

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重家繼訴字第10號

原告 己○○

丙○○

庚○○

上列三人

訴訟代理人 連世昌律師

被告 乙○○

法定代理人 壬○○

被告 甲○○

兼上一人

法定代理人 辛○○

上列三人

訴訟代理人 程才芳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於民國113年1月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告方面：

01 一、聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000000000  
02 地號土地及其上同小段第00000-000建號、00000-000建號  
03 （門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00巷00號）建物之所有  
04 權移轉登記予兩造公司共有。

05 二、陳述：

06 (一)原告己○○係被繼承人戊○○（下稱戊○○）之配偶，原告  
07 丙○○、庚○○及訴外人丁○○為原告己○○及戊○○之3  
08 名子女，丁○○於109年間過世，被告乙○○、甲○○為丁  
09 ○○之子女，被告辛○○為丁○○之配偶，被告3人為丁○  
10 ○之法定繼承人。

11 (二)坐落臺北市○○區○○段○○段0000000000地號土地及其上  
12 同小段第00000-000建號、00000-000建號（門牌號碼臺北市  
13 ○○區○○○路○段00巷00號）建物（下稱系爭不動產）係  
14 戊○○於00年00月0日出資以總價金1,400萬元向訴外人陳林  
15 玉英購買，當時係以丁○○（原本名癸○○）之名義簽約，並  
16 借名登記於丁○○名下，當時丁○○甫年滿20歲（61年  
17 生），衡諸常情，絕無經濟能力及動機要購買高達1,400萬  
18 元之不動產，而依戊○○主觀的意思及客觀條件的表徵，僅  
19 借名丁○○名下登記系爭不動產，並非出資（贈與資金）為丁  
20 ○○購買系爭不動產，此由戊○○曾於96年5月27日在丁○  
21 ○等人面前言明「我沒有財產給他」（原證7：錄音譯文第4  
22 頁第30行，並經台中地院96年婚字第1031號判決援用）一  
23 節，足可證明。

24 (三)又系爭不動產自81年12月購買後始終由戊○○自己實際管理  
25 及使用收益，系爭不動產之所有權狀正本由戊○○保管（死  
26 後由原告己○○保管），且房屋稅及地價稅均由戊○○或原  
27 告己○○繳納，系爭不動產貸款均由戊○○、原告己○○繳  
28 納迄今。反觀，丁○○自81年12月於登記名義起，未曾繳納  
29 系爭不動產任何稅捐或償還房屋貸款，可佐證系爭不動產係  
30 由戊○○以丁○○之名義（長男）簽約購買、借名登記於丁  
31 ○○名下。

01 (四)戊○○與丁○○間就系爭不動產成立之借名登記契約關係，  
02 類推適用民法第550條之規定，於當事人一方即戊○○於96  
03 年8月17日死亡時而消滅，依民法第541條第2項規定，丁○  
04 ○應將系爭不動產所有權移轉登記予戊○○之全體繼承人公  
05 同共有。而丁○○已於109年5月22日死亡，依民法第1148條  
06 第1項規定，其繼承人自繼承開始時承受丁○○財產上之一  
07 切權利及義務，爰依民法第541條第2項之規定請求被告將系  
08 爭不動產所有權移轉登記予兩造公司共有。

09 (五)又依民法第767條第1項前段、中段，及第828條第2項準用第  
10 821條規定，被告應將系爭不動產所有權移轉登記予兩造公  
11 同共有：

12 承上述，戊○○與丁○○間就系爭不動產所成立之借名登記  
13 契約關係，既因戊○○死亡而消滅，則丁○○及被告於戊○  
14 ○死亡後，繼續占有使用系爭不動產即屬無權占有。被告復  
15 無合法繼續占有使用系爭不動產之權源，準此，原告基於所  
16 有權人地位，自得依民法第767條第1項前段、中段及第828  
17 條第2項準用第821條之規定，請求被告移轉登記系爭不動產  
18 所有權為兩造公司共有。

19 (六)綜上，原告主張基於借名登記類推適用民法第541條第2項委  
20 任契約之法律關係，及民法第767條第1項前段、中段及第82  
21 8條第2項準用第821條之規定，請求被告將系爭不動產所有  
22 權移轉登記予兩造公司共有。

23 貳、被告方面：

24 一、聲明：原告之訴駁回。

25 二、陳述：

26 (一)原告主張系爭不動產為戊○○出資購買，並借名登記予丁○  
27 ○名下，並無實際將系爭不動產所有權給予丁○○之意云  
28 云，則原告自應就戊○○曾與丁○○約定系爭不動產為借名  
29 登記之合意，及由戊○○就系爭不動產為管理、使用及處  
30 分、丁○○並未管理使用系爭不動產等情負舉證責任，否則  
31 自難認原告之主張為有理由。

01 (二)查原告自承戊○○出資購買系爭不動產並登記丁○○名下當  
02 時丁○○甫滿20歲，尚就學中且與父母同居，故丁○○將  
03 系爭不動產所有權狀放置於家中並由其父母即戊○○及原告  
04 己○○為丁○○保管實屬正常，自難據此即認系爭不動產係  
05 由戊○○借名登記丁○○名下。另原告提出之房屋稅及地價  
06 稅繳納證明，充其量僅能證明其保管該等繳款證明，是否係  
07 由原告代為繳納，實不得而知，況且縱使由原告己○○代為  
08 繳納，亦僅係因當時丁○○考量其母親擔任里長，將系爭不  
09 動產以低於市場租金行情甚多之金額出租予○○區公所作為  
10 里長辦公室使用，其母親代為繳納系爭不動產相關稅賦以為  
11 親人間之互惠而已，顯與借名登記無涉，此由系爭不動產於  
12 108年間由丁○○收回另行出租予○○餐飲公司後，即由丁  
13 ○○自行繳納地價稅一事益足證之（見被證六）。

14 (三)至於戊○○於92年間以系爭不動產為擔保向銀行貸款一事，  
15 僅係戊○○當時有資金需求，故經丁○○之同意，由丁○○  
16 提供系爭不動產為擔保，供戊○○向銀行貸款，而戊○○既  
17 為借款人，由其負責清償貸款並因貸款之投保住宅火險，自  
18 屬當然，顯與借名登記無涉，否則如依原告之邏輯，豈非所  
19 有將不動產提供予親友作為借款擔保之人與借款人間均為借  
20 名登記契約？原告據此主張系爭不動產係由戊○○借名登記  
21 丁○○名下，實屬無稽。

22 (四)原告既未舉證證明丁○○與戊○○間就系爭不動產有借名登  
23 記之合意及事實，逕以主張戊○○與丁○○就系爭房地有借  
24 名登記之約定云云，實屬無稽。

25 (五)由戊○○生前之財產分配及死後遺產繼承分配情形，可認系  
26 爭不動產並非戊○○借名登記予丁○○之名下，而係本即規  
27 劃為丁○○所有：

28 1.依被告所整理戊○○生前財產分配及死後遺產分配之附表  
29 可知，戊○○生前即有出資購買坐落臺北市○○區○○  
30 路0段之房地並登記予其配偶及兒子之財產規劃（其中編  
31 號1登記其配偶即原告己○○、編號2即系爭不動產登記丁

○○、編號3登記丁○○及丙○○各2分之1)，足見系爭不動產為戊○○基於丁○○為其長子及林家長孫，對丁○○之疼愛下所為，自無借名登記之意。再者，由戊○○之遺產分割協議書所示，戊○○死亡時，其遺產包括三間坐落臺北市○○○路0段○○地○○○○○號4、5、6)，上開三間房地分別由原告丙○○、庚○○、己○○三人單獨繼承，唯獨丁○○未有繼承，當時之合意即係因丁○○之名下已有系爭不動產，故將系爭不動產正對面之同路段00號房地歸於丙○○所有（系爭不動產與丙○○繼承之00號房地均係坐落於三角窗，且均臨○○路○段000巷，丙○○單獨繼承所有之00號房地面積略大於系爭不動產）、將系爭不動產隔壁之同路段00弄00號之房地歸原告庚○○所有，亦即戊○○之三名子女均各有一間由戊○○出資購買位於○○○路0段00巷之房地，其中二名兒子再多共有一間位於○○路00巷00弄之房地；另戊○○之配偶己○○除戊○○生前出資購買登記己○○名下之○○○路0段00巷00弄0號5樓之公寓外，就坐落同棟公寓兩戶打通之另一戶（原登記於戊○○名下）及戊○○生前於臺中購置之○○區及○○區之房地，均由原告己○○單獨繼承所有。則由戊○○生前財產規劃登記之房地及戊○○死後遺產分配綜合觀之，身為配偶之原告己○○分得最多財產即四棟房地（包括兩間坐落○○○路0段之房地）、長子丁○○及原告丙○○各分得1.5棟房地（各一間坐落於○○○路0段之房地及共有1間坐落於○○路00巷之房地）及林家祖產8分之1產權之房地、原告庚○○分得1棟房地（坐落○○○路0段之房地），符合傳統家庭中家長規劃分配財產之方式，益證系爭不動產自始即為丁○○所有，且原告亦均知悉，始於戊○○死亡時之遺產分割協議，丁○○不再分得戊○○遺產中坐落○○○路0段00巷之房地，否則如依原告主張系爭不動產為戊○○借名登記丁○○名下，豈非僅身為長男長孫之丁○○未單獨分得坐落於○○○路0段00

巷房地之不合理情形。

2. 況系爭不動產於81年間即由戊○○出資購買登記丁○○名下，於戊○○在世時從未主張系爭不動產為借名登記，甚至於96年8月17日戊○○過世後至丁○○109年5月22日死亡之10餘年間即丁○○尚在世時，原告亦從未向丁○○主張系爭不動產為借名登記，而係丁○○死亡後始向丁○○之妻小（其中甲○○僅1歲多）主張，顯見原告明知系爭不動產並無借名登記之法律關係存在，僅係不甘心對丁○○之財產無繼承權（按原告分別為丁○○之弟、妹及母）所為事後編纂、欺壓丁○○遺屬之惡劣行徑，其主張自不足採。
3. 系爭不動產於107年以前係由丁○○出租予臺北市○○區公所作為里長辦公室使用，期間之租金均由丁○○依法申報並繳納所得稅（見被證三）。
4. 系爭不動產自108年11月起，即由丁○○收回並以每月13萬5千元出租○○餐飲公司，並由丁○○收取租金（見被證四），且由丁○○自行繳納地價稅（見被證六）。
5. 依丁○○與其前配偶壬○○於臺中地方法院96年婚字第1031號案件中，臺台中市政府委託臺灣兒童暨家庭扶助基金會臺中市分事務所製作之兒童監護權歸屬訪視報告所示，該會訪視丁○○時，原告己○○（即丁○○之母）亦在場，丁○○於陳述其經濟能力時表示其名下有兩棟不動產（見被證五號），而原告在場亦無反駁，顯見丁○○及原告己○○均認系爭不動產為丁○○所有，自無借名登記之情事自明。
6. 證人葉兆沂於前審臺灣高等法院111年重上字第288號（下稱高院111種上288號）案件中證稱系爭不動產之所有權人丁○○於最後租賃條件磋商及確認、簽約及公證時均有出面，且丁○○堅持系爭不動產之租金要13萬多等語，足見系爭不動產出租之租金等重要條件，均係由丁○○決定，益證系爭不動產為丁○○所有，並無借名登記之情事。

01 7.由上開書證資料及證人證詞可證，足見系爭不動產確為丁  
02 ○○所有，並無原告所主張之借名登記情事自明。

03 (六)綜上，原告僅以系爭不動產購買時係由戊○○出資，且系爭  
04 不動產之所有權狀及房屋稅、地價稅繳稅單係由原告己○○  
05 保管即主張系爭不動產為戊○○借名登記於丁○○名下云  
06 云，顯未就系爭不動產有借名登記之合意及事實盡其舉證責  
07 任，且由丁○○生前即就系爭不動產有管理使用之事實、戊  
08 ○○之遺產分割協議書中各繼承人分配戊○○遺產之情形，  
09 及戊○○於96年8月死亡迄至丁○○109年5月死亡期間，均  
10 無人爭執及主張系爭不動產非丁○○所有，均足證系爭不動  
11 產自始至終即為戊○○基於丁○○為家族長子長孫所為財產  
12 之分配，為丁○○所有，自無借名登記之情事，原告之主  
13 張，實屬無理，應予駁回。

14 參、兩造不爭執事項與爭執要點：

15 一、兩造不爭執事項：

16 (一)原告己○○為戊○○之配偶，原告丙○○、庚○○及丁○○  
17 為原告己○○及戊○○之子女；戊○○於96年8月17日死  
18 亡，原告3人及丁○○為戊○○之全體繼承人。又丁○○於  
19 109年5月22日死亡，被告辛○○為丁○○之配偶，被告乙○  
20 ○、甲○○為丁○○之子女，被告3人為丁○○之全體繼承  
21 人；有戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽（見本院109年度北  
22 司調字第1544號卷〈下稱109北司調1544號卷〉第19-25  
23 頁）。

24 (二)系爭不動產係由戊○○出資購買，戊○○於81年12月1日以  
25 丁○○名義與出賣人簽立不動產買賣契約書，於82年6月4日  
26 登記於丁○○名下；有不動產買賣契約書、土地暨建物所有  
27 權狀影本、登記謄本在卷可佐（見109北司調1544號卷第27-  
28 39、101-110頁）。

29 (三)丁○○於109年5月22日死亡，被告3人為丁○○之全體繼承  
30 人，依繼承之法律關係登記為系爭不動產之所有權人；有被  
31 告3人戶籍謄本、土地暨建物登記謄本、異動索引在卷可稽

（見109北司調1544號卷第95-99、89-129頁）。

## 二、兩造爭執要點：

(一)戊○○與丁○○間就系爭不動產有無借名登記契約存在？

(二)原告主張基於借名登記類推適用民法第541條第2項、第767條第1項前段、中段及第828條第2項準用第821條規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記與兩造共同共有，有無理由？

## 肆、本院之判斷：

一、戊○○與丁○○間就系爭不動產核無成立借名登記契約：

(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，家事事件法第51條準用民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按稱借名登記者，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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號、111年度台上字第2901號民事判決意旨參照）。本件原告主張丁○○所有之系爭不動產係戊○○借名登記於丁○○名下，為被告所否認，自應由原告先就系爭不動產有借名登記契約存在之事實，負舉證責任。

(二)原告主張系爭不動產係戊○○借名登記於丁○○名下，固舉證人王麗娜（辦理系爭不動產買賣及移轉登記之地政士）、葉兆沂（仲介系爭不動產出租之房仲人員），及另案112年度重家繼訴字第42號所有權移轉登記事件所舉證人蔡命憲、蔡政諺之證述為證，惟上開證人之證述，均無從證明戊○○與丁○○間有借名登記契約存在：

1.證人王麗娜於111年7月29日在前審高院111重上288號準備

01 程序雖證述：系爭不動產係戊○○跟建設公司購買，簽約  
02 當天是由戊○○到場，丁○○（原名癸○○）沒有到場，  
03 從簽約到相關資料的提出及收受的對象都是戊○○，請款  
04 也是找戊○○，辦完過戶後房屋及土地的權狀是交給戊○○  
05 ○等語，惟就戊○○為何將系爭房地登記丁○○之原因，  
06 證人王儷娜亦證稱「他沒說我也沒問」（見高院111重上2  
07 88號卷第92-95頁筆錄），是證人王儷娜之證述僅能證明  
08 系爭不動產為戊○○出資購買並登記丁○○所有，然無從  
09 證明戊○○與丁○○間有借名登記契約存在。

10 2.證人葉兆沂於111年7月29日在高院111重上288號準備程序  
11 中雖證述：當時仲介系爭不動產出租予○○餐廳時，接洽  
12 出租事宜、開門、帶客戶看房屋、交屋及屋內的雜物清理  
13 都是與原告己○○接洽，鐵捲門遙控器及鑰匙是原告己○○  
14 ○交給證人，系爭不動產在代租時，除了房子的簽約以  
15 外，聯繫窗口都是找己○○，系爭不動產在代租之前是做  
16 己○○之里長辦公室使用等語（見高院111重上288號卷第  
17 96-99頁）。惟證人葉兆沂僅係代租系爭不動產，上開證  
18 述僅能證明關於接洽出租事宜、開門、帶客戶看房、交屋  
19 及屋內的雜物清理、交付鑰匙等都是與原告己○○接洽，  
20 惟無從證明戊○○與丁○○間就系爭不動產為借名登記契  
21 約關係。且衡酌丁○○長期居住於臺中執業醫師，平時工  
22 作忙碌，關於系爭不動產之出租事宜，委由其母即當時尚  
23 在使用系爭不動產作為里長辦公室之原告己○○代為委託  
24 仲介出租、聯繫承租人，與承租人進行交屋確認等情，核  
25 屬常情，自難僅以原告己○○代為處理系爭不動產之出租  
26 聯絡事宜，遽予推認戊○○與丁○○間就系爭不動產為借  
27 名登記契約關係。

28 3.另證人蔡命憲、蔡政諺於本院112重家繼訴42號不動產移  
29 轉登記事件之證述，係關於臺北市○○區○○路00巷00弄  
30 00號房地（下稱永吉路房地）之買賣契約、登記，及兩造  
31 就戊○○之遺產所簽署分割協議書之辦理事宜，與系爭不

動產之買賣、登記無關，且證人蔡命憲、蔡政諺對於上開永吉路房地及戊○○遺產分割協議書之辦理事宜，均無從證明戊○○與丁○○間就系爭不動產有借名登記契約存在。

4. 綜上證人王麗娜、葉兆沂、蔡政諺、蔡命憲等之證述，均無從證明戊○○與丁○○間就系爭不動產有借名登記契約存在。

(三) 原告雖主張系爭不動產自登記丁○○名下後仍由戊○○管理使用並以系爭不動產向銀行申請貸款並由戊○○自行繳納房屋稅、地價稅、房貸及相關住宅火險，且所有權狀亦由戊○○或原告己○○保管，並提出房屋稅及地價稅繳納證明云云，惟查：

1. 按父母出資購買不動產贈與子女所有，而仍由父母保管所有權狀之情形，所在多有；若父母經濟狀況較優，縱贈與不動產與子女後，仍由父母繳納房屋稅或地價稅，亦非鮮見（最高法院107年台上字第2520號裁定意旨參照）。又有資力之父母基於財產及稅務規劃，出資購買不動產登記子女名下，而仍由父母保有管理、使用收益權，並由使用收益之父母繳納相關地價稅、房屋稅之情形，亦多所常見。且衡情由父母出資購買不動產後，逕以子女名義登記者，原因各別，其間之法律關係仍應就雙方間之真意定之，如其間並無借名登記之合意，自不得以不動產係由父母出資購買後逕以子女為名登記者遽謂存在借名登記關係。

2. 查戊○○與丁○○為父子關係，戊○○於00年00月0日出資購買系爭不動產登記在丁○○名下所有，本質上可能存有贈與、財產預先分配等各種原因，縱系爭不動產係由戊○○或原告己○○保管所有權狀及管理、使用收益，並繳納地價稅、房屋稅等費用，然依上說明，仍應就戊○○與丁○○間之真意定之，尚難謂系爭不動產係由戊○○出資購買並以丁○○名義登記，及由戊○○或原告己○○管

01 理、收益並繳納稅捐等情，遽以推認戊○○與丁○○間有  
02 借名登記契約關係。

03 3.且查，戊○○於81年間購買系爭不動產登記與丁○○所有  
04 時，丁○○甫年滿20歲且為就學階段，則由戊○○代為保  
05 管所有權狀，及仍由戊○○管理使用，並由管理使用之戊  
06 ○○或原告己○○代為繳納房屋稅、地價稅等費用，實乃  
07 情理之常。又系爭不動產於107年以前即由丁○○出租予  
08 臺北市○○區公所作為里長辦公場所使用，自108年11月  
09 起由丁○○出租予○○餐飲公司，各期租金均匯入丁○○  
10 中國信託銀行彰化分行之帳戶(帳號00000000000000)，及由  
11 丁○○繳納地價稅等情，有丁○○102年至107年綜合所得  
12 稅各類所得資料清單、房屋租賃契約書、丁○○之中國信  
13 託銀行彰化分行帳戶存款交易明細、丁○○以玉山銀行信  
14 用卡繳納地價稅之消費證明書等在卷可佐（見本院112年  
15 度重家繼訴字第10號卷〈下稱112重家繼訴10號卷〉第47-  
16 79頁）。由上情觀之，可徵丁○○就系爭不動產已有實際  
17 管理、收益之事實。是縱戊○○、原告己○○早期曾代為  
18 管理、使用系爭不動產、繳納稅費之情，亦不足以推認戊  
19 ○○與丁○○間就系爭不動產存有借名登記契約。

20 4.至於戊○○於92年間以系爭不動產為擔保向銀行貸款並繳  
21 納貸款乙情，按不動產所有權人，於自己之不動產設定抵  
22 押權以擔保第三人向金融機構借款之債務，為屬常見，尚  
23 不能因不動產所有權人提供不動產設定抵押權供第三人向  
24 銀行借款之擔保，遽謂不動產所有人就該不動產與借款之  
25 第三人為借名登記關係。查戊○○與丁○○為父子，戊○  
26 ○有資金之需求，商請丁○○以系爭不動產設定抵押權為  
27 物上擔保向銀行借款，乃屬常情；又以系爭不動產設定抵  
28 押權向銀行借款，既係借款人戊○○借款使用，則由借款  
29 人戊○○清償貸款並因貸款之投保住宅火險，自屬當然；  
30 顯難遽以推認丁○○與戊○○間就系爭不動產所有權為借  
31 名登記關係。

01 5.是以上述各情均無足據以認定戊○○與丁○○間就系爭不  
02 動產為借名登記契約關係。原告以此主張丁○○就系爭不  
03 動產係借名登記契約關係，非所有權人云云，委無可採。

04 (四)另原告提出丁○○與戊○○、原告己○○於96年5月27日前  
05 往壬○○（丁○○第一任配偶，被告乙○○之母）娘家欲帶  
06 回未成年子女乙○○之現場錄音譯文（下稱96年5月27日錄  
07 音譯文），主張戊○○當日曾在丁○○等人面前言明「我沒  
08 有財產給他」之語，以證戊○○主觀上確實出於借名登記，  
09 非出資（贈與資金）為丁○○購買系爭不動產云云。惟查，解  
10 釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句  
11 ，為民法第98條所明定。依原告提出96年5月27日錄音譯文  
12 第4頁第30行固有戊○○稱「…我沒有財產給他…」之語  
13 （見110重訴296號卷第174頁），惟同樣講一句話，常因口  
14 述人之語氣、態度、動作，而有不同意義，且標點符號之段  
15 句亦影響文義，以此句「我沒有財產給他，教育他」而言，  
16 如以反問、反諷之語氣說出，且參戊○○、原告己○○有栽  
17 培丁○○受高等教育之事實，則譯文全句「我是說教育兒子  
18 是教他的做人處事，我沒有財產給他，教育他，我不知道做  
19 了什麼事，怎麼會娶一個媳婦從來不回家。」之真意，應可  
20 解釋為「我有財產給他、教育他，我不知道做了什麼事，怎  
21 麼會娶一個媳婦從來不回家。」原告就該96年5月27日錄音  
22 譯文並未提出錄音檔佐證，無從勘驗譯文之真正，亦無從知  
23 悉當時口述之情境、語氣，委難僅以該句其中「我沒有財產  
24 給他」之表面字詞，解為戊○○自承「沒有財產給丁○○」  
25 之解釋，更不能作為系爭不動產係借名登記丁○○名下之解  
26 釋。

27 (五)再參下述事證，戊○○購買系爭不動產登記與丁○○所有，被  
28 告辯稱系爭不動產為丁○○所有，可堪採信：

29 1.系爭不動產於107年以前係由丁○○出租予臺北市○○區公  
30 所作為里長辦公室使用，期間之租金均由丁○○依法申報並  
31 繳納所得稅，有丁○○102年至107年綜合所得稅各類所得資

- 料清單在卷可佐（見本院112重家繼訴10號卷第47-58頁）。
- 2.系爭不動產自108年11月起，即由丁○○收回並透過傑盟不動產經紀公司仲介，以每月135,000元出租予○○餐飲公司，各期租金均匯入丁○○中國信託銀行彰化分行之帳戶（帳號00000000000000），及由丁○○繳納地價稅等情，有房屋租賃契約書、丁○○之中國信託銀行彰化分行帳戶存款交易明細、丁○○以玉山銀行信用卡繳納地價稅之消費證明書在卷可佐（見112重家繼訴10號卷第59-79頁）。且參證人葉兆沂於高院111重上288號準備程序中證述「…那時候我知道的資訊是房子是兒子的，但要開門、帶客戶去看就是找林媽媽（指己○○），之後我就帶著○○去看店面，他們看之後有考慮，我們就約雙方碰面，碰面當時因為雙方條件已經很接近，兒子就有出來，○○跟我及屋主雙方就協商簽約事宜，因為他們合約要公證，後來就約一個星期後公證簽約。屋主及兒子有出面才能公證，公證時林媽媽有無到場這不記得了。」、「（問屋主出面是那些時點？）第一次是雙方條件差不多時，屋主出來跟對方確認磋商。第二次就是約在我們公司請公證人過來簽約，屋主有出面簽約。」、「（問：有無印象屋主有堅持租金的金額？）他有堅持是13萬多，堅持的原因是因為7-11之前跟他出過這個金額。」等語（見111重上288號卷第97-100頁），足徵丁○○就系爭不動產租賃條件之磋商、確認、簽約及公證契約均有出面在場，且系爭不動產出租之租金等重要條件係由丁○○決定，並由丁○○收取租金，堪認丁○○就系爭不動產有管理、使用收益之事實。
- 3.依丁○○與壬○○於臺中地方法院96年婚字第1031號離婚及履行同居事件中，由臺中市政府委託臺灣兒童暨家庭扶助基金會臺中市分事務所製作之兒童監護權歸屬訪視報告所示，該會訪視丁○○時，原告己○○（即丁○○之母）亦在場，丁○○於陳述其經濟能力時表示其名下有兩棟不動產（見被證五號），而原告在場亦無反駁，可見丁○○及原告己○○

01 均認系爭不動產為丁○○所有，並非借名登記之契約關係。

02 4. 戊○○於96年8月17日死亡後，原告3人均未曾主張系爭不動  
03 產係借名登記關係，亦未主張丁○○應返還系爭不動產所有  
04 權給戊○○之全體繼承人；且原告己○○於96年12月30日就  
05 戊○○之遺產主導簽立遺產分割協議書時（參證人蔡政諺於  
06 另案112年度重家繼訴字第42號所有權移轉登記事件中證  
07 述：分割協議書是依照原告己○○的意思所書立），並未將  
08 系爭不動產及其他戊○○生前購買登記於原告己○○、丙○  
09 ○及丁○○名下之不動產（如附表編號1、2、3）一併列入  
10 戊○○當時之遺產為分割協議，由該遺產分割協議書之分配  
11 結果（參附表），足徵當時原告3人及丁○○均認知系爭不  
12 動產所有權係屬丁○○所有，非屬戊○○之遺產。

13 5. 綜合參酌戊○○生前出資購買登記於原告己○○、丙○○、  
14 丁○○名下之不動產（如附表編號1至3），及戊○○死亡  
15 後，原告3人及丁○○間就戊○○死亡時之遺產所為遺產分  
16 割協議書之分配歸屬狀態，戊○○之子女就戊○○之財產  
17 中，長男丁○○取得附表編號2、3所示不動產所有權計1.5  
18 棟及編號7所示祖產1/8權利範圍，次男即原告丙○○取得附  
19 表編號3、4所示不動產所有權計1.5棟及編號7所示祖產1/8  
20 權利範圍，長女即原告庚○○取得附表編號5所示不動產1棟  
21 （參附表）。是就上開分配情形，堪認戊○○將系爭不動產  
22 登記給丁○○所有，係戊○○生前就其財產所為規劃、配  
23 置，並非借名登記。

24 (六)綜上述，原告所舉證據不足以推認證明戊○○與丁○○間就  
25 系爭不動產有借名登記之契約存在，原告主張戊○○與丁○  
26 ○間就系爭不動產為借名登記契約，委屬無據。

27 二、原告請求被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予兩造共同  
28 共有，為無理由：

29 承上述，綜合審酌原告所舉證據，不足以證明戊○○與丁○  
30 ○間就系爭不動產有借名登記契約存在，此舉證之不利益應  
31 歸於原告，應認兩造就系爭不動產無借名登記契約存在。戊

○○與丁○○間就系爭不動產既無借名登記契約，則原告請求被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予兩造共同共有，委屬無據，核無理由。

三、綜上述，原告依民法第541條第2項、第767條第1項前段、中段、第828條第2項準用第821條之規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予兩造共同共有，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：家事事件法第51條、民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日  
家事第一庭 法 官 蔡寶樺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)；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 113 年 2 月 6 日  
書記官 張好瑄

附表：戊○○生前財產及死後遺產分配

| 編號 | 房地坐落（門牌號碼）                               | 登記所有權人           | 備註                   |
|----|------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1  | 臺北市○○○路0段00巷00弄0號5樓房地                    | 己○○              | 72年7月購買              |
| 2  | 臺北市○○○路0段00巷00號房地<br>（本件系爭不動產）           | 丁○○              | 81年12月購買             |
| 3  | 臺北市○○區○○路00巷00弄00號房地<br>（112年度重家繼訴字第42號） | 丁○○1/2<br>丙○○1/2 | 94年6月購買              |
| 4  | 臺北市○○○路0段00巷00號房地                        | 丙○○              | 96年12月30日<br>遺產分割協議書 |
| 5  | 臺北市○○○路0段00巷00弄00號房地                     | 庚○○              |                      |
| 6  | 臺北市○○○路0段00巷00號5樓房地                      | 己○○              |                      |
|    |                                          |                  |                      |

|    |                                  |                  |
|----|----------------------------------|------------------|
| 7  | 臺北市○○街00號房地（祖產）                  | 丁○○1/8<br>丙○○1/8 |
| 8  | 臺北市○○區○○段○○段000地號土地              | 己○○              |
| 9  | 臺中市○○○○路000號10樓房地                | 己○○              |
| 10 | 臺中市○○路00號房地                      | 己○○              |
| 11 | 臺中市○○區○○段000000地號土地              | 己○○              |
| 12 | 新北市○○鄉○地○○段○○○○○○段<br>000000地號土地 | 己○○              |
| 13 | 銀行存款、股票、股份、投資                    | 己○○              |

合計：依上分配結果：

1.原告己○○分得編號1、6、9、10所示房地共4棟，編號8、11、12所示土地3 筆及編號13所示動產全部。

2.原告庚○○分得編號5所示房地1棟。

3.原告丙○○分得編號4所示房地1棟、編號3所示房地權利範圍1/2、編號7所示房地權利範圍1/8。

4.丁○○分得編號2所示房地1棟、編號3所示房地權利範圍1/2、編號7所示房地權利範圍1/8。