

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第985號

01
02
03 原 告 楊德芬
04 訴訟代理人 張漢榮律師
05 複 代理人 游文愷律師
06 被 告 楊元任
07 楊元馨
08 楊德鄰

09 0000000000000000
10 訴訟代理人 林冠廷律師
11 0000000000000000

12 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114
13 年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

- 15 一、被告應將兩造共同共有如附表所示之不動產所有權移轉登記
16 予原告。
17 二、原告其餘之訴駁回。
18 三、訴訟費用由被告連帶負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 本件被告楊元任經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
22 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
23 一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面

- 25 一、原告起訴主張：兩造共同共有如附表所示之不動產（下稱系
26 爭房地）為原告所購買，原告與其母楊劉淑芳約定，由原告
27 為借名人，楊劉淑芳為出名人，將系爭房地借名登記於楊劉
28 淑芳之名下。楊劉淑芳於民國113年7月20日過世，原告與楊
29 劉淑芳間之借名登記關係，因楊劉淑芳過世而消滅。兩造為
30 楊劉淑芳之繼承人，為此，爰類推適用民法第541條第2項之
31 規定，請求被告將系爭房地移轉登記予原告。並聲明：被告

01 應將兩造共同共有坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○
02 00○○0000○○00000地號土地及其上000建號房屋(門牌號碼臺
03 北市○○區○○路000號，權利範圍共同共有)所有權移轉
04 登記予原告。

05 二、被告楊元任未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
06 或陳述。

07 三、被告楊元馨則陳稱：系爭房屋是原告的。

08 四、被告楊德鄰則辯稱：依原告與被告等人之LINE對話紀錄，原
09 告承認系爭房地為遺產，且楊劉淑芳出資比例極高，原告自
10 述其僅為協助投資管理，依民法第148條之規定，原告不得
11 反稱此為借名登記。又原告無穩定經濟來源，無力單獨購置
12 價值逾千萬元之不動產，且租金收入、貸款用途、實際收益
13 均歸楊劉淑芳。退步言之，縱為借名登記，原告仍應負利潤
14 返還義務等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 五、得心證之理由

16 (一)、依原告提出本院100年度重家訴字第45號、臺灣高等法院104
17 年度家上字第209號、最高法院106年度台上字第810號、臺
18 灣高等法院106年度家上更一字第7號判決、最高法院107年
19 度台上字第1144號裁定(下合稱另案判決，見補字卷第55至
20 114頁)，可知另案判決為原告與訴外人即原告前配偶石忠
21 勝間之夫妻剩餘財產分配訴訟，石忠勝主張系爭房地為原告
22 出資購買，並借名登記予楊劉淑芳，另案判決認定原告為系
23 爭房地之實際所有權人。另案判決之當事人為原告、石忠
24 勝，既判力自不及於被告。

25 (二)、惟就系爭房地為原告或楊劉淑芳所有一事，經另案於審理時
26 傳喚原告友人潘維瓊證稱：伊與楊德芬從小一起長大，楊德
27 芬有個專門存放其母親之存摺、提款卡之包，伊曾陪楊德芬
28 至郵局提領楊德芬母親帳戶的錢，楊德芬領錢後會馬上刷存
29 摺。楊德芬告訴伊會用其母親名字買房子，幾年就賣掉，賺
30 了錢再去買房子，基隆路、四維路店面(即190號1樓)都
31 是，四維路的房子是賣基隆路房子賺的錢再補貼部分錢去買

01 的等語（見重家訴字第45號卷二第123頁反面、125頁反面、
02 126頁反面至127頁），可見原告確有以楊劉淑芳名義投資購
03 買系爭房地，楊劉淑芳之郵局存摺、提款卡亦由原告管理、
04 使用。參以潘維瓊與原告從小認識，且曾在同一房仲公司任
05 職，所證係其平時與原告相處之所見所聞，並無特別之情，
06 難認有何不實。另以系爭房地係設定本金最高限額新臺幣
07 （下同）1,260萬元抵押權予國泰世華商業銀行股份有限公
08 司（下稱國泰世華銀行），債務人為楊劉淑芳與原告，且借
09 款人為原告，有卷附土地及建物登記謄本、登錄單足參（見
10 家調卷第17至18頁、家上更一字第7號卷一第239頁），而系
11 爭房屋因租賃糾紛與先前之承租人即訴外人陳秋蓮涉訟，原
12 告為楊劉淑芳之訴訟代理人，亦有本院98年度審訴字第6937
13 號判決、本院公文封足佐（見重家訴字第45號卷一字第282
14 至283頁）。又系爭房屋嗣分別出租予訴外人廖伊莉、羅傑
15 各二分之一，每月租金分別為28,000元、23,000元，合計為
16 51,000元，有房屋租賃契約書足佐（見重家訴字第45號卷一
17 第78-1至78-4頁），足見對於如何購買系爭房地、貸款、房
18 屋是否涉訟及如何出租等重要事項，全係由原告出面處理。
19 佐以原告為系爭房地借款人，房屋由其出租，租金亦匯入原
20 告管理、使用之楊劉淑芳郵局存摺（見重家訴字第45號卷一
21 第211至219頁）等情，堪認系爭房地實係由原告購買、管
22 理、處分，僅借楊劉淑芳名義登記。

23 (三)、楊德鄰雖提出家庭群組對話紀錄，辯稱：原告反覆表示系爭
24 房地為楊劉淑芳遺產；原告承認系爭房地為楊劉淑芳所有，
25 且自述其係協助投資管理；原告無穩定經濟來源，無力購置
26 系爭房地；原告長期掌控楊劉淑芳金流，不能證明其為真正
27 出資者，且不熟悉購屋細節不能推論為借名；原告未於遺產
28 稅申報程序主張借名云云。惟查，依原告於家庭群組內陳
29 稱：「我如果有一點點私心，我大可以在奶奶生前就把房子
30 賣掉，還給奶奶1000萬，扣掉貸款，剩下的都歸我，因為是
31 我賺來的…」等語（見本院卷第75頁），益證原告主張系爭

01 房地係其購買，僅借楊劉淑芳名義登記，可以採憑。至原告
02 於家庭群組內所發之對話紀錄，或與前述證人潘維瓊證稱原
03 告確有以楊劉淑芳名義投資購買系爭房地，楊劉淑芳之郵局
04 存摺、提款卡亦由原告管理、使用之事實相符，或僅係於形
05 式上單純陳稱系爭房地為楊劉淑芳之遺產，楊德鄰此部分所
06 辯，均難憑為有利於被告之證明。又楊德鄰辯稱原告無穩定
07 經濟來源，無力購置系爭房地；縱為借名登記，原告仍應負
08 利潤返還義務云云，然依潘維瓊前開證述，原告係透過買賣
09 房屋之差價獲利，是縱原告無穩定經濟來源，亦無從推論原
10 告無能力購買系爭房地，至利潤返還部分，非本件所能審
11 酌，楊德鄰此部分所辯，同無可採。

12 (四)、按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消
13 滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不
14 在此限，民法第550條定有明文。而借名登記契約，係以當
15 事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適
16 用上開法條之規定（最高法院111年度台上字第1106號判決
17 意旨參照）。又受任人以自己之名義，為委任人取得之權
18 利，應移轉於委任人，民法第541條第2項亦有明文。查，系
19 爭房地係借名登記在楊劉淑芳名下，業經認定如前，上開借
20 名登記關係因楊劉淑芳死亡而消滅，依前說明，原告自得依
21 上開規定，請求楊劉淑芳之繼承人移轉系爭房地予其。

22 六、綜上所述，原告主張系爭房地為其借楊劉淑芳名義登記，其
23 與楊劉淑芳間就系爭房地之借名登記關係，因楊劉淑芳死亡
24 而消滅，其類推適用民法第541條之規定，請求被告將系爭
25 房地移轉登記予原告，為有理由，應予准許。原告逾此範圍
26 之請求，因楊劉淑芳僅所有臺北市○○區○○段○○段000
27 ○000○00000○00000地號土地權利範圍1/100，則原告請求
28 被告應將上開土地全部移轉登記予原告，即屬無由，應予駁
29 回。

30 七、本件為判決之基礎已臻明確，至楊德鄰請求原告提出楊劉淑
31 芳帳戶資料及系爭房地、中和房屋、和平東路房地租金入帳

01 紀錄，證明原告僅係代管楊劉淑芳財務，非真正出資者等情
02 （見本院卷第220至221頁），因原告為系爭房地之實際所有
03 權人，業據本院認定如前，上開證據無調查必要，應予駁
04 回。又兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認
05 為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐
06 一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

09 民事第四庭 法官 蕭涵勻

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

14 書記官 林姿儀

15 附表：

16 土地部分：

17

土地坐落					面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
臺北市	○○區	○○	○	000	3	1/100
臺北市	○○區	○○	○	000	2639	1/100
臺北市	○○區	○○	○	000	2	1/100
臺北市	○○區	○○	○	000	69	1/100

18 建物部分：

19

建號	基地坐落	建物門牌	建物主要 建材及房 屋層數	建物面積 (平方公 尺)	權利範 圍
446	臺北市○○ 區○○段○	臺北市○ ○區○○ 路000號	鋼筋混凝 土造6層	一層：6 3.36	1/1

(續上頁)

01

	○段000地 號			陽臺：1 2.21	
--	-------------	--	--	--------------	--