

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第102號

原告 劉江淑
追加原告 吳劉碧鑾
劉惠文

劉玲芬

劉英佑

上五人共同

訴訟代理人 錢冠頤律師

追加原告 劉炳林

劉崇安

劉俊辰

被告 劉崇仁

訴訟代理人 劉昱廷 住○○市○○區○○路00號

許立功律師

洪家駿律師

複代理人 施竣凱律師

王琦翔律師

吳怡臻律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺南市○○區○○段○○○地號土地之所有權移轉登記為劉鶴壽之全體繼承人即兩造按應繼分比例公同共有。

01 被告應將門牌號碼臺南市○○區○○里○○○街○○○巷○○號
02 未保存登記房屋之納稅義務人稅籍登記之稅籍登記名義人及納稅
03 義務人資料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例公
04 同共有。

05 原告其餘之訴駁回。

06 訴訟費用由被告負擔。

07 原告假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 一、按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
11 財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在分割遺產
12 前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；共同共有物之處分
13 及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全
14 體之同意，民法第1148條第1項前段、第1151條、第828條第
15 3項分別定有明文。次按共同共有之債權人起訴請求債務人
16 履行債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有
17 債權之請求，尚無民法第821條規定之適用，而應依同法第8
18 31條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他
19 共同共有人之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人
20 之適格始無欠缺（最高法院104年度台上字第481號判決意旨
21 參照）。又按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起
22 訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院
23 得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為
24 原告，逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條
25 之1第1項亦定有明文。原告劉江淑主張臺南市○○區○○段
26 000地號土地（下稱系爭土地）及門牌號碼為臺南市○○區
27 ○○○里○○○街00巷00號未保存登記房屋（下稱系爭房屋，
28 並與系爭土地合稱系爭房地），係訴外人即被繼承人劉鶴壽
29 借名登記於被告名下，倘本院認劉鶴壽死亡時，全體繼承人
30 就系爭房地達成由劉江淑單獨繼承之遺產分割協議不存在，
31 則系爭房地借名登記法律關係因劉鶴壽死亡而消滅，爰以備

位之訴依繼承法律關係，以及類推適用民法第541條、第831條準用第828條第2項、第821條但書、第767條第1項及第179條規定，請求被告應將系爭土地所有權登記塗銷，回復為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例共同共有，以及被告應將系爭房屋之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並將房屋稅稅籍登記名義人及納稅義務人資料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例共同共有。因備位聲明部分屬共同共有債權之行使，依首揭法條規定及判決意旨，自須由共同共有人全體起訴，其當事人適格始無欠缺，而劉鶴壽之繼承人除劉江淑以外，尚有吳劉碧鑾、劉惠文、劉玲芬、劉英佑、劉炳林、劉崇安、劉俊辰（下合稱吳劉碧鑾等7人）未一同起訴，經劉江淑聲請裁定命吳劉碧鑾等7人追加為本件原告，本院依上開規定，於113年1月9日裁定後，吳劉碧鑾等7人逾期未追加（本院卷第331-333頁），視為已一同起訴，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，劉江淑起訴時之聲明原為(一)先位聲明：1.被告應將系爭土地之所有權移轉登記予劉江淑。2.被告應將系爭房屋變更房屋稅籍登記予劉江淑。3.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應將系爭土地之所有權移轉登記予劉鶴壽之繼承人即劉江淑及其他全體共有人共同共有。2.被告應將系爭房屋變更房屋稅籍登記予劉鶴壽之繼承人即劉江淑及其他全體共有人共同共有。3.願供擔保請准宣告假執行（調字卷第11-13頁）。嗣於審理中具狀變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告應將系爭土地之所有權移轉登記予劉江淑。2.被告應將系爭房屋變更房屋稅籍登記予劉江淑。3.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應將系爭土地之所有權登記塗銷，回復為劉鶴壽之全體繼承人即兩造按應繼分比例共同共有。2.被告應將系爭房屋變更房屋稅籍登記塗銷，並將房屋稅稅籍登記名義人及納稅義務人資料變更名

01 義為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例公同共有。3.願
02 供擔保請准宣告假執行(本院卷第313-315頁)。經核變更後
03 之聲明與起訴請求之基礎事實同一，揆諸前揭法條之規定，
04 上開訴之變更，應予准許。

05 三、追加原告劉俊辰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
06 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其
07 一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)先位聲明部分：

11 劉鶴壽於92年9月20日死亡，劉江淑為劉鶴壽之配偶，吳劉
12 碧鑾等7人及被告均為劉鶴壽之子女，兩造均為劉鶴壽之繼
13 承人。系爭房地係劉鶴壽於65年間出資購買，因系爭房地位
14 於臺南市仁德區，而劉鶴壽及劉江淑均居住於臺南市玉井
15 區，為管理方便，遂將系爭房地借名登記在當時年僅22歲、
16 就讀於系爭房地附近私立嘉南藥專之被告名下。系爭房地之
17 所有權狀及使用執照正本，均由劉鶴壽及劉江淑保管；系爭
18 房地之稅賦在劉鶴壽過世前均由劉鶴壽繳納，劉鶴壽過世
19 後，全體繼承人均同意由原告單獨繼承系爭房地，原告又同
20 意劉俊辰繼續使用系爭房地，故系爭房地之相關稅賦改由劉
21 俊辰繳納；系爭房地之水電費，於85年前由劉鶴壽繳納，85
22 年後因由劉俊辰任負責人之禾森企業社設立登記於此，故改
23 由劉俊辰繳納；劉鶴壽於66年至69年間將系爭房地出租予親
24 戚居住使用，69年後則交由劉俊辰居住，劉俊辰並於85年以
25 系爭房地為登記地址設立禾森企業社，每月給付新臺幣(下
26 同)3,000元租金予劉鶴壽。另被告曾在與劉炳林之通訊軟體
27 LINE對話記錄中自承系爭房地係借名登記一事。嗣劉鶴壽於
28 前揭時間死亡，系爭房地之借名登記契約因劉鶴壽之死亡而
29 消滅，又因兩造曾就系爭房地達成遺產分割協議(下稱系爭
30 分割協議)，同意由劉江淑單獨繼承系爭房地，原告自可依
31 繼承所取得之借名標的物返還請求權，請求被告返還系爭土

01 地予劉江淑，而系爭房屋部分，因系爭房屋係未保存登記建
02 物，實務上僅得為事實上處分權之移轉，而實務上多以房屋
03 納稅義務人誰屬而為決定。爰先位之訴依繼承法律關係，及
04 類推適用民法第541條、第179條、第767條第1項規定提起先
05 位之訴等語。並先位聲明：1.被告應將系爭土地之所有權移
06 轉登記予劉江淑。2.被告應將系爭房屋變更房屋稅籍登記予
07 劉江淑。3.願供擔保請准宣告假執行。

08 (二)備位聲明部分：

09 若本院認劉鶴壽死亡時，兩造並未成立系爭分割協議，則備
10 位之訴依繼承法律關係，及類推適用民法第541條、第831條
11 準用第828條第2項、第821條但書、第767條第1項及第179條
12 規定提起備位之訴等語。並備位聲明：1.被告應將系爭土地
13 之所有權登記塗銷，回復為劉鶴壽之全體繼承人即兩造按應
14 繼分比例共同共有。2.被告應將系爭房屋之納稅義務人稅籍
15 登記予以塗銷，並將房屋稅稅籍登記名義人及納稅義務人資
16 料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例共同共
17 有。3.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭房地係劉鶴壽考量被告於65年至00年0月
19 間，因在臺南就學而贈與被告，供被告讀書居住使用，並將
20 土地所有權狀、印鑑等相關文件均交由被告保管。又108年
21 房屋稅繳納證明顯示，存款人為禾森企業社，而非劉鶴壽或
22 劉江淑，與原告主張系爭房屋稅賦係由劉鶴壽及劉江淑繳納
23 不符。此外，從被告108年度各類所得暨免扣繳憑單可見，
24 被告每年均有固定資產租賃所得新臺幣（下同）24,000元，
25 可以證明被告與禾森企業社間就系爭房地有租賃關係存在，
26 而非由劉鶴壽交與劉俊辰使用。至於，原告所提被告與劉炳
27 林之通訊軟體LINE對話記錄，觀其前後文，均是被告與其兄
28 弟討論劉江淑之扶養方法，且上開對話紀錄之時間已距系爭
29 房地移轉時間達40年以上，是否與事實相符，誠非無疑，要
30 難僅憑此逕認被告與劉鶴壽間借名登記契約之存在。被告與
31 劉鶴壽間既無借名登記契約存在，則劉鶴壽之全體繼承人有

01 無就系爭房地達成系爭分割協議，即非所問，況原告亦未提
02 出任何證據證明兩造間達成系爭分割協議等語，資為抗辯。
03 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請
04 准免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (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，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按原告對於自己主張
08 之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提
09 出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之
10 責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利
11 於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，
12 相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度
13 台上字第483號裁判要旨參照）。

14 (二)查原告主張系爭房地為劉鶴壽出資購買；系爭土地於65年12
15 月27日以買賣為原因，嗣於66年1月17日移轉登記予被告；
16 禾森企業社（負責人：劉俊辰）於85年12月9日在系爭房地
17 設立登記迄今；劉鶴壽於92年9月20日死亡，繼承人為其配
18 偶即劉江淑、子女即吳劉碧鑾等7人及被告；原證五係劉炳
19 林與被告間，於108年1月4日之通訊軟體LINE對話紀錄；原
20 證十二為劉江淑與被告間，於111年10月29日在劉江淑住處
21 談話之內容；原證十三為被告、劉惠文、劉俊辰、劉英佑、
22 劉炳林，於103年9月7日之開會紀錄等節，有系爭土地土地
23 建物查詢資料、歸仁地政事務所112年4月13日所登記字第11
24 20033431號函暨所附系爭土地土地謄本、禾森企業社經濟部
25 商工登記公示資料查詢、臺南○○○○○○○○113年1月12
26 日南市玉井戶字第1130004137號函附劉鶴壽除戶戶籍資料、
27 當事人戶籍登記簿影本、劉炳林與被告通訊軟體LINE對話紀
28 錄截圖、劉江淑與被告談話內容譯文與光碟、開會紀錄影本
29 等件在卷足憑（調字卷第25-37、43、45-55、67頁，本院卷
30 第47、49、213-214、325、363-365頁），且為被告所不爭
31 執（本院卷第374頁），是上開部分之事實，堪可認定。

01 (三)原告另主張劉鶴壽為系爭房地實際所有權人，於66年1月17
02 日與被告成立借名登記契約，將系爭房地借名登記在被告名
03 下，該借名登記契約嗣於92年9月20日因劉鶴壽死亡而消滅
04 等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

05 1.按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方
06 名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
07 出名之契約。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於
08 被告未自認下，固須就此項利己事實證明至使法院就其存
09 在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條
10 前段規定之舉證行為責任；惟原告就上揭利己之待證事
11 實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證
12 事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事
13 實為必要。故倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產
14 登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義
15 務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名
16 登記契約（最高法院108年度台上字第1322號、109年度台
17 上字第1768號判決意旨參照）。

18 2.原告主張系爭房地係劉鶴壽所有，並於66年1月17日借名
19 登記予被告名下等情，為被告所否認，且被告辯稱其與劉
20 鶴壽間成立贈與契約等語，依前說明，即應由原告就劉鶴
21 壽與被告間就系爭房地有借名登記契約之事實負舉證責
22 任，而被告則應就其抗辯劉鶴壽與被告間成立贈與契約事
23 實負舉證之責。經查：

24 (1)證人劉俊辰於本院審理時結證稱：我是聽到我父親跟我
25 姑姑聊天才知道，系爭房地是我父親在我國小五、六年
26 級的時候，以38至40萬元購買；我知道是借名登記，因
27 為我父親和我姑姑聊天時說，因為小孩子多，也有在那
28 邊唸書，有一個房子比較方便，當時我姐姐已出嫁，大
29 哥（按即劉炳林）、二哥（按即被告）已成年，從玉井
30 到仁德交通不方便，被告就讀嘉南藥專在系爭房地附
31 近，用被告的名字登記比較方便，不用我父親去辦理繳

費等事情，房子不是要給被告，是要用一個兒子的名字來登記而已等語（本院卷第245-249頁）；證人劉炳林於本院審理時結證稱：是我跟我父親說因為家裡小孩多，如果有機會可以買房子起來，要唸書比較方便，我父親便出資購買系爭房地，但因為交通不方便，我父親覺得要出門壓力太大、太困難，因為不將系爭房地登記在自己名下；我是家裡的長子，系爭房地本來要登記我的名字，但是因為我的感情因素有財務問題，讓我父親有顧慮，所以不登記在我名下，以前社會重男輕女，也沒想過登記在我母親或大姊名下，才借排行第二的被告的名字來登記；登記是借名登記，不是要贈與給被登記的人，系爭房地實際上還是我父親所有等語（本院卷第254-260頁）；證人劉崇安於本院審理時結證稱：系爭房地是由我父親購買，聽說當時價金約38萬元；當時因為被告就讀於嘉南藥專，也居住在系爭房地，為方便與建商聯繫，便將系爭房地登記在被告名下，印象中被告在系爭房地居住約1年多，被告畢業後就再沒有居住；我當時聽我父親與母親討論，因為被告在那裡唸書就近聯繫比較方便，沒有要給被告的意思，事後父母親也沒有講說房子要給被告，只是借用被告名義登記等語（本院卷第296-302頁），本院審酌上開證人與兩造均有母子或兄弟之情誼，應無迴護任何一造之必要，且上開證人在隔離訊問情形下，證述內容一致，所為證述應堪採信，故系爭房地實際上係由劉鶴壽出資購買，而後以「買賣」為原因借名登記在被告名下等情，應可認定。

(2)次查，證人即系爭房地前使用人謝宗原於本院結證稱：我有在71、72年間住過系爭房地，當時除了我以外，還有秦家凱、劉俊辰的大哥；我會居住在系爭房地是因為我國小同學劉俊辰的關係，我跟劉俊辰談讓我去居住，我們沒有簽約也沒有約定租金，我不知道系爭房地是登記誰的名字；劉鶴壽有問過我，他應該知道我跟秦家凱

01 住在系爭房地，劉江淑沒有問；劉俊辰未曾介紹過被
02 告，我沒有接觸過被告，不認識被告，被告未曾出面阻
03 止或同意我居住於此等語（本院卷第88-91頁）；證人
04 即系爭房地前使用人秦家凱於本院結證稱：我從70年暑
05 假開始使用系爭房地，大約居住1年多，沒有收房租，
06 我不知道系爭房地是登記誰的名字；我是透過劉俊辰，
07 經過他父母同意才住進去，當時除了我以外，還有秦家
08 凱、劉俊辰的大哥住在那裡；住在系爭房地期間，沒有
09 看過被告，被告亦未曾表示同意或反對，也沒有跟我收
10 租金等語（本院卷第292-296頁）；證人劉炳林於本院
11 審理時亦結證稱：我四叔的兒子曾經在66至70年間住在
12 系爭房地，租金都是直接給我父親（按即劉鶴壽），70
13 年之後我也曾經住在那邊過，沒有付租金，之後就是劉
14 崇安、劉俊辰使用等語（本院卷第256頁）；證人劉俊辰
15 於本院審理時結證稱：謝宗原、秦家凱是我國小同學，
16 他們也在臺南讀書，知道我一個人住在那邊，就跟我說
17 要一起住，我有告知我父母親；被告當時都在北部，沒
18 有住在系爭房地；系爭房地自85年12月9日讓我開設公
19 司作為營業場所使用，公司剛開始設立時有一個股東，
20 我跟股東說好每月給付3,000元現金給我父親，後來我
21 們拆夥後，我父母親說不用再給，就沒有再給付租金，
22 我們沒有簽立任何紙本資料；系爭房地實際上是我在使
23 用，我父親在世時是我父親同意的，父親過世後，是我
24 母親同意的，不用經過被告同意，被告也沒有反對過我
25 公司登記在系爭房地等語（本院卷第248、253頁），依
26 上開證人之證言，足認系爭房地自登記至被告名下後迄
27 至劉鶴壽死亡前，系爭房地之使用管理情形實際上均由
28 劉鶴壽決定，租金亦係由劉鶴壽收取，被告未曾以所有
29 權人身分與上開曾使用系爭房地之人洽談使用條件，顯
30 見系爭房地雖登記於被告名下，然系爭房地持續由劉鶴
31 壽行使該財產之所有權能甚明，與一般借名登記關係

下，仍由借名人持續使用借名財產常情相符。至被告辯稱：證人謝宗原並未與劉江淑簽訂租賃契約，且證人謝宗原稱劉江淑並不知悉其與秦家凱居住於系爭房地，故證人謝宗原之證詞無法證明系爭房地是劉江淑借名登記予被告之事實等語。然查本件原告主張系爭房地之借名登記契約係存在「劉鶴壽與被告間」，並非「劉江淑與被告間」，是被告所辯上情均與本件無涉。被告固另辯稱：從被告108年度各類所得暨免扣繳憑單可見，被告每年均有固定資產租賃所得新臺幣（下同）24,000元，可以證明被告與禾森企業社間就系爭房地有租賃關係存在，而非由劉鶴壽交與劉俊辰使用等語。惟扣繳憑單上租賃所得人之記載，純為稅捐機關為課稅便利，依照系爭房地登記所有權人填載，並非必為系爭房地實際出租人，是被告所提108年度各類所得暨免扣繳憑單上之所得人為被告，此係因系爭房地登記在被告名下之當然結果，無法僅憑此證明被告確實與禾森企業社間有租賃關係。況證人劉俊辰亦到庭結證稱：被告說這又不是他的房子，也不是他在使用，這樣會多出租賃所得必須要繳納租賃稅金，叫我要補貼給他，我就答應他，因此我自86年起每年除預扣10%給稅徵單外，我會再補貼部分現金給被告，而自104年起每年開立支票給被告2,640元，因此，實際上被告不是真的有拿到租金，我或禾森企業社與被均沒有租賃關係等語(本院卷第250、253頁)，並提出禾森企業社105年至111年開立支票影本6張為證(本院卷第118、119、122、124、126、127頁)，本院審酌證人劉俊辰證稱其從未與被告談論系爭房地出租事宜，及所匯予被告之金額「每年」僅2,640元，顯低於系爭房地作為營業使用之租金行情，反而與租金所得扣繳10%之金額較為相符【計算式：24,000×10%=2,400】，由此可認被告與禾森企業社間實際上並無租賃關係存在，只是劉俊辰每年會補貼被告被核課房屋租賃所

01 得之稅額，是被告此部分之辯詞，委無足採。

02 (3)參以系爭房地之地價稅、房屋稅、水電費，在劉俊辰於
03 85年設立禾森企業社前由劉鶴壽繳納，86年起由劉俊辰
04 繳納等情，業據原告提出系爭房地地價稅及房屋稅繳款
05 書與轉帳繳納證明正本、禾森企業社元大銀行客戶往來
06 交易明細(本院卷第129-157、159-205頁)，與證人劉俊
07 辰於本院審理時結證稱：系爭房地的土地稅、房屋稅、
08 水電費，在我讀書的時候是由我父親繳納，我開始賺錢
09 後則由我繳納；最近一、兩年是跟銀行約定帳戶扣款等
10 語(本院卷第247-248頁)；證人劉炳林於本院審理時結
11 證稱：系爭房地的土地稅、房屋稅、水電費是劉俊辰在
12 繳納，因為他在那邊做生意等語(本院卷第256頁)互核
13 相符，可徵劉鶴壽自始即以系爭房地所有權人自居，自
14 行繳納、或同意劉俊辰使用後由劉俊辰繳納系爭房地相
15 關稅賦與必要費用而負擔義務。至被告辯稱：依108年
16 房屋稅繳納證明顯示，存款人為禾森企業社，而非劉鶴
17 壽或劉江淑，與原告主張系爭房屋稅賦係由劉鶴壽及劉
18 江淑繳納不符，又禾森企業社負擔稅金係為抵充被告之
19 租金云云，然查，系爭房地房屋稅自86年起即由經劉鶴
20 壽、劉江淑同意使用之劉俊辰繳納等情，業經本院認定
21 如上，且禾森企業社繳納系爭房地房屋稅之原因多端，
22 未必即係與被告成立租賃契約，因此，被告空言抗辯禾
23 森企業社以房屋稅抵付系爭房地租金云云，卻未提出任
24 何證據證明其與禾森企業社有租賃契約之合意，自難認
25 被告此部分之抗辯為可採。

26 (4)又系爭土地之所有權狀及系爭房屋之使用執照正本，均
27 先後由劉鶴壽及劉江淑保管迄今，被告於111年7月18日
28 始向臺南市歸仁地政事務所申請換領乙節，業經證人劉
29 俊辰於本院審理時結證稱：權狀當時是我父親保管，因
30 為我在系爭房地開設公司，必須要有使用執照才可以辦
31 理營業登記，所以我跟我父親拿權狀及使用執照去申請

公司營業登記等語（本院卷第247頁），與證人劉炳林、劉崇安於本院審理時均結證稱：權狀當初是由我父親保管，父親過世後由母親保管等情（本院卷第256、298頁）互核一致，並有臺南市歸仁地政事務所112年4月13日所登記字第1120033431號函暨所附資料、原告所提出土地所有權狀及系爭房屋使用執照申請書正本等件在卷可憑（本院卷第47-50、207-212頁）。衡諸常情，土地所有權狀及使用執照等文件乃表彰不動產權利之重要憑據，應由實質所有權人保管為是，而劉鶴壽及劉江淑迄今未將系爭土地之所有權狀及系爭房屋之使用執照交付與被告而自行持有，與一般借名關係由借名人為真正所有權人執有地政事務所發給之不動產所有權狀或相關證明文件之常情相符，益徵劉鶴壽為系爭房地真正所有權人。至被告辯稱：系爭房地係劉鶴壽贈與被告，且當時即將土地所有權狀、印鑑等相關文件交由被告保管云云，然被告迄至言詞辯論終結前均未能提出原始土地所有權狀及房屋使用執照正本，亦未說明何以突於111年申請換領土地所有權狀，另對於原告所提出所有權狀及使用執照正本形式上真正亦不爭執（本院卷第93頁），是被告辯稱其持有上開文件正本云云，要無可採。

- (5)另觀諸原告所提劉炳林、劉惠文、劉俊辰、劉英佑與被告於103年9月7日協商會議紀錄，內容記載：「一、討論事項：房屋問題。系爭房屋乙案，交由仲介買賣，扣除崇仁（按即被告）貸款已付現金壹佰貳拾捌萬及增值稅，餘額交給媽媽當生活費以及退還給崇仁年度所得稅。」（本院卷第325頁），且證人劉俊辰於本院審理時結證稱：被告有跟我們抱怨過，因為系爭房地不是他的，害他買房子不能用低利率貸款，要我們補貼給他，第一次說120幾萬，後來變成178萬等語（本院卷第251頁）；證人劉炳林於本院審理時結證稱：父親過世後，我們有於103年開一個會議，參加的人都有簽名，也包

01 含被告，我們兄弟討論後決定要把房子賣掉，賣掉的錢
02 給我母親當生活費，被告有同意，但就一直拖著等語
03 (本院卷第257-258頁)；證人劉崇安於本院審理時結證
04 稱：我事後才知道，我父親過世後，有開過小型會議，
05 有會議紀錄，我事後看會議記錄知道有要補償給被告12
06 8萬元購屋貸款之損失等語(本院卷第300頁)，可見被告
07 確實曾抱怨因系爭房地登記在其名下導致其不能以低利
08 率貸款購屋而受有128萬元損失，劉炳林、劉惠文、劉
09 俊辰、劉英佑與被告並因此作成補貼被告128萬元損失
10 及增值稅之協議，益證劉鶴壽與被告間就系爭房地有借
11 名登記契約存在之事實。

12 (6)末酌以劉炳林與被告於108年1月4日之通訊軟體LINE對
13 話紀錄，被告曾向劉炳林表示「不要老是媽媽有事情發
14 生，又扯到臺南房子（按即系爭房地）問題，是劉俊
15 (按指劉俊辰)在用，住幾年了？我有說過什麼話嗎？
16 房子營運多久，家裡有收過房租嗎？」、「臺南房子是
17 劉家的，不是我的，要不是炳林與陳小姐的事一直處
18 理，家裡也發了不少錢，請人說也要處理費用，給陳姐
19 也不少，老爸不放心，才登記我名下，害我買房不能用
20 低利率貸款，與銷售時又要繳稅」、「我也不是甚麼大
21 壞蛋，想要家裡什麼錢，好像我多一直想要臺南房子
22 呢？不是，是共有的」、「臺南房子不是我在住，不是
23 我的喔」等內容(本院卷第45-55頁)，及被告與劉江淑
24 於111年10月29日對話譯文，被告向劉江淑表示「本來
25 開會就說房子賣掉，錢要給您用，因為掛名的問題」、
26 「是不是您這邊撤銷，可以省很多錢，看是給您或者賣
27 掉」、「叫律師撤告，您可以省很多，您我也不用法院
28 跑來跑去」、「我沒私心，我以前就說了，這是兄弟，
29 房子是您們的，不是我個人的」(本院卷第213-214
30 頁)，可見被告在距離系爭房地登記在其名下40餘年後
31 之某日，再次提及因借名登記所致無法辦理低利率貸款

之問題，並自承系爭房地並非其個人所有，僅劉鶴壽借名登記於其名下。若非系爭房地確實是借名登記在被告名下，被告應可以所有權人身分自行處分系爭房地，毋庸透過決議與其他人討論系爭房地應如何處理，甚至將出售之價金給予非登記名義人之劉江淑，更徵被告並非系爭房地真正所有權人，僅僅係借名登記契約之出名人。至被告辯稱：被告與劉炳林之通訊軟體LINE對話紀錄，觀其前後文，均是被告與其兄弟討論劉江淑之扶養方法，被告為顧及家人情分方為該等表示，上開對話紀錄之時間已距系爭房地移轉時間達40年以上，是否與事實相符，誠非無疑，無法證明被告與劉鶴壽間當初就系爭房地有借名登記契約之事實云云。惟觀諸該對話紀錄前後文句，僅見被告就系爭房地當初係如何取的、何以以其名辦理登記，以及因登記在其名下所造成不能以低利率貸款購屋之問題，未見針對劉江淑扶養問題之討論，即便該對話紀錄距離系爭房地移轉已有多多年，然該對話之內容與前揭多位證人證述內容相符，更徵其可信性，是被告此部分之辯詞，僅為臨訟卸責之詞，不可憑採。

(7)至被告辯稱系爭房地為劉鶴壽贈予被告云云，然查，衡情所有權狀乃表彰不動產權利之重要憑據，應由所有權人保管為是，若系爭房地確如被告所辯係劉鶴壽贈與被告所有，則劉鶴壽豈有長達40餘年迄今不交付土地所有權狀及使用執照等文件與被告，且被告就此亦無反對表示之理？又被告何以未就系爭房地為排他性使用收益，反而無端無償提供予不相識之證人謝宗原、秦家凱使用？均與常情有違，此外，被告復未舉證以實其說，是被告此部分之辯詞，要無可採。

(8)綜審上開各節，系爭房地雖於66年1月17日以買賣為原因登記在被告名下，然系爭房地係由劉鶴壽出資購買，且自移轉登記予被告以來，均由劉鶴壽管理、使用、出

01 租持續行使所有權能，並負擔房地相關稅賦及水電費之
02 義務，及保有所有權狀、使用執照迄至死亡後由劉江淑
03 繼續保管，被告未曾置喙，堪信原告主張劉鶴壽為系爭
04 房地之真正所有權人，於66年1月17日與被告成立借名
05 登記契約，將系爭房地登記在被告名下乙節，應為真實
06 可信。

07 3.第按借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之
08 信任關係，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給
09 付契約性質，應與委任契約同視，應類推適用民法第550
10 條規定，除契約另有訂定或因契約事務之性質不能消滅
11 者，因當事人一方死亡而消滅。此際借名者或其繼承人自
12 可依借名契約消滅後之借名標的物返還請求權請求出名者
13 或其繼承人返還該標的物（最高法院104年度台上字第139
14 9號、109年度台上字第190號裁判意旨參照）。查劉鶴壽
15 為系爭房地實際所有權人，並將之借名登記於被告名下等
16 情，均經認定如上，參照上開說明，劉鶴壽與被告間就系
17 爭房地之借名登記契約關係，即因劉鶴壽於92年9月20日
18 死亡而消滅等情，亦可認定。

19 (四)原告雖以先位之訴主張兩造曾就系爭房地達成系爭分割協
20 議，同意由劉江淑單獨繼承系爭房地，而主張其得依繼承法
21 律關係，及類推適用民法第541條、第179條、第767條第1項
22 之規定，請求被告將系爭土地之所有權移轉登記予劉江淑，
23 及將系爭房屋變更房屋稅籍登記予劉江淑等語，則為被告所
24 否認，經查，證人劉俊辰固到庭證稱：劉鶴壽過世後，全體
25 繼承人有討論系爭房地看是要還給我母親，或是把房子賣
26 掉，所得錢給我母親，結論就是同意給我母親；我姐姐都有
27 同意，其他兄弟也有同意等語（本院卷第250頁）；證人劉
28 炳林亦到庭證稱：我們兄弟討論之後就要把房子賣掉給我母
29 親當生活費；我們103年有開一個會議，參加的人都有簽
30 名，有做一個書面紀錄等語（本院卷第257-258頁），且提
31 出劉炳林、劉惠文、劉俊辰、劉英佑與被告於103年9月7日

01 協商會議紀錄為證(本院卷第325頁)。惟查，證人劉俊辰與
02 劉炳林證述內容並不相符，亦即系爭分割協議是否確實得全
03 體繼承人同意，抑或僅部分繼承人同意，已非無疑，再觀諸
04 該協商會議記錄僅「劉炳林、劉惠文、劉俊辰、劉英佑、被
05 告」等部分繼承人參與並簽名，要難僅憑該協商會議記錄認
06 定「全體繼承人」曾就系爭房地達成系爭分割協議，此外，
07 原告復未舉其他證據以實其說，難認兩造間確實有系爭分割
08 協議存在。從而，原告以先位之訴請求被告應將系爭土地之
09 所有權移轉登記予劉江淑，以及應將系爭房屋變更房屋稅籍
10 登記予劉江淑，自屬於法未合，不應准許。

11 (五)原告另以備位之訴主張若本院認系爭分割協議不存在，則備
12 位之訴依繼承法律關係，及類推適用民法第541條、第831條
13 準用第828條第2項、第821條但書、第767條第1項及第179條
14 規定請求被告應將系爭土地之所有權登記塗銷，回復為劉鶴
15 壽之全體繼承人即兩造按應繼分比例共同共有，及將系爭房
16 屋之納稅義務人稅籍登記予以塗銷，並將房屋稅稅籍登記名
17 義人及納稅義務人資料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造
18 按應繼分比例共同共有等語。經查：

19 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，為民法第179條前段所規定。次按得行使民法第767
21 條物上請求權之人，限於標的物之所有人，而於不動產之
22 情形，此「所有人」應指不動產登記簿上所登記之該標的
23 物所有人。是於借名登記關係中，即便借名人業已終止與
24 出名人的借名登記契約，但不動產登記名義人既仍為出名
25 人，則借名人尚無所有物返還請求權可資行使，惟借名登
26 記關係消滅後，出名人為登記名義人之法律上原因已不存
27 在，借名人自得基於不當得利規定，請求上訴人返還登記
28 之利益（最高法院100年度台上字第1722號、102年度台上
29 字第2399號判決意旨參照）。再按繼承，因被繼承人死亡
30 而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受
31 被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人有數人時，在

01 分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第
02 1147條、第1148條第1項前段、第1151條分別定有明文。

03 2.經查，劉鶴壽為系爭房地真正所有權人，劉鶴壽與被告間
04 就系爭房地之借名登記關係業於92年9月20日因劉鶴壽死
05 亡而消滅，已如前述，揆諸於前開最高法院判決意旨，因
06 被告仍為系爭房地登記名義人，原告尚不能依民法第828
07 條第2項、第821條、第767條第1項規定行使所有物返還請
08 求權，但借名登記關係消滅後，被告為登記名義人之法律
09 上原因已不存在，原告自得依民法第179條規定請求被告
10 返還登記利益。

11 3.再查，系爭房地均原為劉鶴壽所有，於劉鶴壽死亡後由全
12 體繼承人共同共有，被告僅為形式上登記名義人，被告自
13 負返還登記之義務。是就系爭土地部分，原告請求被告應
14 將系爭土地之所有權移轉登記予劉鶴壽之全體繼承人即兩
15 造按應繼分比例共同共有，應屬有據；就系爭房屋部分，
16 因系爭房屋為未保存登記建物，無法如一般不動產物權為
17 所有權移轉之登記，僅得為事實上之管理、使用及處分權
18 之移轉，實務上多以房屋納稅義務人誰屬決定未保存登記
19 房屋事實上管理處分權之歸屬，故原告主張被告應將系爭
20 房屋之納稅義務人稅籍登記之稅籍登記名義人及納稅義務
21 人資料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造按應繼分比例
22 共同共有，亦屬有據，應予准許；至原告主張被告就系爭
23 土地之所有權應為「塗銷登記」及「回復登記」，以及就
24 系爭房屋之納稅義務人稅籍登記為「塗銷登記」部分，因
25 被告於65年間所為之所有權登記及稅籍登記均係基於借名
26 登記之法律關係所為之登記，並非無效，且未經撤銷，是
27 原告請求為「塗銷登記」及「回復登記」，於法無據，不
28 應准許。

29 四、綜上所述，原告先位之訴依繼承法律關係，及類推適用民法
30 第541條、第179條、第767條第1項規定請求被告將系爭土地
31 之所有權移轉登記予劉江淑，及將系爭房屋變更房屋稅籍登

01 記予劉江淑，為無理由，應予駁回。而其備位之訴依繼承法
02 律法律關係及民法第179條規定請求被告應將系爭土地之所有
03 權移轉登記為劉鶴壽之全體繼承人即兩造按應繼分比例公
04 同共有，及將系爭房屋之納稅義務人稅籍登記之稅籍登記名
05 義人及納稅義務人資料變更名義為劉鶴壽全體繼承人即兩造
06 按應繼分比例共同共有，為有理由，應予准許；至原告請求
07 為「塗銷登記」及「回復登記」部分，應予駁回。又原告備
08 位之訴依民法第179條規定所為請求既經認定為有理由，其
09 等係訴請擇一為有利判決，則就類推適用民法第541條規定
10 為同一聲明部分，自無庸再予審究，附此敘明。

11 五、兩造雖均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，然判
12 決主文第1項及第2項，均係強制執行法第130條所謂命被告
13 為一定之意思表示者，該意思表示於判決確定時，視為已為
14 意思表示，無待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘地
15 （最高法院108年度台抗字第825號裁定意旨參照），是原告
16 假執行之聲請於法未合，應予駁回；被告陳明願供擔保請准
17 宣告免為假執行，亦無必要，併予敘明。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：本件原告對被告之請求雖一部為有理
21 由，一部為無理由，然本院審酌原告之主要請求係請求被告
22 移轉登記系爭土地及變更稅籍登記名義人及納稅義務人，業
23 經本院判准，故本院認本件之訴訟費用仍應由被告全部負擔
24 為適當，爰依民事訴訟法第79條判決如主文第4項所示。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
26 民事第二庭 法 官 林福來

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

