

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第233號

原告 林博鈞
訴訟代理人 張宜斌律師
被告 李培綺
即反訴原告

訴訟代理人 王志超律師
鍾璨鴻律師

反訴被告 林博鈞

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

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。又反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。分別為民事訴訟法第259條及第260條第1項所明定。上開所謂「相牽連」，係指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密切，訴訟資料有共通性或牽連性而得相互援用而言。其規範旨趣在同等保護當事人利益，擴大反訴制度解決紛爭之功能，避免相關聯之請求重複審理或裁判矛盾，符合訴訟經濟原則。而因本訴與反訴應合併審理，被告於第一審提起反訴，不致影響反訴被告之審級利益，則被告針對非本訴原告而就該訴訟標的有法律上利害關係之第三人，如有以其為共同被告之必要，非不

得併列其為反訴之共同被告，是上開第259條規定之反訴主體，應採取目的性擴張之解釋方法，即本訴被告於必要時，得將與本訴原告有法律上利害關係之第三人，列為反訴之共同被告，俾相牽連之法律關係糾紛利用同一訴訟程序獲得解決，達到促進訴訟經濟及避免裁判矛盾之立法目的(最高法院102年度台抗字第913號民事裁定意旨參照)。

二、原告依據類推適用民法委任、不當得利之法律關係，請求被告移轉房地，被告依據民法第767條第1項、第470條第2巷之規定，提起反訴，請求原告遷讓系爭房屋，本訴與反訴之攻擊防禦方法相同，訴訟資料得互為利用，揆之前開規定，被告提起反訴，自屬有據。

貳、實體上理由

甲、本訴部分

一、原告起訴主張：兩造交往數年論及婚嫁，原告於93年第一季間覓得坐落於新北市○○區○○段000地號，權利範圍4分之一及其上同段3399建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號權利範圍：全部（以下房地合稱系爭房地，房屋下稱系爭房屋），原告支付頭期款後，因資金不足，央求被告為借款人，並將系爭房地借名登記為被告，歷年來均由原告支付貸款本息。嗣兩造於108年12月10日調解離婚成立，被告於111年間慮及系爭房地貸款即將繳納完畢，請求原告遷讓房屋，由鈞院111年度板簡字第1667號、112年度簡上字第278號審理，故原告爰依法終止借名登記、類推適用民法委任、不當得利之法律關係之規定，提起本訴，並聲明：被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

(一)原告雖主張系爭房地之買賣契約有記載原告電話，然此僅為彼時被告忙於工作，難以抽身處理自身財產事務，遂委由原告協助處理買賣房地對外聯繫事宜而已，細查不動產買賣契約，被告顯有仔細詳閱該份契約之內容，並於買方用印處書立姓名及加蓋手印，而非全權委由原告簽署該契約，或允許

01 原告以代理人之名義簽署契約，被告係親自向永豐銀行簽立
02 撥款申請書、辦理系爭房地貸款尾款撥付事宜，足見兩造間
03 並無借名登記之合意，至為灼然。

04 (二)系爭房地之所有權狀是由被告持有並保管，可證原告對系爭
05 房地並無實質處分之權限。另原告雖有開立支票支付系爭房
06 地頭期款新台幣（下同）60萬元，然實情乃是被告先將60萬
07 元現金交付予原告後，讓原告存入支票帳戶用以支付頭期
08 款，並非原告以自身財產支付。何況，原告未將還款帳號設
09 定為原告名下之帳戶，反將被告之帳戶設定為貸款之還款帳
10 戶，可見原告自始皆無對還款負全責之意思，自非系爭房地
11 之實質所有權人。再按被證1可知，系爭房地之貸款每月為2
12 萬9000元至3萬不等，均不見有原告匯入相當於扣款金額之
13 金流，足見原告稱每期貸款本息之繳納都是伊事先匯入被告
14 貸款還款帳戶內云云，顯與實情矛盾。

15 (三)聲明：原告之訴駁回。

16 乙、反訴部分

17 一、反訴原告起訴主張：民法第470條第2項及第767條第1項之規
18 定，兩造於108年12月10日離婚至今，反訴原告為免未成年
19 子女夾在雙親財產爭議中至影響其身心健全發展，故反訴原
20 告雖為系爭房地之所有權人，仍無償允許反訴被告於兩造離
21 婚後居住於內，兩造間因此成立未定期限之使用借貸契約。
22 詎料，反訴被告提起本訴欲侵奪反訴原告既有之系爭房地，
23 爰依民法第470條第2項及第767條第1項之規定，提起反訴，
24 並聲明：反訴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予反訴原告。

25 二、反訴被告引用原告主張，並為答辯聲明：反訴原告之訴駁
26 回。

27 丙、兩造不爭執之事項（見113年6月25日筆錄，本院卷第301至3
28 02頁）：

29 一、被告與出賣人劉先生於00年0月00日就系爭房地簽署不動產
30 買賣契約，買賣價金581萬元，頭期款為60萬元，其餘尾款5
31 21萬元向銀行貸款，以被告登記為所有權人，有原告提出原

01 證1之不動產買賣契約可按（見本院卷第27-39頁）

02 二、兩造於93年12月25日結婚，婚後共同居住於系爭房屋，並將
03 系爭房屋作為原告之公司辦公室使用，被告於107年9月1日
04 與原告分居，而遷離系爭房屋，兩造於108年12月10日協議
05 離婚。

06 三、系爭房地目前有原告居住使用，系爭房地之所有權狀為被告
07 保管。

08 四、被告前依據民法第470條第1項前段、第455條之規定，請求
09 原告遷出系爭房屋，經法院為被告敗訴之判決確定，有本院
10 111年度板簡字第1667號、112年度簡上字第278號判決可
11 按。

12 丁、本訴之爭點應為：原告依據終止借名登記、類推適用民法委
13 任、不當得利之法律關係，請求被告將系爭房地之所有權移
14 轉登記為原告所有，是否有理由？反訴之爭點為反訴原告依
15 據民法第767條第1項前段、第470條第2項之規定，擇一請求
16 請求反訴被告將系爭房屋騰空返還反訴原告，是否有理由？
17 茲分述如下：

18 一、本訴部分：兩造就系爭房地是否存在借名登記契約？原告請
19 求被告將系爭房地移轉登記為原告所有，是否有理由？

20 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按借名登記契約，乃
22 借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，以他方
23 之名義登記為所有人或其他權利人之約定，是出名人與借名
24 者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契
25 約；又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借
26 名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院1
27 02年度台上字第1833號、106年度台上字第469號民事判決意
28 旨參照）。本件上訴人主兩造就系爭不動產存在借名登記契
29 約，自應由上訴人就借名登記契約存在乙節，負舉證之責。

30 （二）原告主張兩造就系爭房地存在借名登記關係乙節，固據原證
31 1台北銀行城東分行支票影本、原證2不動產買賣契約書、原

證3原告永豐銀行板新分行帳戶存摺封面與內頁、原證4被告永豐銀行板新分行存摺封面、原證6系爭房地之房屋稅繳款書、原證7地價稅繳款書、原證8天然瓦斯繳納收據、原證9電費繳納收據、原證10水費繳納收據（見本院卷第17-55、第313-531頁），並舉證人乙○○之證詞為證。然查：

1. 兩造於93年結婚前，系爭房屋交屋後即同居共財至107年9月1日止，已逾14年，就家庭生活開銷、家務負擔及教養子女等事務均協力為之，原告雖持有系爭房地之地價稅、房屋稅繳款書及水費、電費、瓦斯費收據，兩造基於兩造夫妻同住關係，任意持有上開物品或被告之永豐銀行帳戶存摺，亦屬常情。且夫妻間家庭收支之分擔，及財產處置之分工，本屬日常家務代理之範圍，並因生活空間密切重疊，由夫妻一方持有雙方財產重要文件，比比皆是，尚難認持有他方之金融帳戶即為該財產之所有權人。因此尚難僅以原告提出上開文件，遽認兩造就系爭房地存在借名登記契約。
2. 證人乙○○即系爭房地之仲介人員於本院審理證述：「（法官問：承前，當時你處理本件漢生西路的房子買賣的時候，究竟是何人出資購買系爭房屋？）簽約金及仲介費都是原告支付，後續貸款金額是原告去貸款，貸款銀行是中國信託銀行，我只知道自備款是60萬元，其他都是貸款，詳細內容不清楚，我只知道貸款人是原告。當初兩造是男女朋友。跟我經手的人都是原告，被告沒有付錢，我很清楚，因為是原告開票出來的，60萬元是一張支票，應該是即期的，時間太久了，簽約金都是三天內，或即期，沒有分期。」、「（原告訴訟代理人問：是否知道當時為何由原告跟你接洽，並且由原告給付頭期款及如你所述，由原告辦理貸款，卻登記給被告，知道當時的原委嗎？）知道，當初因為過戶流程要跑一個月，確實由原告給付簽約金60萬元支票一張，到了貸款的時候，原本是要登記給原告，因為可能原告扣繳憑單，沒有貸款到房屋的餘額，故借名給被告，登記的原委是這樣。」
「（被告訴訟代理人問證人：當時，兩造找你接洽買屋事宜

01 的時候，是一起到店裡委託你的嗎？）對，印象很深，兩造
02 騎摩托車找接洽的人，我剛好值班，所以由我出面接洽。」

03 「（被告訴訟代理人問：系爭房屋簽約的時候，被告在場
04 嗎？）兩造都在。」「（被告訴訟代理人：當時，被告是親自
05 簽名的嗎？）是。」「被告訴訟代理人問：證人剛剛陳述貸
06 款是原告，究竟是誰去辦理貸款的？）貸款是原告，但貸款
07 不足，轉由被告去試試看，當時兩造男女朋友，所以貸款的
08 名字是被告。」等語（見本院卷2第52-53頁、112年9月18日
09 筆錄），可知系爭房地係由兩造一起找房屋仲介洽談買賣事
10 宜，及一同向銀行辦理貸款業務事宜，且以原告名義購屋，
11 無法貸款，由被告同意以其名義貸款。然夫妻共同經營婚姻
12 生活，包括家庭理財、日常活動、經濟支出等安排，均有賴
13 夫妻協力分工，自難以婚後主要經濟來源之一方投注資金，
14 而以他方名義登記取得不動產，並就該不動產為買賣而進行
15 家庭理財規劃行為，即認該主要經濟來源之一方為該不動產
16 之實際所有權人，他方僅為登記名義人。因此證人乙○○之
17 證詞，亦不足以證明兩造間就系爭房地存在借名登記契約。

- 18 3. 系爭房屋之總價款為581萬元，自備款為60萬元，尾款為521
19 萬元，先向台北國際商業銀行貸款550萬元，分3筆撥款，分
20 別為200萬元、126萬元、224萬元清償尾款，等貸款餘額為5
21 39萬8621元，因降息之故，再轉向永豐銀行貸款550萬元，
22 並分3筆貸款，各為200萬元（於113年4月30日付清貸款），
23 220萬元（113年4月30日付清貸款）、信用貸款120萬元，就
24 信用貸款，再改以房屋貸款149萬元，其中97萬8689元清償
25 信用貸款餘額，其餘50萬8311元匯入被告帳戶，房屋貸款14
26 9萬元部分，需繳納至118年11月30日，為兩造所不爭（見本
27 院卷1第307頁原告民事陳報狀、本院卷1第202頁被告民事答
28 辯二狀），並有被告提出之被證7台北國際商業銀行存摺影
29 本及內頁，被證8、9之永豐銀行放款往來明細查詢表、被證
30 10撥款申請書、被證11之放款往來明細表為證（見本院卷第2
31 15-254頁），上開三筆貸款，依序月繳貸款約為1萬638元、1

萬1020元、7959元，亦即系爭房地之繳納貸款期間，均為兩造處於同財共居之婚姻狀態，而觀之原告自93年間起，僅有103年7月1日起迄今均投保於台北市印刷職業工會，投保薪資為1萬9273元、2萬1900元、2萬4000元、2萬7600元、3萬3000元、3萬3300元、3萬6300元，有卷附之原告勞工保險投保資料可按（見本院卷3第37-44頁），核與證人乙○○證述，因原告並無扣繳憑單，無法以其名義辦理貸款等事由，而以被告名義貸款等情相符，從而，原告於購買系爭房地後之婚姻期間，並未舉證證明為均由原告繳納貸款，自難為有利於原告之認定。

4. 兩造婚後同居共財逾14年，就家庭生活開銷、家務負擔及教養子女等事務均協力為之，共同進行家庭理財規劃，尚難認兩造就系爭房地存在借名登記契約。此外，原告復未提出其他積極證據證明兩造就系爭房地存在借名登記契約，則原告主張兩造就系爭不動產存在借名登記契約云云，洵非可採。

5. 原告主張其按月繳納貸款，並提出112年3月起至112年11月銀行存摺內頁為證，然查，兩造於107年9月1日起因婚姻不睦而分居，原告仍居住於系爭房屋，被告則遷出，再於108年12月10日協議離婚，有原證5、被證6調解成立筆錄可按（見本院卷2第213、311頁），準此，原告前開匯款，無從證明為繳納貸款之用途。

6. 承上所述，原告既未能證明兩造就系爭房地存在借名登記契約；則原告以兩造就系爭房地存在借名登記契約，伊已終止借名登記契約之意思表示為由，依民法第179條或類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地產移轉登記為原告所有，均非有理。

二、反訴原告是否為系爭房地之所有權人？反訴原告依據民法第767條第1項前段、第470條第2項之規定，擇一請求請求反诉被告將系爭房屋騰空返還反訴原告，是否有理由？

反訴原告主張系爭房地之所有權狀為其保管，並親自於不動產買賣契約書簽名及用印，並親自於銀行辦理簽署撥款申請

書，縱使反訴被告代為連絡房屋買賣事宜或代為出資，或出於贈與云云，並以證人甲○○之證詞為證，經查：

(一)反訴原告於93年間向證人甲○○借款20萬元等情，業經證人甲○○於本院審理時證述甚詳（見本院卷2第54頁、113年9月18日筆錄），然系爭房地之自備款需60萬元，並經證人乙○○證述在卷，反訴原告並未舉證證明系爭房地之房屋自備款或貸款為反訴原告所給付，自難為有利於反訴原告之認定。

(二)反訴原告主張其保管系爭房地之所有權狀、親自於不動產買賣契約書簽名用印、向銀行辦理貸款等情，均不足以證明被告為出資購買系爭房地之人。

(三)反訴原告主張自93年12月起至96年8月止，每月薪資3萬2000元、96年9月至11月止，短暫任職於采風雅集整合行銷公司、00年00月間起自行設立工作室，從事廣告設計，並提出被證12至15之銀行帳戶資料，證明反訴原告一直有工作且有資力云云，然查，被告自89年1月20日起至96年8月31日投保於台北市印刷業職業工會，97年1月11日起至109年7月31日止投保於台北市印刷業職業工會，96年9月5日起至97年7月30日投保於采風雅集國際行銷股份有限公司，109年8月1日啟起迄今投保於台北市營造業職業工會，投保薪資為1萬9200元、1萬9273元、2萬8元、2萬1009元、2萬3100元、2萬4000元、2萬5250元、2萬6400元、2萬3800元、3萬6300元、2萬7470元，有卷附之反訴原告勞工保險投保資料可按（見本院卷3第29-34頁），足見，反訴原告之工作並非固定，且投保薪資幾乎為基本工資，從而，反訴原告既未能舉證其為唯一有資力購買系爭房屋之人，自難為有利於反訴原告之認定。

戊、綜上述，原告依據類推適用民法委任、不當得利之法律關係之規定，請求被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。反訴原告依據民法第767條第1項前段、第470條第2項之規定，擇一請求反訴被告將系爭房屋騰空返還反訴原告，為無理由，應予駁回。

01 已、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
02 與判決結果無涉，爰不一一論述。

03 庚、結論：原告之訴為無理由、反訴原告為無理由，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
06 民事第三庭 法 官 徐玉玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
11 書記官 王思穎