

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第44號

原告 許俊榮

林岳澤

林經舜

共同

訴訟代理人 沈宏裕律師

被告 林岳穎

訴訟代理人 溫令行律師

上列當事人間請求不動產移轉登記事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表一所示不動產之所有權按附表二所示之應有部分移轉登記予原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將如附表一所示之不動產所有權權利範圍10000分之4479移轉登記予原告許俊榮。(二)被告應將如附表一所示之不動產所有權權利範圍10000分之2272移轉登記予原告林岳澤。(三)被告應將如附表一所示之不動產所有權權利範圍10000分之2272移轉登記予原告林經舜（見板司調卷第9頁，以下原告逕稱姓名）。嗣於訴狀送達後，變更聲明為：(一)被告應將如附表

01 一所示之土地所有權權利範圍20000分之4479及建物所有權
02 權利範圍10000分之4479，移轉登記予許俊榮。(二)被告應將
03 如附表一所示之土地所有權權利範圍20000分之2272及建物
04 所有權權利範圍10000分之2272，移轉登記予林岳澤。(三)被
05 告應將附表一所示之土地所有權權利範圍20000分之2272及
06 建物所有權權利範圍10000分之2272，移轉登記予林經舜
07 (見本院卷二第113頁、第119頁)，請求之基礎事實均屬同
08 一，與前開規定並無不合，應予准許。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：許俊榮為林岳澤、林經舜、被告之舅舅，民國10
11 3年11月8日，許俊榮邀集前開3人共同合資購買如附表一所
12 示之不動產（下稱系爭不動產），由許俊榮代表簽約並支付
13 買賣價金，系爭不動產之價金為新臺幣（下同）2,300萬
14 元，扣除向金融機構抵押貸款1,300萬元，自備款為1,000萬
15 元，由兩造各自出資250萬元，另許俊榮個人尚代墊支出仲
16 介費57萬5,000元、代書費4萬763元、稅金8,334元、退還房
17 客押金費用12萬7,000元及其他支出共100萬元，即許俊榮總
18 出資為350萬元，是系爭不動產本應於兩造合資購買時依4人
19 出資比例，以分別共有形式登記許俊榮權利範圍10000分之3
20 184、林岳澤、林經舜、被告權利範圍各為10000分之2272，
21 然因有貸款需求，兩造協議將系爭不動產以借名登記方式登
22 記在被告名下，再以被告名義抵押貸款1,300萬元，並由許
23 俊榮負責保管以被告名義開立之華南銀行帳戶（帳號：000-
24 00-000000號）之存摺、印章，由許俊榮以承租系爭不動產
25 之租金繳交前開貸款，如有不足，則由許俊榮補足貸款金
26 額。107年7月，因被告有資金需求，遂將其所有系爭不動產
27 之部分出售予許俊榮，故被告系爭不動產權利範圍縮減至97
28 7/10000，許俊榮則增加至4479/10000，林岳澤、林經舜權
29 利範圍則仍為2272/10000。原告爰以本件起訴狀繕本送達被
30 告為終止兩造間借名登記關係之意思表示，並類推適用民法
31 第541條第2項或依民法第179條規定，請求被告移轉登記系

01 爭不動產所有權予原告等語。並聲明：(一)被告應將如附表一
02 所示之土地所有權權利範圍20000分之4479及建物所有權權
03 利範圍10000分之4479，移轉登記予許俊榮。(二)被告應將如
04 附表一所示之土地所有權權利範圍20000分之2272及建物所
05 有權權利範圍10000分之2272，移轉登記予林岳澤。(三)被告
06 應將附表一所示之土地所有權權利範圍20000分之2272及建
07 物所有權權利範圍10000分之2272，移轉登記予林經舜。

08 二、被告則以：兩造對於系爭不動產係合夥關係，並不存在借名
09 登記關係，合夥關係及借名登記係屬不同之法律關係，系爭
10 不動產應屬被告單獨所有。頭期款1,000萬元由兩造各出資2
11 50萬元，尾款1,300萬元由被告向華南銀行貸款支付，並將
12 系爭不動產設定最高限額抵押權1,560萬元。系爭不動產由
13 許俊榮負責出租及管理，將收取之租金扣除成本後依兩造頭
14 期款出資比例分配以獲取利益，然許俊榮經被告要求拒不說
15 明出租狀況、租金、或提出相關租約，且已有數年未分配收
16 益予被告，均稱係將租金用以清償貸款。縱認兩造確有借名
17 登記關係存在，然系爭不動產係以被告名義貸款，原告請求
18 終止兩造間借名登記關係，不應徒留債務予被告，故被告主
19 張同時履行抗辯，即於被告移轉登記所有權予原告之同時，
20 原告應清償並塗銷系爭不動產之最高限額抵押權1,560萬元
21 並繳納系爭不動產之相關增值稅、房屋稅、地價稅及因辦理
22 移轉登記所生各項稅費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
23 駁回。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第123頁）

25 (一)103年11月8日許俊榮與訴外人洪筱萍簽訂不動產買賣契約書
26 (原證2)，約定以2,300萬購買系爭不動產（見板司調卷第37
27 頁至51頁）。

28 (二)買受系爭不動產之資金來源分別為以被告名義向華南銀行為
29 抵押貸款1,300萬元、自備款1,000萬元。抵押貸款部分以系
30 爭不動產設定最高限額抵押權1,560萬元，自備款1,000萬元
31 係由兩造各出資250萬元。被告於103年11月12日匯款250萬

01 元予許俊榮。

02 (三)系爭不動產於103年12月24日登記在被告名下（見板司調卷
03 第29頁至35頁、第67頁至69頁、第129頁至157頁、本院卷一
04 第69頁至70頁）。

05 (四)買受系爭不動產有支出仲介費57萬5,000元、代書費1萬8,00
06 0元、印花稅、登記規費、謄本費、影印費、印章等2萬2,76
07 3元、契稅8,334元，共計62萬4,097元（見板司調卷第53頁
08 至57頁）。

09 (五)許俊榮負責處理、出租系爭不動產及管理帳目。

10 (六)被告未自行支出上開系爭不動產貸款。目前系爭不動產抵押
11 債權及相關稅款均是由系爭不動產之使用收益負擔。

12 (七)系爭不動產之貸款係自被告名義開立之華南銀行帳戶（帳
13 號：000-00-0000000號）扣款，該帳戶之之存摺、印章係由
14 許俊榮保管（見板司調卷第93頁至105頁、本院卷二第141頁
15 至142頁）。

16 四、得心證之理由

17 (一)兩造間就系爭不動產係成立合資購買系爭不動產及借名登記
18 之混合契約：

19 1. 按民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分
20 享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，此觀之民法第
21 667條第1項之規定自明。是合夥應就如何出資及共同事業之
22 經營為確實之約定，始足當之，倘僅單純出資取得財產，而
23 未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，自僅屬
24 合資或共同出資之無名契約（最高法院94年度台上字第1793
25 號判決意旨參照）。又合資契約係雙方共同出資完成一定目
26 的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契
27 約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例
28 均按約定定之，差異在合夥以經營共同事業為特點。而當事
29 人所訂立之契約定性為何，法院應根據當事人所主張之原因
30 事實認定後依職權適用法律，不受當事人法律陳述之拘束
31 （最高法院111年度台上字第754號判決參照）。

01 2. 原告主張兩造為共同出資，並將系爭不動產借名登記予被告
02 等語，為被告所否認，辯稱兩造為合夥關係等語。經查，系
03 爭不動產之購屋款由兩造各出資250萬元，其餘以貸款方式
04 給付乙節為兩造所不爭執，又被告自陳原告未告知投資應分
05 配比例，不知道有無分紅過等語（見本院卷二第144頁），
06 證人何春美即被告之配偶到庭證稱：兩造除系爭不動產外，
07 尚有合資購買忠孝東路房地，登記在林岳澤名下，我知道本
08 院卷二第51頁至53頁之匯款是忠孝東路房子賣掉後跟我的結
09 算；系爭不動產是許俊榮在管理，我們帳目很亂，我沒辦法
10 清楚原告所匯款項是什麼。許俊榮每個月都有給我們房子開
11 銷的明細，有時候租金不夠繳貸款會叫我補錢，都是許俊榮
12 自己算的，他說多少我就給多少，我也不知道4個人的比例
13 是怎麼算的等語（見本院卷二第184頁至185頁），是可知兩
14 造就如何經營共同事業及分配盈虧等節，均無約定，依上開
15 說明，與合夥之法律關係顯然有別。且依上開證人所言，觀
16 諸兩造共同出資購買房地模式，係就個別不動產，分別約定
17 出資比例取得財產，不動產登記名義人亦非同一，僅日後出
18 售再分配所得，故顯非約定經營共同事業，亦非約定由被告
19 對原告所經營之事業出資，是依前揭說明及上開事證，兩造
20 應係合意成立合資購買系爭不動產及借名登記之混合契約，
21 而非成立合夥關係，堪以認定。被告辯稱兩造間係成立合夥
22 關係等語，尚無足採。

23 (二)原告主張終止借名登記契約，類推適用民法第541條第2項請
24 求被告將系爭不動產所有權依各自出資比例移轉予原告3
25 人，為有理由；被告應將系爭不動產之所有權按附表二所示
26 之應有部分移轉登記予原告：

27 1. 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
28 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
29 出名登記之契約，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
30 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律
31 上效力，並類推適用民法委任之相關規定。又按當事人之任

01 何一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委
02 任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549第1項、第54
03 1條第2項亦有明定。是本件兩造就系爭不動產成立借名登記
04 契約已如前述，兩造既未有特別約定，則原告本即得隨時終
05 止借名登記關係，請求出名入即被告辦理系爭不動產之所有
06 權移轉登記，原告既已以本件起訴狀繕本送達終止兩造就系
07 爭不動產借名登記關係，則原告主張類推適用民法第541條
08 第2項請求被告依兩造出資比例移轉系爭不動產所有權登
09 記，自屬有據。至原告依民法第179條所為之同一請求，則
10 無庸審究，併此敘明。

11 2. 經查，買受系爭不動產之資金來源分別為以被告名義向華南
12 銀行為抵押貸款1,300萬元、自備款1,000萬元。自備款1,00
13 0萬元係由兩造共4人各出資250萬元等節，為兩造所不爭
14 執，是兩造之出資比例應為許俊榮、林岳澤、林經舜、被告
15 各4分之1，是4人就系爭不動產之分配比例即應為各4分之
16 1，即被告應將系爭不動產如附表二所示之應有部分移轉所
17 有權登記予原告。至許俊榮雖主張其個人尚有代墊支出仲介
18 費57萬5,000元、代書費4萬763元、稅金8,334元、退還房客
19 押金費用12萬7,000元及其他支出共100萬元，是其總出資為
20 350萬元等語（見板司調卷第11頁），然前開款項均非系爭
21 不動產之價金，不應列入系爭不動產之出資比例之計算，是
22 此部分至多僅為其等內部費用分擔之問題。又許俊榮主張因
23 被告於107年7月有資金需求，遂將其所有系爭不動產之部分
24 出售予許俊榮，故被告系爭不動產權利範圍縮減等語（見板
25 司調卷第17頁至19頁），此節為被告所否認，原告雖提出特
26 別約定事項之文件為證（見板司調卷第107頁），然此部分
27 經被告否認該文件之形式上真正（見本院卷一第79頁、本院
28 卷二第122頁），原告亦自陳並無原本可提供（見本院卷二第
29 175頁），復依證人劉麗君即承辦系爭不動產買賣之代書到庭
30 證稱：伊沒有印象有見過特別約定事項之文件，依據當時LI
31 NE訊息上也沒有提到該文件，伊也沒有印象等語（見本院卷

01 二第120頁至121頁)。是原告既無證據可證前開文件係屬真
02 正，則本院無從以前開文件認定原告主張之上情為真。又原
03 告聲請將原證10送筆跡鑑定等語(見本院卷二第124頁、第1
04 33頁)，然參諸筆跡之影本可放大或縮小，顏色可深可淺，
05 再反覆影印，將失其真，書寫者書寫時之情緒、態度、姿
06 勢、使用之紙張及工具、書寫之內容等，均足以影響字跡鑑
07 定之因素，如無原本，逕將影本送筆跡鑑定所得之鑑定結
08 果，恐有可議，是本院認此部分並無再為調查之必要。原告
09 復主張應參考本院卷二第63頁至77頁兩造先前就投資盈餘分
10 配比例之文件及匯款紀錄來認定兩造就系爭不動產之分配比
11 例等語(見本院卷二第228頁)，此為被告所否認(見本院卷
12 二第228頁、第234頁至236頁)，又觀諸前開文件為原告自行
13 製作，上無被告之簽名或用印，自無從以前開文件上記載之
14 比例認定兩造就系爭不動產之分配比例。

15 (三)被告主張同時履行抗辯，即於被告移轉登記系爭不動產所有
16 權予原告之同時，原告應清償並塗銷系爭不動產之最高限額
17 抵押權1,560萬元並繳納系爭不動產之相關增值稅、房屋
18 稅、地價稅及因辦理移轉登記所生各項稅費等語，應屬無
19 據：

- 20 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
21 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
22 法第264條第1項定有明文。而所謂同時履行之抗辯，乃係基
23 於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約
24 而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債
25 務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之
26 給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履
27 行之抗辯(最高法院59年台上字第850號判決意旨參照)。
- 28 2. 經查，被告雖以系爭不動產仍有抵押貸款尚未清償主張同時
29 履行抗辯權，於原告未為給付前，被告得拒絕自己之給付等
30 語。然被告應移轉登記系爭不動產所有權如附表二所示之應
31 有部分予原告，係基於其等間借名登記契約終止後所生返還

01 義務；而上開抵押貸款之清償責任則係本於其與華南商業銀
02 行即貸款銀行間借款契約所生義務，非本於同一之雙務契約
03 而發生，縱被告有因此而代墊原告就系爭不動產權之任何款
04 項，亦僅生被告得否依兩造間契約之約定、無因管理或不當
05 得利或其他法律規定請求原告償還之問題，依上開規定及判
06 決意旨，與被告所負之移轉登記義務間不具有互為對待給付
07 之關係，不能發生同時履行之抗辯，故被告據此拒絕移轉登
08 記系爭不動產之所有權予原告，自非可採。另有關繳納系爭
09 不動產之相關增值稅、房屋稅、地價稅及因辦理移轉登記所
10 生各項稅費亦均非與上開借名登記契約終止後所生返還義務
11 互為對待給付關係，是被告之同時履行抗辯，均屬無據。

12 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第541條第2項請求被告將
13 系爭不動產如附表二所示之應有部分之所有權移轉登記予原
14 告，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
15 予駁回。

16 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
17 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

18 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，經核本件原告請
19 求被告移轉系爭不動產所有權部分勝訴，僅請求移轉之應有
20 部分比例與本院所為上開認定略有不同，是本院認本件應由
21 被告負擔訴訟費用，較為公允。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

23 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

24 法官 陳幽蘭

25 法官 謝依庭

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

30 書記官 邱雅珍

01 附表一：系爭不動產

02 土地部分：

03

| 編號 | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 地號 | 面積 平方公尺 | 權利範圍 |
|----|-----|------|-----|-----|------------|------|
| 1 | 新北市 | 永和區 | 民治段 | 344 | 87.33 | 1/2 |

04 建物部分：

05

| 編號 | 建號 | 基地坐落 | 建物門牌 | 權利範圍 | |
|----|-----------------|----------------|----------------|------|--|
| 1 | 新北市○○區○○段0000○號 | 新北市○○區○○段000地號 | 新北市○○區○○街00巷0號 | 全部 | 層次：一、二層 面積：一層41.36平方公尺、二層41.36平方公尺，總面積82.72平方公尺 |

06 附表二：本判決認定被告應移轉予原告之應有部分

07

| 編號 | 原告 | 附表一所示 土地部分 | 附表一所示 建物部分 | 備註 |
|----|-----|---------------|---------------|----|
| 1 | 許俊榮 | 1/8 | 1/4 | |
| 2 | 林岳澤 | 1/8 | 1/4 | |
| 3 | 林經舜 | 1/8 | 1/4 | |