告。

16 2. 民法第179條：

17 唐秀玉並非系爭不動產真正的所有權人，且系爭不動產迄今
18 仍為原告管理、使用，無論唐秀玉或其繼承人(即被告4人)
19 實際上均無管理使用權能，更未負擔稅賦，雙方借名登記契
20 約既因唐秀玉死亡而終止，則被告4人因繼承唐秀玉之遺產
21 而登記為系爭不動產之所有權人，即屬無法律上原因卻受有
22 利益之情形，為此，爰依不當得利的規定，請求被告4人將
23 系爭不動產的所有權變更登記為原告。

24 3. 請法院就上述請求權基礎擇一為其有利之判決。

25 (四)訴之聲明：被告應將附表所示之系爭不動產所有權移轉登記
26 予原告。

27 二、被告則抗辯：

28 (一)唐秀玉於112年2月過世後，由被告4人繼承系爭不動產，原
29 告宣稱系爭不動產係其借名登記於被告母親唐秀玉名下云
30 云，並非事實，原告自應就借名登記關係存在之要件事實負
31 舉證責任。惟原告就其與唐秀玉究竟係於何時？何地？以何

01 方式？達成借名登記之意思表示合致，並無任何舉證，僅有
02 提出出資購屋、持有權狀、使用收益等間接事實，然以自己
03 之資金購買不動產後，以他人名義為登記者，其內部法律關
04 係原屬多端，無法證明原告與唐秀玉間有何借名登記關係存
05 在。

06 (二)系爭不動產事實上乃是原告為預作財產分配而贈與予唐秀
07 玉，且唐秀玉亦有為部分出資，並非借名登記：

08 1. 查原告育有3女，其中被告母親唐秀玉為養女，原告因自身
09 打拼及繼承祖產，累積不少財富，故一直有為女兒們買房的
10 規劃。加之唐秀玉之時任配偶黃瑞光（即被告父親）過去經
11 常在外欠債，唐秀玉為避免受其債務牽連，唐秀玉會將其與
12 黃瑞光從事饅頭生意之收入交由原告及養母保管，供未來買
13 房之用，直至87年間已儲蓄100多萬元，原告即補足其餘價
14 金，購買系爭不動產予唐秀玉。

15 2. 而原告為每個女兒購置房屋之事，實為臺灣眾多家庭間分配
16 或傳承家產之常態，亦為兩造家族眾所周知之事。在購買系
17 爭不動產時，原告還特地告知親家公甲○○（即被告爺
18 爺），他要買系爭不動產給唐秀玉之事，並表示雖然他會先
19 出租收益，但系爭不動產確實是送給唐秀玉的，且原告當時
20 亦有說明贈與系爭不動產之動機，係因自己規劃每位女兒都
21 會有房產，令甲○○印象深刻。目前，除唐秀玉之外，原告
22 另外兩位女兒戊○○及唐鑫華名下確實均有不動產，此有戊
23 ○○、唐鑫華之建物謄本可稽，足證上述原告預先分配財產
24 之事，確為真實。

25 3. 又查，唐秀玉雖出養予原告，但與原生家庭仍有往來，每逢
26 過年唐秀玉與原生家庭團聚時，唐秀玉也會與原生家庭之家
27 人分享近況，是以，唐秀玉原生家庭之兄弟姐妹乙○○及丙
28 ○○，均曾聽聞唐秀玉提及自己會將收入交由養父（即原
29 告）儲蓄，後來養父有幫忙出錢買房子給她等情，可見唐秀
30 玉十分開心得到養父的照顧與餽贈，並無借名登記之情存
31 在。

01 4. 尤其，唐秀玉因得到原告之贈與，且夫家長輩亦有一些房產
02 給予被告這一輩的子孫，是以，唐秀玉生前即如同原告一
03 樣，亦有規劃欲讓4名子女即被告4人也都能擁有房產，其中
04 系爭不動產在唐秀玉之規劃下，是要分給大女兒即被告丁○
05 ○。故在唐秀玉過世後，戊○○（即原告訴訟代理人）與被
06 告4人一起討論如何分配唐秀玉之遺產時，對於唐秀玉之規
07 劃欲將系爭不動產留給被告丁○○，戊○○及被告等人都表
08 示認同，此有戊○○所述：「…聽起來，阿姨聽得喔！3號2
09 樓（指系爭房屋）你們（指被告丁○○以外其他繼承人）都
10 不會有意見，因為媽媽（指唐秀玉）本來就說要留給她的
11 （指被告丁○○），我覺得這個也應該，因為你們該拿的，
12 名下都已經弄好了…」、「媽媽就說那個3號2樓（指系爭房
13 屋）要給她」等語可證（被證3），可知在唐秀玉、戊○○
14 及被告等人之主觀認知上，唐秀玉都是系爭不動產之所有權
15 人，唐秀玉才會自行決定要將系爭不動產留給誰，而戊○○
16 等人也才會認同唐秀玉有權決定，應依照唐秀玉之意思辦
17 理，在在證明唐秀玉並未曾與原告達成任何借名登記之合
18 意。

19 5. 是故，系爭不動產實係原告贈與女兒唐秀玉，且部分價金更
20 是由唐秀玉自行出資，實為家族相關人士眾所周知之事實，
21 自始即無借名登記之合意，僅因原告在唐秀玉過世後，仍希
22 望掌控系爭不動產不會遭到出賣或貸款，但被告丁○○不願
23 配合原告要求（詳後述），原告才會突然提出借名登記之說
24 法。

25 (三)原告雖提出系爭不動產由其出資、使用收益或保管權狀等間
26 接事實，但最初之原因僅是原告擔心家產旁落，非原告不願
27 意將系爭不動產贈與唐秀玉，故不應以該等間接事實遽認原
28 告與唐秀玉間有借名登記之關係：

29 1. 原告雖提出系爭不動產由其現款購入、保管權狀、出租使用
30 等間接事實及證據，欲推論其與唐秀玉之借名登記關係存
31 在，惟原告贈與女兒系爭不動產，而就系爭房屋於其健在

01 時，由其保管權狀、日常管理使用收益之情形，實屬常見，
02 難以遽認為借名登記。

03 2. 實際上，因唐秀玉平常居住於夫家，暫無使用系爭不動產之
04 需求，故本於孝心先後將系爭不動產交由幫忙出錢的原告出
05 租收益，而後因戊○○名下房屋係作經營補習班使用，便提
06 供系爭不動產予戊○○居住使用，並由使用者支付與房屋相
07 關之費用，亦屬親屬間之常態，實難藉由系爭不動產之使用
08 收益方式，逕自推論借名登記關係存在。

09 3. 再者，如上所述，唐秀玉過世後，戊○○與被告等人討論如
10 何處理繼承事務時，係認同唐秀玉欲將系爭不動產留給被告
11 丁○○之決定，根本沒有提及系爭不動產只是原告借名登記
12 於唐秀玉名下之事。甚者，從戊○○尚言：「阿姨自己其實
13 來之前，阿姨跟阿公（指原告）其實也有討論這件事。對，
14 就是，你媽媽當時活著的部分，為什麼不敢把那個（指系爭
15 不動產）給她（指被告丁○○），也是怕她出狀況，對不
16 對？然後阿公也是怕她，因為阿公這邊景平路是祖產，那個
17 徵收的錢買來的，所以這是祖產，他也不准我們賣跟貸款，
18 連貸款他都不肯。那我相信你媽媽那個，留下這些給他們
19 （指被告等人）的房子，也是希望他們不准貸款不准賣」等
20 語（被證3），亦可見一開始是連原告均認同唐秀玉之決
21 定，只是擔心被告丁○○出狀況，會出賣系爭不動產或以之
22 辦理貸款（會有被拍賣的風險），但同樣未主張唐秀玉只是
23 出名人，系爭不動產不應由被告等人繼承。

24 4. 而且，從上述戊○○所述原告不准女兒們將房屋出售或貸款
25 之擔心，即可知原告之所以保留權狀或使用收益之權限，主
26 要是原告認為系爭不動產乃是祖產衍生而來，不希望因子女
27 管理不當，而有旁落於外人手上之可能，才會在其生前想要
28 統籌管控，但並非不讓唐秀玉或被告丁○○可以終局取得系
29 爭不動產之所有權，自與借名登記截然不同。

30 5. 況如依原告所稱，借名登記係基於節稅考量，原告何以選擇
31 將系爭不動產借名登記予有債務風險之唐秀玉？明顯不符常

01 理，可見借名登記之說詞，確實不是原先存在原告與唐秀玉
02 間之真實關係。

03 (四)答辯聲明：原告之訴駁回。

04 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
05 堪認定：

06 (一)系爭不動產於87年10月7日以買賣為登記原因移轉登所有權
07 於唐秀玉名下。嗣唐秀玉於112年2月17日死亡，被告4人為
08 唐秀玉之子女，為唐秀玉之全體繼承人，並於113年6月6日
09 就系爭不動產辦理繼承登記為被告4人共同共有。嗣被告4人
10 於113年6月25日，在本院113年度家調字第259號分割遺產事
11 件達成調解，其中系爭不動產被告4人同意原物分配，由被
12 告4人按各1/4比例取得，分別共有。此有唐秀玉及被告4人
13 之戶籍謄本、系爭不動產所有權狀影本、系爭不動產登記第
14 一類謄本在卷可證（見本院板司調字卷第73頁、第31至38
15 頁、第15至19頁、第39至57頁），並經本院調閱本院113年
16 度家調字第259號卷。

17 (二)原告為唐秀玉之養父，系爭不動產為原告於87年間所購買，
18 系爭不動產於原告購入後，均係由原告使用收益，並由原告
19 持有系爭不動產之所有權狀，原告曾將系爭房屋出租他人收
20 取租金。現系爭房屋是由原告之二女兒戊○○居住使用。唐
21 秀玉不曾居住於系爭房屋（見本院重訴字卷第138至139頁）
22 。

23 四、本院之判斷：

24 (一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
25 方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他
26 方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名者與
27 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
28 契約。而不動產登記當事人名義，有各種可能之原因，本件
29 原告主張：系爭不動產為其於87年間購入，並借名登記於唐
30 秀玉名下，唐秀玉過世後，雙方借名登記契約關係終止，惟
31 被告4人就系爭不動產辦理繼承登記後，不願移轉系爭不動

01 產所有權返還原告，故依民法第541條第2項、第179條請求
02 被告4人應將系爭不動產所有權移轉登記與原告等語。被告
03 則否認系爭不動產所有權為原告借名登記於唐秀玉名下，並
04 以前開情詞為辯，則自應由原告就其與唐秀玉間於87年間有
05 成立借名登記契約之事實，負舉證責任，若原告先不能舉
06 證，則被告就其等抗辯事實即令不能舉證，或被告所舉證據
07 尚有疵累，亦應駁回原告之請求。此有最高法院109年度台
08 上字第529號、109年度台上字第123號、110年度台上字第33
09 58號、112年度台上字第778號裁判意旨可參照。

10 (二)經查：

- 11 1. 原告就其主張，僅以系爭不動產係其出資購入，且均由其使
12 用收益，所有權狀一直為其持有等詞為據，並提出系爭不動
13 產所有權狀影本、出資證明影本等件為證。然原告與唐秀玉
14 為父女關係，系爭不動產購入後，由原告為使用收益並保管
15 所有權狀，其原因多端，無法憑此即得證明原告與唐秀玉間
16 就系爭不動產有訂立借名登記契約之意思合致。又系爭不動
17 產購入之價金是否全由原告自有資金支出，亦與原告與唐秀
18 玉間是否有成立借名登記契約之合意無關。
- 19 2. 佐以，證人甲○○於114年2月10日言詞辯論期日到庭證稱略
20 以：被告4人是我的孫子，我知道唐秀玉生前名下有系爭不
21 動產，至於地址我不清楚。是我的親家即原告已經辦好手續
22 給我媳婦唐秀玉之後，來我的家跟我講的，原告說辦好這房
23 子給我的媳婦，是因為唐秀玉以前嫁給我們黃家時，原告都
24 沒有財產給唐秀玉，而唐秀玉的兩個妹妹都有房子。原告說
25 他現在有多一些錢，所以就買系爭不動產登記給唐秀玉。原
26 告是在買好系爭房地之後，親自到我家，跟我說這系爭房屋
27 買賣的經過，原告還有跟我說，要拿系爭房屋出租收租金來
28 作為費用，因為他怕他退休之後沒有錢可以用。我當時有向
29 原告表示我很感心親家疼惜晚輩。上開所述大約是20年前的
30 事情了，詳細時間我不記得了。原告是來我家玩的時候順便
31 於聊天的時候跟我講的，因為我們住的距離不遠，他是來找

01 我聊天的時候講出來的。唐秀玉結婚之後，應該沒有住過系
02 爭房屋，因為我自己有房子給唐秀玉跟我的兒子一起住等語
03 （見本院重訴字卷第182至184頁）。是依甲○○之證詞，可
04 證原告當初係基於贈與之意思，而購買系爭不動產登記於唐
05 秀玉名下，並非借用唐秀玉之名義為登記，僅原告保有將系
06 爭不動產出租，並收取租金之使用收益權限。

- 07 3. 另證人乙○○到庭結證稱略以：我是唐秀玉原生家庭的姊
08 妹，唐秀玉是出養給原告收養。我只知道唐秀玉有買房子，
09 在她養父家附近，但詳細地址我不知道。唐秀玉說她以前有
10 賣饅頭有賺錢，養父叫她買房子，她就回來跟我講她要買房
11 子，她很開心，這件事的時間我忘記了，當時每年過年唐秀
12 玉回來聊天的時候講的。她說系爭房屋是她妹妹在住，有說
13 是開補習班的妹妹在住，而唐秀玉沒有住。另外，唐秀玉有
14 跟我說她想要回去住的時候，她的妹妹不肯搬出來，至於如
15 何處理，唐秀玉說再想辦法。唐秀玉生前聊天時有說系爭不
16 動產要給她的女兒丁○○繼承，唐秀玉說4個小孩都分配好
17 了，而系爭不動產是要給大女兒就是被告丁○○。我沒有聽
18 過唐秀玉有提到她的養父曾經找過唐秀玉做人頭買房子。唐
19 秀玉有說過，她賺的錢有交給她的養父保管，因為怕她的先
20 生花掉，但沒有說交多少錢，也沒有講如何交，總共給養父
21 多少錢沒有講等語（見本院重訴字卷第184至184頁）；證人
22 丙○○結證稱略以：我是唐秀玉原生家庭的弟弟，唐秀玉是
23 出養給他人。我知道唐秀玉有系爭房屋，但我不知道這地
24 址。唐秀玉有時候過年回娘家，在聊天時，有說她有賺錢，
25 都交給她的養父，而她養父幫他買一間房子。唐秀玉講這件
26 事情不止講過一次。唐秀玉沒有說過給養父多少錢，但唐秀
27 玉有講過她賺很多錢都是給養父，她養父說要幫她買房子。
28 唐秀玉有說過她買的房子是她養父那邊的妹妹在使用，唐秀
29 玉說她大妹在那邊開安親班，之前夫家的房子要都更重建，
30 建商給的錢要讓他們去外面租房子，唐秀玉覺得不方便，後
31 來唐秀玉想到養父給的房子，唐秀玉就想要搬回去住，結果

01 唐秀玉的大妹就不願意搬走，所以唐秀玉就沒有辦法搬回
02 去，這是唐秀玉講的等語（見本院重訴字卷第187至190
03 頁）。是依乙○○、丙○○之證詞，可證唐秀玉於87年間，
04 亦係基於自原告處受領並取得系爭不動產所有權之意思，而
05 辦理系爭不動產所有權移轉登記至其名下，並非唐秀玉有將
06 其名義借與原告而與原告成立借名登記契約之意思。

07 4. 此外，原告未提出其他證據足以證明87年間，原告與唐秀玉
08 雙方，就系爭不動產有成立借名登記契約之意思表示合致，
09 則原告主張原告與唐秀玉間，就系爭不動產有借名登記契約
10 關係存在，即無可採。因此，原告以：唐秀玉過世後，其與
11 唐秀玉間系爭不動產之借名登記契約終止，而依民法第179
12 條、適用或類推適用民法第541條第2項，請求被告4人應將
13 系爭不動產所有權移轉登記與原告，即均屬無據。

14 五、從而，原告依民法第179條、適用或類推適用民法第541條第
15 2項，聲明請求被告4人應將系爭不動產移轉所有權登記與原
16 告，均為無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
18 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
19 列，附此敘明。

20 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

23 民事第五庭 法官 黃信樺

24 以上正本係照原本作成

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

28 書記官 楊振宗

29 附表

30

編 號	土地地號／建物建號	權利範圍	備註
--------	-----------	------	----

(續上頁)

01

1	新北市○○市○○段00地號土地	4分之1	目前登記為被告4人 公司共有
2	新北市○○市○○段00地號土地	4分之1	同上
3	新北市○○市○○段00地號土地	4分之1	同上
4	新北市○○市○○段000地號土地	4分之1	同上
5	新北市○○市○○段0000○號建 物 (門牌號碼：新北市○○區○○路 000巷0弄0號2樓)	1分之1	同上