

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第478號

原告 蔡昆福

訴訟代理人 蘇得鳴律師

被告 蔡逸彥

訴訟代理人 鍾亞達律師

上列當事人間終止借名登記等事件，本院於民國114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第一項原為「確認原告與被告間就如附表所示不動產之借名登記法律關係不存在」等語，嗣於民國113年10月4日以民事準備(一)狀暨調查證據聲請狀變更為「確認原告就如起訴狀附表所示之不動產為原告及被繼承人許美惠之全體繼承人共有」等語，經核其聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，仍係關於如附表所示不動產所生之爭執，揆諸上揭規定，尚稱相符，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告與妻子即被繼承人許美惠為被告的父母，被繼承人許美惠於97年12月24日過世。早年原告夫妻辛苦打拚下共同購買取得台北市二層樓花園洋房，於77年間與啟太建設公司(下稱啟太公司)合建為現今7層樓房屋(下稱系爭建物)，原告夫妻則分配到房屋之1、5、6及7樓，當時考量到稅務及家庭財務管理原因，故夫妻共同決定除1樓登記為許美惠名下，其

01 餘以借名登記方式將5樓登記於大兒子蔡逸民名下，6樓登記
02 於當時未成年的二兒子即被告名下(即台北市○○區○○段
03 ○○段000地號土地及其上同地段地2693號建號建物，下稱
04 系爭不動產)，7樓則登記於三兒子蔡逸懷名下。

05 (二)上開系爭建物落成後由原告夫妻共同負擔貸款及各項稅捐，
06 其中1、5樓出租補貼家用，而6樓名義上登記在被告名下，
07 系爭不動產一切管理處分權限均由原告及妻子共同行使，又
08 被告自成年出國後從未回來居住於此，且對系爭不動產自始
09 從未行使過任何管理及處分權限，被繼承人許美惠於97年間
10 過世，原告繼續居住在系爭不動產至今。系爭不動產於98年
11 間設定房屋抵押貸款1200萬元，房屋貸款全部由原告繳納，
12 而原告夫妻送被告出國唸書時，被告在美國每學期的學費、
13 雜費及被告與配偶全家在美國所需，一切生活費皆由原告提
14 供，有永豐銀行放款往來明細、貸款扣款存摺封面影本、許
15 美惠訃聞、舊戶籍謄本、原告退休前同事寄來住所賀卡、系
16 爭不動產房屋稅單、被告簽具證明書等文件可證。

17 (三)被繼承人許美惠過世後，兩造父子關係漸行漸遠，被告成年
18 後長住在美國至今未曾回國探視，原告已86歲，被告竟然藉
19 故發來email以收回自用為由，命令原告搬離系爭不動產否
20 則要「強制驅除」，原告實在感到非常心痛，系爭不動產從
21 頭到尾都是由原告夫妻自行管理、使用及處分，而被告從未
22 就系爭不動產支付分文，被告自小受到父母努力栽培長大，
23 且在美國一切生活費皆由父親即原告提供，今日被告竟然藉
24 故要「強制驅除」，原告非常痛心。為此原告以起訴狀為通
25 知被告終止如起訴狀附表所示不動產的借名登記法律關係，
26 因許美惠已過世，故其持分應登記為全體繼承人名下。

27 (四)依卷內證物已可推論原告與被告間存在借名登記法律關係，
28 且原告以起訴狀送達作為終止契約之通知。按委任關係，因
29 當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅，於許美惠部
30 分委任關係自死亡時起消滅(民法第550條)，則系爭不動產
31 應歸屬原告及被繼承人許美惠之全體繼承人共有。且借名登

01 記法律關係，有證人蔡逸民、蔡逸懷證詞可為證明，系爭不
02 動產在建成之初係父母共同決定借用當時未成年的被告名義
03 登記，登記後父母也實際居住使用，另外二層5、7樓登記名
04 義人蔡逸民、蔡逸懷也分別表明其對房屋無處分權，5樓之
05 登記名義人蔡逸民明白表示5樓自始自終都是父母在處理，
06 其根本不過問這間房子的事情；而7樓登記名義人三弟蔡逸
07 懷也表示7樓若未經父親同意前，不會出賣房屋，佐證系爭
08 不動產自登記後，仍由原告及被繼承人許美惠管理、使用及
09 處分。而被告定居在美國未回台居住，今日卻藉詞「要收起
10 來自用」為由，意圖把原告趕出現在居住之系爭不動產，其
11 權利之行使，並非正當。

12 (五)被告雖辯稱系爭不動產是許美惠單方面與「震昌工程股份有
13 限公司」合建，並由許美惠單方面擔任被告法定代理人，並
14 將系爭6樓贈與被告因此登記在被告名下等語，顯非實在。
15 因系爭不動產係由原告偕同妻子與啟太建設公司合建，雙方
16 同意拆除舊屋興建新屋，拆除舊屋後由許美惠提供土地，由
17 原告提供改建費用，改建經過由原告夫妻共同為之，此有啟
18 太公司原本董事長黃俊榮聲明書可證，被告稱許美惠單方面
19 與「震昌工程股份有限公司」合建等語，與事實不符。

20 (六)被告片面稱係被繼承人許美惠單方面決定將系爭不動產「贈
21 與」未成年被告，並無任何舉證。實則被告自成年後即出國
22 未回，且在證人蔡逸懷結婚後，原告夫妻即搬入系爭不動產
23 居住，有證人蔡逸民證述可佐，且原告夫妻居住於系爭不動
24 產概由自己決定，不需要告知被告，且被告並無任何決定權
25 利，亦有證人蔡逸懷證述可佐，則被告對於系爭不動產顯然
26 無任何管理處分之權，僅名義上登記為其所有而已，且更何
27 況被告就「許美惠贈與被告」一事也無任何舉證。

28 (七)系爭不動產曾向永豐銀行辦理貸款，後續由原告以名下財產
29 及工作收入匯入被告名下於永豐銀行放款帳號「000-000-00
30 00-0000」號帳號供銀行按月扣款，且考量利息較高，還款
31 過程中原告先償還本金以減少貸款金額，有還本紀錄4紙可

01 以佐證(2017年11月8日還本30萬元、2020年8月7日還本50萬
02 元、2021年8月30日還本30萬元、2022年10月31日還本30萬
03 元)，此節可與永豐銀行放款明細核對無誤，原告想辦法籌
04 措金錢以償還系爭房屋之貸款，被告身在美國完全不知道原
05 告身為父親如何為兒子籌措金錢的辛勞。

06 (八)又舊法夫妻財產制，不能證明為妻特有財產者，則歸夫所
07 有，民法1016、1017條規定雖然於74年修正，但因修正前已
08 發生且現尚存在聯合財產中不屬於妻之原有財產及妻之原有
09 財產部分仍由夫繼續享有，即修法後因施行法針對修正前已
10 發生未另為規定，至85年司法院大法官釋字第410號解釋：
11 「致使在修正前已發生現尚存在之聯合財產，仍適用修正前
12 之規定，由夫繼續享有權利，未能貫徹憲法保障男女平等之
13 意旨。對於民法親屬編修正前已發生現尚存在之聯合財產
14 中，不屬於夫之原有財產及妻之原有財產部分，應如何處
15 理，俾符男女平等原則，有關機關應儘速於民法親屬編施行
16 法之相關規定檢討修正」並未宣告違憲，也未宣告定期失
17 效，僅諭知應檢討修正。

18 (九)因此，系爭改建前舊屋為夫妻婚後購入，顯非許美惠之特有
19 財產，被告稱許美惠可單獨決定贈與，明顯與法不符。本件
20 如認終止借名登記有理由，自應按夫妻婚後財產方式處理，
21 即原告得請求系爭房屋權利二分之一，其餘部分則歸被繼承
22 人許美惠之全體繼承人共有。

23 (十)被告主張其名下1樓產權，是在被繼承人許美惠過世後抽籤
24 而來，然此部分似與系爭不動產權利無關，簡言之系爭不動
25 產係借名登記法律關係，而1樓是自始登記在許美惠名下，
26 二者間並無必然關係，被告過度解讀1樓是借名登記關係，
27 但原告未主張1樓借名登記許美惠，被告所辯與本案無關。

28 □被告稱當初房屋落成後，由許美惠自己保留一戶，將其餘三
29 戶贈予三名兒子作為起家厝，假處分主張與起訴不同。然被
30 告以上所辯並不合常理，所謂的起家厝是姓許的還是姓蔡的
31 起家厝？依被告抗辯要旨，似認為父親對婚姻狀態或系爭動

01 產產權沒有付出，但此假如為真，為何要將分到的5、6、7
02 樓登記給姓蔡的人？為何要將5、6、7樓作為蔡家的起家厝？
03 被告所辯完全不合理。被告在針對假處分提起抗告時，原告
04 已提起本案訴訟，且法院也將本案訴訟卷及假處分卷一併送
05 高院審理，高院也實質審理完畢，並駁回抗告，續再抗告至
06 最高法院仍駁回而確定，被告就假處分各項主張均無理由，
07 有裁定三份可為參照，今被告再執假處分有疑慮，法院應已
08 無庸審酌。

09 □為此依終止借名登記法律關係(類推民法541條第2項關於委
10 任規定之返還請求權)、民法第1148條關於繼承法律關係，
11 請求確認系爭不動產為原告及被繼承人許美惠全體繼承人共
12 有。

13 □並聲明：

14 (1)確認原告就如起訴狀附表所示之不動產為原告及被繼承人許
15 美惠之全體繼承人共有。

16 (2)被告應將如起訴狀附表所示不動產應有部分二分之一移轉登
17 記予原告。

18 (3)被告應將如起訴狀附表所示不動產應有部分二分之一移轉記
19 予被繼承人許美惠之全體繼承人。

20 二、被告答辯意旨略以：

21 (一)系爭建物起造之始即77年時，即係以被告亡母許美惠擁有土
22 地並與建商震昌公司合建，由許美惠及被告之三兄弟分別擔
23 任起造人，其後並於78年1月6日分別將1樓、5樓、6樓、7樓
24 登記於許美惠、被告哥哥蔡逸民、被告蔡逸彥、被告弟弟蔡
25 逸懷名下，實質上係贈與當時均未成年兄弟三人所有、並均
26 由許美惠擔任法定代理人，兄弟三人於各樓層房產登記於其
27 名下後，兄弟三人均分別持有至今。

28 (二)原告蔡昆福於74年間以其自己名義另於臺北市永吉路以提供
29 自己名下土地之方式與其他建設公司進行合建，合建後分得
30 臺北市○○路00巷00號一、二樓，亦均登記於自己名下。換
31 言之，與本件系爭建物合建案對照下，可知原告與許美惠間

01 就其名下土地均為分別管理合建，許美惠未插手蔡昆福名下
02 土地之合建分配，原告於許美惠土地未有何共有共同出資情
03 形，是以許美惠如何就系爭建物與其他因提供名下土地合建
04 取得建物為安排，本非原告所得涉足，原告也未曾參與。

05 (三)姑先不論原告於另案假處分聲請狀中主張其「買下」系爭建
06 物都難謂為真實，且與本件主張矛盾。進步言之，倘原告於
07 起訴狀中所稱「系爭建物買下後因考量稅務及家庭財務管理
08 的原因，以借名登記之方式將上開房屋登記於大兒子蔡逸民
09 名下，六樓登記於尚未成年的二兒子即被告名下，七樓則登
10 記於三兒子蔡逸懷名下」等語，原告應指出「稅務及家庭財
11 務管理」實際究竟所指為何，否則僅流於空泛而令人難明實
12 際內容。如其所陳為真，自當能釋明當時究係出於何種原因
13 規劃、為節省何種稅款及金額為何，方才決定將系爭建物借
14 名登記於被告等人名下，原告卻所言空洞，歷來未見充分之
15 主張，其主張實不足採信。

16 (四)依社會一般常情，當時應係許美惠於與建商合建取得4戶權
17 利，故決定除自己保留1戶，將其餘3戶均贈與予三名兒子，
18 作為起家厝方為合理，蓋其無可能為排除被告即二兒子蔡逸
19 彥、卻僅將房產贈與其他二名兒子與配偶蔡昆福，然後卻又
20 借被告之名為所有權登記之可能性，然原告於另案假處分卻
21 為此等悖於常理之主張，後於本件借名登記訴訟中又變更其
22 說法稱三名兒子名下三戶均為借名登記，說詞反覆。

23 (五)原告主張系爭不動產原係由與許美惠共有借名登記於被告名
24 下，惟由蔡逸民、蔡逸懷證詞內容觀之：

25 (1)證人蔡逸懷證稱於母親還在世時：「我媽身體不好，希望家
26 庭團圓，所以分三戶，給三兄弟住」、「我父親曾經說過，
27 這個房子分別登記三兄弟，以後要孝順，講的內容跟我媽媽
28 講的一樣」、「現在7樓登記你名下，以後要出售，是否要
29 原告同意」，證人蔡逸懷係稱「他沒同意我也不敢賣，我會
30 徵得他同意」、「原告告訴過我，要我不要賣，因為這房子
31 價值很高，不要賣，以後會增值」等語，足見原告與許美惠

01 認知上都認為系爭建物之5、6、7樓登記在三兄弟名下，就
02 已經是給三兄弟所有權，並沒有跟三兄弟間成立借名登記契
03 約之法律關係，且證人蔡逸懷並非稱7樓房屋不屬於己或係
04 屬於原告所有，亦可證明證人蔡逸懷7樓房屋不存在與原告
05 間之借名登記關係，蓋倘該7樓房屋係屬於原告所有，證人
06 理應會稱「那是爸爸的房子，我沒有權利出售」等語，是
07 以，原告建議證人蔡逸懷不要賣的原因僅係因為將來還會增
08 值，並非因為原告方為7樓房屋之所有權人。況證人蔡逸懷
09 亦稱其並未就7樓房屋向原告支付任何租金，亦可見雙方並
10 無何借名登記關係之約定存在。

11 (2)證人蔡逸民稱「5樓是我名字，我在5、6年前拿去貸款，買
12 債券使用，借了1000多萬，目前剩餘600多萬」等語，足見
13 證人蔡逸民辦理貸款、設定抵押權與清償欠款等事宜，均無
14 須另行徵得原告同意，原告甚至並不知情亦未曾擔任5樓房
15 屋貸款連帶保證人。倘原告與蔡逸民間就5樓房屋有借名登
16 記關係存在，蔡逸民自無可能於未徵得原告同意自行辦理房
17 屋貸款作為買債券投資之用，是此亦應無借名登記關係存
18 在。而蔡逸民雖將其名下5樓房屋提供予原告收取租金，惟
19 就被告所知，蔡逸民目前應係住於原告名下位於郵政新村房
20 屋，且並未支付原告租金，是以可能雙方是約定以此等方式
21 代替證人原應向原告支付之租金，併予敘明。

22 (3)被告當年曾以自己名義就系爭不動產設定抵押權，向永豐銀
23 行貸款新台幣1200萬元，旋即匯往被告於美國帳戶以支應其
24 於美國生活所需，且原告就此等過程完全知情。倘原告真為
25 實際上所有權人，實完全不可能放任被告將系爭房屋設定抵
26 押並將款項匯往國外之被告帳戶。

27 (4)證人蔡逸民稱「媽媽過世時，當時5、6、7樓並未抽籤。當
28 時抽籤的只有1樓跟媽媽臺中的不動產1樓、2樓各有兩間還
29 有一個小別墅在臺中梧棲」、證人蔡逸懷亦稱「我母親過世
30 後，遺產分配時，將1樓分給我二哥。當時是用抽籤的，當
31 時有大哥、二哥、父親、小舅在場，我們三兄弟抽籤」等

01 語，但此與原告稱系爭建物一樓為經原告妻子與全家人協商
02 後登記於被告名下等語，與二名證人證詞並不相符，證人證
03 詞顯與原告主張有巨大出入，顯見原告主張並非實在。且證
04 人證詞除可證明原告主張不實，亦可從證詞之中推知許美惠
05 名下不動產均為其個人遺產，且於其過世當時已經由包括原
06 告在內之全體繼承人協議分割完畢；至於5、6、7樓房屋，
07 則所有權與許美惠無涉，並不在許美惠遺產範圍內，故於全
08 體繼承人討論遺產分割方式時，才會完全未提及關於5、6、
09 7樓房屋之分配。

10 (5)由此足見，原告係因蔡逸彥欲出售系爭房屋，因不希望其所
11 居住房屋出售，方向法院聲請假處分並且臨訟杜撰理由，但
12 由於並非事實而導致其主張前後矛盾，並且與所聲請傳喚證
13 人證述亦不相符；況且，除非原告能證明臺北市○○街000
14 巷00號整棟大樓於78年1月改建完成後所取得之1、5、6、7
15 樓區分所有建物實質上均屬於原告與其配偶所共有，並且分
16 別借名登記於許美惠(1樓)、蔡逸民(5樓)、被告(6樓)與蔡
17 逸懷(7樓)名下，否則整體主張即全然不合邏輯，蓋1樓部分
18 明顯屬於許美惠之遺產已經全體繼承人協議以抽籤方式分割
19 遺產並經找補確定已如上所述，5樓、7樓部分外觀上亦未見
20 有何借名登記於證人名下之情形存在，豈有獨獨6樓部分存
21 在借名登記關係之可能性？再者，原告與其配偶雖曾就各區
22 分所有建物有管理權而掌管部分出租事宜與租金之收取，然
23 此無非係因為當初房屋所有權係由許美惠贈與而來，況證人
24 蔡逸民自行以5樓房屋辦理貸款、證人蔡逸懷證稱住7樓無須
25 支付房屋租金或對價，均可證明5、7樓實質所有權亦非原告
26 所有，是以三兄弟過去就管理上未積極以所有權人地位主張
27 其權利而已，尚不足以單以之證明房屋所有權之歸屬。

28 (6)原告蔡昆福名下尚有其他諸多房地，實難謂其因「稅務及家
29 庭財務管理」考量將系爭房屋「借名登記」於被告名下有何
30 具體、合乎邏輯之理由；先前原告蔡昆福甚至曾透過被告配
31 偶向被告轉達購買系爭房屋意圖，惟被告並無此意而已，此

01 事亦證明原告主觀上明知系爭房屋並非為其所有，根本並無
02 借名登記之情形。實際上，被告係由於不忍見亡母曾居住系
03 爭不動產被原告新女友入住，故方要求原告搬離轉而住原告
04 名下其他房屋。是以，原告主張均非實在，所主張借名登記
05 等語均無理由。

06 (六)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出台北市○○區○○段○
09 ○段0000號建號建物謄本、台北市○○區○○段○○段000
10 地號土地謄本、永豐銀行放款往來明細、貸款扣款存摺封
11 面、配偶許美惠訃聞、年節賀卡、房屋稅單、被告出具證明
12 書、被告寄發EMAIL信件、還款紀錄暨收執、啟太建設股份
13 有限公司原董事長黃俊榮聲明書、照片、台灣台北地方法院
14 112年度全字第430號假處分裁定、台灣高等法院113年度抗
15 字第113號民事裁定、最高法院113年度台抗字第545號民事
16 裁定等文件為證(113年度北司補字第944號卷第17-56頁，下
17 稱調解卷)(本院卷第145-149、201-203、253-264頁)；被告
18 則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出系爭不動產
19 使用執照、地政資訊網路服務系統查詢內容、台北市○○區
20 ○○路00巷00號1、2樓登記資料、借款約定書、永豐銀行匯
21 出匯款申請書、原告名下不動產資料、駐西雅圖台北經濟文
22 化辦事處文件證明、系爭不動產之歷史謄本資料等文件為證
23 (本院卷第65-94、101-104、111-130頁)；是本件所應審究
24 者為：系爭不動產之實際所有權人為何？原告主張兩造間就
25 系爭不動產存在借名登記關係，並以起訴狀作為終止借名登
26 記關係之意思表示，有無理由？原告以借名登記契約終止為
27 由，依繼承規定請求被告將系爭不動產1/2移轉予原告、1/2
28 移轉予被繼承人許美惠之全體繼承人，有無理由？以下分別
29 論述之。

30 (二)就系爭不動產實際所有權人之部分：

31 (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

01 義登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為出名
02 登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
03 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
04 其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘
05 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
06 約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法
07 院99年度台上字第1662號)。又借名登記者，既是當事人約
08 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
09 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。惟土地登記名義
10 人即為土地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義
11 人非土地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記
12 者，自應就何時何地與何人以何方式及有無為借名之要約承
13 諾與意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實
14 負舉證責任(最高法院96年度台上字第2329號)。

- 15 (2)經查，系爭不動產之所有權人部分，依台北市松山地政事務
16 所函覆有關係爭建物及系爭不動產歷史異動索引資料乃以：
- 17 ①系爭不動產坐落土地(即台北市○○區○○段○○段000地
18 號土地)於67年3月22日登記為訴外人朱蘇鳳所有(權利範圍
19 全部)，於77年11月26日與同地段第475、476、479、480、4
20 83等地號土地合併後，其中許美惠、被告、蔡逸懷、蔡逸民
21 等人亦於同日登記為所有權人(權利範圍各為10000分之37
22 4)；②就系爭建物即原二層樓房之加強磚造建物(台北市○
23 ○區○○段○○段00○00○000○000○000○000○號房屋)
24 於54年間分別由訴外人許樹藩、黃桂英、梅少達、林振亞、
25 廖翰飛、張德臣興建，就其中56號建物部分於67年7月10日
26 以買賣為原因移轉登記予許美惠(登記原因發生日期為67年5
27 月10日)，並於67年5月5日以拆除為登記原因予以註記(登記
28 原因發生日期為67年4月27日)後，再於77年11月22日為滅失
29 之登記(登記原因發生日期為77年11月22日)，又於77年間由
30 震昌公司興建完成7層樓之系爭建物(登記原因)後，於78年1
31 月6日以「第一次登記」為登記原因分別將其中第1層登記為

01 許美惠所有、第5層登記為蔡逸民所有、第6層登記為被告所
02 有、第7層登記為蔡逸懷所有，有土地、建物登記謄本及土
03 地人工登記簿、異動索引、使用執照在卷可按(本院卷第65-
04 74、87、111-129頁，限閱卷第5-58頁)，是就上開土地及建
05 物登記資料，原告自始均未曾為土地或建物所有人、起造人
06 或登記名義人，且兩造就此記載均不爭執，自堪信為真實。

07 (3)原告雖以民法第1016、1017條規定修正前規定，系爭改建前
08 舊屋為夫妻婚後購入，顯非許美惠之特有財產，仍應由夫即
09 原告繼續享有等語以為主張，惟按74年6月4日以前結婚並適
10 用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日
11 以前取得不動產，而婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之
12 名義登記或夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者，於
13 本施行法85年9月6日修正生效一年後，適用74年民法親屬編
14 修正後之第1017條規定。85年9月25日修正公布之民法親屬
15 編施行法第6條之1定有明文，而該條所以規定在施行法修正
16 生效一年後，適用74年6月3日修正後之民法第1017條規定，
17 參考其立法理由，係在施行法第6條之1施行後一年緩衝期間
18 內(即85年9月27日至86年9月26日)，得由夫妻重新認定財產
19 之歸屬，於施行一年後，則一體適用新法，以配合登記制度
20 並維妻之權益。因此，86年9月27日以前就聯合財產歸屬之
21 認定，係依據修正前之民法第1017條第1、2項規定，除妻證
22 明為其特有財產或原有財產外，為夫所有；反之，86年9月2
23 7日起，依據親屬編施行法第6條之1規定，適用修正之第101
24 7條之結果，妻既為登記名義人，則聯合財產中之不動產應
25 為妻所有(最高法院88年度台上字第2816號、88年度台上字
26 第1021號)。而本件依土地建物之記載，系爭建物改建前之
27 舊屋係於67年5月5日拆除，並於77年11月22日為滅失之登
28 記，新建物(即系爭建物)則係於77年11月8日由震昌公司興
29 建完成，其中第1層建物自77年興建完成時即登記為許美惠
30 所有，斯時民法第1017條雖規定夫妻於婚姻關係存續中之聯
31 合財產為夫所有，然原告並未提出證據證明其與配偶許美惠

01 已於86年9月27日前就其聯合財產之歸屬重新為認定，則許
02 美惠所登記之系爭土地及系爭建物1樓，適用修正後民法第1
03 017條規定，為許美惠財產，可以確定。

04 (4)而就系爭建物5、6、7樓部分，本件原告亦主張其係與配偶
05 許美惠與建商建而取得，但是，系爭建物1、5、6、7樓均係
06 於於78年1月6日以「第一次登記」為登記原因分別登記為許
07 美惠、蔡逸民、被告、蔡逸懷所有，而係以系爭土地經與建
08 商合建而取得，而就系爭土地為許美惠所有，並非原告所
09 有，已如前述，而系爭建物5、6、7樓部分暨土地部分，既
10 因許美惠以其所有土地與建商合建取得，即同建物1樓為相
11 同認定之本旨，故無從認為原告曾經為系爭建物5、6、7樓
12 所有權人，而應認實際所有人為蔡逸民、被告、蔡逸懷，亦
13 可確定。

14 (5)另外，就興建房屋出資部分(詳後述)，原告並未提出證據證
15 明與許美惠間就系爭建物有何共有或出資等情形，則該項出
16 資是否為取得房屋之部分所有權，或係借貸、係贈與、或係
17 預先為財產規劃處理，即無從遽以認定，原告主張，即非有
18 據，則被告主張：許美惠如何就系爭建物與其他因提供名下
19 土地合建取得之建物為安排，本非原告所得涉足之事，原告
20 自始均非系爭不動產之實際所有權人等語，即非無據。

21 (三)就原告主張借名登記關係之部分：

22 (1)按主張有借名委任關係存在事實之一方，於他方未自認下，
23 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，
24 始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任。
25 又就上開利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則
26 上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以
27 直接證明該待證事實為必要(民事訴訟法第282條)。此時原
28 不負舉證責任之他方，可就與上開事實不能併存之他項事
29 實，為相當於本證(等同民事訴訟法第281條反證)之舉證活
30 動而予以推翻，例如證明借名委任關係之事實存在於其與第
31 三人間；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法

01 院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否
02 存在，回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之一方
03 自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正(最高法院103
04 年度台上字第1637號)。而本件原告主張其為系爭不動產實
05 際所有權人，並將系爭不動產借名登記予被告，然為被告否
06 認，因此，本件即應由原告就主張兩造間存在借名登記關係
07 之有利事實負擔舉證責任，可以確定。

08 (2)但是，原告就主張其為系爭不動產支付貸款，並以此主張為
09 系爭不動產所有權人之部分，固據其提出永豐銀行放款往來
10 明細、貸款扣款存摺封面等文件以為佐證(調解卷第21-33
11 頁)，但是，依該放款往來明細資料記載，係被告所有永豐
12 銀行帳戶之交易還款紀錄，其間並無原告匯款之紀錄，且貸
13 款扣款存摺封面之戶名亦為被告，尚無從遽以認定原告主張
14 有據；況且，縱使有支付貸款，然此與借名登記關係是否存在
15 仍屬有間，尤其，國人為子女支付不動產貸款款項，並非
16 罕見，並非必為借名登記關係，而就其支付原因為究為贈
17 與、財產規劃或其他原因，並未見原告提出證據以為佐證，
18 自無從為有利原告之認定，則原告以其支付貸款為由主張其
19 為系爭不動產實際所有權人，自非有據，自亦堪予確定。

20 (四)就證人蔡逸民、蔡逸懷證詞而認定有無借名登記關係部分：

21 (1)證人蔡逸民(即原告大兒子，被告大哥)證稱略以：①「(房
22 屋改建前舊屋，你記憶屋況?)改建當時我住在莊敬路，但是
23 我有跟父母去看過改建前的房屋，當時是1、2樓房子，當時
24 沒人住，是空屋。」、「(房屋改建後登記?)我登記5樓、被
25 告是登記6樓、證人蔡逸懷是7樓。1樓是我媽媽的。(當初這
26 樣登記理由?誰決定?)我父母親一起決定的，因為父母跟證
27 人蔡逸懷還有被告應該都在場，當時有提到，房子要重建，
28 要用我們的名字登記，就如同方才所述之分配樓層，也有詢
29 問我們三兄弟有沒有意見，我們都回答沒有意見。」、
30 ②「(房屋改建後全家住幾樓?各樓層作用?)一開始全家住7
31 樓，1、5、6樓出租。因為後來我結婚，我就搬出去，未曾

01 回去居住。被告出國之後就沒有回來住了。證人蔡逸懷住7
02 樓，結婚後也是住在該處，而我父母就搬到6樓，因為當時
03 未在出租，是空屋，一直到我母親過世，現在是爸爸住。
04 1、5樓從頭至今都是出租。」、③「1樓在媽媽過世後…當
05 時分配遺產時，被告抽籤抽到的。媽媽過世時，當時5、6、
06 7樓並未抽籤。當時抽籤的只有1樓跟媽媽臺中的不動產1
07 樓、2樓各有兩間還有一個小別墅在臺中梧棲。當時我父親
08 是說房屋價值不同，因此區別…我抽到較小的跟梧棲，被告
09 抽到臺北的，證人蔡逸懷抽到臺中較大房屋。但是房屋價值
10 實質上還是有差異，因此依照當時公告的價值，補貼差額，
11 被告需要補貼現金給我跟證人蔡逸懷，金額是多少已經忘記
12 了，當時是用他的房屋貸款取得款項。…因為不動產價值差
13 異很大，因此在抽籤之前是三兄弟講好，我爸爸跟我舅舅在
14 場見證，之後才開始抽籤的」、④「其他遺產當時沒有太計
15 較，就是分4份，有我父親及三兄弟分配，只有不動產是用
16 抽籤的，其他就4個人分」、⑤「(母親過世後房屋誰居住?)
17 1樓出租，被告抽到後又房屋貸款作為交付我跟證人蔡逸懷
18 的補償款餘額部分被告帶去美國，貸款是由我父親付的，後
19 來清償完畢後，被告好像有把1樓出售。5樓我從來沒住過，
20 5樓都是我父母出租，租金是父母收取，直到目前都是我父
21 親在收取。6樓是原本出租，於證人蔡逸懷結婚時由我父母
22 搬入居住，我父親目前居住該處。7樓原本是全家居住，現
23 在是證人蔡逸懷居住」、⑥「(5樓貸款過?誰處理及還款?)5
24 樓是我的名字，我在5、6年前拿去貸款，買債券使用，借了
25 1000多萬，目前剩餘600多萬」、⑦「(分配房屋時討論5-7
26 樓分配?)當初抽籤的條件是母親名下的不動產，5-7樓不是
27 我母親過世遺產要處理的範圍。」、⑧「(證人的5樓出租簽
28 約經過你同意?租金?)全部都是我父母親在辦理，現在也
29 是，租金我沒有收過。出租簽約都是用我父母親名義，不是
30 用我的名義，也不是用我的印章」等語，有言詞辯論筆錄在
31 卷可按(本院卷第219-223頁)。

01 (2)證人蔡逸懷(即原告三兒子，被告弟弟)證稱略以：①「(房
02 屋改建全家住幾樓?各樓層?)全家住7樓，1、5、6都出租。
03 我工作期間為便利無法當日往返，沒有居住，除此之外都一
04 直居住，婚後也是。(母親過世後誰居住?)7樓是我住，6樓
05 是我父親，5樓租給別人，1樓也是。」、②「(6樓辦貸款
06 過?誰處理貸款及還款?)6樓有辦過貸款，我沒有參與，是聽
07 我父親說的，貸款的錢是給被告，因為被告投資不利，所以
08 給他這些錢，讓他好過一點。」、③「(證人結婚住7樓爸媽
09 搬去6樓經過?)我父母親常常有爭執，在我結婚之前，我爸
10 媽就分居，我媽媽住6樓，爸爸住7樓，大約是民國86年我大
11 學時就分居了，後來我媽身體不好，希望家庭團圓，所以分
12 三戶，給三兄弟住，而且這樣子也可以節稅，這些都是我母
13 親告訴我的，我父親之後也下去照顧我媽媽，後來我爸爸就
14 下去六樓住照顧我媽媽一直到母親過世，現在也在住。」、
15 ④「(1樓所有權移轉?)我母親過世後，遺產分配時，將1樓
16 分給我二哥。當時是用抽籤的，當時有大哥、二哥、父親、
17 小舅在場，我們三兄弟抽籤。」、⑤「(爸媽分居後，爸爸
18 何時搬去6樓?)我不記得，是媽媽要洗腎，我爸爸就下去幫
19 忙，大約是在90幾年左右。」、⑥「(媽媽告訴你房子分給
20 三兄弟這些事是什麼時候?)媽媽常常講，她覺得心情不好
21 的時候，都會講給我聽，叫我要孝順，兄弟要和睦，他常常
22 這樣告訴我。」、⑦「(房子分給三兄弟，是否曾經聽過父
23 親有無登記的問題?)我爸爸曾經告訴我，他做那麼多事都
24 被媽媽罵，叫我要孝順。關於房屋沒有父親登記的部分，爸
25 媽都沒有跟我講過。我父親曾經說過，這個房子分別登記三
26 兄弟，以後要孝順，講的內容跟我媽媽講的一樣。」、⑧
27 「(現在7樓登記你名下，以後要出售，是否要原告同意)他
28 沒同意我也不敢賣，我會徵得他同意。原告告訴過我，要我
29 不要賣，因為這房子價值很高，不要賣，以後會增值，這房
30 子是要留給我的，以後不要賣。」等語，亦有言詞辯論筆錄
31 在卷可憑(本院卷第224-227頁)。

01 (3)因此，如果系爭建物係借名登記於被告與其兄弟名下，則就
02 「現在7樓登記你名下，以後要出售，是否要原告同意」之
03 問題，證人蔡逸懷理應陳明借名登記之意旨，亦即表明那是
04 爸爸的房子，沒有權利出售等情，且原告亦應對證人蔡逸懷
05 表示：那是我的房子，你沒有權利出售等情，方與借名登記
06 之情形相吻合，然而證人蔡逸懷對於上揭問題，則係表示原
07 告係告知：「原告告訴過我，要我不要賣，因為這房子價值
08 很高，不要賣，以後會增值」等語，顯然與原告上揭主張有
09 所扞格，自無從採據，可以確認。

10 (4)況且，證人蔡逸懷亦證稱：「(媽媽告訴你房子分給三兄弟
11 這些事是什麼時候？)媽媽常常講，她覺得心情不好的時
12 候，都會講給我聽，叫我要孝順，兄弟要和睦，他常常這樣
13 告訴我」、「(房子分給三兄弟，是否曾經聽過父親有無登
14 記的問題？)我爸爸曾經告訴我，他做那麼多事都被媽媽
15 罵，叫我要孝順。關於房屋沒有父親登記的部分，爸媽都沒
16 有跟我講過。我父親曾經說過，這個房子分別登記三兄弟，
17 以後要孝順，講的內容跟我媽媽講的一樣。」等語，則若係
18 借名登記之關係，即僅僅只有登記之關係，而且係原告借用
19 被告名義為登記，亦即原告理應就使用被告名義而負擔相對
20 應之代價(諸如使用登記名義之費用等等)，怎麼會要求被告
21 及小孩要「孝順」？此與一般家庭係長輩付出心力照顧晚
22 輩、替晚輩張羅事務、或是給予晚輩財務時，會順帶要求晚
23 輩感恩而對之稱要孝順等語，全然不相符合，足見原告主張
24 係借用被告名義為登記，卻對小孩稱要孝順，顯與常理相違
25 背，不足採信。

26 (5)另就7樓為蔡逸懷使用部分，若系爭建物為原告與許美惠共
27 有而借名登記於被告與其他兄弟名下，則蔡逸懷理應支付租
28 金予原告與許美惠，但是，自蔡逸懷使用迄今均未曾支付過
29 租金；且就5、6樓貸款部分，亦為蔡逸民、被告自行與銀行
30 洽辦，原告亦非5、6樓貸款連帶保證人，則系爭建物若為借
31 名登記，並無未徵得原告同意，即由蔡逸民、被告辦理房屋

01 貸款可能。

02 (6)尤其，衡諸現今社會，為避免鉅額遺產稅或避免繼承紛爭，
03 父母於生前預為財產規劃將財產預先分配，出資者於生前仍
04 統籌該財產之管理處分收益，多所常見，因此，父母出資為
05 子女購買不動產，並以子女名義簽訂買賣契約，或指定登記
06 子女為所有權人之情形，均所在多有，有時係因父母有一定
07 積蓄，負責出頭期款，貸款則由子女負責繳納，某一方面可
08 能出於父母節稅考量、遺產規劃、生前贈與，或可能出於避
09 免孩子日後亂花錢、讓子女按月按期繳納房貸，或出於強迫
10 子女儲蓄之思考，或出於疼愛子女等原因，屢見不鮮，不一
11 而足，非可一概視為父母子女間存在借名登記關係。於此之
12 際，若父母有支付部分頭期款，其原因與動機多元，難逕認
13 出資購買系爭不動產而為真正權利人，不得僅以父母單純出
14 資、支付貸款或有裝潢房屋等事實推認父母子女間存有借名
15 登記關係。況且，金錢往來之原因多端，或為贈與、借貸、
16 支應家庭生活費用、清償債務等皆為可能原因，非必出於借
17 名登記契約，父母將款項匯款至子女帳戶亦符合一般家庭親
18 子間對於財產管理收益之常情，因此，出資購買不動產與否
19 與借名登記合意係屬二事，尚難執此遽認其等間確有借名登
20 記關係存在。

21 (7)是綜合證人證詞、繼承人間就許美惠遺產(即系爭建物1樓)
22 處理方式，以及系爭建物之登記歷史資料，堪認係許美惠將
23 所有系爭土地持份與與建商公司合建系爭建物，並於斯時即
24 預先為財產規劃分配之決定，而將系爭建物5、6、7樓分別
25 登記予蔡逸民、被告、蔡逸懷所有，並將系爭建物1樓登記
26 為許美惠自己所有，自無從認原告與被告間就系爭不動產存
27 有借名登記關係，則原告既然未提出其他證據證明兩造間存
28 在任何借名登記之意思表示合致，則其主張兩造間有借名登
29 記關係存在，即非有據。是被告主張：系爭建物於77年起造
30 時，即係許美惠擁有土地並與建商合建，由許美惠及被告與
31 兄弟分別擔任1樓、5樓、6樓、7樓起造人，其後並於78年1

01 月6日分別將為登記等語，即非無據，亦可確定。

02 (8)而本件既然係許美惠於生前即有預先為財產規劃分配之決
03 定，則原告攜女友入住系爭不動產，並非許美惠於預先為財
04 產規畫分配之當時可以預料，自無從以此改變其預先財產分
05 配規劃之效果，尤其，系爭不動產本為許美惠生前最後居住
06 之場所，被告主張其無法接受母親生前居住系爭不動產，為
07 原告攜同女友入住，而要求原告搬離等語，乃為母子親情羈
08 絆之結果，亦難認與情理相違，併此敘明。

09 (五)末按除有民事訴訟法第305條第3項所定經兩造同意證人於法
10 院外以書狀為陳述之情形外，證人應到場，其所為之陳述方
11 得執為審判上之依據，而本件原告雖提出黃俊榮之聲明書
12 (本院卷第201頁)為證，並以此主張系爭建物係由啟太公司
13 與原告夫妻進行合建7層樓建物等語，但是，此部分乃屬審
14 判外所為之書面陳述，黃俊榮亦非本案訴訟之證人，亦經被
15 告就此部分提出爭執，自無從採為本件之證據使用。尤其，
16 上開聲明書係記載系爭建物為啟太公司興建，顯與系爭建物
17 使用執照上記載興建之營造公司為震昌公司明顯不符(本院
18 卷第65頁)，自亦無從認原告上揭主張可採，附此敘明。

19 四、綜上所述，原告主張其就系爭不動產與許美惠共有而借名登
20 記予被告，並以起訴狀起訴狀作為終止借名登記關係之意思
21 表示後，依繼承規定請求被告將系爭不動產1/2移轉予原
22 告、1/2移轉予被繼承人許美惠之全體繼承人，均屬無據，
23 不能准許，應予以駁回。

24 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
25 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
26 附此敘明。

27 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
28 決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

30 民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

04 書記官 陳亭諭