

臺灣新竹地方法院民事判決

106年度訴字第866號

原告 魏碧琦
訴訟代理人 魏順華律師
被告 魏鈴琦
魏仲瑩

上二人共同

訴訟代理人 陳睿智律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國108年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告魏鈴琦應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○號、面積三七點五九平方公尺、權利範圍全部之土地及其上同段一八建號（即門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○巷○○弄○○號）之建物，於民國一〇五年五月二十四日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

被告魏仲瑩應將前項房屋及土地所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、民國88、89年間，原告與配偶鄒煥合基於協助員工解決經濟困境之目的，由原告出資新臺幣（下同）70萬元，向任職於由鄒煥合實際負責經營之「佑豐預拌混凝土廠股份有限公司」（下稱佑豐公司）之員工陳隆宗，購買其名下坐落新竹縣○○鎮○○段○○○段00000地號（重測後為九莊段58地號）及其上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房地），並借用當時與原告夫妻同住、關係親密之原告母親魏劉春杏名義購買及登記為所有權人，原告則委請胞妹魏妙倚代理魏劉春杏出面簽約。

二、嗣因佑豐公司經營不善，鄒煥合又於96年8月7日死亡，原告為籌措喪葬費及4名未成年子女之學雜費，乃欲以系爭房地辦理抵押借款。然因登記名義人魏劉春杏當時已屆71歲，

遭銀行以其無清償能力為由而認不符合核貸條件，原告遂與胞弟即被告魏仲瑩情商改借用其名義登記為系爭房地所有權人，以利向銀行辦理貸款，系爭房地乃於96年9月10日以贈與為原因而移轉登記至被告魏仲瑩名下。

三、原告管理、使用、處分系爭房地多年，被告魏仲瑩從未異議；且原告持有不動產買賣契約書及土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書正本；並由原告支付地政規費、印花、契稅、謄本及代辦費等支出，由原告繳納地價稅、投保住宅火災及地震產險之保費；原告尚曾以系爭房地於95年2月22日為華晨水泥股份有限公司設定抵押擔保，取用96年9月26日由銀行核撥之抵押貸款50萬元；原告一家更於94年2月25日遷入該址居住，僱工增建3樓鐵皮屋、出資修繕，足證系爭房地確為原告所有，此觀證人茅經田、劉菊枝、彭雪姬之證詞即可得證，復有魏劉春杏之對話錄音譯文可得為憑。

四、詎自105年1月27日起，被告魏仲瑩竟多次偕同其他姐妹即魏蘭琦、魏妙倚、被告魏鈴琦前來要求更換房屋鑰匙、發生口角衝突，更於105年5月24日逕將系爭房地所有權移轉登記予被告魏鈴琦，再由被告魏鈴琦對原告及伊之子女提起遷讓房屋訴訟。然而，被告魏仲瑩既非系爭房地之實際所有權人，其就該等不動產所為之移轉所有權行為，屬無權處分，原告不予承認；且被告魏鈴琦於105年2月4日即已知悉原告與被告魏仲瑩間就系爭房地之借名登記爭議，加以被告三人為兄弟姐妹關係，其亦有機會究明，顯非屬完全不知情之善意第三人，不受土地法第43條規定之保護。

五、是以，依據民法第113條之規定，請求被告魏鈴琦塗銷系爭房地於105年5月24日以買賣為原因所為之所有權移轉登記。又原告已以起訴狀繕本之送達為終止伊與被告魏仲瑩間借名登記之意思表示，故依借名登記契約終止後之所有物返還請求權或不當得利返還請求權，按選擇合併之關係，請求被告魏仲瑩將系爭房地所有權移轉登記予原告。為此聲明：（一）被告魏鈴琦應將105年5月24日對於門牌號碼新竹縣○

○鎮○○街○巷○○弄○○號房屋，及坐落新竹縣○○鎮○○段○○○號、面積37.59平方公尺、權利範圍全部，以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。（二）被告魏仲瑩應將前項房屋及土地移轉登記予原告。（三）訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、系爭房地係兩造胞妹魏妙倚與配偶方惠忠出資向陳隆宗購買，約定價金70萬元，先於簽約前支付其中之40萬元以供陳隆宗還債，再分數次給付後續款項，最後5萬元則作為移轉規費及稅賦支出，同時言明若將來陳隆宗有能力及意願時，可以原價買回。而該次買賣係由魏妙倚出面委託代書辦理，並登記在魏劉春杏名下，由魏劉春杏保管相關文件、收據及權狀等。

二、方惠忠、魏妙倚因認系爭房地係登記在魏劉春杏名下，由其自由運用而無異議，原告一家遂隨同搬至系爭房地居住。嗣為償還家族事業債務，曾以系爭房地為華晨水泥公司供作擔保，而於清償債務塗銷抵押權登記後，為免系爭房地再受債務牽連，乃於96年9月贈與被告魏仲瑩，魏妙倚與方惠忠對此並無意見。而被告魏仲瑩顧及姐弟情誼，同意原告以系爭房地抵押借款，並由魏劉春杏自由使用該等不動產。

三、被告魏仲瑩於魏劉春杏受傷住院期間，提出出售系爭房地並將價金供作母親看護、療養費之想法，惟遭原告拒絕，嗣並拒絕搬遷及開門讓被告等入內祭祖。爾後，被告魏仲瑩係以50萬元之價格出售系爭房地予被告魏鈴琦，該筆價金即作為魏劉春杏之喪葬費使用，是被告魏鈴琦為真正之所有權人。

四、依據證人陳隆宗、方惠忠、魏妙倚之證詞，可證被告等所述之系爭房地買賣經過屬實；且由魏蘭琦與兩造二阿姨陳劉春櫻之對話錄音譯文，可知魏劉春杏曾於生前表示系爭房地為其所有，欲留予被告魏仲瑩等情。

五、是以，原告提起本訴為無理由，應予駁回。為此聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭房地係其出資購買，先後借用魏仲瑩及被告魏仲瑩名義登記為所有權人，其與被告魏仲瑩間成立借名登記契約關係，被告魏仲瑩嗣將系爭房地所有權移轉登記予非善意之被告魏鈴琦，屬無權處分，被告魏鈴琦應不受保障等情，業據其提出土地及建物登記謄本、不動產買賣契約書、土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書、收據等件為證，惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審究者為：（一）原告與被告魏仲瑩間就系爭房地有無成立借名關係？（二）原告依據民法第113條之規定，請求被告魏鈴琦塗銷系爭所有權移轉登記，有無理由？（三）原告另依借名登記契約終止後之所有物返還請求權或不當得利返還請求權，請求被告魏仲瑩將系爭房地所有權移轉登記予原告，應否准許？茲論述如下。

二、原告與被告魏仲瑩間就系爭房地有無成立借名關係？

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年度上字第2345號判例、99年度台上字第483號判決要旨參照）。另按，借名契約，顧名思義，係指當事人約定，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，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思。而在現行法制下，借名契約乃無名契約，依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立借名契約，如未違反強制規定或公序良俗，當非法所不許。查原告主張系爭房地係

其出資購買，先後借用魏劉春杏及被告魏仲瑩之名義辦理所有權登記等情，既為被告所否認，且以系爭房地係魏妙倚與方惠忠出資購買云云置辯，揆諸前開說明，即應由原告就其有與上開之人成立借名關係乙節，負舉證之責，待其完成舉證責任後，始由被告就其抗辯事實負舉證之責，合先敘明。

(二) 經查，原告就其主張之前述事實，已據其提出不動產買賣契約書、土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書、收據等件為證。且查：

1. 細譯原告提出之「不動產買賣契約書」，其買受人係記載魏劉春杏姓名，後方立契約書人承買人欄位，則記載「代理人：魏妙倚」，同時蓋有印文等情（見竹東簡字卷第43-45頁），足認原告主張其係以魏劉春杏名義購買，並委請魏妙倚代理魏劉春杏出面簽約等語，應非虛構。且由地政士即證人莊惠蓮於閱覽「不動產買賣契約書」後所為之證述：係魏妙倚前來事務所簽訂該份契約，只要是權狀是誰、買賣是誰，代理人就不是登記她，就是代理簽約等語（見卷二第274頁），更足認原告此部分主張屬實，否則倘若魏妙倚自身即為買受人，復又自行出面處理買賣相關事宜，則其大可以自己名義簽訂買賣契約，再將不動產所有權指定移轉登記在魏劉春杏名下即可，何須以代理人身分簽訂買賣契約？顯不合常理。
2. 繼者，與出賣人陳隆宗簽訂之「不動產買賣契約書」、土地/建築改良物買賣所有權移轉契約書、地政/戶政規費收據、代辦費收據等原本，均係由原告保管，此由原告當庭提出該等資料原本供本院核閱乙情得證（見卷一第9頁），且經地政士即證人莊惠蓮到庭證實上開不動產買賣契約書、代辦費收據之真實性（見卷二第272、273頁），足認原告所述屬實，否則如係被告所稱魏妙倚買受，魏妙倚又係自行出面處理買賣契約相關事宜，則該等契約書、收據原本應會留存魏妙倚處。至被告雖抗辯上開文件係買受人

01 魏妙倚、方惠忠交由魏劉春杏保管而放置系爭房地內，因
02 此遭原告取得云云，惟此與情理不符，業如前述，且如系
03 爭房地確係魏妙倚、方惠忠夫妻出資買受，並由魏妙倚辦
04 理買賣事宜，再借用魏劉春杏名義登記為所有權人，則其
05 等應無將該等文件交付予魏劉春杏之必要；反係原告主張
06 其係委託魏妙倚代辦，魏妙倚於辦妥後將相關文件交付原
07 告等情，較符合常情而可採。

08 3.再者，原告及其家人係於94年遷入系爭房地，並設籍該處
09 ，長期使用迄今等情，此為兩造所不爭執，並有戶籍謄本
10 在卷可佐（見竹東簡字卷第19-20頁），復經證人茅經田
11 於另案證述綦詳（見卷一第183、185頁）。再觀原告提出
12 之地價稅繳款書、住宅火災及地震基本保險單、保費收據
13 、開立支票付款筆記摘要等件（見竹東簡字卷第48-54頁
14 、卷一第96-99頁），可知關於系爭房地之稅款、保費，
15 均係由原告所繳納，且由原告出資增建3樓及裝潢，亦即
16 原告有使用、管理系爭房地之事實。

17 4.另系爭房地曾於95年2月22日為華晨水泥股份有限公司設
18 定抵押權，嗣於96年9月10日變更所有權人為魏仲瑩後，
19 再於96年9月21日向台灣中小企業銀行股份有限公司辦理
20 抵押借款，此觀原告提出之系爭房地異動索引即明（見竹
21 東簡字卷第21-28頁）；而關於系爭房地所有權移轉登記
22 予被告魏仲瑩之原因，業經證人茅經田於另案審理時具結
23 證稱：「（有聽說房子後來過戶的事情嗎？）我很清楚，
24 95年公司結束後，魏碧琦他們生活無著，96年8月7日我參
25 加她先生的告別式，為了殯葬費沒有著落，向友人古禎祥
26 商借殯葬費約1、20萬元，古禎祥的太太是彭雪姬，彭雪
27 姬擔任代書，魏碧琦有跟他們提到五豐街房子要貸款的事
28 情，彭雪姬從事代書，跟臺灣企銀交情不錯，本來五豐街
29 房屋根本無法借到50萬元，最主要的原因是因為他母親年
30 事太高不符合貸款條件，我們在討論要如何使銀行核貸，
31 當時只有我、魏碧琦、彭雪姬、古禎祥四個人在彭雪姬家

01 裡討論這件事，魏碧琦的視力很差，都是我開車載他去的
02 ，我們一直都跟彭雪姬在討論貸款條件，才要求魏碧琦向
03 魏仲瑩情商，借他的名義貸款，討論的過程我相信魏仲瑩
04 應該不清楚移轉的原因，當時魏仲瑩只有在對保跟開戶時
05 出現配合辦理。（後來房子跟台企銀貸了多少錢？）五十
06 萬元。（貸款50萬元是魏碧琦跟你說的嗎？）魏碧琦與彭
07 雪姬有跟我說過。」等語明確（見卷一第183-184頁）；
08 且證人彭雪姬亦係證述：原告曾於多年前委託伊為登記在
09 魏劉春杏名下之系爭房地辦理抵押貸款，然因原告資力不
10 足而未成功，嗣用被告魏仲瑩名義借款始貸得50萬元，辦
11 畢後即將土地權狀交還原告，已忘記過戶及辦理抵押借款
12 之先後順序，以卷證資料為準；原告曾提及系爭房地為其
13 購買，魏劉春杏及被告魏仲瑩則未說過類似陳述等語詳實
14 （見卷一第211-215頁）；加以所貸得之款項50萬元係由
15 原告所取用、由原告負責償還，有原告提出被告魏仲瑩之
16 臺灣企銀存摺交易明細、104年11月8日對話錄音譯文等件
17 附卷可查（見竹東簡字卷第57-59頁、卷一第250頁），而
18 被告魏玲琦對被告魏仲瑩確有以系爭房地協助原告貸款以
19 還款乙節，亦不爭執（見他案卷第40頁），再佐以被告魏
20 仲瑩曾於就系爭房地所有權狀滅失書立切結書（見卷一第
21 143頁）等情，除可認定原告主張其係因原登記名義人魏
22 劉春杏年事已高，未能通過核貸條件，遂改借用被告魏仲
23 瑩名義登記為系爭房地所有權人，與被告魏仲瑩間成立借
24 名登記關係等節屬實外，且亦可認原告有處分系爭房地之
25 事實存在。

- 26 5.此外，觀諸證人劉菊枝於另案審理時所為之具結證述：「
27 （妳在被證五記載，記得大約88、89年左右公司有一名司
28 機陳隆宗，聽說在外面欠很多錢，所以提出現住房屋以70
29 萬元賣給老闆，是否實在？）有，因為有司機在講，我在
30 辦公室聽到老闆娘跟陳隆宗在辦公室裡談話，陳隆宗說他
31 在外面欠很多錢，現在的房屋要以70萬元賣給老闆娘，我

01 忘記老闆娘回答什麼。（為何會在辦公室聽到這些話？）
02 我的位置跟老闆娘的位置在同一個辦公室，陳隆宗找老闆
03 娘講這些事情時我剛好聽到。（妳在被證五說有陪同老闆
04 娘去看過，是指去看陳隆宗要賣的房屋嗎？）是，在麥當
05 勞後面巷子裡，是在我在辦公室聽到陳隆宗跟老闆娘談話
06 之後，但隔多久我不記得了，老闆娘找我陪他一起去看
07 的，因為我常常跟老闆娘在一起，老闆娘叫我陪他一起去看
08 陳隆宗的房屋，但沒有說為何要看陳隆宗的房屋，我們去
09 看房屋時陳隆宗人不在，我也不知道為何我們可以進去，
10 就只有我跟老闆娘兩人去看，看完後老闆娘就載我回家。
11 （是否清楚老闆娘有沒有要跟陳隆宗買房子？）老闆娘有
12 說過他要買這個房子，就是他帶我去看房屋時說的，他是
13 說他要買，不是說已經買了。（據證人所述，老闆娘要幫
14 陳隆宗解決70萬的債務是因為擔心他開車有危險？）怕他
15 欠債影響開車。（證人記得很清楚老闆娘有說擔心他開車
16 很危險？）對。（辦公室的事情是發生在88、89年，為何
17 隔了10幾年後在105年還記得這麼清楚？）因為我有聽到
18 的，且外面的司機一直在講，說陳隆宗欠人家錢要把房屋賣
19 掉，所以我記得很清楚，在辦公室聽到這件事情前我就有
20 聽到外面司機在講。」等語（見卷一第67-74頁），並據
21 其出具與所述所符、經認證之「事情經過說明」為憑（見
22 竹東簡字第卷42頁）。

- 23 6.由上可知，證人劉菊枝係證述其曾於88、89年間，在場聽
24 聞原告與陳隆宗之對話，陳隆宗表示其在外積欠債務，提
25 議以70萬元之價格將系爭房地出售予原告，證人劉菊枝事
26 後尚陪同原告一同前往不動產所在地，並入屋內查看，原
27 告當場表示欲承購該屋等情，核與證人茅經田於另案所為
28 之具結證言：曾聽聞陳隆宗欠債，事後有聽原告及鄒煥合
29 提及已以70萬元承受陳隆宗之房地等語（見卷一第183、
30 185頁），可互相印證及串聯。證人茅經田復進一步證稱
31 曾聽原告提及系爭房地係登記在魏劉春杏名下，魏劉春

杏亦表示該等不動產係原告所買，故認系爭房地為原告所有等語詳實（見卷一第185、188頁），此部分亦與原告所提出、由魏劉春杏與其外孫女鄒淑芳進行之對話內容，可見魏劉春杏確有陳述系爭房地為原告所出資購買乙情相符，有104年11月8日對話錄音譯文附卷可稽（見卷一第247-248頁），再經證人鄒淑芳於本院審理時到庭補述該次對話之原因、細節、魏劉春杏之精神狀態等項（見卷二第276-283頁），可認魏劉春杏當時應係神智清醒，本於自由意志而為陳述，應屬可信。又本院審酌證人劉菊枝早於95年間即已自原告配偶經營之公司離職，與原告間已無利害關係，復認識被告，應無甘冒偽證罪責追訴之風險而為虛偽陳述之理；證人茅經田則同時與原告及被告抗辯之買受人方惠忠熟識，衡情應無為偏頗原告，而為不利方惠忠證詞之可能，是其等所為之證詞，亦屬可信。

7.是以，依據原告所提出之上開事證、證人所為證詞及原告確有使用、管理、處分系爭房地之事實等情，足認原告主張系爭房地係其出資70萬元向陳隆宗購買，並先後借名登記在魏劉春杏、被告魏仲瑩名下等情，應堪信為真實。

（三）被告雖辯稱系爭房地係魏妙倚與方惠忠出資購買，交由魏劉春杏自由運用，其等對於魏劉春杏將不動產贈與被告魏仲瑩乙節亦無意見；被告魏仲瑩嗣將系爭房地出售予被告魏鈴琦，所得價金作為魏劉春杏之喪葬費使用，被告魏鈴琦為真正之所有權人云云。然查：

1.被告並未能提出魏妙倚、方惠忠出資購買之書面證明，且被告就何人方為系爭不動產之所有權人乙節，係於另案主張「魏妙倚、方惠忠出資購買登記在魏劉春杏名下，魏劉春杏為所有權人」（見另案卷第37頁），核與被告於本件所主張「魏妙倚與方惠忠出資購買，交由魏劉春杏自由運用，其等對於魏劉春杏將不動產贈與被告魏仲瑩乙節無意見」，似係主張於魏劉春杏將不動產贈與被告魏仲瑩前，魏妙倚、方惠忠仍為系爭房地所有權人乙情不符；且觀被

01 告魏仲瑩於104年11月8日所為之對話內容，其先係陳述魏
02 妙倚出資10餘萬元購買系爭房地，嗣表示自己亦有出資，
03 爾後對於購買價金總額似亦不甚清楚，始終無法對出資買
04 受人、出資金額、產權移轉經過及其緣由等項，為完整一
05 致之主張，有該日之對話錄音譯文附卷可考（見卷一第24
06 8-249頁），已難逕認被告等此部分所述為真實。

07 2.次查，觀諸證人陳隆宗就出售系爭房地細節所為之具結證
08 述：伊因積欠地下錢莊債務，於路上巧遇方惠忠後，談妥
09 以70萬元出售系爭房屋，倘日後有機會希望伊能買回；價
10 金係陸續以交付40萬元、7萬元、15萬元、3萬元現金方式
11 給付完畢，方惠忠、魏妙倚決定要購買後未至現場看過，
12 魏妙倚曾提及購買價金係由魏劉春杏先行墊款云云（見卷
13 一第35-46頁）。證人方惠忠則係結稱：伊有日在路上巧
14 遇陳隆宗，得知其欠債40萬元，基於幫助朋友心態，約定
15 以70萬元購買系爭房屋，並表明日後可回售；伊因擔任公
16 司負責人，名下不便擁有房屋，且夫妻具有連帶關係，遂
17 以魏劉春杏名義購買，價金係由魏妙倚出資，先交付40萬
18 元現金，嗣陸續以每次5,000元或1萬元現金方式付畢，不
19 清楚契約書上為何紀錄分7萬元、15萬元、3萬元等三次給
20 付，購買前沒印象有帶魏妙倚前往查看；伊與魏妙倚於原
21 告生意失敗後時，不得已將系爭房地提供予魏劉春杏居住
22 ，惟伊認為房地仍係伊的，嗣與魏妙倚協議將不動產給魏
23 劉春杏，她要與誰同住、贈與何人，伊都無權過問云云（
24 見卷一第46-59頁）。證人魏妙倚具結證言：系爭房地係
25 伊與方惠忠出資購買，因方惠忠擔任公司負責人欠稅，遂
26 以魏劉春杏名義登記；伊等先幫陳隆宗清償40萬元債務，
27 之後始約定以70萬元買賣系爭房地，其中5萬元係代書費
28 ，再不定時小額給付剩餘價金，待遇到時方在契約書上記
29 載累積金額即7萬元、15萬元、3萬元，於談過後有至現場
30 看過；嗣因佑豐公司、怡豐公司營運不佳，就讓魏劉春杏
31 遷入系爭房地居住，並允許將所有權人變更為被告魏仲瑩

，惟實際上仍為魏劉春杏所有，魏劉春杏的意思係要贈與被告魏仲瑩；魏劉春杏死亡後，被告魏仲瑩表明要負擔喪葬費，遂將系爭房地出售予被告魏鈴琦等語（見卷一第60-66頁）。

3.承上，證人方惠忠、魏妙倚就其等給付剩餘價金之次數及金額，已與證人陳隆宗所言不一致，復與買賣契約書付款紀錄係分3次以7萬元、15萬元、3萬元領取此一記錄不符；且契約書記明係於簽約後之一個月即89年5月17日付清，與證人方惠忠所述係每次5,000元或1萬元，分批陸續支付之情節不吻合。再者，證人陳隆宗證述魏妙倚曾表示購買價金係由魏劉春杏先行墊款，惟此與證人方惠忠證稱係魏妙倚出資、證人魏妙倚供述夫妻出資購買，亦均有所出入。又證人魏妙倚證述其曾至現場查看，亦與證人陳隆宗證稱方惠忠、魏妙倚決定要購買後未至現場看過，以及證人方惠忠供述購買前沒印象有帶魏妙倚前往查看迥異。另證人方惠忠、魏妙倚均證稱渠等有承諾日後可由陳隆宗買回系爭房地，惟其等事後仍將房地交由家人居住使用、任由魏劉春杏贈與被告魏仲瑩，顯與其等承諾之情不符。繼者，證人茅經田於另案證述：伊與方惠忠熟識，惟從未聽其提及購買系爭房地之事等語（見卷一第186頁）；而由證人方惠忠、陳隆宗證稱渠等僅係巧遇即談及借款、購屋，且方惠忠、魏妙倚夫妻出資70萬元購屋後卻未使用，之後又由原告及其家人居住其內、任由原告抵押借款，平白贈與魏劉春杏後，又容任魏劉春杏贈與被告魏仲瑩，實與常情及一般經驗法則有違，均難採信。

4.此外，被告抗辯被告魏仲瑩係為支付魏劉春杏之喪葬費，而將系爭房地出售予被告魏鈴琦云云，惟姑不論被告魏鈴琦未能提出出資證明，且其等上開關於籌措母親喪葬費之情，亦顯與常情有違，蓋喪葬費縱係50萬元，亦非鉅額，縱被告魏仲瑩一人無力支付，其餘姐妹豈有均無力分擔而須由被告魏仲瑩賣屋之理？遑論被告等辯稱系爭房地係魏

01 劉春杏決定贈與被告魏仲瑩者，豈有僅因該等喪葬費用之
02 負擔即違背母親意思之理？故被告此部分所辯悖於常情而
03 難採信。

04 5.是以，依據上開事證、證人所為證詞，以及方惠忠、魏妙
05 倚與系爭房地幾無關聯性，除魏妙倚代理簽約外，其後均
06 未管理、使用，且與魏劉春杏之關聯性亦屬低微，難認魏
07 劉春杏為實質所有權人等情，足認被告辯稱系爭房地係魏
08 妙倚與方惠忠出資購買，嗣交由魏劉春杏自由運用、贈與
09 被告魏仲瑩，被告魏仲瑩再將之出售予被告魏鈴琦云云，
10 難認屬實，洵無足採。

11 (四)從而，原告主張其與被告魏仲瑩間就系爭房地有成立借名
12 關係之事實，堪予認定。

13 三、原告依據民法第113條之規定，請求被告魏鈴琦塗銷系爭所
14 有權移轉登記，有無理由？

15 (一)按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認
16 始生效力；無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效
17 ，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法
18 第118條第1項、第113條分別定有明文。又出名者違反
19 借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借
20 名者而言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，應
21 受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意
22 時，自當依民法第118條無權處分之規定而定其效力，以
23 兼顧借名者之利益（最高法院98年度台上字第76號民事判
24 決意旨參照）。

25 (二)系爭房地係原告出資購買，先後與魏劉春杏、被告魏仲瑩
26 成立借名登記契約關係之事實，業經本院析述如前，是被
27 告魏仲瑩既僅為系爭房地之出名人，其違反借名登記契約
28 之約定而將系爭房地所有權移轉登記予被告魏鈴琦，對原
29 告而言自屬無權處分，且經原告明確表示不承認其就權利
30 標的物所為之處分。又兩造曾於105年2月4日就系爭房地
31 地之產權爭議發生爭執，原告曾於當日主張擁有系爭房地

所有權，僅係借名登記在魏劉春杏、被告魏仲瑩名下等情，此觀原告提出之對話錄音譯文即明（見竹東簡字卷第60-74頁），由此可知被告魏鈴琦早於斯時即已知悉原告與被告魏仲瑩間就系爭房地所有權存有爭議，則其顯非不知情之善意第三人，揆諸前揭說明，被告魏仲瑩所為之處分自不生效力。

（三）從而，原告主張被告魏鈴琦應將105年5月24日對系爭房地以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，即屬有據，應予准許。

四、原告另依借名登記契約終止後之所有物返還請求權或不當得利返還請求權，請求被告魏仲瑩將系爭房地所有權移轉登記予原告，應否准許？

（一）按借名登記契約側重於權利人與該他人間之信任關係，苟其內容不違反強行規定或公序良俗者，借名登記契約之無名契約，性質上應與委任契約相當，除契約內容另有約定外，可類推適用民法有關委任契約之相關規定（最高法院94年度台上字第953號判決意旨參照）。次按，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；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第549條第1項分別定有明文。又契約終止時，當事人雙方亦負有回復原狀之義務，而應返還由他方所受領之給付物，復為同法第263條、第259條所明定，亦即借名登記契約一經終止，出名者即負有返還受領物之義務。

（二）經查，原告與被告魏仲瑩間有就系爭房地成立借名關係之事實，業經本院審認如前，揆諸前揭說明，原告自得隨時終止其與被告魏仲瑩間之借名登記關係。又原告係以本件起訴狀繕本之送達為終止之意思表示，該份書狀業已送達予被告魏仲瑩，有本院之送達回證在卷可佐（見竹東簡字第86頁），則原告與被告魏仲瑩就系爭房地所成立之借名登記關係即應消滅，被告魏仲瑩負有返還受領物之義務。從而，原告本於借名關係終止後之法律關係，請求被告移

轉系爭房地所有權，於法亦屬有據，應予准許。

(三) 又本件原告就被告魏仲瑩移轉系爭房地所有權部分所為之請求權基礎，係按借名登記契約終止後之所有物返還請求權及不當得利返還請求權為選擇合併關係，本院擇一為原告勝訴判決即可。而本院既已依借名登記契約終止後之所有物返還請求權法律關係准許對被告魏仲瑩之請求，即無庸再審酌其他請求權基礎，附此敘明。

五、綜上，原告依據民法第113條之規定及借名登記契約終止後之所有物返還請求權，提起本件訴訟，請求被告魏鈴琦應將105年5月24日對於門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○巷○○弄○○號房屋，及坐落新竹縣○○鎮○○段○○○號、面積37.59平方公尺、權利範圍全部，以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；被告魏仲瑩應將前項房屋及土地移轉登記予原告，均屬有理，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

肆、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 26 日
民事第二庭 法官 林南薰

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 108 年 7 月 26 日
書記官 陳麗麗