

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2471號

原告 楊雅婷

即反訴被告

訴訟代理人 黃志仁律師

被告 陳耀笙

即反訴原告

訴訟代理人 江曉俊律師

複代理人 黃光賢律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經本院於民國111年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告楊雅婷之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告楊雅婷負擔。

反訴原告陳耀笙之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告陳耀笙負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告楊雅婷主張：

(一)兩造前為男女朋友關係，自民國93年間起交往。兩造於99年11月19日前往「合康領賢」建案看預售屋，決定共同購買D2棟1樓及地下1樓88號車位），由兩造所有應有部分各1/2，原告楊雅婷（下稱楊雅婷）並將自己1/2所有權借名登記於被告陳耀笙（下稱陳耀笙）名下，即係後來該建案交付之新北市○○區○○路000號房屋及所坐落土地暨地下1樓88號車位（下合稱系爭房地）。系爭房地自訂金款至交屋款之買賣價金由兩造各負擔1/2，交屋後之貸款亦由兩造各負擔1/2，系爭房地貸款之每月還款額為新台幣（下同）73,082元，惟為便利計算，兩造同意以楊雅婷每月給付陳耀笙37,500元，作為楊雅婷負擔系爭房地貸款1/2之金額。兩造雖於100年5月間分手，仍循上述購買及管理系爭房地模式相安無事。詎11

01 0年間陳耀笙突向楊雅婷表示其將出售系爭房地予其母，在
02 楊雅婷追問是否係出售陳耀笙所有之1/2應有部分時，陳耀
03 笙拒不說明，楊雅婷為恐財產遭陳耀笙侵占而任意處分，乃
04 110年3月17日寄發存證信函通知陳耀笙終止兩造間系爭房地
05 之借名登記契約。為此，楊雅婷爰基於借名登記法律關係類
06 推適用民法第541條第2項、及民法第179條規定，請求法院
07 擇一為有利之判決如聲明第1項所示。

08 (二)另楊雅婷自100年5月至104年11月止，合計替陳耀笙代墊系
09 爭房地貸款964,364元（下稱系爭代墊款），爰以起訴狀繕
10 本之送達，催告陳耀笙返還，催告期滿後，依民法第478
11 條、第179條規定，請求陳耀笙返還系爭代墊款，如聲明第2
12 項所示。

13 (三)聲明：(1)被告應將如附表所示之土地及建物所有權移轉登記
14 予原告。(2)被告應給付原告964,364元，及自起訴狀送達翌
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)願供擔保請准宣
16 告假執行。

17 二、被告陳耀笙則以：

18 (一)兩造前為男女朋友關係，自93年間交往迄至100年5月間分
19 手。於95年間兩造交往期間，共同出資購買坐落台北市○○
20 區○○○路0段000號6樓房地(下稱寓水房地)，並借用楊雅
21 婷名義登記為寓水房地所有權人，實則為兩造共有，應有部
22 分各1/2。楊雅婷於兩造分手(100年5月)後持續居住於寓水
23 房地迄至104年11月30日遷出止，故楊雅婷於上開期間每月
24 付陳耀笙使用寓水房地之費用17,500元。其後，陳耀笙自10
25 4年12月1日起，向楊雅婷承租寓水房地居住，至110年5月31
26 日底止始未再向楊雅婷承租寓水房地。嗣109年12月，兩造
27 將寓水房地售出，楊雅婷本應將售出價金扣除貸款及其他必
28 要費用後之半數分配予陳耀笙，陳耀笙為此於109年12月20
29 日草擬協議書（下稱系爭協議書），兩造均同意協議書內
30 容，楊雅婷應給付寓水房地結餘款10,963,439元予陳耀笙。
31 其後，楊雅婷於110年10月19日亦擬具協議書草稿，以通訊

軟體傳送陳耀笙，依楊雅婷所擬協議書，楊雅婷僅同意給付陳耀笙10,265,051元，惟陳耀笙不同意而未簽署，然楊雅婷迄今仍積欠陳耀笙售出寓水房地結餘款10,963,439元。

(二)系爭房地係99年間由陳耀笙所購買，並無楊雅婷所稱借名登記情事，楊雅婷雖有給付系爭房地貸款，惟當時兩造為同居男女朋友關係，不能僅憑楊雅婷曾有給付系爭房地貸款逕認有借名登記乙事。兩造分手後，楊雅婷未得陳耀笙同意逕自取走系爭房地權狀。陳耀笙購入系爭房地後，楊雅婷向陳耀笙承租系爭房地以作為店面使用，兩造於100年8月份簽署系爭房地公證租約，約定租期自100年9月1日至120年8月31日止，每月由楊雅婷支付陳耀笙19,999元租金。

(三)兩造間就系爭房地為合資契約關係，並非借名登記關係，約定未來賣出時再結算獲益。

(四)退步言之，若鈞院認兩造間就系爭房地有借名登記關係，則楊雅婷就寓水房地應給付陳耀笙售出價金扣除貸款及其他必要費用後之半數金額計10,963,439元(下稱寓水結餘10,963,439元)，已於109年12月20日屆清償期，楊雅婷未清償，陳耀笙依民法第264條第1項同時履行抗辯，於楊雅婷未給付寓水結餘10,963,439元前，得拒絕移轉系爭房地1/2持分予楊雅婷。

(五)楊雅婷固有支付964,344元，然此係因兩造100年5月分手後，因楊雅婷尚有繼續居住寓水房地之需求，故楊雅婷當時提議，系爭房地貸款每月約75,000元，為便利計算，約定75,000元為每月貸款總額，以楊雅婷每月給付陳耀笙37,500元作為系爭房地貸款，其餘17,500元則作為楊雅婷使用陳耀笙寓水房地一半權利之費用，經陳耀笙同意，故楊雅婷自100年8月份起迄至104年11月底此段期間，固定給付陳耀笙55,000元(即：37,500+17,500=55,000)，故並非楊雅婷代墊系爭房地貸款，陳耀笙每月收受17,500元並非無法律上原因。

(六)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 貳、反訴部分：

02 一、反訴原告陳耀笙（下稱陳耀笙）主張：兩造於100年5月1日協
03 議分手，由反訴被告楊雅婷（下稱楊雅婷）親筆書寫分手協
04 議（下稱系爭附件六書面），雙方達成合意依照該協議執行，
05 約定20年內籌備之新診所負責人由楊雅婷任之，且因其後由
06 楊雅婷使用系爭房地經營牙醫診所，故約定其後系爭房地每
07 月應給付之貸款，將全數由楊雅婷負擔之，以取代陳耀笙向
08 其收取使用系爭房地之租金代價。而系爭房地每月還款金額
09 為每月73,082元，兩造為計算方便，同意以75,000元計算
10 之。惟當時楊雅婷為節稅目的，兩造另行簽訂公證租約，約
11 定每月租金為2萬元匯入陳耀笙萬泰銀行帳戶。楊雅婷應負
12 擔之剩餘部分為55,000元則匯入陳耀笙帳戶。楊雅婷初期尚
13 依系爭附件六書面之約定支付，惟自105年3月至5月每月短
14 少支付35,000元，自105年6月開始迄今計6年，每月短少支
15 付17,500元，合計短少支付1,365,000元，楊雅婷受有無須
16 給付貸款之利益，致陳耀笙受有損害。為此，爰依系爭附件
17 六書面契約、民法第179條規定，請求楊雅婷返還1,365,000
18 元等語。另否認楊雅婷所稱其為陳耀笙負擔系爭房地貸款係
19 贈與行為，系爭附件六書面內容全無贈與字樣，且依系爭附
20 件六書面之約款可知，楊雅婷使用系爭房地，自應負擔租
21 金，而用租金折抵陳耀笙所應負擔之貸款，核屬當然，是兩
22 造間依系爭附件六書面，負有一定權利義務，楊雅婷並非無
23 償替陳耀笙給付系爭房地貸款，故非贈與契約等語。聲明：
24 反訴被告應給付反訴原告1,365,000元；願供擔保請准宣告
25 假執行。

26 二、反訴被告楊雅婷則以：

27 （一）否認系爭附件六書面為兩造關於系爭房地分手協議，陳耀笙
28 自不得請求楊雅婷履行。系爭房地之貸款首期繳納日期為10
29 0年5月27日，否認系爭附件六書面為100年5月1日書寫，陳
30 耀笙應就此負舉證責任。

31 （二）退步言之，縱鈞院認為系爭附件六書面於兩造間成立契約關

01 係，細繹條款為楊雅婷在系爭房地之共同投資中，無償幫陳
02 耀笙出資貸款，顯係民法第406條之贈與契約，且陳耀笙至
03 今拒絕履行系爭房地之聯名，顯未履行贈與之負擔，楊雅婷
04 爰依民法第408條第1項、第412條第1項規定撤銷贈與，故陳
05 耀笙除反訴請求無理由外，就系爭借款亦應依不當得利之規
06 定返還楊雅婷如本訴訴之聲明第2項之請求等語，資為抗
07 辯。答辯聲明：駁回反訴原告之訴；如受不利判決，反訴被
08 告願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 參、下列事項為兩造不爭執，並據兩造提出相關證據以為證明，
10 自堪信為真正：

11 一、兩造均為牙醫，本為男女朋友關係，自93年間起交往，迄10
12 0年5月間分手。於兩造交往期間之95年間，兩造共同出資購
13 入內湖寓水房地，寓水房地所有權雖登記於楊雅婷名下，惟
14 由兩造共同出資及負擔貸款，各出資1/2。

15 二、兩造於99年11月19日共同前往「合康領賢」建案看預售屋，
16 其中新北市○○區○○路000號房屋及所坐落土地(下稱208
17 號房地)之預售屋由楊雅婷單獨出資購買，系爭房地之預售
18 屋買賣契約則以陳耀笙名義簽約。因此於付款時，除以系爭
19 房屋貸款付款外，係合併208號房地及系爭房地之價金付款
20 給出賣人。付款情形如下：(一)系爭房地訂金130,000元、簽
21 約金1,850,000元，因楊雅婷當時尚未申辦支票，故向陳耀
22 笙之母親借用支票給付予出賣人。(二)208號房地訂金130,000
23 元、簽約金1,030,000元，因楊雅婷當時尚未申辦支票，故
24 向陳耀笙之母親借用支票給付給出賣人。(三)208號房地使照
25 核發款1,700,000元、系爭房地使照核發款2,930,000元，合
26 計4,630,000元，由楊雅婷以面額4,630,000元、銀行為發票
27 人之支票支付予出賣人；208號房地及系爭房地之暫收款各1
28 50,000元，合計300,000元，由楊雅婷以面額300,000元、銀
29 行為發票人之支票支付予出賣人。(四)208號房地及系爭房地
30 之交屋款各500,000元，合計1,000,000元，由楊雅婷以面額
31 1,000,000元、銀行為發票人之支票支付予出賣人。事後楊

01 雅婷將上開向陳耀笙之母借用支票金額之半數，匯款予陳耀
02 笙。並有系爭房地之訂購預約單、預定房屋買賣合約書、合
03 康領賢預售拆款表、合康建設股份有限公司暫收款收據、土
04 地款收據、合康建設股份有限公司繳款通知書、銀行為發票
05 人之支票、切結書、陳耀笙所提附件九、十、十一等件影本
06 在卷可證（見本院卷一第19-78頁、第89-105頁、第537-541
07 頁）。

08 三、100年8月間，兩造就系爭房地簽立公證租約，由楊雅婷以每
09 月租金19,999元，向陳耀笙承租系爭房地，租期自100年9月
10 1日至120年8月31日止。有公證書及租約影本可證（見本院
11 卷第395-399頁）。並由楊雅婷將自己單獨所有之208號房地
12 與系爭房地兩間打通後，供楊雅婷單獨經營牙醫診所使用
13 （見本院卷一第440頁）。

14 四、陳耀笙自104年12月1日起至110年5月底止，就寓水房地與楊
15 雅婷成立租賃契約，由陳耀笙以每月20,000元代價（逐年調
16 漲月租2,000元），向楊雅婷承租寓水房地（見本院卷二第85
17 -86頁）。

18 五、109年間兩造同意將寓水房地以總價26,126,878元售出後，
19 陳耀笙於109年12月20日擬定系爭協議書，內容記載寓水房
20 地售出款兩造各半即13,063,439元，雙方同意陳耀笙領取其
21 中之2,100,000元，並由楊雅婷於當日匯款2,100,000元至陳
22 耀笙帳戶完畢。並有系爭協議書、陳耀笙所提律師函等影本
23 各1件可證（見本院卷一第389、393頁）。

24 肆、兩造爭執事項點：

25 一、兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？原告楊雅婷依借
26 名登記契約類推適用民法第541條第2項、及第179條規定，
27 請求被告陳耀笙移轉系爭房地所有權登記應有部分1/2予楊
28 雅婷，有無理由？

29 二、退步言之，倘若被告陳耀笙應移轉系爭房地所有權登記應有
30 部分1/2予原告楊雅婷，則被告陳耀笙以原告楊雅婷應給付
31 寓水結餘10,963,439元與其上開移轉系爭房地所有權登記應

01 有部分1/2之債務，主張同時履行抗辯，有無理由？

02 三、原告楊雅婷依民法第478條、第179條規定，請求被告陳耀笙
03 給付系爭代墊款964,364元，有無理由？被告陳耀笙抗辯此
04 係原告楊雅婷使用寓水房地之對價，非不當得利，有無理
05 由？

06 四、反訴原告陳耀笙依系爭附件六書面、民法第179條規定，請
07 求反訴被告楊雅婷給付1,365,000元，有無理由？

08 伍、本院之判斷：

09 一、本訴部分：

10 (一)楊雅婷主張伊之系爭房地所有權1/2借名登記於陳耀笙名下
11 等語，為陳耀笙否認，辯以：兩造間為合資契約關係等語。
12 經查：

13 1.按合資契約，係二人以上為共同完成一定之目的，並約定
14 出資及獲利比例之契約；借名登記契約，則係雙方約定一
15 方將自己之財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、
16 處分，他方允就該財產為出名登記之契約。上述二契約之
17 內容迥異，權利義務關係截然不同。前者重在共同出資以
18 完成一定目的，並分享獲利；後者則側重一方就他方之財
19 產出名登記為所有人，借名人或因此給予報酬，然出名人
20 就該登記之財產，並未出資，更無管理、使用、處分權，
21 自無從分享獲利。最高法院111年度台上字第1135號裁判
22 意旨可為參照。

23 2.本件兩造於95年間約定各出資1/2，購買寓水房地，並約
24 定登記於楊雅婷名下，寓水房地銀行貸款、房屋稅、地價
25 稅等所有費用亦均各負擔1/2，嗣109年間寓水房地出售
26 後，共同結餘26,126,878元等情，為兩造不爭執，並有兩
27 造簽名之109年12月20日寓水房地系爭協議書影本1件可證
28 (見本院卷一第389頁)。又兩造另於99年間約定各出資
29 1/2，購買系爭房地預售屋，並約定以陳耀笙名義簽約，
30 交屋後系爭房地登記於陳耀笙名下，系爭房地銀行貸款、
31 房屋稅、地價稅等所有費用亦均各負擔1/2等事實，亦為

01 兩造不爭執，並有系爭房地之訂購預約單、預定房屋買賣
02 合約書、合康領賢預售拆款表、合康建設股份有限公司暫
03 收款收據、土地款收據、合康建設股份有限公司繳款通知
04 書、銀行為發票人之支票、切結書等件影本可證，亦有兩
05 造間通訊軟體對話紀錄：「(楊雅婷)我覺得我們再說清楚
06 一下。寓水和210號(按：指系爭房地)關於所有權都部分
07 都是均分。租金就是另外的。這樣比較公平」、「(陳耀
08 笙)好，說好就好」、「(陳耀笙)總之，貸款部分(210&寓
09 水)雙方都各付一半。然後我租店面，你租我寓水。目前
10 我的理解是這樣子」等語在卷足稽（見本院卷一第19-78
11 頁、第89-105頁、第79-81頁）。由上可知，兩造於95年
12 間就寓水房地為共同完成投資獲利之目的，約定出資及獲
13 利比例各半，成立合資契約；並另於99年間就系爭房地亦
14 係共同完成投資獲利之目的，約定出資及獲利比例各半之
15 契約，成立另一合資契約。

- 16 3.楊雅婷雖主張兩造間就系爭房地為借名登記契約云云，然
17 查，系爭房地雖登記於陳耀笙名下，惟陳耀笙亦出資1/
18 2，並非全無出資之情形，顯與借名登記契約之出名人就
19 該登記之財產並未出資之情形不同。其次，系爭房地係由
20 陳耀笙將之出租予楊雅婷，楊雅婷支付租金予陳耀笙，此
21 為兩造所不爭，並有系爭房地之公證租約足憑，足認陳耀
22 笙對系爭房地亦有管理收益之權，並非全由楊雅婷管理使
23 用，與借名登記之財產全部由借名人管理、使用、收益之
24 情形明顯不同。另參以寓水房地未出售前，陳耀笙自104
25 年12月1日起至110年5月底，以月租20,000元(逐年調漲月
26 租2,000元)向楊雅婷承租寓水房地，此情形核與兩造間前
27 開通訊軟體對話紀錄內容所稱：「(楊雅婷)寓水和210號
28 (按：指系爭房地)關於所有權都部分都是均分。『租金就
29 是另外的』。這樣比較公平」、「(陳耀笙)：總之，貸款
30 部分(210&寓水)雙方都各付一半。然後『我租店面，你租
31 我寓水』。目前我的理解是這樣子」等語之情形相符，足

01 認兩造間就寓水房地與系爭房地，均係各出資一半，並均
02 有管理、使用、收益、處分權，且寓水房地出售後，兩造
03 亦協議分配獲利，陳耀笙並經楊雅婷同意後先領取一部分
04 獲利金額(見本院卷一第389頁，兩造簽名之系爭協議
05 書)。依上各情，顯與借名登記契約側重一方就他方之財
06 產出名登記為所有人，出名人就該登記之財產，並未出
07 資，更無管理、使用、處分權，自無從分享獲利之情形不
08 同，故楊雅婷主張系爭房地兩造間為借名登記契約云云，
09 尚非可採。陳耀笙抗辯兩造間係合資契約關係，洵為有
10 據。

11 4.按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥
12 乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契
13 約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定
14 之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相
15 牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合
16 資人間之權義歸屬(最高法院亦著有110年度台上字第2624
17 號裁判意旨參照)。次按合夥未定有存續期間，各合夥人
18 得聲明退夥，但應於兩個月前通知他合夥人；合夥乃二人
19 以上互約出資之合夥人共同經營事業之契約，合夥於存續
20 期間至少須有合夥人二人，始足以維持合夥之存在。是
21 以，合夥存續期間若因合夥人退夥致僅剩合夥人一人時，
22 因已不符合夥之成立要件，且其共同經營事業之目的亦無
23 從繼續，自應認合夥之目的事業不能完成而有同法第692
24 條第3款所列歸於解散之事由(最高法院103年度台上字第4
25 74號裁判要旨)。

26 5.本件兩造間就系爭房地契約關係為合資契約，依上開說
27 明，就性質不相牴觸部分，應類推適用民法合夥之相關規
28 定。楊雅婷於110年3月17日寄發存證信函予陳耀笙雖表示
29 終止兩造間借名登記契約(見本院卷一第319-322頁)，
30 惟參之民法第98條，其意係終止兩造間系爭房地之契約關
31 係，亦即終止兩造間合資契約。兩造間系爭房地之合資契

約，既經楊雅婷聲明退出合資，陳耀笙並於110年3月18日收受存證信函（見本院卷一第323頁），則楊雅婷聲明退出系爭房地之合資後，該合資契約僅餘陳耀笙一人，共同經營事業之目的亦無從繼續，揆諸上開最高法院所揭，自應認合資之目的事業不能完成，而有類推適用民法第692條第3款、第697條、第699條等合夥之相關規定，於未經結算，不得請求分配及移轉合資之財產。是楊雅婷逕依借名登記類推適用民法第541條第2項請求陳耀笙將如附表所示土地及建物所有權應有部分移轉登記予楊雅婷，即無可採。

6. 又兩造既為合資契約關係，雙方並約定將系爭房地登記於陳耀笙名下，則陳耀笙受有系爭房地登記於名下之利益，即非無法律上原因，故楊雅婷依民法第179條規定，請求陳耀笙將如附表所示土地及建物所有權應有部分移轉登記予楊雅婷，亦非正當。

7. 楊雅婷請求移轉系爭房地所有權1/2既非有理由，已如上述，則本院即毋庸審究陳耀笙所主張寓水結餘10,963,439元與其上開移轉系爭房地所有權登記應有部分1/2之債務間之同時履行抗辯是否有據，附此敘明。

(二) 楊雅婷依民法第478條、第179條規定，請求陳耀笙給付系爭代墊款964,364元，有無理由？陳耀笙抗辯此係楊雅婷使用寓水房地之對價，非不當得利，有無理由？

1. 兩造間就系爭房地為合資契約關係，業經本院認定如前。楊雅婷確有支付系爭代墊款964,364元，為陳耀笙所不爭執（其僅爭執支付之原因），並有楊雅婷原證11匯款資料、原證12、13、14、15之兩造間通訊軟體對話紀錄可證，堪認為真。系爭代墊款係楊雅婷代墊陳耀笙所應支付系爭房地之各期銀行貸款，而各期銀行貸款屬兩造共同出資完成系爭房地合資之一定目的所必要之支出，如未支付，系爭房地勢必遭銀行為追償債務而拍賣，是系爭代墊款應係合資事業所積欠楊雅婷之債務，且楊雅婷已聲明退出合資，

01 依前開說明，自應類推適用民法第692條第3款、第697
02 條、第699條等合夥之相關規定，於未經結算，不得請求
03 分配及移轉合資之財產。楊雅婷支付系爭代墊款既係為合
04 資契約為共同完成投資系爭房地之目的所為之支出，自非
05 無法律上原因，故楊雅婷依民法第179條規定，請求陳耀
06 笙返還系爭代墊款，尚非可採。

07 2.楊雅婷雖主張系爭代墊款係金錢借貸契約等語，然為陳耀
08 笙否認，而楊雅婷始終未舉證證明兩造間就系爭代墊款有
09 何金錢借貸契約之意思表示合致，是楊雅婷依借款返還請
10 求權，請求陳耀笙返還系爭代墊款964,364元，非有理由。
11

12 3.至於陳耀笙辯稱系爭代墊款此係楊雅婷使用寓水房地之對
13 價，並非不當得利等語，雖舉兩造間原證2對話紀錄為
14 憑，然依兩造間原證2對話紀錄內容所示，除兩造均認為
15 對於寓水房地及系爭房地之貸款部分都是各出資一半，陳
16 耀笙將系爭房地出租予楊雅婷，陳耀笙向楊雅婷承租寓水
17 房地外，楊雅婷就自100年8月份起迄至104年11月底期間
18 每月多付17,500元部分向陳耀笙稱：「我有跟你解釋過…
19 那四年我之所以付210(指系爭房地)的全部房貸是因為
20 『你把寓水給我住(就分手條件咩)』。我覺得欠你這分
21 情，所以覺得房貸全我付(因為以為我會住很久)。沒想到
22 後來你自己忘了是你自己提的分手條件。後來竟然顛倒要
23 住寓水…照理來說這四年我多付的那部分房貸應該要還我
24 才是…因為四年四年就打平公平啦」等語（見本院卷一第
25 80-81頁），足認兩造100年5月間分手時，雙方係協議以
26 寓水房地供楊雅婷無償居住使用為條件，其後因陳耀笙要
27 求自104年12月1日起承租寓水房地，楊雅婷始遷出寓水房
28 地。是以，兩造既於100年5月間約定寓水房地由楊雅婷無
29 償居住使用，系爭代墊款自非楊雅婷使用寓水房地一半權
30 利之對價，陳耀笙此部分抗辯，要無足取。

31 二、反訴部分：

01 反訴原告陳耀笙主張兩造於100年5月1日協議分手，雙方達
02 成分手協議，約定20年內籌備之新診所負責人由楊雅婷任
03 之，且因其後由楊雅婷使用系爭房地經營牙醫診所，故約定
04 其後系爭房地每月應給付之貸款，全數由楊雅婷負擔，以取
05 代陳耀笙向其收取使用系爭房地之租金代價（下稱系爭附件
06 六書面）。而系爭房地每月還款金額73,082元，兩造為計算
07 方便，同意以75,000元計算之。當時兩造就系爭房地另行簽
08 定公證租約，約定每月租金為2萬元匯入陳耀笙萬泰銀行帳
09 戶。楊雅婷應負擔之剩餘部分為55,000元則匯入陳耀笙帳
10 戶。楊雅婷初期尚依系爭附件六書面之約定支付，惟自105
11 年3月至5月每月短少支付35,000元，自105年6月開始迄今計
12 6年，每月短少支付17,500元，合計短少支付1,365,000元，
13 爰依系爭附件六書面契約、民法第179條規定，請求楊雅婷
14 返還1,365,000元等語，固提出系爭附件六書面1件為憑，然
15 為楊雅婷否認，辯以上詞。查：

16 (一)經本院勘驗系爭附件六書面之原本，依陳耀笙當庭所提出之
17 筆記本（下稱系爭筆記本），系爭附件六書面僅為系爭筆記本
18 內之其中1頁，該筆記本之其餘各頁尚有兩造間關於系爭房
19 地預售屋繳納各期價款之金額與匯款日期等手寫記載等情，
20 此有本院111年6月21日言詞辯論筆錄及本院以法庭實物拍攝
21 機當庭拍攝後之彩色列印數張可稽（見本院卷二第30頁、第
22 49-56頁），陳耀笙當庭並表示：系爭筆記本係兩造間尚未
23 分手、同住於寓水房地時供作為互相溝通之使用，伊不確定
24 楊雅婷何時書寫系爭附件六書面，伊是100年4月底左右看到
25 的，因兩造100年5月協議分手，楊雅婷拿給伊看的等語於卷
26 （見本院卷二第31頁），參諸系爭筆記本內，除有楊雅婷書
27 寫之系爭附件六書面外，亦尚有陳耀笙於其他頁數之書寫內
28 容，而系爭筆記本之作用既然僅為兩造共同居住於寓水房地
29 時作為互相留言之使用，即非當面對話之意思表示，且系爭
30 筆記本內之系爭附件六書面該頁，下方並無兩造之簽名等各
31 情，實無從認為系爭附件六書面係兩造間雙方意思表示合致

01 之協議。

02 (二)又系爭附件六書面內容記載：「③20年內診所負責人是我
03 (按：指楊雅婷)的話，直接以貸款總額取代租金，但是如果
04 中間換負責人的話，租金另議，由小寶(按：指陳耀笙)決
05 定，但租金所得，各分一半(店5)，20年後，租金另議。④
06 驗屋交屋完之日後的二個月，一樣是各付一半2次(店5)，第
07 三次起，全由我付。⑤寓水處分完後，領賢聯名」等語(見
08 本院卷二第53頁)，上開第3點雖記載20年內診所負責人是
09 楊雅婷的話，直接以貸款總額取代租金字樣，然實際上楊雅
10 婷自100年9月1日承租系爭房地起迄今，將近長達10年之期
11 間，均係依兩造間公證之房屋租賃契約按期支付系爭房地租
12 金予陳耀笙(此為兩造所不爭，並有系爭房地公證書及房屋
13 租賃契約可證)；且系爭附件六書面第5點所載「寓水處分完
14 後，領賢(按：即系爭房地之建案名稱)聯名」，即寓水房地
15 處分完後，系爭房地所有權由兩造各登記1/2。惟寓水房地
16 已於109年12月間處分售出，陳耀笙迄今猶不同意系爭房地
17 所有權登記為兩造持分各半。再者，陳耀笙於兩造105年2月
18 間通訊軟體messenger對話紀錄中表示：「匯豐部分原貸款
19 一半37500、你多付三個月、17500、三四五月匯豐你匯2000
20 0即可、六月開始再改回37500」(見本院卷一第249頁)。
21 由上可證，兩造間並未就系爭附件六書面達成意思表示之合
22 致。故陳耀笙主張系爭附件六書面係兩造間分手時達成之協
23 議云云，為不可採。從而，陳耀笙主張依系爭附件六書面，
24 楊雅婷短少支付1,365,000元，致陳耀笙受有損害，而依系
25 爭附件六書面契約，請求楊雅婷返還1,365,000元云云，為
26 無理由。

27 (三)系爭附件六書面既非兩造間意思表示合致之協議，楊雅婷即
28 無應給付而未給付之受有利益情形，故陳耀笙依民法第179
29 條規定，請求楊雅婷返還1,365,000元云云，亦無理由，應
30 予駁回。

31 參、綜上所述，(一)關於本訴部分，原告楊雅婷依借名登記契約類

推適用民法第541條第2項、民法第478條、第179條規定，請求被告陳耀笙將如附表所示之土地及建物所有權移轉登記予原告楊雅婷；及請求被告陳耀笙應給付原告楊雅婷系爭代墊款964,364元並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，俱應駁回。原告楊雅婷之訴既無理由，其假執行之聲請失所附麗，不應准許。(二)關於反訴部分，反訴原告陳耀笙依系爭附件六書面、民法第179條規定，請求反訴被告楊雅婷給付1,365,000元，為無理由，應予駁回。反訴原告陳耀笙之訴既無理由，其假執行之聲請併駁回之。

肆、結論：依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

民事第八庭 法 官 陳翠琪

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 111 年 9 月 6 日

書記官 曾怡婷

附表：

土地						
編號	土地坐落				面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	三重區	富貴	0000-0000	2424.01	20萬分之815
建物						
編號	建號	基地座落	建物面積 (平方公尺)	附屬建物用途 (平方公尺)	權利範圍	備註
1	00000	新北市○○區○	層數：12層	陽台：1	2分	共有部分：同段

(續上頁)

01

	-000	○段0000號建物 (門牌號碼：新北 市○○區○○路0 00號)	層次：1層 面積：62.4 3 總面積：6 2.43	0.64	之1	5091建號(610 4.16平方公尺， 權利範圍20萬分 之977) 含停車位編號88 號(權利範圍20 萬分之656)
--	------	---	--	------	----	---