

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第103號

原告即反訴

被告 凌宇田

訴訟代理人 黃君介律師

被告即反訴

原告 施紫婕

訴訟代理人 林易玫律師

上當事人間返還不動產等事件，經本院於民國114年1月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣101萬3,836元，及自民國113年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、反訴被告應代反訴原告向第一商業銀行股份有限公司清償以如附表所示不動產於民國109年6月3日設定最高限額抵押權所擔保之不動產貸款之全部貸款債務餘額（含本金及利息）。
- 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事 實

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。」、「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。」民事訴訟法第259條、第260條定有明文。又上揭條文所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的

間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號判決要旨參照）。經查，本訴原告主張終止兩造間之委託關係，類推適用委任之相關規定，訴請被告返還登記於被告名下之附表所示土地及房屋（下稱系爭房地），反訴原告因此提起反訴，主張終止反訴被告委任反訴原告以系爭不動產向訴外人第一商業銀行（下稱第一銀行）借貸新臺幣（下同）1,320萬元貸款後，交由反訴被告使用之委任契約，而訴請反訴被告返還反訴原告支出之必要費用，核其攻擊防禦方法及標的相牽連，且係得行同種訴訟程序，並非專屬他法院管轄，審判資料及事實關係密切，具有共通性及牽連性，堪認本訴與反訴間有牽連關係，是被告利用本訴程序反訴請求原告上開部分，應予准許。

貳、本訴部分：

一、原告起訴主張：

（一）系爭房地原為原告所有，於民國102年間購置系爭房地時曾向第一商業銀行申請抵押貸款，惟因利息相對現在較高，被告為原告友人，兩造彼此互相信賴，原告亦曾借予被告金錢償還其自身信用貸款，是兩造乃口頭約定原告將系爭房地所有權移轉登記予被告，由被告以系爭房地重新向銀行申貸以換取較低利息，復於109年6月3日以買賣為登記原因，將系爭房地所有權移轉登記予被告，原告並以新貸款償還原貸款而降低每月支出。

（二）系爭房地以被告名義重新申貸之貸款餘額及貸款匯入之第一銀行左營分行帳戶（帳號：000-00-000000號）（下稱系爭帳戶），均由原告全權提領及管領，且均係由原告或以

01 公司名義、或以個人名義轉帳至系爭帳戶中繳納每月利
02 息。系爭房地移轉登記予被告之相關規費、火災保險、後
03 續房屋稅及地價稅等相關支出，亦均由原告單獨支出，且
04 系爭房地自始至終均未交由被告使用，一切整修或維持事
05 宜均為原告自行處理，是兩造合意借名登記系爭房地於被
06 告名下，被告僅為出名人，並無任何實質支出或取得之行
07 為。兩造間成立借名登記契約關係，應可適用民法委任之
08 相關規定，原告前請求被告移轉並返還系爭房地未果，被
09 告更以系爭房地所有權人自居，無視於兩造間借名登記關
10 係之事實，原告爰以本件起訴狀繕本送達為終止借名登記
11 關係之通知，並依民法第529條、類推適用民法第549條規
12 定請求被告應將系爭房地移轉登記予原告所有等語。並聲
13 明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

14 二、被告則以：

15 (一)兩造原為情侶，原告為討好被告而同意贈與系爭房地，惟
16 為降低自身經濟負擔，原告要求系爭房地要以買賣作為移
17 轉系爭房地所有權之理由，原告並委任被告將系爭房地向
18 銀行再行抵押貸款後，將貸得之金額交由原告使用，被告
19 因著情侶間信任關係遂允諾。嗣後，被告於109年1月初依
20 原告指示，將原告存入被告所有之永豐銀行帳戶中之250
21 萬元，作為依據買賣契約之頭期款，並向第一銀行貸款1,
22 100萬元，且以系爭房地設定最高限額擔保抵押權。

23 (二)期間，被告曾多次向原告索取系爭房地之權狀，但均遭原
24 告以各種理由搪塞，被告遂於109年12月7日申請補發，爾
25 後，系爭房地雖有動工裝潢，但因新冠疫情影響，導致裝
26 潢進度落後，被告請求原告將系爭房地買回或出售以利房
27 貸結清，但原告均未回應。

28 (三)原告雖主張稅金、過戶費用及水電費為其支付，然此係因
29 原告承諾要無償將系爭房地贈與予被告，所以此部分費用
30 亦應由原告支出，原告所提事證不足證明兩造間之就系爭
31 房地之法律關係為借名登記等語置辯，並聲明：原告之訴

01 駁回。

02 三、兩造不爭執事項（見卷三第112頁至第113頁）

03 (一)兩造前為男女朋友，交往期間自108年底至110年底。

04 (二)系爭房地於民國109年4月16日，以買賣為由自原告移轉
05 登記至被告名下。

06 (三)系爭房地之第一期簽約款30萬元及第二期用印款170萬
07 元，均是由原告支付。

08 (四)被告於109年4月10日，以系爭房地向第一銀行辦理最高
09 限額抵押權，擔保1100萬元貸款（下稱系爭貸款），借款
10 期日是從109年6月9日至139年6月9日，撥款日期則為10
11 9年6月9日，撥款的帳號是系爭帳戶，系爭帳戶同時也
12 是還款帳戶，而該帳戶存摺、提款卡本是由原告保管持有
13 中，但被告後來有因遺失向原銀行申請補發存摺、提款
14 卡，之後就改由被告持有，另每月貸款本息則是由原告繳
15 納至111年11月。

16 (五)系爭貸款迄今均未轉貸或增貸。

17 (六)系爭房地兩造均未使用居住，該房地現正裝修中，裝修費
18 用均由原告支付。

19 四、本件本訴爭點：

20 (一)系爭不動產之真正所有權人係何人？兩造間就系爭不動產
21 有無借名登記契約存在？

22 (二)原告得否以借名登記契約業經終止為由，請求被告將系爭
23 不動產之所有權移轉登記予原告？

24 五、得心證之理由

25 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之，民法第767條第1項前段定有明文。次按當事人主張有
27 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
28 277條前段亦定有明文。又按稱借名登記者，謂當事人約
29 定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、
30 使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名
31 人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借

01 名登記契約。再按不動產物權經登記者，推定登記權利人
02 適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。關於土
03 地登記，係主管機關適用相關土地登記法令而辦理者，依
04 高度蓋然性之經驗法則，其完成登記之內容通常可推認為
05 真實，即所謂表現證明。因此，否認登記內容所示權利之
06 人，應主張並證明該項登記內容係由於其他原因事實所作
07 成，以排除上開經驗法則之適用（最高法院100年度台上
08 字第387號裁判意旨可參）。蓋不動產登記當事人名義之
09 原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實
10 負舉證責任。在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如
11 無書面契約等直接證據以供證明，雖非不得由何人出資、
12 何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係
13 證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借
14 名登記關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定
15 事實職權行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果
16 以為判斷，且須合於論理、經驗及證據法則（最高法院11
17 1年度台上字第1273號、111年度台上字第383號判決意旨
18 參照）。

19 (二)經查：

20 (1)查系爭房地之第一期簽約款30萬元及第二期用印款170
21 萬元，均是由原告支付，且被告於109年4月10日，以系
22 爭房地辦理貸款後，撥款帳戶原先均是由原告保管持有
23 中，且原告持續支付每月貸款本息至111年11月止始改
24 由被告支付，又系爭房地兩造均未使用居住，該房地現
25 正裝修中，裝修費用均由原告支付等情，為兩造所不爭
26 執在卷【見不爭執事項(二)(三)(四)(六)、見卷三第112頁至第1
27 13頁】，又系爭房地移轉登記後之地價稅、房屋稅及保
28 險費亦均由原告支付等情，有111年房屋稅繳款書、水
29 費通知單、保險費等在卷可參，且為被告不否認在卷
30 （見卷一第41頁至第47頁、卷二第52頁至第53頁），足
31 證系爭房地相關稅費支出及管理維護費用等均係由原告

01 支付，且被告未曾就系爭房地為使用收益等情，應堪認
02 定。復據證人方月秋於審理中證稱：是原告拜託方清
03 輝，方清輝即其兄再請伊來處理系爭房地之過戶事宜，
04 辦理過戶文件、所需費用、代書費、印章等也都是原告
05 支付及提供的，原告也曾詢問過伊借名登記需要甚麼條
06 件，等系爭房地過戶後，伊是將系爭房地權狀交給原
07 告，而2、3年前兩造又要將系爭房地過戶回原告名下，
08 伊曾連絡過被告並告知原告委託伊將系爭房地過戶回原
09 告名下，想問被告何時有空要將文件拿去給她蓋章並請
10 被告提供印鑑證明，被告提及系爭房地價值不只多少
11 錢，要過戶回去原告要有補償等語在卷（見卷二161頁
12 至第167頁），益見系爭房地過戶程序費用、所需證件
13 及印章等均由原告代為處理，被告均置身事外而顯與一
14 般房地買賣程序迥異，況當證人向被告提及原告欲將系
15 爭房地再次過戶回其名下時，被告亦未表示反對之意而
16 僅是爭執需有賠償費用等情，更證被告主觀上知悉系爭
17 房地非其所有甚明，否則怎會不立即爭執系爭房地所有
18 權歸屬而僅提及補償問題？況系爭房地倘真為被告所
19 有，除以不動產登記以其名義外，系爭房地之使用收益
20 且支付相關維護費用，亦均應由被告為之始符常情，然
21 被告非但未曾為之，反以系爭房地向第一銀行貸款，並
22 將該筆貸款交由原告使用，再由原告支付該筆房貸利
23 息，房屋裝修費用亦是由原告負擔，足徵系爭房地之管
24 理、使用方式，均係依照原告意思為之，是另勾稽上開
25 證人之證述，系爭房地應為原告借名登記在被告名下乙
26 情，應堪認定。

27 (2)至被告雖抗辯系爭房地係原告贈與，原告並表示要清償
28 貸款本息及裝修房屋後，才交由被告云云，然此為原告
29 所否認在卷，被告亦就有何贈與契約及延後移轉占有等
30 情，除空言指稱外，其他可佐證等證據均付之闕如，自
31 難認其抗辯可採。

01 (3)又原告主張以起訴狀向被告為終止兩造間借名登記關係
02 之意思表示，並已於112年4月27日送達予被告，此有送
03 達證書可稽（見卷一第99頁），是以，兩造間就系爭房
04 地之借名登記關係業已終止，惟被告仍登記為系爭房地
05 之所有權人，自屬無法律上原因而受利益，致原告受損
06 害。則原告終止系爭借名登記法律關係，並類推適用民
07 法第541條第2項及第179條規定，請求被告應將系爭房
08 地所有權移轉登記予原告，核屬有據。

09 六、綜上所述，原告本於終止借名登記契約後之法律關係，類推
10 適用民法第541條第2項及第179條規定，請求被告將系爭房
11 地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

12 參、反訴部分

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，此
15 觀民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定甚明。查反訴原告
16 起訴後，變更訴之聲明為(一)反訴被告應給付反訴原告101萬
17 3,836元，及自訴狀送達翌日起，按週年利率百分之5計算之
18 利息，(二)反訴被告應向訴外人第一銀行清償系爭房地擔保債
19 權餘額（含本金及利息）（見卷三第106頁至第107頁），核
20 與前揭法條規定相符，應予准許。

21 二、反訴原告主張：(一)兩造前為男女朋友，反訴被告因有資金需
22 求，遂委任反訴原告向第一銀行辦理系爭貸款，並將該筆貸
23 款交由反訴被告使用，且於109年6月3日以系爭房地設定最
24 高限額抵押權，擔保上開債權（下稱系爭委任契約）。(二)反
25 訴被告自109年6月起，均有按月支付系爭貸款利息，直至11
26 1年12月起，因兩造感情生變且涉訟，遂由反訴原告於該月
27 起按月支付系爭貸款利息，迄今已繳納共100萬2,830元【計
28 算式：（111年12月至112年5月：4萬2,500元×6）＋（112年
29 6月至113年5月：4萬3,790元×12）＋（113年6月至同年10
30 月：4萬4,470元×5）＝100萬2830元】，復反訴原告亦已支
31 付112年、113年房屋稅各2,720元及保險費各2,783元，是前

開系爭房屋各項因委任契約所生之必要費用共101萬3,836元（計算式：100萬2,830元+2720元×2+2783元×2=101萬3,836元），又系爭貸款尚未完全清償完畢，合先敘明。(三)現因兩造已終止系爭委任契約，是反訴原告爰依民法第528條及同法第546條第1項及第2項委任法律關係，請求反訴被告返還其支出必要費用，及代其清償其負擔之必要債務而提起反訴等情。並聲明(一)反訴被告應給付反訴原告101萬3,836元，及自訴狀送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息，(二)反訴被告應向第一銀行清償系爭房地擔保債權餘額（含本金及利息）。

三、反訴被告則以：對於系爭委任契約已終止及反訴原告訴之聲明(一)所列舉各項費用均不爭執，又訴之聲明(二)之請求權基礎即民法第546條第2項雖規定未至清償期部分，反訴被告亦不主張，因系爭房地之真正所有權人為反訴被告，即使系爭貸款尚未至清償期，反訴被告仍願意償還等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見卷三第113頁）

(一)反訴原告自111年12月迄今已為系爭房地支付系爭貸款共支付100萬2,830元、系爭房地112年、113年房屋稅各2,720元、系爭房地112年、113年保險費各2,783元，以上各項共計101萬3,836元。

(二)兩造間就反訴被告委任反訴原告以系爭房地代為向第一銀行借貸系爭貸款，並將該筆貸款交由反訴被告使用之委任契約已合意終止，雖系爭貸款尚未至清償期，反訴被告仍願意清償反訴原告因本件委任契約所生之必要債務。

五、法院之判斷

(一)反訴原告自111年12月起即按月支付系爭貸款之利息，復支付系爭房地112年、113年房屋稅及保險費，且系爭貸款尚未清償完畢，其上之第一銀行之最高限額抵押權尚未塗銷等情，有系爭房地土地謄本、112年及113年房屋稅款書、兆豐產物保險股份有限公司繳款單、第一銀行攤還及

01 收息紀錄查詢單、系爭帳戶交易明細（見卷二第353頁至
02 第356頁、卷三第31頁），且為反訴被告所不否認在卷
03 （見卷三第105頁至第107頁），應堪認定。

04 (二)復按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任人以
05 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民
06 法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。未接受任
07 人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，
08 並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明文。查
09 本件兩造既已終止雙方間之系爭委任契約（見卷三第106
10 頁），反訴被告自應依民法第546條第1項規定，給付反訴
11 原告因系爭委任契約而支出之必要費用，反訴原告此部份
12 請求為有理由，應予准許。

13 (三)又按「受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求
14 委任人代其清償，未至清償期者，得請求委任人提出相當
15 擔保。」，民法第546條第2項亦有明定。反訴原告另以系
16 爭房地為擔保以供反訴被告向第一銀行借款，而使反訴原
17 告對第一銀行負擔借款債務，是反訴原告請求反訴被告應
18 向第一銀行清償借款餘額及所生之利息，依前揭法條規
19 定，應認為有理由。惟本院審酌以系爭房地為擔保向第一
20 銀行借款之債務餘額會因分期陸續清償而減少金額，並因
21 時間經過而產生利息，其金額須至清償當日結算始能確
22 定，故於主文僅命反訴被告應清償系爭房地為擔保所借款
23 項全部債務餘額及利息等全部債務，而不確定其金額，附
24 此敘明。

25 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
27 債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
29 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
30 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條
31 第1項、第203條分別規定甚明。故反訴原告就反訴被告應

給付必要費用部份，主張自民事反訴起訴狀繕本送達翌日即113年10月17日（見卷二第321頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，反訴原告主張兩造系爭委任契約關係業已終止，因而請求反訴被告應給付反訴原告101萬3,836元，及自113年10月17日起，按週年利率百分之5計算之利息，及反訴被告應向第一銀行清償系爭房地擔保債權餘額（含本金及利息）等節，均應認為有理由，應予准許。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
民事第二庭 法 官 楊景婷

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
書記官 黃雅慧

附表：

編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人
1	高雄市	○○區	○○○	000-000	84.00	全部	施紫婕

編號	建號	坐落基地	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	0000	高雄市○○區○○	高雄市○○區○○	加強磚造3層	1層：37.97 2層：84.55 3層：84.55	全部	施紫婕

(續上頁)

01

		○段0000 000地號	○路00○ 0號		騎樓：15.39 總面積： 222.46		
--	--	-----------------	-------------	--	----------------------------	--	--