

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第904號

原告

即反訴被告 田家銘

法定代理人 田易修

訴訟代理人 呂郁斌律師

被告

即反訴原告 劉雅晴

訴訟代理人 王正宏律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號3樓房屋遷讓返還予
原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣178,533元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣535,600元為原告預供擔保，得免為假執
行。

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、本訴部分：

一、原告主張：高雄市○○區○○段000號建物（門牌號碼：高
雄市○○區○○路00號3樓，下稱系爭房屋）為原告所有。
被告前為原告之女朋友，並與原告共同居住在系爭房屋，兩
造就系爭房屋成立使用借貸關係。惟原告之生病後身體狀況
已不可能返家居住，須由岡山養護中心照護至終老，系爭房
屋應予出租或出售得款供作原告日後支付養護中心相關費
用，抑或由原告之監護人即甲○○自住使用系爭房屋。然經
甲○○向被告表示請被告搬離系爭房屋，但被告迄今毫無搬
遷之意向，甲○○爰終止使用借貸，被告自應將系爭房屋騰

01 空遷讓返還予原告。爰依民法第767條、第470條規定提起本
02 訴，並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還予
03 原告；(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭房屋係被告購買並借名登記於原告名下，被
05 告為實際所有權人，原告請求返還系爭房屋為無理由等語置
06 辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)原告於民國107年2月28日因出血性腦中風而呈現不能自己處
09 理自己事務之程度，嗣經臺灣高雄少年及家事法院（下稱高
10 少家法院）以107年度監宣字第200號民事裁定（下稱系爭裁
11 定）宣告原告為受監護宣告之人，並選定原告之子甲○○為
12 原告之監護人。

13 (二)高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000分之12
14 4）與系爭房屋（下合稱系爭房地）於91年3月14日以買賣為
15 原因登記為被告所有，嗣於93年1月9日以土地售價新臺幣
16 （下同）426,680元、建物售價702,200元出賣與原告並移轉
17 登記為原告所有。上開二筆不動產現尚有抵押權存在（登記
18 日期：93年1月9日、登記字號：岡資地字第002700號、抵押
19 權人：臺灣銀行股份有限公司、擔保債權總金額：最高限額
20 216萬元整，下稱系爭抵押權）。100年後之房貸，由原告繳
21 納。

22 (三)系爭房地現仍由被告占有使用中。

23 四、本件爭點如下：

24 (一)原告與被告間就系爭房屋有無使用借貸關係存在？如有，被
25 告是否已使用完畢？

26 (二)被告繼續占有使用系爭房屋，有無合法占有權源？

27 (三)原告依民法第767條、第470條規定請求被告返還系爭房屋，
28 有無理由？

29 五、本院得心證之理由：

30 (一)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
31 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時

01 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
02 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
03 與人得隨時請求返還借用物。又所有人對於無權占有或侵奪
04 其所有物者，得請求返還之，民法第470條、第767條第1項
05 前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
06 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又
07 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
08 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
09 出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
10 表示合致，始能成立借名登記契約。再按不動產物權經登記
11 者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項
12 定有明文。關於土地登記，係主管機關適用相關土地登記法
13 令而辦理者，依高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容
14 通常可推認為真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容
15 所示權利之人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因
16 事實所作成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年
17 度台上字第387號裁判意旨可參）。蓋不動產登記當事人名
18 義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事
19 實負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如
20 無書面契約等直接證據以供證明，雖非不得由何人出資、何
21 人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明
22 方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記
23 關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權
24 行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，
25 且須合於論理、經驗及證據法則（最高法院111年度台上字
26 第1273號、111年度台上字第383號判決意旨參照）。

27 (二)經查，原告主張其為系爭房地所有權人，前雖基於男女同居
28 之誼，無償供被告居住使用，使被告得基於使用借貸關係占
29 有系爭房屋，然經原告以本件起訴狀終止使用借貸關係後，
30 被告仍拒絕返還該屋而無權占用系爭房屋等情，業據其提出
31 系爭房地第一類謄本、起訴狀等件為證（橋補卷第21-27

頁），並有本院送達證書在卷可考（審訴卷第27頁）。而被告對其仍繼續占有使用系爭房屋一情不爭執，惟辯稱：系爭房地係被告出資購買而借用原告名義登記，被告既為實際所有權人之一，自有居住系爭房屋之權，非無權占有等語，則被告即應就有借名登記契約存在之事實負舉證之責。

(三)被告就此固聲請傳訊證人即原告之弟乙○○到庭具結證稱：105年的時候，爸爸病危，原告回去家裡看爸爸，我問原告橋頭的房子是不是他買的，原告說不是，是被告買的，後來原告107年就中風了等語(訴卷第60頁)；證人即原告之同事丙○○到庭具結證稱：我是有聽原告說過，是他跟被告一起出錢，但出錢比例我不知道等語（訴字卷第98頁至第102頁），然證人乙○○、丙○○均稱上開證述內容由原告所告知，其2人顯未親身見聞兩造間之約定經過，實情為何尚有疑義，且原告於107年2月28日因高血壓併發腦溢血，已達不能為意思表示或受意思表示之程度，經高少家法院於107年6月28日以系爭裁定宣告為受監護宣告之人，並選定其子甲○○為監護人確定在案，為兩造所不爭執，並有系爭裁定書在卷可稽（橋補卷第15-19頁），顯已無法核實證人乙○○、丙○○之上開證述；且證人乙○○證稱在父親病危時原告回家探望父親時，向原告所探知，基於好奇等語（訴卷二第60頁），然斯時原告與證人乙○○之父親既已病危，證人乙○○僅是基於好奇，卻突向原告詢問系爭房地由誰購買，時機上極為突兀與不妥，與社會常情不符，已難信其證述為真，且與原告之母丁○○到庭陳稱我不知道借名登記這件事情，我只知道原告名下有一間房子，他有帶我去那邊坐坐等語（訴卷二第10頁）不符；又證人乙○○另證稱：原告在橋頭派出所當警察，被告當時好像沒有工作。原告只有講「是阿晴買的」，沒有講被告出錢買的等語（訴卷二第60頁），顯然被告並無資力購買系爭房地，亦無法證明被告有出資。復佐以系爭房地確實原由被告於91年3月14日所購買而取得所有權，嗣後再於93年1月9日以買賣為原因移轉登記予原告，

01 為兩造所不爭執，並有地籍異動索引在卷可稽（審訴卷第35
02 -369頁）。然證人乙○○不知系爭房地產開異動經過（訴卷
03 二第62-63頁），故而縱使證人乙○○上開證述為真，原告
04 當時所稱「被告買的」，亦可能係指系爭房地最初係被告所
05 購買，而非指兩造間之基於買賣所為移轉登記實為借名登記
06 之意。而證人丙○○亦另證述：未曾聽原告提到過系爭房地
07 只是借原告名義登記的，實際上是被告出錢買的等語（訴卷
08 二第13頁），故而證人丙○○在本院之證述亦僅能證明被告
09 對於購買系爭房地有所出資，然出資之動機原因多端，消費
10 借貸、贈與、消費寄託或債務清償等均有可能，仍難遽認兩
11 造間就系爭房地有借名登記契約存在。

12 (四)系爭房地於91年3月14日以買賣為原因登記為被告所有，嗣
13 於93年1月9日以土地售價426,680元、建物售價702,200元出
14 賣與原告並移轉登記為原告所有。上開二筆不動產現尚有系
15 爭抵押權存在，為兩造所不爭執。而被告購入系爭房地時係
16 向臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱台企銀）貸款，被
17 告將系爭房地所有權移轉登記予原告前，於92年11月26日先
18 設定抵押權予原告，為被告所不爭執，並有異動索引表及土
19 地建物異動清冊在卷可參（審訴卷第35-36頁、訴卷二第1
20 4、27-28頁）。如為借名登記，何以需先設定抵押權予原
21 告？又原告何以不直接承受被告原有向台企銀之貸款及抵押
22 權設定，卻另向臺灣銀行辦理貸款，而將台企銀之抵押權設
23 定塗銷，改由原告設定抵押權向臺灣銀行貸款180萬元，且
24 買賣價金確實由台灣銀行撥款後，再匯款168萬2,460元予台
25 企銀清償被告原有之貸款，有取款調及匯款單、存款交易明
26 細在卷可稽（訴卷一第169-173頁），顯然多此一舉，不合
27 常理。被告雖又辯稱：93年1月間因為有債務的問題，為了
28 避免強制執行才會登記在原告名下。因為辦不動產買賣會有
29 契稅的問題且需一個月，但是如果是他項權利會比較快，他
30 項權利的設定是為了買賣移轉登記的空檔避免被強制執行才
31 設定等語（訴卷二第14頁），但如設定抵押權即足以避免強

01 制執行，又何需事後另辦理買賣移轉登記？又如為爭取時效
02 而先辦理抵押權設定，何以被告未令原告直接承受原台企銀
03 之貸款及抵押權設定，何需由原告另向臺灣銀行辦理貸款並
04 另設抵押權登記，造成移轉登記時程之拖延？顯不合理，足
05 徵被告此部分所辯不可採。

06 (五)被告雖又辯稱93年至100年間系爭房地之貸款由伊繳納，然
07 並未舉證以實其說，且93年後由原告台灣銀行鳳山分行帳戶
08 （下稱系爭台銀帳戶）確有貸款授權撥轉之紀錄，顯然系爭
09 房地登記原告所有後，貸款係由原告系爭台銀帳戶所支付，
10 有系爭台銀帳戶存款交易明細在卷可參（訴卷一第173-223
11 頁）。又被告既自承於93年1月間因信用不佳、債務問題，
12 為了避免債權人強制執行其財產，形式上以買賣為原因，將
13 系爭房地移轉登記於原告名下等語（訴卷一第231、252
14 頁），核與證人乙○○另證稱：兩造同居，彼此財務間會不
15 會有互相交流、協助或互通有無的情形，伊不瞭解。我有聽
16 原告說過被告有負債，但多少我不知道等語（訴卷二第60
17 頁）相符。則被告何來資力繳納93至100年間之貸款？何有
18 資力支助原告？另查，系爭房地之貸款100年以後均由原告
19 所支付亦為被告所不爭執，如非原告所出資購買何需如此？
20 被告固又辯稱：原告薪水不足支應家庭開銷，靠被告支應。
21 原告於100年底退休，因為要領取退休俸，因此原告向被告
22 索回系爭台銀帳戶存摺，另外開立華南銀行帳戶供被告使
23 用，當時原告向被告表示，過去都是被告在付出，現在其經
24 濟壓力減輕（子女均已成年，不用負擔扶養費），後續貸款
25 由原告繳納，算是清償過去對被告的借貸跟付出等語（訴卷
26 一第27、252-253頁）。惟經原告否認，被告復未舉證以實
27 其說，已難採信，且與證人乙○○證述原告家庭開銷都是原
28 告在負擔等語不符（訴卷二第61頁），而原告於岡山仁壽路
29 郵局帳戶之存款餘額自93年1月至100年間均有數萬至數十萬
30 元之餘額，並無入不敷出之跡象，有存款明細在卷可考（訴
31 卷一第61-119頁），故被告上開所辯，洵難採信。且被告縱

01 然有在經濟上支助原告，由被告實際繳納貸款，亦應考量繳
02 納之目的為何？主觀上以何種意思繳納？為自己繳納抑或代
03 他人繳納？被告自承原告有向其告知「後續貸款由原告繳
04 納，算是清償過去對被告的借貸跟付出等語」（訴卷第27、
05 253頁），顯然被告所辯實係基於借貸予原告之意而繳納貸
06 款，洵難憑以證明兩造間就系爭房地存有借名登記關係。

07 (六)此外，被告復未提出其他事證以佐其說，則考諸卷內客觀事
08 證，尚不足證明兩造間就系爭房地成立借名登記契約，被告
09 就借名登記之利己事實既未能證明至使法院就其存在達到確
10 信之程度，本院自無從認定其主張為真。從而，原告既為系
11 爭房屋所有權人，依法即享有使用、收益、管理，並排除他
12 人干涉等所有權能，且原告雖曾基於使用借貸契約關係供被
13 告無償占有使用系爭房屋，然已終止此使用借貸契約關係，
14 業如上述。又被告未能舉證證明其有得以對抗原告而繼續占
15 有系爭房屋之正當權源，則原告依民法第767條第1項前段規
16 定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，要屬有據，應予准
17 許。另被告雖仍聲請傳喚原告之同事戊○○到庭作證，然遲
18 未陳報戊○○之住居所，本院已難傳喚，且到庭之證人丙○
19 ○與戊○○均為原告之同事，證人屬性相同，實無再另傳喚
20 戊○○到庭作證之必要，併此敘明。

21 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項，請求被告應將系爭房
22 屋遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供
23 擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各
24 酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。

25 七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
26 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

28 乙、反訴部分：

29 一、反訴原告主張：反訴被告與前妻離異後與反訴原告交往，而
30 系爭房地乃反訴原告於91年3月14日向訴外人許場旺購買。
31 反訴原告於93年1月間因債務問題，為了避免債權人強制執

01 行其財產，與反訴被告約定形式上以買賣為原因，將系爭房
02 地移轉登記於反訴被告名下，反訴原告嗣以反訴被告名義向
03 臺灣銀行貸款，以俗稱背胎之方式清償反訴原告之原抵押借
04 款，臺灣銀行貸款則由反訴原告繳納。現反訴原告已為終止
05 借名登記之意思表示，爰依借名登記關係及民法第541條第1
06 項規定提起反訴，並聲明：反訴被告應將系爭房地移轉返還
07 反訴原告。

08 二、反訴被告則以：系爭房地為反訴被告所付費購買並登記為所
09 有權人迄今，依土地法第43條規定，反訴被告為系爭房地之
10 所有權人等語置辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項：同本訴不爭執事項。

12 四、反訴之爭點如下：

13 (一)反訴原告與反訴被告間就系爭房地有無借名登記關係存在？

14 (二)反訴原告依借名登記法律關係，類推適用民法第541條第2項
15 請求反訴被告移轉登記系爭房地，有無理由？

16 五、經查，反訴原告就借名登記之事實未能證明至使法院就其存
17 在達到確信之程度，本院自無從認定其主張為真，已如前
18 述，則反訴原告主張以反訴起訴狀（訴卷一第252頁）繕本
19 之送達為終止借名登記契約之通知，並請求反訴被告將系爭
20 房地所有權移轉登記予反訴原告乙節，自屬無據，應予駁
21 回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 七、據上論結，本件反訴原告之訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
26 民事第一庭 法 官 簡祥紋

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
31 書記官 陳儀庭

