# 臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第304號

原　　告　游勝凱
訴訟代理人　林忠熙律師
被　　告　金鳳
訴訟代理人　林國漳律師

上列當事人間移轉所有權登記等事件，本院於民國109年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。本件原告起訴時聲明：（一）被告應將如附表所示不動產之權利範圍各2分之1移轉登記予原告。（二）兩造共有如附表所示不動產分割歸被告所有，被告應按市價2分之1補償予原告，嗣於民國108年10月5日具狀撤回訴之聲明（二）部分，並經被告同意（見本院卷第38頁），依民事訴訟法第255條第1項第1款規定，應予准許。

二、原告起訴主張：兩造原為夫妻關係，嗣渠等離婚後，曾於106年11月13日就如附表所示坐落宜蘭縣○○市○○段○○○○號土地及其上門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○段○○○巷○○號2樓之1建物（即宜蘭縣○○市○○段○○○○號建物）、及門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○段○○○巷○○號地下層（即宜蘭縣宜蘭市○○段○○○○號建物）（以下合稱系爭不動產）書立協議書（下稱系爭協議書），約定原告將系爭不動產權利範圍2分之1借名登記於被告名下，並約定兩造就系爭不動產之處分、變更、設定負擔、出租時，均需兩造同意，任一方不得單獨為之。因兩造間就系爭不動產有借名登記之法律關係存在，原告自得依民法第549第1項之規定，以本件起訴狀送達被告為終止借名登記關係之意思表示等語。並聲明：如主

文第1項所示。

三、被告則以：系爭協議書係約定系爭不動產登記於被告名下，並約定由被告居住、使用，且最主要乃在規範被告不得逕自處分系爭不動產，系爭不動產日後之處分等情形均需雙方同意，惟被告目前仍居住在系爭房屋，並無出賣之需要，原告訴請移轉登記一半之所有權，將造成被告無法使用系爭不動產，顯與系爭協議書意旨相悖。況系爭不動產前曾於103年2月間向訴外人臺灣土地銀行股份有限公司貸款新臺幣（下同）270萬元，並設定324萬元之最高限額抵押權，此貸款均由被告清償，業已清償5年餘等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；依本法所為之登記，有絕對效力，民法第759 條之1 第1項、土地法第43條定有明文。是主張不動產移轉登記係基於虛偽意思表示，或虛偽意思表示，隱藏有他項法律行為者，自應就其主張有利自己之事實，負舉證責任。故當事人一方如主張與他方有借名登記關係存在，自應就借名登記契約確已成立之事實，負舉證責任。本件系爭不動產所有權人既均登記為被告，有建物及土地登記謄本在卷可參（見本院補字卷第25至30頁），則原告主張其與被告間就系爭不動產存有借名登記法律關係存在，自應就此有利己之事實先負舉證責任。而主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要。

（二）第按稱借名登記，謂當事人約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、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適

用民法委任之相關規定。當事人之一方既係借用他方名義辦理不動產之所有權登記，且未違反法律之強制規定或公序良俗，性質上屬於借名登記之無名契約，自得類推適用委任關係終止、消滅之規定。又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。民法第549條第1項、第541條分別定有明文。借名人為終止後，不動產之借名契約關係即已終止，基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，自得訴請他方將不動產所有權移轉登記。

（三）經查，原告就其上開主張，業據提出系爭協議書為證（見本院補字卷第19頁），觀之其上記載「立書人：游勝凱（以下簡稱甲方）金鳳（以下簡稱乙方）茲就不動產權利歸屬及管理、使用等事宜，雙方達成協議如下：一、緣乙方名下門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○段○○○巷○○號2樓之1之建物（宜蘭縣○○市○○段○○○○號）、門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○段○○○巷○○號地下層（宜蘭縣○○市○○段○○○○號）及坐落之宜蘭縣○○市○○段○○○○號土地（下合稱系爭不動產），目前雖登記於乙方名下，為實際上是甲、乙雙方等比例共有，但甲方不得居住或使用系爭不動產。二、承上，系爭不動產日後如需處分、變更、設定負擔、出租時，均需甲、乙雙方同意，任一方不得單獨為之。又系爭不動產出售時，扣除辦理不動產買賣之相關費用後，剩餘價款由甲、乙雙方平均分配。」等語，依此足證系爭不動產確係兩造所共有，且兩造對於系爭不動產之權利範圍均為2分之1，並由原告借用被告名義登記。則系爭不動產其中權利範圍2分之1既係原告借名登記在被告名下，依據民法第529條規定，應適用民法關於委任之相關規定。原告以起訴狀繕本送達為終止借名登記之意思表示，而本件起訴狀業經合法送達被告，依類推適用民法第

549條當事人之任何一方得隨時終止委任契約之規定，應認兩造間借名登記契約之法律關係，已因當事人一方為終止之意思表示而消滅。兩造間之借名登記契約關係既已合法終止，原告在終止借名登記契約後，依委任之法律關係，請求被告應將其對於系爭不動產權利範圍2分之1之所有權移轉登記予原告，自屬有據。

（四）被告雖以前詞置辯，然細譯系爭協議書所記載之內容，其中均未限制或拘束原告不得向被告請求返還其對於系爭不動產所有之權利，至其上所記載之「日後如需處分、變更、設定負擔、出租時，均需甲、乙雙方同意」等語，充其量僅係因被告為系爭不動產之登記名義人，原告為避免被告未經原告同意即自行將系爭不動產變賣或出租，致原告權利受有損害，要無足僅因該等文字之記載，即認原告不得終止兩造間之借名登記契約並請求被告返還其對於系爭不動產2分之1之權利，是被告此部分所辯，要難採憑。

五、綜據上述，原告主張以起訴狀繕本送達被告為終止兩造間借名登記之意思表示，並依借名登記關係終止後之返還請求權，請求被告應將附表所示不動產之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，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　　109　　年　　3　　月　　26　　日

民事庭法　官　許婉芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　109　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　吳昕儒

附表：

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地部分 | 土地坐落 | | 面積（平方公尺） | | 權利範圍 |
| | 宜蘭縣○○市○○段○○○○號 | | 3546.93平方公尺 | | 10000分之64 |
| 建物部分 | 建號 | 建物門牌 | 樓層面積合計 | 附屬建物主要建築材料及用途 | 權利範圍 |
| | 宜蘭縣宜蘭市新店段669建號 | 宜蘭縣宜蘭市大坡路1段121巷33號2樓之1 | 二層：92.81<br>合計：92.81 | 陽台：13.32<br>花台：4.22 | 全部 |
| | 宜蘭縣宜蘭市新店段547建號 | 宜蘭縣宜蘭市大坡路1段121巷31號地下層 | 地下層：2170.37<br>合計：2170.37 | | 10000分之37 |