

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第375號

原告 劉瑩瑩

兼

訴訟代理人 劉婷婷

共同

訴訟代理人 陳美瑩律師

被告 劉淑珍

訴訟代理人 徐則鈺律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告劉瑩瑩負擔三分之二，餘由原告劉婷婷負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：坐落臺北市○○區○○路00巷00弄0○○號5樓房屋及所坐落土地（下稱系爭房地）為原告劉瑩瑩與兩造之父劉懷傑於民國75年間合資購買以供家人居住，出資比例為劉瑩瑩1/4、劉懷傑3/4，並經劉懷傑決定而借名登記於劉瑩瑩二妹即被告名下。又原告業於本院111年度士調字第689號回復原狀事件調解當日、本院112年度士司調字第30號移轉所有權登記事件112年3月7日調解時，當面向被告為終止借名登記契約之表示，則被告自應將系爭房屋之所有權登記回復原狀，亦即按出資比例回復登記為原告劉瑩瑩權利範圍1/4、劉懷傑權利範圍3/4，惟因劉懷傑已過世多年，劉懷傑就系爭房地之權利應由其全體繼承人即兩造共同繼承而

01 各取得權利範圍1/4，從而原告劉瑩瑩因出資購買及繼承而  
02 合計取得系爭房地權利範圍共1/2。為此，爰依民法第767條  
03 第1項、第821條、第179條、第1148條規定及借名契約終止  
04 後之返還請求權，請求被告回復系爭房地之所有權為兩造共  
05 有等語。並聲明：（一）被告應將系爭房地所有權，權利範  
06 圍1/2，移轉登記予原告劉瑩瑩。（二）被告應將系爭房地  
07 所有權，權利範圍1/4，移轉登記予原告劉婷婷。

08 三、被告則以：兩造之父劉懷傑過世後，兩造對於遺產分配，尤  
09 其是系爭房地之所有權，早已達成由被告單獨擁有系爭房地  
10 所有權、被告支付金錢予原告之和解協議，原告在解除此和  
11 解協議之契約效力前，即推翻契約而為本件請求，當屬無據  
12 等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

13 四、得心證之理由：

14 （一）經查，原告主張系爭房地為原告劉瑩瑩與兩造之父劉懷傑  
15 於75年間合資購買，出資比例為劉瑩瑩1/4、劉懷傑3/4，  
16 並經劉懷傑決定而借名登記於劉瑩瑩二妹即被告名下乙  
17 節，業經原告提出劉懷傑所書立載明「士林區房屋建造妥  
18 共繳365萬元，此款劉瑩瑩給我90多萬元，其他270多萬元  
19 係我（懷傑）分數筆付出」、「士林此房屋當時登記購置  
20 人為劉淑珍，因當時劉婷婷年少未達合法之年故未登記，  
21 但是兩女建造房屋時未繳款」之文書為證（見本院112年  
22 度士司補字第23號卷第16、18頁），並有本院依職權調閱  
23 系爭房地之土地建物查詢資料附卷可參（見本院卷第16、  
24 18頁），且被告對於上開文書確為劉懷傑所書立乙節亦不  
25 爭執（見本院卷第94頁），核與原告主張大致相符；另原  
26 告主張兩造之父劉懷傑業已過世，劉懷傑之全體繼承人為  
27 兩造，應繼分各1/3等乙節，並據原告提出劉懷傑之繼承  
28 系統表、兩造及劉懷傑之戶籍謄本為證（見本院112年度  
29 士司補字第23號卷第41至47頁），亦與原告主張相符，是  
30 原告上開主張均堪信為真實，合先敘明。

31 （二）惟查，原告劉瑩瑩曾於108年3月14日以行動通訊軟體LINE

01 向被告表示：「這個房子你賣的事、婷婷3百、我6百（5  
02 百）已經和婷婷說明了」等語，於110年1月9日向被告表  
03 示；「淑珍、麻煩再匯給我20萬元…已經和婷婷說了，謝  
04 謝」等語，且被告於110年1月16日向原告劉瑩瑩表示：  
05 「今天已轉帳20萬給婷婷了。房價共已支付000-00-00-00  
06 -00=430萬（剩餘）」等語，原告劉瑩瑩則回覆：「淑  
07 珍、週四銀行來通知、收到了。剩下430。了解」等語，  
08 有被告所提上開LINE通訊內容截圖在卷可稽（見本院卷第  
09 80、82頁），且被告確有先後匯款10萬元、10萬元、30萬  
10 元、20萬元至原告劉婷婷銀行帳戶乙節，此復有被告所提  
11 其存摺內頁明細、匯款申請書、劉婷婷之存摺封面為證  
12 （見本院卷第84至88頁），上開情狀核與被告所辯兩造已  
13 達成由被告單獨擁有系爭房地所有權、被告支付金錢予原  
14 告之協議乙節均屬若符合符節，且原告就此亦不爭執（見本  
15 院卷第95頁），是被告就此所辯亦堪可採信。

16 （三）至原告雖另陳稱：兩造已於110年6月19日合意解除上開由  
17 被告單獨取得系爭房地所有權之協議等語（見本院卷第93  
18 頁），並提出原告劉瑩瑩與被告於110年6月18日、同年月  
19 19日之LINE通訊內容截圖為證（見本院卷第102至108  
20 頁）。然查，細譯該通訊內容，原告劉瑩瑩固曾於110年6  
21 月18日向被告表示：「淑珍、昨晚你說的、我想了一下、  
22 我覺得也對、還是賣了大家分」等語，被告就原告劉瑩瑩  
23 所為將系爭房地出售由兩造分得價款之提議，則於110年6  
24 月19日回覆表示：「我贊成賣了大家平分，但是稅金要全  
25 部都先拿出，不然我不會簽…還有妳先拿的70萬元，都要  
26 先還給我，我後悔說要買這個房子」等語，依其語意，至  
27 多僅能認為被告是在與原告劉瑩瑩協商、討論以及抱怨系  
28 爭房屋處理事宜，尚不足以憑此即認兩造就前開由被告單  
29 獨取得系爭房地所有權之協議已達成解除之合意，此由被  
30 告表示「不然我不會簽」等語更足以證明。是原告此節主  
31 張兩造間已合意解除上開由被告單獨取得系爭房地所有權

01 之協議乙節，核非可採。

02 (四) 原告雖再主張：原告已於113年5月14日當庭催告被告給付  
03 買賣價金，被告卻逾期未給付任何價金，原告已去函解除  
04 該買賣契約等語（見本院卷第113頁）。就此：

05 1. 本院認兩造間所為由被告單獨取得系爭房地所有權之協  
06 議，其性質上並非買賣契約，蓋稱買賣者，謂當事人約定  
07 一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第34  
08 5條第1項定有明文，而系爭房地原即登記於被告名下，是  
09 兩造間之協議並不以由原告移轉系爭房屋所有權予被告為  
10 其內涵，從而兩造間所為上開協議自非屬買賣契約，應僅  
11 係就系爭房地之產權如何於兩造間為分配所為之協議，先  
12 予敘明。

13 2. 再者，兩造間所為上開協議，依前揭LINE通訊內容、存簿  
14 明細、匯款申請書所示，被告固僅支付共計70萬元予原  
15 告，仍有餘款至少730萬元尚未給付，惟兩造間就此部分  
16 款項並無約定給付期限，而原告係於113年5月14日之言詞  
17 辯論程序方當庭催告被告於3日內給付（見本院卷第96  
18 頁），則依民法第229條第2項之規定，被告應於113年5月  
19 18日起始負給付遲延之責任。

20 3. 又按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當  
21 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。  
22 民法第254條另有明文。依此規定，可知債務人遲延給付  
23 者，債權人必須再定相當期限催告其履行而不履行時，始  
24 得解除契約。查，原告除於上開庭期曾催告被告於3日內  
25 依協議給付款項外，並未於被告陷於給付遲延後，再定相  
26 當期限催告其履行，即逕於113年5月21日以存證信函向被  
27 告為解除兩造間所為上開協議之表示，此有原告所提該存  
28 證信函在卷可參（見本院卷第134頁），揆諸上開規定及  
29 說明，原告以被告給付遲延為由主張解除契約，核與民法  
30 第254條所定要件不符，難謂有據。

31 (五) 綜上所述，兩造間就系爭房地所有權如何於兩造間為分配

01 之爭議，既已達成上開由被告單獨取得所有權之協議，且  
02 此協議迄未經解除，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之  
03 原則，上開協議對於兩造自有拘束力，兩造均僅能依上開  
04 協議之約定行使權利。準此，原告本件請求被告移轉系爭  
05 房地所有權之請求，顯背於上開協議由被告單獨取得系爭  
06 房地所有權之約定，是其請求，即非可採。

07 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項、第821條、第179  
08 條、第1148條規定及借名契約終止後之返還請求權，請求被  
09 告移轉系爭房地所有權予原告，為無理由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決  
11 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
14 民事第五庭 法官 趙彥強

15 以上正本係照原本作成。

16 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  
17 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  
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
20 書記官 陳玥彤