

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第339號

原 告 劉芳每
劉貴元
劉秀芳

共 同

訴訟代理人 謝殷倩律師

原 告 劉曾川玲

訴訟代理人 黃顯皓律師

詹天寧律師

被 告 劉祝君

訴訟代理人 洪婉珩律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國
113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。第按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回
應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為
之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，
自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆
錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意
撤回。訴經撤回，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、
第2項、第4項及第263條第1項前段亦分別定有明文。查，原
告起訴時聲明原以民法第87條、第767條第1項前段、第1148

01 條為請求權基礎，聲明為：「(一)確認門牌號碼臺北市○○區
02 ○○街00號房屋（臺北市○○區○○段○○段0000○號）及
03 坐落之臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下合
04 稱系爭不動產）於民國110年10月22日臺北市中山地政事務
05 所中大字第2763號以買賣為登記原因之所有權移轉登記無
06 效。(二)被告應將系爭不動產於110年10月22日臺北市中山地
07 政事務所中大字第2763號所有權移轉登記塗銷。」（見本院
08 112年度北司補字第5379號卷第7頁、第11頁）。嗣於113年1
09 月8日具狀追加民法第541條第2項、第179條及繼承之法律關
10 係為先位請求權基礎，將原請求權基礎改列為備位請求，並
11 追加先位聲明為：「被告應將系爭不動產所有權移轉登記予
12 劉新高全體繼承人即兩造共同共有。」；前開起訴聲明則改
13 列為備位聲明（見本院卷第13頁至第17頁）。原告復於113
14 年6月18日當庭撤回備位聲明（見本院卷第96頁），另於113
15 年7月16日具狀追加民法第184條第1項前段、第213條為請求
16 權基礎（見本院卷第194頁）。而被告迄今未對原告撤回備
17 位請求部分提出異議，視為同意撤回。另原告前開變更追加
18 請求權基礎及聲明部分係本於原告主張系爭不動產為劉新高
19 借名登記予被告之同一基礎事實，揆諸前揭規定，應予准
20 許。

21 二、次按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中
22 一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲
23 請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告；逾期
24 未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定
25 有明文。又共同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公
26 同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚
27 無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828
28 條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人全
29 體之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人之適格始
30 無欠缺（最高法院104年度第3次民事庭會議意旨參照）。本
31 件原告劉芳每、劉貴元、劉秀芳主張系爭不動產為兩造之被

01 繼承人劉新高借名登記於被告名下，借名登記法律關係因劉
02 新高死亡而消滅，被告應返還系爭不動產予劉新高之全體繼
03 承人共同共有，核屬共同共有權利之行使，應由劉新高之全
04 體繼承人一同進行訴訟，當事人之適格始無欠缺。而原告劉
05 芳每、劉貴元聲請追加劉曾川玲為原告。經本院於113年5月
06 7日裁定劉曾川玲應於裁定送達後五日內追加為原告，逾期
07 未追加者，視為已一同起訴。劉曾川玲逾期未請求追加為原
08 告，依上開規定，視為就本件訴訟已一同起訴而為本件原
09 告，合先敘明。

10 貳、實體部分：

11 一、原告起訴主張略以：系爭不動產為兩造之被繼承人劉新高所
12 有，劉新高為免遭徵收遺產稅，於110年10月20日將系爭不
13 動產以買賣為登記原因，借名登記於被告名下，且為避免買
14 賣不實違反法律，劉新高以被告名義向訴外人中國信託銀行
15 設定最高限額抵押權新臺幣（下同）1,392萬元，並將申貸
16 金額1,160萬元匯入劉新高帳戶作為買賣金流之一部，貸款
17 實際係以匯入劉新高帳戶之貸款、劉新高原有存款、系爭不
18 動產租金清償。嗣劉新高已於112年9月21日死亡，系爭不動
19 產之借名登記關係應已消滅，被告應返還系爭不動產；而被
20 告將系爭不動產據為己有，亦已造成全體繼承人損害。為
21 此，爰依民法第541條第2項、第179條、第184條第1項前
22 段、第213條、繼承之法律關係，請求被告將系爭不動產移
23 轉登記為兩造共同共有等語，並聲明：(一)被告應將系爭不動
24 產所有權移轉登記予劉新高全體繼承人即兩造共同共有。(二)
25 願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：被告與劉新高基於買賣之真意，於110年9月1日
27 就系爭不動產簽訂買賣契約，約定價金2,400萬元，劉新高
28 另免除被告債務220萬元。被告為支付買賣價金，向中國信
29 託銀行辦理貸款1,160萬元，並於110年9月14日以澎湖縣第
30 一信用合作社帳號00000000000000號帳戶匯款200萬元、以
31 中華郵政帳號00000000000000號帳戶匯款820萬元至劉新高

01 帳戶，貸款亦由被告自110年11月26日起還款至今；且被告
02 取得系爭不動產後，出租予第三人張瑞元，並收取租金，故
03 被告與劉新高間係成立買賣契約，非借名登記關係等語，資
04 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
05 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按「借名登記」契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產
08 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
09 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
10 之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反
11 強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上
12 效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究
13 屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將
14 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
15 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，
16 其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意
17 旨參照）。次按主張借名登記者，自應就該借名登記之事實
18 負舉證責任。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被
19 告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到
20 確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定
21 之舉證行為責任（最高法院101年度台上字第1775號、103年
22 度台上字第1637號判決要旨參照）。復按當事人之一方如主
23 張與他方有借名關係存在，應就借名契約確已成立之事實，
24 負舉證責任。若其先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉
25 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求（最高
26 法院102年度台上字第911號判決意旨參照）。

27 (二)經查，系爭不動產原登記為劉新高名下所有，於110年10月
28 22日以買賣為登記原因，移轉所有權登記至被告名下。又系
29 爭不動產於110年10月22日設定擔保債權總金額1,392萬元之
30 最高限額抵押權予中國信託銀行等情，有異動索引、土地登
31 記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權

01 買賣移轉契約書、被告與劉新高間辦理所有權移轉登記之相
02 關文件影本、土地登記謄本、建物登記謄本在卷可參（見本
03 院112年度北司補字第5379號卷第19頁至第45頁、第91頁至
04 第101頁），首堪認定。

05 (三)原告主張系爭不動產為劉新高所有，劉新高為規避高額遺產
06 稅而將系爭不動產借名登記於被告名下等語，為被告否認，
07 並以前詞置辯，揆諸上開說明，應由原告就被告與劉新高間
08 有借名登記關係存在乙情負舉證責任。經查：

09 1.被告與劉新高於110年9月1日就系爭不動產簽訂買賣契約，
10 約定買賣價款為2,400萬元，劉新高並免除被告給付價金債
11 務220萬元，雙方於110年10月22日辦妥所有權移轉登記。被
12 告另於110年10月22日以系爭不動產設定擔保債權總額1,392
13 萬元之最高限額抵押權予中國信託銀行，向中國信託銀行申
14 請貸款1,160萬元；被告分別於110年9月14日以澎湖縣第一
15 信用合作社帳號0000000000000000號帳戶匯款200萬元、以中
16 華郵政帳號0000000000000000號帳戶匯款820萬元至劉新高中
17 華郵政帳號0000000000000000號帳戶，並於110年10月26日將
18 前述向中國信託銀行申貸款項1,160萬元匯入劉新高前開中
19 華郵政帳戶，且由被告自110年11月26日起繳納貸款本息至
20 今等情，有財政部臺北國稅局非屬贈與財產同意移轉證明
21 書、中華郵政股份有限公司客戶歷史交易清單、房地產買賣
22 契約書、中國信託商業銀行分期型貸款借據暨約定書、土地
23 建築改良物抵押權設定契約書、存摺封面及內頁、存款交易
24 明細附卷可稽（見本院112年度北司補字第5379號卷第37
25 頁、第63頁、本院卷第119頁至第141頁），足見被告以自己
26 名義購入系爭不動產後，復以自己名義向中國信託銀行貸
27 款、設定最高限額抵押權擔保，將所貸款項用以清償買賣價
28 金，並負擔對中國信託銀行之借款債務，則被告抗辯系爭不
29 動產為其出資購買而為其所有，堪信屬實，原告泛稱系爭不
30 動產為之買賣係通謀而為虛偽意思表示，事實上為借名登記
31 云云，無可採認。原告雖主張被告提取劉新高之資金以繳納

01 貸款云云，惟縱令原告所稱劉新高帳戶內之款項均係由被告
02 領取乙情為真，然被告償還之貸款是否全數以劉新高之存款
03 清償，要非無疑。又劉新高與被告為父女至親，不動產之取
04 得對價若非由登記名義人支付者，其所涉原因多端，或為財
05 務規劃與財產管理之便利而為之，或係出於經濟考量而為之
06 借款、合資等關係，或係出於情感因素而為之贈與、財產預
07 先分配等關係，態樣不一而足，非僅有借名登記一端，且屬
08 現時一般社會交易行為所常見；復佐以被告係於112年9月1
09 日前提領劉新高名下台北富邦銀行帳戶及中華郵政帳戶，斯
10 時劉新高精神意識清醒，被告因劉新高授權領取帳戶款項係
11 供作日常生活費所需等節，經臺灣臺北地方檢察署112年度
12 偵字第42850號不起訴處分認定在案（見本院卷第269頁至第
13 272頁），尚難僅憑被告曾領取劉新高帳戶存款，即認被告
14 係以劉新高之資金支付系爭不動產貸款本息，進而推論其與
15 劉新高間就系爭不動產並非成立買賣契約，而係成立借名登
16 記契約，原告此部分主張，礙難憑採。

17 2. 又系爭不動產自110年移轉登記至被告名下起迄今，均由被
18 告保管所有權狀，有卷附被告提出之系爭不動產所有權狀影
19 本可稽，並於本院調查時提出正本以供核對（見本院卷第
20 165頁至第169頁、第256頁）；且111年起之稅賦繳款收據均
21 由被告繳納，被告並管理出租系爭不動產，收取租金，此亦
22 據被告提出房屋稅及地價稅繳款書、房屋租賃契約書、被告
23 安泰銀行存摺影本等件為證（見本院卷第143頁至第155頁、
24 第171頁至第175頁），堪認被告就系爭不動產支出相關不動
25 產稅金，並保有相當之管理使用權限，難認僅為借名登記關
26 係之出名人。原告固主張系爭不動產所有權狀係被告開啟劉
27 新高保險箱自行取走云云，並提出112年7月23日、112年10
28 月6日拍攝之保險箱照片為佐（見本院卷第273頁、第275
29 頁），然觀諸上開照片，無法明確辨識保險箱內置放物品何
30 者為系爭不動產所有權狀，且臺灣臺北地方檢察署112年度
31 偵字第42850號不起訴處分書所載，劉新高之保險箱分別於

01 112年7月23日、112年8月5日、112年9月12日均有開啟，112
02 年9月12日當日係經劉新高同意，以兩造之母即原告劉曾川
03 玲交付其所保管之密碼、鑰匙開啟，並依劉新高之囑咐分發
04 有署名之財務，此據原告劉曾川玲及訴外人劉品宏、劉怡廷
05 於偵查中證述明確；另參以112年8月5日當日原告劉秀芳亦
06 同在场，並與劉品宏發生爭執，此亦有本院112年度簡字
07 2970號、112年度簡上字第281號判決可參（見本院卷第529
08 頁至第536頁），則112年7月23日至112年10月6日間，尚有
09 二次開啟保險箱，且在场之人亦非僅有被告，則系爭不動產
10 所有權狀是否放置於保險箱、是否由被告取走，顯非無疑，
11 要難僅以原告提出前開保險箱照片遽認原告主張權狀為被告
12 擅自取走乙情屬實。

13 3.原告另以證人王秋香、劉俊良之證言為憑，主張借名登記契
14 約存在。然依證人王秋香證稱「（問：門牌號碼台北市○○
15 區○○街00號房屋及其持份土地於民國110年10月22日以買
16 賣原因移轉登記為被告劉祝君名義之事，你是否知悉？）我
17 知道。」、「（問：你如何知道？）乾爸劉新高跟我說
18 的……」、「（問：為何要忽然出具這份聲明書？）劉新高
19 9月去世，大哥劉貴元10月帶我去事務所，因為他們遺產，
20 所有的兄弟姊妹要均分，因為沒有均分，……但大哥後來跟
21 我說，爸爸走了之後事情都變了，大哥帶我去事務所看這些
22 東西，我看了認為這些是事實，我才簽的。」、「（問：你
23 方稱在買171巷房屋時，劉新高說要做託管，就你所知，當
24 時被告劉祝君是否有在场？）沒有在场，只有我跟乾爸乾媽
25 吃飯見面，有時候是爸爸打電話跟我聊天。」等語（見本院
26 卷第387頁、第390頁、第391頁），可知證人王秋香並未親
27 自見聞被告與劉新高洽談借名登記契約之經過，僅係聽聞劉
28 新高單方片面陳稱因為申辦貸款而「託管」予被告之說詞，
29 而為其主觀上之臆測，尚不足以證明劉新高與被告間有於何
30 時成立借名登記之合意。另證人劉俊良亦證稱「（問：你何
31 時聽父親劉新高說要將不動產託管給被告劉祝君？）時間

01 點大概在110年左右。」、「（問：當初被告劉祝君有無在
02 場？）被告劉祝君有在場，但沒有講得很明白。」、「當時
03 被告劉祝君跟劉新高說會有高額遺產稅，如果用買賣的方
04 式，就不會有高額遺產稅，不然壹億的話，會有四千萬遺產
05 稅，但用買賣的方式，五年後，扣除20%稅金，再分配給兄
06 弟姊妹」等語（見本院卷第396頁），至多僅能證明被告曾
07 向劉新高提議以買賣方式免除遺產稅之徵收，尚無從證明劉
08 新高確實因此向被告提出借名登記之要約，被告亦明確表示
09 同意，渠等間已達成借名登記合意；且證人劉俊良與兩造俱
10 有親屬關係，彼此證述對立，恐因與兩造間之交誼、嫌怨而
11 有立場有迴護偏頗之虞，原告復未提出其他證據予以佐證，
12 實難僅憑一方友性證人之證詞，即可率爾認定被告與劉新高
13 有借名登記關係存在。況證人王秋香、劉俊良之證述與劉新
14 高之配偶即原告劉曾川玲所提書狀所稱被告與劉新高間確係
15 成立買賣契約，並無借名登記關係存在之陳述相左，證人王
16 秋香、劉俊良前開證詞，實難逕予採信。

17 (四)據上各情，原告所舉事證無法尚不能使本院就被告與劉新高
18 間存有借名登記關係乙節達到確信之程度，揆諸首開說明，
19 自不能認定原告主張系爭不動產為劉新高借名登記於被告名
20 下之情為真，是原告亦無從主張劉新高與被告間之借名登記
21 契約因劉新高死亡而消滅，進而本於民法第541條第2項、第
22 179條、第184條第1項前段、第213條及繼承之法律關係，請
23 求被告將系爭不動產所有權移轉登記予劉新高之全體繼承人
24 共同共有。

25 四、綜上所述，原告依民法第541條第2項、第179條、民法第184
26 條第1項前段、第213條及繼承之法律關係，請求被告將系爭
27 不動產所有權移轉登記予劉新高全體繼承人共同共有，為無
28 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲
29 請亦失所附麗，一併駁回之。

30 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
31 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，

01 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
02 併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

05 民事第八庭 法 官 宣玉華

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

10 書記官 林怡秀