

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第908號

原告 林麗珠

訴訟代理人 陳世杰律師

被告 林修仁

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12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺北市○○區○○路000號8樓之7房屋（建號：臺北市○○區○○段○○段0000○號、權利範圍全部）、臺北市○○區○○路000○000○000號房屋地下4、5樓（建號：臺北市○○區○○段○○段0000○號、權利範圍10000分之34）及臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍10000分之15）所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣287萬6000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣862萬8838元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國95年10月間購入臺北市○○區○○路000號8樓之7房屋（建號：臺北市○○區○○段○○段0000○號、權利範圍全部）、臺北市○○區○○路000○000○000號房屋地下4、5樓（建號：臺北市○○區○○段○○段0000○號、權利範圍10000分之34）及臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍10000分之15）（下稱系爭不動產），借用弟弟即被告名義登記為系爭不動產所有權人，嗣伊向被告表示終止借名登記契約，並要求被告配合辦理系爭不動產所有權移轉登記，復於113年5月27日委託律師發函通知被告已終止借名登記契約，要求被告配合辦理系爭不動產所有權移轉登記，惟被告均相應不理，兩造間借名登記契約

01 既已終止，伊自得請求被告返還借名登記物。爰依民法第17
02 9條、類推適用民法第541條第2項規定，提起本件訴訟。並
03 聲明：如主文第1項所示，願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告前向伊配偶林麗珠索取伊之身分證影本，林
05 麗珠未告知伊，自行將伊身分證影本寄給原告，原告在伊不
06 知情下，偷刻伊本人私章，擅自將系爭不動產所有權登記在
07 伊名下。原告冒用伊名義購買系爭不動產，並登記在伊名
08 下，再提起訴訟，要伊繳納土地增值稅、各項規費等，原告
09 之請求，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
10 執行之聲請均駁回，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
13 義登記，他方允就該財產為出名登記之契約，是當事人間僅
14 就財產登記名義一事為約定，至借名登記財產之實質所有權
15 利仍由借名者享有，並未隨同財產登記而移轉予出名者。其
16 成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委
17 任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗
18 者，自應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任
19 之相關規定（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參
20 照）。準此，借名登記契約成立後，當事人一方得隨時類推
21 民法第549條第1項規定終止契約，終止後，借名登記關係即
22 當消滅，借名者自得類推適用民法第541條第2項規定，請求
23 返還借名登記財產。次按無法律上之原因而受利益，致他人
24 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不
25 存在者，亦同，民法第179條定有明文。

26 (二)原告主張之前揭事實，業據其提出與所述相符之房地產買賣
27 契約書、土地及建物所有權狀、113年5月27日律師函等件為
28 證（本院卷第13至27頁），且被告亦不否認系爭不動產為原
29 告所有，堪信原告主張其為系爭不動產之真正所有權人，僅
30 係以借名登記於被告名下等情為真實。被告雖辯稱原告偷刻
31 伊私章，冒用伊名義購買系爭不動產，並登記在伊名下云

云，否認兩造間成立借名登記契約；惟原告係以自己名義買受系爭不動產，有房地產買賣契約書可稽（本院卷第13至18頁），並未以被告名義購買系爭不動產；衡情辦理不動產所有權移轉之證件及印章乃私人自管自用，故第三人持有移轉登記所需文件係登記名義人所交付或授權製作，乃社會事實之常態，非登記名義人交付，為他人所盜用，為社會事實之變態，因之，主張常態事實者，無須負舉證責任，主張變態事實者，應負舉證責任；被告抗辯係原告冒用其名義登記，自應負舉證責任，然其未舉證以實其說，尚非可採。本件系爭不動產雖登記於被告名下，惟其實質法律關係為借名登記，原告方為系爭不動產之實際所有權人，業如前述，原告既得類推民法第549條第1項規定終止契約，其亦已表明終止兩造間借名登記契約，意思表示已到達被告，借名契約即告終止。再原告既為系爭不動產之真正所有權人，且兩造之借名登記契約業經合法終止，則原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條、類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，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 113 年 12 月 26 日
民事第二庭 法 官 蕭清清

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日之不變期間內，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。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
02 書記官 林家鉉