

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第219號

原告

即反訴被告 盧彥佑

訴訟代理人 王子豪律師

被告

即反訴原告 簡君庭

訴訟代理人 彭繹豪律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國115年1月21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。

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。

反訴訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

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。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。本件原告即反訴被告（下稱原告）起訴主張與被告即反訴原告（下稱被告）間就如附表所示不動產（下稱系爭不動產）成立借名登記關係，嗣借名登記契約業經終止，原告類推適用委任或不當得利法律關係請求被告移轉登記，被告則以兩造為系爭不動產之共有人，反訴請求分割系爭不動產（見本院卷二第11-19頁）。核兩造所主張之權利，係基於同一事件所衍生之爭執，兩訴言詞辯論之資料可相互利用，且對於當事人間

紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，亦無不得提起反訴之情形，揆諸前揭說明，被告提起反訴，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)原告主張：

1.兩造前於婚姻關係存續中購買系爭不動產，由原告出資購買，並合意將系爭不動產應有部分1/2借名登記予被告之名下。若認兩造間未有系爭不動產應有部分1/2借名登記予被告之存在，惟系爭不動產被告僅出資新臺幣（下同）250萬元，被告就系爭不動產僅有25/288之所有權，其餘199/288部分亦係成立借名登記契約之關係，故兩造間就系爭不動產存有借名登記契約之事實明確，其契約性質應與委任契約同視，並可類推適用民法委任之相關規定。今原告業以本起訴狀繕本送達作為終止兩造間借名登記之意思表示，依民法第549條第1項規定，應認兩造間借名登記契約之法律關係，已因當事人一方為終止之意思表示而消滅。故系爭不動產借名登記經終止後，被告已無登記為系爭不動產所有權人之法律上原因，惟被告仍保有系爭不動產之所有權登記，自屬不當得利，被告應將所有權移轉登記予真正所有權人，以返還其無法律上原因所受之利益。據此，原告依民法第179條不當得利規定，及終止借名登記契約後之法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告等語。

2.並聲明：

(1)先位聲明：被告應將系爭不動產應有部分2分之1之所有權移轉登記予原告。

(2)備位聲明：被告應將系爭不動產應有部分288分之119之所有權移轉登記予原告。

(二)被告則以：系爭不動產由被告本於所有權人之地位，先行給付頭期款250萬至履保專戶，並持續繳納房貸費用，與借名

登記之僅出名情況迥異，原告並未實質舉證借名登記之過程事實及原因，及兩造達成借名登記之意思表示合致，故原告所述並不可採。再原告另僅以被告之出資額計算應有部分之比例，惟實際上系爭不動產尚須分期給付予銀行，若依此論則貸款之銀行亦有應有部分之權利，原告所述洵非可採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)被告主張：兩造為系爭不動產之共有人，兩造未約定不分割期限，亦無不分割協議，且系爭不動產並無物之目的不能分割之情，兩造無法達成協議分割，系爭不動產現由原告居住，兩造無法共同協商販賣系爭不動產，是以變價分割方式係最有利之方案，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款規定，提起本件訴訟等語，並聲明：系爭不動產准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分各1/2比例分配。

(三)原告則以：兩造間就系爭不動產存有借名登記法律關係，系爭不動產為原告單獨所有，被告自無從請求分割系爭不動產等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

(一)本訴部分：

1.系爭不動產為兩造共有，各自應有部分如附表所示，有土地及建登記謄本為證（見重司調卷第129-132頁），復為兩造所不爭執，堪信為真。

2.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義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號判決意旨參照）。次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，原告主張陳添丁與陳明柯間就系爭土地有借名登記關係存在，為被告所否認，應由原告就此事實負舉證之責。經查：

(1)原告主張系爭不動產之社區管理費、地價稅、房屋稅、水費、電費及瓦斯費等均係由原告負擔，買賣過程、付款、貸款申辦及費用亦係由原告負責，相關裝潢費用、申辦網路之費用、購買家具及電器費用均由原告支出，且土地謄本、建物謄本亦係由原告持有，足認兩造間就系爭不動產成立借名登記關係等語，並提出原告之合作金庫銀行存摺封面及內頁影本、管理費繳款通知單、地價稅繳款書、房屋稅繳款書、台灣電力公司繳費通知單、台灣自來水公司繳費通知單、新海瓦斯股份有限公司繳費通知單、土地及建物所有權狀影本、不動產買賣契約書、相關裝潢工程與家具之合約書及報價單為證（見重司調卷第45-105頁）。然兩造原為夫妻，購置系爭不動產共同居住使用，上開稅捐或費用協議由其中一造負擔，為夫妻日常生活費用之分擔，尚難憑此認定兩造有借名登記關係。縱使購買系爭不動產之價金或費用多為原告出資，其出資之原因多端，不能徒憑此認定有借名登記關係存在。

(2)原告另主張兩造當初約定由被告擔任系爭不動產應有部分2分之1登記名義人，僅係為增加原告之貸款條件，實際上仍由原告負擔全額之貸款，本件仍有原告擔任單一借款人，被告僅係保證人而已，足認兩造間就系爭不動產有借名登記關係等語（見本院卷二第67頁）。然被告就系爭不動產亦有出資250萬元及負擔3期房屋貸款，為原告所自承（見本院卷一第90頁），可見被告並非全無出資，顯然並非僅擔任保證人，況兩造如何與貸款銀行約定借款人、貸款金額、還款條件，均係兩造與銀行間之約定，不能推認兩造間有借名登記關係。

(3)原告另聲請調查證人孫秀珠，欲證明被告曾向證人表示會將系爭房屋應有部分歸還原告等情（見本院卷二第69頁）。然

01 孫秀珠為原告之母，有戶籍謄本在卷可憑（見本院卷二第39
02 頁），其能否公正證述，已有可疑。再被告與原告婚後感情
03 不睦，被告並對原告提起離婚訴訟，此有原告提出之家事起
04 訴狀可憑（見重司調卷第107-119頁），則兩造於討論是否
05 離婚期間，一併討論兩造婚後所購買之系爭不動產應如何處
06 理，亦屬常情，縱使被告有向孫秀珠稱願將系爭不動產應有
07 部分返還原告，亦不足推認有原告主張之借名登記關係存
08 在，故本院認無調查必要。

09 3.綜上，本件依原告所提證據，不能證明兩造就系爭不動產有
10 借名登記關係存在，原告依民法第179條、類推適用民法第5
11 41條第2項規定，先位請求被告移轉系爭不動產應有部分2分
12 之1；備位請求被告移轉系爭不動產應有部分288分之119予
13 原告，均無理由，應予駁回。

14 (二)反訴部分：

15 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
17 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
18 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
19 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
20 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
21 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
22 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
23 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
24 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
25 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
26 配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
27 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項至第4項
28 分別定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，兩造之應
29 有部分如附表所示，業如前述。原告雖主張兩造就系爭不動
30 產有借名登記關係，然此業經本院認定無理由如上，況被告
31 既登記為所有權人，本得請求裁判分割。又系爭不動產依其

01 使用目的並無不能分割之情事，兩造間亦無不為分割之約
02 定，復不能達成分割協議，則被告依上揭規定訴請本院以裁
03 判分割之，核無不合。

04 2.按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
05 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
06 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
07 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
08 年度台上字第1797號判決參照）。經查，系爭不動產為區分
09 所有建物及其基地，無從按兩造應有部分比例為原物分割。
10 本院認如將系爭不動產變賣，以所得價金分配予共有人，經
11 由市場行情決定本件不動產之價值，不僅可避免兩造對系爭
12 不動產目前客觀市價之疑慮，且將來執行法院依變價分割判
13 決拍賣系爭不動產時，若原告或被告對系爭不動產已作使用
14 規劃或有特殊感情，亦可與其他共有人磋商買受，或參酌民
15 法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人
16 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先
17 承買者，以抽籤定之」，於強制執行拍賣程序中應買或承買
18 之，或俟第三人得標買受，再依上開規定行使優先承買權，
19 買受系爭不動產。如此，不僅使系爭不動產發揮最高經濟上
20 之利用價值，保持系爭不動產之完整利用性，對兩造均屬有
21 利；且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得
22 以買受系爭土地之機會。對兩造而言，實屬公平。是則，本
23 院認將兩造共有之系爭不動產予以變價分割，應屬最妥適之
24 分割方法。

25 四、綜上所述，本訴部分原告依民法第179條、類推適用民法第5
26 41條第2項規定，先位請求被告移轉系爭不動產所有權應有
27 部分2分之1、備位請求被告移轉系爭不動產所有權應有部分
28 288分之119予原告，為無理由，應予駁回。反訴部分被告請
29 求分割系爭不動產，本院審酌系爭不動產之性質、使用情
30 形、經濟效用及兩造之利益等情狀，認系爭不動產以採變價
31 分割由各共有人分配其價金之方式為分割，最為妥當，爰諭

知如主文第3項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負擔。反訴部分為分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件被告提起反訴雖於法有據，但原告應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依民事訴訟法第80條之1規定，按其應有部分之比例分擔，較為公允。

中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
民事第三庭 法 官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
書記官 劉雅文

附表：

編號	性質	地號/建號	兩造各自應有部分
1	土地	新北市○○區○○○段 ○○段00000地號	盧彥佑：361/200000 簡君庭：361/200000
2	建物	新北市○○區○○○段 ○○段0000○號	盧彥佑：1/2 簡君庭：1/2