

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第352號

原告 劉國璋

訴訟代理人 陳貽男律師

被告 曾史妃

訴訟代理人 葉張基律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，經台灣士林地方法院以105年度重訴字第445號裁定移轉管轄，本院於民國106年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為台北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為台北市○○區○○○路000巷000號8樓，權利範圍全部，下稱系爭房屋）及所坐落同段48-3地號土地（權利範圍3641/90000，以下與系爭房屋合稱系爭房地）之所有權人，詎被告無權占有原告所持有之系爭房地所有權狀正本（土地所有權狀字號：090北中字第018309號；建物所有權狀字號：090北中字第013766號），爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭房地權狀正本等語。並聲明：被告應返還系爭房地所有權狀予原告。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告為訴外人劉祥如之弟，被告為劉祥如之妻。緣劉祥如於民國87年6月8日借用原告名義向訴外人宏盛建設股份有限公司（下稱宏盛公司）購買預售之系爭房地，並於房屋土地買賣合約書上以劉祥如另一弟劉振聲名義為原告代理人。嗣劉祥如依約繳納系爭房地之土地與工程預付款，宏盛公司即於完工後，依約於90年7月31日將系爭房地移轉登

01 記於原告名下，並將系爭房地權狀正本交予劉祥如。劉祥如
02 與原告間係借名登記契約關係，系爭房地之真正所有權人為
03 劉祥如。系爭房地之買賣價金均由劉祥如向銀行貸款支付，
04 劉祥如並於90年7月31日以原告名義，就系爭房地設定最高
05 限額為新台幣（下同）6,000萬元之抵押權予訴外人安泰商
06 業銀行股份有限公司（下稱安泰銀行），向其貸款4,052萬
07 元，另於97年5月28日、98年9月22日分別設定最高限額為
08 1,440萬元、840萬元之抵押權予安泰銀行，並以原告名義開
09 設於安泰銀行鳳山分行之帳戶（帳號：0000000000000000）扣
10 繳利息，嗣於91年8月1日起以原告名義開設於安泰銀行高雄
11 分行之帳戶（帳號：0000000000000000）按月扣繳本息，而上
12 開帳戶存摺、印鑑均由劉祥如及被告保管。劉祥如於104年8
13 月19日死亡後，原告即於同年9月11日向安泰銀行掛失更換
14 新存摺、印鑑，被告因無法以原有方式繳納而停止繳息。又
15 宏盛公司交屋後，劉祥如於90年9月間委由訴外人邵氏國際
16 企業股份有限公司（下稱邵氏公司）進行室內設計裝潢，並
17 支付報酬4,974,548元，於完工後遷入居住，且持續繳納水
18 電瓦斯費、管理費、保險費及地價稅、房屋稅等，被告於92
19 年1月11日與劉祥如結婚後，亦遷入同住，並由被告以原告
20 代理人名義出席區分所有權人會議。劉祥如為系爭房地之真
21 正所有權人，並與原告間存在借名登記關係，嗣劉祥如死亡
22 後，即由被告繼承前開借名登記契約關係而為系爭房地所有
23 權人，被告持有系爭房地權狀正本自屬有理。被告並已向原
24 告終止借名登記契約，請求移轉登記所有權，原告既非系爭
25 房地所有權人，無權依民法第767條第1項前段規定，請求返
26 還系爭房地權狀正本等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 三、原告起訴主張系爭房地權狀正本現由被告持有一情，為兩造
29 所不爭執，足為採信。

30 四、本件之爭點為：劉祥如是否借原告名義登記為系爭房地所有
31 權人，系爭房地真正所有權人是否為劉祥如？茲論述如下：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
02 事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟之當事人就有利
03 於己之事實主張所須負擔之舉證責任，須達已足可轉換舉證
04 責任之優勢證據之程度，亦即須證據能證明發生之可能大於
05 不發生之可能，而於他造訴訟當事人否認其事實主張者，始
06 改由他造訴訟當事人負證明優勢證據瑕疵之責。原告為系爭
07 房地登記之所有權人，一般而言，不動產登記所有權人即為
08 所有權人，此為常態事實，被告抗辯系爭房地為劉祥如借用
09 原告名義登記，則此等變態事實即應由被告負舉證之責。

10 (二)被告主張系爭房地係由劉祥如以原告名義向宏盛公司買入，
11 借原告名義登記，真正所有權人為劉祥如，劉祥如並以系爭
12 房地向安泰銀行辦理抵押貸款4,052萬元，嗣後再於97年5月
13 28日、98年9月22日向安泰銀行分別設定1,440萬元、840萬
14 元之抵押貸款，並以原告設於安泰銀行之帳戶扣繳利息，原
15 告設於安泰銀行鳳山分行、高雄分行之帳戶存摺、印章均由
16 劉祥如及被告使用保管，劉祥如並於買受系爭房地後委託友
17 人邵家倫經營之邵氏國際企業股份有限公司進行室內設計、
18 裝潢，約定承攬報酬為4,974,548元，並由劉祥如支付，系
19 爭房屋裝潢完畢後劉祥如即搬入居住，嗣被告與劉祥如結
20 婚，亦遷入系爭房屋居住，由劉祥如支付系爭房地歷年地價
21 稅、房屋稅、水電瓦斯、大樓管理費及保險費等情，並提出
22 系爭房地買賣合約書、系爭房地土地及建物所有權狀、安泰
23 銀行鳳山分行劉國璋000-000-000000-00帳戶、安泰銀行高
24 雄分行劉國璋000-000-000000-00帳戶存摺、系爭房地94年
25 起之地價稅繳款書、房屋稅繳款書、水電瓦斯及電信費、管
26 理費繳費收據、系爭房屋保險繳納收據等件為證（本院卷第
27 37-118頁），核與證人邵家倫到庭證稱：（中山區樂群二路
28 266巷112號8樓）應該是90年左右，劉祥如委託我幫他做設
29 計裝修的房子，後面還有一些修繕…應該是一直做到95年左
30 右。我開設邵氏公司，做室內設計、裝修。劉祥如委託我裝
31 修的房子是劉祥如的。他去看房子的時候就有跟我們講他要

01 買這個房子，且所有裝修、接洽、入厝時，他都是主人，且
02 實際上居住也是他。（提示被證5系爭不動產室內設計裝潢
03 契約、收據、估價單等文件）這些資料是我公司的，這些文
04 件上面的對方就是劉祥如。（接洽的是劉祥如，為何契約名
05 稱寫劉國璋？這件事情劉祥如有無告訴你原因？）因為劉祥
06 如當初有公職在身，為避免有太多非議，當初就有跟我們講
07 他會用他弟弟劉國璋的名義。（此份契約的分期付款是誰給
08 付給你？現金或匯款？）都是劉祥如以票據、匯款或現金付
09 給我。…（你在進行該屋裝潢工程及契約簽署過程中，有無
10 與劉國璋接洽？）沒有，我第一次見到劉國璋就是在劉祥如
11 入厝那天，那天劉祥如還請我去幫他買一些棉被，因為沒有
12 準備好給他弟弟們使用，所以在代購單中有棉被等物品。

13 （是否曾受劉祥如委託出席大樓區分所有權人會議？為何不
14 是代理劉祥如？）是，我受劉祥如委託，我出席的身份是劉
15 國璋的代理人，因為區分所有權人就是劉國璋。…（提示系
16 爭房屋交屋設備點交移交單）是我簽名的，這是劉祥如委託
17 我跟建設公司辦理交屋，這是建設公司的點交單，就是這一
18 戶房子。這個點交的時間應該是90年的，是裝修前的事情等
19 語相符（本院106年5月11日言詞辯論筆錄，本院卷第188-
20 190頁），堪認系爭房地係劉祥如借用原告名義購買，借用
21 原告名義登記為所有權人，實際上仍由劉祥如支付買賣價
22 金、保管系爭房地所有權狀及就系爭房屋管理使用收益。再
23 系爭房地係由邵家倫代劉祥如向宏盛公司辦理交屋設備點交
24 事宜，有系爭房屋交屋設備點交移交單在卷可憑（本院卷第
25 194-196頁），而邵家倫於系爭房地點交前並未見過原告，
26 此由證人邵家倫證稱於劉祥如入厝那天第一次見到原告即明
27 （同上筆錄，本院卷第189頁），則系爭房地係由邵家倫代
28 劉祥如向宏盛公司點交一節亦可認定屬實。系爭房地自買
29 賣、交屋、裝潢、使用之過程，均為劉祥如出面以所有權人
30 之地位為之，益足認劉祥如為系爭房地之真正所有權人。被
31 告抗辯系爭房地係劉祥如所有一節，可資採信。原告就被告

01 所舉之證據，均無法舉證加以推翻，僅主張原告曾於92年3
02 月14日匯款40萬元裝修房屋款項予邵氏公司，並提出第七商
03 業銀行匯款回條1紙為證（本院卷第197頁），惟證人邵家倫
04 已明確證稱系爭房屋裝潢事宜均係劉祥如與其接洽，縱使總
05 價497萬餘元之承攬費用中有40萬元是原告匯款，亦不影響
06 前開事實之認定。

07 五、從而，原告依民法第767條規定，請求被告返還系爭房地權
08 狀，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
09 聲請失其依據，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
11 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
12 敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 106 年 5 月 25 日
15 民事第八庭 法 官 林欣苑

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 106 年 5 月 25 日
20 書記官 黃巧吟