臺灣桃園地方法院民事判決

115年度重訴字第135號

原　　告　孫黃鳳滿

訴訟代理人　黃曙展律師

被　　告　孫心婷

訴訟代理人　徐慧齡律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款及第7款定有明文。原告起訴時主張類推適用民法第541條第2項為請求權基礎，並聲明：被告應將桃園市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)及其上桃園市○○區○○路00○0號房屋(桃園市○○區○○段000○號，下稱系爭房屋)，於民國106年3月15日以贈與為原因向桃園市楊梅地政事務所所為之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭土地及系爭房屋(下稱系爭房地)移轉登記予原告。嗣原告於115年6月29日以民事變更聲明狀，將聲明變更為：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告(本院卷第109頁)，復於115年10月21日言詞辯論期日追加類推適用民法第259條第1款規定為請求權基礎(本院卷第330頁)。核原告之追加及變更，均係基於贈與系爭房地之同一基礎事實，且被告就此已提出書狀及於言詞辯論程序辯論，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告為被告之母，系爭土地原為原告所有，原告於100年間與配偶即訴外人孫夢兆在系爭土地上出資興建系爭房屋，並於102年3月23日辦理所有權第一次登記為原告所有。嗣原告基於節稅考量，於105年8月31日將系爭土地應有部分2分之1以贈與方式借名登記予孫夢兆名下、應有部分2分之1以贈與方式借名登記予被告名下。復於105年12月20日將系爭房屋應有部分2分之1以贈與方式借名登記予孫夢兆名下後，孫夢兆經原告委託，將原借名登記於孫夢兆名下之系爭房地應有部分4分之1，再以贈與方式借名登記予被告名下。復又基於節稅考量，原告於106年3月15日將系爭房屋應有部分2分之1以贈與方式借名登記予被告名下，孫夢兆則經原告委託，再將借名登記於孫夢兆名下之系爭房地之應有部分4分之1，以贈與方式借名登記予被告名下，被告因此取得系爭房地全部之所有權(移轉時間及過程整理如附表)。然系爭房地歷年之房屋稅、地價稅均由原告繳納，系爭房地之所有權狀正本亦均為原告保管，系爭房屋1樓店面出租之租金收入亦由原告託兒子即訴外人ＡＯ３收取後轉交原告，因此系爭房地外觀上雖是贈與被告，然實際上是借名登記關係，原告乃借名人，被告僅為系爭房地之出名人，系爭房地仍由原告自己管理、使用、處分。詎被告罔顧其僅為系爭房地之出名人，竟於114年7月間自居為系爭房屋所有權人，自行聯繫系爭房屋1樓店面之承租人，向承租人要求租金轉帳至被告帳戶，原告無奈僅得以本件訴訟之起訴狀繕本之送達，向被告為終止借名登記關係之意思表示，並類推適用民法第541條第2項之法律關係，請求被告移轉登記系爭房地之所有權予原告。

(二)退步言之，縱使兩造間就系爭房屋確實有贈與契約存在，而非借名登記關係，因原告贈與被告系爭房地時，約定被告負有「應由原告收取系爭房屋租金作為孝親費」之負擔(下稱系爭負擔)，兩造間有附負擔之贈與契約，但被告竟私自與系爭房屋之承租人改立租賃契約並私自收取租金，而未履行

系爭負擔，原告主張撤銷兩造間系爭房地之贈與契約，並類推適用民法第259條第1款，請求被告返還並移轉登記系爭房地之所有權予原告。

(三)並聲明：被告應將系爭房地移轉登記予原告。

二、被告則以：原告與孫夢兆育有訴外人孫心美、Ａ０１、Ａ０３及被告等4名子女。孫夢兆因經商累積資產，為免後代子女因財產起爭執，乃將其財產預作分配，故孫夢兆於購買分割前桃園市○○區○○段000○000地號土地後，將土地分割為含系爭土地在內之4筆相鄰土地，再分別移轉登記予其4名子女及Ａ０３之2名子女，復於上開土地興建包含系爭房屋在內之一整排房屋。嗣孫夢兆於102年2月間依原計畫將興建完成之桃園市○○區○○路00○0號房屋(下稱52-5房屋)、52之6號房屋(下稱52-6房屋)、52之8號房屋(下稱52-8房屋)分別贈予Ａ０１、孫心美及Ａ０３，並以其等名義辦理所有權第一次登記。至被告則因曾於96年間將名字改為「孫寬靜」，孫夢兆要求被告將名字改回「Ａ０４」後，才願贈與系爭房屋。被告後於105年5月間將名字改回「Ａ０４」，孫夢兆始將系爭房地贈與被告並移轉登記，造成被告取得系爭房地之時間才與其他人不同。系爭房地為原告及孫夢兆贈與被告，並非借名登記關係，被告雖曾將系爭房屋交給父母管理及收取租金，但此因系爭房屋為父母出錢所蓋，被告基於親情與孝心，在尊重父母之意願下，將系爭房屋交由父母打理，並將系爭房屋之租金收益作為孝親費，然非贈與之負擔。父母則以租金收益繳付系爭房地相關之稅金，因此稅單之地址先前才寄送至原告住址。後因孫夢兆112年底生病住院，已無法管理系爭房屋，先前出租系爭房屋之租約因屆滿而成為不定期租賃，被告又無法聯繫上父母，遂於114年7月21日與承租人簽約。故兩造間就系爭房地所有權之移轉登記，並非基於借名登記關係，且贈與並未負有系爭負擔。再者，被告取得系爭房地之所有權並非全部來自原告，部分係受贈自孫夢兆，原告亦不得請求被告將系爭房地所有權全部

移轉予原告等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項(本院卷第231-232頁)：

(一)原告與孫夢兆為配偶，子女為孫心美、Ａ０１、Ａ０３及被告；孫經儒、孫右儒則為Ａ０３之子女。

(二)原告與孫夢兆陸續將桃園市○○區○○段00000地號土地(下稱173-1土地)、同段173號土地(下稱173土地)、同段168-2地號土地(下稱168-2土地)、同段168-1地號土地(下稱168-1土地)、同段168地號土地(下稱168土地)，以贈與為原因分別移轉登記予Ａ０１、孫心美、Ａ０３、孫右儒、孫經儒所有。其上52-5號房屋(同段710建號建物）、52-6房屋(同段709建號建物)、52-8房屋(同段707建號建物）、桃園市○○區○○路0000號(同段680建號建物，下稱52-9房屋）、桃園市○○區○○路0號(同段679建號建物，下稱1號房屋），則由原告與孫夢兆出資興建後，分別辦理所有權第一次登記為Ａ０１、孫心美、Ａ０３、孫右儒、孫經儒所有。

(三)原告與孫夢兆陸續將系爭房地以贈與為原因移轉登記予被告所有。

(四)系爭房地所有權狀於被告113年間申請補發權狀前，實際上是由原告所保管。

(五)被告於113年間以遺失為原因，向地政事務所申請補發系爭房地之所有權狀，並且有經過一個月的公告掛失程序。

(六)出租系爭房屋之租金，114年7月以前是由原告收取。

(七)114年地價稅及115年房屋稅由被告繳納，在此之前系爭房屋之地價稅及房屋稅係由原告繳納。

四、本院得心證之理由：

(一)原告主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約，尚難採信：

1、按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1定有明文。登記為物權公示方法之一，登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，對其他第三人均得主張其登記之權利。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其

直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高法院101年度台上字第1828號判決參照）。於借名登記之場合，在出名人將借名登記之不動產移轉登記返還予借名人前，該登記並不失其效力。次按借名登記契約，係指當事人約定一方(借名者)將自己之財產以他方(出名者)名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又主張借名登記者，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，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決可資參照）。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係(最高法院111年度台上字第383號判決參照)。亦即，不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任(最高法院107年度台上字第629號判決參照)。

2、原告主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約，並因而陸續移轉登記於被告名下乙節，為被告所否認，並以前詞置辯，是依前開說明，自應由原告就該借名登記之事實負舉證責任，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照)。而原告主張系爭房地係以贈與方式借名登記予被告，係以系爭房地之所有權狀由原告保管、房屋稅、地價稅由原告繳納、系爭房屋先前由原告出租並收取租金、兩造間及被告與Ａ０３間對話錄音及譯文、Ａ０３於本院審理時之證述為依據。

3、經查，被告提出之土地及建物登記謄本顯示，Ａ０１、孫

心美係於96年11月22日分別因贈與取得173-1土地、173土地，並於102年2月23日分別因所有權第一次登記取得52-5號房屋、52-6號房屋(本院卷第63-66頁)；Ａ０３則於101年8月17日因贈與取得168-2土地、102年2月23日因所有權第一次登記取得52-8號房屋(本院卷第71-74頁)；孫右儒於98年1月23日因贈與取得168-1土地、99年2月3日因所有權第一次登記取得52-9號房屋(本院卷第75-76頁)；孫經儒於100年1月25日因贈與取得168土地、99年2月2日因所有權第一次登記取得1號房屋(本院卷第77-79頁)。渠等取得土地、房屋之時間、過程及方式與被告取得系爭房地明顯不同。參以Ａ０１於本院審理時證稱：系爭房屋辦理所有權第一次登記時，是用原告名字，因被告在96年間把名字改了。後來父母親要求我跟姐姐叫被告將名字改成「Ａ０４」，被告改名後，原告才把系爭房地贈與被告等語(本院卷第242頁)。核與被告所述、系爭房地及前揭房屋土地所有權變動情形、被告之個人戶籍資料顯示姓名變動之時間(見個資卷)相符，堪認被告辯稱其取得系爭房地所有權時點與其他手足不同之原因乙節屬實。因此，倘原告移轉系爭房地所有權予被告之真實目的並非贈與，係基於節稅考量而為借名登記。然而系爭房屋與52-5號房屋、52-6號房屋、52-8號房屋均於102年2月23日辦理所有權第一次登記，若真有節稅之目的考量，則被告姓名究竟為「孫寬靜」或「Ａ０４」根本毫無影響，原告及孫夢兆為何不於102年間即可以被告名義就系爭房屋辦理所有權第一次登記方式借名登記?何以被告會因是否改名為「Ａ０４」而與其他子女取得上揭房屋及土地之時間及方式不同?況且，系爭房地並非一次全部移轉予被告，中間曾部分移轉予孫夢兆，再由孫夢兆移轉予被告。如果原告為節稅而借名登記，於系爭房屋102年間興建完成時，即存在稅務之問題，原告在被告未改名回Ａ０４時，亦可將系爭房地借用其他子女名義登記，或全部登記為孫夢兆所有，即可達到其所

稱借名登記來節稅之目的，殊無在被告改名後再輾轉移轉予被告之理，顯見原告移轉系爭房地所有權予被告之目的，是如被告所稱，是將財產預作分配，分別贈與予其子女及孫子，然因原告及孫夢兆傳統之觀念在意被告是否保有父母給予之姓名，導致贈與系爭房地之時點異於其他手足。

4、再查，孫夢兆曾於112年1月14日於家族群組張貼：「.....看到去年12月你們的寫作，說來到去就是將我在楊梅梅溪里贈與你們的部分土地，不想歸還給我.....你們都是出嫁的女兒我在梅高每人送你們一幢房屋。你們還不滿意嗎?自古以來上一代的財產、土地房屋都是傳給自己下一代子孫。絕對不會傳給外人外姓的子孫的.....」等語(本卷第165頁)，觀其內容明顯是在抱怨包含被告在內之女兒，可知孫夢兆在氣憤當時猶稱明確表示是「贈與」土地及將房屋「送」給女兒，而非表示土地房屋僅是借名登記要求返還。且該貼文時間早於原告提起本件訴訟之114年8月12日(見調解卷第7頁)，審酌上開貼文應是孫夢兆有感而發及抱怨，當時親屬間尚無任何訴訟發生，其當時所述之內容較接近事實，應可採信。另Ａ０１於本院審理時亦證稱：父親因86年間土地有重劃，於是安排規劃如何興建房屋，並安排將土地及房屋登記在子女及孫子名下是要贈予給我們。先將土地贈與過戶到我們名下後，才開始興建房屋，並用我們名字辦理所有權第一次登記等語(本院卷第241-242頁)，核與前揭房屋及土地移轉過程、孫夢兆之貼文相符，其證詞應堪採信。至原告雖以Ａ０１於審理時就是否申請過印鑑證明、申請之原因及印鑑證明是否曾交予父母乙節說詞反覆，且Ａ０１稱印鑑證明交給父親是要辦理贈與(本院卷第244-245頁)，但受贈人根本無庸檢附印鑑證明，其證詞純屬虛偽等語。惟原告訴訟代理人係詢問103年間Ａ０１是否申請印鑑證明，距離證人作證之時間已超過10年，而人之記憶有限，會隨著時間更迭而模糊，對於

細節性之事項更是容易混淆錯亂，Ａ０１就是否申請印鑑證明之細節雖因原告訴訟代理人提出證據追問後有所反覆，然證述關於取得房屋及土地之原因與孫夢兆之貼文內容互核相符，業如前述，自難僅以關於印鑑證明之證詞有瑕疵，即認其全部證述均不可採。

5、另Ａ０３於本院審理時雖證稱：梅高路數間房屋分別登記在原告子女及孫子名下是因要借名登記辦理節稅；我的部分，土地是先借名登記給我後，才在上面蓋52-8號房屋等語(本院卷第234頁)。惟其於回答其他姊妹取得房屋及土地是否有跟原告相同時間之問題時，Ａ０３回答：不清楚等語(本院卷第238頁)。然而，孫心美、Ａ０１取得土地之時間與Ａ０３完全相同，Ａ０３卻不清楚孫心美、Ａ０１受贈土地之時間與其是否相同，顯見Ａ０３並未實際參與原告、孫夢兆移轉土地及房屋給孫心美、Ａ０１之約定過程，致其無法確認時間。況且，Ａ０３之證述關於含被告在內之女兒獲得不動產原因部分，與前揭孫夢兆之貼文內容相異，是縱使原告、孫夢兆贈與土地及房屋予Ａ０３是借名登記(因孫夢兆貼文未提及兒子部分是否為贈與，Ａ０３部分或許可能為借名登記)，亦不代表原告、孫夢兆贈與其他人房屋及土地亦是基於借名登記。且原告自陳僅對被告、孫心美、Ａ０１提起返還房地訴訟，而未對Ａ０３、孫右儒、孫經儒提起返還房地訴訟(本院卷第150-151頁)，亦有迴護原告之可能，故自難以Ａ０３之證述，即認有原告所主張與被告間之借名登記關係。

6、另原告主張系爭房屋114年7月以前之租金均由原告收取，固為被告所不爭執，原告並以此欲證明有借名登記。然查，觀諸原告提出系爭房屋歷年之租賃契約及公證書(本院卷第278-305頁)，出租人均記載為被告，顯見被告歷年均以所有權人及出租人之地位出租系爭房屋，縱使租金均由原告收取，原告亦可能僅是代為管理及受領租金人，而親屬間幫忙管理出租房屋、收取租金亦非罕見。況且，租賃

契約為債權契約，房屋出租人不以有所有權為必要，如系爭房屋僅係借名登記予被告，原告並自居為系爭房屋實際所有權人，原告大可以自己為出租人出租系爭房屋，何需由被告擔任出租人?原告既仍以被告之名義出租，顯見其對外係以被告之名義在收益系爭房屋，而非要自己收益系爭房屋，可見被告辯稱將系爭房屋交與父母打理，並將租金收益作為孝親費，並非子虛。

7、至原告主張系爭房地之水電費由原告繳納、房屋稅及地價稅多年由原告繳納、原告保管系爭房地之所有權狀等情，因原告是用被告名義出租而要求承租人給付自己租金，此不能排除如被告所辯，是由原告將租金收益繳付系爭房地相關費用及稅金。再者，原告管理使用收益系爭房地之原因可能諸多，不能僅因原告曾有管理使用收益系爭房地，即可認兩造間就系爭房地有成立借名登記契約。從而，原告前開舉證均不足以證明兩造間就系爭房地成立借名登記契約，意思表示互為一致，自應認被告確實因贈與而成為系爭房地之所有權人。原告主張兩造就系爭房地成立借名登記契約，尚難採信。

8、從而，原告主張類推適用民法第549條第1項規定，以本件訴訟之起訴狀繕本之送達，向被告為終止借名登記關係之意思表示，並類推適用民法第541條第2項，請求被告移轉登記系爭房地之所有權予原告所有，無理由。

(二)原告主張兩造間就系爭房地成立附負擔贈與契約，亦難採信：

1、按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約，民法第406條定有明文。準此，必須當事人一方以自己之財產為無償給與他方之要約，經他方承諾者，始足當之，即當事人雙方就贈與契約內容意思表示合致者，贈與契約始克成立。又所謂附負擔之贈與，係以受贈人對於贈與人或第三人負有為一定給付債務為附款之贈與，該負擔附隨於贈與而為贈與契約之一部。除有

特別約定外，贈與人為給付後，受贈人即有履行其負擔之義務。倘贈與人已為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與（最高法院112年度台上字第2255號民事判決參照）。

2、經查，原告備位主張兩造間就系爭房地成立附負擔贈與契約，無非以Ａ０１於本院審理時證稱：「(原告訴訟代理人：你方才說爸爸贈與這些房屋給子孫條件是收到租金要給父母當孝親費是嗎？)是」等語(本院卷第245頁)為據，惟參Ａ０１亦有證稱：「(被告訴訟代理人：房地登記到你們名下之後，如何使用？)所有都登記完後，父親安排我們要出租，我們名下是父親蓋的，所以出租後的房租就當作孝親費給父母親使用。」等語(本院卷第242頁)，則所謂「收到租金要給父母當孝親費」究竟是贈與前之約定，還是房屋出租後始約定即屬未明。又原告訴訟代理人是在詢問Ａ０１關於印鑑證明之相關問題後，突然問「你方才說爸爸贈與這些房屋給子孫條件是收到租金要給父母當孝親費是嗎？」之問題，且於Ａ０１回答後未再往下細問，則Ａ０１所謂「條件」之意義為何，是否即為贈與之負擔，又或者僅是基於親情倫理對於子女盡孝道之要求，亦屬未明。原告復未提出其他證據證明兩造間就系爭房地之贈與負有負擔，自難為有利原告之認定。

3、再者，縱認兩造間贈與契約附有負擔，而原告主張之負擔為「應由原告收取系爭房屋租金作為孝親費」，然Ａ０１僅稱「收到租金要給父母當孝親費」，解釋上自己收取租金後交給父母，或由父母收取租金均符合「收到租金要給父母當孝親費」之意，原告將Ａ０１之證述解讀為「應由原告收取租金作為孝親費」，顯有不當。又原告固以兩造間對話錄音及譯文(本院卷第317頁)主張被告不願由原告自行收取租金，未履行贈與之負擔。但「租金要給父母當孝親費」本無一定形式，由原告自行收取或被告收取後交付原告均無不可，已如前述。觀諸原告提出錄音之內容，被

告並未拒絕將系爭房屋之租金交給原告當孝親費，僅表示要以匯款方式匯給原告，然原告要求被告以現金支付、拒絕匯款，並稱租金以後被告不要收，收就變占有等語。則從原告提出之錄音及譯文，亦不足證明被告有不履行贈與負擔之情形。

4、從而，原告主張被告未履行負擔而撤銷系爭房地之贈與契約，並類推適用民法第259條第1款，請求被告返還並移轉登記系爭房地之所有權予原告，亦無理由。

五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項及類推適用民法第259條第1款，請求被告返還並移轉登記系爭房地之所有權予原告，均無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第四庭　　法　官　張博鈞

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須附繕本）。

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　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　張淑芬

附表：

	日期及應有部分變動				
	原始	105年8月31日	105年11月28日	105年12月30日	106年3月15日
系爭土地	原告1/1	被告1/2 孫夢兆1/2	被告1/2 孫夢兆1/2	被告3/4 孫夢兆1/4	被告1/1
系爭房屋	原告1/1	原告1/1	原告1/2 孫夢兆1/2	原告1/2 孫夢兆1/4 被告1/4	被告1/1