臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第183號

原　　告　林美彣
訴訟代理人　葉宏基律師
被　　告　林清祥
　　林思彣
共　　同
訴訟代理人　周翔謙律師
　　蘇衍維律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於中華民國115年6月10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、原告主張：

一、兩造為兄妹關係，訴外人林李錦珠（原名李錦珠）為兩造之母親，原告於民國84年3月9日買賣登記取得如附表所示土地及房屋（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），並供兩造與林李錦珠居住使用，而原告因婚後移居泰國，遂將系爭房地之買賣契約及所有權狀正本放置在系爭房屋內保險箱，並委由林李錦珠代為繳納系爭房地之房屋稅、地價稅、管理費、水電費，再於返回臺灣時與林李錦珠結算，嗣林李錦珠於111年8月30日死亡，詎被告未經原告同意占有使用系爭房屋迄今，並更換門鎖，恣意搜刮系爭房屋內原屬原告所有之買賣契約、繳費證明、所有權狀正本等資料，原告已對被告提起返還所有權狀及買賣契約訴訟，經本院以114年度訴字第1385號受理（下稱另案返還權狀等訴訟）。又原告否認林李錦珠與被告林思彣間就系爭房屋有成立借名登記契約，原告亦未曾與林李錦珠成立借名登記契約，被告並未舉證於73年間係由林李錦珠出資購買系爭房地，且林思彣於74

年3月2日登記取得系爭房地之原因可能係贈與或其他，非必係借名登記，縱林李錦珠與林思彣間成立借名登記契約，被告並未舉證證明契約已終止，林思彣又未將系爭房地所有權移轉登記返還林李錦珠，則林李錦珠即無法再與原告成立借名登記契約，足見被告之抗辯不足採信，故原告依民法第767條第1項前段規定，自得請求被告遷讓並返還系爭房屋，為此，提起本訴等語。

二、並聲明：

㈠被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還予原告。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、林李錦珠於73年11月7日向訴外人東青建設股份有限公司（下稱東青公司）接洽購買系爭房地，嗣於73年11月11日以林思彣名義與東青公司簽署房屋土地預定買賣契約書，並於74年3月2日與林思彣成立借名登記契約，將系爭房地借名登記在林思彣名下，系爭房地之價金均係林李錦珠所支付，後因林思彣之前配偶經商失敗負債，林李錦珠恐系爭房地遭波及強制執行，遂於84年3月9日與林思彣合意終止借名登記契約，並與原告成立借名登記契約，指示林思彣直接將系爭房地所有權移轉登記予原告，而借名登記在原告名下，借名登記契約為諾成契約，終止亦包括合意終止，均不以書面為必要，系爭房地仍為林李錦珠所有，並由林李錦珠管理使用，繳納房屋稅及地價稅、社區管理費，及保管系爭房地所有權狀正本，且供被告居住使用，於90年至110年系爭房地之房屋稅及地價稅；97年至112年社區管理費則由被告繳納及保存單據，再參以原告無法提出買賣價金之金流，以及其與林李錦珠之對話紀錄、匯款資料，且84年3月9日系爭房地所有權移轉登記原因僅係地政機關行政登記事項，並無確定私法權利義務關係之效力，故原告僅係借名登記之出名人，非實際所有權人，嗣於111年8月30日林李錦珠死亡，類推適用民法第550條規定，借名登記之法律關係消滅，應由林李錦珠

之法定繼承人即兩造、訴外人林永原繼承系爭房地，並公同共有，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋，為無理由等語，資為抗辯。

二、並聲明：

㈠原告之訴駁回。

㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷㈡第171至172頁，並依判決編輯修改部分文字）

一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

二、兩造為兄妹關係，林李錦珠為兩造之母親。

三、林李錦珠於73年11月7日支付訂金新臺幣（下同）5萬元以購買系爭房地，內容詳如本院卷㈠第92頁。

四、於73年11月11日房屋土地預定買賣合約書，其上所載「買受人」為林思彣、「出賣人」為東青公司，買賣標的物為系爭房地，內容詳如本院卷㈠第96至126頁。

五、林思彣於74年3月2日以買賣為原因登記取得系爭房地，內容詳如本院卷㈠第328頁。

六、林思彣於84年3月9日以買賣為原因將系爭房地移轉登記予原告。

七、林李錦珠於111年8月30日死亡，兩造及林永原為其繼承人，均未拋棄繼承。

八、系爭房屋於81年至107、109至111年之房屋稅繳款書、系爭土地於81年至104、106至111年之地價稅繳款書、87年8月至112年5月社區管理費收據原本現由被告持有，系爭房地之所有權狀正本現由被告持有，內容詳如本院卷㈠第198至321頁。

九、系爭房屋現由被告占有使用。

肆、本院之判斷：（依本院卷㈡第172至173頁所載兩造爭執事項進行論述）

一、被告以系爭房地原係林李錦珠借名登記在林思彣名下，林李錦珠於84年3月9日與林思彣終止借名登記契約，並與原告成

立借名登記契約為由，抗辯系爭房地於林李錦珠過世後，係其繼承人即兩造與林永原公同共有，為有理由：

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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。而於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人（最高法院98年度台上字第990號、99年度台上字第2448號判決意旨參照）。再按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅，民法第550條前段定有明文。則借名登記契約，既以當事人間之信任關係為基礎，於當事人一方死亡時，自可類推適用前揭民法第550條前段規定，認借名登記契約因當事人一方死亡而消滅。末按借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。倘登記名義人就登記為其所有之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持有財產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，得推定雙方間有借名登記之合意（最高法院107年度台上字第521號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.被告抗辯林李錦珠與原告就系爭房地於84年3月9日成立借名登記契約，原告僅為借名登記人之事實，為原告所否認，則依上開說明，被告自應就此事實先負舉證責任，待被告已盡舉證之責，原告即應就其反對之主張，舉證以資證明。

2.依被告所提出之收據、房屋土地預定買賣契約書、統一發票（見本院卷㈠第92至136頁），可知系爭房地係由林李錦珠於73年11月7日支付訂金5萬元決定購買，並於73年11月11日以買受人為林思彣與東青公司簽立房屋土地預定買賣契約

書，價金為330萬元，其中自備款139萬元分四期給付，並於74年4月28日給付完畢；其餘191萬元貸款支付。而觀之林思彣為00年0月生，此有戶籍謄本在卷可稽（見本院112年度士司簡調字第779號卷第67頁），於簽約時年僅26歲，是否有資力購買系爭房地自非無疑，且林李錦珠為林思彣之母，乃一家之主，並支付訂金決定購買系爭房地，林思彣亦自承系爭房地價金係由林李錦珠支付，佐以上開買賣證明文件正本於林李錦珠死亡前均由其保管，足證被告抗辯系爭房地乃林李錦珠借用林思彣名義簽約，實際上係林李錦珠出資購買乙節，係屬真實。

3.而系爭房地於74年3月2日以買賣為登記原因所有權移轉至林思彣名下，嗣於84年3月9日以買賣為登記原因所有權移轉登記至原告名下，迄林李錦珠死亡前，均由林李錦珠居住使用，此為兩造所不爭執。再依被告提出之系爭房地所有權狀正本，及房屋稅繳款書、地價稅繳款書、管理費收據正本（見本院卷㈠第198至321頁），足認被告抗辯系爭房地之房屋稅及地價稅於89年前、社區管理費於96年前均由林李錦珠繳納，嗣於90年至110年系爭房地之房屋稅及地價稅；97年至112年社區管理費始由被告繳納，林李錦珠於死亡前保管系爭房地之所有權狀及上開繳費單據正本乙節，應屬真實。佐以林思彣自承於84年3月9日僅係依林李錦珠指示以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記至原告名下，實際上並無買賣之合意及價金之交付。綜上，可證系爭房屋於林李錦珠死亡前係由其管理、使用、處分，其為實際所有權人，林思彣、原告均僅為系爭房屋之出名人，依上開說明，林李錦珠與林思彣於74年3月2日就系爭房地已成立借名登記契約，始將出資購買之系爭房地所有權登記至林思彣名下，嗣於84年3月9日林思彣依林李錦珠之指示將系爭房地所有權移轉登記至原告名下，可認林李錦珠與林思彣已合意終止借名登記契約，而原告於84年3月9日亦同意系爭房地所有權移轉登記至其名下，足見原告與林李錦珠於84年3月9日就系爭房

地已成立借名登記契約，自不以訂立書面契約，或進行繁複返還所有權移轉登記為必要。

4.是依被告所提上開證據，足證系爭房地為林李錦珠出資所購買，並為實際所有權人，原告僅為系爭房地之借名登記名義人，於111年8月30日林李錦珠死亡後，原告與林李錦珠之借名登記關係，依上開說明，應類推適用民法第550條之規定而消滅，故系爭房地應為林李錦珠之全體繼承人即兩造、林永原公同共有。

5.至於原告雖主張被告所提出之證物均係原告所有放置在系爭房屋，因被告更換系爭房屋鑰匙，致原告無法提出云云，並提出另案返還權狀等訴訟之起訴狀、鑰匙照片、105及113年地價稅繳款書、108及112年房屋稅繳款書、存摺交易明細、掃描QRCode交易成功紀錄為證（見本院卷㈠第428至436頁、卷㈡第128至142頁）。然依原告提出之繳款書、存摺交易明細，顯示原告提出證據並無困難之處，倘原告確為系爭房屋之實際所有權人，其對於系爭房屋如何向林思彣購買、支付價金，其後如何繳納系爭房屋各項費用等當知之甚詳，帳戶又為原告所有，本可向金融等機構調取相關資料以資證明，自不因被告更換鑰匙而受影響。參以原告任由林李錦珠長期管理使用收益系爭房屋，並任由林李錦珠持有系爭房地所有權狀正本，又無法提出給付林思彣買賣價金憑證、長期支付系爭房屋各項費用證明，依上開說明，自得推定林李錦珠與原告間就系爭房地於84年3月9日已有借名登記之合意，故原告此部分主張，自不足採。

㈢綜上所述，依被告所提上開證據，可證被告所辯原告僅為系爭房地之借名登記名義人，系爭房地之實際所有權人為林李錦珠，於111年8月30日林李錦珠死亡後，系爭房地應由兩造與林永原公同共有，為有理由。

二、原告依民法第767條第1項前段，請求被告遷出並返還系爭房屋予原告，為無理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，

民法第767條第1項前段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條定有明文，而此規定，依民法第828條第2項規定，於公同共有準用之。

㈡查系爭房地於111年8月30日林李錦珠死亡後，為其全體繼承人即兩造與林永原公同共有，原告僅為公同共有人之一，則原告以系爭房屋為其單獨所有，依民法第767條第1項前段規定，請求被告遷讓並返還系爭房屋予原告，核與民法第828條第2項、第821條之規定不符，不應准許。

伍、從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還予原告，為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

柒、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負擔。

捌、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　蘇錦秀

附表：

土地	地號			面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人
	臺北市○○區○○段○○段000地號			1,738.59	201/10000	林美彣
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人
	臺北市○○區○○段○○段	臺北市○○區○○路000巷00號2樓	臺北市○○區○○	層次面積：139.41 陽臺面積：	全部	林美彣

	00000 ○號		段○○段000地號	8.87		
	共有部分： ○○段○○段00000建號：面積565.55平方公尺、權利範圍201/10000。					

以上正本係照原本作成。

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　　6　　月　　30　　日

書記官　蘇懌帆