臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1074號

原　　告　廖秋珍
訴訟代理人　林興富
被　　告　廖陳幸（即廖錫奇之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
　　廖美慧（即廖錫奇之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
　　廖紘志（即廖錫奇之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　日盈不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　張惠山
訴訟代理人　林衍鋒律師
複　代理人　林彥誠律師
被　　告　臺北市建築管理工程處
000000000000000000
法定代理人　劉美秀
訴訟代理人　林佳萱

上列當事人間請求返還房地事件，本院於民國110年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴時依民法第767條、第179條規定、借名登記之法則等，聲明求為判命「被繼承人廖錫奇所有坐落臺北市○○區

○○街00號8樓之2房屋及其基地，應返還原告廖秋珍」，當時僅列廖紘志1人為被告，同時贅載廖陳幸、廖美慧為「參加人原告」（見調卷第7頁）。嗣原告陸續追加廖陳幸、廖美慧、日盈不動產仲介經紀有限公司（下稱日盈公司）、臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）為被告，並迭為訴之追加、變更，最終改為請求如下開主張欄所示（見本院卷第279-280頁），核其追加、變更前後訴之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、被告廖紘志未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於民國100年間實際出資新臺幣（下同）19,500,000元，購買臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街00號8樓之2房屋，以及其基地即同小段117 地號土地（權利範圍791,000分之3,006）、同小段118地號土地（權利範圍10,000分之38）、同小段119地號土地（權利範圍10,000分之38）、同小段120 地號土地（權利範圍10,000分之38）（下合稱系爭房地）後，為求沖喜而登記於父親廖錫奇名下，雙方成立借名登記關係。廖錫奇於107年4月2日死亡後，其繼承人為原告及被告廖紘志、廖陳幸、廖美慧等4人，惟系爭房地實際上為原告單獨所有，並非廖錫奇之遺產。詎北市建管處執臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）對廖錫奇之罰鍰處分移送行政執行，就系爭房地辦理查封登記，被告日盈公司再以對於廖美慧之本票債權，聲請強制執行並辦理查封後，並代位辦理繼承登記，侵害原告之所有權甚鉅。因系爭房地之借名登記關係已因廖錫奇死亡而消滅，爰依民法第181條、第179條、第550條、行政罰法第9條等規定，請求被告返還系爭房地、撤銷查封登記等語。並聲明：㈠廖陳幸、廖美慧、廖紘志、日盈公司、北市建管處應將系爭房地之所有權移轉登記予原

告。㈡北市建管處、日盈公司對系爭房地之查封即限制處分等均撤銷。

二、被告答辯：

㈠廖陳幸、廖美慧到庭陳明：系爭房地確為原告出資購買，其等對之無繼承關係，對於原告請求沒有意見，沒有要分持份的4分之1等語。

㈡廖紘志未於準備程序、言詞辯論程序到庭陳述，亦未提出任何書狀進行答辯。

㈢日盈公司以：因被告廖美慧積欠本票票款500,000元及利息，其執本票裁定聲請就廖美慧繼承廖錫奇所遺系爭房地之應有部分為強制執行，經本院受理後於109年9月24日辦畢查封登記。原告用以證明借名登記關係存在之證據，多係臨訟偽造之物，其目的在於協助廖美慧脫產以規避強制執行，顯非可信。況系爭房地業經查封，廖美慧已喪失處分權能，法院亦不能命為移轉登記。是以，原告請求並無理由，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈣北市建管處以：因廖錫奇於103年間辦理室內裝修，逾施工期限仍未申報竣工，北市都發局依建築法第95條之1規定，於103年4月21日以北市都建字第10366211500號對廖錫奇裁處罰鍰60,000元，案經北市建管處移送行政執行，由法務部行政執行署臺北分署受理後，認廖錫奇名下不動產與應納金額顯不相當或拍賣無實益，於109年9月9日核發執行憑證結案，故北市建管處現今就系爭房地並無查封登記等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告未能證明其與廖錫奇就系爭房地有何借名登記關係存在：

1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名人經出名人同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以出名人之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，此應類推適用民法有關委任契約之規定，是借名人為終止借名登記契約之意思

表示，契約終止後，得請求出名人返還之，此有最高法院95年度台上字第1037號民事判決意旨可據。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任，最高法院106年度台上字第1157號民事判決意旨可據。

2.查訴外人游ＯＯ以買賣為原因，於100年7月1日將系爭房地之所有權移轉登記予廖錫奇，嗣廖錫奇於107年4月2日死亡後，系爭房地業經日盈公司代位辦理繼承登記，目前登記為廖錫奇之繼承人即原告及被告廖紘志、廖陳幸、廖美慧等4人公同共有等情，有系爭房地之登記資料、異動索引、廖錫奇之遺產稅免稅證明書在卷可憑（見調卷第23頁、本院卷第47-59、214-223頁）。原告雖提出其與廖錫奇間之借名登記契約書，主張系爭房地為其出資購買而借用廖錫奇名義登記云云，惟觀諸該借名登記契約書上廖錫奇之印文，與游ＯＯ與廖錫奇間就系爭房地所簽訂買賣契約上之廖錫奇印文不同（見調卷第13-17頁），其真正性已有疑慮。又原告雖提出不動產買賣訂金收據1紙，證明其曾給付系爭房地之訂金300,000元（見調卷第19頁），惟就其出資給付剩餘價金之事實，經本院於109年11月11日、同年12月11日、110年3月17日數次催促補正證據後（見本院卷第66-67、94-168頁），原告仍僅提出帳號、戶名、受款人、匯款時間均不明之存款交易明細1紙（見本院卷第231頁），實無從採信，亦無從據以認定原告與廖錫奇間有何借名登記關係存在。

㈡系爭房地業經查封，原告不得再行請求辦理移轉登記：

1.按就不動產實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第113條、第51條第2項定有明文。是以，不動產經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項亦

有明文規定。據此，原告請求被告辦理不動產所有權移轉登記，但該不動產在事實審法院最後言詞辯論終結前，在被執行查封中，此請求即處於給付不能之狀態，法院自不能命為移轉登記，有最高法院70年度第18次民事庭會議決議（二）意旨可據。

2.查廖美慧積欠日盈公司本票票款500,000元及利息，經本院以109年度司票字第3922號裁定准予強制執行，日盈公司執以聲請就系爭房地之全部為強制執行，經本院以109年度司執字第49031號受理後，因北市建管處已先將北市都發局以103年4月21日北市都建字第10366211500號裁處廖錫奇罰鍰60,000元之行政處分移送強制執行，經法務部行政執行署臺北分署以105年度建罰執字第00000000號受理後，於105年7月28日囑託辦理系爭房地之查封登記，本院將案移併該署執行，嗣因該署認廖錫奇名下不動產與應納金額顯不相當或拍賣無實益，於109年9月9日核發執行憑證而終結執行程序後，於同年9月16日發函囑託塗銷查封登記，並准由本院接續查封，同時將案卷移回本院，本院列為109年度司執字第104585號，於同年9月24日再度發函囑託就系爭房地之全部辦理查封登記完畢等情，業經本院調取執行卷宗核閱無誤（見本院卷第177-223頁），並有上述行政執行相關之裁處書、移送執行函文、執行憑證等件在卷可佐（見本院卷第293-312頁）。

3.系爭房地之全部既經辦畢查封登記，其公同共有人原告、廖陳幸、廖美慧、廖紘志均已喪失處分權能，系爭房地之所有權全部均已陷於不能移轉之狀態，本院自不得判決命為移轉登記。縱使原告提起本件訴訟係在日盈公司聲請強制執行而辦畢查封登記以前，亦無不同。是以，原告請求廖陳幸、廖美慧、廖紘志辦理移轉登記，確屬無據。

㈢原告請求日盈公司、北市建管處為移轉登記、撤銷查封即限制登記，亦屬無據：

1.觀諸系爭房地之登記資料、異動索引，日盈公司、北市建

管處從未登記為系爭房地之所有權人（見本院卷第47-59、213-223頁），並無處分權能，原告請求其等將系爭房地之所有權移轉登記予己，顯屬無據。

2.北市都發局對廖錫奇之罰鍰處分是否違反行政罰法第9條規定，應依行政爭訟程序加以解決，該行政處分在撤銷之前仍為存在，民事法院不得遽行否認其效力。況北市建管處雖曾一度將該裁罰處分移送行政執行，法務部行政執行署臺北分署因而囑託就系爭房地辦理查封登記，惟該查封登記已於109年9月16日經該署囑託塗銷，已如前述。是以，原告對北市建管處請求撤銷查封即限制處分等，顯屬無據。

3.至日盈公司之查封登記部分，乃本院依強制執行法規定，依日盈公司聲請執行所為之執行處分，並無應予撤銷之事由。況強制執行法第15條所定之第三人異議之訴，以排除執行標的物之強制執行為目的，故該條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，若為執行標的之不動產係登記於執行債務人名下，縱令有借名登記或信託登記之情形，借名人依借名登記或信託登記關係，至多僅有得請求執行債務人即出名人返還該不動產所有權之債權而已，在返還之前，借名人就該執行標的之不動產所有權人並無足以排除強制執行之權利，有最高法院103年度台上字第2142號民事判決意旨可據，是以，縱或原告與廖錫奇間有何借名登記關係存在，原告請求日盈公司撤銷查封即限制處分，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第181條、第179條、第550條、行政罰法第9條規定，請求廖紘志、廖陳幸、廖美慧、日盈公司、北市建管處將系爭房地之所有權移轉登記予原告，並請求撤銷北市建管處、日盈公司對系爭房地之查封即限制處分，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證

據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　24　　日

民事第三庭　審判長法　官　林春鈴

法　官　林瑋桓

法　官　王沛元

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　顏莉妹