

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第894號

原告 梁志遠
訴訟代理人 林明倫律師
劉禹劭律師

被告 梁麗玲
梁美玲
梁梧妮

共同
訴訟代理人 沈明顯律師
複代理人 陳玉庭律師

被告 林綉金
梁倚旋
梁倚卿

共同
訴訟代理人 張育嘉律師
複代理人 劉萃倫

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年8月13日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為梁德陽（歿）與梁張寶玉（歿）之長子，
被告梁麗玲、梁美玲、梁梧妮（下稱被告梁麗玲等3人）均
為原告妹妹。被告林綉金為原告繼母，於77年間與梁德陽結
婚，並先後產下被告梁倚旋、被告梁倚卿（與被告林綉金下
合稱被告林綉金等3人）。梁德陽與梁張寶玉於生下原告後
即離婚，約於民國68年間，梁張寶玉購買坐落臺北市○○區
○○段0 ○段000 ○號即門牌號碼臺北市○○區○○路0 段
00號建物（下稱系爭建物）及坐落土地即同段925、926地
號土地（權利範圍均為10000分之105，下稱系爭土地，與

系爭建物以下合稱系爭房地)。梁張寶玉嗣於74年往生，經全體繼承人同意由原告單獨繼承系爭房地，並於79、80年間辦理繼承登記。後因原告創業有貸款需要，於84年7月20日以買賣為登記原因，暫先將系爭建物借名登記予梁德陽名下。又101年間因都更事宜，原告再將系爭土地借名登記予梁德陽。直至103年6、7月間，原告發現不明人士搬入系爭房地，始驚覺梁德陽於101年4月12日即將系爭房地擅自移轉與訴外人張章得。則系爭房地因梁德陽擅自出售與第三人，侵害原告所有權，原告基於借名登記關係之所有權登記回復請求權陷於給付不能，而梁德陽自101年4月12日起受有出售系爭房地之款項，屬無法律上原因受有利益，致原告受有損害，顯有不當得利情事。而梁德陽往生後，其對原告所負債務應由其繼承人概括繼受，是原告自得依民法第226條第1項、第544條、第179條、第184條第1項規定，請求被告連帶給付原告系爭房地之出售價金數額等語，並聲明：1.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）600萬元，及自101年4月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

(一)被告林綉金等3人抗辯：就系爭房地原告與梁德陽間並無借名登記關係，就借名登記契約之存在原告並未舉證以實其說。證人即梁德陽友人楊仲雄、黃淑娟之證述與原告所主張借名登記無關，該2人對原告與梁德陽間就系爭房地是否有借名登記之事亦不知情，該2人之證言最多僅能證明有聽聞梁德陽生前如何分配財產等事。另被告林綉金等3人並未自梁德陽處繼承任何財產，依民法第1148條第2項概括繼承有限責任之規定，自無需就被繼承人梁德陽生前債務負清償責任等語，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告梁麗玲等3人抗辯：原告與梁德陽就系爭房地係屬買賣，非屬借名登記，原告未舉證證明系爭房地梁德陽與原告間

有達成借名登記之合意，並借用梁德陽名義辦理所有權登記等事實，其主張並無理由。梁德陽於另案書狀已特別表明系爭房地係其前向原告買受，並無自承原告為系爭房地實際所有權人，原告顯然斷章取義。原告與梁德陽間所簽買賣契約第2條「登記名義人」之用語，僅係一般制式買賣契約內容之規定，與借名登記無關等語，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第115至117、144、149頁）：

(一)梁德陽於106年12月12日死亡，繼承人為兩造全體。

(二)系爭房地係原告74年間繼承自梁張寶玉，於79、80年間移轉登記完成。

(三)系爭建物於82年8月26日，遭原告債權人假扣押。

(四)系爭建物於84年7月20日以買賣為原因，自原告登記移轉予梁德陽。原告另有得款120萬元。

(五)原告於101年間，遭債權人長春交通企業有限公司以本院101年司執庚字第997號強制執行案款。

(六)系爭土地原告與梁德陽於101年3月15日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並經民間公證人戴慧雯公證，約定梁德陽交付原告80萬元，並代清償原告積欠長春交通企業有限公司強制執行案款、代原告繳納土地增值稅、地價稅、罰款等。梁德陽有交付原告80萬元以及有代清償上開款項。另約定梁德陽得指定第三人為登記名義人。

(七)系爭房地於101年4月12日以買賣為原因，登記移轉予張章得。系爭土地從未移轉至梁德陽名下。

四、得心證之理由：

(一)按「借名登記」者，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（最高法院99年度台上字第2448號民事判決意旨參照）。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須

就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號民事判決意旨參照）。

(二)查系爭建物於84年7月20日以買賣為原因，自原告登記移轉予梁德陽。原告另有得款120萬元（見不爭執事項(四)）。而若係屬借名登記，衡情梁德陽應無需給付金錢予原告。再依原告所陳述：「梁德陽約於84年10月間即開始出租系爭建物，並由梁德陽持續收租獲益（每月租金約3萬元）」（見店司調卷第1頁反面），亦可知系爭建物移轉予梁德陽後，即由梁德陽管理使用收益。則稽之系爭建物移轉時梁德陽有給付120萬元之款項予原告，且系爭建物移轉後亦由梁德陽管理使用收益等客觀情形，核與一般「借名登記」僅係借他方「名義」登記，而實質所有權仍屬自己，仍由自己管理、使用、處分之情形有所不同，反與一般買賣移轉所有權之狀況無異。則自上開客觀情狀，系爭建物已難認有原告所主張之借名登記存在。至原告稱上開120萬元為前期租金回饋等語，並無舉證證明，自無從採信。

(三)又就系爭建物借名登記之原因原告主張：原告創業有貸款需要，故暫先將系爭建物借名登記予梁德陽名下，好讓梁德陽利用系爭房地出租獲益，並便捷出租等相關手續之操作，相關獲利也將回饋予原告等語，然並未舉證以實其說，已難採認；且系爭建物若有出租獲利需求，以原告名義出租，原告出具授權書授權梁德陽處理即可。以借名登記方式為之難認有何實益，且過戶反另需支出契稅、印花稅、登記規費及代書費等費用，是原告上開主張借名登記原因亦顯與常情不符，尚難認採。

(四)查系爭土地原告與梁德陽於101年3月15日簽訂系爭買賣契約，並經民間公證人戴慧雯公證。約定梁德陽交付原告80萬元，並代清償原告積欠長春交通企業有限公司強制執行案款、代原告繳納土地增值稅、地價稅、罰款等。梁德陽有交付原告80萬元以及有代清償上開款項。另約定梁德陽得指定第

三人為登記名義人（見不爭執事項(六)）。嗣系爭房地於101年4月12日以買賣為原因，自原告名下登記移轉予張章得，系爭土地從未移轉至梁德陽名下（見不爭執事項(七)及店司調卷第9頁異動索引表）。參酌系爭買賣契約兩造特於民間公證人處為公證，且約定梁德陽應給付原告80萬元，並代清償原告積欠之強制執行案款、代原告繳納土地增值稅、地價稅、罰款等，被告應配合梁德陽辦理系爭土地產權移轉登記及相關手續，且同意梁德陽得指定第三人為登記名義人，並授權梁德陽向台北富邦商業銀行股份有限公司領取同意塗銷抵押權設定等相關證件。其中80萬元價金之10萬元應於契約簽立後立即支付，原告並應於受領10萬元之前提出辦理產權移轉登記所需文書、證件等（如印鑑證明、身分證影本、印鑑章等）與梁德陽，另70萬元於系爭土地移轉登記完畢時支付（見店司調卷第7頁系爭買賣契約），以及系爭土地嗣即於101年4月10日由張章得為代理人向地政機關申請自原告移轉登記於伊，原因為買賣，並附上原告之身份證影本、印鑑證明、原告系爭土地所有權狀正本等，且上開印鑑證明之登記日期及核給日期均為101年3月15日即系爭買賣契約簽訂同日，有臺北市古亭地政事務所108年7月3日函及所附登記申請案卷資料可佐（見本院卷第365至385頁），則依上開買賣契約之簽訂、約定內容、相關時序及土地移轉情形，原告與梁德陽間就系爭土地應即為買賣，且當時就系爭土地梁德陽應係直接再轉賣予第3人，故於系爭買賣契約亦有約明同意梁德陽得指定第三人為登記名義人。此外，依證人即梁德陽之弟、原告叔叔梁添財於本院審理中證述：當時是原告要跟我哥要80萬，我哥說要給原告，要我代替他去簽約，我是當我哥的代理人，當時是去一個私人公證處。系爭買賣契約是當時簽的文件，我看契約書後有提醒原告，要看清楚，80萬拿了以後就要過戶給爸爸，當時原告有猶豫1個小時、要簽不簽的，後來律師請我們到外面客廳談，談好後再來簽。我再三提醒原告簽了以後就要過戶給我哥，原告最後是

01 簽名。簽了以後還有跟我說，老的死了之後房子也還是我的
02 。簽完後我就拿10萬元給原告，後來70萬怎麼拿因為沒有經
03 過我，我不清楚。沒有聽說過系爭土地不是真的買賣，而是
04 借名登記在梁德陽名下等語（見本院卷第282至287頁），
05 更難認原告與梁德陽間就系爭建物有何約定借名登記一事。
06 (五)就系爭土地借名登記之原因，原告主張：101年間，梁德陽
07 向原告表示，系爭房地出租獲利成效太慢，其計畫找建商洽
08 談都更、改建等事宜，並強調如可談成將來獲利可觀。希望
09 原告一併將系爭土地借名登記予梁德陽，方便梁德陽主導與
10 建商間之談判商議，以及後續相關手續之辦理等語（見店司
11 調卷第2頁）。然就關於都更談判商議之需求，原告本可授
12 權予梁德陽辦理即可，依一般社會常情，都更之辦理洽商多
13 有由代理人出面商議，並無有何需要由所有權登記之該名義
14 人親自談判商議之必要；且借名登記需為移轉所有權之登記
15 ，反增加稅賦上之負擔。原告上開所主張因都更、改建等事
16 宜故需為借名登記，實與一般常情相違背。另原告嗣又翻異
17 前詞，再改稱借名登記之原因係梁德陽擔心若將來原告又發
18 生類似債權人來聲請執行情形，系爭土地恐遭拍賣，故才會
19 向原告提議借名登記在梁德陽名下等語（見本院卷第328頁
20 ），與其起訴時所主張借名登記原因相異，亦難認採。
21 (六)又原告主張：系爭買賣契約第2條特別約定「登記名義人」
22 之用語，觀諸該用語為借名登記關係常使用之用語，亦可證
23 梁德陽與原告間之真意是成立借名登記契約等語。惟參諸內
24 政部公告之「成屋買賣契約書範本」第7條第3項：「買方
25 於簽約時如指定第三人為『登記名義人』，…」（見本院卷
26 第71頁）可知，此實為一般制式買賣契約之用語，即買屋者
27 可能並非係要登記於自己之名下，而係其他人名下。誠如上
28 述，本件即係直接登記於張章得名下，而非梁德陽。原告以
29 上情主張系爭土地有借名登記契約存在，全無可採。
30 (七)原告主張：梁德陽於本院106年度重訴字第906號（下稱另
31 案）中所提「民事訴之聲明追加暨聲請調查證據狀」，以及

於臺北地方檢察署107年度偵字第6801號案（下稱偵案）以「聲請調查證據狀」，自陳略以：被告林綉金曾告訴梁家親友黃淑娟及楊仲雄，賣系爭房地之錢是梁志遠的，被告林綉金表明要用美國售屋款去臺中買二間房屋給梁志遠的前妻及子女居住及收租使用，以代替返還售屋款，被告林綉金於美國售屋後，有請被告梁榕妮至臺中潭子區找尋房屋等語（見店司調卷第11至12頁，本院卷第262至263頁），則梁德陽業已自承原告始為系爭房地實際上所有權人，故出賣系爭房地之價金應歸屬於原告，故由被告林綉金負責另行購屋給原告，以代替返還出售系爭房地之價金給原告等語。查原告上開所指之「民事訴之聲明追加暨聲請調查證據狀」，其相關段落內容為：「2、另外被告『林綉金』告訴『黃淑娟』，賣二間房屋《台北市○○路○段○○號、43號》的錢，其中一間的錢是『梁志遠』的（梁志遠係原告與前妻「梁張寶玉」（歿）所生之子，台北市○○路○段○○號屬梁志遠所有《梁志遠繼承自『梁張寶玉』》，原告《即梁德陽》前向梁志遠買受），被告『林綉金』表明要用美國售屋款去臺中買二間房屋給『梁志遠』的前妻及子女居住及收租使用，以代替返還售屋款，且承諾會將其餘款項返還原告，但至今未還」（見店司調卷第11頁反面），以及「聲請調查證據狀」，其相關段落內容為：「2、另外被告『林綉金』告訴『黃淑娟』，賣二間房屋（台北市○○路○段○○號、43號）的錢，其中一間的錢是『梁志遠』的（梁志遠係告訴人《即梁德陽》兒子，台北市○○路○段○○號《應為43號》原屬梁志遠所有，告訴人前向梁志遠買受），被告『林綉金』表明要用美國售屋款去臺中買二間房屋給『梁志遠』的前妻及子女居住及收租使用，以代替返還售屋款，且承諾會將其餘款項返還告訴人，但至今未還」（見本院卷第262頁），則梁德陽上開2份書狀已特別表明系爭房地係「原告（即梁德陽）前向梁志遠買受」，且「聲請調查證據狀」亦表明系爭房地「原屬」梁志遠所有等語。再梁德陽於另案起訴即主張：「查被告林

01 綉金於原告（即梁德陽）101 年間將『所有』之門牌號碼為
02 台北市○○路○ 段○○號、43號之兩間房屋售屋所得，擅自轉
03 出1,400 萬元，經原告屢次要求返還，均置之不理」等語，
04 有起訴狀可佐（見另案之106 年度北司調字第662 號卷第2
05 頁反面），則可知梁德陽於另案係主張其係系爭房地所有權
06 人。再梁德陽於上開另案及偵案聲請證據調查之書狀所述整
07 體以觀，其係要表達被告林綉金告訴黃淑娟，賣二間房屋（
08 即臺北市○○路○ 段○○號、43號）的錢，其中一間的錢是梁
09 志遠等語，可證明被告林綉金表明要用美國售屋款去臺中買
10 二間房屋給梁志遠前妻及子女居住、使用，以代替返還售屋
11 款，且承諾會將其餘款項返還原告。亦即梁德陽認為證人黃
12 淑娟證詞，可證明林綉金有要以買屋予原告前妻子女居住，
13 以代替返還售屋款。則梁德陽欲以證人證詞，用以證明該案
14 之款項係屬梁德陽所有之情；而所謂其中一間的錢是梁志遠
15 等語，只是要表明林綉金有以買屋予作為梁德陽之子之原告
16 及前妻子女居住、使用，以代返還售屋款予梁德陽之意。原
17 告以上開書狀內容主張梁德陽另案自承原告始為系爭房地所
18 有權人，並無可採。

19 (八)原告主張：原告與被告梁麗玲3 人有達成共識，將來若成功
20 向被告林綉金等人索回相關款項，應均分為4 等分。此觀Li
21 ne群組對話提及：「我們要到的就是分4 份」、「他叫我去
22 找潭子的房子」、「全部都4 份」等語（見本院卷第207、
23 211 頁），足見被告梁麗玲3 人知悉原告與梁德陽間之借名
24 登記關係，否則不會一再論及要到台中買房子（即梁德陽希
25 望替原告及家人購置在臺中潭子的房子，以代替返還系爭房
26 地售屋價款）、被告林綉金若返還款項後要分成4 份等語。
27 惟如前述，縱梁德陽希望被告林綉金替原告及其家人購置在
28 臺中之房子，以代替返還系爭房地售屋價款，僅係梁德陽要
29 求被告林綉金以買房予其子之方式為返還款項，衡諸梁德陽
30 買房予其子、孫子居住使用，係符合一般社會常情，自非可
31 以此謂系爭房地即屬於原告所有。且上開對話紀錄提及：「

我們要到的就是分4份」、「全部都4份」（見本院卷第207、211頁），原告亦自陳當時家族在討論要跟林綉金要賣系爭房地之款項，林綉金若返還款項後要分成4份，分4份就是基於繼承人的身分等語（見本院卷第186、250頁），則反可證明系爭房地之賣屋款項係屬於梁德陽所有，因若返還款項必須分成4份，原告及被告梁麗玲3人作為可繼承梁德陽財產之繼承人身分均應可分得，並非由原告1人獨得。據上，原告以上情主張被告梁麗玲3人知悉原告與梁德陽間就系爭房地之借名登記關係等語，並無可採。

(九) 至於原告提出Line對話紀錄，其中梁德陽固有表示：「目的達到就好現在答應到台中買房給梁恩瑋（即原告兒子）」、「店面的錢（即系爭房地之售屋款項）全部拿去去臺中買」等語（見本院卷第217、219頁），至多僅是梁德陽要求林綉金返還系爭房地賣屋款之方式而已。而梁德陽認系爭房地為其所有，並於另案起訴主張其所得買賣價金遭被告林綉金擅自轉出而請求林綉金返還乙情，已如上述。原告以梁德陽上開所述，逕主張系爭房地有借名登記契約之存在，並無可採。

(十) 另證人楊仲雄、黃淑娟於本院審理中證述就系爭房地是否有借名登記關係存在均不清楚（見本院卷第274、279頁），另其等證言至多僅能證明梁德陽生前有計畫分配財產，並無從證明就系爭房地原告與梁德陽間有借名登記契約之存在。原告雖主張自證人黃淑娟證詞，可知梁德陽於協商時均有強調系爭房地實際上是原告所有。然依證人黃淑娟證述：「（問：林綉金與梁德陽討論要去台中買兩間房子給原告子女收租及居住，單純只是阿公阿嬤對孫子的好意嗎？）我的感覺是這樣，是阿公疼孫子。而且本來43號的房子是原告的，應該給原告一個公道，但這都是我的感覺。（問：你所稱本來43號房子是原告的，所以你知悉43號房子後來有出售給梁德陽嗎？）這我不知道。（問：原告84年有出售43號房子、101年出售土地給梁德陽，這你知道嗎？）我不知道，但家裡

有糾紛以後有聽說。（問：所以你所稱43號房屋是原告的，
是你以前的認知，不是現在的狀況？）應該也不是什麼以前
的認知，是梁德陽生病以後請我先生處理他的這些問題的時
候才知道的。我是實話實說。（問：43號房子梁德陽與原告
間的買賣你也不清楚？）我也不清楚。這房子以前是原告
這件事情，也是有糾紛之後我才知道這件事。（問：你方才
說他們之間有糾紛之後才知道43號房子是原告的？是誰跟你
說的？）這個我不是很清楚。我真的不清楚。（問：所以你
剛是說你記憶中是梁德陽講的，是這樣嗎？）是事情發生以
後我才知道這些事情。就是梁德陽生病我們去福容飯店看他
，梁德陽才開始說家裡財務。（問：是不是梁德陽跟你說43
號房子是原告的？還是你印象中是如何？）就我過去的印象
是不知道興隆路兩個房子裡面有原告的名字。我知道梁德陽
有兩個房子，我有去過，而且這兩間房子我在年輕的時候去
過，是因為梁德陽生病了，我們去福容飯店看他，然後我才
大概了解他們家的這些房地產的狀況。43號房子原本是原告
的這件事情到底是梁德陽說的還是林綉金說的，我覺得我忘
掉了。（問：為何梁德陽與林綉金會提到43號房子原本是原
告的這件事？）他們講主要是跟我先生講，我只是旁邊拉拉
喳喳的聽，已經連貫不起來了。（問：他們講到43號房子原
本是原告的這件事情，是否跟林綉金提到要去台中買兩間房
子給原告的子女，是一起講的嗎？）我們去看梁德陽好幾次
，每次都講到梁德陽的財產問題，到底什麼時候講的，日期
我記不起來」等語（見本院卷第280至281頁），則關於證
人黃淑娟提及43號房子（即系爭房地）原本是原告乙事，證
人黃淑娟究竟係在何種脈落下聽聞，前因後果為何，經細詢
其詳情，證人黃淑娟實無法說明，亦表示其不清楚，且亦表
示43號房子原本是原告這件事是跟伊先生講，伊只是旁邊拉
拉喳喳的聽，已經連貫不起來等語。則自無從逕以證人黃淑
娟證述認系爭房地原告與梁德陽間有借名登記之契約存在。
(四)據上，系爭建物應為梁德陽向原告買受，為梁德陽所有；系

01 爭土地原告亦確實出賣與梁德陽，梁德陽有處分、收益系爭
02 土地之權限。原告主張就系爭建物伊係借名登記與梁德陽，
03 就系爭土地伊並無出賣與梁德陽，其與梁德陽間有借名登記
04 契約存在，然梁德陽卻擅自將系爭房地出售與第三人等語，
05 難認已舉證以實其說，均無可採。是以，原告主張依民法第
06 226 條第 1 項、第 544 條、第 179 條、第 184 條第 1 項及繼
07 承之法律關係，請求被告應連帶給付原告 600 萬元，為無理
08 由，應予駁回。

09 五、綜上所述，原告主張依民法第 226 條第 1 項、第 544 條、第
10 179 條、第 184 條第 1 項及繼承之法律關係，請求被告應連
11 帶給付原告 600 萬元，及自 101 年 4 月 12 日起至清償日止，
12 按年息 5 % 計算之利息，為無理由，應予駁回。而原告之假
13 執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所為舉證，核
15 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此說明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

17 中 華 民 國 108 年 9 月 20 日
18 民事第七庭 法官 黃愛真

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 9 月 20 日
23 書記官 王曉雁