臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2323號

原　　告　林秀玉
訴訟代理人　林開福律師
複　代理人　沈暐翔律師
複　代理人　張琴華
被　　告　陳姍妮
被　　告　陳曦
上二人共同
訴訟代理人　吳國輝律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳姍妮應將坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地所有權（權利範圍二分之一）及其上同段五八五建號門牌臺中市○○區○○路○○○巷○號建物所有權（權利範圍二分之一），均移轉登記予原告。

被告陳曦應將坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地所有權（權利範圍二分之一）及其上同段五八五建號門牌臺中市○○區○○路○○○巷○號建物所有權（權利範圍二分之一），均移轉登記予原告。

訴訟費用由被告陳姍妮、陳曦負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國72、73年間欲向訴外人楊鄭碧霞購買其所有坐落臺中市○○區○○段○○○段00000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○路000巷00弄0號房屋，為符合申請承購該國民住宅之條件，遂將其原有自有住宅即臺中市○○區○○段000地號（重測前為番子寮段建仁小段361-42地號）土地及其上門牌臺中市○○區○○路000巷0號房屋，以買賣為登記原因，借名登記於原告與前夫施英松所生之

長女即被告陳姍妮、陳曦之母施煦照名下。

（二）原告於訴外人施煦照88年8月25日去世後，就系爭房地之借名登記關係因而消滅，原可請求返還，惟因擔心擁有自用住宅而致承購國民住宅資格不符之爭議，遂與施煦照之繼承人即被告陳姍妮、陳曦及訴外人陳國華商議，並取得渠等之同意後，將系爭房地改借名登記於被告陳姍妮、陳曦名下，由其等各以權利範圍2分之1共有，陳國華則拋棄對系爭房地之繼承，且為保全原告對系爭房地之所有權移轉而與被告陳姍妮、陳曦於89年3月30日向大里地政事務所辦理內容為「未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得將系爭房地移轉予他人」之預告登記。而系爭房地之實際管理使用收益者，仍為原告。

（三）是兩造間就系爭房地既有成立借名登記契約，原告自得類推適用民法第549條第1項之規定，隨時終止該借名登記契約，原告日前已先口頭與被告陳姍妮、陳曦終止借名登記契約並請求返還系爭房地，爰再以起訴狀繕本之送達做為終止兩造間借名登記契約之意思表示，則兩造間借名登記契約既已終止，原告自得本於終止借名登記契約後之所有物返還請求權、不當得利返還請求權及類推適用民法第541條第2項之規定，請求：⑴被告陳珊妮應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地所有權應有部分2分之1，及其上同區段585建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號房屋所有權應有部分2分之1，均移轉登記予原告；⑵被告陳曦應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地所有權應有部分2分之1，及其上同區段585建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號房屋所有權一應有部分2分之1，均移轉登記予原告。

二、被告陳姍妮、陳曦抗辯：

（一）原告與訴外人施煦照於72年間簽訂系爭房地之買賣契約，並以「買賣」為登記原因將所有權移轉登記予訴外人施煦照後，依土地法第43條之規定，系爭房地所有權既經買賣

移轉登記於訴外人施煦照名下，自屬訴外人施煦照所有。又系爭房地於訴外人施煦照死亡後，以繼承為登記原因，移轉登記於被告陳姍妮、陳曦名下，故被告陳姍妮、陳曦取得系爭房地所有權，係本於繼承之合法正當理由，非屬不當得利。且被告陳姍妮、陳曦亦否認有與原告間有成立借名登記契約。

（二）系爭房地允由何人為出租收益及系爭房地之房屋稅，事實上由何人繳納，根本屬出租收益權及稅收支付之事，且非與系爭房地之所有權誰屬必然劃上等號，更不能因此證明系爭房地存在有借名登記契約。又原告係無權占有權狀正本，自不得以該事實做為證明借名登記契約存在之事證。而被告陳姍妮與訴外人趙宇新之LINE對話截圖中，被告陳姍妮僅提到土地及印章刻印等內容，並無承認借名登記契約之情。且被告陳姍妮、陳曦並不知有89年3月30日預告登記之存在及其緣由，亦不曾同意辦理該預告登記，自不得僅以該預告登記之存在，做為兩造間有借名契約存在之證明。再者，原告於73年12月底申購國宅過戶成功後，即可將系爭房地所有權自訴外人施煦照名下移轉回其名下，但迄至訴外人施煦照於88年8月25日去世之近15年期間，原告皆未辦理移轉，顯與承購國宅之限制規定及正常事理不符。是本件原告並未舉證以資證明其與訴外人施煦照係於何時成立借名登記契約及具體約定內容為何。

（三）退萬步言，即便原告與訴外人施煦照間有借名登記契約存在，則自施煦照死亡之日即88年8月25日應請求返還之日起算，至本件原告起訴日之110年7月27日止，已長達21年又11月，早已超過消滅時效15年，故被告陳姍妮、陳曦對原告請求之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，亦主張消滅時效屆滿而拒絕給付。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件爭點整理：

（一）兩造不爭執之事項：

1、原告與前夫施英松所生之長女施煦照，其於88年8月25日

死亡，配偶陳國華、長女即被告陳姍妮、長子即被告陳曦為其全體繼承人。

2、坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段585建號門牌臺中市○○區○○路000巷0號建物，係原告於68年7月10日所購入，並於68年8月20日辦理所有權移轉登記取得，嗣於72年12月12日以買賣為登記原因，移轉登記予施煦照，此有臺灣省臺中縣土地登記簿（見本院卷第29頁）、臺中縣政府建設局部分使用執照（見本院卷第31頁）、土地買賣所有權移轉契約書（見本院卷第37至39頁）、建築改良物買賣所有權移轉契約書（見本院卷第41至51頁）在卷為憑。

3、原告於73年11月1日承購訴外人楊鄭碧霞所有坐落臺中市○○區○○段○○○段00000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○路000巷00弄0號之國民住宅，此有臺中縣政府73年10月22日七三府宅管字第180308號函（見本院卷第53至55頁）、約定書（見本院卷第57頁）、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書（見本院卷第59至67頁）在卷為憑。

4、坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段585建號門牌臺中市○○區○○路000巷0號建物，於施煦照死亡後，即於89年3月28日以繼承為登記原因，辦理所有權移轉登記予被告陳姍妮、陳曦取得，此有土地登記第一類謄本（見本院卷第69頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷第71頁）在卷為憑。

5、坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段585建號門牌臺中市○○區○○路000巷0號建物，於89年3月30日申請辦理預告登記，約定未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，並於89年4月17日登記在案，預告登記請求權人為原告，義務人為被告陳姍妮、陳曦，此有土地及建物登記第一類謄本之限制登記事項所載（見本院卷第69、71頁）在卷為憑。

（二）依此可知，本件主要爭點為：兩造間就系爭房地有無借名登記契約之關係存在？原告主張於終止系爭房地之借名登記契約後，依所有物返還請求權及不當得利返還請求權，請求被告陳姍妮、陳曦應將系爭房地權利範圍各2分之1移轉登記予原告，有無理由？

四、本院就前開爭點所為之判斷：

（一）按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106 年度台上字第1157號判決、110年度台上字第2448號判決意旨參照）。而主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察。

（二）又按「借名登記」契約云者，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，固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。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度

台上字第1972號判決意旨參照）。查：

1、原告係於68年8月20日因買賣關係而取得系爭房地之所有權移轉登記，再於72年12月12日以買賣為登記原因，辦理移轉登記予訴外人施煦照，嗣於73年11月1日另行承購坐落臺中市○○區○○段○○○段00000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○路000巷00弄0號國民住宅，業如前述。而依據臺中市政府地方稅務局大屯分局110年8月6日中市稅屯分字第1103320081號函所檢送之房屋稅籍證明書（見本院卷第111至113頁），明確記載系爭房地之房屋稅送單地址為「臺中市○○區○○路000巷00弄0號」，即原告前開國民住宅之所在地址。由此可知，原告主張為承購國民住宅而將系爭房地移轉登記予訴外人施煦照之情，即非無據。

2、又依據證人張秋華於110年11月15日本院審理中所證稱：伊跟原告承租臺中市○○區○○路000巷0號房屋，已經27、28年左右等語（見本院卷第163至164頁），依此可知，系爭房地大約自82、83年間即已由原告出租予證人張秋華收取租金，換言之，系爭房地在訴外人施煦照於88年8月25日死亡前即已長期由原告管理使用，而於被告陳姍妮、陳曦因繼承而於89年3月28日取得所有權移轉登記之時，仍係由原告管理使用迄今。參以，系爭房地於被告陳姍妮、陳曦辦理前開繼承登記後，臺中市大里區地政事務所於89年3月29日所核發之土地及建物所有權狀即由原告持有至今，此有建物所有權狀（見本院卷第93、95頁）、土地所有權狀（見本院卷第97、99頁）在卷為憑。是以，系爭房地於移轉登記至被告陳姍妮、陳曦名下後，仍係由原告管理使用之情，應堪認定。至於，被告陳姍妮、陳曦抗辯原告係無權占有系爭房地權狀云云，既未見被告陳姍妮、陳曦提出對原告主張無權占有要求返還之相關事證，自無從據以採信。

3、再者，系爭房地於89年3月28日辦理所有權移轉登記予被

告陳姍妮、陳曦後，即於89年3月30日申請辦理預告登記，限制登記事項：在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，限制範圍：各2分之1，請求權人：原告，義務人：被告陳姍妮、陳曦，89年4月17日9時36分登記預告登記請求權人：原告，此有土地及建物登記第一類謄本之限制登記事項所載（見本院卷第69、71頁）在卷為憑。而前開系爭房地之預告登記，係經臺中市大里地政事務所承辦人員於受理申請經審核相關文件後據以辦理，被告陳姍妮、陳曦辯稱不知情、未同意云云，即屬無據。另依被告陳姍妮在與訴外人趙宇新之對話中稱：「目前土地的事情是這樣，我這邊都可以，但是陳曦哥哥那邊他目前不願意」（見本院卷第105頁），及據證人趙宇新於本院審理中證稱：伊與被告陳姍妮聯繫後，被告陳姍妮也沒有提出質疑，只表示願意配合等語（見本院卷第231頁），亦徵被告陳姍妮斯時並不反對將其取得之系爭房地權利範圍2分之1移轉登記予原告。是以，被告陳姍妮、陳曦與原告之間既無有償買賣或無償贈與之關係，則由系爭房地前開限制登記事項之約定，即可推論兩造間確有如原告所主張之借名登記契約關係存在。

4、另外，系爭房地80至81年度之房屋稅、108至109年度之地價稅係由原告繳納，而89至97、99至101年度之地價稅則係由被告陳姍妮、陳曦繳納等情，固據原告提出80、81年度臺中縣稅捐稽徵處大屯分處房屋稅繳款書（見本院卷第73、75、107頁）、臺中市政府地方稅務局108、109年地價稅繳款書（見本院卷第79至83、85至91頁），及被告陳姍妮、陳曦提出臺中縣稅捐稽徵處89至97、99至101年地價稅繳款書（見本院卷第193至205、247至269頁）為證，然因兩造就系爭房地各項稅捐各有參與繳納之情，故此部分事證並無從資為有利於兩造之具體事證，附此敘明。

5、從而，原告主張兩造間就系爭房地於89年3月29日被告陳姍妮、陳曦辦理繼承登記後，有成立借名登記契約意思表

示合致，自堪信為真實。

（三）次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。又借名登記契約在性質上與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，依前開規定，借名人自得隨時終止借名登記契約，請求受任人將借名取得之權利移轉予己。查：

1、原告就系爭房地既係借名登記在被告陳姍妮、陳曦名下，業如前述，則原告以本件起訴狀繕本之送達為終止借名登記關係之意思表示，而本件起訴狀繕本已於110年9月14日送達被告陳姍妮、陳曦（見本院卷第147、151頁），兩造間之借名登記契約關係即告終止，原告類推適用民法第541條第2項之規定，請求被告陳姍妮、陳曦應將系爭房地之所有權，權利範圍各2分之1，分別辦理移轉登記予原告，即屬有據，應予准許。

2、土地法第43條所謂登記有絕對效力，僅係為保護因信賴登記而取得土地權利之善意第三人而設，故登記名義人即被告陳姍妮、陳曦並不受該法條規定之保護，而真正權利人即原告對於登記名義人之被告陳姍妮、陳曦仍得依法主張權利，故被告陳姍妮、陳曦就此所辯，亦屬無據。

（四）另按請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第125條、第128條、第144條第1項分別定有明文。次按借名登記契約準用委任之規定，故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，得終止時而不終止，並非其借名登記關係當然消滅，必待借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財產，故借名登記財產之返還請求權消滅時效，應自借名登記關係消滅時起算（最高法院103年度台上字第1466號民事裁判可供參考）。查：

1、原告係以本件起訴狀繕本之送達向被告陳姍妮、陳曦為終止借名登記契約之意思表示，而該起訴狀繕本係於110年9月14日送達被告陳姍妮、陳曦（見本院卷第147、151頁之送達證書），在原告對被告陳姍妮、陳曦為終止前開借名契約之表示前，其請求權尚未發生，自無從行使，被告陳姍妮、陳曦並無返還義務，更無所謂原告請求權時效消滅進行之可言，故原告之請求權並未罹於消滅時效，被告陳姍妮、陳曦所為之時效抗辯，要屬無據。

2、又本件原告主張之借名登記契約係存在於兩造之間，而非原告與訴外人施煦照間之借名登記關係，故被告陳姍妮、陳曦抗辯自訴外人施煦照死亡之日即88年8月25日起至原告起訴之日即110年7月27日止，已經21年又11個月，是原告之請求權已罹於時效而消滅云云，即屬無據。

（五）綜上所述，原告已終止兩造間就系爭房地所成立之借名登記契約，其類推適用民法第541條第2項規定，請求被告陳姍妮、陳曦應將系爭房地權利範圍各2分之1，分別移轉登記予原告，為有理由，應予准許。本院既類推適用民法第541條第2項之規定為原告勝訴之判決，即無庸再就原告其餘主張民法第767條第1項、第179條之法律關係予以論斷之必要，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，既與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　6　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

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　　111　　年　　4　　月　　6　　日

書記官　楊家印