

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第862號

原告 曾俊榮

訴訟代理人 米承文律師

被告 藏雲數位媒合股份有限公司

法定代理人 李生智

訴訟代理人 陳明欽律師

王秋滿律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國111年11月21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

一、原告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：臺北市○○區○○段0○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號9樓之2房屋（下稱系爭房屋）為原告與訴外人曾俊誠、曾俊堯3兄弟共有，所有權應有部分各3分之1，曾俊堯竟未經原告及曾俊誠同意，擅自於民國109年3月4日與被告簽訂不動產租賃契約，將系爭房屋出租予被告，租期自109年4月1日起至113年3月30日止共4年，租金每月新臺幣（下同）5萬元，不符合民法第820條第1項規定，對其他共有人不生效力，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭房屋返還原告及其他共有人全體，並依民法第179條規定，請求被告自109年4月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付原告相當於租金之不當得利16,666元等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋返還原告及其他共有人全體。（二）被告應自109年4月1日起至返還系爭

01 房屋之日止，按月給付原告16,666元。

02 三、被告則以：系爭房屋及所坐落土地所有權應有部分100000分
03 之939（下合稱系爭房地）係訴外人柯素和於84年9月8日以
04 其3名兒子即原告、曾俊誠、曾俊堯名義買受，歷年之地價
05 稅及房屋稅均由柯素和繳納，並由柯素和負責管理、出租，
06 僅係借名登記於原告、曾俊誠、曾俊堯名下，且被告係向柯
07 素和承租系爭房屋，因當時柯素和身體微恙，委由其子曾俊
08 堯到場簽約，並非無權占有，亦無不當得利等語，資為抗
09 辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 四、本院得心證之理由：

11 (一)按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
12 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
13 出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表
14 示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方出資購買
15 財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契
16 約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登
17 記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。而負舉證責任之
18 一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，
19 並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要
20 件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存
21 在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實
22 為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，
23 否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判
24 決意旨參照）。次按在借名登記關係爭執之當事人間，借名
25 人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、
26 何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證
27 明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登
28 記關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職
29 權行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判
30 斷，且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，
31 即屬違背法令（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參

照)。經查：

1. 證人柯素和於本院111年7月19日言詞辯論期日到場證述：系爭房地是我於84年間買的，但登記於我3個兒子原告、曾俊誠、曾俊堯名下，因為我當時在做生意，怕被人家倒，為了分散風險，所以將系爭房地登記於3個兒子名下，買賣價金、稅金、歷年房屋稅、地價稅都是我出的，系爭房地都是我在管理的，我都出租給別人，租金都是我在收的，收到租金後也都是我在使用，有作為房貸及修繕、房屋稅、地價稅等支出，也有作為生活費使用，當初將系爭房地登記3個兒子名下，我後來有跟他們講說只是借用他們名義登記，他們也同意，系爭房地的權狀都是我保管等語（見本院卷第131至135頁）；證人曾俊堯於同日到場證述：系爭房地是我母親柯素和84年買的，登記於3個兒子即原告、曾俊誠、我名下，價金、地價稅及房屋稅都是我母親繳納，權狀一直都是由我母親保管，一直保管到105年我才拿到權狀，因為我父親過世，我母親整理遺物後就把登記在我名下的權狀交給我，系爭房地買受後都是我母親管理，管理方式就是出租給他人，租金是我母親收取，也是我母親自己使用，我母親將系爭房地登記於我們3兄弟名下，有說只是借名登記，我有同意，但我不知道另外2個兄弟的想法等語（見本院卷第135至138頁）；然證人曾俊誠於另案本院111年度訴字第494號不動產所有權移轉登記事件111年8月25日言詞辯論期日到場證述：系爭房地是我父母親出錢，登記在我們3兄弟名下，因為是父母親買給我們3兄弟的，我母親沒有告知要借用我們3人的名義登記所有權，權狀是我於100年蓋工廠完成時，我父母親拿來給我，我就一直保管到現在，我母親那時說系爭房地是要給我們3兄弟的，拿所有權狀的時候也說這是給我的，之前都沒有說是借名等語（見本院卷第160至163頁），是證人柯素和、曾俊堯、曾俊誠對於系爭房地是否柯素和借名登記於其3名兒子即原告、曾俊誠、曾俊堯名下乙節，彼此證述不一，已難認確有上開借名登記關係存在。

01 2.被告抗辯系爭房地係柯素和借名登記於其3名兒子即原告、
02 曾俊誠、曾俊堯名下，故同時要求原告、曾俊誠、曾俊堯出
03 具印鑑證明交予柯素和保管，並提出原告、曾俊誠、曾俊堯
04 於84年9月1日出具之印鑑證明影本為證（見本院卷第173至1
05 77頁），然縱原告、曾俊誠、曾俊堯曾出具印鑑證明交予柯
06 素和保管，依證人曾俊堯、曾俊誠上開證述，其等均業經原
07 告交付，自行持有其等應有部分之所有權狀，此與一般不動
08 產借名登記關係中，借名人通常自行保管所有權狀，以確保
09 其處分權之情形，顯有不同。

10 3.依我國社會之民情，父母出資買受不動產，以子女名義簽訂
11 買賣契約，或指定登記子女為所有權人之情形，所在多有，
12 其原因可能出於贈與、節稅、避險、財產分配等等，不一而
13 足，非可一概視為借名登記關係。柯素和與原告、曾俊誠、
14 曾俊堯為母子關係，系爭房地雖係由柯素和出資買受，登記
15 於原告、曾俊誠、曾俊堯名下所有權應有部分各3分之1，倘
16 係單純借名登記之法律關係，可僅借用其中一人名義辦理登
17 記，即為已足，並無分別登記為原告、曾俊誠、曾俊堯名下
18 所有權應有部分各3分之1之必要，柯素和將系爭房地登記於
19 其3名兒子即原告、曾俊誠、曾俊堯名下，應係出於其對財
20 產所為之規劃與分配，將系爭房地直接歸由原告、曾俊誠、
21 曾俊堯共有。至系爭房地買受後，雖由柯素和繳納歷年地價
22 稅與房屋稅，並由柯素和負責管理、出租及收取租金，用以
23 負擔柯素和就系爭房地所繳納之房貸、稅金及補貼生活費
24 用，亦符合一般家庭親子間對於財產管理收益之常情，尚難
25 執此遽認其等間確有借名登記關係存在。

26 4.被告未能舉證證明柯素和與其3名兒子即原告、曾俊誠、曾
27 俊堯間究於何時、何地、以如何之方式，就系爭房地應有部
28 分各3分之1達成借名登記之意思合致，尚難僅依其出資買受
29 系爭房地及管理收益之客觀事實，遽認兩造間確有借名登記
30 法律關係存在，另案本院111年度訴字第494號判決亦同此認
31 定（見本院卷第179至185頁）。

(二)按共有物之出租係屬民法第820條第1項所定之管理行為，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。柯素和主張其將系爭房地應有部分3分之1借名登記於原告名下，請求原告移轉登記返還之，雖經另案本院111年度訴字第494號判決認定柯素和未能證明有借名登記法律關係存在，判決柯素和敗訴（見本院卷第179至185頁）。惟系爭房地係柯素和以原告、曾俊誠、曾俊堯名義買受，應有部分各3分之1，歷年之地價稅及房屋稅均由柯素和繳納，並由柯素和負責管理、出租及收取租金，此業據證人柯素和於本院111年7月19日言詞辯論期日證述明確（見本院卷第131至135頁），且為原告於另案本院111年度訴字第494號不動產所有權移轉登記事件不爭執事項（見本院卷第181至182頁），縱系爭房地並非柯素和借名登記於其3名兒子即原告、曾俊誠、曾俊堯名下，原告、曾俊誠、曾俊堯即系爭房地全體共有人均同意將系爭房地交由柯素和負責管理、出租及收取租金，柯素和就系爭房地有管理、出租及收取租金權限，另案本院111年度訴字第494號判決亦同此認定（見本院卷第184頁）。嗣曾俊堯與被告簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予被告，有不動產租賃契約書在卷可稽（見本院卷第39至45頁），依證人柯素和於同日證述：系爭房屋現在出租予被告，是我委託我兒子曾俊堯出租給被告，我有跟仲介公司聯絡過，也有跟被告聯絡過，但簽約是我叫曾俊堯去簽的，租金匯到曾俊堯的戶頭，但由我使用等語（見本院卷第131至135頁），堪認曾俊堯將系爭房屋出租予被告，係受經全體共有人同意對系爭房屋有管理權限之柯素和委託所為，應認符合民法第820條第1項規定，原告主張曾俊堯將系爭房屋出租予被告，不符合民法第820條第1項規定，對其他共有人不生效力云云，並非可採，其執此請求被告將系爭房屋返還原告及其他共有人全體，並請求被告給付自109年4月1日起至返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利每月16,666元予原

告，應屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭房屋返還原告及其他共有人全體；依民法第179條規定，請求被告自109年4月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付原告16,666元，均為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 5 日
民事第三庭 法 官 陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 12 月 6 日
書記官 吳婉萱