

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1468號

原告 簡傳註

簡傳雨

上二人共同

訴訟代理人 林李達律師

複代理人 劉德鏞律師

被告 朱建置

訴訟代理人 李岳洋律師

聶瑞毅律師

上列當事人間返還不動產所有權狀事件，本院於民國112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告所有如附表所示不動產所有權狀正本返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告就附表編號1、4之不動產以新台幣420,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣1,237,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決於原告就附表編號2、5之不動產以以新台幣280,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣825,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決於原告就附表編號3、6之不動產以以新台幣420,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣1,237,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告朱建置與原告簡傳雨、簡傳註為親兄弟。原告被告三人分別共有門牌號碼台北市○○區○○街000號(下稱延壽街不動產)、台北市○○區○○路000號(下稱健康路不動產)、臺北市○○○路0段000巷0弄00號(下稱南京東路不動產)三筆

01 不動產，而三人曾於民國110年11月25日簽署同意書，同意
02 將系爭延壽街不動產交予房屋仲介出售，三人因此與中信房
03 屋延壽建安加盟店簽署一般委託銷售契約書，委託中信房屋
04 出售系爭不動產。嗣後亦有買家提供幹旋金願意以5350萬元
05 購買系爭不動產，而原告二人亦願意以該價額出售給買家，
06 為此原告簡傳註以台北南海郵局存證號碼001404號存證信
07 函，告知被告其依土地法第34條之1具有優先承購權等情，
08 並因系爭不動產之所有權狀均係由被告保管，故一併催告請
09 求被告於該函文到三日內交付系爭不動產之所有權狀給房
10 仲，以利處理系爭延壽街不動產之買賣過戶事宜。

11 (二)而兩造三兄弟之所以會將系爭不動產均登記為三人共有，係
12 因系爭不動產確實係三兄弟共同打拚所得。當年係兩造母親
13 出資開設「建昌電機行」，要求原告二人與被告一同創業，
14 故原告二人分別在辭職、當完兵後便一起北上與被告共同經
15 營建昌電機行，建昌電機行雖登記為被告獨資，實為兩造合
16 夥經營，原告二人絕非被告聘請之員工，另原告簡傳註也曾
17 經登記為建昌電機行該址之「建鑫汽車有限公司」之負責
18 人，更可見原告二人不是被告之員工，而係三兄弟一同經營
19 建昌電機行，建昌電機行獲利後，三兄弟以所賺得資金購買
20 系爭不動產，故此系爭不動產確實係三兄弟共同經營建昌電
21 機行後所賺得。故被告雖主張健康路不動產係以被告配偶鄭
22 美秀名義貸款500萬元，惟斯時原告二人擔任保證人，顯見
23 系爭不動產並非僅係被告夫婦購置。

24 (三)購買系爭不動產後，原先所有權狀係兩造三兄弟各自保管其
25 所有權狀，然因三兄弟都在建昌電機行工作，因此三人便將
26 系爭不動產之所有權狀都放在建昌電機行集中保管，嗣後便
27 遭被告全數取走並持有中。惟系爭不動產之房屋稅等原告二
28 人亦有繳納等情可證，系爭不動產確實係兩造共有。更有甚
29 者，被告於99、105年間以延壽街不動產向台北富邦商業銀
30 行簽訂房屋貸款契約書時，原告二人均擔任其保證人，上情
31 亦可證原告對於系爭不動產亦有出錢出力。

01 (四)就系爭不動產之使用現況：延壽街不動產現由被告及其家人
02 居住使用、健康路不動產為建昌電機行並原告簡傳註及其家人
03 居住使用、南京東路不動產為原告簡傳雨及其家人居住使
04 用，由上可知系爭不動產確實由兩造三兄弟共同分配使用管
05 理之。而兩造就系爭同意書所定分配方式為：(1)將延壽街不
06 動產出售，出售價額扣除①銀行貸款(現本金餘額為1,297,7
07 99元，114,741+1,183,058)、②出售延壽街房地仲介費、③
08 出售延壽街房地以及移轉南京東路房地、健康路房地所需之
09 所有地政士費用、相關規費、稅捐、④簡傳註所提訴訟之律
10 師費等總計4筆支出後餘款即由原告二人分配，扣除四筆支
11 出預估共計1100萬元後，餘款為4300萬元，約定由簡傳註、
12 簡傳雨按39比4比例分配，由簡傳註取得3900萬元、由簡傳
13 雨取得400萬元；(2)健康路不動產為三筆不動產價值最高，
14 原告願將此移轉被告單獨所有，使被告分得價值最高財產；
15 (3)南京東路不動產價值約為3500萬元，故簡傳雨取得南京東
16 路房地後，再加上變賣延壽街房地其預估可得之400萬元，
17 總計取得3900萬元，與原告簡傳註取得之財產價值相同。而
18 依上開同意書之分配方法，非但可以使原告二人所分得之財
19 產價值相近，預估均為3900萬元、而被告亦可以取得價值最
20 高的健康路房地。且被告就此分配方法甚至無需支出任何花
21 費或參與任何複雜之計算或承擔相關費用成本、買賣市價之
22 變動等變因影響，僅需配合辦理移轉登記即可，係對其最方
23 便之分配方法。故此可知同意書確實係最有利被告，且為原
24 告二人亦均同意之分配方法。

25 (五)被告雖主張系爭同意書是其不得不為之權宜之計，且系爭同
26 意書亦無約定系爭不動產之出賣條件等語，但系爭同意書係
27 其親筆簽名並生效力之合法文件且亦無任何法定無效之事
28 由，故被告不得逕以「是其不得不為之權宜之計」為理由而
29 不遵守該同意書，且其曾持之於前訴訟中對抗原告，就系爭
30 不動產之出賣條件，兩造亦早已談妥委由中信房屋延壽建安
31 加盟店辦理，兩造三人並在委託銷售契約書上簽名用印，顯

見其主張其主張兩造沒有約定出賣條件、系爭同意書係其不得不為之權宜之計等語，均非事實。

(六)且原告就系爭不動產建物所持之應有部分已超過三分之二，故根據土地法第34條之1，原告自得出售系爭不動產，毋須經被告同意，詎料被告非但不行使優先承購權購買系爭延壽街不動產，卻藏匿兩造共有三筆不動產之所有權狀，亦不願交付系爭不動產之所有權狀，原告二人以台北中正堂郵局存證號碼000001號存證信函再行催告被告交付，然被告仍舊置之不理，故原告依據民法第767條1項前段提起本訴請求被告交付原告延壽街不動產、健康路不動產、南京東路不動產之所有權狀。

(七)再者，建昌電機行雖登記為被告獨資，然實為兩造合夥經營，原告二人均有出錢出力，原告絕非僅為員工，系爭不動產為兄弟三人共同經營建昌電機行打拚所得，且健康路房地之500萬元貸款，原告二人亦擔任保證人，被告於99年、105年間以延壽街369房地貸款時，原告二人亦均擔任保證人，顯見系爭不動產並非被告夫婦購置，系爭不動產確實由兩造三兄弟共同打拚所得並分配使用管理之，因此上開事實及證據，均可證系爭不動產確實為兩造所有，兩造間就系爭不動產並無借名登記關係存在。況兩造間就系爭不動產先前已有兩件分割共有物之訴訟(109年度北司調字第1641號、110年重訴字第824號、111北司補字第11149號、111年度重訴字第558號訴訟)，惟在上開兩件案件之調解或訴訟中，被告均完全未提及借名登記，顯見此是臨訟抗辯之詞，顯不可採。被告均未說明兩造間為何需成立借名登記關係之原因，且兩造間亦無任何成立借名登記之必要理由，顯見原告就系爭不動產確實係所有權人，被告逕以其持有所有權狀、併繳納相關貸款、賦稅等情為由，不足以證明兩造就系爭不動產均存有借名登記關係。故原告基於所有權人身分，依民法第767條第1項起訴請求被告返還系爭不動產所有權狀，自有理由。

(八)並聲明：被告應將原告所有如附表所示之不動產所有權狀正

01 本返還予原告；並願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯意旨略以：

03 (一)被告朱建置於57年國小畢業後，隨即北上擔任汽車修理學
04 徒，迄72年7月於健康路不動產開設「建昌電機行」，由被
05 告獨資經營，有臺北市商業處函文及營利事業登記證可證，
06 當時因原告簡傳註先天患有小兒麻痺，被告為家中長子，認
07 為自己身為胞兄，有義務照顧胞弟，遂讓原告簡傳註、簡傳
08 兩均至被告開設「建昌電機行」幫忙行政庶務，二人至多僅
09 為被告聘請之員工，然原告竟稱該「建昌電機行」為三兄弟
10 共同經營等語，與實情不符，實無足取。

11 (二)被告於78年間以1650萬元之價格(其中500萬元係向第三信用
12 合作社貸款，現金1150萬元則以開立銀行本票之方式交付賣
13 方)購買健康路不動產，並將「建昌電機行」遷至此處。當
14 時因被告為家中長子，謀生能力亦明顯高於原告二人，被告
15 及原告二人之母親，一再交代原告應肩負起大哥之責任，並
16 保障原告二人日後生活，被告因拗不過母親一再要求，只得
17 同意將部分應有部分借名登記於原告二人名下，由被告依照
18 如附表編號2、5之比例為登記，而上開不動產之房屋稅、地
19 價稅、水電瓦斯等費用均係由被告個人台北銀行(後併入台
20 北富邦商業銀行)及台北富邦商業銀行帳戶內自動扣繳，可
21 證明上開借名登記關係確實存在。

22 (三)被告另於81年間以1350萬元之價格(其中600萬元係向台北市
23 銀行松山分行貸款)購買南京東路不動產，亦係以借名登記
24 之法律關係借名登記於原告名下，價金、房屋稅、地價稅、
25 水電瓦斯等費用均係由被告支付，被告並額外為此屋負擔18
26 5萬元之裝潢費用，可證明上開房屋實際上確係由被告對之
27 為管理使用行為。

28 (四)被告再於85年間以2000萬元價格(其中簽約款400萬元由被告
29 於85年11月15日付清、第二期款600萬亦由被告於85年11月2
30 9日給付，向台北市銀行西松分行貸款750萬元部份，被告手
31 邊現僅有台北銀行併入富邦商業銀行後，550萬元貸款及還

款紀錄)購買延壽街不動產，亦係以借名登記之法律關係借名登記於原告名下，房屋稅、地價稅、水電瓦斯等費用均係由被告以被告獨資之建昌電機行華泰商業銀行帳戶內自動扣繳支付，被告並額外為此屋於00年00月間，負擔235萬元之裝潢費用，顯示該屋亦由被告為管理，足見系爭不動產之所有權人均為被告，而與原告二人無涉。因此，被告自得以借名登記契約之內部關係，對抗原告二人，並拒絕交付起訴書附表編號所示不動產之所有權狀。

(五)況且系爭不動產均為被告購買取得，故當時辦理所有權移轉登記事宜，均係由被告自行接洽並委請代書(地政士)代辦，於代書辦畢後，代書隨即將系爭房地之所有權狀交付被告，因此系爭房地18張所有權狀，自始至終均係放置於被告處，非如原告所稱所有權狀係嗣後經被告取走，此亦為原告之所以須提起本件訴訟之理由，若無借名登記關係存在，原告豈有可能從未取得系爭房地所有權狀？原告所述明顯與常情有違。而原告固引用原證7之同意書，稱被告與原告三人均同意將系爭不動產交予房屋仲介出售，並以此稱被告應交付系爭不動產之所有權狀等語，惟查被告當時與原告二人簽立原證7之契機，係因原告二人當時委請律師，欲將起訴書附表之不動產均訴請裁判分割，被告為保住不動產，遂不得不為此權宜之計。而原證7同意書其上，兩造亦無約定系爭不動產之出賣條件，系爭不動產之出賣金額自應由兩造共同合意始得處分，從而原告以此作為被告應履行交付不動產所有權狀之請求權基礎，亦無理由。

(六)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭不動產土地登記謄本、建物登記謄本、系爭同意書、一般委託銷售契約書、富停止條件定金(斡旋金)委託書、存證信函、建鑫汽車有限公司之營業稅稅籍證明、系爭不動產完稅證明、房屋貸款契約

書、另案調解紀錄表、另案調解意願書、另案答辯狀、律師函、台北富邦銀行貸款餘額證明書等文件為證(112年度北司補字第330號卷第17-61頁，下稱北簡卷，本院卷第241-291、309頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出台北市商業處函、建昌電機行營利事業登記證、台灣新光銀行簡介、台北市第三信用合作社借據及還款證明、台北富邦商業銀行簡介、存摺紀錄、健康路不動產房屋稅繳納紀錄、系爭不動產地價稅繳款紀錄、南京東路不動產房屋稅繳款紀錄、延壽街不動產買賣契約書、富邦銀行房貸還款紀錄、華泰銀行存摺紀錄、延壽街不動產房屋稅繳款紀錄、延壽街不動產轉貸明細等文件為證(本院卷第57-233、319頁)；是本件所應審究者為：原告以共有人身分請求被告返還系爭不動產所有權狀，有無理由？被告主張兩造間為借名登記關係，有無理由？以下分別論述之。

(二)就被告主張兩造為借名登記之關係部分：

(1)按稱「借名登記」者，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，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當賦予無名契約之法律效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定(最高法院99年度台上字第1662號)。次按主張有借名委任關係存在事實之一造，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。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，應就該借名關係之事實負舉證責任(最高法院111年度台上字第2901號)。

(2)本件被告主張：系爭不動產均為被告購買取得，當時因被告為家中長子，謀生能力亦明顯高於原告2人，因母親一再交代原告應肩負起大哥責任，保障原告2人日後生活，被告因

01 拗不過母親一再要求，只得同意將部分應有部分借名登記於
02 原告2人名下，由被告依照如附表編號2、5之比例為登記，
03 而上開不動產之房屋稅、地價稅、水電瓦斯等費用均係由被
04 告台北富邦銀行帳戶內自動扣繳等語，因此，本件即應由被
05 告就其主張存有借名委任關係存在之事實提出證據以為證
06 明，應可確定。

07 (3)而本件被告雖提出貸款契約書、房貸還款證明、繳納房屋
08 稅、地價稅、水電瓦斯等費用之繳款紀錄、存摺等文件以為
09 佐證，但是上開部分僅得以證明被告確實有繳納款項之紀
10 錄，但是繳納費用與借名登記，本質上即有其差異，並無從
11 僅以繳納款項，即可以認為雙方存有借名登記之認定；其
12 次，雖被告主張係由其支付全部購屋費用、貸款及稅捐等情
13 形，然而此部分為原告所爭執，是尚無從遽以為被告主張有
14 據之認定；再者，依照被告前揭答辯稱係因母親要求被告保
15 障原告2人日後生活，則被告使原告2人取得系爭房屋所有
16 權，亦屬符合照顧日後生活之本旨，是即便依照被告答辯主
17 張，亦無從逕予推論兩造間存有借名登記關係，亦可確定；
18 因此，被告主張：兩造間存有借名登記委任關係等語，即非
19 有據，應予確定。

20 (二)就原告所提出兩造3人於110年11月25日簽署同意書等部分：

21 (1)兩造3人所共同簽署之同意書記載：「一、共有人簡傳註、
22 朱建置與簡傳雨等三人，同意提供共有之台北市○○區○○
23 街000號房地交由房屋仲介出售，出售價金所得價款扣除(1)
24 銀行貸款新台幣200萬元(金額以收據為準)；(2)房屋仲介費
25 (金額以收據為準)；(3)此部分房地出售及台北市○○區○○
26 路000號、台北市○○○路0段000巷0弄00號部分房地交接所
27 需地政士費用、地政規費及應繳納之稅捐(詳細金額以收據
28 或稅單為準)；(4)簡傳註提出訴訟之律師費20萬(金額以收據
29 為主)，(1)+(2)+(3)+(4)預估1100萬，餘款由簡傳註、簡傳雨按
30 39比4之比例分配。(1)+(2)+(3)+(4)若低於1100萬之部分由簡傳
31 註、簡傳雨按1比1之比例分配。(1)+(2)+(3)+(4)若高於1100萬

01 之部分，由簡傳註、簡傳雨共同平均分攤。二、有關共有之
02 台北市○○區○○路000號房地交接部分：簡傳註和簡傳雨
03 同意各將其持有部分(比例以謄本登記之權利範圍為準)辦理
04 移轉登記予朱建置，所有權全部由朱建置取得。三、有關共
05 有之台北市○○區○○路0段000巷0弄00號房地交換部
06 分：簡傳註、朱建置同意各將其持有部分(比例以謄本登記
07 之權利範圍為準)辦理移轉登記予簡傳雨，所有權全部由簡
08 傳雨取得。」等情，有同意書在卷可憑(北簡卷第35頁)。

09 (2)而依系爭同意書之記載，就兩造共有之系爭不動產部分，乃
10 以：健康路不動產分配予被告朱建置，南京東路不動產分配
11 予原告簡傳雨，而就系爭延壽街不動產部分，兩造則將之委
12 託中信房屋延壽建安加盟店簽署一般委託銷售契約書仲介出
13 售，亦有一般委託銷售契約書在卷可按(本院卷第37-47
14 頁)，而分配之後由被告朱建置取得健康路不動產全部權
15 利、簡傳雨取得南京東路不動產之全部權利，而簡傳註則與
16 簡傳雨分得延壽街不動產出售之價金等情，足見系爭同意書
17 記載之分配方案係依三人目前共有狀態而為分配，是原告主
18 張系爭不動產為兩造共有等語，即非無據，堪予確定。

19 (3)被告雖以：其簽署同意書乃係因簡傳註提起前案分割共有物
20 訴訟，而為保有系爭不動產而不得不簽署同意書，兩造間實
21 為借名登記關係等語以為抗辯之主張，然而，被告就其於系
22 爭同意書上簽名之事實既未予以否認或爭執，則該同意書記
23 載之條款即有拘束兩造之效力，其次，被告亦未就其「不得
24 不簽署同意書」之主張提出證據以為佐證；再者，依照系爭
25 同意書之約定，係要將系爭不動產分配與兩造3人，其分配
26 方式亦包括出售之方式，是並無被告所稱要保有系爭不動產
27 之情形；再者，若兩造間確有借名登記關係存在，則就先前
28 系爭不動產分割共有物之訴訟中，被告並無不予提出之理，
29 然而被告卻未提出，顯與常理相違背；尤其，若是被告係因
30 為「為保有系爭不動產」而不得不簽署同意書，但是，同意
31 書係分配之約定，無法達成「保有系爭不動產」之目的，反

01 而是提出借名登記關係，方有可能，但被告卻簽署同意書而
02 非主張借名登記關係，顯然與常理全然違背，則兩造間是否
03 存有借名登記關係，即非無疑，由此足認兩造間顯然並非有
04 借名登記之關係，可以確定；是被告所提出借名登記之主
05 張，尚無從採據，應予確定。

06 (三)就兩造間使用共有現況部分：原告乃主張：延壽街不動產現
07 由被告及其家人居住使用、健康路不動產為建昌電機行並原
08 告簡傳註及其家人居住使用、南京東路不動產為原告簡傳兩
09 及其家人居住使用，系爭不動產現由兩造三兄弟共同分配使
10 用管理等語，有民事言詞辯論意旨狀在卷可按(卷第329
11 頁)，且為被告所未爭執，據此，顯屬共有人間協議分配使
12 用共有物之情形相吻合，而此亦與借名登記係「約定一方將
13 自己財產以他方名義登記，而仍由自己管理使用處分，他方
14 允就該財產為出名登記之契約」有間，據此，依照兩造間使
15 用共有現況，亦無從為被告所主張兩造間有借名登記關係存
16 在之認定。

17 (四)就系爭不動產之登記外觀部分：按借名登記係當事人約定將
18 自己財產以他方名義登記，而仍由自己管理使用處分，他方
19 則允就該財產為出名登記，而此契約目的可能為避免稅務、
20 避免強制執行、隱蔽真實所有人原因，但是，本件係由兩造
21 登記為共有之狀態，被告亦為共有人之一，已如前述，是就
22 登記之形式外觀，實際所有人亦登記為共有人，並未有隱匿
23 自己為登記名義人之外觀，此非僅實務上極為罕見，亦與借
24 名登記之常態有間，並無從遽以認定；而被告雖以「被告因
25 拗不過母親一再要求，只得同意將部分應有部分借名登記於
26 原告2人名下」等語以為主張，但並未據被告提出證據以實
27 其說，亦無從為其主張有據之認定；因此，被告主張：兩造
28 為借名登記關係等語，尚無從採認。

29 (五)就原告依民法第767條第1項前段請求返還部分：按所有人對
30 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767
31 條第1項前段定有明文；本件兩造係共有系爭不動產，已如

01 前述，則就表彰不動產所有權狀況之所有權狀，理應由自應
02 由共有人各自擁有，而被告拒絕將原告所有之系爭不動產所
03 有權狀返還，自屬無權占有，因此，原告依據民法第767條
04 第1項前段規定請求被告返還，即非無據，應予准許。

05 四、綜上所述，原告請求被告將其各自所有如附表所示之所有權
06 狀正本返還，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
08 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
11 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

12 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第
13 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
15 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

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 112 年 11 月 28 日
20 書記官 陳靜