

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第160號

原告 林昭香 住○○市○○區○○路00號

訴訟代理人 陳樹村律師

曾浩銓律師

被告 林俊廷

訴訟代理人 嚴勝曦律師

林彥廷律師

上列當事人間請求借名登記返還事件，本院於113年5月16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

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地及其上同區段67建號即門牌號碼臺中市○○區○○路0000巷00弄0號房屋（下稱系爭249、252地號土地及系爭房屋，合稱系爭房地）為原告自其祖父林西山處取得。原告於民國37年12月5日與訴外人林文卿結婚後，因名下不動產過多，為求節稅，故將部分不動產含系爭249、252地號土地借名登記在原告之養母、丈夫、兒女及孫輩等至親名下，且與渠等約定隨時配合原告之需求，無條件出具印鑑證明，並概括授權原告為不動產移轉行為，是以，系爭249、252地號土地曾分別移轉至訴外人林洪桂英、林文卿、林明鴻、甲○○名下。而林明鴻於80年5月18日死亡時，其法定繼承人有被告、被告之母即訴外人丙○○及被告之胞姐即訴外人林廷徽，因系爭249及252地號土地並非林明鴻之遺產，原告於林明鴻死亡後，決定與被告間成立借名登記關係，而將系爭房地全部登記予被告名下。惟不論系爭249、252地號土地登記名義人為何人，其

01 所有權狀均由原告所持有，以避免出名人擅自處分系爭24
02 9、252地號土地，此與借名登記關係之常態相符；又系爭房
03 地之房屋稅、地價稅均由原告繳納，67年至74年及107年之
04 房屋稅繳款書、74年至76年之地價稅繳款書均亦由原告所持
05 有，被告自登記為系爭房地所有權人後迄今分文未繳。

06 二、再者，系爭房地於110年3月1日起迄今由原告出租予訴外人
07 戊○○使用，出租之租金皆由原告收取，系爭房地之使用收
08 益權為原告享有，系爭房地於霧峰澄清醫院退租後，修繕費
09 亦由原告所支付；而依原證19林文卿稅金筆記之記載可知，
10 林文卿已將霧峰澄清醫院租金3分之1及新臺幣（下同）411,
11 000元分配予被告之母丙○○，則依享受權利及應負擔義
12 務之法理，租賃所得之所得稅本應由被告自行負擔，原告或
13 林文卿根本無庸再補貼36,000元予丙○○或被告，然為何原
14 告或林文卿要如此補貼，實則係因系爭房地實際上為原告所
15 有，僅係借名登記於被告名下，故系爭房地所有稅負本均要
16 由原告負擔，原證19乃記載補貼被告或丙○○36,000元稅
17 金，且該金額裡包含系爭房地所應繳納之各樣稅金；再觀被
18 告自國中起即離家赴雲林縣就學，現更移居於臺南市，鮮少
19 回臺中霧峰居住，根本無管理使用系爭房地之實。倘系爭房
20 地係林明鴻出資150萬所購買，姑不論被告或證人丙○○從
21 未舉證其有繳付150萬元之任何證據，或說明自何帳戶提
22 款，衡情丙○○應會質問原告為何未經其同意即將系爭房地
23 出租予他人並收取租金，足證系爭房地確實係原告所有，僅
24 係借名登記於被告名下，丙○○於知悉系爭房地出租與戊○
25 ○後，才未向原告為任何反對意思。以上足證兩造間就系爭
26 房地存有借名登記關係，被告及被告之母丙○○才會30餘年
27 來均未曾向原告索討。

28 三、另系爭房屋係原告於66年間出資興建，並指定由女兒甲○○
29 登記為所有權人，實際上為原告使用收益，出租予他人使
30 用，甲○○於66年6月17日聽從原告之要求，將系爭房屋無
31 償移轉登記予林明鴻。雖被告於80年12月18日因買賣而自林

01 明鴻處取得系爭房屋，然被告斯時僅年滿7歲，並無為買賣
02 意思表示之能力且無給付價金之資力，且林明鴻已於80年5
03 月18日死亡，被告係如何與已死亡之人為買賣行為，亦屬有
04 疑，是被告與林明鴻間就系爭房屋並不存在買賣關係。而原
05 告原借名登記於林明鴻名下之眾多不動產（包含系爭房地
06 地），係於林明鴻死亡時，決定全部再借名登記於長孫即被
07 告名下，故林文卿方於80年5月18日林明鴻死亡當天前往地
08 政機關辦理移轉登記，並製作明鴻所有權狀登記為俊廷之手
09 帳予原告，承上，足證兩造間存有借名登記關係。

10 四、被告雖提出被證13之家庭會議紀錄以證明系爭房地係被告之
11 父林明鴻購買，並稱家庭會議記錄係原告三女兒林翠伶提
12 供，然林翠伶並無提供任何資料予被告，且該家庭會議記錄
13 僅有原告之簽名，並未有原告所有女兒、丙○○或被告之簽
14 名，何以拘束原告，未見被告說明，倘被告欲以此證明系爭
15 房地確實係林明鴻所購買，仍應就林明鴻購買系爭房地時
16 間、地點、價金舉證相關契約、價金金流。縱家庭會議記錄
17 為真，原告亦無承認系爭房地係林明鴻出資購買，否則豈會
18 於家庭會議記錄第五條記載要求被告將系爭房地返還予原告
19 重新分配。又原告若承認自己並非系爭房地實質所有權人，
20 豈會有權要求被告將系爭房地返還給自己重新分配，且僅將
21 中正路1131號及中正路1133號二間房屋之租金交由被告及丙
22 ○○收取，而不包括系爭房地之租金，顯見原告至始至終均
23 僅承認中正路1131號及中正路1133號二間房地係林明鴻出資
24 購買，而不包括系爭房地。至家庭會議記錄第五條所載贈與
25 則係因原告借名在女兒、被告父親名下不動產，形式上係以
26 贈與為原因，故才於家庭會議記錄第五條記載贈與。是被證
27 13之家庭會議紀錄無法證明系爭房地係林明鴻所出資購買，
28 及兩造間無借名登記關係。

29 五、縱兩造間就系爭房地不成立借名登記關係，然依證人甲○○
30 及乙○○證詞可知，原告與林明鴻間就系爭房地間成立借名
31 登記關係，原告借名登記予林明鴻之目的係為節稅，此一目

01 的不因林明鴻死亡而受影響，而係要觀諸原告於臺中市內所
02 擁有之土地房屋多寡而定，換言之，於林明鴻過世後，只要
03 原告所有之不動產仍為眾多，原告即仍存有節稅而需將系爭
04 房地借名登記予林明鴻名下之原因目的，不因林明鴻死亡而
05 終止，其權利義務係由林明鴻之繼承人即被告所繼受，故依
06 民法第550條但書規定，原告與林明鴻間原存就系爭房地之
07 借名登記關係非於80年5月18日即終止，而係於原告向被告
08 提出本件訴訟時方終止，原告提起本件訴訟並未罹於15年消
09 滅時效，原告依其與林明鴻間之借名登記關係向被告請求返
10 還系爭房地，為有理由。

11 六、兩造間就系爭房地存有借名登記契約，已如前述，原告以起
12 訴狀繕本送達被告為終止借名登記之意思表示，系爭借名登
13 記關係既已終止，被告乃欠缺法律上原因而違反權益歸屬對
14 象登記為系爭房地之所有權人，是原告自得類推適用民法第
15 541條第2項及第179條之規定，請求被告將系爭房地移轉登
16 記予原告所有等語。並聲明：被告應將系爭房地之所有權，
17 權利範圍全部，移轉登記予原告。

18 貳、被告則以：

19 一、原告起訴本件事實，自應就兩造間有借名登記之情負舉證之
20 責。查原告主張本件借名登記自36年即存在至今，然系爭24
21 9、252地號土地於43年間係由原告移轉登記予原告養母林洪
22 桂英，倘如原告主張本件借名登記有效存在於原告與被告之
23 間，則原告亦須證明前揭43年間，原告與林洪桂英亦成立借
24 名登記。惟一方面原告大女兒乙○○、大兒子林明鴻於43年
25 均已出生，比起原告養母林洪桂英更適合作為借名登記之對
26 象，二方面原告始終無法提出有效證據證明原告與林洪桂英
27 間成立借名登記，是原告根本無法證明與林洪桂英借名登記
28 存在。進而，原告亦始終無法證明系爭249、252地號土地於
29 64年間由林洪桂英移轉登記予林文卿、林明鴻時，亦成立錢
30 開林文卿、林明鴻二人與原告間之借名登記關係。遑論原告
31 對於80年間系爭房地移轉至被告名下時，如何成立借名登記

01 之意思合致，亦僅空言當時被告之法定代理人丙○○對於公
02 婆家事務沒有反對等語，顯然原告對於原告與被告間成立借
03 名登記之各項要件均無法有效證明。即便原告克服萬難，證
04 明80年間系爭房地之轉移確實有效成立借名登記予被告母親
05 丙○○，是否就能認定該借名登記有效成立於原告與被告之
06 間？雖80年斯時被告母親丙○○為被告之法定代理人，然借
07 名登記並非純獲利益之行為，對於未成年人不生效力。況自
08 80年至112年本件起訴，亦已超過15年之請求時效甚明。

09 二、被告透過被告三姑姑林翠伶之協助，取得被證13家庭會議記
10 錄，該家庭會議紀錄乃110年9月19日，於林文卿後事告一段
11 落時，由原告召集所有繼承人開會之會議記錄，最後並有原
12 告於110年9月29日親筆簽名。其內容第四條提到，「明鴻開
13 醫院之後自己購置的房屋三棟（現地址：霧峰區中正路1131
14 號、中正路1133號、中正路1137巷11弄3號），已登記於其
15 妻碧芳及其子」，顯然原告從頭到尾都很清楚，本件系爭房
16 地是林明鴻自己所購買，連地址都寫得清清楚楚，但證人乙
17 ○○、甲○○卻睜眼說瞎話，甘冒偽證罪處罰之風險，堅稱
18 系爭房地為借名登記，非林明鴻之財產等語，原告也以此二
19 位證人之證詞，繼續主張二造間借名登記關係存在，顯不可
20 採；甚且，被證13之第五條，原告謂：「我（媽媽）希望處
21 置的是：各位子女、孫子女由父母或祖父母贈與的不動產先
22 返還給媽媽及阿嬤，我再依法律繼承規定重新分配」，可見
23 原告自己都承認，原告子女、孫子女名下之不動產是贈與而
24 得，而不是借名登記。根據家庭會議記錄第1頁記載，乙○
25 ○當天會議時在場，甲○○則是透過line視訊參加，且有在
26 群組公告該份家庭會議記錄，前開二位證人卻在本案出庭作
27 證時堅稱該些財產都是借名登記等語，甚至刻意迴避而未稱
28 有此會議紀錄存在，企圖在本件訴訟中隱瞞此事，並無可
29 採。

30 三、被證13家庭會議記錄，會前經家庭群組召集家族成員開會，
31 有原告女兒林翠伶於110年9月18日Line家庭群組截圖載明

01 「媽媽說：大家都有回來、定於19日、週日下午1點半、各
02 自午餐回來、媽有話要告訴大家、請大家抽空回來」等語，
03 會後，則有原告女兒乙○○於110年11月7日Line家庭群組
04 截圖載明「如何收回再分配請詳閱每人手中都有一份，媽媽
05 110, 09, 19向大家談話，玉珮做的會議記錄，第五點」等
06 語，並詳列原告談話內容，其詳列之談話內容與被證13家庭
07 會議記錄內容均相同並無出入，顯見原告於110年9月19日召
08 開家庭會議並於其後作成被證13之會議紀錄應可確定，依家
09 庭會議紀錄第四條內容，顯見兩造就系爭房屋間並無借名登
10 記之事實甚明。

11 四、系爭房屋之所有權狀原本係由被告之母所保管，惟於110年
12 突然遭原告趕出家門後，不及帶走，以致落於原告之手；系
13 爭房屋之維修費，並非原告所出，而係當時澄清醫院退租
14 時，被告之祖父林文卿拿一筆修繕費給原告支付，實為被告
15 之祖父林文卿所支付，並非原告所支付。原告主張系爭房屋
16 之所有權狀自始為原告持有及維修費為原告所付，被告均否
17 認，原告自應就系爭房屋於兩造間有借名登記之事實負舉證
18 之責。況89年至106年、111年、112年被告為系爭房地之所
19 有權人，系爭房地之房屋稅、地價稅等，均自被告之母丙○
20 ○或被告之帳戶中扣款或現金繳納，益徵就系爭房地兩造並
21 無借名登記之事實等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
22 回。

23 參、兩造不爭執之事項：（見本院卷三第20-23頁）

24 一、林明鴻於80年5月18日死亡。

25 二、天時段第249地號土地移轉歷程：

26 (一)35年6月29日，臺中市○○區○○○段○○○○地號土地為原
27 告所有，原告於43年11月22日以買賣為原因移轉登記予原告
28 養母即林洪桂英。

29 (二)霧峰小段第78-7地號土地於59年5月18日分割新增78-36地號
30 土地，並於64年4月17日以買賣為原因，移轉登記予原告配
31 偶即林文卿及原告之長子即林明鴻，權利範圍各二分之一。

01 (三)林文卿及林明鴻於65年11月18日將78-36地號土地分割新增7
02 8-55地號土地，並於66年9月17日以贈與為原因，全部移轉
03 登記予原告之五女即甲○○，並於72年11月21日因地籍圖重
04 測變更地號為天時段地249地號土地。

05 (四)甲○○於76年8月26日以贈與為原因，將天時段第249 地號
06 土地移轉登記予林明鴻。

07 (五)天時段第249 地號土地於80年12月18日以繼承為原因移轉登
08 記予被告。

09 三、天時段第252地號土地移轉歷程：

10 (一)35年6月29日，臺中市○○區○○○段○○0000地號土地為原
11 告所有，原告於43年11月22日以買賣為原因移轉登記予原告
12 養母即林洪桂英。

13 (二)霧峰小段第78-7地號土地於59年5月18日分割新增78-37地號
14 土地，並於64年4月17日以買賣為原因，移轉登記予原告配
15 偶即林文卿及原告之長子即林明鴻，權利範圍各二分之一。

16 (三)林文卿及林明鴻於65年11月18日將78-37 地號土地分割新增
17 78-56 地號土地，並於66年9 月17日以贈與為原因，全部移
18 轉登記予原告之五女即甲○○，並於72年11月21日因地籍圖
19 重測變更地號為天時段第252地號土地。

20 (四)甲○○於76年8 月26日以贈與為原因，將天時段第252 地號
21 土地移轉登記予林明鴻。

22 (五)天時段第252 地號土地於80年12月18日以繼承為原因移轉登
23 記予被告。

24 四、天時段第67建號建物（即系爭房屋）移轉歷程：

25 (一)天時段第67號建物於66年2月15日完工，並於66年6月17日為
26 建物第一次保存登記，由甲○○取得。

27 (二)甲○○於76年8 月26日以贈與為原因，將天時段第67建號建
28 物移轉登記予林明鴻。

29 (三)林明鴻於80年12月18日以買賣為原因，將天時段第67建號建
30 物移轉登記予被告。

31 五、系爭房地自81年7月1日起至106年6月30日止，出租予訴外人

01 霧峰澄清醫院使用，其中96年7月1日起至106年6月30日止，
02 如原證16租約所示六筆不動產，每月租金21萬元，於每年1
03 月及7月分別以支票給付6個月之租金，且租賃契約正本由原
04 告持有。

05 六、系爭房地於108起即出租予訴外人戊○○至112年戊○○搬離
06 為止，其中110年3月1日起至111年2月28日止之租金為每月1
07 萬5000元，均由原告收取。

08 七、系爭房地所有權狀正本於林文卿過世後迄今係由原告所持有
09 。

10 八、系爭房屋107、109 年至110 年之房屋稅係由原告所繳納。

11 九、系爭249、252地號土地107、109 年至110 年之地價稅係由
12 原告所繳納。

13 十、被告之父親林明鴻為醫師，於69年創立「明鴻醫院」並自任
14 院長，親自經營明鴻醫院，直至80年5月18日因病逝世止。

15 十一、「明鴻醫院」即後來的「霧峰澄清醫院」之前身。

16 十二、「霧峰澄清醫院」96年6 月30日不動產租賃契約（被證
17 1），其中出租人位置記載：「林文卿、己○○、丙○
18 ○、庚○○等四人（以下簡稱甲方）」；其中第一條，房
19 屋所在地及使用範圍明文記載：

20 1. 台中縣○○鄉○○路0000巷00弄0號1、2樓全部。

21 2. 台中縣○○鄉○○路0000巷00弄0號1、2樓全部。

22 3. 台中縣○○鄉○○路0000號1、2、3樓全部。

23 4. 台中縣○○鄉○○路0000號1、2、3樓全部。

24 5. 台中縣○○鄉○○路0000號1、2、3樓全部。

25 6. 台中縣○○鄉○○路0000號1、2、3樓全部。

26 等六筆門牌，其中2.即指系爭房地。其中最末處簽名欄記
27 載：「甲方全權負責代表人：林文卿（手寫簽名、蓋
28 章）」。

29 十三、「當初明鴻醫院時代」（80年以前），其醫院院區之使用
30 範圍，顯係包含系爭房地在內。又根據被告113年1月4日
31 民事答辯五狀所提被證10（本院卷174、167 頁）：霧峰

01 澄清醫院租約，尚可知之後的「霧峰澄清醫院時代」（81
02 年以後）其當時院區之使用範圍，已達到總共承租八棟房
03 屋之範圍。本院卷174頁租約出租人為乙○○、林惠珉。

04 十四、原告己○○自「系爭房地於76年6月29日登記於林明鴻名
05 下起，直至林文卿110年5月7日過世前夕亦即本案糾紛事
06 件發生之際止」，至少長達近34年以上之期間，並未主動
07 曾向林明鴻、被告主張過其為系爭房地之真正權利人而行
08 使任何權利。

09 十五、依卷內資料，自89至106年、111、112年被告取得系爭
10 房地所有權以後，系爭房地之房屋稅、地價稅，均自丙○
11 ○或被告之帳戶扣款或現金繳納。

12 肆、得心證之理由：

13 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「借名登記」契約
15 者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
16 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契
17 約。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上
18 應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
19 良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
20 委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之
21 一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義
22 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
23 名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。準此，
24 當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借
25 名登記契約確已成立之事實，負舉證責任，最高法院100年
26 度台上字第1972號、94年度台上字第767號判決要旨可資參
27 照。再按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變
28 更者，非經登記不生效力；不動產物權經登記者，推定登記
29 權利人適法有此權利，民法第758條、第759條之1第1項定有
30 明文。另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負
31 舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實

01 負舉證責任。土地所有權之登記名義人，依前揭民法規定，
02 自可推定為適法的土地所有權人，此為常態事實，主張登記
03 名義人非真正所有權人者，所主張乃變態事實，就該變態事
04 實，自應負舉證責任。經查，原告主張系爭房地為其所有，
05 當年係為稅賦考量，將系爭房地所有權借名登記予被告之父
06 親林明鴻、被告等情，為被告所否認，並以前詞置辯。故本
07 件爭點厥為：（一）兩造間就系爭房地是否存有借名登記關
08 係？（二）原告與林明鴻之間就系爭房地是否成立借名登記
09 契約？縱有，是否拘束被告？原告應先就兩造間存有借名登
10 記契約存在之事實，及原告與林明鴻間曾有借名登記契約存
11 在之事實，負舉證之責。茲分述如後。

12 二、原告就其與被告間有借名登記契約存在，及原告與林明鴻間
13 曾有借名登記契約存在之事實，雖據提出系爭房地之所有權
14 狀、系爭房地之地價稅單、房屋稅單、租賃契約、原告子女
15 名下房屋之房屋稅繳納通知書、林文卿手帳、租賃契約、林
16 文卿稅金筆記、大河土木包工業請款單等件（見本院卷一第
17 41-59頁、卷二第25-75、445-455頁、卷三第123-133頁）為
18 證，然經被告否認在卷，且提出被證13之家庭會議紀錄（見
19 本院卷三第45-50頁，下稱系爭家庭會議紀錄）為佐，辯
20 稱：系爭房地業經被告之父林明鴻買受而得，並無與原告間
21 成立借名登記契約等語。經查：

22 (一)被告稱：系爭家庭會議紀錄為被告三姑姑林翠伶協助取得等
23 語，原告則稱：系爭家庭會議紀錄提供人極有可能系丙○○
24 或林惠珉，被告謊稱林翠伶提供，足見系爭家庭會議紀錄之
25 形式上真正乃有可疑云云（見本院卷三第165、166頁）。然
26 系爭家庭會議紀錄上有原告之簽名，且觀諸其內容係關於原
27 告得主張收回所有借名登記於子孫之不動產，被告尚欠原告
28 修繕費用400餘萬元等情，故提出系爭家庭會議紀錄並非全
29 然有利於被告，被告實無偽造系爭家庭會議紀錄而陷自己於
30 不利之可能。再者，原告前開所指係屬臆測之詞，不僅其自
31 始未提出證據證明提供系爭家庭會議紀錄者為何人；況資料

01 究為何人提供，亦不影響本件是否有借名登記存在之認定。
02 復酌以被告所提乙○○於家族群組內所傳送訊息資料之截圖
03 內容（見本院卷三第173-178頁），核與系爭家庭會議紀錄
04 所載之內容相同，堪認系爭家庭會議紀錄確實係經原告審閱
05 肯認後，進而公佈於「家人大合彩」之LINE群組，其形式上
06 應為真正無誤，得為本件認定事實所憑之證據。系爭家庭會
07 議紀錄第四條既明確載明：「明鴻開醫院之後自己購置的房
08 屋三棟（現地址：霧峰區中正路1131號、中正路1133號、中
09 正路1137巷11弄3號）已登記於其妻碧芳及其子，…」等語
10 （見本院卷三第47頁），應認系爭房屋確實為被告之父親自
11 行出資購入，非屬借名登記而取得所有權，且家族間均無人
12 爭執至明。

13 (二)又依系爭家庭會議紀錄第二條記載：「媽媽從養母處所繼承
14 的房地產，皆由爸爸自行運用，媽媽對於該房產之房屋及土
15 地所有權狀及印鑑皆無從得知。近60年間，將原本種植稻田
16 土地與建商協議，蓋成店面及住家等透天房子，合建如何分
17 配及往後房屋如何出租等等契約事宜，皆未事先徵得媽媽同
18 意，亦未將結果清楚說明給媽媽知道，雖多年後輾轉由別人
19 （非家人）處得知部分產權現況及分配事實，但為了家庭和
20 諧而選擇隱忍。」等語（見本院卷三第182、183頁），可知
21 原告所繼承之房地，包含不動產之合建、分配、出租等，先
22 前全由原告配偶即林文卿打理，原告對房屋及土地所有權狀
23 及印鑑皆無從得知，且前開處分、管理行為之結果，林文卿
24 亦未曾清楚向原告說明，原告僅得由非家人處得知部分現
25 況。今原告主張：其當時因稅務關係而將系爭房地原借名登
26 記於林明鴻名下，於林明鴻死亡後，仍因稅務關係需要，將
27 之改借名登記於被告名下等語，實均屬就系爭房地所為之處
28 分、管理行為，而與其簽名肯認之系爭家庭會議紀錄所載上
29 揭內容不合，是否可採，非無可疑。蓋原告既隱忍近60年之
30 久，未能清楚知悉全部產權處分、管理現況，何以現在得以
31 明確主張「林明鴻並未曾買賣取得系爭房地所有權」、「原

01 告與林明鴻間曾有借名登記關係」等節？原告本件所為之主
02 張顯與其自行簽名審閱肯認之系爭家庭會議紀錄所載相互矛
03 盾，而有疑義。

04 (三)復參證人即原告之女兒乙○○到庭證稱：「(問：妳什麼時
05 候知道媽媽是如何處分她名下這些來自於繼承..而來的土
06 地?)媽媽是老師，她都委託我的爸爸林文卿處理。」、
07 「(問：如何處理?舉例來說?)譬如把土地拿去蓋房子，
08 還有出租給第三人使用，還有蓋房子的時候，土地不小可以
09 蓋很多間，為了節稅我母親就用8個子女的名字去借名登
10 記。」、「(問：這些事情妳是如何得知?)我們從小在家
11 裡媽媽常常都會談到，會跟我們講。」、「(問：所以家裡
12 的小孩也都知道這些事?)都知道。」等語(見本院卷二第
13 85、86頁)；證人即原告之女兒甲○○到庭證述：「(問：
14 妳說出租管理事務都是己○○去處理，實際上簽約人是己○
15 ○還是林文卿?)有時候媽媽會請爸爸去處理租約的問題，
16 所以我們也會看到租約是爸爸簽名。」、「(問：因為我這
17 邊看到都是林文卿簽名的，妳那邊有何證據可以提出是己○
18 ○簽的?)我們家庭從小的理解就是土地是媽媽的，媽媽委
19 託爸爸出去外面做這些承租相關事宜，我們沒有多過問。」
20 等語(見本院卷一第423頁)；證人即霧峰澄清醫院採購組
21 長丁○○到庭證述：「(問：霧峰澄清醫院地址還在霧峰的
22 時候，當時是跟林文卿承租的，還是跟林文卿他們租的?)
23 是跟林文卿，林文卿是大家長，他如何去安排房租我們就不
24 清楚了。」、「(問：妳剛剛是說跟林文卿他們承租的，還
25 是林文卿本人?)就是他們家族。」、「(問：妳認為是林
26 文卿出租的，土地跟房屋所有權人有可能是他們家族的人，
27 是否如此?)對。」等語(見本院卷一第472頁)；證人即
28 原告之媳婦丙○○到庭證稱：「(問：你們付租金的房子是
29 否林文卿所有?)就是公公在處理的，我們交給他去辦，整
30 個房產都是。」、「(問：房產是否林文卿所有?)我不清
31 楚。」、「(問：房產的事情是林文卿在打理，但是所有權

01 實際上是誰的，妳並不清楚，是否如此？）對，我不清
02 楚。」「（問：妳說後來是因為繼承的原因，所以庚○○取
03 得系爭房屋的所有權，是否如此？庚○○當初是如何取得系
04 爭房屋、土地？）他爸爸過世之前有交代說他的房產要給兒
05 子繼承，我公公去辦理。」、「（問：所以是林文卿去辦
06 理？）是。」等語（見本院卷一第481、482頁）；有原告提
07 出之林文卿手帳、林文卿稅金筆記等文件可考（見本院卷二
08 第39、445-455頁），益徵兩造家族之不動產無論所有權人
09 登記為何人，當初均係由林文卿處分及管理，並由其製作手
10 帳、筆記。而此亦與上開系爭家庭會議紀錄第二條之內容相
11 符，堪認管理、處分兩造家族之不動產事宜，於林文卿生前
12 應係全憑林文卿之意思無訛。縱依證人乙○○、甲○○前開
13 所證，林文卿當時係受原告之託處理兩造家族不動產之事
14 務，然審以原告親自簽名認定之系爭家庭會議紀錄第二條記
15 載可悉，林文卿處理上揭事務時並未事先徵得原告同意，且
16 未將處理結果清楚告知原告，是依理原告應未能明瞭兩造家
17 族不動產之全部處分、管理現況，原告今一面主張曾就系爭
18 房地借名登記予林明鴻、被告等語，一面又於系爭家庭會議
19 紀錄第四條明確載明系爭房屋係被告之父自行出資所購入等
20 語，且為兩造家族成員所不爭執，足見原告本件起訴所指借
21 名登記一情應難採認，而無理由。

22 (四)再查，依證人丙○○到庭證稱：「（問：對於有花150萬元
23 買受為所有權人的部分，是否要表示意見？）我想補述一
24 下，因為113巷11弄3號對面有1棟4號，我公公跟我們說要買
25 起來跟甲○○交換。」、「（問：所以當初150萬元是買3
26 號跟4號？）應該是買4號來交換3號，我公公只有口頭跟我
27 提一下。」、「（問：你們是購買為113巷11弄4號，後來跟
28 誰交換3號？）跟甲○○交換113巷11弄3號那棟，我公公有
29 跟我提一下這件事。」、「（問：11弄4號在哪裡？是否可
30 以在妳剛才畫的醫院位置圖上標出11弄4號的位置？）剛好
31 是3號的斜對面，那裡有個巷子。」、「（問：11弄4號不是

01 醫院的範圍，跟本案無關，是否如此？）對。」、「（問：
02 妳說的巷子是否妳用鉛筆畫出來的巷子？）對，公公說那棟
03 有人要賣，要我們買起來，為了醫院連結，要跟甲○○交
04 換。」等語，並繪製相關位置平面圖（見本院卷一497、49
05 8、509頁），可知系爭房地原係登記於甲○○名下，於76年
06 8月26日移轉登記予林明鴻，此亦為兩造所不爭執（見本院
07 卷三第20、21頁）。而臺中市○○區○○段000地號土地及
08 其上同段78建號建物（門牌號碼：臺中市○○路0000巷00弄
09 0號），於76年8月26日買賣移轉登記予甲○○，有土地謄
10 本、建物謄本、甲○○戶役政遷徙資料在卷可據（見本院卷
11 一第593、595頁，卷三第197頁，下合稱11弄4號房地），復
12 堪認林明鴻及甲○○於76年8月26日明鴻醫院時代確有以買
13 受11弄4號房地交換系爭房地所有權登記之情，證人丙○○
14 前揭所證核屬信實。若如原告所稱，其不動產係因節稅關係
15 借名登記於子女名下，則林明鴻及甲○○均為原告之子女，
16 渠等間名下之不動產互換登記應無從達成節稅之目的，反而
17 會增加土增稅、贈與稅等移轉登記稅費、規費之支出，故若
18 非為達成特殊之目的，顯難想像原告或實際管理者林文卿會
19 以此耗損自身財產之方式為無意義之交互移轉登記。是益加
20 得以認定證人丙○○前開所證：「公公說那棟有人要賣，要
21 我們買起來，為了醫院連結，要跟甲○○交換」等語為真
22 實，且此即為交換登記所欲達成之特殊目的。參以明鴻醫院
23 即後來霧峰澄清醫院之前身，明鴻醫院時代之醫院院區之使
24 用範圍係包含系爭房地在內，霧峰澄清醫院租約院區之使用
25 範圍達到總共承租八棟房屋含系爭房地之範圍等情，為兩造
26 所不爭執（見本院卷三第22頁），是認明鴻醫院確實有因使
27 用系爭房地，而使林明鴻以互易方式購置之需要，且因系爭
28 房地性質上係林明鴻自行出資、互易購置，相對於其他兩造
29 家族之不動產而言，具有相當之特殊性，故原告及其他家族
30 成員衡情均應屬知悉，並就系爭房屋之部分載明於系爭家庭
31 會議紀錄第四條而不爭執。今被告辯稱系爭房地為林明鴻所

01 自行購置，進而移轉予被告，非原告借名登記於林明鴻或被
02 告名下，堪屬有據。

03 (五)承前，觀之系爭家庭會議紀錄第四條之記載：「明鴻開醫院
04 之後自己購置的房屋三棟（現地址：霧峰區中正路1131號、
05 中正路1133號、中正路1137巷11弄3號）已登記於其妻碧芳
06 及其子，惟澄清醫院搬離後這三棟房屋的修繕費由約爸媽全
07 數支付約六百萬元，之後該三棟已另行出租由租金慢慢歸
08 還，目前尚餘四百多萬未清還」等語（見本院卷三第47
09 頁），依其文義即可知悉系爭房屋為林明鴻所出資購置，非
10 原告所主張借名登記之財產。至原告雖稱：依系爭家庭會議
11 紀錄第五條之記載可以推認，原告係要求被告將系爭房地返
12 還予原告重新分配，且僅將中正路1131號及中正路1133號二
13 間房屋之租金交由被告及丙○○收取，可見原告至始至終均
14 僅承認中正路1131號及中正路1133號二間房地係林明鴻出資
15 購買，而不包括系爭房地等語。然系爭家庭會議紀錄第五條
16 尚有記載：「不動產收還給我後，則幫碧芳及俊廷墊付的房
17 屋修繕費四百多萬元就不必再還給我」等語（見本院卷三第
18 49頁），可徵原告應係欲以系爭房屋修繕費之債權作為被告
19 將系爭房屋移轉予原告之對價或抵充其債權，然於被告未為
20 允諾之意思表示前，雙方當不生債權抵充之合意效力甚顯。
21 況依本院另案111年度訴字第2682號返還受領租金等事件
22 （下稱另案）判決（見本院卷二第457-467頁）可知，原告
23 對於被告修繕費用之債權，復提出主張抵充另案中應返還被
24 告之租金債務，且抵充後僅餘百餘萬元，顯難再有足額債權
25 得用以之抵充系爭房屋之對價。是自難以系爭家庭會議紀錄
26 第五條之內容否定原告於系爭家庭會議紀錄第四條認定系爭
27 房屋為林明鴻自己購置之事實。

28 (六)復查，若如原告所指，原告確與被告間有借名登記契約存
29 在，或原告與林明鴻間曾有借名登記契約存在之事實，則系
30 爭房地應仍由原告自己管理、使用、處分，系爭房地之修繕
31 費用亦當由原告自行負擔，而無轉由出名人負擔之理。惟依

01 系爭家庭會議紀錄第四條記載：「澄清醫院搬離後這三棟房
02 屋的修繕費由爸媽全數支付約六百萬元，之後該三棟已另行
03 出租由租金慢慢歸還，目前尚餘四百多萬未清還」等語，可
04 知系爭房屋另行出租後收取之租金，係用以清償原告所支出
05 之系爭房屋修繕費用，而若系爭房屋確為原告所有，原告本
06 應自行負擔修繕費用，豈有載明要求被告「清償」意旨之必
07 要？是認系爭房屋並非原告借名登記予被告之財產，原告始
08 會要求被告償還原告所代墊之系爭房屋修繕費用甚明。且系
09 爭房屋確為被告所有，其租金收益始能用以抵償被告應償還
10 予原告代墊之修繕費用亦明。原告主張其與被告間有借名登
11 記契約存在，或與林明鴻間曾有借名登記契約存在，均非事
12 實。

13 (七)至原告雖提出系爭房地之所有權狀、地價稅單、房屋稅單、
14 租賃契約、原告子女名下房屋之房屋稅繳納通知書、林文卿
15 手帳、租賃契約、林文卿稅金筆記、大河土木包工業請款單
16 等件，主張其為兩造家族不動產之實際所有人等語，然依前
17 所述可知，原告自承對家族房屋及土地所有權狀及印鑑皆無
18 從得知（見系爭家庭會議紀錄第二條，本院卷三第45、47
19 頁），兩造家族不動產實係由林文卿一人打理，而所有之家
20 族成員包括原告，就林文卿管理家族不動產一事大致均呈現
21 聽從或不知情之態度，有證人甲○○、丙○○到庭之證述可
22 憑（見本院卷一第420、422、423、481-484、489、490、49
23 3、494頁），足見家族成員理應不會爭執上開不動產文件、
24 資料應由何人保管一節；且林明鴻購買系爭房地一事，恐係
25 聽從林文卿之建議所為，並由林文卿代為處理系爭房地與11
26 弄4號房地互易移轉登記事宜，亦與常理未違。承上，上開
27 不動產之文件、資料於林文卿生前，均由負責打理不動產之
28 林文卿負責保管，合乎常情；此亦與丙○○證稱：「（問：
29 是妳把資料跟錢拿給公公，公公如何去辦理登記，妳是否不
30 清楚？）我不清楚，我只有給錢，其他辦理事項都不清
31 楚。」、「（問：所以妳當初只有把印鑑章跟錢給公公？）

01 對。」、「（問：登記完的謄本在誰那裡？）完全都在公公
02 那邊給他保管。（問：是否所有謄本都在林文卿那邊保
03 管？）對。」、「（問：你們這邊有的是否只有印鑑章？）
04 對。」等語相符，洵堪認定。復酌以原告為林文卿之配偶、
05 與林文卿長期共同居住，故林文卿死後，原告乃持有林文卿
06 原本生前保管之家族相關不動產文件、資料，亦屬常情，且
07 為兩造所不爭執（見本院卷三第21頁）。林明鴻於購買、互
08 易實質取得系爭房地後，系爭房地之房屋稅、地價稅既亦多
09 有被告繳納而持有繳納證明書，並經由丙○○、被告之帳戶
10 扣款或現金繳納之事實（見本院卷一第217-337頁，卷二第1
11 69-359頁），為兩造所不爭執（見本院卷三第23頁），則從
12 上事證以觀，實無法單僅以原告持有前開文件資料原本乙
13 情，即遽認系爭房地為原告所有。

14 伍、綜上所述，依原告提出之證據資料尚無法證明系爭房地係由
15 原告借名登記在被告或林明鴻名下，則原告主張終止兩造間
16 就系爭房地所為之借名登記契約，並類推適用民法第541條
17 第2項及第179條之規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原
18 告所有，均為無理由，應予駁回。

19 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
20 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
21 要，附此敘明。

22 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
24 民事第三庭 法官 林秉暉

25 正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
29 書記官 黃舜民

