臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第989號

原告 劉覺民
訴訟代理人 洪梅芬律師
                  涂欣成律師
被告 劉濤

0000000000000000
訴訟代理人 蔡文彬律師
                  尤柏燊律師

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12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予原告。
訴訟費用由被告負擔。
原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按能獨立以法律行為負義務者，有訴訟能力，民事訴訟法第45條定有明文。成年人如未受監護宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，均享有完全之行為能力，能獨立以法律行為負擔義務，自不能謂為無訴訟能力（最高法院86年度台上字第3049號判決意旨參照）。被告雖稱：被告曾於原告提起本件訴訟後，於民國111年10月2日前去探視原告，並詢問原告何以對被告提起訴訟，原告表示其不知情，本件訴訟乃原告受家人之操控、指使而提起，原告並無起訴之意思等語，惟查原告入住之臺南市立安南醫院附設護理之家前於112年5月26日以安院護家字第1120003210號函復本院以原告所罹疾病為「腦中風、高血壓、糖尿病、大腸癌術後，以及功能減退等」，並未敘及罹有失智症，且原告「目前可識別人、事、地。對於他人詢問反應較慢，但經提醒之後可回答。平日可與照護者和醫療人

01 員互動，但較複雜日常生活功能仍須他人從旁協助。」（本
02 院卷第253、254頁），觀之被告提出111年10月2日之錄影光
03 碟及譯文，原告固然確曾表示對本件訴訟不知情，也沒有見
04 過本件訴訟代理人洪梅芬律師、不知道簽了什麼等語（本院
05 卷第117頁），然原告嗣已於111年12月1日寫立書面表示欲
06 將其所有、借名登記被告名下如附表所示之不動產（下稱系
07 爭房地）取回（本院卷第123頁），且訴外人即原告之長子
08 劉澄於112年1月8日詢問原告是否欲向被告要回系爭房地，
09 原告表示系爭房地為其所有，委託劉澄以訴訟把房子要回
10 來，且說被告若將系爭房地還回，原告就不會告被告，被告
11 不將房子還回，就一定要告被告等語，亦有錄影光碟及譯文
12 附卷可參（本院卷第143、144頁），經本院勘驗上開2份錄
13 影光碟，於111年10月2日原告對被告詢問的問題，看似邊思
14 考邊回答，訴外人即原告配偶夏學桂對原告回答「不知道」
15 的部分，立即以其所認為的關鍵事項對原告出言提示，原告
16 可立即回應夏學桂的問題；另於112年1月8日劉澄手持一
17 紙，依紙上問題詢問原告，一問一答，夏學桂全程未說話，
18 劉澄與原告問答的語速正常，原告回應劉澄問題時，並無遲
19 疑拖延，不需他人提示引導即可回答（本院卷第466、467
20 頁），顯見原告意識清楚，可答覆系爭房地為其所買、所
21 有，且就原告是否要求被告返還系爭房地之問題，於111年1
22 0月2日之答覆雖為否定，然於112年1月8日之答覆即改為肯
23 定且一致，並無任何意識不清、記憶模糊、敘述反覆不一、
24 依照他人指示答覆之情狀；再參以被告於111年10月2日前去
25 探望原告時原告雖表示並無提起本件訴訟一事，惟劉澄嗣於
26 112年1月8日與原告確認時，原告已有提起本件訴訟之意願
27 時，可知縱使原告初無委任律師對被告提起本件訴訟之意，
28 然經被告詢問得悉此事後，經其考量已有藉由本件訴訟取回
29 系爭房地所有權之決意，本院認原告確有提起本件訴訟之意
30 思。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：原告於76年出資購買系爭房地，並與被告就系爭
02 房地成立借名登記契約，約定被告出名登記為系爭房地之所
03 有人。系爭房地自備款及貸款均由原告委請夏學桂繳納，80
04 年至86年間委請夏學桂以其名義出租，所收取租金用以繳納
05 貸款，且系爭房地所有權狀均由原告保管，房屋稅及地價稅
06 均由原告繳納，足見原告為系爭房地之實質所有人。因原告
07 已年邁，欲將系爭房地出賣換得價金用以支付護理之家費
08 用，依民事訴訟法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本之
09 送達作為終止借名登記契約之通知，並依民法第179條、類
10 推適用第541條第2項規定，請求被告將系爭房地移轉登記予
11 原告，並請求擇一為勝訴判決等語。並聲明：(一)被告應將如
12 附表所示之不動產移轉登記予原告。(二)願供擔保，請准予宣
13 告假執行。

14 二、被告則以：系爭房地為原告所贈與，因原告購買時被告為大
15 學生且大學畢業後即出國留學，乃請原告及夏學桂代為使用
16 收益、管理系爭房地，不動產權狀等相關文件亦一併交由其
17 等保管。待被告返國後，系爭房地即不再出租而由兩造與夏
18 學桂自住，因被告並無意處分系爭房地，故仍未取回不動產
19 權狀等相關文件，而系爭房地之房屋稅、地價稅、水電、瓦
20 斯等公用事業費用，均係由被告以自己的信用卡按期自動扣
21 繳，原告及夏學桂之日常起居，亦由被告照顧，直至111年
22 間，原告基於健康因素，為獲得較佳醫療照顧，方與夏學桂
23 遷居臺南市立安南醫院附設護理之家。是以，兩造間就系爭
24 房地並無系爭借名契約存在等語，資為抗辯。並聲明：原告
25 之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、兩造不爭執事項（本院卷第384、385頁）：

27 (一)如附表所示之系爭房地於79年6月至8月間以買賣為原因登記
28 為被告所有（系爭房屋登記日期為79年8月27日，系爭土地
29 之應有部分登記日期為79年6月28日），迄今登記之所有權
30 人仍為被告，均未曾變更。

31 (二)原告與夏學桂生有四名子女，依序為訴外人劉瑜、劉澄、被

01 告、劉美沁。

02 (三)購置系爭房地之自備款係由原告支出，系爭房地之貸款亦係
03 全部由原告清償完畢。

04 (四)系爭房地之所有權狀自系爭房地登記為被告所有以來，置放
05 於原告之處。

06 (五)系爭房地自80年起至86年間由夏學桂出租予第三人使用。

07 (六)被告於80年起至86年間出國念書，於86年間歸國。原告及其
08 家人（含被告）自86年起即一同居住於系爭房地內至111年3
09 月26日（即原告、夏學桂自系爭房地搬離，遷往位於臺南市
10 立安南醫院附設護理之家），系爭房地自111年3月起迄今由
11 被告、劉美沁居住。

12 (七)原告於111年3月26日因身體功能減退需他人照顧入住臺南市
13 立安南醫院附設護理之家，原告亦有腦中風、高血壓、糖尿
14 病、功能減退之情形，並未經監護宣告或輔助宣告。

15 四、原告主張系爭房地為其所有，與被告成立借名登記契約，業
16 經原告終止，原告應將系爭房地所有權移轉登記為原告所
17 有，為被告否認，並以前詞置辯。故兩造爭點厥為：(一)兩造
18 間就系爭房地有無借名登記契約之合意？(二)原告依民法第17
19 9條、類推適用第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所
20 有權移轉登記為原告所有，有無理由？經查：

21 (一)兩造就系爭房地是否成立借名登記契約？

22 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；債權人
24 基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第179條、第199
25 條第一項定有明文。又按借名登記者，謂當事人約定一方將
26 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
27 分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名
28 者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘
29 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名
30 契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高
31 法院98年度台上字第990號號判決意旨參照）。借名登記契

01 約，其性質與委任契約類同，應類推適用委任關係終止、消
02 滅之規定。借名登記關係終止後，借名者類推適用民法第54
03 1條規定，請求返還借名登記之不動產，即屬合法(最高法院
04 106年度台上字第2678號判決意旨參照)。再證明借名登記契
05 約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，
06 證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財
07 產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理
08 證明彼等間存有借名登記契約(最高法院106年度台上字第1
09 363號判決意旨參照)。

10 2.原告主張系爭房地於79年8月27日登記為被告所有，然系爭
11 房地之價金係由原告負擔、分期繳納貸款，買賣相關文件、
12 所有權狀、抵押權塗銷同意書均由原告保管，79年至108年
13 之地價稅、房屋稅亦由原告繳納，原告並於80年至86年間將
14 系爭房地出租收取租金等情，業據原告提出房屋租賃契約
15 書、被告在土地銀行開設帳戶存摺、建築改良物所有權狀、
16 土地所有權狀、訂購房屋客戶參考資料、各期繳款之統一發
17 票、79年至104年、106年至108年地價稅繳款書、80年至108
18 年房屋稅繳款書(111年度北司補字第3304號卷，下稱調解
19 卷，第85至122、151至173、177至207頁)為證。觀諸原告
20 與夏學桂育有4名子女，原告雖任職至警察局長退休，然夏
21 學桂僅為家庭主婦，於79年購買系爭房地時，尚有被告與另
22 一名女兒正在求學須扶養，原告卻一次購買坐落臺北市信義
23 路上同一社區中正豪園之2棟房屋，分別以被告、劉澄之名
24 義登記，亦有客戶姓名記載為劉澄之訂購房屋客戶參考資料
25 在卷可稽(調解卷第209頁)。自建商開立原告購買系爭房
26 地統一發票可知(調解卷第153至173頁)，系爭房地每一期
27 分期貸款即需繳納10萬元至12萬元不等之金額，77年間繳納
28 17期共216萬元、78年間繳納18期共212萬元、79年間繳納10
29 期共80萬元，而登記為劉澄名義之不動產亦自76年12月起至
30 77年5月止共繳納10期貸款(調解卷第209頁)，以原告擔任
31 公務員之一份薪水，除支應家中開銷外，尚須支付系爭房地

01 為數不少之貸款，倘同時繳納2棟房屋貸款，所須負擔之金
02 額更高，而自原告提出系爭房地之訂購房屋客戶參考資料中
03 期別15至19期註記「陳付還債」（調解卷第151頁），劉澄
04 名義之訂購房屋客戶參考資料中期別11期註記「5/14兩人協
05 定交換由陳自付」（調解卷第209頁），似非每期貸款均自
06 原告薪水支付，足見證人劉澄證稱因原告是公務人員，房子
07 在信義路2段的精華地帶，買2棟預售屋怕有糾紛或同事有不
08 當的聯想，所以分別登記在劉澄與原告名下等語，及證人夏
09 學桂證稱原告是警察，那時沒有財產申報，房子在他名下是
10 非會比較多等語（本院卷第387、388、399頁），係為避免
11 原告為避免以其名義購買系爭房地，其金錢來源可能啟人疑
12 竇而遭落人口實，購買房屋時始決定以被告、劉澄二人名義
13 購買一情，合乎常理；又原告以被告、劉澄二人名義購買房
14 屋時，有告知該等房屋都是借名登記；被告沒有結婚，所以
15 就登記在被告名下，原告或夏學桂沒有錢買房子給子女，也
16 沒有幫子女付頭期款，登記給被告時，夏學桂有告知劉澄、
17 被告是借名登記，不是登記在被告名下就是被告的，原告與
18 夏學桂有4名子女，要公平對待等情，亦分別經證人劉澄、
19 夏學桂證述明確（本院卷第392、399、401、402、403
20 頁），再參以劉澄名下之房屋繳納數期貸款後業經原告出
21 售，此為被告所不爭執，倘是贈與劉澄，劉澄又豈會同意原
22 告任意將該房屋出售。是原告主張其購買房屋時，分別借名
23 登記於被告、劉澄名下各1棟，即屬可信。

24 3. 又依一般社會常情，繳付地價稅、房屋稅，並保管不動產所
25 有權狀者，通常為實際所有權人所為，而系爭房地之地價
26 稅、房屋稅由原告分別自79年、80年起繳納至108年，系爭
27 房地所有權狀亦由其保管，被告76年時就讀大學，自80年起
28 出國求學，則被告自86年學成歸國後應已在國內就業，並無
29 無法負擔地價稅、房屋稅之理，惟該等稅捐仍由原告繼續繳
30 納，且自86年起，原告將出租之系爭房地收回，與夏學桂、
31 被告、劉美沁、劉瑜搬入居住，可見系爭房地之實際所有權

01 人及管理使用人應為原告，原告主張系爭房地係借名登記予
02 被告，應屬有據。被告雖抗辯地價稅、房屋稅、水電、瓦斯
03 費等，於100年以前由夏學桂支付、之後均由被告信用卡扣
04 款支付，並提出扣繳108、109、110、111年房屋稅、108、1
05 09年地價稅、109、110、111年水電費之信用卡帳單為證
06 （本院卷第27至79頁），惟上開帳單僅能證明108年以後上
07 開稅捐及公用事業費用係由被告繳納，因被告本即同住在系
08 爭房地內，且原告於108年時已高齡93歲，被告本有扶養父
09 母之責任，尚難以原告命被告繳納上開費用即謂原告承認被
10 告為系爭房地所有權人。

11 (二)原告依民法第179條、類推適用第541條第2項規定，請求被
12 告將系爭房地所有權移轉登記為原告所有，有無理由？

13 原告與被告間就系爭房地成立借名登記契約一情，已如前
14 述，原告以起訴狀繕本通知被告終止系爭房地之借名登記關
15 係，而該起訴狀繕本於111年9月12日送達被告，是兩造間就
16 系爭房地所有權之借名登記關係已經終止。兩造間借名登記
17 關係既經終止，則被告類推適用民法第541條第2項規定，請
18 求被告移轉系爭房地予原告，即有理由。

19 五、綜上所述，系爭房地為原告所有，其係將所有權借名登記在
20 被告名下，原告已終止借名登記關係，原告依類推適用民法
21 第541條第2項規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記
22 予原告所有，為有理由，應予准許。另本院既已依上開法律
23 關係准許原告請求，則其就民法第179條請求部分，即毋庸
24 再予論斷，附此敘明。

25 六、本件原告訴請系爭房地所有權移轉登記，乃命被告為一定意
26 思表示，依法本不得假執行，故原告假執行之聲請，不應准
27 許，應予駁回。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，民事訴訟法第78條，判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
31 民事第八庭 法官 林芳華

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

05 書記官 郭家巨

06 附表：

07

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	大安區	金華	三	383-1	1385	10000分之313	
	備考	1725、1743建號基地之應有部分						

08

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	
				樓層 面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	1725	臺北市○○區○ ○段○○段0000 0地號 ----- 臺北市○○路○ 段00巷00號13樓 之1	14層樓 鋼筋混 凝土造	13層：99.39 14層：77.12 合計：176.51	陽台：19.39 雨遮：0.94	全部	
	備考	含共有部分1745建號1412.89平方公尺之應有部分10000分之330					
2	1743	臺北市○○區○ ○段○○段0000 0地號 ----- 臺北市○○路○ 段00巷00弄0○0 號等房屋地下層	16層樓 鋼筋混 凝土造	地下層：1119.44 合計：1119.44	見使用執照	25分之1	