

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第619號

原告 劉仲傑

劉念華

劉念芸

共同

訴訟代理人 林鳳秋律師

複代理人 姚逸琦

被告 劉仲文

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

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114年1月20日言詞辯論終結，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、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、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第5款定有明文。又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第1151條亦有明定。經查，原告劉仲傑起訴主張其為訴外人劉振強之繼承人，繼承劉振強所遺與被告間就如附表一所示不動產成立之借名登記關係後，以起訴狀繕本送達為意思表示向被告終止借名登記關係，並依民法第1148條第1項、第541條、第828條第2項準用第821條、第767條第1項前段、第179條規定，擇一請求被告將如附表一所示之不動產移轉登記予原告劉仲傑及劉振強之其他全體繼承人（見本院北司補字卷第7至11頁、第45頁）。然劉振強之繼承人係

01 因繼承而共同共有對被告之借名登記物返還請求權，是劉振
02 強之繼承人間就本件訴訟標的即民法第179條、第541條部分
03 即有合一確定之必要。又劉振強之法定繼承人除劉仲傑及被
04 告外，尚有劉念華、劉念芸，此有繼承系統表及戶籍謄本在
05 卷可稽（見本院卷第81至92頁、第125至136頁），是劉仲傑
06 追加劉念華、劉念芸為原告（見本院卷第215頁），核與民
07 事訴訟法第255條第1項第5款規定相符，應予准許。又原告
08 原聲明請求被告將如附表一所示之不動產移轉登記予劉振強
09 之全體繼承人，嗣變更聲明，請求被告將如附表二所示之不
10 動產（下稱系爭房地）移轉登記予兩造共同共有（見本院卷
11 21至22頁、第585頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與
12 民事訴訟法第255條第1項第3款規定要無不合，亦應予准
13 許。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：劉振強為系爭房地之真正所有權人，前將系爭房
16 地借名登記於被告名下（下稱系爭借名登記關係）。劉振強
17 於民國106年1月23日去世，由兩造繼承系爭借名登記關係及
18 系爭房地之所有權，而系爭借名登記關係因劉振強死亡而終
19 止，且伊等業以本件起訴狀繕本送達向被告終止系爭借名登
20 記關係，被告繼續登記為系爭房地之所有權人已無法律上原
21 因，致伊等對系爭房地之所有權受侵害，伊等得依民法第11
22 48條第1項、第828條第2項準用第821條、第767條第1項前
23 段、第179條及第541條規定，擇一請求被告移轉系爭房地所
24 有權予劉振強之全體繼承人共同共有等語。並聲明：被告應
25 將系爭房地所有權移轉登記予兩造共同共有。

26 二、被告則以：伊否認與劉振強間有系爭借名登記關係存在，劉
27 振強之遺囑係重申系爭房地為伊所有之意，並非表示與伊有
28 系爭借名登記關係，況原告劉仲傑以遺囑執行人身分申報劉
29 振強遺產稅時，亦未將系爭房地或對伊之債權申報為遺產。
30 再系爭房地之租金均由伊取得並申報收入，足見系爭房地確
31 由伊使用收益。至原告提出臺北市○○區○○街00巷00號房

01 屋暨坐落基地（下稱系爭金山街房地）買賣契約，與系爭房
02 地無涉，又因伊早年旅居國外，由劉振強代為管理系爭房
03 地，原告因而持有系爭房地之房屋稅單據。另劉仲傑於臺灣
04 士林地方檢察署107年度他字第933號侵占案件訊問中已表示
05 對系爭房地為伊所有並不爭執，復提起本件訴訟為相異主
06 張，顯無理由。是原告未就系爭借名登記關係存在乙節盡舉
07 證之責，自不得請求伊將系爭房地所有權移轉登記予兩造公
08 同共有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第116至117頁、第322頁）

10 (一)劉振強於106年1月23日死亡，繼承人為莊梅及兩造，莊梅嗣
11 於111年6月25日死亡，繼承人為兩造。（見本院北司補字卷
12 第27至29頁；本院卷第81至92頁、第125至135頁）

13 (二)系爭房地現登記所有權人為被告，登記日期為87年7月16
14 日，登記原因為買賣，原因發生日期為87年6月23日。（見
15 本院卷第54、60、65頁）

16 四、本院之判斷：

17 原告主張劉振強為系爭房地之真正所有權人，與被告間有成
18 立系爭借名登記關係，伊等繼承系爭房地所有權及系爭借名
19 登記關係，系爭借名登記關係已終止，被告仍登記為所有權
20 人為無法律上原因，侵害伊等對系爭房地之所有權，伊等得
21 依民法第1148條第1項、第828條第2項準用第821條、第767
22 條第1項前段、第179條及第541條規定，擇一請求被告將系
23 爭房地移轉登記予兩造共同共有等節，為被告所否認，並以
24 前詞置辯。經查：

25 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；無法律上之
26 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
27 上之原因，而其後已不存在者，亦同；受任人因處理委任事
28 務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人
29 以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民
30 法第767條第1項中段、第179條、第541條分別定有明文。次
31 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；

01 民事訴訟法第277條前段亦有明定。又稱「借名登記」者，
02 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
03 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，
04 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
05 委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
06 者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任
07 之相關規定。而不動產實際出資者與登記名義人不同之情
08 況，事所多有，借名登記、贈與、隱名合夥、信託或其他無
09 名契約之法律關係，均有可能。當事人之一方如主張有借名
10 登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉
11 證責任，倘不能盡其舉證責任時，即應承受不利益之結果。

12 (二)原告主張劉振強為系爭房地之真正所有權人，與被告間有成
13 立系爭借名登記關係等節，雖提出劉振強之公證遺囑（下稱
14 系爭遺囑）為證（見本院北司補字卷第13至16頁），觀諸系
15 爭遺囑記載：「本人財產，身後如下分配：一、台北市○○
16 ○路0段000巷00號4樓及5樓、台北市○○○路0段000巷00號
17 4樓及5樓，共4戶，連同4戶基地之全部持分，由長子劉仲文
18 單獨繼承。」等語，固然將系爭房地列入劉振強之遺產範
19 疇，然衡以父母生前基於稅務等考量，預先將名下財產移轉
20 登記予子女，再於遺囑重申財產分配之結果，尚非難以想
21 像，此番作為，於移轉登記時應即有轉讓所有權予子女之
22 意，非僅借名登記而已。而系爭遺囑就系爭房地及門牌號碼
23 臺北市○○區○○○路0段000巷00號5樓、41號4樓、5樓房
24 屋既坐落基地（下分稱系爭39號5樓、41號4樓、41號5樓房
25 地）所有權所為記載，核與該等房地於105年9月間登記為被
26 告所有之產權狀態相符，此有異動索引查詢資料在卷可佐
27 （見本院限閱卷），即無從排除劉振強係為重申生前對財產
28 已為轉讓之結果而在系爭遺囑為上開記載之可能。再查同為
29 系爭遺囑第1點所列載之系爭41號4樓房地，於劉振強去世前
30 之105年11月23日先以贈與為原因，移轉登記予原告，復於1
31 06年6月8日，以買賣為原因，再移轉登記予訴外人偉強投資

01 股份有限公司（下稱偉強公司）等情，有土地建物、異動索
02 引查詢資料存卷可憑（見本院卷第457至460頁；限閱卷），
03 參酌原告於臺灣臺北地方檢察署106年度他字第6390號詐欺
04 案件106年7月13日訊問時，經檢察官詢問關於系爭41號4樓
05 房地爭議時稱：被告生病的時間比我父親還早約2個月，當
06 時考量遺產稅提高，被告本來想先將金山南路的房子出售，
07 但因被告的開價太高，我幫他問過房仲，都無法銷售出去，
08 後來詢問父親，父親表示那邊是老家，父親可以付錢買下
09 來，但父親年紀也大了，所以決定要登記在我名下；被告出
10 售系爭41號4樓房地的錢確實都給被告了等語（見本院卷第5
11 25頁），可知系爭41號4樓房地於105年11月23日、106年6月
12 8日所為移轉登記，係依被告欲出售之決定所為，且確實由
13 被告取得價金，是系爭遺囑雖將系爭41號4樓房地同列為劉
14 振強之遺產，然該房地實際上早已登記為被告所有，且由被
15 告享有處分之權能及收益，足見系爭遺囑第1點之記載並非
16 當然與所列房地之產權狀態相同，而難因系爭遺囑將系爭房
17 地列為劉振強之遺產即認劉振強與被告間有系爭借名登記關
18 係存在。

19 (三)原告另提出系爭金山街房地之買賣契約、繳稅通知書、臺北
20 市○○區○○段0○段000地號土地買賣所有權移轉契約書、
21 登記費用明細表、地政規費收據、測量案件收據、免稅證明
22 書等件為證（見本院卷第157至203頁），然此至多僅能證明
23 系爭房地係經由系爭金山街房地改建而成之事實，至改建完
24 畢後之產權由何人取得，本無一定，尚難因此即認系爭房地
25 係由劉振強借名登記於被告名下。被告復提出系爭房地之房
26 屋稅繳款書（見本院卷第205至209頁），並以證人林宥辛於
27 本院證稱：劉振強在世時我是三民書局的會計，現在是偉強
28 公司的員工，原告是偉強公司的負責人，劉振強從92年開始
29 跟我說系爭房地是他的，請我幫他處理出租、修繕等事情，
30 租金是匯到劉振強指定的帳戶，由劉振強收取，房屋稅、地
31 價稅也是劉振強囑咐我繳納，直到他於105年生病後交代原

01 告處理，所以我的理解系爭房地是劉振強借名登記在被告名
02 下等語為證（見本院卷第313至317頁），然衡以父母代子女
03 管理財產，事屬常見，劉振強縱有交代林宥辛繳納系爭房地
04 之稅賦、處理系爭房地之出租事宜，亦不當然表示系爭房地
05 即為劉振強所有。況林宥辛所稱劉振強指定收受系爭房地租
06 金之第一銀行帳號00000000000號帳戶名義人為被告，復無
07 證據證明該帳戶內之款項無分毫屬被告所有，亦難據此即認
08 被告未取得任何系爭房地之出租收益。又林宥辛原為三民書
09 局之會計，對劉振強及兩造之家族內財產實際歸屬本不必然
10 知悉，林宥辛亦稱對系爭房地登記於被告名下之原因並不清
11 楚等語（見本院卷第314頁），是劉振強對員工之口頭表示
12 也不代表即為實際情況。另林宥辛所稱：劉振強認定系爭房
13 地、系爭39號5樓、41號4樓、41號5樓房地均為其所有，故
14 列在系爭遺囑內做遺產分配，應該就是借名登記之意等語
15 （見本院卷第320頁），亦與系爭41號4樓房屋之實際產權狀
16 況不符，是難憑林宥辛之證詞即認劉振強有將系爭房地借名
17 登記於被告名下。

18 (四)原告復提出臺灣高等檢察署107年度上聲議字第9055號處分
19 書為證（見本院卷第443至447頁），前揭處分書固認定系爭
20 房地係劉振強借名登記於被告名下，然該偵查結果並不當然
21 生拘束本院之效力，本院自得依卷證獨立認定事實以資判
22 斷，故原告此部分主張，亦無可採。

23 (五)準此，原告既未能證明劉振強與被告間確有系爭借名登記關
24 係存在，其主張因系爭借名登記關係業經終止，而依民法第
25 1148條第1項、第828條第2項準用第821條、第767條第1項前
26 段、第179條及第541條規定，請求被告將系爭房地移轉登記
27 予兩造公司共有，應屬無據，不應准許。

28 (六)原告另聲請向三民書局股份有限公司調取系爭房地相關過戶
29 資料，惟劉振強非不得代被告處理系爭房地管理事宜，而不
30 影響本件之認定，業如前述，此部分聲請，自無調查之必
31 要。

01 五、綜上所述，原告依民法第1148條第1項、第828條第2項準用
02 第821條、第767條第1項前段、第179條及第541條規定，請
03 求被告將系爭房地所有權移轉登記予兩造共同共有，為無理
04 由，應予駁回。

05 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
06 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
07 述，併此敘明。

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

10 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

11 民事第八庭 法官 蕭如儀

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

16 書記官 林泊欣

17 附表一：

18

編號	類別	地號/建號	權利範圍
1	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○ 號（即門牌號碼臺北市○○區○ ○○路0段000巷00號4樓）	全部
2	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○ 號	10分之1
3	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○ 號（即門牌號碼臺北市○○區○ ○○路0段000巷00號5樓）	全部
4	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○ 號	10分之1
5	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○ 號（即門牌號碼臺北市○○區○	全部

(續上頁)

01

		○○路0段000巷00號5樓)	
6	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○號	10分之1
7	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	10000分之2751
8	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	10000分之2751

02

03

附表二：

編號	類別	地號/建號	權利範圍
1	建物	臺北市○○區○○段0○段0000○號 (即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號5樓)	全部
2	建號	臺北市○○區○○段0○段0000○號	10分之1
3	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	10000分之917
4	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	10000分之917