臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第355號

原告　即
反訴被告　　藍予楦
000000000000000000
訴訟代理人　蔡育欣律師
被告　即
反訴原告　　林王郁茹
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　吳建勛律師
　　梁宗憲律師

上當事人間請求塗銷預告登記等事件，經本院於民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

反訴被告應將如附表一所示之不動產所有權移轉登記予反訴原告。

反訴原告之假執行請求駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又該條項所稱之「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號民事裁定意旨參照）。經查，原告請求被告應將如附表一所示之房地（以下稱系爭房地），於高雄市政府地政局楠梓地政事務所所為如附表二所示之預告登記（下稱系爭預告登記）予以塗銷，然此為被告所拒絕，反而主張被告係借名登記系爭房地予原告，並據此提起反訴，請求原告應將系爭房地所有權移轉登記予被告。經核反訴訴訟標的與本訴訴訟標的及其攻擊防禦方法間，在事實上關係密切，且證據資料有其共通性。被告提起反訴，揆諸前開說明，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告即反訴被告（以下簡稱原告）主張：

㈠原告所有之系爭房地，於民國110年1月8日經登記權利人為被告、義務人為原告，內容為「所有權移轉登記請求權」之系爭預告登記，原告於113年6月25日調閱系爭房地登記謄本後始知此情，然被告為原告配偶之母，兩造間無債權債務關係，被告對系爭房地並無任何所有權移轉請求權得為主張，又系爭預告登記之預告登記同意書非原告親簽，雖辦理系爭預告登記所用之印鑑、身分證、印鑑證明（下稱系爭資料）為真正，但非原告交付，原告也未授權第三人代為簽署或辦理系爭預告登記，應是原告配偶林祐任竊取系爭資料後交付被告或辦理系爭預告登記代理人林威任所致，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭預告登記等語。

㈡至於被告所稱兩造間有借名登記契約，由被告將系爭房地登記於原告名下部分，原告否認之。查系爭房地購入緣由，係原告於被告當時工作場所即高雄市○○區○○街00號（下稱系爭前工廠）附近，發現系爭房地張貼出售廣告，與林祐任商議後決議購入，並以自己名義申辦貸款，因被告體恤原告辛勞而願意代為繳納頭期款，原告始同意出借系爭房地供作

訴外人大青企業股份有限公司（下稱大青公司）經營成衣製造工廠，且系爭房地貸款亦是原告繳納，係林祐任從其收入中每月存入新臺幣（下同）3萬元不等現金至原告玉山銀行北高雄分行帳號：00000000000000號（下稱系爭玉山銀行帳戶），原告則負責家中其他開銷，系爭房地之裝潢費用也是原告向其母鍾敏貞商借，是被告主張之借名登記關係非事實。

㈢並聲明：

1.本訴部分：被告應將系爭預告登記予以塗銷。

2.反訴部分：反訴原告之訴駁回。

二、被告即反訴原告（以下簡稱被告）主張：

㈠被告為大青公司之負責人，經營衣物製造及買賣等事業多年，林祐任為被告之長子，亦協助被告經營上開事業，原告則從未參與上開事業經營。大青公司本以租賃方式取得系爭前工廠作為生產場所，惟被告於107年底購入系爭房地供作大青公司廠房使用，然慮及自身年事已高，申辦貸款不易，三名子女即林祐任、林威任、林軍任各因名下已有房產、擬於婚後自行購屋、信用問題等，無法適用較低利率之首購貸款或無法辦理貸款，遂徵得原告同意，借用原告名義購買系爭房地並申辦貸款；兩造並約定購屋自備款及貸款本息均由被告出資給付，房屋過戶後需逕交付被告管理作為大青公司生產廠房使用，相關房地稅費、水電支出由被告自行處理，日後貸款清償完畢或被告有需要時，原告應隨時將系爭房地移轉登記為被告所有。

㈡兩造就上開內容合意約定後，即由原告偕同出面簽訂買賣契約並辦理貸款，自備款及貸款均由被告繳納，而系爭房地自購買後即實際由被告占有、管理、使用即作為大青公司廠房迄今，且系爭房地內亦放置相關縫紉機具，由該公司員工至現場生產使用，嗣於109年底被告為保全其將來借名登記關係終止後之系爭房地返還請求權，透過林祐任取得原告同意後，由原告親自交付系爭資料予林祐任，再交由被告持以辦

理系爭預告登記，故原告稱其事後始知有系爭預告登記等語，並非事實。兩造就系爭房地既有借名登記法律關係存在，且原告已同意並授權他人辦理系爭預告登記，原告請求塗銷系爭預告登記為無理由。

㈢系爭房地既係被告全額出資並繳付貸款本息購買，並借名登記於原告名下，購買以來均由被告自行管理，供所經營之大青公司作廠房使用收益，兩造間存在借名登記關係。爰依民法委任法律關係之規定，以反訴起訴狀繕本之送達，終止兩造間就系爭房地之借名登記關係，並依民法第179條規定及類推適用民法第541條第2項規定，請求原告系爭房地所有權移轉登記予被告等語。

㈣並聲明：

1.本訴部分：原告之訴駁回。

2.反訴部分：

①反訴被告應將系爭房地所有權移轉登記予反訴原告。

②反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項：（卷三第434頁至第435頁）

㈠系爭房地於108年4月24日以買賣為原因登記為原告所有。

㈡系爭房地於110年1月18日由被告以保全系爭房地所有權移轉請求權，辦理系爭預告登記。

㈢辦理系爭預告登記所檢附之原告身分證、印鑑及印鑑證明形式上真正，惟系爭預告登記之同意書上「立同意書人」簽名非原告所為。

㈣系爭房地之頭期款為被告所支付。

㈤被證2即匯款申請書、被證3即林軍任所有中國信託銀行帳戶（帳號：000000000000號）（以下稱系爭林軍任中信銀行帳戶）存款交易明細形式上真正。

㈥系爭玉山銀行帳戶係用以繳付系爭房地貸款之帳戶。

㈦系爭房地現況照片（被證5）、被告與證人黃香蘭間之Line對話紀錄（被證6）及系爭房地113年及114年房屋稅及地價稅之繳款書（被證7）形式上真正。

四、得心證之理由：

㈠兩造為婆媳關係，系爭房地以買賣為原因登記為原告所有，於109年11月3日被告以保全系爭房地所有權移轉之請求權為由，辦理系爭預告登記，另辦理時已檢附系爭資料等情，為兩造所不爭執，並有系爭房地登記謄本、高雄市政府地政局楠梓地政事務所113年9月12日函覆之系爭預告登記申辦資料在卷可參（卷一第11頁至第15頁、第39頁至第51頁），是此部分之事實，堪以認定。

㈡原告起訴主張伊未同意或授權被告辦理系爭預告登記，且被告對系爭房地亦無任何所有權移轉請求權，此為被告所否認，並辯稱伊始為系爭房地所有權人，僅係借名登記予原告等語。是以，本件主要爭點厥為：⑴兩造間就系爭房地有無成立借名登記契約？⑵原告有無同意或授權被告辦理系爭預告登記？茲論述如下：

⑴按借名契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約。故在其內部關係上，借名人為該借名財產之所有人，出名人對之並無使用收益之權。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院112年度台上字第894號判決可參）。而在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之（最高法院111年度台上字第1333號判決可參）。另不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。被告主張其與原告就系爭房地成立借名登記契約，為原告所否認，依上開說明，應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。經查：

1.被告抗辯系爭房地由其出資購買，僅借名登記於原告名下，

除頭期款179萬元由被告所出為兩造不爭執外【見不爭執事項㈣】，後續貸款亦由其以自己姓名，或以其子女林祐任、林軍任存入系爭玉山銀行帳戶繳納等情，有匯款申請書、系爭林軍任所有中信銀行帳戶111年11月至113年11月之存款交易明細在卷可參（卷二第29頁至70頁），又據證人林祐任證稱：當時是在宏光街租場所營業，那個地方是勉強使用，房東也逐年漲租金，伊跟被告商量說是不是在小港再找一間適合當工廠的場所，也有拜託員工黃香蘭他們小港在地人去找，108年時，黃香蘭有看到一間在安和街房子要出售，伊就過去看，但覺得不適合，但剛好隔壁也有間房子即系爭房地貼出售廣告，伊就找房仲來介紹後覺得很適合，回去跟被告商量，被告也覺得適合，伊就去找房仲議價後把系爭房地買下來，但因為被告年事已高，銀行不給貸款，伊的信用不良，就決定登記在原告名下，而購屋的款項都是被告用現金支付或是轉帳到系爭玉山銀行帳戶，至貸款雖然是原告姓名，但均是被告寫提款單後由伊去農會提款，提款後再連同伊自己向原告的借款共3萬元，按月匯入系爭玉山銀行帳戶以便支付貸款，而系爭房地購入後均是供作大青公司使用等語（卷三第181頁至第183頁），足徵被告抗辯系爭房地係由其全額出資購買及繳納後續房貸費用等情，應堪採信，至原告雖主張林祐任匯入3萬元至系爭玉山銀行帳戶，係基於夫妻間就各項費用約定，而以此方式匯入林祐任本該承擔之生活費作為繳納房貸使用云云，惟觀諸系爭玉山銀行帳戶歷年存款交易明細，除林祐任匯入款項外，尚有數筆是由被告自行匯入，另有數十筆係由林軍任以系爭林軍任中信帳戶跨行轉帳匯入，並標註「小港房貸」等情，有系爭玉山銀行帳戶存款交易明細、匯款單、系爭林軍任中信銀行帳戶存款交易明細在卷可參（卷二第29頁、第45頁至69頁、卷三第133頁至第136頁、第201頁），而與原告主張按月均係林祐任匯入款項乙節明顯不符，亦難解釋被告或是林軍任為何需代替林祐任匯入其個人家庭生活費用，且每次匯款均特別標註是為

「小港房貸」，足見被告或是林軍任均是為支付系爭房地貸款始按月匯入款項至系爭玉山銀行帳戶乙節為真，原告此部份主張顯與事證有別，洵無可採。

2. 又據證人黃香蘭證稱：伊在大青公司工作10幾年了，被告跟林祐任都是伊老闆，系爭房地是伊現在工作的地方，在此之前，伊是在宏光街上班，後來宏光街租期到了要漲價，伊就跟林祐任說這樣不划算，林祐任就拜託伊去找房子，伊先在小港區找了一間房子，林祐任去看了之後覺得不適合，但隔壁房子即系爭房地有人推門出來，林祐任就去看，看了之後覺得系爭房地比較適合，他就要伊還有其他員工一起過去看看，大家看完之後都覺得很適合，林祐任他們就買下來，公司就搬過去系爭房地迄今，在系爭房地上班時，被告跟林祐任都會過來，這6年間伊只有看過原告不超過5次，卷附照片就是現在公司的樣子等語（卷三第177頁至第180頁），核與證人林祐任證述相符，復有堆滿成衣、裁縫機、工作檯等即系爭房地現況照片在卷可參（卷三第91頁至第95頁），足見被告辯稱購入目的係為供大青公司製衣使用為真，又原告雖曾提出數個月電費收據（卷三第143頁至第151頁），惟未見系爭房地稅賦及其他費用單據，反之被告主張繳納系爭房地各項稅賦、水電費用，均提出前開各單據為證（卷三第103頁至第126頁），顯見被告就系爭房地確有多年不間斷管理之事實，堪認其始為系爭房地實際管理使用收益者，而原告雖為系爭房地登記名義人，對於系爭房地如何使用、管理、收益均未參與，顯與一般人關心自身財產之情況有異，是被告所為核與借名登記契約係由借名人自己管理收益借名登記物之常態相符，其抗辯兩造就系爭房地有借名登記關係存在，應屬可採。

3. 原告又主張系爭房地裝潢費用為伊支付，並以其母即證人鍾敏貞證述為據云云，然證人鍾敏貞縱證稱：伊於109年3月份曾借30萬元讓原告及林祐任整修房子，是用匯款方式匯至原告帳戶等語在卷（卷三第174頁至第175頁），惟匯款目的所

在多有，縱證人鍾敏貞曾匯款30萬元予原告，在無其他佐證下，亦難僅此即推斷原告曾支付系爭房地裝潢費用為真，此外，原告又未再舉任何裝潢單據以證其說，自難憑此即對原告為有利之認定，是原告此部分主張顯屬無據，尚難採憑。

4.綜上，被告就系爭房地係基於為自己買受、使用、管理、處分系爭房地之目的而出資購買，應堪認定，至原告主張系爭房地為其出資購買，並無與被告成立借名登記契約云云，則無可取，業如前述。準此，被告主張兩造間就系爭房地成立借名登記契約等語，應係實情，洵堪採信。

⑵原告有無同意或授權被告辦理系爭預告登記？

1.按聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，土地法第79條之1第1項、第2項定有明文。又申請預告登記，固得由權利人單獨為之，然依土地法第79條之1第1項及土地登記規則第41條第10項規定，應由權利人提出登記名義人之同意書，附具其印鑑證明書。又按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」民事訴訟法第277條前段定有明文。

2.查訴外人林威任於109年11月3日持系爭同意書、原告之印鑑證明、印鑑章、兩造之身分證正反面影本，至高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下稱楠梓地政事務所）就系爭房地辦理系爭預告登記，此情為兩造所不爭執，並經本院調閱系爭預告登記資料核閱無訛（卷一第39頁至第51頁）。原告雖否認其有同意或授權被告辦理系爭預告登記，惟查：

①辦理系爭預告登記所檢附之原告身分證、印鑑及印鑑證明形式上真正，為原告所不爭執【見不爭執事項㈢】，而印鑑證明則須由原告親自辦理，原告身分證、印鑑亦均屬個人重要私密資料，若未經原告同意，實難想像林威任要如何一次性

取得前開重要文件？又衡諸常情，林威任與兩造均為近親，而辦理系爭預告登記對其自身並無利益，應無甘冒偽造文書罪嫌、未經原告授權即代為辦理系爭預告登記之理，故原告主張從未授權或同意被告代為辦理系爭預告登記是否屬實，已非無疑。

②原告又主張系爭資料恐係由林祐任竊取後交付予被告或林威任使用，伊從未交付云云，惟原告對此未為任何舉證，其主張已難認有據，另據證人林祐任證稱：伊有聽被告說過系爭房地要辦理系爭預告登記，也記得有跟原告說過這件事情，但伊已經忘記當時的情形等語在卷（卷三第183頁至第184頁），堪認兩造間確實曾就系爭房地辦理系爭預告登記乙節，由證人林祐任向原告告知此事為真，亦與被告抗辯係透過林祐任取得原告同意等情相符，基此，被告抗辯原告同意並授權辦理系爭預告登記乙情，應屬可採。

③原告雖另主張：印鑑證明是為出售系爭房地始前去申請，當時曾詢問過仲介，得知需要申請印鑑證明始前往申請，故原告非為系爭預告登記而辦理印鑑證明云云，惟依一般委託出售不動產情形，僅在諮詢仲介階段根本無需出具印鑑證明，縱原告對此有所疑惑，大可詢問他人而非隨即親自撥空前往戶政事務所辦理印鑑證明，是其主張顯悖於常情，委無足採，況原告就此亦未提出任何曾委託仲介出售系爭房地，或曾有房仲要求其出具印鑑證明等為舉證，是原告上開主張要無所據，自難採信，至系爭預告登記同意書雖非原告親簽，惟在原告無法證明系爭資料係遭林祐任竊取或未經其同意而交付他人下，應可認林威任已得原告授權而代理其簽署該份同意書，而難僅依此反推系爭預告登記未經原告同意或授權甚明，是原告此部分主張亦屬無據，不予採信。

⑶綜上，兩造間就系爭房地存有借名登記關係，且原告就系爭預告登記已同意及授權乙節均經認定如前，被告抗辯系爭預告登記之原因為保全其借名登記返還請求權而辦理，如附表二所示系爭房地所為之預告登記，因委任事務之性質不能消

滅，被告自得繼續保有系爭預告登記，即屬有據，基此，原告雖為系爭房地之登記所有權人，就上開原因所辦理之系爭預告登記，自有容忍之義務，是原告依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告登記為無理由，應予駁回。

㈢被告依民法第179條規定及類推適用民法第541條第2項規定，反訴請求原告將系爭房地所有權移轉登記予之有無理由？

⑴按不動產之借名契約關係倘經終止，借名人基於終止借名登記契約後之返還請求權，自得訴請他方為不動產所有權之移轉登記。查兩造間就系爭房地成立借名登記契約關係，已經本院認定如前，是被告反訴請求終止兩造間之借名登記契約，並類推適用委任法律關係，請求原告返還系爭房地，自屬有據。

⑵至被告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟得宣告假執行之判決，以適於執行者為限。復按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。上開法條既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，故命原告將系爭房地所有權移轉登記予被告之判決，須自判決確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行。從而，本件被告反訴假執行之聲請，於法未合，應予駁回。

五、綜上所述，原告請求被告將系爭房地如附表二所示之系爭預告登記予以塗銷為無理由，應予駁回。被告依民法第179條規定及類推適用民法第541條第2項規定提起反訴，請求原告將系爭房地所有權移轉登記予被告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之本訴為無理由，被告之反訴為有理

由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　26　　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　　12　　月　　26　　日

書記官　　黃雅慧

附表一

編號	不動產明細
1	坐落於高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（權利範圍4/20）
2	坐落上開土地之同段0000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○街00號）

附表二

編號	不動產標示	登記事項
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	1.登記日期：108年4月24日 2.登記原因：買賣 3.原因發生日期：108年2月15日 4.所有權人：藍予楦 5.權利範圍：20分之4 6.權狀字號：108前狀字第4851號 7.其他登記事項：（限制登記事項）110年1月7日楠前登字第110號，預告登記請求權人：林王郁茹；內容：所有權移轉之請求權，義務人：藍予楦，限制範圍：20分之4，110年1月8日登記。

2	高雄市○○區○○段○○段0000○號（門牌號碼高雄市○○區○○街00號）	1.登記日期：108年4月24日 2.登記原因：買賣 3.原因發生日期：108年2月15日 4.所有權人：藍予楦 5.權利範圍：全部 6.權狀字號：108前建字第3876號 7.其他登記事項：（限制登記事項）110年1月7日楠前登字第110號，預告登記請求權人：林王郁茹；內容：所有權移轉之請求權，義務人：藍予楦，限制範圍：全部，110年1月8日登記。