

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第366號

原告 陳玄宗
訴訟代理人 王友正律師
被告 楊香癸
訴訟代理人 劉坤典律師
複代理人 劉柏村律師
蕭依幀律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市大安區仁愛段五小段五一三、五一三之一、五一三之二地號土地（權利範圍均為壹萬分之柒拾貳）及臺北市○○區○○段○○段○○○○○號房屋（權利範圍為貳分之壹）所有權移轉登記予原告。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍：10000分之145）、513-1地號土地（權利範圍：10000分之145）、513-2地號土地（權利範圍：10000分之145），及同區段1671建號建物（權利範圍：1分之1）之所有權應有部分2分之1移轉登記予原告（見本院卷一第7頁）。嗣於民國112年1月12日準備程序期日將前開聲明以言詞變更為：被告應將臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000地號土地（權利範圍均為10000分之72）及同區段1671建號建物（權利範圍為全部）應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告（見本院卷二第6頁；卷四第109頁）。核原告所為上開聲明之

變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告之父即訴外人陳文彬於70年6月10日向訴外人昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽公司）購買坐落於臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號5樓，下稱系爭房屋），暨所坐落同區段513地號土地（權利範圍10000分之145，下稱系爭513地號土地），將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）贈與伊，並將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之73）借名登記於被告名下。嗣伊於78、79年間，因做生意被騙，遭人提起偽造文書刑事告訴，伊為避免財產遭債務人扣押拍賣，遂依陳文彬之建議將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）設定虛偽抵押權予訴外人何劉阿花，並於80年7月11日，以買賣為原因，將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）借名登記於被告名下（下稱系爭借名登記關係），系爭513地號土地嗣因分割而增加同區段513-1、513-2地號土地（下分稱系爭513-1、513-2地號土地，與系爭513地號土地合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）。被告及訴外人即被告之夫劉義雄多年來均為原告家族經營公司及購置不動產之借名登記人頭，被告未曾出資購入系爭房地，且系爭房地自始由伊及陳文彬管理、使用、收益，直至103年5月22日劉文雄借用系爭房地所有權狀前，系爭房地所有權狀長達30年均由伊及陳文彬共同保管，並將系爭房地交由伊家族經營之訴外人金燕企業有限公司、燕子實業有限公司（下分稱金燕公司、燕子公司）使用，所生之房屋稅、地價稅、火災保險費亦由伊等繳付。詎被告竟以系爭房地所有權人自居，惡意侵吞借名登記於其名下之財產，伊業依民法第

549條第1項規定，以起訴狀繕本送達為終止系爭借名登記關係之意思表示，系爭借名登記關係既已消滅，被告繼續登記為系爭土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）所有權人之法律上原因已不存在，伊得依民法第179條規定請求被告將系爭土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）所有權移轉登記予伊，爰依民法第179條規定提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭土地（權利範圍均為10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

原告並未就兩造於何時、何地、何故成立系爭借名登記關係，及原告將系爭土地（權利範圍均為10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）所有權移轉登記予伊後，仍對系爭房地有管理、使用、處分權限等情負舉證責任，自不得認兩造間確有系爭借名登記關係存在。伊分別於72年8月5日、8月9日，以買賣為原因，登記取得系爭513地號土地（權利範圍10000分之73）及系爭房屋（權利範圍2分之1）之所有權，依民法第759條之1第1項規定，應推定伊為所有權人，系爭房地前揭所有權為伊買受取得，非由陳文彬借名登記於伊名下。又原告於80年7月11日，以買賣為原因，將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）所有權移轉登記予伊，係因斯時原告經商積欠鉅款，而於79年11至12月間邀同劉義雄為保證人，向何劉阿花借款新臺幣（下同）400萬元，於79年12月11日將系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）設定擔保金最高限額500萬元之抵押權予何劉阿花，並交付以原告經營之立揚企業有限公司名義簽發之面額400萬元、經原告、劉義雄背書之支票予何劉阿花供作擔保，劉義雄嗣為原告清償積欠何劉阿花之400萬元債務，原告因而於80年6月28日將其所有系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）設定擔保債權額500萬

01 元之抵押權予劉義雄，並於80年7月11日將系爭513地號土地
02 （權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）
03 所有權移轉登記予伊，以此作價抵充劉義雄為原告向何劉阿
04 花代償之400萬債務，另於80年7月31日塗銷上開2筆抵押權
05 設定，足證兩造間並無系爭借名登記關係存在。此外，伊曾
06 將系爭房地各出租2分之1予金燕、燕子公司使用，約定租賃
07 期間至102年12月31日止，租金給付方式係由金燕、燕子公司
08 繳納系爭房地房屋稅、地價稅、火災保險抵充後，其餘數
09 額以現金交付，並約定系爭房地之水電費、電話費、管理費
10 等費用均由金燕、燕子公司負擔，金燕、燕子公司因而於租
11 賃期間依約繳納系爭房地自80年至106年間房屋稅、地價
12 稅，自80年至100年間之火災保險費，直至金燕、燕子公司
13 於109年9月1日遷離後，始由伊或劉義雄續為繳納管理費。
14 且因伊與金燕、燕子公司約定租金遠低於當地一般行情，伊
15 於96年間遭國稅局核定補稅，申覆說明係由劉義雄提出，而
16 非由原告或陳文彬為之，伊因租金申報而增加之所得稅捐，
17 亦未見原告或陳文彬為補償，可知伊對系爭房地具有管理、
18 使用權限而為所有權人。至原告所提原告家族與伊或劉義雄
19 間另案訴訟，均與系爭房地無涉，不得以此推論兩造間就系
20 爭房地有系爭借名登記關係存在，原告自不得請求伊移轉登
21 記系爭土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範
22 圍2分之1）所有權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
23 回。

24 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第6頁、第366頁；卷三第10
25 6至107頁）

26 (一)昇陽公司於72年8月5日將系爭513地號土地所有權（權利範
27 圍10000分之145）分別移轉登記10000分之72、10000分之73
28 予原告、被告，原告嗣於80年7月11日將系爭513地號土地所
29 有權（權利範圍10000分之72）移轉登記予被告，系爭513地
30 號土地後分別於86年1月3日、95年1月16日分割出系爭513-
31 1、513-2地號土地。（見本院卷一第199至320頁；卷二第14

01 5至217頁)

02 (二)昇陽公司於72年8月9日將系爭房屋所有權分別移轉登記2分
03 之1予兩造，原告嗣於80年7月11日將系爭房屋所有權（權利
04 範圍2分之1）移轉登記予被告。（見本院卷二第219至227
05 頁）

06 (三)被告現登記為系爭土地（權利範圍均為10000分之145）及系
07 爭房屋（權利範圍為全部）之所有權人。（見本院卷一第11
08 7至124頁）

09 (四)原告於79年12月11日將系爭513地號土地（權利範圍10000分
10 之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）設定抵押權予何劉阿
11 花，擔保債務人登記為原告，復於80年6月28日設定抵押權
12 予劉義雄，擔保債務人登記為原告，前揭2抵押權嗣於80年7
13 月31日塗銷登記（見本院卷二第202頁、第205至206頁、第2
14 22至223頁）。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張其基於與被告間之系爭借名登記關係，於80年7月1
17 1日，以買賣為原因，將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系
18 爭513地號土地（權利範圍10000分之72）所有權移轉登記至
19 被告名下，其業以起訴狀繕本送達終止系爭借名登記關係，
20 被告登記為系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土
21 地（權利範圍10000分之72）所有權人已無法律上原因，其
22 得依民法第179條規定請求被告為所有權移轉登記等節，為
23 被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件應審酌者厥為：兩
24 造間是否成立系爭借名登記關係？茲詳述如下：

25 (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；
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按各當事人就其所主
27 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
28 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院
29 19年上字第2345號判決意旨參照）。又稱「借名登記」者，
30 謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自
31 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，

其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。而不動產實際出資者與登記名義人不同之情況，事所多有，借名登記、贈與、隱名合夥、信託或其他無名契約之法律關係，均有可能。當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任，倘不能盡其舉證責任時，即應承受不利益之結果。本件原告主張與被告間有成立系爭借名登記關係，既為被告所否認，依上開說明，自應由原告就前揭有利於己之事實，負舉證之責。

(二)經查，原告就其主張系爭房地係由其父陳文彬出資購入後，分別將系爭513地號土地應有部分10000分之72、10000分之73及系爭房屋應有部分各2分之1贈與其及借名登記於被告名下，其於80年7月11日將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）所有權借名登記於被告名下後，系爭房地之火災保險、地價稅、房屋稅仍由原告及其父陳文彬繳納，且系爭房屋持續由原告父母經營之金燕、燕子公司使用等情，業提出火災保險單、保險費收據、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、系爭房地預定買賣契約書、被告另案訴請訴外人陳玄州、陳玄欣遷讓房屋事件之民事起訴狀、屋主公告、地價稅課稅土地清單等件為證（見本院卷一第57至73頁；卷二第29至87頁；卷三第433至435頁），並有地價稅、房屋稅繳納交易傳票在卷可佐（見本院卷二第135頁、第333至339頁）。再參以證人陳奕臻於本院證稱：我在原告家當居服員超過20年，原告母親陳劉秀卿過世前是由我幫陳劉秀卿洗澡，陳劉秀卿跟我說過好幾次原告幫人家作保，擔心系爭房屋被別人查封，所以把系爭房屋借名登記在被告名下，後來沒事了，被告就不還系爭房屋了，陳劉秀卿為此感到不平，被告是陳劉秀卿的弟弟劉義雄的太太等語（見本院卷三第13至16頁），與原告主張將系爭房屋（權利

範圍2分之1)及系爭513地號土地(權利範圍10000分之72)所有權借名登記於被告名下之原因相符。另衡酌原告之父陳文彬另案訴請被告及被告之夫劉義雄返還借名登記之燕子公司出資額事件,業經本院以107年度訴字第583號判決被告及劉義雄應返還陳文彬借名登記於渠2人名下之燕子公司出資額,嗣經臺灣高等法院以108年度上字第1011號判決駁回被告及劉義雄之上訴,復經最高法院以109年度台上字第3199號裁定駁回被告及劉義雄之上訴而確定,此有前揭判決及裁定附卷可參(見本院卷三第175至205頁),又金燕公司之負責人為原告之母,此有臺北市政府104年5月19日府勞動字第10433140910號開會通知單為證(見本院卷二第381至387頁),足見原告於80年7月11日將系爭房屋(權利範圍2分之1)及系爭513地號土地(權利範圍10000分之72)所有權移轉登記予被告後,系爭房地確仍由原告父母陳文彬、陳劉秀卿實際出資經營之燕子、金燕公司使用,堪認原告對系爭房地仍有使用、收益、管理之情為真。從而,原告主張其與被告間就系爭土地(權利範圍10000分之72)及系爭房屋(權利範圍2分之1)所有權存有系爭借名登記關係,尚非無據,堪以採信。

(三)被告雖爭執原告提出系爭房地買賣契約之形式真正,按私文書應提出其原本;法院得命提出文書之原本;不從前項之命提出原本或不能提出者,法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據力,民事訴訟法第352條第2項前段、第353條分別定有明文。原告固未能提出系爭房地買賣契約之原本以供本院核對,然系爭房地初次移轉登記予兩造迄今時隔已久,原告未能覓得買賣契約原本情有可原,參以原告提出之系爭房地買賣契約上所載買賣標的與系爭房地於72年8月5日最初移轉登記予兩造之權利狀態相同,且付款紀錄上所載「彰銀4628」亦與原告提出燕子公司以原告之母陳劉秀卿為代表人所簽訂之承包工程合約書上付款紀錄所載「彰化銀行城中分行帳號4628」之旨互核相符(見本院卷三第451至465

頁），被告復未提出任何系爭房地買賣契約有經偽造之舉證，堪認原告提出之系爭房地買賣契約形式為真正。況且若如被告所辯其確曾出資向昇陽公司出資購買系爭房地，其理應留有系爭房地之買賣契約原本或影本，然亦未見被告提出，益徵原告所稱系爭房地最初係由原告之父陳文彬出資購入等情為真，被告此部分辯詞，尚無足採。

(四)被告固辯稱原告於80年7月11日將系爭房屋（權利範圍2分之1）及系爭513地號土地（權利範圍10000分之72）所有權移轉登記予其，係作價抵充其夫劉義雄代原告清償積欠何劉阿花400萬元借款債務之故云云，並提出本院81年度易字第8915號刑事判決、臺灣高等法院82年度上易字第4611號刑事判決、土地增值稅繳納通知書、土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書、借據、支票號碼AA00000000號支票、債務清償證明書、抵押權設定契約書為證（見本院卷一第409至424頁；卷二第349至358頁）。然被告所提契約書要屬原告以買賣為原因辦理所有權移轉登記時所應提出之文件，尚難逕認原告與劉義雄間確有代為清償、作價抵充之關係。又上開借據固載有原告共向何劉阿花借款400萬元，預計於80年6月還清，由劉義雄擔任保證人之旨，後並列有何劉阿花收到金額之記載，且何劉阿花及劉義雄因涉嫌於79年12月10日、80年6月16日虛偽設定抵押權於原告所有系爭房地而被訴偽造文書案件，業經上開刑事判決無罪確定，然何劉阿花業於本院結證：我沒有借錢給原告過，系爭房屋是陳文彬的金燕公司的辦公室，79年間因為原告有官司，怕如果官司打輸，原告的財產會有損失，所以作帳向我借錢，並把系爭房屋設定抵押權給我，被告提出的借據是當時做的帳，原告或劉義雄都沒有在借據背面寫的日期給我錢，我從來沒有拿過劉義雄一毛錢；先前在偽造文書的刑事案件中，我跟劉義雄有討論過答辯內容，就是要說我跟原告間真的有借貸跟設定抵押權的事情，但當時是為了要無罪才這樣答辯，實際上我跟原告、劉義雄之間都沒有金錢往來等語明確（見本院卷三第7至11

頁），衡以何劉阿花於上開刑案程序中為被告，為免刑事罪責而為與實情不同之答辯，尚非全無可能，又上開刑案判決所為事實認定，於本件民事訴訟亦不生拘束效力，即無從因上開刑案判決之認定即認何劉阿花於本院之證述內容不實，被告復未提出劉義雄與何劉阿花間金錢往來流向之任何證明，尚難認劉義雄確有代原告清償積欠何劉阿花之400萬元債務等情為真，被告此部分辯詞，尚難憑採。

(五)被告另辯稱金燕、燕子公司係向其承租系爭房地而占有使用，且原告及其父陳文彬繳納系爭房地之土地增值稅、房屋稅、火災保險費，係因被告與金燕、燕子公司約定以此等費用作為部分租金，其餘租金再以現金繳納之故，金燕、燕子公司於109年9月1日遷離後，系爭房屋之管理費即由被告或劉義雄繳納云云，並提出申請書、房屋租賃契約書、存款憑條存根聯、管理費收費收據聯等件為證（見本院卷一第141至185頁）。然觀諸上開租賃契約書，並未蓋用公司負責人之印章，已與一般公司行號簽訂契約之習慣有別，且未記載由金燕、燕子公司以繳納系爭房地之土地增值稅、房屋稅、火災保險費作為部分租金給付之旨，又契約所附之房租付款明細對租金繳納之內容付之闕如，亦未見被告提出關於各年度租金經扣除金燕、燕子公司繳納各該稅費及保險費後實際繳租之會算或繳款紀錄，要難認金燕、燕子公司與被告間確有成立租賃關係，並以繳納系爭房地之土地增值稅、房屋稅、火災保險費作為給付被告之租金等情為真。且被告或劉義雄雖自109年起繳納系爭房屋之管理費，然此與被告提出之租約到期日顯有不同，亦難認係於金燕、燕子公司與被告之租約到期後始由被告或劉義雄繳納管理費之故。至金燕、燕子公司固有開立租賃所得扣繳憑單予被告，此有財政部臺北國稅局大安分局111年12月20日財北國稅大安綜所字第1112472384號函暨所附扣繳憑單存卷可考（見本院卷一第469至511頁），然亦可能係該2公司基於節稅目的所為，尚無從遽認被告確有收受該2公司繳付之租金，再進而認定該2公司與

01 被告間確有租賃關係存在，是被告此部分辯詞，亦無可採。

02 (六)至被告持有系爭房地之所有權狀乙情，雖據被告提出系爭房

03 地所有權狀原本，且為原告所不爭執（見本院卷四第111

04 頁），然觀諸原告提出且為被告不爭執形式真正之103年5月

05 22日書面記載：「茲收到以下文件：2.台北市○○○路0段0

06 00號5樓楊香葵名，房地產權狀共叁張。以上權狀如有差

07 錯，由本人負全責。收取人劉義雄簽收」等語（見本院卷三

08 第431頁），足認被告係於103年5月22日方收受而持有系爭

09 房地之所有權狀，然依被告所辯於80年7月11日向原告買受

10 後即為系爭土地（權利範圍10000分之145）及系爭房屋（權

11 利範圍全部）之所有權人，要無於時隔近23年後方收受系爭

12 房地所有權狀之理，且亦未見被告舉證說明於103年5月22日

13 前即持有系爭房地所有權狀或有因其他事由而將權狀交付他

14 人事後再取回之情，是原告辯稱系爭房地所有權狀係被告於

15 103年5月22日向原告之父陳文彬借用乙節，尚非無據，而難

16 因被告現持有系爭房地所有權狀即認兩造間並無系爭借名登

17 記關係存在，被告此部分辯詞，洵無可採。

18 (七)次按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；無法律上之

19 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律

20 上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第549條第1項、

21 第179條分別定有明文。經查，兩造間存有系爭借名關係，

22 業經認定如前，原告類推適用民法第549條規定，以起訴狀

23 作為終止系爭借名登記關係之意思表示，自無不可，而本件

24 起訴狀繕本業於111年5月27日寄存送達予被告，於000年0月

25 0日生送達效力，則系爭借名登記關係於斯時已然終止，被

26 告登記為系爭土地（權利範圍10000分之72）及系爭房屋

27 （權利範圍2分之1）之所有權人，即屬無法律上原因而受有

28 利益，致原告受有損害，應構成不當得利。準此，原告依民

29 法第179條規定，請求被告將系爭土地（權利範圍10000分之

30 72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）所有權移轉登記予原

31 告，於法有據，應予准許。

01 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告將系爭土地
02 （權利範圍10000分之72）及系爭房屋（權利範圍2分之1）
03 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
05 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
06 述，併此敘明。

07 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
10 民事第八庭 法 官 蕭如儀

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
15 書記官 劉茵綺