

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第506號

上訴人 朱建置

訴訟代理人 李岳洋律師

聶瑞毅律師

被上訴人 簡傳註

簡傳雨

共 同

訴訟代理人 林李達律師

上列當事人間請求返還不動產所有權狀事件，上訴人對於中華民國112年11月28日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1468號第一審判決提起上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項更正為：上訴人應將如附表1所示不動產所有權狀正本返還予被上訴人。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第256條規定即明，依同法第463條規定，於第二審程序準用之。被上訴人於原審訴請上訴人返還如原判決附表所示之不動產所有權狀正本（見原審北司補字卷第7頁、第12頁），嗣在本院請求返還如本判決附表1所示之所有權狀（下稱系爭權狀）（見本院卷第250頁），僅係將各份權狀之應有部分分別記載，核係補充事實上之陳述，並未變更本件訴訟標的，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造為兄弟，在址設台北市○○區○○路000號之建昌電機行（下稱系爭商號）共同營業、工作，如附表1所示房地（下稱系爭不動產），伊等為共有人，登記兩

01 造分別共有（被上訴人應有部分如附表1所示，下稱系爭應
02 有部分；上訴人應有部分如附表2所示），伊將系爭權狀放
03 在伊工作處所即商號辦公室內遭上訴人占用。兩造於民國11
04 0年11月25日簽署同意書（下稱系爭同意書），約定共同出
05 售如附表編號5、6所示房屋及土地（下稱○○街房地），及
06 就編號1至2、3至4所示房地（下分稱○○路房地、○○○路
07 房地）交換登記所有權之方式，協議分割共有物。詎其明知
08 買家願購買該房地，卻拒絕交出權狀。伊於111年12月間發
09 函催告上訴人於文到3日內交付所有權狀惟未獲置理等情。
10 爰依民法第767條第1項前段規定，求為命上訴人返還系爭權
11 狀之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起
12 上訴）。其答辯聲明：上訴駁回。

13 三、上訴人則以：兩造為兄弟，系爭商號為伊獨資經營，被上訴
14 人僅受僱在該商號工作，非共同經營者；伊依伊母要求照顧
15 被上訴人，始於出資購入後借用被上訴人名義登記為系爭應
16 有部分所有人（下稱系爭借名登記契約），及提供系爭商號
17 所在之○○路房地與簡傳註及家人居住，然伊保管系爭權狀
18 全部並出資繳納系爭不動產地價稅、房屋稅、水電瓦斯費及
19 房地貸款等費用，實際管領系爭不動產，為真正所有人。伊
20 於110年11月25日簽署系爭同意書，係因應簡傳註訴請裁判
21 分割系爭共有物，為保全不動產所有權完整性之權宜措施，
22 並無承認系爭應有部分為被上訴人所有之意；系爭應有部分
23 為伊借用被上訴人名義所登記，伊有占有系爭權狀之正當權
24 源等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上
25 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 四、查系爭不動產購入後即登記兩造分別共有，應有部分各如附
27 表所示，○○街房地、○○路房地、○○○路房地，依序為
28 上訴人、簡傳註、簡傳雨暨其等家人同住，○○路房地亦為
29 系爭商號營業處；簡傳註於109年間訴請裁判分割系爭不動
30 產（案列原法院110年度重訴字第824號，下稱甲訴訟），兩
31 造於110年11月25日簽署系爭同意書，協議共同出售○○街

01 房地，○○路房地、○○○路房地依序交換登記與上訴人、
02 簡傳雨，簡傳註隨即撤回甲訴訟，兩造合意解除系爭同意
03 書，系爭權狀現在上訴人持有中等情，為兩造所不爭（見本
04 院卷第223頁、第225頁至第226頁、第250頁、第251頁），
05 並有土地建物查詢資料及所有權狀可稽（見本院卷第131頁
06 至第148頁、第265頁、第267頁、第269頁、第271頁、第273
07 頁字第277頁、第279頁至第284頁、第285頁至第296頁、第2
08 91頁至第296頁），應堪認定。

09 五、按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名
10 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
11 出名登記之契約。借名契約之借名人無使出名人終局取得所
12 有權之意思。主張借名登記者，應就有借名登記之事實負舉
13 證責任。本件上訴人抗辯兩造就系爭應有部分成立系爭借名
14 登記契約，其有權持有系爭權狀等語，為被上訴人以前詞否
15 認，上訴人應舉證有系爭借名登記契約存在。經查：

16 （一）兩造就系爭應有部分無系爭借名登記契約關係存在。

17 1、兩造均登記為系爭不動產之共有人，且居住各該房地，就系
18 爭不動產之各該房地分別均得占有使用收益乙節，已如前
19 述，且系爭不動產各共有人就各該房地之應有部分雖非登記
20 各3分之1，然兩造登記各該房地應有部分加總結果均為16分
21 之20等情，有土地建物查詢資料可參（見本院卷第131頁至
22 第148頁），再參酌系爭同意書記載「一、共有人簡傳註、
23 朱建置與簡傳與等3人，同意提供共有之台北市○○區○○
24 街000號房地交由房屋仲介出售…」、「二、有關共有之台
25 北市○○區○○路000號房地交換部分：…」、「三、有關
26 共有之台北市○○區○○○路0段000巷0弄00號房地交換部
27 分…」，並約明扣除該房地剩餘貸款、仲介費、房地出售及
28 交換登記所需地政士費用、地政規費及應納稅捐、簡傳註支
29 出之律師費等（下稱系爭費用）預估1,100萬元費用後，由
30 被上訴人按比例分配○○街房地出售餘款及負擔系爭費用等
31 語（見原審訴字卷第273頁），核無兩造就系爭應有部分有

01 系爭借名登記契約之記載，兩造依系爭同意書協議之結果，
02 可使上訴人取得系爭商號營業處即○○路房地全部所有權，
03 簡傳雨取得現住之○○○路房地全部所有權，簡傳註則與簡
04 傳雨共同按比例分配○○街房地之出售價金餘款，有系爭同
05 意書及兩造與房仲所簽委託銷售契約書可參（見原審訴字卷
06 第273頁，北司補字卷第37頁至第47頁），可見被上訴人亦為
07 系爭不動產之實質所有權人，始實際居住使用各該房地，並
08 與上訴人簽立系爭同意書約定如何移轉所有權、分配系爭不
09 動產及其對價，此與借名登記通常由借名人實際管理使用該
10 不動產，出名人則未管理使用不動產之內涵，顯不相符。上
11 訴人雖抗辯：因簡傳註訴請裁判分割共有物，伊為保有系爭
12 不動產完整性始簽署系爭同意書云云，惟倘系爭不動產確為
13 上訴人獨有而非兩造共有，衡情上訴人應於甲訴訟主張其為
14 該不動產之真正所有人，以維權益，要無可能配合被上訴人
15 簽署系爭同意書而協議分割系爭不動產，並在委託銷售契約
16 書內簽名共同委託房仲銷售○○街房地。上訴人此部分抗
17 辯，自無可採。

18 2、又簡傳註於111年間因上訴人不依系爭同意書履行出售○○
19 街房地義務，再訴請裁判分割系爭不動產（案列原法院111
20 年度重訴字第558號，下稱乙訴訟），上訴人在乙訴訟提出
21 自述狀稱：77年12月底、78年1月花費1,650萬元購買○○路
22 房地，…當時協定持分為伊2分之1、簡傳註4分之1、簡傳雨
23 4分之1，並於78年花費85萬元將房屋裝修保養廠及住家各
24 半，水電瓦斯費皆由系爭商號支付，房屋稅及地價稅皆由公
25 司支付；81年花費1,350萬元購入○○○路房地，協定持分
26 為伊4分之1、簡傳註2分之1、簡傳雨4分之1，裝修完成後由
27 簡傳註、簡傳雨居住，水電瓦斯房屋地價稅由伊帳戶支付；
28 84年花費2,000萬元購入○○街房地，91年8月完工後由伊與
29 簡傳註一家同住等語，及偕同簡傳雨提出答辯狀稱：系爭不
30 動產為兩造分別共有，兩造於110年11月25日簽署同意書協
31 議分割共有物，簡傳註不得訴請裁判分割共有物等語，有前

01 開自述狀及答辯狀可佐（見原審訴字卷第279頁至第281頁、
02 第269頁至第271頁），仍一再說明系爭不動產為共有，且難
03 認上訴人有以系爭應有部分借用被上訴人名義登記之必要，
04 益徵被上訴人主張系爭不動產為兩造共有，系爭應有部分之
05 所有權狀為其所有之物等語為真。

- 06 3、上訴人雖提出金額350萬元及600萬元之支票，主張其有支付
07 系爭不動產買賣價金云云，惟兩造在系爭同意書以共有人之
08 地位協議分割系爭不動產，已難認被上訴人為借名登記之出
09 名人，且兩造於78年1月26日登記為○○路房地之所有權人
10 後，隨即於81年6月25日以該房地設定最高限額抵押權擔保
11 上訴人之借款（見本院卷第147頁至第148頁），故上訴人亦
12 以自己之不動產設定抵押權擔保上訴人借款債務，自不能以
13 上訴人提出支票，即認被上訴人為登記名義人；另兩造於81
14 年7月31日共同登記為○○○路房地之所有權人，後於105年
15 12月23日以該房地設定最高限額抵押權擔保兩造之借款、票
16 款及保證債務，簡傳兩另於112年亦以前開抵押權擔保其所
17 借另筆貸款並已清償等情，亦有土地建物查詢資料、借據、
18 變更契據契約、連帶保證書、切結書及簡傳兩聯邦銀行存摺
19 明細可參（見本院卷第133頁、第145頁至第146頁、第181頁
20 至第219頁），倘被上訴人僅為登記名義人，如何可以系爭
21 不動產辦理抵押貸款，再斟酌上訴人雖以個人帳戶、系爭商
22 號帳戶分別支付各該房地之地價稅、房屋稅及水電瓦斯費
23 （見原審訴字卷第65頁至第106頁、第193頁至第216頁），
24 然上訴人分別以○○街房地及○○路房地作為住家及營業場
25 所，且被上訴人亦提出簡傳兩繳納○○○路房地之房屋稅、
26 地價稅及水電瓦斯費等單據為憑（見原審訴字卷243頁至第2
27 59頁；本院卷第161頁至第179頁），可知被上訴人於110年
28 至113年間亦有支出系爭不動產稅賦及水電瓦斯費。上訴人
29 亦稱：伊母要伊幫忙照顧兄弟，故伊登記系爭不動產為分別
30 共有，亦為照顧被上訴人之方式等語（見本院卷第117頁至
31 第118頁），倘僅係借用其等名義登記，如何達到照顧被上

訴人之目的，足認系爭不動產確係兩造共有，被上訴人為系爭不動產之實質所有權人，且各自管理使用系爭不動產、負擔權利義務，實與一般借名登記契約關係性質不同，本院自難僅憑上訴人持有系爭不動產全部權狀、有支付該不動產稅賦及水電瓦斯費，及其單獨管理使用○○街房地、在○○路房地經營系爭商號等情，遽認系爭不動產全部為上訴人所有。

4、從而，上訴人不能證明其與被上訴人間就系爭應有部分存在系爭借名登記契約之事實。基此，被上訴人主張其等為系爭不動產共有人，系爭權狀為其等所有，兩造間無系爭借名登記契約存在等語，應可採信。

(二)上訴人應返還系爭權狀。

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。

2、查系爭權狀既為被上訴人所有以表彰系爭應有部分所有權之憑證，且被上訴人主張因其等在系爭商號上班，故將系爭權狀置放該商號之辦公室，始為上訴人取得占有等語（見本院卷第241頁），應可採信。上訴人不爭執其持有系爭權狀（見本院卷第225頁），惟未證明其有占有權源，被上訴人業以111年12月6日台北南海郵局第1404號存證信函送達上訴人，限期交付系爭權狀（見原審北司補字卷第53頁、第55頁），又於112年2月3日以本件起訴狀繕本送達上訴人，請求返還系爭權狀（見原審北司補字卷第9頁、第71頁），上訴人自應將系爭權狀返還。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人返還如附表1所示之所有權狀正本，核屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 27 日
民事第十八庭

審判長法官 黃書苑

法官 林尚諭

法官 胡芷瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 11 月 27 日

書記官 莊智凱

附表1：

編號		登記日期	不動產明細（臺北市松山區）	面積（平方公尺）	被上訴人（原告）權利範圍		權狀字號
1	1-1	78年1月26日	○○段○小段00地號土地（本院卷第135頁至第136頁）	223	簡傳註	16分之1	78北松字第000388號
	1-2				簡傳雨	16分之1	78北松字第000387號
2	2-1	78年1月26日	○○段○小段00建號建物即門牌號碼○○路000號（本院卷第147頁）	137.01	簡傳註	4分之1	78北松字第000484號
	2-2				簡傳雨	4分之1	78北松字第000483號
3	3-1	81年7月31日	○○段○小段00地號土地（本院卷第131頁至第132頁）	218	簡傳註	8分之1	81北松字第015035號
	3-2				簡傳雨	16分之1	81北松字第015034號

(續上頁)

01

4	4-1	81年7月 31日	○○段○小段00建 號建物即門牌號碼 ○○○路○段000 巷0弄00號(本院 卷第145頁)	137.01	簡傳註	2分之1	81北松字第 009836號
	4-2				簡傳雨	4分之1	81北松字第 009835號
5	5-1	85年12 月30日	○○段00-00地號 土地(本院卷第13 9頁至第140頁)	269	簡傳註	16分之1	85北松字第 030192號
	5-2				簡傳雨	16分之2	85北松字第 030190號
6	6-1	85年12 月30日	○○段0000建號建 物即門牌號碼○○ 街000號(本院卷第 143頁)	119.55	簡傳註	4分之1	85北松字第 22505號
	6-2				簡傳雨	4分之2	85北松字第 22503號

02

附表2：

03

編號	登記日期	不動產明細(臺北市松 山區)	面積 (平方公 尺)	上訴人權利範 圍
1	78年1月26日	○○段○小段00地號土 地(本院卷第135頁至第 136頁)	223	8分之1
2	78年1月26日	○○段○小段00建號建 物即門牌號碼○○路000 號(本院卷第147頁)	137.01	2分之1
3	81年7月31日	○○段○小段00地號土 地(本院卷第131頁至第 132頁)	218	16分之1
4	81年7月31日	○○段○小段00建號建 物即門牌號碼○○○路 ○段000巷0弄00號(本 院卷第145頁)	137.01	4分之1
5	85年12月30日	○○段00-00地號土地 (本院卷第139頁至第14 0頁)	269	16分之1

(續上頁)

01

6	85年12月30日	○○段0000建號建物即 門牌號碼○○街000號 (本院卷第143頁)	119.55	4分之1
---	-----------	---	--------	------