

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7400號

原告 林宗輝(黃月里之繼承人)

林佳慧(黃月里之繼承人)

上二人共同

訴訟代理人 李亦庭律師

涂晏慈律師

被告 黃琦

訴訟代理人 林輝豪律師

上列當事人間返還借名登記物事件，本院於民國115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○○○○地號土地(權利範圍為十分之一)，及其上建號同段第○○○○○號(權利範圍為二分之一)所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決於原告以新台幣1,550,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣4,504,964元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

一、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。民事訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。查本件係由黃月里提起訴訟，嗣黃月里於民國114年10月2日死亡，而林宗輝、林佳慧為繼承人，其並具狀承受訴訟，有死亡證明書、除戶謄本、戶籍謄本、民事聲明承受訴

01 訟狀在卷可按(卷第17-18頁，限閱卷第1-5頁)，於法尚無不
02 合，應予准許。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
04 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
05 2款定有明文。查本件原告黃月里起訴狀所載應受判決事項
06 之聲明第一項原為「先位聲明：被告應將坐落臺北市○○區
07 ○○段○○○○○○地號土地所有權權利範圍五分之一，及其
08 上建號同段第○○○○○○號所有權全部，移轉登記予原告
09 (即黃月里)」、「備位聲明：被告應將坐落臺北市○○區○
10 ○段○○○○○○地號土地(權利範圍為十分之一)，及其上建
11 號同段第○○○○○○號(權利範圍為二分之一)所有權移轉登
12 記予原告(即黃月里)」等語(114年度北司補字第4801號卷第
13 7頁)，嗣因黃月里死亡，經林宗輝、林佳慧承受訴送後，於
14 115年3月17日以民事變更訴之聲明暨準備狀變更為「被告應
15 將坐落臺北市○○區○○段○○○○○○地號土地所有權權利
16 範圍五分之一，及其上建號同段第○○○○○○號即門牌號碼
17 為○○區○○街○○○○○○號四樓房屋所有權全部移轉登記
18 予原告林佳慧、林宗輝」等語(卷第43頁)；經核其聲明變
19 更，請求基礎事實並未改變，仍係基於兩造間終止借名登記
20 關係後，依民法第179條、第263條準用259條及類推適用同
21 法第541條第2項等規定，請求被告返還系爭房地而移轉所有
22 權登記予原告等事實所為之爭執，揆諸前開說明，核無不
23 合，應予准許。

24 乙、實體部分：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)被告黃琦為被繼承人黃月里之姊姊，雙方於74年共同購買位
27 於台北市○○街000巷00號4樓房屋及其座落基地(即台北市
28 ○○區○○段00○○地號土地，及其上同段第○○○○○○號
29 建物，下稱系爭不動產)，二人應有部分各一半，因黃月里
30 配偶有賭博及不顧家庭之惡習，且黃月里方與配偶於74年間
31 離婚不久，顧慮受先前在外賭博欠債波及，以及離婚後配偶

01 可能騷擾等考量，遂與被告約定黃月里應有部分二分之一所
02 有權借名登記在被告名下。又兩造以合庫銀行貸款支付多數
03 價款，約定輪流償還一期本息，但被告因當時投資頻繁，向
04 黃月里陸續借款達100萬元，無力償還借款及支付房貸利
05 息，故約定系爭不動產全歸黃月里所有，剩餘全部貸款亦由
06 黃月里全部承擔繳納，借名登記在被告名下。

07 (二)雙方於74年買受系爭不動產後共同短暫居住，被告於76年搬
08 走，林佳慧、林宗輝分別於76年8月、77年3月遷入與黃月里
09 共同生活，有台北市戶籍登記簿可證，黃月里於82年入監執
10 行，84年返回居住，原告始終居住迄今長達將近40年，持續
11 為使用管理，亦有最新戶籍謄本可稽。

12 (三)由於黃月里身體狀況不佳，希望先妥善處理相關財產事宜，
13 故而透過子林宗輝向被告要求返還借名登記，詎被告拒絕配
14 合辦理。為此，爰提起本件訴訟，以本起訴狀之送達，終止
15 與被告間之借名登記關係，請求被告返還系爭不動產而辦理
16 所有權移轉登記。

17 (四)雙方為姐妹之血親關係，並非無信賴基礎陌生人，符合借名
18 登記側重信任關係之契約特性。且系爭不動產最初係兩造共
19 同合買，借用被告名義登記所有權人，嗣經被告同意將所有
20 權全部歸予黃月里所有，故其實際上為系爭房地之所有權人
21 即借名人，而持有權狀正本，足以表彰為所有權人；再者，
22 黃月里長期居住，原告更居住使用長達將近40年，尤其門禁
23 鑰匙為原告持有，具有支配管領力；反觀被告長年未居住，
24 更無任何鑰匙可進出，毫無支配管領事實。自可證黃月里始
25 為所有權人，由其及原告管理使用，僅借名登記被告名下。

26 (五)黃月里居住時申辦手機號碼，申請書居住地址即為系爭不動
27 產所在，且黃月里曾以該地址，為自己獨資經營事業申請營
28 業登記，足證為黃月里所有並使用管理收益，且由於黃月里
29 為房屋所有權人，故原告自幼即居住至今，此有原告居住生
30 活照、國中畢業紀念冊記載地址、保險單簽收回條之收費地
31 址，均可認係借名登記被告名下。

01 (六)系爭不動產居住管理使用所衍生費用，包括電費繳費用戶記
02 載為黃月里，由原告林宗輝代為繳納，此有最新一期電費繳
03 費單足憑；另關於系爭不動產地價稅，歷年來均係林宗輝代
04 為繳納，而113年地價稅，經被告於113年10月30日電話聯繫
05 林宗輝表示地價稅帳單寄到伊哪裡，林宗輝因工作不方便多
06 談，而於113年11月6日回電被告確認繳稅事宜，並於翌日即
07 11月7日將地價稅金額匯至被告帳戶，此有林宗輝與被告通
08 話紀錄及匯款明細可稽。由此益證黃月里確實為實際所有權
09 人，方負擔管理使用之費用及所生稅捐。

10 (七)林宗輝於114年7月10日時曾以Line傳訊息告知被告「媽媽那
11 邊應該撐不了太久…所以打算先把土地過戶給我」、「還有
12 就是我們現在撫遠街住的這房子，也順便處理一下吧」，希
13 望兩造能妥善處理借名登記之系爭不動產，被告則回應「你
14 現在住的房子，是我和你媽合買的…正逢我和你媽有有筆1
15 百的借款，所以口頭承諾把房子給他」、「我將房產過戶證
16 件：權狀，授權書，印鑑證明，交給你媽去過戶」等語，足
17 認黃月里確有借款100萬元予被告，被告因無力償還方承諾
18 將系爭不動產全歸黃月里所有，並交付過戶文件，系爭不動
19 產剩餘全部貸款則由黃月里全部承擔繳納，惟後續因稅務問
20 題黃月里方繼續借名登記而暫未過戶，此有臺灣臺北地方法
21 院所屬民間公證人南京聯合事務所做成之114年度北院民公
22 麟字第221443號公證本為證。

23 (八)黃月里於114年8月31日親筆手寫關於本件借名登記的原委：
24 「她(被告)向我借錢…借100萬100萬分好幾次借借錢時間大
25 約76年~77年間」、「他(被告)沒有錢付貸款，也沒有錢還
26 我，就說房子給我還有剩下的貸款我自己付」、「(希望)你
27 能出面協助宗輝把房子過戶好…(當初)沒有把名字過戶好那
28 是因為我很相信你，我希望我這一生辛苦所剩下的就是這間
29 房子」等語，益證被告因無力償還借款及支付房貸利息，故
30 約定將系爭不動產全歸黃月里所有，足證系爭不動產為黃月
31 里單獨所有而借名登記被告名下，希望被告配合過戶。

01 (九)綜合前述間接事實及證據，足以表彰系爭不動產實際所有權
02 歸屬，並符合「自己管理使用，僅借用他人名義登記」之借
03 名契約特性，堪認兩造存有借名登記關係，可類推適用委任
04 契約規定而隨時終止。基此，原告類推適用民法第549條第1
05 項規定，以起訴狀之送達作為終止兩造借名登記關係之意思
06 表示，並依民法第179條、263條準用259條及類推適用第541
07 條第2項，請求被告返還系爭不動產而移轉所有權登記予原
08 告，而被告業已收受起訴狀，可認原告已行使終止權。

09 (十)並聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○○○地號
10 土地所有權權利範圍五分之一，及其上建號同段第○○○○
11 ○○號即門牌號碼為○○區○○街○○○○號四樓房屋所
12 有權全部移轉登記予原告林佳慧、林宗輝；並願供擔保，請
13 准宣告假執行。

14 二、被告答辯意旨略以：

15 (一)黃月里以原證1台北市戶籍登記簿、原證2系爭不動產第二類
16 謄本、原證3台北市戶籍登記簿、原證4原告及子女之最新戶
17 籍謄本、原證5系爭不動產權狀、原證6系爭不動產門禁鑰
18 匙、原證7原告94年手機號碼申辦申請書、原證8台北市商業
19 處函及商業登記抄本、原證9原告子女國小學居家生活照、
20 原證10林宗輝國中畢業紀念冊末頁、原證11林宗輝保險單簽
21 等，主張依民法第263條準用第259條、第179條、類推適用
22 第541條第2項等規定，請求被告返還借名登記，則原告應就
23 其係全部不動產之真正所有權人負舉證之責。

24 (二)被告與黃月里於74年間共同出資購買系爭不動產，因原告甫
25 與其配偶林憲昭離婚，為避免遭騷擾，遂約定「將原告就系
26 爭不動產所有權應有部分二分之一登記在被告名下」、「日
27 後需繳交之房屋貸款，亦由被告與黃月里二人平均分擔」，
28 而系爭不動產登記至被告名下後，因黃月里邀其男友及其子
29 女(林宗輝、林佳惠)一同至系爭不動產共同生活，被告疼惜
30 胞妹黃月里，為使黃月里有更好居住環境，遂與黃月里約定
31 就此後被告黃琦應繳交房屋貸款及相關稅捐，概由黃月里負

擔(非無償使用)，黃月里同意後，被告黃琦遂於76年間搬離系爭不動產另覓他處居住。

(三)由上開過程，被告與黃月里就系爭不動產係約定將黃月里對系爭不動產所有權應有部分〈即臺北市○○區○○段00○00地號土地(權利範圍為1/10)及其上建號同段第00000號(權利範圍為1/2)〉借名登記被告名下，但是被告與黃月里間並無原告所稱借款達100萬元之事實，是原告主張「原告陸續借款達100萬元，無力償還借款及支付房貸利息，故約定系爭不動產全歸原告所有，剩餘全部貸款亦由原告全部承擔繳納，借名登記在被告名下」等語，並非事實。

(四)被告對原告所提原證1-14證據之形式真正不爭執，然上開證據至多證明黃月里及林宗輝、林佳惠曾經居住該房屋，以及黃月里曾將金樹藤小吃店設於上址，惟仍無法證明原告所主張「被告因當時投資頻繁，嗣向原告陸續借款達100萬元，無力償還借款及支付房貸利息，故約定系爭不動產全歸原告所有，剩餘全部貸款亦由原告全部承擔繳納，借名登記在被告名下」事實。原告應就此負舉證之責。

(五)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告主張之事實，業據其提出戶籍登記簿、系爭不動產謄本、原告戶籍謄本、系爭不動產所有權狀、系爭不動產門禁鑰匙、黃月里手機號碼申辦申請書、台北市商業處函及商業登記抄本、原告家庭照片、林宗輝國中畢業紀念冊節本、林宗輝保險單簽收回條、電費繳費單、通話紀錄、交易明細、黃月里死亡證明書、繼承系統表、系爭不動產鄰近實價登錄資料、臺灣臺北地方法院所屬民間公證人南京聯合事務所做成之114年度北院民公麟字第221443號公證本、黃月里手寫文件等為證(114年度北司補字第4801號卷第17-53頁，下稱調解卷)(本院卷第49-76頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯；是本件所應審究者為：系爭不動產

01 實際所有權人為何？兩造間是否有借名登記關係？原告主張
02 終止黃月里與被告間之借名登記法律關係，並依民法第179
03 條、同法263條準用259條及類推適用同法第541條第2項等規
04 定，請求被告返還系爭不動產而移轉所有權登記予原告，有
05 無理由？以下分別論述之。

06 (二)就系爭不動產實際所有權人及借名登記關係部分：

07 (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
08 義登記，而仍由自己管理使用處分，他方允就該財產為出名
09 登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
10 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
11 其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘
12 其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契
13 約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法
14 院99年度台上字第1662號)。又借名登記者，既是當事人約
15 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
16 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。惟土地登記名義
17 人即為土地之所有權人，乃社會通念之常態事實，登記名義
18 人非土地之實際所有權人，則為變態事實，主張借名登記
19 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
20 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
21 負舉證責任(最高法院96年度台上字第2329號)。

22 (2)次按主張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 經查，系爭不動產係由被告於74年10月8日以買賣為登記原
26 因登記為所有權人，有系爭不動產謄本在卷可按(調解卷第1
27 9-25頁)，且兩造就此部分未予爭執，堪予確定。

28 (3)就黃月里原本所有應有部分1/2部分之借名登記關係部分，
29 被告則主張：「黃琦與黃月里就系爭不動產係約定將黃月里
30 對系爭不動產所有權應有部分〈即臺北市○○區○○段00○
31 00地號土地(權利範圍為1/10)及其上建號同段第13581號(權

01 利範圍為1/2)〉借名登記在被告黃琦名下」等語，足見被告
02 就雙方間，於黃月里原本所有應有部分1/2部分，存有借名
03 登記法律關係之事實並不予爭執，因此，本件原告所主張，
04 於黃月里原本所有應有部分1/2部分，與被告間就有借名登
05 記關係，可以確定。

06 (4)惟就被告所有應有部分1/2部分，被告抗辯主張為其所有，
07 原告則主張：被告向黃月里陸續借款達100萬元，無力償還
08 借款及支付房貸利息，故約定系爭不動產全歸黃月里所有等
09 語，並提出黃月里手寫文件以為佐證(本院卷第73-76頁)，
10 然而，縱使被告與黃月里之間有100萬元借貸關係存在，要
11 與不動產買賣關係、借名登記關係有間，並無從認為主張有
12 據；其次，該文件是否為黃月里親筆所書寫，尚無從遽以認
13 定，縱認為係其所書寫，則所書寫內容認定是否與事實相符
14 合，亦乏佐據，況文件並未經被告簽名，即無從以為原告主
15 張之作據；原告此部份主張及證據，均為被告所否認，原告
16 復未提出其他證據以為佐證，即無從以之作為認定其與被告
17 間存有「系爭不動產全歸黃月里所有」約定之依據認定。

18 (5)原告雖提出LINE對話紀錄、公證書作為黃月里與被告間存有
19 「系爭不動產全歸黃月里所有」約定之佐證(本院卷第65-71
20 頁)，而依被告於對話紀錄雖傳訊「…正逢我和你媽有筆1百
21 的借款，所以口頭承諾把房子給他」、「我將房產過戶證
22 件：權狀、授權書、印鑑證明，交給你媽去過戶，當時法規
23 未改，只交增值稅」、「你媽說辦過戶要交80幾萬的稅，嫌
24 太貴不願意繳所以沒過戶…結果現在法規改了更貴，所以不
25 是因為信任我才沒去辦過戶」、「…是他嫌增值稅貴不願過
26 戶，都已十幾年了，怪誰？」等語，足見：①雙方當時雖曾
27 經有黃月里以其對被告之100萬元消費借貸債權，作為系爭
28 不動產對價之價金給付，然而不動產移轉取得之物權行為，
29 需以書面為之，為民法第758條明定，即無從以口頭或LINE
30 對話紀錄之方式，認定雙方已有不動產物權移轉之約定，原
31 告復未提出雙方確有書面約定之證據以茲相佐，原告主張即

01 乏其據，尚無從遽以採信；②其次，被告已將辦理不動產移
02 轉登記之文件交付予黃月里，然因黃月里認為「辦過戶要交
03 80幾萬的稅，嫌太貴不願意繳所以沒過戶…所以不是因為信
04 任我才沒去辦過戶」、「…是他嫌增值稅貴不願過戶，都已
05 十幾年了，怪誰？」等情而不願辦理，是原約定即因黃月里
06 之意思而終止，可以確定，據此，即難遽以認為雙方仍要依
07 照此約定繼續履約之意思，是乃無從認為該約定仍屬有效存
08 在且雙方願意以之繼續履約，足資認定；③再者，即便依照
09 上揭對話紀錄之意旨，亦為雙方為交易以及因黃月里之意思
10 而終止交易，但是並無從以此作為雙方存有「系爭不動產全
11 歸黃月里所有」約定之依據，亦可確定；④因此，原告據此
12 主張，即非有據。

13 (6)另外，原告雖然提出戶籍謄本、系爭不動產門禁鑰匙、黃月
14 里手機號碼申辦申請書、台北市商業處函及商業登記抄本、
15 原告家庭照片、林宗輝國中畢業紀念冊節本、林宗輝保險單
16 簽收回條、電費繳費單等文件(調解卷第27-53頁，本院卷第
17 49-57頁)，作為其為系爭不動產實際所有權人之佐據，但
18 是，上開文件僅得以作為黃月里與原告等人有確實居住在系
19 爭不動產之事實，並無從以之認定黃月里與被告間存有「系
20 爭不動產全歸黃月里所有」約定之依據，亦可確認。

21 (7)準此，被告就其與黃月里間就系爭不動產存有借名登記之法
22 律關係，以及雙方各有1/2應有部分比例之所有權等部分既
23 均不予爭執，本院即應採認為事實之基礎，則本件原告請求
24 被告將系爭不動產應有部分權利1/2移轉予原告等語之部
25 分，即非無據，逾此範圍，則非有據，應予以駁回。

26 四、綜上所述，原告主張終止黃月里與被告間之借名登記法律關
27 係，並依民法第179條、同法263條準用259條及類推適用同
28 法第541條第2項等規定，請求被告將坐落臺北市○○區○○
29 段○○○○○○地號土地(權利範圍為十分之一)，及其上建號
30 同段第○○○○○○號(權利範圍為二分之一)所有權移轉登記
31 予原告，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，即應

予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、訴訟費用負擔之依據：按勝訴人之行為，非為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第1款定有明文。經查，就系爭不動產為被告與黃月里所共有，雙方各有1/2應有部分比例之所有權，其中就黃月里所有權部分則借名登記於被告名下，為被告自始所是認，是原告就黃月里所有權部分之終止借名登記而為請求部分，雖為原告勝訴判決，惟此部分顯非屬伸張權利所必要，是就此部分訴訟費用應由勝訴之原告負擔，爰依民事訴訟法第81條第2款，判決如主文第3項所示（另就被告所有1/2應有部分，原告因受敗訴判決而就此部分負擔訴訟費用）。

八、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第81條第2款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

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 7 月 7 日
書記官 陳亭諭