

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第609號

原告

即反訴被告 葉協慶

訴訟代理人 林見軍律師

被告

即反訴原告 葉雅如

訴訟代理人 謝琮鈴

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分：

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。又反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。分別為民事訴訟法第259條及第260條第1項所明定。上開所謂「相牽連」，係指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密切，訴訟資料有

共通性或牽連性而得相互援用而言。其規範旨趣在同等保護當事人利益，擴大反訴制度解決紛爭之功能，避免相關聯之請求重複審理或裁判矛盾，符合訴訟經濟原則。而因本訴與反訴應合併審理，被告於第一審提起反訴，不致影響反訴被告之審級利益，則被告針對非本訴原告而就該訴訟標的有法律上利害關係之第三人，如有以其為共同被告之必要，非不得併列其為反訴之共同被告，是上開第259條規定之反訴主體，應採取目的性擴張之解釋方法，即本訴被告於必要時，得將與本訴原告有法律上利害關係之第三人，列為反訴之共同被告，俾相牽連之法律關係糾紛利用同一訴訟程序獲得解決，達到促進訴訟經濟及避免裁判矛盾之立法目的。（最高法院102年度台抗字第913號民事裁定意旨參照）

二、查本件原告主張「附表所示不動產（土地部分下合稱系爭土地、建物部分下合稱系爭房屋）為其所有，民國106年9月間借名登記在被告名下（同年10月16日登記完成），現已終止兩造間借名登記法律關係，被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告，及將系爭未保存登記房屋之納稅名義人變更為原告。」，為被告所爭執，遂於民國（下同）113年10月16日當庭以書狀提起反訴，以兩造間不存在借名登記關係，被告實為系爭土地所有權人及系爭房屋之事實上處分權人等為由，認為原告就占有系爭土地之所有權狀並無合法權源，依民法第767條第1項前段之規定，自得請求原告應將系爭土地之所有權狀正本返還予被告。核本訴與反訴之攻擊防禦方法相同，訴訟資料得互為利用，依上開規定，被告提起反訴，應屬有據。

貳、實體事項

甲：本訴部分

一、原告主張：

（一）原告前於民國66年10月17日與訴外人王麗玉（70年12月20日歿）結婚，育有長男葉駿榮（00年0月00日生）、長女葉杏心（00年00月00日生、71年2月9日出養）。其後，原告復於72

01 年6月10日與訴外人郭秀娟（97年6月6日歿）結婚，育有次
02 女民國00年0月00日出生之葉雅如即本件被告。

03 (二)而原告前於106年9月8日，為避免葉駿榮要脅原告將不動產
04 過戶或藉以抵押貸款供其花費，也擔心葉駿榮在外積欠債務
05 會有人找上門，遂與被告商議後，委由訴外人林來賛地政
06 士，以借名登記、未有實際交付價金之方式：①將其所有系
07 爭土地，以新臺幣（下同）79萬8000元(買賣為原因)予被告
08 後，移轉登記予被告；②將坐落在系爭土地上之系爭房屋，
09 以85萬3500元售予被告後，變更納稅義務人為被告。待全部
10 辦妥後，系爭土地之所有權狀交還原告保管至今。

11 (三)惟現今原告年事已高，加之葉駿榮迷途知返，也一改往常積
12 極打拚過活，為求身後事分配之公平，原告向被告終止系爭
13 土地及系爭房屋之借名登記關係，要求被告移轉系爭土地所
14 有權及變更系爭房屋納稅義務人為原告。未料，被告竟藉詞
15 拒不處理。為此，爰依借名登記之法律關係，提起本件訴訟
16 等語。並聲明：1.被告應將系爭土地移轉登記予原告。2.被
17 告應將系爭房屋之納稅名義人變更為原告。

18 二、被告辯以：

19 (一)原告於106年間提前預作財產分配，係因為原告當時患有身
20 心疾病，自覺身體欠佳恐活不久，而同父異母之兄葉駿榮經
21 常滋事、沉迷賭博，若將財產分配予葉駿榮恐遭敗光，故原
22 告才與被告協議「當葉駿榮不能維持生活、無謀生能力時，
23 被告應對之予以資助及扶養。」，其後便將系爭土地移轉登
24 記予被告，及將系爭房屋之納稅義務人變更為被告，兩造間
25 就系爭土地及系爭房屋，自始未有實際價金給付，乃親屬間
26 「無償贈與」或「附條件之贈與」。況且，被告未與當時辦
27 理過戶續之林來賛地政士接觸過，亦不曾從其那聽聞僅係借
28 名登記、非實際移轉登記或讓被告暫為保管等情。

29 (二)自106至113年年初（約7年），此期間均相安無事，原告之
30 所以會突然反悔，係因葉駿榮與中國大陸籍女子劉娜娜交
31 往，劉娜娜攜有2名子女且在外背負高額債務，認為原告及

01 葉駿榮名下均無房，未來生活將無保障，故不願與葉駿榮辦
02 理結婚登記。原告為安撫劉娜娜以及促使其與葉駿榮順利完
03 成結婚登記(113年6月26日)，遂謊稱兩造間有借名登記關係
04 存在，而於113年6月3日提起本訴。再者，系爭門牌1號房屋
05 (4層樓、坐落在系爭1364地號土地)，係被告之母郭秀娟
06 約於80至81年間出資興建，郭秀娟於生前即表示系爭1號房
07 屋未來就是要給被告的；至於原告當時與郭秀娟已長期分
08 居，住在附近的系爭2號房屋(2層樓、坐落在系爭1326地號
09 土地)，倘若原告自認就系爭1號房屋有事實上處分權，為
10 何在系爭1號房屋仍有空房之情況下，要委屈自己住在較老
11 舊的(約69年間所建造)系爭2號房屋？顯然不合常理。

12 (三)待郭秀娟去世後的某日，原告及葉駿榮自系爭2號房屋搬入
13 系爭1號房屋居住，惟系爭1號房屋內之電器(諸如電視、洗
14 衣機、冷氣機、按摩椅等)損害，均由被告添購、維護，且
15 已由被告無償提供居所，因此協議水電費由原告支付，應當
16 符合使用者付費之常情；至系爭2號房屋除由被告雇工更換
17 全屋管線外，亦以被告名義於113年4月出租，賺取租金收
18 益，並以此租金每月18000元收益交付原告作供為孝親費。
19 上情在在顯示，被告於106年間原告提前預作財產分配後至
20 今，均係以土地所有權人及房屋事實上處分權人之地位為使
21 用收益處分，當時根本未有借名登記(保管)之合意，原告
22 所述非事實。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判
23 決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告與王麗玉育有葉駿榮、葉杏心(出養)，與郭秀娟育有
26 被告等子女，故葉駿榮與被告為同父異母之兄妹關係。兩造
27 固約定「系爭土地及系爭房屋之買賣價金分別為79萬8000
28 元、85萬3500元」，並於106年9月8日便以買賣為原因將系
29 爭土地移轉(同年10月16日登記)予被告，及於106年9月11日
30 將系爭房屋之納稅義務人變更為被告等情，業據原告提出其
31 親屬系統表暨戶籍謄本全部、彰化縣地方稅務局土地增值稅

繳款書2紙、土地買賣所有權移轉契約書、建物買賣所有權移轉契約書、財政部中區國稅局贈與稅免稅證明書、系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本為佐，並經本院依職權調取系爭房屋之稅籍資料。兩造間就系爭土地及系爭房屋，實際上無價金之對價給付，為雙方均不爭執，此部分堪信為真正。

(二)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，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之關係，仍由自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1273號判決參照）。而原告主張其與被告間就系爭土地及系爭房屋有借名登記之合意，既為被告所否認，自應由原告就該借名登記之事實負舉證責任。經查：

1.證人林來賛地政士於113年10月16日到庭證稱：「（問：原告將系爭土地移轉給被告之目的是什麼？）當時原告來找我，說有一個兒子吵著要拿所有權要去做什麼，所以原告要過戶給被告，由被告暫時保管，並說要選擇稅金比較省的方式，所以我有說贈與不可用優惠稅率，只能用買賣才會讓稅金比較省。」、「（問：當時辦理過程，被告有無在場？）被告沒有在場，只有原告在場，所有需要的證件也都是由原告提供的。至於過戶的稅捐、代書費用也全部都由原告繳納。」、「（問：辦理地政業務需要確認雙方當事人的真意嗎？只要所有權人同意，你都不會過問他造是否同意，均一律辦理嗎？）原告是所有權人，沒有另立私契，加上被告是原告的女兒，原告有明確說是要過戶給被告，由被告暫時保管，這樣原告的兒子就不會來『盧』，所以才幫原告辦理。如果只有被告來辦理，我就一定會詢問原告是否同意」等語。

01 2.據上可知，被告自始未出現在林來賛地政士的事務所（彰化
02 縣鹿港鎮鹿草路），而林來賛地政士僅單方面聽取原告之說
03 詞，未曾再與被告接觸並求證她的真意，即替原告辦理系爭
04 土地所有權移轉登記（含變更系爭房屋之納稅義務人）。是
05 以，原告狀稱「辦理過程中，林來賛地政士有跟被告接觸，
06 原告及被告也都知道是基於借名登記關係配合林來賛地政士
07 辦理……」云云，與事實不符，不可採信。至於原告稱系爭
08 房屋均伊繳納稅捐、權狀為伊保管、占有使用收益等情。惟
09 原告既係系爭不動產之使用人，水電稅捐等費用，由原告支
10 付，基於使用者付費，並無不合理之處；另被告亦張羅部分
11 電器用品或修繕屋內管線支出費用，及以被告名義出租房
12 屋，故難認被告主觀上非自認她是所有權人（由被告發LINE
13 予被告之夫即其訴代，亦可佐證）。至於土地權狀部分，因
14 辦妥土地移轉所有權登記及房屋稅籍異動，地政士即交付土
15 地權狀予原告，兩造間為父女關係，迄113年間5月之前，尚
16 相安無事，被告亦未論及此事，不能以原告仍持有權狀，遽
17 推論雙方成立借名登記。

18 3.從而，原告既未能舉證證明其與被告間就系爭土地及系爭房
19 屋有達成借名登記意思表示合致，而存在借名登記法律關係
20 之事實，則原告主張終止兩造間借名登記之委任契約，並依
21 民法第541條第2項、第549條第1項規定，請求被告將系爭土
22 地所有權全部移轉登記予原告，及將系爭房屋之納稅名義人
23 變更為原告，於法即屬無據，不予准許。

24 四、據上論結，原告之訴（本訴）為無理由，依民事訴訟法第78
25 條，判決如主文。

26 乙：反訴部分

27 一、反訴原告主張略以：

28 其是系爭土地的所有權人，況且這些房屋均係其母郭秀娟在
29 世時經營雜貨店、手工製作、草仔粿販賣等，加上向舅舅借
30 錢所支付興建，家中生計均為其母郭秀娟所出。既然兩造間
31 無借名登記關係之存在，反訴被告又自承系爭土地之所有權

01 狀在其身上，自應歸還予反訴原告。為此，爰依民法第767
02 條第1項前段之規定，提出反訴聲明：反訴被告應將系爭土
03 地之所有權狀正本，返還予反訴原告。

04 二、反訴被告答辯略以：

05 兩造間確有借名登記關係之存在，既已終止借名登記契約，
06 系爭土地自應移轉登記予真正的所有權人即反訴被告，自得
07 保有系爭土地之權狀正本。並聲明：反訴原告之訴駁回。

08 三、經查，兩造間就系爭土地（及系爭房屋）並未有借名登記之
09 意思表示合致，業如前述，惟據此仍無從據以反向推論出反
10 訴被告持有系爭土地之所有權狀正本，即為無權占有。尤其
11 是反訴原告在明知系爭土地所有權於106年9月8日已移轉登
12 記在她名下時，系爭土地權狀並非由反訴原告，先交付予反
13 訴被告；在106至113年5月間（約7年），期間雙方父女均仍
14 相安無事，反訴原告亦不曾向反訴被告索討要系爭土地所有
15 權狀正本，此部分確與權狀正本應交予所有權人保管之一般
16 常情不符。則本件是否係因反訴原告所自稱「附條件贈與
17 （即：反訴原告需在反訴被告無法生活時，予以資助扶
18 養）」所致？抑或反訴被告以此作為要求反訴原告需提供系
19 爭房屋供其及葉俊榮居住所作的防範手段（防備反訴原告將
20 本件不動產移轉或處分，而保有權狀；反訴原告也不敢申報
21 遺失、再重新申請）？或是另有其他原因…？就此反訴原告
22 主張，尚屬不可採。本院於本訴僅就是否有借名登記關係之
23 存在事實予以審酌，雖認兩造間就借名登記意思表示未達合
24 致，惟就反訴被告為何在系爭土地所有權移轉登記予反訴原
25 告後，反訴被告仍長期間持有所有權狀正本之原因事實，雙
26 方尚有歧見，自無從據以推斷反訴被告為無權占有系爭土地
27 所有權狀正本。即難為反訴原告有利之認定。反訴原告主
28 張，於現今條件下，洵不足取，不應予准許。

29 四、據上論結，反訴原告之訴無理由，依民事訴訟法第260條、
30 第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

民事第四庭 法官 王鏡明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 12 月 19 日

書記官 王宣雄

附表：

土地						
編號	坐落				權利範圍	簡稱
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	彰化縣	鹿港鎮	鹿鳳段	1326	全部	系爭1326地號土地
2	彰化縣	鹿港鎮	鹿鳳段	1364	全部	系爭1364地號土地

建物（均為未辦理保存登記）			
編號	門牌	權利範圍	簡稱
1	彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄0號（四層樓）房屋（坐落上開編號2土地）	全部	系爭1號房屋
2	彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄0號（二層樓）房屋（坐落上開編號1土地）	全部	系爭2號房屋