

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第38號

原告 林育僑 住○○市○○區○○里○○00號之14

訴訟代理人 林士龍律師

彭大勇律師

郭栢浚律師

被告 林育仁

林黃銀葱

共同

訴訟代理人 王奐淳律師

羅暉智律師

湯巧綺律師

上列當事人間返還所有權狀等事件，本院於民國113年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地、建物之所有權狀正本返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告為結婚而有購屋需求，便於民國88年間以原告擔任軍官之身分向金融機構申辦低利貸款，用以買受坐落臺南市○○區○○段0000地號土地及其上同段916建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷000弄0號，下稱系爭房屋，並合稱系爭房地），原告並登記為系爭房地之所有權人，系爭房地所有權狀正本（下合稱系爭所有權狀）亦由原告保管。

(二) 原告固於106年11月17日搬離系爭房屋，然係為處理感情方面糾紛，非與被告處理系爭房地之權利歸屬，亦非不返回系爭房屋居住，因此僅暫時帶走生活所需物品，而將系爭所有權狀遺漏於原告當時所使用系爭房屋之房間內，然原告之胞兄即被告林育仁卻於未經原告之同意下進入放置

01 系爭所有權狀之系爭房屋3樓書房，並翻找系爭所有權  
02 狀，然原告未於事後主動交付或同意被告收執占有系爭所  
03 有權狀，顯見被告係無權取得、占有系爭所有權狀，自應  
04 將系爭所有權狀返還予原告。

05 (三) 又原告之母即被告林黃銀葱甚至向本院起訴主張終止與原  
06 告間就系爭房地之借名登記關係，請求原告應移轉系爭房  
07 地之所有權登記予被告林黃銀葱，然經本院以原告之家人  
08 協助繳納系爭房地之貸款乃是贈與性質為由，以本院110  
09 年度訴字第443號判決駁回被告林黃銀葱之請求確定(下  
10 稱另案)，可見被告協助繳納系爭房地之貸款，為贈與之  
11 性質，並無購買系爭房地之意，是依民法第759之1條第1  
12 項之規定及另案確定判決，原告確實為系爭房地之單獨所  
13 有權人。

14 (四) 至被告抗辯系爭房地為兩造共有，而有權占有系爭所有權  
15 狀等語，原告予以否認，被告協助繳納系爭房地之貸款，  
16 至多僅成立債權債務關係，兩造既未曾協議，自不得據此  
17 主張兩造間就系爭房地存在物權之共有關係，甚至被告林  
18 黃銀葱曾於另案主張其為唯一之真正所有權人，僅借名登  
19 記於原告名下，完全否認被告林育僑就系爭房地存在任何  
20 權利，是被告自不得反於被告林黃銀葱於另案之主張而改  
21 稱兩造間就系爭房地存在共有關係。

22 (五) 再另案之爭點僅有「原告與被告林黃銀葱就系爭房地有無  
23 成立借名登記契約」，而從未將「原告與被告林黃銀葱是  
24 否為系爭房地之共有人」列為爭點，原告及被告林黃銀葱  
25 於另案亦未就此為實質攻防，另案承審法官更未就此為實  
26 質審理，遑論認定原告與被告林黃銀葱間就系爭房地成立  
27 共有關係，是被告抗辯兩造間就系爭房地存在共有關係，  
28 為不可採。

29 (六) 承上所述，原告既為系爭房地之所有權人，亦為系爭所有  
30 權狀之所有權人，且被告林黃銀葱於另案亦不爭執系爭所  
31 有權狀原係由原告保管，原告於106年11月17日搬離系爭

01 房屋後，系爭所有權狀仍置於系爭房屋內，嗣由被告林育  
02 仁保管一節，是被告均不得再主張具有占有系爭所有權狀  
03 之正當權源，原告自得請求被告將系爭所有權狀之正本返  
04 還予原告，爰依第767條第1項前段之規定，提起本件訴訟  
05 等語。並聲明：如主文第1項所示。

06 二、被告抗辯略以：

07 (一) 原告於搬離系爭房屋時，系爭所有權狀仍置於原告之保管  
08 下，且無任何無法攜離系爭所有權狀之情狀，然原告卻選  
09 擇將系爭所有權狀留置於系爭房屋內，與常理相違，並可  
10 證當時原告自知非系爭房地之單獨所有權人，無權單獨處  
11 分系爭房地，方選擇將系爭所有權狀留置於系爭房屋內。  
12 又在無任何之約定或其他權利義務關係下，原告自搬離系  
13 爭房屋後之107年間即未支付系爭房地之貸款，而不顧系  
14 爭房地可能遭抵押權人拍賣並影響原告個人信用之後果，  
15 將系爭房地之貸款交由被告繳納，實與常理未合，可證原  
16 告認為被告亦均有繳納系爭房地貸款之義務，即原告並非  
17 認其為系爭房地之單獨所有權人。

18 (二) 復另案雖判決被告林黃銀葱敗訴確定，惟自另案判決之理  
19 由中可見承審法院已形成「系爭房地係由被告林黃銀葱與  
20 原告共有」之心證，而「系爭房地之所有權歸屬」為另案  
21 之重要爭點，且已於另案中經被告林黃銀葱與原告為舉  
22 證、攻防及實質辯論，於被告林黃銀葱與原告間已生爭點  
23 效，原告已不得就系爭房地為兩造共有一事為相反之主  
24 張。至被告林育仁雖非另案之當事人，理應不受爭點效所  
25 及，然另案判決之理由亦可得出系爭房地為兩造共同出  
26 資，應由兩造所共有之結論，原告主張其為系爭房地之單  
27 獨所有權人等語，顯非可採。縱認原告無受另案爭點效之  
28 拘束，另案承審法院亦係基於證據資料而形成「被告林黃  
29 銀葱與原告間雖未成立借名登記關係，但系爭房地為「被  
30 告林黃銀葱與原告間所共有」之心證，並非不可採信。

31 (三) 再被告林育仁於另案作證時稱被告林黃銀葱為系爭房地之

01 單獨所有權人等語，係出於一片孝心，而於明知被告林育  
02 仁亦有為系爭房地繳納貸款，出錢出力，並共同管理使用  
03 系爭房地之前提下，選擇將自己的所盡義務均歸於被告林  
04 黃銀葱，以使被告林黃銀葱得以安享晚年，然被告林黃銀  
05 葱為感念被告林育仁為家庭之付出，扛起扶養被告林黃銀  
06 葱的責任，一同相依為命、相互照顧，方勸說被告林育仁  
07 於訴訟中取回屬於自己之權利，與禁反言或偽證罪均無  
08 涉，是被告林育仁確為系爭房地之共有人。

09 (四) 原告不僅於另案中不否認被告曾協助支付系爭房地之貸  
10 款，且多次於與訴外人即原告與被告林育仁妹妹林嘉琪之  
11 對話、存證信函中自承系爭房地之貸款非由原告一人繳  
12 納，而被告協助繳納系爭房地之貸款，係基於購買系爭房  
13 地之意思，並非基於贈與之意思，否則被告林育仁即無須  
14 同意擔任系爭房地貸款契約之保證人，況贈與關係存在之  
15 主張既由原告提出，又為有利於原告之事實，則應由原告  
16 舉證證明兩造間贈與關係存在，然原告卻無法舉證證明兩  
17 造間存在贈與關係，是系爭房地應為兩造所共有。綜上，  
18 系爭房地既為兩造所共有，被告亦為系爭房地所有權人，  
19 被告非無權占有系爭所有權狀，原告請求被告應將系爭所  
20 有權狀返還予原告，即屬無據等語資為抗辯。並聲明：原  
21 告之訴駁回。

### 22 三、不爭執事項：

- 23 (一) 被告林黃銀葱與其已過世配偶即訴外人林安育有3名子  
24 女，被告林育仁、原告分別為被告林黃銀葱之長子及次  
25 子。被告林黃銀葱與林安曾經營小吃攤生意，原告自80年  
26 9月就讀憲兵學校，畢業後擔任中華民國陸軍憲兵軍官，  
27 至102年4月2日以少校軍階退伍。
- 28 (二) 系爭房地於88年10月19日以買賣為原因由原告登記為系爭  
29 房地之所有權人迄今，原告並曾以其為借款人、系爭房地  
30 為擔保物向臺灣土地銀行安平分行貸款530萬元用以支付  
31 系爭房地之買賣價金625萬元。原告另有申辦軍人優惠信

01 用貸款90萬元，用於系爭房屋之裝潢、於93年4月22日申  
02 請國軍官兵住宅貸款180萬元全數用以回充臺灣土地銀行  
03 房貸530萬元，並自93年5月起每月有2筆代繳貸款紀錄  
04 （即原530萬貸款及180萬貸款）。

05 （三）兩造及家人自89年初起即同住於系爭房地，而系爭所有權  
06 狀原均係由原告保管，嗣原告於106年11月17日單獨搬離  
07 系爭房屋後，系爭所有權狀仍置於系爭房屋內。被告林黃  
08 銀葱曾於109年9月18日持系爭所有權狀向本院起訴請求原  
09 告應將系爭房地所有權移轉登記予被告林黃銀葱，經本院  
10 於110年12月10日以另案判決駁回，因被告林黃銀葱未聲  
11 明上訴而告確定。

12 （四）原告委託律師於112年9月26日以臺南地方法院郵局存證號  
13 碼001327之存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告於函  
14 到7日內將系爭所有權狀返還予原告，並請被告交付予原  
15 告訴訟代理人林士龍律師收執簽收，而被告均於112年9月  
16 27日收受系爭存證信函，惟迄本件起訴之日止被告均未返  
17 還系爭所有權狀予原告。

#### 18 四、爭執事項：

19 原告依民法第767條第1項前段之規定請求被告返還系爭所有  
20 權狀，有無理由？

#### 21 五、法院之判斷：

22 （一）上開不爭執事項，有戶籍謄本、原告服役資料、授信約定  
23 書及借據（530萬元部分）、國軍官兵購置住宅貸款基金  
24 輔助官兵購宅貸款契約書（180萬元部分）、系爭房地之  
25 第一類謄本、系爭存證信函及收件回執等在卷可參（另案  
26 調卷第31、35頁、院卷一第171至177、365頁、調卷第23  
27 至29、41至53頁），並經本院依職權調閱另案卷宗核閱無  
28 誤，堪認此部分事實為真。

29 （二）學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，  
30 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩  
31 造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當

01 事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當  
02 事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之  
03 主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之  
04 誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之  
05 適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然  
06 違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判  
07 斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足  
08 以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一  
09 如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而  
10 完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標  
11 的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，  
12 對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟  
13 上之誠信原則（最高法院96年度台上字第2569、1782、30  
14 7號判決意旨參照）。

15 (三) 關於被告抗辯另案判決第6頁第9至17行「...，亦可見原  
16 告當時是想要由全家共同籌資購屋居住，且依原告之意  
17 思，當初購買系爭房地時就係要包含被告之家人共同出資  
18 購買，並由共同出資之人共有系爭房地所有權並共同使用  
19 居住，其當時自有要求被告繳納貸款之意，且通常期望由  
20 將來要居住系爭房地之長子及被告共同繳納貸款，此亦為  
21 社會常情，其選擇登記在被告名下，或可能係基於貸款之  
22 考量，並無使被告取得單獨所有權之意，但仍有使被告取  
23 得共有權及使用、管理系爭房地之意思，...。」之理由  
24 記載已認定原告與被告就系爭房地有共有關係存在，本院  
25 應受爭點效之拘束等等，然被告林育仁非另案當事人，顯  
26 無爭點效之適用，而另案是原告為被告林黃銀葱提起終止  
27 借名登記後移轉系爭房地所有權登記之訴訟，故上開理由  
28 之論述只是在就原告究竟是否僅為出名人，且係順著被告  
29 林黃銀葱於另案審理時之陳述，論述如被告林黃銀葱所述  
30 為真，則其可能法律關係為何而已，並非另案已就原告與  
31 被告林黃銀葱間就系爭房地有成立共有關係一節進行實質

01 認定，且於另案原告與被告林黃銀葱係著重於攻防有無借  
02 名登記關係存在，並未就有無共有關係部分為完全之辯  
03 論，故另案判決有關上開理由之記載，自無爭點效之適  
04 用，被告上開抗辯，並不可採。

05 (四) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，  
06 民法第767條第1項前段定有明文。又土地或建物所有權  
07 狀，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利  
08 人，土地登記規則第25條定有明文。故房屋、土地之所有  
09 權狀，係證明不動產所有權之文件書據，自屬權利人或登  
10 記名義人所有或應由其持有（最高法院91年度台上字第17  
11 72號判決意旨參照）。復購買不動產之出資來源為何，與  
12 當事人間是否有意要成立借名登記契約，兩者並無絕對關  
13 聯性，不動產之取得對價非由登記名義人全數支付，其所  
14 涉原因多端，或為財務規劃與財產管理之便利而為之、借  
15 名登記、脫法行為等關係，或係出於經濟考量而為之借  
16 款、合資等關係，或係出於情感因素而為之贈與關係，不  
17 一而足，且屬現時一般社會交易行為所常見。

18 (五) 經查：

- 19 1. 原告現登記為系爭房地之所有權人，已如前述，故依上開  
20 說明，系爭房地之所有權狀應為原告所有，並再參酌自購  
21 入系爭房地後，原告亦持續居住至106年11月17日，並於  
22 借款時由原告前配偶即劉冠秀擔任連帶保證人（可見上開  
23 530萬借據），及系爭所有權狀一開始係由原告自行保管  
24 等節，足認原告就系爭房地具有自由使用、收益等權能，  
25 而就保管所有權狀部分，則屬原告就系爭房地之處分權  
26 能，故原告依系爭房地所有權人之地位，請求被告返還系  
27 爭所有權狀，應屬有據。
- 28 2. 被告林黃銀葱前於109年間對原告提起另案請求移轉系爭  
29 房地所有權登記之訴訟，主張系爭房地係借名登記於原告  
30 名下，然經另案判決被告林黃銀葱敗訴確定，故原告與被  
31 告林黃銀葱間就系爭房地並無借名登記關係存在，已堪認

01 定。被告另抗辯兩造間就系爭房地有形成共有關係，故其  
02 等占有系爭所有權狀有合法之占有權源，並提出原告與林  
03 嘉琪之LINE對話紀錄、被告於107年後繳納房貸之交易明  
04 細表、存摺內頁為證（本院卷一第45、65至66頁），而上  
05 開對話紀錄內容原告固稱：我可以都不要，誰知道當老的  
06 病了妳們會不會又回來要我負責，沒錢繳房貸是我造成  
07 的，房貸就不關妳跟林育仁的事？把我繳出去的還給我，  
08 包括頭期的信貸金額，共196萬元，拿不出來我直接賣房  
09 子等語，然原告上開陳述，無法證明於一開始購買系爭房  
10 地之初，兩造間就系爭房地有形成共有關係之意，且由上  
11 開對話可知，原告是在與林嘉琪討論其有意處分系爭房  
12 地，但如被告及家人願給付一定之金額，其可考慮不處  
13 分，或是原告放棄拿回當初購買系爭房地所支付之金錢，  
14 但被告及家人將來不得要求原告盡對於被告林黃銀葱之扶  
15 養義務，均在討論系爭房地當時購入時因被告林黃銀葱亦  
16 有支付部分每月應繳之房貸後續所生之法律關係，難認自  
17 此部分對話即得認定原告亦自承當初有與被告形成系爭房  
18 地之共有關係，況被告林黃銀葱於另案審理時係稱：

19 「（原告（即林黃銀葱）當時有無跟被告（即本件原告）  
20 說暫時登記在被告名下？）我是跟被告說借他的名字登記  
21 來買這棟房子」、「（原告當時有無跟被告說這棟是原告  
22 的？）是大家的，但當時我沒有這樣跟他講。」等語（另  
23 案卷一第381頁），亦未有任何與原告、被告林育仁協議  
24 形成共有關係之意思表示，而被告林黃銀葱縱於原告購入  
25 系爭房地後，曾協助繳納房貸，或繳納系爭房地之地價  
26 稅、房屋稅等費用，或支付家庭生活支出等費用，或於原  
27 告搬離後代為繳納房貸等等，然其所繳納之上開費用，為  
28 另一法律關係，與被告抗辯就系爭房地有與原告成立共有  
29 關係無關，故被告上開抗辯，實均無可採。

30 六、綜上所述，被告既未能舉證證明其等持有系爭所有權狀之合  
31 法權利，則原告本於系爭房地所有權人之地位，依民法第76

01 7條第1項前段之規定，請求被告返還系爭所有權狀，為有理  
02 由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與  
04 判決結果皆不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
06 文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
08 民事第二庭 法 官 丁婉容

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
13 書記官 鄭梅君

14 附表：

15

編號	土地地號/建物建號	權利範圍	登記所有人	權狀字號
1	臺南市○區○○段0000地號土地	全部	林育僑	088南所土 字第00000 0號
2	臺南市○區○○段000○號建物 (即門牌號碼臺南市○區○○路0 段000巷000弄0號)	全部	林育僑	088南所建 字第00000 0號