臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第121號

原　　告
即反訴被告　康寧大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　郭鶴年
原　　告
即反訴被告　陳建成
　　張慧淳(兼張榮樹之承受訴訟人)
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　陳明男
000000000000000000
000000000000000000
　　陳鵬飛
000000000000000000
原　　告　陳俊廷
　　范碧桃
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　趙桂雲
　　許明正
000000000000000000
000000000000000000
　　劉崇業
　　陳翔維
000000000000000000
　　許博鈞
000000000000000000

許博程

許淳斐

溫正英

郭鶴年

林峰正

劉怡妮

張志盛

莊子育(即莊憲雄之承受訴訟人)

康寧投資股份有限公司

法定代理人　姜孝君

原　　告　翁群華

蕭金鸞

洪嘉成

劉怡邦

陳明傳

呂賴樺玉

洪梓筠

洪大成

王晨有

劉璇妮
林群洲

張祐銓

李菁莪

張宇彤
廖若琪

林辰剛
蕭嘉慧
劉怡秀
葉涵晴
環圓室內裝修設計股份有限公司

法定代理人　楊家誠

原　　告　張宗帆

陳秀娥
王精健

林芸平(即林秀霞之承當訴訟人)

張宇豪
劉怡君

張雪玉

王佩琳

王佩芬

王佩瓊
王賢國
高瑞蓮
張敏修

林德富

林進發
賴政延

蘇顯松

曲和慧
薛登升

薛惠之

曾嘉慧(即坦都餐廳有限公司之承當訴訟人)

陳秀瑜

陳嬉燕
陳慶華(即許姣之承受訴訟人)

陳宏杰(即許姣之承受訴訟人)

陳志杰(即許姣之承受訴訟人)

洪銘熙

洪銘哲
王獻隆

賴啟峰

張豐政

劉啟明

張聖弘

張志豪
林丁嘉玲
偉立資訊有限公司

法定代理人　盧金慧

原　　告　鄧榮耀
訊陞科技股份有限公司

法定代理人　陳韵霖
原　　告　翊祥實業股份有限公司

法定代理人　李碧珍
原　　告　張博鈞(即張榮樹之承受訴訟人)

張博堯(即張榮樹之承受訴訟人)

張凱登(即張榮樹之承受訴訟人)

張馨文(即張榮樹之承受訴訟人)

呂佳璋
頌德克企業有限公司

法定代理人　丁占祥

原　　告　劉奕君

劉秋英

劉秋媚

劉秋麗

吳淑珍

蔡虔祿
蔡家豪
蔡承霖
王亞平
林喬立
楊正中
梁雍琴

梁雍婷
許啟川

胡台屏

蔡錦堂

周天明

鄧明義

劉明雄

陳劉熙賢
鄭永蜜
侯金志

黃富玉

施作春

詹麗真

洪寶川
關永強

江木樟

羅永平
游政達
蘇文芳

蘇文芝

游政璇

張瓊花

陳逸凱

陳秀春

陳曉青

鄭安倫
鄭鍾陳
林靜枝

謝祚蘭

謝祚希
周招敏

魏彩玲

周松霖

游鴻巍
羅子強
郭淑玲
林玉鳳

楊佳潔

楊翊廣

孫哲瑛

羅悅萍
羅子欽

王玉梅
黃明修
江維民
袁憶芬

戴舜仁
李忠諭

李淑如
鐘天祥

黃德盛
詹完枝
陳冠緯
盧弘海
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
陳敏慧
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　胡盈州律師
複　代理人　辜柏翰律師
黃立愷律師
被　　告
即反訴原告　周幸雄
葉瀞文
共　　同
訴訟代理人　盧之耘律師
複　代理人　鄭敏郎律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國115年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告周幸雄及被告葉瀞文就附表一所示不動產所有權，於民國一百一十一年六月二十八日所為贈與債權行為及於民國一百一十一年七月八日以贈與為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效。

被告葉瀞文應將附表一所示不動產，於民國一百一十一年七月八日以贈與為原因所為所有權移轉登記予以塗銷，回復登記予被告周幸雄，之後再由被告周幸雄依附表三「應受登記權利範圍」欄所示比例，移轉登記予附表三編號1至150、158、160「所有權人」欄所示之原告。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告即反訴被告康寧大廈管理委員會（下稱康寧大廈管委會）之法定代理人原為陳鵬飛，於本院審理中變更為郭鶴年，業據康寧大廈管委會於民國114年10月1日具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第145頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起；當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。本件被告於言詞辯論終結前認康寧大廈管委會、陳鵬飛、陳建誠、陳明男、張惠淳等人（下合稱康寧大廈管委會等5人）無權占有如附表一所示之不動產（下合稱系爭建物），提起反訴請求康寧大廈管委會等5人應將系爭建物回復原狀，返還予全體共有人，並應給付相當於租金之不當得利，經核與原告於本件訴訟所為攻擊、防禦方法相牽連，且尚不致延滯訴訟終結，有利兩造間紛爭一次解決，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，應予准許。

三、次按訴狀送達後，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，原告訴之聲明原為：被告葉瀞文應將系爭建物以贈與為原因，於111年7月8日所為所有權移轉登記予以塗銷，回復登記予被告周幸雄，之後再由周幸雄移轉登記予原告暨全體共有人（見本院卷一第9頁）。迭經追加變更，最終確認先位之訴之追加原告如附表

三編號1至150、158、160之人、備位之訴之追加原告如附表四編號1至203之人，最終聲明如後述（見本院卷四第193頁至第195頁）；而反訴原告反訴聲明第1項原為：反訴被告應將系爭建物回復原狀返還反訴原告葉瀞文及其他全體共有人（見本院卷一第133頁）。嗣於113年5月24日以民事減縮反訴訴之聲明狀減縮該項聲明如後述（見本院卷一第261頁至第263頁）。核上開所為屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，核無不合，均應准許。

四、再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，本件原告莊憲雄、張榮樹、許姣業分別於訴訟中之114年5月25日、114年8月3日、115年4月16日死亡，莊憲雄之繼承人為莊子育、莊子岳（未繼承本件標的）；張榮樹之繼承人為訴外人張璧麟（其持分直接贈與張博鈞、張博堯）、張凱登、張慧淳、張馨文；許姣之繼承人為陳慶華、陳宏杰、陳志杰，有臺北○○○○○○○○○114年10月9日北市中戶資字第1146009503號函附除戶謄本暨戶籍謄本、戶口名簿等件附卷可稽（見本院卷三第175頁至第179頁、第186頁至第191頁、卷四第105頁至第107頁、限閱卷），並據原告於115年9月11日聲明承受訴訟（見本院卷四第345頁至第349頁），核與前揭規定相符，是本件即應由莊子育、張博鈞、張博堯、張凱登、張慧淳、張馨文、陳慶華、陳宏杰、陳志杰分別為莊憲雄、張榮樹、許姣之承受訴訟人。

五、另按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。為民事訴訟法第254條第1、2項所明定。該條第2項前段所稱之「兩造」係指

具有對立關係之當事人，非指共同訴訟全體之當事人，且分割共有物情形，所涉共有人甚多者所在多有，倘須逐一獲得讓與人同造當事人之同意恐有困難。同條第2項後段所稱可由法院以裁定許第三人承當訴訟者，依條文文義亦僅限於「對造」當事人反對時，始有適用，尚無於讓與人「同造」當事人不同意之情形，由受讓人聲請法院以裁定許其承當訴訟可言。是訴訟標的之法律關係移轉於第三人後，倘讓與人及其對造當事人對此均無爭執，受讓人即得依民事訴訟法第254條第2項前段規定，聲請代讓與人承當訴訟，無須徵得讓與人同造當事人之同意，法院無庸另以裁定准駁，僅判決理由中說明即為已足（臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民事類提案第25號審查意見參照）。經查，林秀霞於訴訟中114年3月18日將其持分轉讓予林芸平；坦都餐廳有限公司於訴訟中114年7月3日將其持分轉讓予曾嘉慧，有建物登記第一類謄本、臺北市中山地政事務所（下稱中山地政）114年9月25日北市中地登字第1147015279號函附建物登記公務用謄本在卷可考（見限閱卷、本院卷三第127頁至第128頁、第141頁至第143頁），並經林芸平、曾嘉慧於115年9月11日具狀聲明承當訴訟（見本院卷四第345頁至第349頁），且兩造對此並無意見，依前揭規定，即由林芸平、曾嘉慧分別代林秀霞、坦都餐廳有限公司承當訴訟。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)原告主張：

1、系爭建物依法係康寧大廈區分所有權人全體住戶所共有，早年因可歸責於起造人之事由而未移轉予各主建物所有區分所有權人，經區分所有權人及康寧大廈管委會起訴請求，經法院判決應將系爭建物返還予康寧大廈全體所有權人，惟斯時因起造人急於離開臺灣，遂由當時康寧大廈管委會及全體住戶決議將系爭建物先借名登記在周幸雄、訴外人林秉彬及黃愛美名下（下稱系爭借名登記），而系爭建物之房屋稅自始

即由康寧大廈管委會代表全體區分所權人負責繳納迄今，是系爭建物非屬周幸雄之個人財產，周幸雄無權單獨使用、收益或處分系爭建物。詎周幸雄於111年6月28日與葉瀞文以通謀虛偽意思表示之方式將系爭建物贈與並移轉登記予葉瀞文，經康寧大廈管委會委請律師依法通知葉瀞文返還系爭建物予康寧大廈全體所有人未果，被告係藉此向原告及全體共有人索取不當利益，依民法第87條規定，被告所為贈與之債權行為或移轉登記之物權行為自始均屬無效，周幸雄自應依民法第767條第1項中段規定請求葉瀞文將系爭建物塗銷登記並回復予周幸雄所有，惟周幸雄怠於行使，原告爰依民法第242條規定，代位周幸雄向葉瀞文請求將系爭建物塗銷登記並回復周幸雄所有。又葉瀞文明知系爭建物係供大廈公共設施使用，竟聯合周幸雄基於不法所有意圖，冒以贈與之不實名目向地政機關辦理移轉登記，核屬民法第184條第1項及第185條第1項之共同侵權行為，原告及全體共有人自得請求被告回復原狀，將系爭建物所有權移轉登記予原告。又原告及歷來康寧大廈管委會多位主委均已口頭告知周幸雄若其擅自不法或侵害所有住戶之行為即終止系爭借名登記，今再以起訴狀之送達通知周幸雄，終止系爭借名登記之意思表示，周幸雄自應依民法第179條規定返還移轉系爭建物所有權予原告。

2、又依民法第799條第4項、公寓大廈管理條例第3條第2款及第9條第1項規定可知，共有部分（公設）持分應依專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，並按該比例使用收益，是本件應返還之請求性質應屬可分，而僅能按起訴原告各自應有部分請求返還，爰先位請求被告應將系爭建物中所有權部分應按附表三「應受登記權利範圍」欄所示比例移轉登記予原告。如認本件給付性質屬民法第293條不可分之債，甚或因各區分所有權人間真意存在公同關係而屬公同共有債權之權利行使，則因兩者均是將本件共有物之所有權返還予全體區分所有權人，爰備位請求系爭建物應按附表四「應受登記

權利範圍」欄所示比例移轉登記予原告及附表四編號151至157、159、161至203之全體區分所有權人。

3、為此，爰依法提起本件訴訟等語。並先位聲明：⑴確認周幸雄及葉瀞文就系爭建物所有權於111年6月28日所為贈與債權行為及於111年7月8日以贈與為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效。⑵葉瀞文應將系爭建物所有權於111年7月8日所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復周幸雄所有⑶周幸雄應將系爭建物按附表三「應受登記權利範圍」欄所示比例移轉登記予編號1至150、158、160所示之原告。備位聲明：⑴確認周幸雄及葉瀞文就系爭建物所有權於111年6月28日所為贈與債權行為及於1117月8日以贈與為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效。⑵葉瀞文應將系爭建物所有權於111年7月8日所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復周幸雄所有。⑶周幸雄應將系爭建物按附表四「應受登記權利範圍」欄所示比例移轉登記予附表四所示之人。

(二)被告則以：系爭建物為葉瀞文所有，具有獨立的門牌號碼，其主要用途係住家用，是原告主張系爭建物係出入騎樓位置，供大樓住戶使用，依法為康寧大樓區分所有權人全體住戶所共有實屬無稽。原告應就其主張與周幸雄間確有系爭借名登記關係存在負舉證責任。原告雖提出康寧大廈管委會第19屆第11次委員會重建會紀錄第4案討論提案㈧之決議（下稱系爭決議）為證，然系爭決議為原告內部之決議，與周幸雄無涉，實難以此作為原告與周幸雄間有系爭借名登記關係存在之證明。又周幸雄係於81年1月29日即取得系爭建物1/3之所有權，與黃愛美於82年8月4日取得所有權，相隔1年6個月，此情實與系爭決議所載「急著」、「趕緊」之情形未符，足見系爭決議與建物謄本之記載顯有未合，難以認定系爭決議所載內容為真。縱系爭建物之稅金係康寧大廈管委會所繳納，然房屋稅之繳納與是否有系爭借名登記存在，概屬二事，僅能認康寧大廈管委會就其所代繳之房屋稅金對周幸雄有無因管理請求權或不當得利請求權存在，尚難遽認有系

爭借名登記關係存在。另原告提出之贈與契約書及協議書中之締約當事人均非周幸雄，自難為有系爭借名登記關係存在之證明。綜上，本件周幸雄與原告間並無系爭借名登記關係存在，縱認原告主張為真，則周幸雄取得系爭建物係基於系爭借名登記關係，即屬有法律上之原因，自不成立不當得利。從而，原告主張依民法第179條之規定，請求周幸雄返還移轉系爭建物予原告，自屬無稽。況原告亦未能舉證被告就系爭建物之移轉有通謀虛偽意思表示，且周幸雄係於111年6月18日將系爭建物之所有權贈與登記予葉瀞文，依民法第759之1條第1項規定，自應推定葉瀞文適法有系爭建物之所有權。周幸雄既登記為系爭建物之所有權人，其將系爭建物處分移轉登記予葉瀞文，自屬有權處分，原告亦未能舉證證明葉瀞文受贈系爭建物時知悉有系爭借名登記關係存在，葉瀞文信賴登記機關所為之登記而受贈系爭建物，自屬善意第三人而應受保護等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，請准供擔保，免為假執行。

二、反訴部分：

(一)被告即反訴原告（下稱被告）反訴主張：系爭建物為葉瀞文所有，康寧大廈管委會等5人並無任何占有權源，竟未經葉瀞文及其他共有人之同意，占有系爭建物使用，顯已侵害葉瀞文及其他共有人就系爭建物之使用、收益之權利，是葉瀞文請求康寧大廈管委會等5人將系爭建物回復原狀，返還予全體共有人，於法自無不合。又康寧大廈管委會等5人無權占有系爭建物，而受有相當於租金之利益，致被告受有損害，爰依民法第179條前段、第181條但書之規定，請求康寧大廈管委會等5人返還自被告提起本件反訴時即113年2月1日起回溯5年相當於租金之不當得利，以鄰近系爭建物每月租金最低每坪1,137元計算，康寧大廈管委會等5人應給付周幸雄、葉瀞文回溯5年相當於租金之不當得利為81萬7,994元、39萬1,536元【計算式如附表二所示】，並應給付葉瀞文自113年2月1日之翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付2萬1

48元。爰依法提起本件反訴等語。並聲明：1、康寧大廈管委會等5人應將系爭建物（權利範圍1/3、面積58.58平方公尺）回復原狀返還葉瀞文及其他全體共有人；2、康寧大廈管委會等5人應給付周幸雄81萬7,994元，及自民事答辯㈠暨反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3、康寧大廈管委會等5人應給付葉瀞文39萬1,536元，及自民事答辯㈠暨反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自113年2月2日起至返還系爭建物之日止，按月給付葉瀞文2萬148元；4、被告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)康寧大廈管委會等5人則以：周幸雄辯稱起造人蔡振錦與其為好友關係，為彌補其投資飯店之損失，故將系爭建物移轉做小生意等情，完全與事實不符，且若如周幸雄所言，何以起造人僅將1/3的持分為贈與，而不是全部持分，又周幸雄僅獲1/3持分，另2/3分屬其他二人所有，如何能於系爭建物為店面生意之用，顯與經驗法則及事理相悖。又早期因建築法規劃不完全，應登記為共有部分之公設面積常會被登記於特定所有權人名下，而成為該特定所有權人之專有部分，然有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束。系爭建物本質應為公設，因騎樓非屬土地，應屬建築物之一部，其性質並非獨立物，故所有權只能依附該建築物所有人所有，無法成為獨立物權客體。另自臺北市中山地政事務所之登記簿可知，81年1月29日起造人蔡振錦及陳古俊以贈與名義辦理登記的對象為「黃愛卿、周幸雄及林秉彬」3人，嗣後於82年8月4日黃愛卿才再以贈與之名義移轉登記予黃愛美，而非一開始起造人就只登記予「周幸雄及林秉彬」，嗣後再隔1年才登記給黃愛美，周幸雄擬以其與黃愛美分別不同時間登記作為抗辯系爭建物確實是起造人陳古俊私人贈與而非借名登記，顯然是知情借名登記事實而故意混淆視聽，目的就是意圖占為己有。況康寧大廈管

委會前總幹事曾向周幸雄請求返還系爭建物遭拒，可證周幸雄早已知悉系爭借名登記關係之存在，葉瀞文於受讓系爭建物時未查證系爭建物是否有欠稅、借貸等不利己之情事存在亦屬可疑，再者，周幸雄過去就居住在康寧大廈，平日出入就是利用該系爭建物為之，實難委為不知，又康寧大廈管委會就設立於系爭建物中，利用門廳作為管理維護康寧大廈住戶權益及連絡之地已有數十年之久，是眾所周知之事，若真如周幸雄所言系爭建物1/3之所有權是陳古俊無償贈與，何以從來不曾向康寧大廈管委會提出無權占用之異議，足證被告自始就知道系爭借名登記關係之存在，葉瀞文非善意受讓，而係與周幸雄為虛偽通謀意思表示，自不受民法第759-1條第2項善意規定之保護。另周幸雄主張自81年即受贈系爭建物至今，惟系爭大廈全體區分所有權人亦自整棟大樓建築完成至今即和平使用系爭建物至本件訴訟繫屬為止，共達32年之久，被告知悉甚詳且從未有過反對之意思表示，系爭大廈全體區分所有權人依法自應受信賴保護原則之適用，周幸雄即有容忍義務。退萬步言，倘將系爭建物因登記緣故而認定為被告之專有部分，惟因建造完成及使用迄今，登記所有權人並未有反對提出，自應視為成立約定共用部分之默示合意，是依公寓大廈管理條例第3條第6款及第9條第2項規定，被告均應容忍大樓全體區分所有權人、管委會及大眾為使用而不得拒絕之。再按道路交通管理處罰條例第3條第1款規定，被告本就有容忍大眾使用騎樓之義務，況康寧大廈管委會等5人並未將騎樓予以占用，是被告主張康寧大廈管委會等5人無權占有均非事實，從而，被告要求康寧大廈管委會等5人應依不當得利給付租金，實屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1、反訴原告之訴駁回；2、原告願供擔保請求准予免假執行。

三、本訴部分得心證之理由:

(一)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上效力，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號判決要旨參見）。又借名登記契約存否，除有兩造間就不動產確有借名登記契約關係存在之直接證據外，亦得由不動產係由何人係其出面洽簽契約及出資購買，貸款、房地稅捐繳納人、出租與他人收取租金，所有權狀保管人等間接證據推認之（最高法院98年度台上字第1048號判決參照）。又借名登記契約消滅（終止）後之返還請求權，僅係債權之請求權，且附表三編號1至150、158、160之原告，就系爭建物之借名登記契約終止後之返還請求權均屬可分，是此部分不必與康寧大廈其他區分所有權人一同起訴、應訴之必要，故此部分原告起訴當事人適格並無欠缺，應可認定，先予敘明。

(二)經查，系爭建物所在大樓起造人為訴外人蔡振錦、陳古俊，系爭建物於62年4月4日新建完成後即登記在蔡振錦、陳古俊名下，權利範圍各為1/2，嗣於81年1月29日以贈與為原因登記在黃愛卿、周幸雄及林秉彬名下，權利範圍各為1/3，黃愛卿於82年8月4日以贈與為原因移轉名下系爭建物1/3所有權予黃愛美;林秉彬過世後其名下系爭建物1/3所有權由訴外人李碧珍所繼承，李碧珍嗣後於103年12月23日簽立贈與契約書，將系爭建物所有權持分1/3贈與林郁城。而周幸雄部分則於111年7月8日以贈與為原因登記在葉瀞文名下。故系爭建物目前登記所有權人為黃愛美、林郁城、葉瀞文，權利範圍各1/3等情，有系爭建物土地登記申請書、移轉契約書、贈與稅免稅證明書、建築改良物登記簿影本、建物登記公務用謄本、異動索引、建築物使用執照申請書等資料在卷可稽(見本院卷一第85頁至第122頁、第311頁)，且為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真。

(三)從系爭建物前開權利範圍變動之過程可知，系爭建物確係於興建完成時即先登記在起造人蔡振錦、陳古俊名下，後於81年1月29日再以贈與為原因登記在黃愛美、林秉彬、周幸雄名下，權利範圍各1/3。林秉彬過世後由李碧珍繼承，李碧珍後於103年12月23日簽立贈與契約書，將系爭建物所有權持分1/3贈與林郁城，贈與契約書內即載明系爭建物屬康寧大廈全體住戶共用而借名登記在贈與人李碧珍名下，現贈與人願將前開建物所有權無條件返還康寧大廈，登記予「康寧大廈重建委員會」主任委員林郁城先生名下，並以「贈與」為登記原因辦理所有權移轉登記等語，且林郁城亦於104年1月16日與康寧大廈管委會簽立協議書並經公證，記載系爭建物早年因故未移轉予各主建物所有權人，後經管委會多方協商，決議先行借名登記在林郁城名下，系爭建物非屬林郁城個人財產，林郁城僅為登記名義人，因系爭建物目前僅1/3登記在林郁城名下，待日後全部登記在林郁城名下，康寧大廈管委會應協同林郁城無償返還康寧大廈全體建物所有權人等情，有贈與契約書、建築改良物所有權贈與移轉契約書、臺灣臺北地方法院所屬民間公間人林金鳳事務所認證書、協議書在卷可稽(見本院卷一第43頁至第53頁)，與原告所述情節相符，足認原告主張系爭建物早年係登記在起造人名下，後因起造人欲離開台灣，故而先行將系爭建物借名登記在當時之區分所有權人黃愛美、林秉彬、周幸雄名下，系爭借名登記確實存在等語，實屬有據，堪以採信。

(四)另參康寧大廈管委會80年8月10日管理委員會會議紀錄中記載「…(四)本大廈各電梯之走廊，據悉所有產權仍屬原建設公司所有，為顧慮再次發生大廳同樣情事，應設法向原業主蔡振錦先生，辦妥該部份產權，因蔡先生為菲列賓華僑，連絡不易，事先由管理處蒐集資料，然後與其協商辦理」(見本院卷一第167頁);於82年6月25日予住戶之通知中亦記載:「…本大廈有部份公共設施之產權，因當時建築法規不夠完整，而發生產權不清現象，現發覺大廈前廳左右門之產權

(改良物五三.一七六坪)，仍屬原建設公司所持有，經上屆委員會與其協調，結果同意以無條件贈予過戶給本大廈全體住戶因時間匆促。當時暫由委員三人，以代表人身分辦理過戶手續。為爾後避免發生產權糾紛，極應重新辦理持分過戶給全體住戶。…」(見本院卷一第171頁);另於103年12月23日第十九屆第十一次委員會暨重建會中，針對系爭建物做出決議「…松江路289號(二號梯)及293號(一號梯)進出口建物於民國78年被賣掉，經林前主委秉彬等極力奔走，最後法院判歸還大廈，因當時未成立管委會，且大廈起造者又急著離開台灣回僑居地，趕緊以林秉彬、周幸雄、黃愛美等三人名登記，而林前主委秉彬繼承人李碧珍委員無償率先辦理歸還程序，本會特此代表全體住戶感謝，並決議於住戶大會頒發感謝匾，以感恩林前主委秉彬為大樓的付出及夫人『大公無私、愛人廣被』精神，另周幸雄、黃愛美等二人正追蹤協調辦理中」(見本院卷一第31頁);104年1月23日康寧大廈第二十屆第一次區分所有權人大會暨改選紀錄中亦記載:「五、討論提案(一)中心議題:案由:康寧大廈『一及二號梯住戶出入口』大門公設問題之研議。…2、289及291號之建物原為大廈門廳公設，因早期政府法令不周延，而被誤賣，幸經已故主委林秉彬努力周旋，奔走法院訴訟之下，判歸還康寧大廈，因大廈非法人，無法登記為所有權人，又受限於起造人急著離開台灣，返回僑居地，臨時以林秉彬、周幸雄及黃愛美等三人名義辦理登記，再俟適當時間辦理歸還全體區分所有權人。…4、289及291號之建物借名登記在林郁城名下，僅為登記名義人，非屬個人財產，前開建物應依現狀交由管委會管理，且所有權狀亦應由管委會保管，其每年應繳納之房屋稅及相關應負擔之費用等，皆由管委會處理繳納。…6、該二筆建物另外登記人周幸雄及黃愛美二位應積極協調歸還建物事宜，以利大廈推動改建工作。…」並經區權人決議通過，前開會議紀錄並經臺北市政府建管處公寓大廈管理科報備而同意備查等情，亦有臺北市政府104年3月6日府都

建字第10465942700號函、康寧大廈管理委員會函、報備資料及區權會議紀錄在卷可佐(見本院卷一第331頁至第353頁)。且系爭建物歷年來之房屋稅皆為康寧大廈管委會所繳納，亦有房屋稅繳款書可佐(見本院卷一第35頁至第41頁、第183頁至第213頁)，均足認系爭建物多年來即供康寧大廈使用，僅係借名登記在周幸雄名下等情，應屬可採。

(五)再參證人即訴外人尤健雄到庭證稱:伊從94年3 月到106 年3月左右，擔任康寧大廈管理委員會總幹事，伊非住戶，是單純擔任管委會的總幹事。管委會的會議記錄，從伊94年到任後，都是由伊做紀錄及整理，其他的工作內容就是管理大樓的雜事，包含所有權人的資料、繳交該繳的費用，包含房屋稅，本件這兩個梯廳的房屋稅都是由管委會來繳交。總幹事除了要做會議記錄外，也要去執行會議中所決議的事情。(提示103年12月23日會議紀錄，鈞院卷第31頁原證2)關於會議中之四、討論提案(八) 內容提到借名登記一事，該份會議紀錄是伊所製作的，就提案8，當時管委會有成立一個都更改建委員會，伊必須去了解整棟大樓的產權問題，主委告訴伊，大樓前面兩個梯廳的問題要伊趕緊去找人處理，伊問了趙興東之後才知道，當時是因為起造人趕著出國移民，當時這兩個梯廳是掛在起造人的名下，所以管委會要找三位委員，把梯廳登記在三位委員的名下，因為如果起造人一出國，但梯廳的名義沒有辦理過戶，會導致以後都無法改建，所以就登記在這三位委員的名下，當時林秉彬是大樓的委員，知道梯廳產權是屬於全體住戶，所以對於要把梯廳產權辦理過戶給大廈的住戶沒有意見。黃愛美是伊每次收管理費時都有跟黃愛美提起，梯廳的產權要趕快還給管委會全體住戶，黃愛美說會跟管委會討論。當時伊有打電話給周幸雄，第一次打給周幸雄時，周幸雄說他知道，周幸雄說看管委會有什麼表示，至於表示什麼，意義很深伊不清楚，第二次再打給周幸雄時就聯絡不到了，後來是找趙興東問周幸雄的電話，趙興東是管委會成立後最資深的總幹事，是伊前兩任的

總幹事，對康寧大廈建物非常了解，所以當時伊有順便問趙興東，為何大樓前面的梯廳會過戶給林秉彬、黃愛美、周幸雄三位，而不是給管委會，趙興東說因為起造人急著出國移民，不趕快過戶的話，以後大樓改建找不到起造人會沒有辦法進行，當時因為林秉彬、黃愛美、周幸雄都是委員，所以由他們三位出面，將梯廳登記在這三位的名下。趙興東當時有告訴伊，梯廳的產權雖然登記在林秉彬、黃愛美、周幸雄名下，但應該要返還給全體住戶，因為梯廳的產權本來就是全體住戶的，伊還記得趙興東有說，如果拖到下一代會更複雜。(提示原證16，本院卷第355 頁至第363 頁）這份對話內容是伊於98年10月23日跟趙興東的對話內容，當時因為伊找不到周幸雄，所以才會找趙興東來管委會的辦公室，當時要錄音伊有跟趙興東說，之後有把錄音檔交給管委會。(提示原證9、10，本院卷第177頁至第181頁）照片上的梯廳就是289 號及293 號的位置，這個梯廳是平常大樓住戶的進出口。…伊在職期間，從94年到106 年期間，289 號及293 號的房屋稅都是伊幫管委會去繳納，錢是管委會支出的，不是林秉彬、黃愛美、周幸雄繳的等語(見本院卷一第377頁至第380頁)，並有尤健雄與康寧大廈前主委趙興東之對話錄音譯文在卷可佐(見本院卷一第355頁至第363頁)，與原告主張之情節相符，堪認系爭建物確係借名登記在周幸雄名下。

(六)復參系爭建物所在位置為康寧大廈一樓大廳及門外之騎樓，多年來即供康寧大廈區分所有權人所使用等情，有系爭建物照片、建築設計圖、臺北市中山地政事務所113年8月22日北市中地籍字第113701634號函附系爭建物測量成果圖在卷可稽(見本院卷一第177頁至第181頁、第313頁至第319頁、第393頁至第398頁)，自始至終均未供做住家使用。證人尤健雄亦證稱:在伊到任前，康寧大廈是沒有保全的，後來是從93年10月才開始僱用保全，前面的梯廳都是保全在駐守，之前是管理員，但都是作為梯廳使用等語(見本院卷一第382頁)。被告雖辯稱系爭建物係因60年間周幸雄與蔡振錦同為

泛亞飯店之股東，相交甚篤，之後蔡振錦建造康寧大廈，周幸雄因與蔡振錦為朋友關係而買受其中一戶，之後因泛亞飯店倒閉，周幸雄受有投資損失，蔡振錦為彌補，因系爭建物位於道路旁可為店面做小生意之用，故將系爭建物移轉登記予周幸雄，後因周幸雄身體不佳無法開店等語，惟此部分未見被告提出任何資料為據，且依周幸雄所述，蔡振錦係因彌補周幸雄之投資損失、為讓周幸雄可做生意使用故而移轉系爭建物，然為何僅移轉系爭建物1/3所有權而未移轉全部所有權?如此周幸雄要使用系爭建物，仍需取得其他共有人之同意，如何能單獨讓周幸雄做為店面使用?且系爭建物從興建之初便供康寧大廈做為一樓梯廳使用，未曾見周幸雄有何反對之意見，均足認被告所辯，顯與事實不符，洵乏所據，難認可採。至被告請求至現場履勘系爭建物，待證事實為系爭建物僅有一小部分為騎樓等情，難認有何必要，不應准許，附此敘明。

(七)又按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意為不符真意之表示而言，若雙方均無欲為其意思表示所拘束之意而表示與真意不符之意思者，即為通謀而為虛偽意思表示（最高法院50年台上字第421號裁判意旨參照)。原告主張周幸雄明知系爭建物為借名登記，卻與葉瀞文通謀而為虛偽意思表示，於111年7月8日將系爭建物以贈與為原因登記在葉瀞文名下等語，雖為被告所否認。惟查，系爭建物確係借名登記在周幸雄名下，且系爭建物長期以來均供康寧大廈梯廳使用等情，業於前述;而觀之葉瀞文對於系爭建物之使用用途完全不知悉，於113年2月1日庭呈之民事答辯(一)暨反訴狀中陳述系爭建物用途供住家用，具獨立門牌，否認系爭建物為出入騎樓位置、供大樓住戶使用等情(見本院卷一第133頁)，衡以常情，一般人若受贈不動產，理應至現場查看不動產狀況、用途為何，而葉瀞文於111年受贈至本件起訴，均不知悉系爭

建物之狀況，且長期以來亦未曾繳納過系爭建物之房屋稅等費用，綜觀上開各情，足認葉瀞文與周幸雄均明知系爭建物為借名登記之情況下，在管委會履次催討下，通謀為虛偽意思表示，將系爭建物以贈與為原因登記在葉瀞文名下，以規避管委會終止借名登記後、周幸雄需返還系爭建物之義務，故被告間雖有贈與系爭建物之形式，但無成立贈與契約及移轉系爭建物所有權之真意，應認原告主張被告間關於系爭建物之贈與及移轉所有權登記係出於通謀虛偽意思表示而為，堪予採認。

(八)綜合上述，原告主張被告於111年7月8日間就系爭建物之贈與及所有權移轉登記，係基於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效等語，洵屬有據。而周幸雄既為系爭建物之所有權人，本得依民法第767條第1項所有物妨害排除請求權之規定，訴請葉瀞文塗銷系爭建物於111年7月8日以贈與為原因所為之所有權移轉登記，惟周幸雄怠於行使該權利，原告基於借名登記契約債權人之身分，依據民法第242條之規定，以自己名義代位周幸雄行使，自無不可。再者，原告主張以112年12月14日民事起訴狀為終止借名登記契約之意思表示，周幸雄並於113年1月12日收受該書狀(見本院卷一第75頁)，可認該借名登記契約業經原告終止，則原告類推適用民法第541條第2項規定，請求周幸雄將因借名登記契約而登記於其名下之系爭建物，依附表三「應受登記權利範圍」欄所示比例，移轉登記予附表三編號1至150、158、160所示之原告，即屬有據，應予准許。

四、反訴部分得心證之理由:

系爭建物係借名登記在周幸雄名下，且於111年7月8日被告間就系爭建物之贈與及所有權移轉登記，係基於通謀虛偽意思表示而為，應屬無效等情，業經認定於前，則被告辯稱系爭建物為葉瀞文所有，遭原告無權占用，請求原告將系爭建物回復原狀予全體共有人，並給付相當租金之不當得利予被告等語，洵無所據，應予駁回。

五、綜上所述，系爭借名登記關係確係存在，又被告間就系爭建物於111年7月8日所為贈與之債權行為及所有權移轉之物權行為均為通謀虛偽意思表示，是原告主張終止系爭借名登記關係，請求確認被告就系爭建物所有權於111年6月28日所為贈與債權行為及於111年7月8日以贈與為登記原因所為所有權移轉登記物權行為，均無效;葉瀞文應將系爭建物所有權於111年7月8日所為所有權移轉登記予以塗銷，並回復周幸雄所有;周幸雄應將系爭建物按附表三「應受登記權利範圍」欄所示比例移轉登記予編號1至150、158、160所示之原告等語，均有理由，應予准許。原告先位之訴即有理由，則備位之訴即毋庸審酌，附此敘明。至被告反訴請求康寧大廈管委會等5人應將系爭建物回復原狀返還葉瀞文及其他全體共有人；康寧大廈管委會等5人應給付周幸雄81萬7,994元，及自民事答辯㈠暨反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；康寧大廈管委會等5人應給付葉瀞文39萬1,536元，及自民事答辯㈠暨反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並應自113年2月2日起至返還系爭建物之日止，按月給付葉瀞文2萬148元等語，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第五庭　　法　官　賴淑萍

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　李昱萱

附表一：（日期紀元均為民國，面積單位均為平方公尺）								
編號	建號	建物門牌	建物坐落地號	建築式樣房屋層數、主	建物面積		權利範圍	所有權人
					樓層面積	附屬建		

				要建築材料及主要用途		物用途及面積		
1	989	臺北市○○區○○路000號	臺北市○○區○○段0○段000地號	鋼筋混凝土造11層樓、住家用	1層樓：55.62 總面積：87.88	騎樓：32.26	1/3	黃愛美
							1/3	林郁城
							1/3	葉瀞文
2	992	臺北市○○區○○路000號	臺北市○○區○○段0○段000地號	鋼筋混凝土造11層樓、住家用	1層樓：55.62 總面積：87.88	騎樓：32.26	1/3	黃愛美
							1/3	林郁城
							1/3	葉瀞文

附表二：（日期紀元均為民國，幣別均為新臺幣）				
所有權人	提起反訴前5年之持有期間	持有時間	回溯5年相當於租金之不當得利	計算式（小數點下四捨五入）
周幸雄	108年2月2日至111年6月18日	3年4月17日（即40又17/30月）	81萬7,323元	1,137元×17.72坪×(40+ 17/30)月=81萬7,323元
葉瀞文	111年6月19日至113年2月1日	1年7月13日（即19又13/30月）	39萬1,536元	1,137元×17.72坪×(19+ 13/30)月=39萬1,536元