

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第97號

上訴人 賴淑嬌
訴訟代理人 黃如流律師
黃宥維律師
被上訴人 洪煥琦
0000000000000000
訴訟代理人 趙家光律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年6月17日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第489號第一審判決提起上訴，本院於113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、原審本訴部分：

(一)被上訴人起訴主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段1282建號即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下合稱系爭房地），應有部分各2分之1，並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。聲明：系爭房地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分2分之1比例分配。

(二)上訴人則以：被上訴人就系爭房地應有部分2分之1，係上訴人借用被上訴人名義登記，被上訴人應返還登記上訴人等語置辯。

二、原審反訴部分：

(一)上訴人主張：被上訴人係上訴人之妯娌，系爭房地係上訴人於民國000年0月間出資購買，並將應有部分2分之1借名登記在被上訴人名下。被上訴人就系爭房地僅支付新台幣（下

01 同) 50萬元，惟該50萬元係上訴人向被上訴人借款，其餘買
02 賣價款及房貸本息均係由上訴人獨資設立之上水企業行及上
03 訴人本人所支付。又系爭房地目前由兩造家庭共同使用，上
04 訴人原念及被上訴人及其配偶鍾大杰為親人，雙方相處融
05 洽，且上訴人配偶鍾大慶向來對被上訴人一家照顧有加，故
06 未向被上訴人收取房租，惟鍾大慶與鍾大杰於108年6月27日
07 發生衝突，致兩造家庭之親情破裂，上訴人乃向被上訴人要
08 求給付系爭房地貸款本息租金之半數、火險費及水電費之半
09 數。系爭房地確實為上訴人所管理、使用、收益。爰以反訴
10 起訴狀之繕本送達被上訴人作為終止兩造間借名登記契約之
11 意思表示，並類推適用民法第541條或依第179條規定擇一請
12 求，聲明：被上訴人應將系爭房地應有部分2分之1移轉登記
13 返還予上訴人。

14 (二)被上訴人則以：系爭房地為兩造合資購買，登記為兩造共有
15 應有部分各2分之1，兩造間就系爭房地並無借名登記關係等
16 語，資為抗辯。

17 三、原審就本訴部分，判決命兩造共有之系爭房地變價分割，所
18 得價金按兩造應有部分各2分之1比例分配，就反訴部分為上
19 訴人敗訴之判決。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，於本院
20 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁
21 回。(三)被上訴人應將系爭房地應有部分2分之1移轉登記返
22 還上訴人。被上訴人則聲明：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項：

24 (一)被上訴人係上訴人配偶鍾大慶之弟弟鍾大杰之太太。

25 (二)系爭房地於民國000年0月間購入，由被上訴人與金革科技股
26 份有限公司(已更名為三發地產股份有限公司，下稱三發地
27 產公司)簽約，並在買賣契約書上留下鍾大慶之行動電話門
28 號。

29 (三)系爭房地買賣契約記載房屋價款565萬元、土地價款1050萬
30 元，兩筆合計1,615萬元。簽約金20萬元、頭期款358萬元、
31 尾款265萬元、貸款1,000萬元，合計支出1,643萬元。

- 01 (四)系爭房地之簽約金20萬元，其中15萬元係上訴人於101年8月
02 31日，自保管鍾大杰世華銀行000000000000號存摺帳戶提
03 領。上訴人又於101年9月3日提領10萬元。
- 04 (五)被上訴人自鍾大杰世華銀行高雄分行帳號000000000000號帳
05 戶提領50萬元現金，交付上訴人。
- 06 (六)上訴人於101年9月3日，將現金247萬元存入上水企業行之臺
07 灣土地銀行000000000000號帳戶，匯款支出頭期款358萬
08 元。復於101年9月18日存入現金240萬元，於101年9月19日
09 轉帳支付265萬元。
- 10 (七)1,000萬元貸款係向高雄市橋頭區農會（下稱橋頭農會）設
11 定最高限額抵押權後，由上訴人於101年9月26日匯給三發地
12 產股份有限公司，利息部分由上訴人以橋頭農會帳號000000
13 000號帳戶支付迄今。
- 14 (八)被上訴人於108年7月22日以郵局網路跨行匯出18,845元（即
15 5,630元與32,060元合計金額37,690元之1/2），及於108年8
16 月23日、108年9月23日在郵局臨櫃匯出18,845元，至上訴人
17 之橋頭區農會帳戶。
- 18 (九)被上訴人於111年1月24日、111年2月25日、111年3月25日始
19 又以郵局臨櫃方式及於111年4月25日、111年5月25日、111
20 年6月27日、111年7月29日，以國泰世華銀行000000000000
21 號帳戶匯款18,589元（110年查詢貸款本息金額5,551元、3
22 1,627元，合計37,178元之1/2），至上訴人之橋頭農會帳
23 戶。
- 24 (十)系爭房地登記為兩造共有，應有部分各1/2。
- 25 (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
26 尺、三層面積67.45平方公尺、四層面積60.84平方公尺、五
27 層面積28.93平方公尺，及附屬建物陽台34.89平方公尺。
- 28 (十二)系爭房地前臨路寬15米之芎蕉路、北臨路寬12米之芎蕉三
29 街、南臨路寬12米之芎蕉一街。
- 30 (十三)系爭房地目前由兩造共同使用，其中一樓、二樓、五樓由兩
31 造共同使用，三樓由被上訴人專用、四樓由上訴人專用。

01 (四)系爭房地如採原物分配，顯有困難。

02 (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
03 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
04 房地達成分割協議，以致調解不成立。

05 (六)土庫三路房地係於00年0月間購買，99年5月12日登記在鍾大
06 慶名下，於000年00月間出售。

07 (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
08 下，於106年11月23日以贈與為原因，辦理移轉登記給鍾大
09 慶。

10 (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
11 入鍾大杰、被上訴人於105年1月12日開戶之聯邦銀行北高雄
12 分行000000000000號、000000000000號股票交割帳戶，該兩
13 筆帳戶存摺由上訴人持有，鍾大杰、被上訴人出具委託鍾大
14 慶買賣有價證券之同意書給上訴人，上訴人陸續買進訊芯、
15 鴻海、群創、帆宣等股票，後又賣出取回款項。被上訴人、
16 鍾大杰約於000年0月間取回帳戶存摺。

17 (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，
18 登記組織為獨資，現負責人為上訴人。

19 五、兩造之爭點：

20 (一)兩造間就系爭房地是否存在借名登記之法律關係？

21 (二)上訴人依借名登記之法律關係，依民法第541條、第179條之
22 規定請求被上訴人返還系爭房地應有部分2分之1，有無理
23 由？

24 (三)若前項(二)無理由，被上訴人訴請分割系爭房地是否有據？分
25 割方法為何？

26 六、本院之判斷：

27 (一)兩造間就系爭房地是否存在借名登記之法律關係？

28 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
29 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
30 被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
31 累，亦應駁回原告之請求。又按借名登記契約，乃當事人約

01 定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使
02 用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。其成立側重
03 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
04 視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦
05 予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規
06 定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於
07 雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由
08 自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互
09 為合致之意思表示，其契約始克成立。準此，當事人之一方
10 如主張與他方有借名登記契約存在，須就雙方間有意思表示
11 互相一致，以及屬於一方之財產以他方名義登記為所有人之
12 事實，負舉證責任。且不動產為登記名義人所有屬常態事
13 實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就
14 該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事
15 證以資證明，始可謂已盡舉證責任。基此，上訴人主張兩造
16 間就系爭房地成立借名登記契約，為被上訴人否認，依前揭
17 說明，自應由上訴人就系爭房地應有部分2分之1登記予被上
18 訴人，實際上仍由上訴人出資、管理、使用、處分，被上訴
19 人並允就該財產為出名登記並為意思表示合致乙節，負舉證
20 責任。

21 2.購買系爭房地過程，係由被上訴人親自出面與訴外人金革科
22 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
23 就車庫牌樓、陽台外推之工程簽訂委託工程合約書，合約書
24 原本並由被上訴人保留，並有專用系爭房地三樓及與上訴人
25 共用一樓、二樓、五樓乙節，為上訴人所不爭執（見原審卷
26 一第161至162頁），復有系爭房地101年8月31日買賣契約
27 書、委託工程合約書及照片可考（見原審卷一第70至84、95
28 頁），足見被上訴人參與購買程序並使用系爭房地。上訴人
29 固抗辯：買賣契約書上所留電話為上訴人配偶鍾大慶之電
30 話，以及鍾大慶嗣後於101年11月27日委託施工之契約書上
31 簽署其名（見原審卷一第146頁），可見被上訴人就系爭房

地僅係出名登記之人云云。然查，被上訴人之前亦參與系爭房地買賣，自無從遽認被上訴人僅係出名簽約之人。

3.就購買系爭房地出資部分：

(1)其中簽約金20萬元部分，其中15萬元係提領自上訴人持有被上訴人之配偶鍾大杰世華銀行000000000000號（下稱743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（不爭執事項(四)，見原審卷一第91、127頁），復有該銀行帳戶存摺封面及交易明細可考（見原審卷一第97、99頁），堪認屬實。衡諸鍾大杰世華銀行743號帳戶交易明細，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日註記土庫房款93萬元之支出、95年12月11日、97年3月10日、100年4月7日、5月10日、6月30日均有8萬元支出，後三筆並註記「杰+慶」等情（見原審卷一第98至99頁），可認被上訴人抗辯：該鍾大杰帳戶係作為兩造、鍾大慶與鍾大杰共同投資及薪資分配使用等語，應屬有憑。上訴人主張該帳戶內款項為其個人出資而使用云云（見原審卷一第201頁），因未有其他證據可佐證，尚難逕採。

(2)頭期款358萬元部分：

①上訴人於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，同日有先存入現金247萬元乙情，有該帳戶存摺交易明細可考（見原審卷一第53頁），並為兩造不爭執（不爭執事項(六)），應堪認定。

②又上開247萬元款項，包含：被上訴人於101年9月3日，自鍾大杰世華銀行高雄分行帳號000000000000號帳戶提領50萬元後，交付上訴人，及自上訴人聯邦銀行帳號000000000000號帳戶提領34萬元，並自鍾有度（按：鍾大杰、鍾大慶之父親）聯邦銀行帳號000000000000號帳戶提領49萬元，核與存摺及交易明細相符（見本院卷第193至201頁），為上訴人所不爭執（見原審卷一第100、127頁、見本院卷第299、325頁）。上訴人雖抗辯：被上訴人交付予上訴人50萬元，為上

01 訴人向被上訴人之借款云云，但為被上訴人否認，上訴人並
02 未就該筆款項係出於兩造借貸合意交付乙節，舉出其他證據
03 以實其說，故其抗辯借款乙節，委無可採。則被上訴人主張
04 其亦支付上開50萬元頭期款，應可採信。

05 (3)就尾款265萬元部分：德民路房地貸款240萬元，於101年9月
06 18日匯入被上訴人配偶鍾大杰設於世華銀行743號帳戶（見
07 原審卷一第97至99頁），再由上訴人於同日提領存入前揭上
08 水企業行土地銀行帳戶，於同年月19日轉帳265萬元給建
09 商，為兩造不爭執（見本院卷第300、329頁）。

10 (4)系爭房地1,000萬元貸款係向高雄市橋頭區農會（下稱橋頭
11 農會）設定最高限額抵押權後，由上訴人於101年9月26日匯
12 給三發地產公司（見不爭執事項(七)）。

13 (5)故本院綜觀上情，可知購買系爭房地，係兩造各有部分出資
14 或由上水企業行銀行帳戶款項支出，則上訴人主張系爭房地
15 由上訴人獨資購買乙節，尚難逕採。

16 4.上訴人主張：於108年6月27日鍾大慶與鍾大杰發生衝突後，
17 因兩造家庭親情破裂，上訴人乃向被上訴人要求給付貸款本
18 息半數計算之租金、半數火險費、半數水電費，足見上訴人
19 就系爭房地有管理、使用、收益。在108年6月27日以前，上
20 訴人未向被上訴人收取房租，係因上訴人當時念及被上訴人
21 及鍾大杰為自己親人，雙方當時相處融洽，鍾大慶對被上訴
22 人一家照顧有加，故未收取云云，固提出被上訴人郵局帳戶
23 明細、line對話紀錄及上訴人簽收紀錄可證（原審卷一第11
24 3至121頁、188至189頁、原審卷二第49至135、201至207
25 頁），被上訴人不否認該簽收紀錄之真正，抗辯：108年6月
26 27日結束上水企業行合夥關係後，上訴人確有要求被上訴人
27 給付系爭房地2分之1之貸款本息，被上訴人則依上訴人指示
28 按月繳付，另被上訴人亦按月分攤系爭房地之水電、雜支費
29 用之一半，有上訴人之簽收紀錄可證等語。經查，系爭房地
30 其中一樓、二樓、五樓由兩造共同使用，三樓由被上訴人專
31 用、四樓由上訴人專用，堪認系爭房地非由上訴人單獨使

01 用、管理甚明，自難逕以108年6月27日之前被上訴人未給付
02 貸款本息、火險費、水電費之半數一節，即遽認兩造共有系
03 爭房地係存在借名登記關係。上訴人據以主張有借名登記關
04 係云云，應屬無據。

05 5.本院審酌購買系爭房地之過程，被上訴人亦參與洽談簽約，
06 而上訴人雖一再主張系爭房地實係其單獨所有而將應有部分
07 2分之1借名登記在被上訴人名下，惟就借名原因僅陳述：為
08 了節稅，有可能稱是為方便貸款等語（見本院卷第348
09 頁），然就如何節稅及如何便於貸款乙節並未具體說明；復
10 參以購買系爭房地資金，兩造各有出資以及有由上水企業行
11 帳戶支出，業如前述，併參酌借名登記契約，通常即由借名
12 者保有使用、收益及處分權，出名者僅單純出借名義登記，
13 而系爭房地兩造有共同使用部分，亦各有占有使用，各自專
14 用部分，明顯亦與一般借名契約之情形不同，此外，上訴人
15 對被上訴人就系爭房地應有部分2分之1，兩造間存有借名登
16 記契約意思表示合致乙節，復未能舉出其他證據以實其說，
17 依前揭說明，自無從認上訴人主張為可採。

18 (二)從而，上訴人主張兩造間就被上訴人系爭房地應有部分2分
19 之1，存有借名登記契約，並無可採，則上訴人主張終止兩
20 造間借名登記法律關係，依民法第541條或第179條，擇一請
21 求被上訴人將系爭房地應有部分2分之1移轉登記返還上訴人
22 云云，即屬無據。

23 (三)若前項(二)無理由，被上訴人訴請分割系爭房地是否有據？分
24 割方法為何？

25 1.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
26 進經濟效益，是除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有
27 不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物，民法
28 第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能協議決定，或
29 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
30 因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於
31 各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原

01 物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共
02 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
03 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824
04 條第2項亦有明文。定共有物分割之方法，固可由法院自由
05 裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
06 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
07 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

08 2.查兩造共有系爭房地，並無不分割之協議，領有高市工建築
09 使字第89號使用執照。而系爭房地僅有一獨立大門作為出入
10 口，與內部一處樓梯、電梯，原物分配顯有困難，無最小分
11 割面積或筆數限制，使用分區為住宅區（特），雖非社區型
12 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
13 移轉之限制，然為簡化法律關係，以房地合併分割為宜，為
14 兩造所不爭執（見原審卷二第63頁），復有建物、土地登記
15 第一類謄本、照片、房屋稅籍證明書、高雄市稅捐稽徵處楠
16 梓分處110年12月23日高市稽楠房字第1108959386號函所附
17 課稅明細表、高雄市政府地政局楠梓地政事務所110年12月2
18 3日高市地楠登字第11070993600號函所附登記公務用謄本、
19 111年3月23日高市地楠測字第11170239900號函所附謄本、
20 地籍套繪航照圖、地籍圖謄本、高雄市楠梓區調解委員會11
21 0年12月2日調解不成立證明書、高雄市政府都市發展局111
22 年3月18日高市都發開字第11131219800號函、高雄市政府工
23 務局111年5月17日高市工務建字第11134951700號函、111年
24 7月13日高市工務建字第11136946100號函可考（見審訴卷第
25 15至35、43至57、101、103至115、121至143、147、161
26 頁、原審卷二第36至46頁），系爭房地原物分割，既有困
27 難，且兩造同意系爭房地分割採變價分割方式乙節（見本院
28 卷第349頁），堪認系爭房地分割應以變價分割為適當。

29 七、綜上所述，被上訴人於原審請求分割系爭房地，並以變價分
30 割按應有部分各2分之1比例分配價金分割方法。為有理由，
31 應予准許。上訴人於原審反訴依民法第541條或第179條規

01 定，被上訴人就系爭房地應有部分2分之1係借名登記，請求
02 被上訴人應將應有部分2分之1返還登記予上訴人，為無理
03 由，應予駁回。從而，原審本訴准予變價分割方法，及為上
04 訴人反訴敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
05 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

11 民事第二庭

12 審判長法 官 簡色嬌

13 法 官 陳宛榆

14 法 官 郭慧珊

15 以上正本證明與原本無異。

16 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，其
17 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
18 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具
19 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
20 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

22 書記官 馬蕙梅

23 附註：

24 民事訴訟法第466 條之1：

25 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
28 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
29 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

30 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。