

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第417號

原告 劉慧

劉駿

共同

訴訟代理人 袁大為律師

被告 劉詔

訴訟代理人 華奕超律師

簡晨安律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，於民國113年12月16日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將附表一所示不動產之所有權狀原本返還予原告劉慧。

二、被告應將附表二所示不動產之所有權狀原本返還予原告劉駿。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告劉慧以新臺幣55萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣165萬元為原告劉慧預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告劉駿以新臺幣55萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣165萬元為原告劉駿預供擔保後，得免為假執行。

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。但有下列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。查原告起訴請求被告返還如附表一、二所示不動產之所有權狀，其中如附表一編號14所示不動產之所有權狀係原告於民國113年5月30日所追加（見本院卷一第391至397頁），此與原告請求返還其

01 餘如附表一、二所示不動產之所有權狀為基礎事實同一，且
02 追加部分為擴張應受判決事項之聲明，與前開規定並無不
03 合，應予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：原告劉慧、劉駿為父子，且分別為附表一、二所
06 示不動產之所有權人，惟原告劉慧前於老家遍尋不著如附表
07 一、二所示不動產之所有權狀，乃向桃園市平鎮地政事務所
08 申請補發權狀，孰料被告即原告劉慧之兄弟竟向桃園市平鎮
09 地政事務所異議，原告2人始知如附表一、二所示不動產所
10 有權狀竟由被告擅自持有中，且被告向平鎮地政事務所異議
11 內容也主張所有權狀由其收執並未遺失，可見如附表一、二
12 所示不動產所有權狀確實為被告執有。原告2人前曾寄發律
13 師函催告被告返還所有權狀予原告2人，但被告卻委託律師
14 回覆稱係原告2人委託其保管，而拒絕返還；但縱認有委任
15 被告保管所有權狀之事，原告亦以起訴狀作為終止委託之意
16 思。至被告辯稱如附表一、二所示不動產均為家產而屬共同
17 共有關係，家族財產之所有權狀均由母親統一保管；但如附
18 表一、二所示不動產多在70多年間即登記於原告劉慧名下，
19 其中如附表一編號11至15更登記為原告劉慧1人所有，斯時
20 原告劉慧及被告之父母均仍在世，倘若如附表一、二所示不
21 動產為家族共同共有而借名登記在伊名下，豈有在父親過世
22 後，迄今未由母親及全體子女申報為遺產而辦理繼承或分割
23 之理。再者，原告劉慧與被告在75年間即取得如附表一編號
24 1至4所示土地各2分之1，原告劉慧與被告另於100年間分別
25 將其中如附表一編號1、2所示土地之應有部分各10分之2移
26 轉給各自之子即原告劉駿及劉銘2人，且原告2人、被告及劉
27 銘更以土地共有人地位與第三人全聯實業股份有限公司(下
28 稱全聯公司)簽訂租約，且租約約定租金權利範圍為原告劉
29 慧10分之2、原告劉駿10分之3、被告10分之2、劉銘10分之
30 3，亦與被告辯稱如附表一、二所示不動產均為家產而為公
31 同共有乙節迥異；再者，被告亦有以不動產共有人身分就附

01 表一編號5、6、7、8與原告共有之土地訴請裁判分割，更可
02 知被告辯稱如附表一、二所示不動產為家族財產而為共同共
03 有乙節不合。至被告所稱有借名登記關係存在，但無法說明
04 係何人向原告借名登記、契約係何時存在等等，可見被告所
05 辯並非可採，故如附表一、二所示不動產實際上業經原告劉
06 慧及被告之母分配完畢，故如附表一、二所示不動產確為原
07 告2人所有，被告應將所持有如附表一、二所示不動產之所
08 有權狀歸還原告2人。爰依民法第767條第1項前段提起本
09 訴，並聲明：(一)被告應將附表一所示不動產之所有權狀原
10 本返還予原告劉慧。(二)被告應將附表二所示不動產之所有
11 權狀原本返還予原告劉駿。(三)願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：伊與原告劉慧為兄弟關係，依家族傳統，家族財
13 產係由母親統一掌管，並非原告或被告可單獨持有，而係家
14 家族財產，應由家族統一管理，且屬家族男性即原告2人、
15 伊及伊之子所公同共有，僅借名登記於原告名下，相關稅
16 金、費用亦由母親安排進行繳納，原告亦知悉此情，自無其
17 所稱遍尋不著所有權狀而須至平鎮地政事務所申請補發之
18 理。且如附表一、二所示不動產既為公同共有之家族財產，
19 此自附表一、二所示不動產權利範圍登記比例可知，原告2
20 人登記持有之應有部分比例合計多為2分之1，剩餘2分之1即
21 由伊及伊之子所登記持有，因父母安排由家族男丁所有，故
22 為此安排，益證如附表一、二所示不動產均為家族財產，並
23 經伊與原告劉慧之父母安排分配無誤；且原告劉慧所撰親筆
24 信也已自承如附表一、二所示所有權狀為家族財產並由母親
25 管理，卻在母親在世即112年2月間、母親過世後即112年10
26 月、12月間均以所有權狀遺失為由申請補發，除了母親還在
27 世時伊不知此事，但母親過世後伊得知此事，為秉持母親意
28 志，自應出面向平鎮地政事務所就自身所知部分提出異議阻
29 止，此舉與何人持有如附表一、二所示所有權狀無涉，伊也
30 未去母親房間取走所有權狀；原告劉慧更在桃園地方檢察署
31 113年度他字第1059號案件訊問時自承家族財產僅得由家族

01 男丁獲受分配，且家族財產由父母統一管理，相關稅金、費
02 用亦由母親安排進行繳納。如附表一、二所示不動產既為公
03 同共有之家族財產，如要行使權利應共同為之，原告自不得
04 在公司共有關係解消前，請求被告返還所有權狀等語以資抗
05 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
06 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、經查：

08 (一)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；又
09 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
10 法第759條之1第1項、民法第767條第1項前段定有明文。次
11 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條本文亦有明定；又原告以無權占有為原
13 因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被
14 告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被
15 告應就其占有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台
16 上字第2030號判決意旨參照）。再按土地或建物所有權狀及
17 他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，
18 發給權利人，土地登記規則第25條亦有明文。準此，土地及
19 建物之所有權狀，係證明不動產所有權之文件書據，自屬權
20 利人所有或應由其持有。經查：

- 21 1.如附表一所示不動產登記於原告劉慧名下，如附表二所示不
22 動產則登記於原告劉駿名下，有土地及建物登記第一類謄本
23 在卷可稽（見本院卷一第43至47、51至121頁），依上開規
24 定，如附表一、二所示不動產之所有權狀即應認為原告2人
25 所有，且推定原告對上開房地適法有各該所有權存在。
- 26 2.而原告2人前向地政事務所聲請補發如附表一、二所示不動
27 產之所有權狀時，被告向地政事務所提出異議，異議事由為
28 「所遺失書狀為本人收執並未遺失」，地政事務所因而以被
29 告提出原權利書狀正本，故不予辦理書狀補給登記等情，有
30 原告劉慧之平資字第80220號及平資登跨字第14320號申請補
31 發資料、桃園市平鎮地政事務所112年10月27日平地登字第1

120011022號函、被告112年10月23日異議書暨所附資料(見本院卷一第149至231頁)；原告劉慧之平資字第96080號申請補發資料、被告113年1月4日異議書暨所附資料、桃園市平鎮地政事務所113年1月5日平地登字第1130000142號函(見本院卷一第233至271頁)；原告劉駿之平資字第97480號申請補發資料、被告113年1月3日異議書暨所附資料、桃園市平鎮地政事務所113年1月4日平地登字第1130000107號函(見本院卷一第273至297頁)；原告劉慧之平資字第17580號申請補發資料、被告113年1月4日異議書暨所附資料、桃園市平鎮地政事務所113年1月5日平地登字第1130000139號函(見本院卷一第321至343頁)附卷可參。參諸被告各次提出之異議書並有提出所有權狀，且所附所有權狀資料雖均為影本，但其上均蓋有「本影本與正本相符無誤，如有不實願負法律責任」，並經被告蓋印確認，足見被告向地政事務所提出異議時確實有提出如附表一、二所示不動產之所有權狀原本。另證人徐東霖於本院證稱：伊知道被告有就補發權狀提出異議，因為伊有陪被告去地政事務所，被告有帶權狀原本去異議等語(見本院卷二第83至84頁)；益證被告確實持有如附表一、二所示不動產之所有權狀。被告空言否認並未持有如附表一、二所示不動產之所有權狀，顯非實在。

3.是原告2人推定為附表一、二所示不動產之所有權人，然附表一、二所示不動產之所有權狀現由被告持有中，倘被告就如附表一、二所示不動產主張為共同共有僅借名登記於原告2人名下，且其有權持有如附表一、二所示不動產所有權狀，即應就此等事實負舉證之責。

(二)按借名登記關係，乃當事人約定，一方(借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，且不動產為登記名義人所有屬常態事

實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，以盡舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號、110年度台上字第511號判決意旨參照）。經查：

1. 證人徐東霖到庭證稱：伊為東霖地政士事務所之地政士助理，兩造家族90%之不動產登記都是由伊地政士事務所承做，伊從85年左右開始認識兩造之家族，伊都是到他們老家去找他們母親劉陳芙蓉拿權狀資料，劉陳芙蓉說家裡不動產都是要分給男生，沒有要給女生，以後要分家再分，有詢問怎麼登記和分配比較公平，所以當初購買不動產時伊就建議讓劉慧、劉詔兩兄弟各先登記2分之1，以達到節省遺產稅、贈與稅、增值稅之目的，日後分配或交換也比較方便，伊可幫忙辦理登記，登記給孫子也就是劉駿、劉銘的部分，伊是建議逐年贈與各2分之1比較公平；會登記在原告劉慧或被告個人名下，就伊所知是洽水段、環南路的部分，因為那是他們家族很早就買的，那時伊還不認識他們家族，洽水段部分伊之前有建議分割了5筆，先賣掉1筆，之後原告劉慧、被告1人各2筆比較好分配；要辦相關不動產登記時，伊都是跟劉陳芙蓉聯繫拿權狀資料或拿規費、代辦費等費用，被告偶爾會在場，至於購置不動產之資金來源伊不可能去過問；原本劉陳芙蓉過世前半年左右，有詢問可否準備分配協議書，要進行分配交換，伊也準備好交給劉陳芙蓉，但劉陳芙蓉在那之後身體就開始不好，所以分產這件事就沒有下文等語（見本院卷二第76至85頁）。依證人徐東霖所述可知：

(1) 原告劉慧及被告之母劉陳芙蓉係告稱家族所有不動產都會分配給兒子即原告劉慧及被告，也依證人徐東霖建議於購置不動產時即以原告劉慧、被告名義登記為所有權人，一方面可以節稅，一方面則讓原告劉慧、被告都獲得公平之權利以利後續分配交換；而長輩在過世前預先分配家產給子女，以達到節稅目的，在臺灣社會應屬常見，既然兩造家族所購置之不動產早已決議要留給原告劉慧及被告，也已依原則上各2分之1

01 權利公平登記至原告劉慧、被告名下，顯然兩造家族早已將
02 家產實質分配至原告劉慧及被告名下，而成為原告劉慧及被
03 告所有，難認仍處於公同共有狀態。

04 (2)雖證人徐東霖亦稱日後還要進行分配、交換，也已依劉陳芙
05 蓉之交代先擬定分配協議書，有被告提出之分配協議書附卷
06 為證(見本院卷二第113至119頁)；然依證人徐東霖所述，原
07 告劉慧、被告各登記所有權2分之1係為公平及便於日後分配
08 交換，顯見此登記型態本係讓原告劉慧、被告分配到同等之
09 權利，係讓原告劉慧、被告有同等之地位或籌碼可以進行討
10 論及交換各自名下財產。而被告提出之分配協議書內容及當
11 事人欄甲乙双方尚為空白，並記載「因甲、乙雙方共同協議土
12 地分配比例及登記名義人各項事宜，雙方協議如下」，似乎
13 不是由劉陳芙蓉單方面分配，反更可認定應係由原告劉慧、
14 被告為兩造進行協議；益證原告劉慧、被告有權就名下之不
15 動產進行討論分配。既然不動產已實際登記至原告劉慧及被
16 告名下，至於劉陳芙蓉是否有權主導或決定不動產如何分
17 配，應可認晚輩尊重長輩之意見或同意由長輩做主，但仍不
18 影響原告劉慧、被告已實際取得之不動產所有權。

19 (3)且原告當庭詢問證人徐東霖「所謂家族共同財產是誰有權
20 利」，證人徐東霖回覆「…我的認知是被告和原告劉慧有權
21 利，因為他媽媽也是這樣告訴我的」(見本院卷二第81至82
22 頁)，堪認原告劉慧、被告確實已實質取得所謂家族共同財
23 產之權利。而參以如附表二所示不動產，均為原告劉慧、劉
24 駿、被告、劉銘所共有，且應有部分均各為10分之3、10分
25 之2、10分之3、10分之2，有土地建物謄本在卷可憑(見本院
26 卷一第51至57、121頁)，而原告劉駿為原告劉慧之子，劉銘
27 為被告之子，而劉駿、劉銘登記為所有權人之原因均為贈
28 與，原告劉慧、劉駿之應有部分合計為10分之5，被告、劉
29 銘之應有部分合計亦為10分之5，可認即係證人徐東霖所建
30 議各登記2分之1於原告劉慧、被告名下，再逐年贈與給孫子
31 輩及原告劉駿、劉銘之意；原告亦表示此係原告劉慧、被告

01 各自將所有應有部分之一部分贈與各自兒子；可見原告劉
02 慧、被告確實有處分其名下不動產之權利無誤。

03 (4)再者，如附表一編號1至10所示土地、附表二編號1至2所示
04 土地及附表二編號1所示建物，原告劉慧或原告劉駿與被告
05 均各自持有其應有部分，而為分別共有狀態，並無須再行解
06 消共同共有關係；益證被告所稱如附表一、二所示不動產為
07 兩造共同共有，並非可採。

08 (5)從而，依證人徐東霖所述可知，家族不動產早已在登記時先
09 行分配給原告劉慧及被告，目的除了節稅及公平以外，也因
10 有公平考量，可知原告劉慧及被告之父母為避免及減少原告
11 劉慧與被告日後分產之爭執，故為此分配方式，至於原告劉
12 慧與被告是否要另為交換，則於日後另行討論即可；堪認兩
13 造家族已就不動產有所分配，故如附表一、二所示不動產即
14 為原告2人所有無誤。

15 2.至被告辯稱家族財產之不動產所有權狀均由母親劉陳芙蓉保
16 管，不動產相關稅金也由劉陳芙蓉處理，或原告劉慧於另案
17 刑事偵查中曾自述家族財產由父母統一管理，相關稅金、費
18 用亦由母親安排進行繳納乙節，縱然屬實；子女將權狀交由
19 父母代為保管、委由父母處理稅金或相關事宜之情事所在多
20 有，但並不足以證明如附表一、二所示不動產並非原告2
21 人所有，被告以此主張如附表一、二所示不動產仍為共同共
22 有狀態，並非可採。

23 3.至被告提出如附表一、二所示不動產為家族財產，且係由家
24 族所出資，如附表一編號4所示土地購入資金即來自家族公
25 司鴻美公司、元滄公司、柏源公司、被告劉詔、大姊、父
26 親、小妹等等，有劉陳芙蓉手寫筆記附卷為證(見本院卷一
27 第467至471頁)；然如附表一、二所示不動產無論係何人出
28 資，但依證人徐東霖所述本係家族決議要分配給原告劉慧、
29 被告，何人出資並非重點；況依被告所述，如附表一編號4
30 所示土地出資之人尚有其姊妹，為何被告不認為其姊妹亦具
31 有所有權；足證出資之人並不影響如附表一、二所示不動產

所有權人之認定。

4.另被告又稱家族不動產均有借名登記之情形，且家人帳戶也是家族所共有，故個人帳戶多有作為家族資產借名配置等語。然依證人徐東霖所述，家族財產之不動產部分僅有原告劉慧、被告兩兄弟有權受分配，此為兩造所不爭執，因此證人徐東霖早在不動產購入時建議直接登記為原告劉慧、被告2人所有，此亦為本件認定原告2人就名下所有不動產確實為不動產所有權人之重要依據；至被告所提帳戶部分，恐涉及當初家族間是否另有約定，且與本件無涉，即便被告主張家人帳戶為共有或借名登記之情形，亦與本件如附表一、二所示不動產權利歸屬認定無關，併予敘明。

5.此外，被告復提出原告所書寫之信函，主張原告劉慧確實亦認家族財產為共有狀態云云。經查：

(1)被告表示其前於112年3月3日先以親筆信通知原告劉慧要商討家產規劃，原告劉慧則於112年3月5日以手寫信回覆「既然幾年前都無法面對處理。何於急於現在讓媽媽走完完美旅程之後，再談也不遲，維持現狀」（見本院卷一第381頁），另於112年11月21日發信給被告表示「母親大人離世百日過後，我也思考，我們自己已經上了年紀，離歸途不遠，…寫給您的目的是要告知，第一階段您沒處理，即您沒列出家裡資產明細帳，我要做的目的是『在我名下土地權狀能各自保管，規劃，贈與』」（見本院卷一第383頁），故主張依原告劉慧之信件可知已自認登記於其名下之不動產為家族資產，才會表示希望能改由其自行保管、規劃、贈與。

(2)然原告劉慧112年3月5日之親筆信所稱「維持原狀」，並不能證明其所稱「原狀」為共同共有狀態；而112年11月21日所發信函『在我名下土地權狀能各自保管，規劃，贈與』，原告亦解釋此係重申原本即為原告財產本應各自保管（見本院卷一第417頁），且依上開文字內容也無法認定原告有自認如附表一、二所示不動產為共同共有或借名登記之狀態。是被告上開主張無從採。

01 6.至被告以原告2人、被告及被告之子劉銘將其等共有如附表
02 一編號1至4所示土地出租他人，租約約定租金均匯款至劉銘
03 之帳戶，故主張不動產均為共同共有之家族資產，而非單獨
04 所有云云。經查，上開租賃契約確實約定租金均匯款至劉銘
05 之帳戶，有不動產租賃契約書在卷可參(見本院卷一第403
06 頁)；然如附表一編號1至4所示土地本為原告2人、被告及劉
07 銘所共有，並非由其中一人單獨所有，且上開租賃契約有記
08 載原告2人、被告及劉銘之權利範圍比例，則租金匯款帳戶
09 之約定並不足代表共有人沒有另行分配之協議存在，是原告
10 主張租金統一匯款至劉銘帳戶，係為匯款方便，並非無據，
11 故被告以此主張兩造為共同共有關係，亦無理由。

12 (三)職是之故，被告並不能舉證如附表一、二所示不動產為共同
13 共有關係或有借名登記關係存在；而原告2人為如附表一、
14 二所示不動產之所有權人，自有權請求被告返還所持有之如
15 附表一、二所示不動產所有權狀。

16 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還
17 如附表一、二所示不動產之所有權狀，為有理由，應予准
18 許。

19 五、末原告與被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免為假
20 執行之宣告，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
22 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
23 敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
26 民事第四庭 法 官 丁俞尹

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
31 書記官 張禕行

01 附表一

02

土地部分				
編號	鄉鎮市區	段	地號	權利範圍
1	桃園市平鎮區	新光	26	10分之3
2	同上	同上	27	10分之3
3	同上	同上	29	2分之1
4	同上	同上	30	2分之1
5	同上	鎮安	1210	4077分之2038
6	同上	同上	1211	2分之1
7	同上	同上	1213	2分之1
8	同上	同上	1214	2分之1
9	同上	鎮興	804	144分之7
10	同上	中興	99	72分之5
11	桃園市龍潭區	冷水	551-1	1分之1
12	同上	同上	551-2	1分之1
13	同上	同上	551-3	1分之1
14	同上	同上	551	1分之1
建物部分				
編號	鄉鎮市區	段	建號	權利範圍
1	桃園市平鎮區	廣西	880 門牌號碼： 桃園市○鎮區 ○○路000號	1分之1

03 附表二

04

土地部分				
編號	鄉鎮市區	段	地號	權利範圍

(續上頁)

01

1	桃園市平鎮區	新光	26	10分之2
2	同上	同上	27	10分之2
建物部分				
編號	鄉鎮市區	段	建號	權利範圍
1	桃園市平鎮區	新光	9 門牌號碼： 桃園市○鎮區 ○○路0段00號	10分之2