

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第212號

原告 黃麗華  
訴訟代理人 杜英達律師  
陳怡秀律師

被告 江佳玲

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

被告無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造為母女關係，原告於民國91年3月5日向訴外人汪秀玉購買坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）、坐落其上同小段50402建號即門牌號碼臺北市○○區○○街00號4樓建物（下稱系爭建物），並將系爭土地權利範圍1/4，系爭建物權利範圍全部（以下合稱系爭不動產）借名登記於被告名下。系爭不動產之貸款、水費、電費、瓦斯費、房屋稅、地價稅均由原告繳納，兩造共同住在系爭不動產及5樓之頂樓加蓋。然被告將屋內堆滿雜物致生消防危害，並曾將原告反鎖在5樓之頂樓加蓋。為此，爰依民法第549條規定，以起訴狀繕本之送達，對被告為終止借名關係之表示，及依民法第179條規定，請求被告返還系爭不動產。並聲明：（一）被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書

01 狀作何聲明或陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (一) 不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非  
04 經登記，不生效力；依土地法所為之登記，有絕對效力，  
05 民法第758條第1項及土地法第43條分別定有明文，是以，  
06 我國不動產物權變動採登記公示公信原則，前開規定均在  
07 維護善意第三人對於土地登記之信賴，貫徹土地登記之效  
08 力，因此，土地及建物登記簿上有關所有權人、抵押權  
09 人、登記原因等記載，除有特殊法定情形，即應認定為與  
10 真實狀況（包括：權利歸屬、權利變動原因等）相符。另  
11 借名登記契約一旦承認其效力，借名人即成為實質所有權  
12 人，進而在所有物上創設兩個所有權，違背一物一權主  
13 義，亦違背民法第757條明文規定的物權法定原則，是以  
14 借名登記契約為無效法律行為。

15 (二) 經查，系爭不動產既登記在被告名下，有系爭不動產之土  
16 地建物查詢資料在卷為憑（見本院士司補卷第18至26頁、  
17 第92至94頁），其即為所有權人。

18 (三) 原告固陳稱系爭不動產是借名登記予被告，且系爭不動產  
19 由原告實際占有、使用、管理迄今，貸款、水費、電費、  
20 瓦斯費、火險費、房屋稅、地價稅亦均由原告繳納等語，  
21 並提出房屋貸款契約書、地政規費繳納通知書、所有權  
22 狀、住宅火險保單及收據、房屋稅、地價稅繳款書等件為  
23 證。然依社會常情，父母贈與子女不動產、出資協助子女  
24 購買不動產，或預為財產分配而將不動產登記於子女名下  
25 後，出於各種考量（例如防範子女不孝、不當使用或任意  
26 處分不動產等）為子女保管不動產所有權狀，及子女受贈  
27 不動產或接受父母資助購買不動產後，出於孝敬或為使父  
28 母安心，明示或默示同意由父母保管不動產所有權狀均所  
29 在多有，是縱使原告主張系爭不動產為其出資購買等語為  
30 真，亦無從認定原告係為系爭不動產之實際所有權人。又  
31 兩造既同住在系爭不動產，由原告負擔水、電、瓦斯費，

01 並繳納火險、房屋稅及地價稅，與常情無悖，實無從據此  
02 認定原告為系爭不動產之實際所有權人。

03 (四)原告前揭舉證均不足證兩造就系爭不動產成立借名登記契  
04 約，另縱使原告所述為真，然依前揭說明，借名登記契約  
05 違背物權法定原則、一物一權主義，依民法第71條規定為  
06 無效。是原告主張終止借名登記關係，依民法第179項規  
07 定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記於原告，為無  
08 理由。

09 四、綜上所述，原告依借名登記之法律關係、民法第549、179條  
10 等規定，請求被告應將系爭不動產移轉登記為原告所有，礙  
11 難准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，  
12 亦失所附麗，併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
14 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
17 民事第一庭法 官 張得莉

18 以上為正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
24 書記官 張淑敏