

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第489號

原告 洪煥琦

即反訴被告

訴訟代理人 趙家光律師

被告 賴淑嬌

即反訴原告

訴訟代理人 黃如流律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示土地及建物應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告負擔。

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（分割共有物部分）：

一、原告主張：兩造共有如附表所示土地及建物（以下合稱系爭房地），應有部分各1/2，無因使用目的不能分割情形，亦無訂有不分割期限，原物分配顯有困難，茲無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：系爭房地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

二、被告則以：原告之應有部分係被告借用原告名義登記，原告應返還登記給被告等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見111年度訴字第489號卷，下稱訴卷，卷二第11至12頁）：

（一）原告係被告配偶鍾大慶之弟弟鍾大杰之太太。

（二）系爭房地於民國101年9月間購入，由原告與金革科技股份有限公司（已更名為三發地產股份有限公司）簽約，並在買賣

契約書上留下鍾大慶之行動電話門號。

(三)系爭房地買賣契約記載房屋價款新台幣（下同）565 萬元、土地價款1050萬元，兩筆合計1,615 萬元。簽約金20萬元、頭期款358 萬元、尾款265 萬元、貸款1,000 萬元，合計支出1,643萬元。

(四)系爭房地之簽約金20萬元，其中15萬元係被告於101年8月31日，自保管鍾大杰世華銀行000000000000號存摺帳戶提領。被告又於101年9月3日提領10萬元。

(五)原告自鍾大杰世華銀行高雄分行帳號000000000000號帳戶提領50萬元現金，交付被告。

(六)被告於101 年9 月3 日，將現金247萬元存入上水企業行之臺灣土地銀行000000000000號帳戶，匯款支出頭期款358 萬元。復於101年9月18日存入現金240萬元，於101年9月19日轉帳支付265 萬元。

(七)1,000 萬元貸款係向高雄市橋頭區農會設定最高限額抵押權後，由被告於101年9月26日匯給三發地產股份有限公司，利息部分由被告以橋頭區農會帳號0000000000號帳戶支付迄今。

(八)原告於108年7月22日以郵局網路跨行匯出18,845元（即5,630元與32,060元合計金額37,690元之1/2），及於108年8月23日、108年9月23日在郵局臨櫃匯出18,845元，至被告之橋頭區農會帳戶。

(九)原告於111年1月24日、111年2月25日、111年3月25日始又以郵局臨櫃方式及於111年4月25日、111年5月25日、111年6月27日、111年7月29日，以國泰世華銀行000000000000號帳戶匯款18,589元（110年查詢貸款本息金額5,551元、31,627元，合計37,178元之1/2），至被告之橋頭區農會帳戶。

(十)系爭房地登記為兩造共有，應有部分各1/2。

(十一)系爭房屋一層面積70.93 平方公尺、二層面積62.46 平方公尺、三層面積67.45 平方公尺、四層面積60.84 平方公尺、五層面積28.93 平方公尺，及附屬建物陽台34.89平方

01 公尺。

02 (三)系爭房地前臨路寬15米之芎蕉路、北臨路寬12米之芎蕉三
03 街、南臨路寬12米之芎蕉一街。

04 (三)系爭房地目前由兩造共同使用，其中一樓、二樓、五樓由兩
05 造共同使用，三樓由原告專用、四樓由被告專用。

06 (四)系爭房地如採原物分配，顯有困難。

07 (五)兩造間就系爭房地未以契約訂有不分割之期限，兩造於110
08 年12月2 日經高雄市楠梓區調解委員會調解，惟未能就系爭
09 房地達成分割協議，以致調解不成立。

10 (六)土庫三路房地係於99年4月間購買，99年5月12日登記在鍾大
11 慶名下，於103年12月間出售。

12 (七)德民路房地係於97年7月24日自法院拍定，登記於鍾大杰名
13 下，於106年11月23日以贈與為原因，辦理移轉登記給鍾大
14 慶。

15 (八)系爭房地於106年4月26日貸得500萬元，其中兩筆60萬元匯
16 入鍾大杰、反訴被告於105年1月12日開戶之聯邦銀行北高雄
17 分行000000000000號、000000000000號股票交割帳戶，該兩
18 筆帳戶存摺由被告持有，鍾大杰、反訴被告出具委託鍾大慶
19 買賣有價證券之同意書給被告，被告陸續買進訊芯、鴻海、
20 群創、帆宣等股票，後又賣出取回款項。原告、鍾大杰約於
21 108年6月間取回帳戶存摺。

22 (九)上水企業行係於88年12月29日經高雄市政府核准設立登記，
23 登記組織為獨資，現負責人為被告。

24 四、按分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利土地之融通及增
25 進經濟效益，是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有
26 不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，民法
27 第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能協議決定，或
28 於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得
29 因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於
30 各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原
31 物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共

有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項亦有明文。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號判決參照）。查兩造為妯娌，共有如附表所示系爭房地，無不分割之協議，領有高市工建築使字第89號使用執照，系爭房地僅有一獨立大門作為出入口，與內部一處樓梯、電梯，原物分配顯有困難，無最小分割面積或筆數限制，使用分區為住宅區（特），雖非社區型集合住宅，不受建物不得與其基地所有權應有部分分離而為移轉之限制，然為簡化法律關係，以房地合併分割為宜等情，為兩造所不爭執（見訴卷一第63頁），復有建物、土地登記第一類謄本、照片、房屋稅籍證明書、高雄市稅捐稽徵處楠梓分處110年12月23日高市稽楠房字第1108959386號函所附課稅明細表、高雄市政府地政局楠梓地政事務所110年12月23日高市地楠登字第11070993600號函所附登記公務用謄本、111年3月23日高市地楠測字第11170239900號函所附謄本、地籍套繪航照圖、地籍圖謄本、高雄市楠梓區調解委員會110年12月2日調解不成立證明書、高雄市政府都市發展局111年3月18日高市都發開字第11131219800號函、高雄市政府工務局111年5月17日高市工務建字第11134951700號函、111年7月13日高市工務建字第11136946100號函可考（見111年度審訴字第149號卷，下稱審訴卷，第15至35、43至57、101、103至115、121至143、147、161頁、訴卷一第36至46頁），足見應以變價分割為適當。

貳、反訴部分（請求返還借名登記部分）：

一、反訴原告主張：系爭房地均係反訴原告於101年9月間出資購買，借名登記在反訴被告名下，因兩造為親屬，故未簽立書面契約。反訴原告於101年9月3日以上水企業行之臺灣土

01 地銀行000000000000號帳戶轉帳支出358 萬元、同年月19日
02 轉帳支付265 萬元，1,000 萬元貸款部分係設定最高限額抵
03 押權後，由反訴原告於101年9月26日匯給三發地產股份有限
04 公司，利息部分亦由反訴原告以橋頭區農會帳號000000000
05 號帳戶支付迄今。上水企業行係於88年間登記獨自組織，原
06 負責人為鍾大慶，於95年間更名為反訴原告，均未與反訴被
07 告或鍾大杰合夥。反訴被告有出資參與上水企業行之資金僅
08 有88年1月間，反訴被告帳戶內之73萬元，然該筆資金於88
09 年12月之前就已花費殆盡。上大材料行由反訴原告負責經營
10 汽車料買賣，上強材料行由鍾大慶負責經營汽車保養業務，
11 均非反訴被告或鍾大杰經營，於108年6月間發生爭吵，非協
12 議分產。德民路房地係借用鍾大杰名義向臺灣高雄地方法院
13 拍定取得登記，鍾大杰遂於106年11月間以贈與為原因，返
14 還登記給鍾大慶。土庫三路房地係鍾大慶於99年間購入，於
15 103年12月間出售。反訴被告於101年9月3日提領現金50萬元
16 交付反訴原告，係反訴原告向反訴被告之借款。後因反訴被
17 告無償使用系爭房屋，故未向反訴原告請求返還。再者，系
18 爭房地於106年4月26日貸款500萬元，係匯入反訴原告之橋
19 頭區農會帳戶，之後分別匯款60萬元至鍾大慶借用鍾大杰、
20 反訴被告作為買賣股票所用之聯邦銀行北高雄分行帳戶，均
21 於108年4月26日結清，將款項匯回反訴原告之聯邦銀行帳
22 戶、鍾大慶之新光銀行帳戶，並將聯邦銀行北高雄分行帳戶
23 返還鍾大杰、反訴被告。是以，購買系爭房地之資金均由反
24 訴原告、鍾大慶支出，貸款本息亦由反訴原告之橋頭區農會
25 帳戶支付。反訴原告或鍾大慶亦不曾請反訴被告委託建商施
26 作車庫牌樓、陽台外推。否則，反訴被告何以於103年間未
27 要求分配土庫三路房地，迄至108年10月間才忽然以出售土
28 庫三路房地之105萬632元抵付108年10月至110年12月間貸款
29 本息。實則貸款本息均係反訴原告繳納，至於反訴被告為達
30 訴訟目的，自行匯入反訴原告橋頭區農會帳戶之款項，係反
31 訴被告單方舉動，反訴原告並未動用。反訴原告爰以反訴起

01 訴狀之繕本送達反訴被告作為終止借名登記契約之意思表示，
02 並類推適用民法第541條或依民法第179條，擇一有理由，
03 提起本件訴訟，請求反訴被告返還登記等語。並聲明：
04 反訴被告應將系爭房地應有部分1/2移轉登記返還予反訴原告。
05

06 二、反訴被告則以：鍾大慶、鍾大杰兄弟自88年間起合夥經營上
07 大汽車材料行，共同出資73萬元，存入鍾大杰第一商業銀行
08 帳戶，於88年間更名為上水企業行，由鍾大慶接洽之會計師
09 辦理營業登記，故登記鍾大慶為負責人，自92年6月起各提
10 撥薪資4萬元給鍾大慶、鍾大杰，共8萬元存入鍾大杰之世華
11 銀行高雄分行帳號000000000000號帳戶，為共同薪資帳戶，
12 平日交給反訴原告管理。反訴原告擔任上水企業行會計，負
13 責帳務管理，後為方便處理帳務，自95年間起更名其為負責人。
14 上水企業行分成兩部門，位在高雄市鼓山區龍德路上之上
15 大材料行由鍾大杰負責經營，位在高雄市○○區○○路00
16 號之上強材料行由鍾大慶負責經營，德民路房地因此暱稱小
17 強，係於97年間鍾大慶、鍾大杰合資拍定取得，登記在鍾大
18 杰名下，並於101年9月間，由鍾大杰向橋頭區農會貸款240
19 萬元。於93年3月間合資購買高雄市○○區○○路000號房
20 地，登記在鍾大慶名下，於99年4月1日自上開鍾大杰之共同
21 薪資帳戶匯款93萬元作為購屋款，餘款由合夥之上水企業行
22 帳戶支付。於101年9月18日合資購買系爭房地，一同看屋，
23 共同決定購買，由反訴被告代表簽約，鍾大慶當場在契約書
24 上留下其行動電話門號。簽約金20萬元由反訴原告於101年8
25 月31日自保管之上開鍾大杰共同薪資帳戶提領15萬元支付。
26 頭期款358萬元由兩造各出資50萬元，故反訴被告於101年9
27 月3日自鍾大杰之世華銀行高雄分行帳號000000000000號帳
28 戶提領50萬元給反訴原告，合夥之上水企業行出資175萬
29 元，合作投資股票之聯邦銀行帳戶提領83萬元，由被告於10
30 1年9月3日支付建商。尾款265萬元以上開德民路房地貸得之
31 240萬元於101年9月18日匯入上開鍾大杰共同薪資帳戶，再

01 由反訴原告於同日提領存入上水企業行之土地銀行帳戶內，
02 於同年月19日轉帳265萬元給建商。反訴原告於106年間，將
03 合資購買之金塊3塊交給鍾大杰，鍾大杰才將德民路房地以
04 贈與為原因移轉登記給鍾大慶。鍾大慶、鍾大杰108年6月27
05 日結束上水企業行之合夥關係，反訴原告旋於108年7月間通
06 知反訴被告按月分擔系爭房地本息1/2即18,845元，反訴被
07 告遂於108年7月17日，以現金無摺存款存入高雄德智郵局帳
08 號0000000000000000號帳戶，於108年7月22日以網路銀行匯出
09 18,845元至反訴原告之橋頭區農會帳戶。反訴被告按月支付
10 18,845元至108年9月，發現反訴原告並未繳納1/2貸款本
11 息，而因出售合夥購入土庫路三路房地時，除清償系爭房地
12 貸款800萬元外，另餘1,050,632元作為繳納系爭房地貸款之
13 預備金，反訴被告乃自行以100萬元計算應足以支付26個月
14 之貸款本息，故未再支付108年10月起至110年12月止之房貸
15 本息，迄至111年1月起再依調取之系爭房遞利息查詢紀錄，
16 自行計算系爭房地貸款本息1/2之金額為18,589元，而按月
17 繳付等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

18 三、反訴爭點：兩造間就系爭房地是否存在借名登記之法律關
19 係？反訴原告依借名登記之法律關係，請求反訴被告返還系
20 爭房地應有部分1/2，有無理由？（見訴卷一第64頁）

21 四、按依不當得利以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
22 為其要件，此觀民法第179條規定甚明。又按稱委任者，謂
23 當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契
24 約；受任人使第三人代為處理委任事務者，委任人對於該第
25 三人關於委任事務之履行，有直接請求權；受任人因處理委
26 任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受
27 任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任
28 人，民法第528條、第539條、第541條固有明文。惟按不動
29 產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第75
30 9條之1第1項定有明文。而所稱借名登記者，謂當事人約定
31 一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使

01 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重
02 於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同
03 視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予
04 無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定
05 （最高法院98年度台上字第76號判決意旨參照）。惟借名登
06 記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，
07 就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
08 用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思
09 表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號
10 判決參照）。當事人主張借名登記契約者，應就該借名登記
11 之事實負舉證責任。負舉證責任之一方，苟能證明間接事實
12 並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，
13 惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則
14 或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，
15 已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得
16 僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則。又
17 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
18 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
19 就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
20 應駁回原告之請求（最高法院109年度台上字第123號判決參
21 照）。準此，本件反訴原告主張借名登記契約存在，應負舉
22 證責任，證明將系爭房地應有部分1/2登記給反訴被告，然
23 實際上仍由反訴原告出資、管理、使用、處分，反訴被告並
24 允就該財產為出名登記之事實。

25 五、本院得心證之理由：

26 (一)反訴被告否認借名登記關係（見訴卷一第91、163頁），本
27 院曉諭反訴原告應負舉證責任（見訴卷一第206頁）。反訴
28 原告並無與反訴被告間有何達成借名登記意思表示合致之書
29 面或口頭直接證據，亦未能提出有何需借用反訴被告名義之
30 動機或理由（見訴卷一第64頁）。反訴原告雖主張其所提出
31 之間接證據可證明借名關係存在云云（見訴卷二第213

頁），然本院認其提出之證據不足以證明，理由如下。

(二)系爭房地不僅由反訴被告親自出面與訴外人金革科技股份有限公司簽訂買賣契約書，同日又與訴外人林戴秀玲就車庫牌樓、陽台外推之工程簽訂委託工程合約書，原本並由反訴被告保留，並有專用系爭房地三樓及與反訴原告共用一樓、二樓、五樓等情，為反訴原告所不爭執（見訴卷一第161至162頁），復有系爭房地101年8月31日買賣契約書、委託工程合約書、照片可考（見訴卷一第70至84、95至96、195至199頁），書證並經本院勘驗屬實（見訴卷一第161至162頁、審訴卷第27頁），足見反訴被告有意購買、使用系爭房地，客觀上與主觀上均非僅係出具名義擔任共有人。反訴被告提出與金革科技股份有限公司（已更名為三發地產股份有限公司）簽立委託施作車庫、牌樓、陽台外推工程之合約書，主張支出30萬元委請施作工程等語，有合約書可考（見訴卷一第193、195至199頁、訴卷二第11頁），該合約書是否真正之問題，雖經本院2次函詢未覆（見訴卷二第137、193頁），無礙於此一主觀狀態之認定。反訴原告指出買賣契約書上所留電話為反訴原告配偶鍾大慶之電話，不論當時係如反訴原告所稱鍾大慶不在場，或反訴被告所稱鍾大慶在場（見訴卷二第11頁），及反訴原告提出鍾大慶嗣後於101年1月27日委託施工之契約書（見訴卷一第146頁），均不能推翻反訴被告之前亦實地親自參與系爭房地買賣、施工交涉之上開事實，亦不能遽謂反訴被告僅係出名簽約之人頭。

(三)系爭房地之簽約金20萬元，其中15萬元係提領自反訴原告持有反訴被告之配偶鍾大杰之世華銀行000000000000號存摺帳戶內15萬元，另又於101年9月3日提領10萬元，手寫註記系爭房地乙情，為兩造所不爭執（見訴卷一第91、127頁、訴卷二第11頁），復有該銀行帳戶存摺封面（原書寫公司字樣，經立可白覆蓋）、交易明細可考（見訴卷一第97、99、122頁），堪信為真。且反訴原告於101年9月3日以上水企業行之土地銀行帳戶匯出系爭房地頭期款358萬元，同日有先

01 存入現金247萬元乙情，有該帳戶存摺交易明細可考（見訴
02 卷一第53頁），可見247萬元中係來自其他資金來源，包括
03 上開鍾大杰之世華銀行帳戶內之10萬元。觀諸該帳戶交易明
04 細，於97年7月1日有註記法拍屋錢97萬元之支出、99年4月1
05 日註記土庫房款93萬元之支出、95年12月11日、97年3月10
06 日、100年4月7日、5月10日、6月30日均有8萬元支出，後三
07 筆並註記「杰+慶」等情（見訴卷一第98至99頁），核與鍾
08 大杰、鍾大慶協議，由鍾大杰於97年間透過法拍取得德民路
09 房地，於99年由鍾大慶買受取得土庫三路房地之異動索引均
10 相符（見訴卷一第140、144頁），足見反訴原告持有鍾大杰
11 之該帳戶作為上水企業社經營管理使用，並非為鍾大慶、反
12 訴原告夫妻個人利益借用，而係作為兩造、鍾大慶、鍾大杰
13 共同投資及薪資分配之使用。此項事實之認定，不因該帳戶
14 並非長期每月均有8萬元及註記「杰+慶」而受影響。反訴原
15 告以此否認該帳戶係共同投資使用云云（見訴卷一第201
16 頁），委無可採。

17 (四)又反訴被告於101年9月3日，自其配偶鍾大杰另一之世華銀
18 行高雄分行帳號000000000000號帳戶提領50萬元後，交付反
19 訴原告乙情，為反訴原告所不爭執（見訴卷一第127頁），
20 可見上開247萬元又包括此筆50萬元。且觀諸反訴被告提出
21 原證10手寫字條照片（見訴卷一第101頁），上載「頭期款3
22 58萬，9/3匯入，芳+琦100萬、聯邦83萬、公司175萬。尾款
23 265萬，9/19匯入，小強貸款240萬」等語，雖無法提出原本
24 （見訴卷一第194頁），然與反訴原告不爭執真正性之原證1
25 2、16、19（見訴卷一第122、181頁），甚至是反訴被告提
26 出原證28之84張小紙條（見訴卷二第153至179頁），字跡相
27 似，金額與日期又與反訴原告以上水企業行之土地銀行帳戶
28 匯款給建商之事實相符，有存摺及交易明細可考（見訴卷一
29 第52至53頁），應堪採信，益徵上開50萬元係反訴被告支
30 出，並非借款。反訴原告主張僅係借貸，因反訴被告無償使
31 用系爭房地，故未請求返還云云（見訴卷一第127頁），並

01 無消費借貸合意、無償使用系爭房地合意之事證，亦與將出
02 資金額寫在紙條上交與反訴被告閱覽之常情不符，委無可
03 採。

04 (五)再者，從鍾大慶、鍾大杰共同投資，於97年間拍定德民路房
05 地、於99年間買受土庫三路房地、於101年間買受系爭房
06 地、原告按月分攤水電費、於103年間出售土庫三路房地、
07 於106年4月26日以系爭房地貸款500萬元，其中260萬元買黃
08 金、其餘240萬元分作4筆60萬元存入股票帳戶等情，有反訴
09 原告不爭執真正之原證12之通訊軟體LINE對話、原證12字
10 條、原證16字條、原證19、原證28小紙條、原證27被告簽收
11 可考（見訴卷一第108至109、122、181、194頁、訴卷二第4
12 9至61、153至179頁），足見兩造、鍾大慶、鍾大杰四人就
13 系爭房地在內等購入不動產係基於共同投資之原因，並非單
14 純借用反訴被告之名義甚明，否則根本無須向反訴被告說明
15 資金分配之必要。反訴原告稱僅係依循鍾大杰之前處理上大
16 材料行作帳之方法，每次書寫2張紙條，1張給鍾大慶、1張
17 放在龍德路之上大材料行，後者遭反訴被告擅自取走云云
18 （見訴卷一第194頁、訴卷二第215頁），與上開事證、通訊
19 軟體LINE對話不符，亦無法指出反訴被告有何機會可擅自拿
20 取，此項辯解與常情有違，委無可採。甚至鍾大慶、鍾大杰
21 於108年6月27日討論拆夥，在記載「到6/20貨款，上強付，
22 永遠沒有，貨上大算阿杰，108年6/25-6/27處理，處理好
23 了」之字條上簽名、蓋指印，有該字條與錄音暨譯文可考
24 （見訴卷一第110頁、見訴卷二第33至47頁），且互核相
25 符，原證28部分小紙條上下方空白處亦有反訴被告所稱記載
26 差額之不同筆跡（見訴卷二第171頁），可見反訴被告主張
27 係反訴原告書寫給雙方對帳等語（見訴卷二第215頁），較
28 為可採。反訴原告主張上強、上大分別其夫妻經營，與鍾大
29 杰無涉、鍾大杰僅係爭執薪資過低云云（見訴卷一第130
30 頁、訴卷二第148、183頁），難以憑採。反訴被告提出鍾大
31 杰於87年9月29日開戶之第一商業銀行帳號000000000000號帳

戶，於88年1月7日存入現金73萬元（見訴卷一第172至173頁），雖無其他佐證可認定係用於與鍾大慶間合夥或後續於88年12月29日設立登記之上水企業行營運，然上水企業行之資金及用於購買系爭房地之支出是否屬於反訴原告單獨所有，係由反訴原告負舉證責任。反訴原告徒以上水企業行登記為獨資之營利事業登記證（見訴卷一第133頁），概稱從該行土地銀行帳戶（見訴卷一第53、201頁），於101年9月3日支出系爭房地頭期款358萬元、101年9月19日支出265萬元（含101年9月18日存入以德民路房地貸款之240萬元），均屬反訴原告之出資，而否認反訴被告有出資云云（見訴卷一第131、201至202頁、訴卷二第183頁），實難憑採。

(六)反訴原告有傳送橋頭區農會帳戶存摺封面及108年2月26日還本息5,630元、32,060元之交易明細給反訴被告乙情，有存摺封面、交易明細之照片可考（見訴卷一第111至112頁），且反訴被告有於108年6月29日，在通訊軟體LINE傳送「... 芎蕉路的房貸戶頭，妳到時賴給我，我用轉帳的...」給「阿芳」（上強），對方即回傳照片（現因時間已久無法讀取）之事實，有截圖可考（見訴卷一第188頁），足見反訴被告於108年7月22日以郵局網路跨行匯出18,845元（即5,630元與32,060元合計金額37,690元之1/2）、108年8月23日、108年9月23日在郵局臨櫃匯出18,845元，至反訴原告之橋頭區農會帳戶乙情（見訴卷一第113至115頁），係受反訴原告要求。至於反訴被告嗣後停止匯款，於111年1月24日、111年2月25日、111年3月25日始又以郵局臨櫃方式及於111年4月25日、111年5月25日、111年6月27日、111年7月29日以國泰世華銀行000000000000號帳戶匯款18,589元，即反訴被告於110年查詢之貸款本息金額5,551元、31,627元，合計37,178元之1/2等情，有匯款申請書、帳戶存摺交易明細可考（見訴卷一第116至120頁），其金額不論是否正確，或反訴被告是否得如其所稱自行扣除土庫三路房地出售金額清償系爭房地貸款後之餘款（見訴卷一第170頁），均不影響反訴

01 原告確實要求反訴被告給付貸款本息、反訴被告確實曾按月
02 繳付之事實。反訴原告主張係反訴被告單方舉動、自行匯入
03 云云（見訴卷一第131頁），委無可採。

04 (七)且就鍾大杰、反訴被告之聯邦銀行北高雄分行000000000000
05 號、000000000000號股票交割帳戶乙情，有該兩筆帳戶存摺
06 交易明細及鍾大杰、反訴被告出具委託鍾大慶買賣有價證券
07 之同意書可考（見訴卷一第102、105、182至183頁），反訴
08 原告並於108年10月間，傳送通訊軟體LINE訊息「第二次貸
09 款106年4月26日500萬拿去買黃金跟股票並沒有剩錢，農會
10 本子裡有記」給反訴被告乙情，有對話截圖可考（見訴卷一
11 第108頁、訴卷二第201至207頁），可見系爭房地於106年4
12 月26日貸得500萬元中240萬元係有意分配給鍾大杰及反訴被
13 告，方匯入鍾大杰、反訴被告之帳戶，及於後續商議財產清
14 算過程時，將此事納入討論。反訴被告之聯邦銀行北高雄分
15 行帳戶雖係於104年11月23日始開戶，有交易明細可考（見
16 訴卷一第102、147頁），雖如反訴原告主張不可能用於支付
17 系爭房地於101年9月購入之價金（見訴卷一第202頁），然
18 仍可證明系爭房地當時之利益，包括貸款金額用途，均由兩
19 造、鍾大慶、鍾大杰均需。反訴原告主張該兩筆帳戶內資金
20 實質上為其所有，單純向鍾大杰及反訴被告借用帳戶，103
21 年間出售土庫三路房地後，反訴被告均未要求分配云云（見
22 訴卷一第131、203頁），均無可採。

23 (八)至於該兩筆股票交割帳戶內其餘資金究係歸屬何人之問題，
24 因105年1月12日開戶後存入之30萬元，與後續以之作為陸續
25 買進訊芯、鴻海、群創、帆宣等股票之交割款支出，又賣出
26 股票陸續取回之款項，均經反訴原告陸續於107年8月27日、
27 107年10月31日、108年4月26日提領殆罄，始將帳戶存摺交
28 還反訴被告、鍾大杰乙情，為兩造陳述在卷（見訴卷一第10
29 9、203頁），復有帳戶存摺交易明細可考（見訴卷一第10
30 4、107頁），而從反訴被告之帳戶明細墨印深淺之差異可見
31 其自108年4月26日之後，迄至110年8月間始再登印補摺（見

01 訴卷一第107頁），且鍾大慶、鍾大杰於108年6月間有合夥
02 結算，並簽立字條（見訴卷一第110頁），已如前述，則尚
03 難以反訴被告未能及時於108年4月底向反訴原告表示遭盜領
04 為由，遽謂匯入該兩筆帳戶內之土庫三路房地貸款中各60萬
05 元均非欲分配給反訴被告、鍾大杰。又是否遭鍾大慶、反訴
06 原告不法詐領（見訴卷一第109、203頁），與本件判斷無
07 關，縱反訴被告無法證明係遭盜領、所稱礙於兄弟情誼沒有
08 及時提告云云不可採（見訴卷二第13、20頁），亦無礙於本
09 院已形成反訴原告無法證明借名登記法律關係存在之心證。

10 (九)從而，從動機、訂約過程、資金來源、系爭房地使用、貸款
11 利益等事證綜合判斷，反訴原告未能證明與反訴被告間就系
12 爭房地有何借名登記契約，則反訴原告主張終止借名登記法
13 律關係，依類推適用民法第541條或適用第179條，擇一有理
14 由請求移轉系爭房地所有權1/2云云（見訴卷第50頁），洵
15 屬無據。

16 參、綜上所述，兩造登記各應有部分1/2之系爭房地，應以變價
17 分割按比例分配價金為其適當之分割方法，至於反訴原告主
18 張反訴被告之應有部分1/2係借名登記，應返還登記云云，
19 為無理由，應予駁回，爰分別判決如主文第1項、第3項所
20 示。

21 肆、本件係就分割方法與是否有借名登記法律關係為判斷，並非
22 判斷兩造或兩造配偶之兄弟間合夥事務如何清算，故本件事
23 證已臻明確，兩造其餘陳述與本件判決結果不生影響。又反
24 訴被告主張通知反訴原告到場以當事人身分接受訊問（見訴
25 卷一第194頁），反訴原告主張再次函詢三發地產股份有限
26 公司詢問反訴被告提出之委託施作合約書是否真正（見訴卷
27 二第214頁），均已無調查必要，附此敘明。

28 伍、據上論結，本件原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理
29 由，依民事訴訟法第80條之1、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日
31 民事第三庭 法 官 李俊霖

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
06 書記官 黃莉君

07 附表（兩造共有不動產，本件判決准予變價分割）：
08

編號	土地及建物坐落	面積 (平方公尺)	共有人	各共有人應 有部分
1	高雄市○○區○○ 段000000地號	131.73	洪煥琦	1/2
			賴淑嬌	1/2
2	高雄市○○區○○ 段 0000 ○ 號 (門牌號碼：高 雄市○○區○○ 路00號)	總面積： 290.61 層次面積： 一層：70.93 二層：62.46 三層：67.45 四層：60.84 五層：28.93 陽台：34.89	洪煥琦	1/2
			賴淑嬌	1/2