臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第490號

原　　告　戴耀堂
訴訟代理人　陳貞宜律師
被　　告　戴秉宏即戴耀煌
訴訟代理人　何志恆律師
參　加　人　戴佑全即戴耀德
000000000000000000
　　戴耀宗
共　　同
訴訟代理人　李明潔律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，經本院於民國115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落臺中市○區○○○○段000000○000000地號土地及其上同段10790建號建物即門牌臺中市○區○○街0段0000號房屋所有權權利範圍4分之1移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

參加訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造父親戴清彬育有四子，長子即被告、次子即原告、三子戴耀德及四子戴耀宗即參加人。坐落臺中市○區○○○○段000000○000000地號土地及其上同段10790建號建物即門牌臺中市○區○○街0段0000號房屋（門牌整編後為臺中市○區○○路000號，以下合稱系爭房地）原為戴清彬所有，借名登記被告名下，戴清彬將系爭房地贈與為4兄弟共有，原告及參加人續將應有部分借名登記於被告名下。嗣於100年間4兄弟就系爭房地之使用及權利內容產生歧見，由被告出面與參加人協商後，兩造依協商結果於民國100年5月2日簽立確認書(下稱系爭確認書)，確認系爭房地為兩造

所有，另給予參加人各200萬元，作為兩造取得參加人系爭房地應有部分各4分之1之對價，原告依被告指示於同年月4日匯款200萬元予被告配偶張春卉。系爭房地目前仍借名登記於被告名下，原告多年來亦依共有比例分擔房屋稅及給付被告每月租金7500元。現原告請求被告移轉系爭房地所有權應有部分2分之1，遭被告藉詞拒絕，兩造信賴關係喪失，爰以本件起訴狀繕本送達為終止兩造間借名登記契約之意思表示，依民法179條或類推適用民法第541條第2項規定，擇一請求被告將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予原告。退步言之，倘若法院審理後認為系爭房地為4兄弟共有，原告應有部分4分之1仍借名登記於被告名下，被告亦應將系爭房地所有權應有部分4分之1移轉登記予原告等語，並聲明：被告應將系爭房地所有權應有部分2分之1移轉登記予原告。

二、被告則以：系爭房地為兩造及參加人共有，權利範圍各為4分之1，原告及參加人應有部分借名登記被告名下，就原告請求將系爭房地所有權應有部分4分之1移轉登記為原告所有，被告不爭執並同意。因原告居住使用系爭房屋，原告與被告及參加人簽立房屋租賃契約，約定租期自89年6月26日至92年6月25日，每月租金2萬1000元，原告支付被告及參加人各7000元。被告於89年11月20日經商需要，將系爭房地設定抵押，經兩造協議原告不須再給付租金予被告，嗣原告給付參加人租金至90年6月。參加人因自90年7月起未獲得租金，頗感不公，請被告出面協調結果，兩造及參加人於1004月5日同意由原告及被告各提供200萬元予參加人，作為使用系爭房地之押金，若將來參加人有意使用系爭房地，應反還押金，若系爭房地出售多出800萬元，超出部分由4兄弟平分配。原告恐日後糾紛，於100年5月2日請求被告簽立系爭確認書，雖載明系爭房地由兩造於100年5月2日所有及參加人所有權於100年4月5日將產權每份200萬元將產權轉移清楚等字眼，但係因兩造不諳法律，導致文字用語不精確。實際

真義為由兩造取得使用系爭房地全部之權利，系爭確認書之附註3及備註並約定，若系爭房地日後出售超過800萬之部分需分配4等分，由4兄弟平均分配，參加人既仍有分配之權利，顯然參加人對於系爭房地仍存有權利。況系爭確認書係原告請求被告出具而簽立，參加人對系爭確認書之內容均不知情，亦未於上簽名蓋章，自不得僅憑兩造所簽立之系爭確認書，認定原告已自參加人取得系爭房地所有權或其他權利。原告僅自112年起至114年止分攤房屋稅及地價稅金額2分之1，及自112年4月起至115年3月止按月給付租金7500元予被告，非自100年5月起即為給付，且按月給付之租金數額如比照4兄弟先前簽立之租約約定亦低於應有部分之比例，上情均與原告主張不符。被告於110年9月10日清償拜耳公司債務後，兩造協商由原告按月給付租金7500元，此係因參加人有200萬元押金，若系爭房地為兩造共有各2分之1，則原告至少應給付被告1萬4000元至1萬5000元始合理，顯見原告主張不實。原告請求移轉系爭房地超過應有部分4分之1部分，因原告並未取得參加人之權利，當屬無據等語資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

三、參加人陳述：系爭房地為參加人與兩造共同向父親戴清彬取得，參加人及兩造共有權利範圍各為4分之1，原告與參加人均借用被告之名義登記，與被告成立借名登記契約。參加人從未與原告或被告間達成任何讓與合意，原告及被告各提供200萬元予參加人，係為預支將來出售系爭房地可得之價金，暫時彌補參加人對系爭房地使用收益之限制，參加人從未看過系爭確認書，對於兩造簽立系爭確認書亦不知情，不曾表達以200萬元對價，將系爭房地之所有權或借名物返還請求權等權利讓予原告或被告。原告請求被告移轉系爭房地，超過其應有部分4分之1部分難認有據等語。

四、得心證理由：

㈠原告主張系爭房地原為兩造及參加人之父親戴清彬所有，生前贈與兩造及參加人共有，應有部分各4分之1，原告及參加

人將其等應有部分借名登記於被告名下等情，有土地建物登記謄本、異動索引及確認書在卷可稽(見卷第85-89、105-107頁、121頁)，且為被告及參加人所不爭執，堪認為真正。

㈡原告主張依系爭確認書取得參加人借名登記於被告名下之系爭房地應有部分4分之1權利，終止此部分借名登記關係，請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1予原告，為無理由：

1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，承受人所承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生法律上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與契約關係不可分離之形成權，均由承受人行使之，讓與人則脫離原有契約關係(最高法院108年度台簡上字第27號判決參照)。由第三人加入既存之債之關係而為新債務人或為新債權人並變更原債務人或原債權人之權利義務時，屬契約之變更，應得原契約當事人及新加入人之同意，始生效力（最高法院93年度台上字第908號判決參照）。

2.兩造於100年5月2日簽訂系爭確認書記載：系爭房地所有權全部由被告、原告於100年5月2日所有，參加人2人所有權於100年4月5日將產權每份200萬元將產權轉移清楚等語。原告固主張依此取得參加人就系爭房地應有部分4分之1權利云云，然系爭確認書並無參加人簽章，不能證明已得參加人同意。證人即原告之子戴忠文證稱：110年5月2日上午伊與原告等前往被告住處簽立系爭確認書，被告親口保證200萬元作為房產切割產權清楚，當時被告說已經取得參加人同意，至於原告有無向參加人確認由原告、被告各以200萬元代價，取得參加人就系爭房地各4分之1權利，超過伊當證人的範圍等語（見卷第230-232頁），亦不能證明兩造簽立系爭確認書內容已得參加人同意。原告聲請訊問被告，被告陳稱：參加人並無以200萬代價讓與系爭房地4分之1的權利，只有同意使用權等語（見卷第236頁），不能為原告有利認定。原告不能舉證證明系爭確認書內容業經參加人同意，被

告抗辯系爭確認書未經參加人同意之事實，即屬可採。

3. 參加人各將其等就系爭房地應有部分4分之1借名登記在被告名下，與被告成立借名登記契約關係，非經參加人及被告同意，原告不能承受參加人契約地位，使參加人脫離與被告之借名登記關係，而由原告承擔參加人因契約所生之權利義務。參加人並未同意系爭確認書內容，亦未同意將其等與被告間借名登記契約地位概括讓與原告，則參加人對於被告借名登記契約地位自不受影響。原告主張基於系爭確認書取得參加人對於被告借名登記契約地位，終止此部分借名登記關係，請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1予原告，自無理由。

㈢原告主張將其所有系爭房地應有部分4分之1借名登記於被告名下，終止此部分借名登記關係，請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1予原告，為有理由：

1. 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。

2. 原告主張將其所有系爭房地應有部分4分之1借名登記於被告名下，終止此部分借名登記關係，請求被告移轉系爭房地應有部分4分之1予原告，被告陳明就此事實不爭執，且同意原告此部分之請求（見卷第116頁），顯然認諾原告此部分請求，揆諸前揭說明，應本於被告之認諾，為被告敗訴之判決。

五、從而，原告依民法第179條規定，請求被告將系爭房地所有權應有部分4分之1移轉登記予原告，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分，係命被告為意思表示之判決，性質上不適於為假執行，不能適用民事訴訟法第389條第1項第1款依職權宣告假執行之規定，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第86條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　熊祥雲

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　　9　　月　　23　　日

書記官　林錦源