

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第335號

原告 王佳敏
訴訟代理人 吳尚昆律師
葉思慧律師
被告 姚淑華
訴訟代理人 徐鈴茱律師
楊久弘律師

上一人

複代理人 吳宜珊律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於「原告將被告以如附表所示不動產為擔保，於民國一百零二年十一月二十八日所設定債權人為匯豐（臺灣）商業銀行股份有限公司、擔保債權總金額為新臺幣二千八百五十萬元之最高限額抵押權所擔保債權清償完畢之同時」，將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告原起訴主張：兩造間就如附表所示不動產（下稱系爭不動產）有借名登記之協議（下稱系爭借名關係）存在，其已終止系爭借名關係，得請求被告將系爭不動產返還登記予原告（見本院卷一第14-17頁）。嗣則追加備位之訴主張：如認兩造間就系爭不動產無借名登記契約存在，原告將系爭不動產辦畢所有權移轉登記乃係基於買賣關係而為，被告尚有買賣價金未依約給付，其得備位依買賣關係之約定，請求被告如數給付等語（見本院卷五第118-124、435、卷九第169頁、卷十第12頁）。核其追加之備位之訴與原訴之原因事實，均係基於兩造

間就系爭不動產所為移轉登記之原因為相關主張，在社會生活上有其共同性，且原訴之事實及證據資料於相當程度範圍內於追加之備位之訴審理時得予以利用，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊前於民國96年9月6日向訴外人勝瀚建設股份有限公司（下稱勝瀚公司）購買系爭不動產，並受登記為所有權人。兩造於98年9月起，開始交往成為同性伴侶關係。而伊於00年00月間因為解決個人債務問題，有向銀行貸款之需求，然因個人信用評比不佳，若以自己名義無法以系爭不動產申辦理想之貸款額度，伊乃聽從友人建議，請被告協助以被告名義向銀行辦理貸款，以增加可融資額度，兩造乃於98年12月達成系爭借名關係之約定，並於同年月29日將系爭不動產以買賣為原因，辦畢所有權移轉登記予被告（下稱系爭移轉），而由被告出名向臺灣銀行貸得新臺幣（下同）2000萬元（下稱系爭98房貸）以清償伊舊房貸及對外相關債務，貸款餘額並作為伊所經營之泰捷工程顧問有限公司（下稱泰捷公司）周轉運作使用或留存以按月扣繳系爭98房貸月攤還本息。嗣至000年00月間，為求更佳之貸款條件，更商請被告轉向匯豐銀行辦理抵利型房貸2379萬元（下稱系爭102轉貸）。而除系爭98房貸於102年3月25日以前，係以系爭98房貸餘額周轉繳納月攤還本息外，之後伊更按月匯款至系爭98房貸之「本金」償還帳戶，用以清償系爭98房貸本金。甚而，於系爭102轉貸後，伊每月並由泰捷公司銀行帳戶定期轉帳至系爭102轉貸之貸款帳戶即被告設於匯豐銀行建國分行臺幣帳戶（帳號：000000000000，下稱系爭被告匯豐帳戶）以支應繳納房貸。而兩造已於109年4、5月間終止同性伴侶關係，伊亦已為終止系爭借名關係之意思表示，是伊自得先位依系爭借名關係終止後之法律關係，請求被告將系爭不動產返還登記予伊等語。退步言，如認兩造間就系爭不動產無系爭借名約定，兩造間就系爭不動產曾於98年間為系爭移轉需要而簽立一紙買賣契約（下稱系爭私契約），其上並記

載價金應為3200萬元，被告僅以系爭98房貸，清償舊有房貸1085萬6649元、伊之泰捷公司、親友債務550萬5135元，及匯款153萬0040元至伊胞弟王述賢，總計1789萬1824元，被告尚有1410萬8176元買賣價金，並未依約給付予伊，是伊自得備位依系爭私契約買賣關係，請求被告如數給付，及加計法定遲延利息等語。先位聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記予伊。備位聲明：被告應給付原告1410萬8176元，及自更正訴之聲明暨準備(七)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：(一)兩造係約定由伊代為清償原告對外債務，以為系爭不動產之買賣對價，是系爭移轉兩造間應成立買賣關係，兩造間有買賣真意，並無系爭借名關係存在。且兩造間就系爭不動產之買賣契約價金實際上僅約定2000萬元，伊並已代原告清償債務而全額支付完竣。(二)系爭不動產權狀自始由伊保管，且系爭不動產管理費實際上亦係由伊負擔繳納，另系爭不動產出租、裝潢、保全系統安裝、涉訟等管理使用，實際上亦係由伊接洽、負擔相關費用，並無一般借名關係登記名義與管理處分分離之特徵。(三)原告於分手後，曾於109年7月8日與伊就系爭不動產簽訂買賣契約（下稱系爭後期買賣契約），約定伊將系爭不動產以3600萬元出賣原告，更可證系爭移轉並非因系爭借名關係而為，原告亦認同伊係系爭不動產所有權人始會與伊簽訂系爭後期買賣契約。(四)退步言之，原告應於伊移轉系爭不動產之同時將伊代償之系爭98房貸加計利息、系爭102轉貸款加計利息、自98年12月起由伊代替原告支出之系爭不動產各項房屋稅、水費、瓦斯費等費用，及匯豐銀行貸款尚未清償之餘額給付予伊，然原告並未給付，是伊得拒絕自己之給付，而為同時履行抗辯等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院113年2月6日言詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪

01 除已經原告撤回或兩造各自表述部分）：

02 (一)兩造大約自98年9月起，開始交往為同性伴侶關係，至109年4
03 至5月間終止。相關：

04 1.原告前自82年7月7日起，登記為泰捷公司之法定代理人，且為
05 實際負責人，登記資料如本院卷一第34頁原證2所示。

06 2.99年間，泰捷公司曾遷址至○○市○○區○○○路0段00號4樓
07 之辦公室，並進行裝潢。

08 3.00年00月間，泰捷公司之員工周雅綺曾因另案涉犯偽造文書罪
09 嫌，經泰捷公司提起告訴，臺灣臺北地方法院並以101年度審
10 簡字第1072號判處罪刑（下稱系爭刑案），致原告因身為公司
11 負責人而對外負擔鉅額債務（下稱系爭事故），此部分債務與
12 下述泰捷公司帳上攤還債務係屬同一筆債務。

13 4.原告就泰捷公司債權人所持有之債權，曾協商由泰捷公司按月
14 分期攤還。實際上後亦係按月於泰捷公司財務帳上記載陸續加
15 以攤還，期間達3年，泰捷公司分類帳目表、現金支出傳票、
16 匯款單據如本院卷一第546-574頁原證18所示。自99年起至102
17 年初，清償部分累積總額至少達850萬9227元。還款資金來源
18 至少有部分以系爭不動產貸款所得清償。

19 5.原告曾對泰捷公司之員工周雅綺提起刑事附帶民事訴訟，經臺
20 北地院以101年度審簡附民字第23號（下稱系爭附民事件）受
21 理，且原告與周雅綺於101年10月12日，邀同周雅綺之姐周雅
22 菁為連帶保證人，與原告成立訴訟上和解，並作成和解筆錄
23 （下稱系爭和解筆錄）。後因周雅綺未能履行部分債務，原告
24 乃持系爭和解筆錄為執行名義，向花蓮地院民事執行處對周雅
25 菁聲請強制執行，經周雅菁提起債務人異議之訴，花蓮地院並
26 於107年11月28日以107年度訴字第154號判決周雅菁部分勝
27 訴，判決書如本院卷一第332-346頁被證11所示。其該案中，
28 原告曾有：…其經營之泰捷公司、睿安公司因周雅綺犯行，瀕
29 臨倒閉命運，為維持公司業務繼續進行，避免業主因公司倒閉
30 而使建案無法完成，而散盡畢生積蓄，「變賣名下房產及告
31 貸」等語，如本院卷一第336頁被證11所示。

- 01 6.被告之職業為導遊，收入有現金及外幣形式。另臺銀帳戶入金
02 部分，亦有客戶委託被告代購而匯入之貨款。
- 03 7.兩造共同生活領域內，共有三保險箱，至少一個設置在泰捷公
04 司內，較大，另一設置於兩造共同居住處所（原為系爭不動
05 產，後遷至桃園住處），較小。
- 06 8.被告所收取現金或外幣，並無存放於泰捷公司保險箱內，確實
07 至少部分會存放於住處保險箱。系爭不動產權狀亦係置放住處
08 保險箱內。置放於住處保險箱之密碼，兩造均知悉。
- 09 9.泰捷公司之保險箱密碼，兩造亦均知悉。
- 10 (二)系爭不動產係原告於96年9月6日向勝瀚公司以1700萬元買受而
11 單獨所有。相關：
- 12 1.系爭不動產之土地部分109年7月31日第二類謄本如本院卷一第
13 26-27頁、建物部分第二類謄本如本院卷一第28-29頁原證1所
14 示；異動索引如本院卷一第30-33頁原證1所示。
- 15 2.00年00月間，因系爭事故，導致泰捷公司、原告均有債務問
16 題，且原告當時與銀行往來信用紀錄欠佳，無從以系爭不動產
17 辦理房屋增貸。原告及所經營之泰捷公司當時對外所須清償之
18 債務不包括系爭不動產房貸，數額尚有約1000萬元。
- 19 3.98年12月29日，原告曾將系爭不動產以「買賣」為原因，辦理
20 系爭移轉將所有權登記予被告。
- 21 4.系爭移轉前，被告當時於臺灣銀行有定期存款800萬元，經臺
22 灣銀行評估信用，得以系爭不動產為擔保品辦理貸款總額達20
23 00萬元。
- 24 5.系爭移轉時，兩造間並不存在其他由一造出資，而令另一造無
25 償終局取得系爭不動產所有權之約定（例如：贈與、單純保障
26 另一方之類之合意），或約定由一造購買而為所有權人後，由
27 另一造代為支付價款之約定。
- 28 6.系爭移轉當時，兩造間就系爭不動產，並無明示約定具體明確
29 之買賣價金金額，然曾向銀行申貸時一併檢附兩造簽立之系爭
30 私契約。
- 31 7.本院依聲請發函臺北地院，調閱系爭刑案全卷，已調得提供兩

造閱覽。內有如下資料：

- ①原告於系爭刑案偵查中之99年3月29日曾證稱：「因為我急需資金，我將房子賣掉處理公司財務窘境，所以我才去跟當舖協議，我給當舖400萬從當舖取回我房子設定、泰捷支票，並且現在把房子賣掉償還所有債務」，筆錄如本院卷三第570-575頁被證34所示。
- ②原告亦曾於99年10月20日提出刑事補充告訴理由狀載明：「被告周雅琦對外之借貸及掏空公司之資金，告訴人王佳敏只得將臺北市內湖區行善路住所出售，來處理債務，支付積欠之應付帳款及維持公司營運」等語，如本院卷三第578-586頁被證35所示。
- 8.原告於107年曾與周雅菁（亦即周雅綺之姊姊）間，因債務人異議之訴涉訟。於該案中，原告曾主張：「其經營之泰捷公司、睿安公司因周雅綺上開犯行，瀕臨倒閉命運，其為維持公司業務繼續進行，避免業主因公司倒閉而使建案無法完成，而散盡畢生積蓄，變賣名下房產及告貸」等語。
- 9.本院曾委託鑑定機關就系爭不動產於原告起訴時之109年8月5日之價值為鑑定，其鑑定價格為2804萬4291元，如本院卷一第230-266頁所示。
- 10.系爭移轉當時，曾以被告名義，且以被告為系爭不動產抵押人設定抵押權為擔保向臺灣銀行辦理系爭98房貸2000萬元。
- 11.系爭不動產於系爭移轉時，除有爭議之被告所謂系爭98房貸清償或被告提出其後代償債務支出外，被告並未另行聲明以支付系爭不動產價金而實際支付其他金額予原告收受。
- 12.系爭移轉之契稅、土增稅、印花稅、規費繳納單據如本院卷一第140-153頁被證2所示。其中如本院卷一第142頁土增稅繳款書納稅義務人列原告。客觀上土地增值稅單款項係由被告持款前往繳納，繳納後收據均由被告持有。
- 13.系爭98房貸均匯入被告名義臺灣銀行內湖分行000000000000號帳戶內（下稱系爭被告臺銀帳戶），帳戶明細如本院卷二第254頁以下被證14-1所示。系爭被告臺銀帳戶為98年12月23日開

戶，至102年11月29日房貸移至匯豐商銀。系爭98房貸收支出用途如下：

- ①99年1月4日清償系爭不動產原房貸餘額1085萬6649元。
- ②99年1月14日清償原告向友人陳秀卿借款100萬元之債務。
- ③99年1月6日清償原告向其胞弟王述賢借款150萬元之債務。
- ④99年1月4日（50萬元）、99年1月12日（50萬元）、99年1月19日（100萬元）、99年1月20日（50萬元）、99年1月26日（50萬元）、99年1月30日（50萬元），依序匯入泰捷公司設於新光銀行帳戶作為泰捷公司週轉運作使用，如本院卷二第257-258頁所示。以上①至④均為系爭98房貸作為資金來源，用以支出原告所需資金，總額為「1685萬6649元」。
- ⑤系爭被告臺銀帳戶中之系爭98房貸來源資金，尚有於99年1月4日支出100萬至被告設於新光銀行大安簡易型分行設立臺幣帳戶（帳號：00000000000000，下簡稱系爭被告新光帳戶）。99年1月20日支出50萬元至系爭被告新光帳戶。此等款項後來確實有部分清償原告及泰捷公司對外應付款項。以上①至⑤支用總額達1835萬6649元。
- ⑥系爭98房貸扣除為上述用途支出金額，及其他小額支出加總22萬7732元之支出金額後，至99年1月30日，尚餘142萬2225元。此後一直至99年11月8日（如本院卷一第325頁被告所指開始有被告匯款入帳戶前），系爭98房貸之清償還款支出及中間零星出金，均大部分以系爭98房貸撥入款支應（除下一項入金情形外），兩造均未有其他滙注。
- ⑦系爭被告臺銀帳戶於99年12月6日前除存款息（因存款息大致亦來自系爭98房貸孳息）外，入金情形，僅有：1.99年1月4日入5萬8115元如本院卷二第257頁所示。其來源為系爭98房貸後清償原國泰銀行房貸之餘額回存，且被告曾於如本院卷五第166-167頁原證37系爭被告臺銀帳戶存摺及明細表手寫註記此筆款項為清償後回存等字樣。而系爭被告匯豐帳戶於98年12月31日曾匯款6萬6868元予原告之弟王述賢，系爭被告匯豐帳戶匯款資料中曾有一筆6萬6868元之支出如本院卷三第321頁系爭被

告匯豐帳戶明細所示。2.99年6月17日入26萬3800元。泰捷公司匯入來源確實係向廠商收取KB回饋金款項所匯交。泰捷公司會計曾將此筆款項匯入填寫之匯款單如本院卷五第164頁所示。3.99年8月31日及99年12月2日陳秀卿各入100萬元，共200萬元（但99年10月19日、99年12月6日又匯出同金額予泰勝行、泰捷公司）。4.99年9月3日入9萬5170元（三普復興大樓匯入）。此為當時泰捷公司辦公大樓裝潢時繳付管委會之保證金，裝潢完後之保證金退回。5.99年10月20日入1萬7695元。此款項應屬被告之交易入金。6.99年11月8日入5萬2000元及1萬4100元。此款項應屬被告之交易入金。

⑧泰捷公司曾幫被告印製名片，如本院卷五第41頁被證41所示。

被告於99年至今並未於泰捷公司投保勞健保。

⑨被告曾經營天然恆國際有限公司。

⑩109年4月27日被告與倪趙輝之對話中，倪趙輝曾詢問被告98年系爭事故發生時，原告所背負的債務數額究竟有多少、以及係如何處理時，被告回答大約1300萬元左右，後於倪趙輝詢問被告是否為原告處理清償上開債務時，被告竟然回答：「沒有，我沒有，胡說八道，我沒有」等語，甚於該對話中接續說明自承：原告係以分期方式償還上開債務，根本與被告無關。

⑪陳秀卿曾於109年6月3日以通訊軟體LINE傳訊息與被告對話，對話畫面如本院卷七第44-50頁原證46所示。此為本案起訴前兩造協商時期，陳秀卿為協商本件紛爭而為。

⑫99年12月6日，系爭被告臺銀帳戶曾將100萬元匯入泰捷公司設於新光銀行帳戶，作為泰捷公司週轉運作使用，如本院卷二第261頁所示。此匯出部分，主要應係以陳秀卿99年12月2日匯入100萬元支應（如本院卷二第261頁所示）。

⑬99年12月6日後至100年1月4日前入金部分尚有：99年12月16日入金1500元（蔡如鳳匯入）、4萬2576元（游敏紅匯入），均為被告客戶匯入，屬被告資金。100年1月4日之3萬元（君茹匯入）小額入金，為被告客戶匯入，屬被告資金。及小額出金約8萬餘元，其中約3萬元為系爭98房貸利息清償，5000餘元為系

01 爭不動產管理費，2萬3000餘元為被告個人支出，3萬2800元為
02 匯出予名為「周姐」之第三人作為繳納合會款使用。該合會之
03 合會單如本院卷五第168頁原證38所示。該合會之參與名義為
04 兩造兩人名義，形式上為一人一半。

05 ⑭系爭被告臺銀帳戶自99年12月6日後至100年1月3日方再有大額
06 之泰勝行入金100萬元。隨即於100年1月4日，又匯出100萬元
07 入系爭泰捷新光帳戶。此為原告向陳秀卿調借供泰捷公司周轉
08 使用之資金。

09 ⑮系爭被告臺銀帳戶內，由陳秀卿、泰勝行匯入款項，大多均屬
10 原告指示匯入或由原告出面向陳秀卿、泰勝行商借所得。

11 ⑯於99年8月19日、100年3月22日，系爭被告新光帳戶（帳號：0
12 000000000000）曾匯出80萬元、12萬元予陳秀卿及其所經營之
13 泰勝行公司（參被證12-1）。且為被告所為匯款。其用途為歸
14 墊陳秀卿對系爭被告臺銀帳戶匯入款。

15 ⑰系爭被告臺銀帳戶自99年1月4日系爭98房貸撥入至系爭102轉
16 貸間，曾有如本院卷五第146-160頁附表5-3-1所示支出、存入
17 欄金額（各如支出存入欄位所示）之交易。其中支出、存入之
18 直接原因無爭議部分，如「出金」、「入金」欄中「原告主張
19 原因」、「被告主張原因」皆為黑色字樣欄位所示；有爭議部
20 分，則如「原告主張之原因欄」有紅色字樣部分。又關於支出
21 之目的係為原告或被告之利益所為，無爭議部分如「被告主張
22 之支出原因」及「原告主張之支出原因」中均為黑色字樣欄位
23 所示；有爭議部分，則如「原告主張支出之原因欄」有紅色字
24 樣部分所示。又關於存入款項，應歸屬何人，無爭議部分如
25 「被告主張之存入歸屬」及「原告主張之存入歸屬」均為黑色
26 字樣欄位所示；有爭議部分，則如「原告主張之存入歸屬欄」
27 有紅色字樣部分所示。相關：

28 (1)附表5-3-1中，支出中直接目的為「支出系爭98房貸還款款
29 項」、「系爭不動產管理費」部分，直接支出目的無爭議，但
30 屬於為了何人支出，兩造以系爭不動產實際為何人所有，而有
31 爭議。金額總計181萬4926元，日期、金額明細如本院卷六第7

01 6-78頁。

02 (2)附表5-3-1中，支出中直接目的為「生活費用」無爭議部分，
03 究竟是為被告單方生活費（原告主張），或共同生活費（被告
04 抗辯），兩造有爭議。然就此等支出，被告均不抗辯為原告清
05 償債務。金額總計19萬8916元，支出日期、金額明細如本院卷
06 六第80頁所示。

07 (3)附表5-3-1中，支出中直接目的無爭議為「合會款」部分，究
08 竟是為被告單方合會款（被告抗辯），或共同合會款（原告主
09 張），兩造有爭議。金額總計224萬3330元，明細如本院卷六
10 第82-83頁附表。

11 (4)附表5-3-1中，支出中直接目的無爭議屬單純被告個人支出部
12 分，金額總計至少1280萬8431元，明細如本院卷六第352-355
13 頁附表17-1所示。

14 (5)附表5-3-1中，存入項次，直接原因被告主張為「以KB業外收
15 入作為原告補貼薪資」部分，原告均主張為「泰捷公司之KB業
16 外收入寄放」，而有歸屬之爭議。金額總計171萬7707元，日
17 期及金額如本院卷六第84頁所示。

18 (6)附表5-3-1中，存入直接目的無爭議為「合會款存入」部分，
19 其歸屬全屬被告所有（被告抗辯）或兩人共有（原告主張）之
20 爭執。金額總計105萬5300元（原告主張）或126萬元（被告抗
21 辯，明細如本院卷六第86頁所示）。差距金額則為101年11月1
22 6日48萬元中，兩造說法差異部分如本院卷五第155頁所示。

23 (7)附表5-3-1中，存入款項歸屬被告無爭議部分，金額總計1338
24 萬2019元（如本院卷六第344頁被告不爭執修正）。

25 (8)如本院卷五第150頁其中100年1月11日存入1萬元部分，被告原
26 誤植為18萬元。

27 (9)附表5-3-1中，其中有漏列102年10月4日扣款系爭98房貸利息3
28 萬5365元之支出（如本院卷六第152頁）。

29 (10)附表5-3-1中，101年11月16日，由系爭被告新光帳戶存入48萬
30 元，其存入直接目的原因有爭議。而系爭被告新光帳戶，於10
31 1年10月1日曾有泰捷公司廠商奕華之KB款項16萬3700元及利邦

01 KB款項4萬1000元，共20萬4700元匯入。另於101年9月5日有8
02 月份合會得標款57萬7000元匯入。

03 (11)如本院卷五第158頁其中102年9月27日之400萬元支出部分，被
04 告原誤植為100萬元（資金來源為同頁102年7月24日被告匯入
05 之400萬元），均屬被告個人匯入與支出。

06 (12)如本院卷五第151頁其中100年8月18日之16萬元部分，為被告
07 依原告指示所存入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回
08 饋金款項所匯交。

09 (13)如本院卷五第152頁其中100年9月9日之42萬元部分，為被告依
10 原告指示所匯入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回饋
11 金款項所匯交。匯入廠商制作之明細表如本院卷四第412頁所
12 示，其上有手寫之「2011/09/09存入臺銀420000」等字樣，且
13 為被告所書寫。

14 (14)如本院卷五第153頁其中101年1月11日之30萬元部分，為泰捷
15 公司所匯入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回饋金款
16 項所匯交。匯入資料如本院卷四第413-414頁所示。

17 (15)如本院卷五第153頁其中101年1月18日之2萬6700元部分，為泰
18 捷公司所匯入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回饋金
19 款項所匯交。匯入資料如本院卷四第417頁所示。

20 (16)如本院卷五第157頁其中102年6月11日之8萬元部分，為泰捷公
21 司所匯入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回饋金款項
22 所匯交。匯入資料如本院卷四第421頁所示。

23 (17)如本院卷五第158頁其中102年9月17日之20萬元部分，為泰捷
24 公司所匯入，匯入來源確實係泰捷公司向廠商收取KB回饋金款
25 項所匯交。匯入資料如本院卷四第420頁所示。

26 (18)泰捷公司內有所謂廠商KB款項，乃泰捷公司之合作廠商於與泰
27 捷公司合作之建設案中，按件計算應給予泰捷公司之酬傭，且
28 該KB款項係固定於三節前由廠商統計並以現金或禮券方式給付
29 原告，原告並會交付被告，客觀上由被告存入系爭被告臺銀帳
30 戶或系爭被告匯豐帳戶（即其中有一筆103年1月29日13萬5400
31 元匯入，如原證32第13頁所示）。

01 ⑱本院曾於110年11月25日依原告聲請去函臺灣銀行東湖分行函
02 查系爭98房貸申貸中，有無係房屋之兩造買賣私契約文件（公
03 函如本院卷五第480頁所示），經具覆如本院卷五第494頁所
04 示，並檢送辦理系爭98房貸時，申貸使用之系爭私契約如本院
05 卷五第496-510頁所示。其內記載：就系爭不動產約定買賣價
06 金3200萬元（如本院卷五第500頁）。

07 ⑲系爭被告臺銀帳戶中，被告於102年7月24日前，被告除系爭98
08 房貸匯入款（是否歸屬被告有爭議）外，僅有一筆超過百萬之
09 400萬元之大筆入金，該款項為被告於另一帳戶之800萬定存之
10 一部分。被告旋即又於102年9月27日匯出用以購置被告桃園房
11 屋。

12 ⑳系爭被告臺銀帳戶於102年10月30日再存入220萬元、被告之嫂
13 嫂在102年11月4日匯入80萬元後，被告又在102年12月3日將上
14 開300萬元匯出用以支付被告桃園房屋之款項。

15 ㉑系爭被告臺銀帳戶於102年12月21日為系爭102轉貸前，餘存金
16 額71萬6818元，此筆款項後至103年5月26日均留於帳戶中，除
17 用以支付系爭房地管理費、系爭合會款外，均供被告個人使
18 用。103年10月後至今，系爭房地管理費、合會款，客觀上並
19 非由系爭被告臺銀帳戶或系爭被告匯豐帳戶支出。已改由被告
20 所持有中國信託帳戶支出。

21 ㉒系爭被告臺銀帳戶於系爭102轉貸後，被告又另於103年3月3日
22 存入250萬元，並於同年3月25日匯出230萬元繳納被告之桃園
23 房屋款項。

24 ㉓103年4月16日被告再匯入100萬元，並於同年月25日將該100萬
25 元匯出繳納被告之桃園房屋費用。

26 ㉔系爭98房貸貸款利息，自99年至102年11月4日，客觀上均由系
27 爭被告臺銀帳戶直接轉帳繳納支付。總計支出154萬0444元，
28 明細表如本院卷六第276頁附表所示。

29 14.被告於00年00月間，曾引薦原告與被告之友人倪正道夫婦認
30 識，倪正道夫婦為被告當時永和住所對門鄰居，相互熟稔。

31 15.被告與倪正道於109年7月21日之微信通訊軟體對話紀錄截圖如

01 本院卷六第96-97頁被證41示。其內對話中提及之「佩琪」為
02 被告；「阿嫻」為原告，另對話中，倪正道曾稱：「佩琪我實
03 在不想欠阿嫻人情」、被告回：「欠人情一事如何而來」、倪
04 正道稱：「拿人的手短吃人的嘴軟」等語。當時兩造在訴訟外
05 已因系爭房地發生爭議。

06 16.倪正道之妻為倪趙暉，倪趙暉於109年5月12日曾在被告之臉書
07 頁面上留言，被告主觀上認倪趙暉妨害名譽而向新北地方檢察
08 署提出刑事告訴，經檢察官偵查後，於110年3月25日以110年
09 度偵字第1679號為不起訴處分確定，不起訴處分書如本院卷六
10 第306-308頁原證40所示。

11 17.系爭98房貸與銀行有寬限期約定，期間自99年1月4日至104年1
12 月4日為止，臺灣銀行東湖分行111年5月3日函查資料如本院卷
13 六第328頁所示。自系爭被告臺銀帳戶扣繳者，均係系爭98房
14 貸利息並不包含本金。系爭98房貸若欲於期前先清償本金，則
15 應匯至銀行指定之「本金帳戶」即被告臺銀東湖分行帳戶（帳
16 號：00000000000號，此非系爭被告臺銀帳戶，下稱系爭被告
17 臺銀東湖帳戶）。

18 18.自102年3月25日至102年12月25日期間，原告均按月自泰捷新
19 光帳戶匯款6萬元至系爭被告臺銀東湖帳戶，共計60萬元，匯
20 款單據如本院卷二第422-427頁原證24所示。系爭泰捷新光帳
21 戶之明細對此匯款註記或為「股往姚淑華」，或為「還款pegg
22 y」。此匯入款客觀上係由銀行於當月份扣收，並無任何領出
23 支用紀錄，系爭被告臺銀東湖帳戶之明細如本院卷六第346頁
24 以下被證42所示。

25 19.102年12月25日後即進入系爭102轉貸時期。

26 20.系爭被告臺銀東湖帳戶就是系爭98房貸本金清償專用帳戶，非
27 一般活儲帳戶，金錢存入後即需清償房貸，無法領出動用，如
28 本院卷六第344頁。

29 21.泰捷公司於99年3月26日於新光銀行亦設有帳戶（下稱系爭泰
30 捷新光帳戶），其自101年6月1日至106年12月28日之存摺明細
31 如本院卷第516-544頁原證16所示。

- 01 22.系爭泰捷新光帳戶交易明細中顯示：其中由系爭泰捷新光帳戶
02 將款項匯至系爭被告新光帳戶、系爭被告臺銀帳戶之款項，均
03 係原告指示公司財務人員所匯入。
- 04 23.系爭被告臺銀帳戶係於辦理系爭98房貸同時開立。
- 05 24.系爭被告臺銀帳戶須有被告本人之簽名或印章始能動用，印鑑
06 卡如本院卷二第284頁被證22所示。
- 07 25.系爭被告臺銀帳戶於99年1月4日所匯出之款項，均為被告親自
08 所為，該部分匯款單如本院卷二第286頁被證23所示。其上為
09 被告本人筆跡。
- 10 26.被告曾將系爭被告臺銀帳戶之網路銀行登入帳號密碼、轉帳密
11 碼書寫於便條紙，並置於資料夾中保管，即原告現執有資料夾
12 照片如本院卷五第64-65頁原證36所示。但是否自主交付原告
13 持有，有爭執。被告確實有在系爭被告臺銀帳戶之使用上按月
14 紀錄交易明細資料。
- 15 27.系爭被告臺銀帳戶有下列入帳：
- 16 ①泰傑公司曾於99、101年間，申報被告薪資所得，泰捷公司曾
17 開立扣繳憑單所得總額為34萬2700元；於101年開立給付總額
18 為31萬0500元之扣繳憑單，被告總和所得資料如本院卷二第28
19 8-290頁被證24所示。
- 20 ②被告亦於上開泰捷公司開立扣繳憑單同時，申報來自「濟代世
21 尊中醫診所」之薪資收入（如被證25所示）。
- 22 ③陳秀卿曾於原告指示下，於98年11月25日以泰勝行名義匯款10
23 0萬元至系爭被告新光帳戶如本院卷第352頁被證12所示。系爭
24 被告臺銀帳戶亦曾於99年1月14日匯款予陳秀卿清償。
- 25 ④原告曾有自己使用之車牌號碼「0000-00」之汽車，並登記於
26 泰捷公司名下。原告後並另購之車牌號碼「000-0000」汽車。
27 「0000-00」之汽車係設定由系爭被告臺銀帳戶扣款繳納。「0
28 00-0000」汽車係於系爭102轉貸後始購置，並設定由設於被告
29 名下中國信託銀行雙和分行臺幣帳戶（帳號：000000000000，
30 下稱系爭被告中信帳戶）扣款。與「0000-00」車輛產險支出
31 有關之泰捷公司會計傳票如本院卷一第509-510頁原證12所

示。

⑤繳納ABM-7818停車費之資金，係由被告將款項自系爭被告中信帳戶轉入臺銀帳戶後再扣繳之方式替原告支付，並持續至雙方109年5月分手之時。系爭被告中信銀行存摺封面及臺灣銀行存款歷史明細如本院卷二第292-297頁被證25所示。

28.陳秀卿為原告友人。游淑惠則是系爭不動產裝潢設計師。

29.陳秀卿為原告之高中同學，陳秀卿與原告一家人感情良好，陳秀卿姊姊嫁給原告舅舅，因原告均稱呼陳秀卿的姊姊為舅媽。

30.「陳秀卿為資本額1000萬元之露營用品公司泰勝行企業有限公司之代表人，該公司於公開網站中之設立登記資料如本院卷三第90-97頁被證38所示。

31.陳秀卿曾於109年9月21日因涉嫌毆打被告而遭被告提起刑事傷害罪告訴，經桃園地方檢察署檢察官以109年度偵字第33438號偵查中，被告報案三聯單如本院卷三第9頁被證39所示，後經不起訴處分。同一日發生之事實，陳秀卿亦提告被告涉嫌傷害，經桃園地檢署檢察官起訴，現由法院審理中。

32.102年12月，系爭98房貸曾為轉貸至匯豐銀行而為系爭102轉貸行為，金額為2379萬元，轉貸合約書如本院卷二第462-465頁原證30所示。且轉貸之貸款契約貸款人名義亦為被告。當時系爭98房貸餘額約1889萬1667元（如本院卷二第405頁）。由系爭102轉貸金額清償後，餘款489萬8333元屬於增貸部分，於102年12月，全數匯入系爭被告匯豐帳戶，明細如本院卷三第224頁所示。系爭被告匯豐帳戶並為系爭102轉貸後，償還貸款所使用之扣款帳戶。

33.系爭102轉貸，係為抵利型房貸，所謂抵利型房貸為貸款戶與匯豐銀行之借款約定為維持該帳戶有一定以上存款，房貸利息可以優惠，具體條件為：每兩週扣息乙次，扣息之數額係按照扣息當下貸款餘額扣去該房貸帳戶內之存款數額，以扣減完畢所得出之數額認定為貸款之餘額並進而推算利息；換言之，該房貸帳戶內之存款數額越多，則相扣抵完畢之數額越小，所需負擔之利息也越少。依此，貸款人按月需繳納兩次貸款本息，

金額於初期約於5萬元至5萬1000元間，至111年左右已降為約4萬8000元左右。客觀上亦均由系爭被告匯豐帳戶按月扣帳繳納。繳納金額一部分為抵充本金清償，一部分為利息清償，只是利息部分會隨著抵利狀況不同而影響本金數額。該貸款條件約定不能提前清償本金。

34.系爭被告匯豐帳戶曾於103年10月23、24、27日有由其他帳戶匯入各200萬元。系爭102轉貸之103年10月17日、10月31日及11月14日償還之房貸本息總額各均為5萬1390元，惟自本院卷三第202、204頁所示，103年10月17日償還者為本金4萬0326元及利息1萬1064元；103年10月31日為本金4萬2532元及利息8858元；103年11月14日為本金4萬5349元及利息6041元。此乃因上開存入款600萬元進入系爭被告匯豐帳戶後，依抵利型房貸計算，利息將減少之緣故。

35.系爭102轉貸至今尚未完全清償完畢，至今亦未辦理變更貸款人為原告。於起訴後，被告未曾就本貸款再為增貸。若被告應返還移轉系爭不動產所有權人，原告應代被告清償系爭102轉貸之餘額。原告就貸款餘額部分，應同時履行之義務為向匯豐銀行代為清償。

(三)臺銀投保及被告另外清償債務相關：

1.98年間向臺灣銀行申辦系爭98房貸時，被告曾同時向臺銀人壽保險股份有限公司投保15年之「臺銀人壽安心貸減額定期壽險，保額為800萬元，契約係以被告為被保險人、其父姚正為受益人，98年12月23日要保書如本院卷第174頁被證4所示。保險費為16萬7760元。且其上記載保險生效日為98年12月31日。

2.系爭泰捷新光帳戶明細如本院卷二第420頁原證23所示，其內顯示：98年12月31日曾有現金支出16萬元。在該筆提款行曾有註記「台銀保險費人壽」字樣，且該字樣為被告手寫註記。

3.被告曾於98年11月18日於新光銀行大安簡易型分行設立系爭被告新光帳戶。存摺如本院卷二第246-252頁被證12-1所示。

4.系爭被告新光帳戶自98年11月18日開戶現金存入至000年0月00日間，曾有如本院卷七第112-113頁被告附表6-5所示支出、存

入欄金額（各如支出存入欄位所示）之交易。其中支出、存入之直接原因無爭議部分，如「出金」、「入金」欄中「原告主張原因」、「被告主張原因」皆為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如「原告主張之原因欄」有紅色字樣部分。又關於支出之目的係為原告或被告之利益所為，無爭議部分如「被告主張之支出原因」及「原告主張之支出原因」中均為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如紅色字樣部分所示。又關於存入款項，應歸屬何人，無爭議部分如「被告主張之存入歸屬」及「原告主張之存入歸屬」均為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如紅色字樣部分所示。相關整理：

- ①系爭被告新光帳戶總表中，原告自102年2月7日起，系爭被告新光帳戶除104年1月30日1萬元支出是否與泰捷公司有關，有爭執外，其餘入出金交易與原告無關。
- ②系爭被告新光帳戶總表中，支出總額687萬1077元中，目的係為原告者不爭執金額原為530萬6449元（本院卷六第515頁），後被告更正為不爭執421萬6449元（如本院卷七第113頁，而原告主張為592萬6449元）。而為被告支出不爭執金額為94萬4628元（被告原主張為156萬4628元如本院卷六第515頁，後更正為265萬4628元，如本院卷七第113頁）。兩造爭議金額為171萬元，其差額原因在於：
 - (1)支出中，若直接原因原告認為係為繳納「合會款使用」，而認定目的係為一人一半之利益支出；被告則認定係為匯入系爭被告臺銀帳戶繳納系爭98房貸，而全部屬為被告支出（因而產生爭議金額63萬元）。
 - (2)另101年6月7日30萬元、101年7月9日30萬元、102年1月3日49萬元之不爭執為支付兩造交往期間曾於淡水購置房屋之購屋款109萬元而支出部分（下稱系爭淡水房屋），兩造各自認淡水房屋屬於自己所有而認此屬各自為自己之支出（因而產生爭議金額109萬元）。
 - (3)另104年1月30日現金提領款項1萬元部分，原告認屬被告自行花用，被告認屬泰捷公司花用。此筆款項係由被告提領。

01 ③系爭被告新光帳戶總表，存入款項688萬1457元，歸屬被告無
02 爭議部分，金額總計97萬9283元。歸屬原告無爭議部分金額為
03 159萬8970元。而兩造存入歸屬有爭議部分金額430萬3204元。
04 爭議情況如下：

05 (1)系爭被告新光帳戶總表98年11月18日開戶存入現金45萬元部
06 分，歸屬有爭執。原告所有之富邦銀行帳戶於98年11月16日曾
07 有領現45萬元，並於同日存現45萬元，再於同日轉支45萬元之
08 交易。原告富邦帳戶明細如本院卷一第512頁原證13所示。

09 (2)系爭被告新光帳戶總表，存入項次中，直接原因被告主張為
10 「姚淑華臺銀匯入」部分，原告均主張為「系爭98房貸貸得數
11 額」部分，要均為系爭被告臺銀帳戶所匯入之資金，金額總計
12 150萬元。

13 (3)系爭被告新光帳戶總表，存入項次中，98年11月25日100萬元
14 直接原因被告主張為「泰勝行匯入」部分，原告均主張為「原
15 告友人陳秀卿借款」部分，經查明簡化其歸屬應為原告。

16 (4)系爭被告新光帳戶總表，存入項次中，直接原因被告主張為
17 「以KB業外收入作為原告補貼薪資」或如本院卷七第112頁99
18 年2月10日25萬元、100年1月21日5萬元，被告主張為被告自行
19 存入現金（與被告原主張如本院卷六第515頁不同）部分，原
20 告均主張為「泰捷公司之KB業外收入寄放」，而有歸屬之爭
21 議。金額總計112萬8700元。

22 (5)系爭被告新光帳戶總表，存入項次中，直接原因被告主張為
23 「支票存入」部分，原告均主張為「次交票」，均為以票據存
24 入而兌現之入金，金額總計29萬5000元。

25 (6)系爭被告新光帳戶總表，存入中直接目的無爭議為「合會款存
26 入」部分，其歸屬全屬被告所有（被告抗辯）或兩人共有（原
27 告主張）之爭執造成歸屬差額。該項次金額總計167萬3674
28 元，差距金額為83萬6837元。

29 (7)系爭被告新光帳戶總表於102年2月7日前，存入項次中，直接
30 原因為「存款利息」部分，金額總計2667元。

31 (8)系爭被告新光帳戶總表其中兩造標明為系爭淡水房屋購屋款之

01 項目〈例如：101年6月25日泰捷公司匯入之9萬元，這也是如
02 本院卷六第515頁、如本院卷七第113頁兩個表對於入金歸屬差
03 額9萬元之所在〉，直接目的是為供支付淡水購屋訂金及其期
04 款，總金額為118萬元，且此款項實質來源為原告。

05 (9)以上應核對各項存入爭執金額加總應為430萬3204元（已扣除
06 上述之泰勝行100萬元），其各原因以不同顏色標示如本院卷
07 八第80-81頁被告附表6-6所示。

08 5.系爭被告新光帳戶之存簿、印鑑自始皆由被告本人保管，並由
09 被告親自提領、匯出款項。

10 6.被告曾於84年3月22日於臺灣花旗銀行復興分行設有臺幣一般
11 活存帳戶（帳號：0000000000，下簡系爭被告花旗帳戶），系
12 爭被告花旗帳戶98年5月15日-99年1月15日綜合月結單如本院
13 卷一第354-388頁被證13所示。

14 7.系爭被告花旗帳戶該帳戶之提領均須由被告本人簽名Peggy Ya
15 o，帳戶始能使用，帳戶證明如本院卷二第306頁被證27所示。

16 8.系爭被告花旗帳戶中，於98年5月至10月間，每月平均僅自帳
17 戶內支出6萬餘元，縱有大額開支亦從未支出超過10萬元。此
18 等支出均為被告所為，且用途為被告自身所用。

19 9.00年00月間，系爭98房貸之際，系爭被告花旗帳戶開始於98年
20 11月5日至00年00月00日間，有本行或跨行現金提款、金融卡
21 現金提款等方式支出總額至少73萬元之款項，明細如本院卷一
22 第322頁附表二所示。此等提領均為被告所為。其用途是否均
23 為支付原告相關之債務及相關開支，原告有爭議。除此以外，
24 系爭被告花旗帳戶其他支出均為被告所用。

25 10.被告曾於86年2月27日於花旗銀行復興分行開通臺幣支票帳戶
26 （帳號：0000000000，下稱系爭被告花旗支票戶）。且該帳戶
27 之提領行為均須由被告本人簽名，帳戶始能使用，證明如本院
28 卷二第308頁被證28所示。

29 11.被告於99年起，在泰捷公司復興南路辦公室內有獨立之辦公空
30 間。

31 12.被告自106年起亦在上開地址設立經營「天然恆國際有限公

司」，登記資料如本院卷一第514-515頁原證15所示。

13.系爭被告花旗支票戶，於99年4月起至同年0月間，共開立至少14張支票，並加以兌現，總額為123萬0805元。支票開立日期、票號及用途明細如本院卷一第323頁附表三所示。其支付之目的，亦如該附表三所示。其中記載泰捷公司裝修費、座椅、電腦等費用總金額91萬6510元，確實係由被告自己資金支付。又其中記載泰捷公司租金部分，總金額19萬1000元，及原告保費部分，總金額12萬3295元。

14.原告曾於99年6月2日匯款12萬9000元至系爭被告花旗支票帳戶，匯款單據如本院卷二第439頁原證29所示。目的用以支應如本院卷一第323頁附表三中之「99/07/支票票號0000000泰捷公司租金（李雄國）12萬9000元（如本院卷二第404頁原告）。亦即原告已以泰捷公司新光銀行帳戶分別返還99年7月之辦公室租金（另如本院卷四第424-425頁原證33）。至於附表三同年4月13日租金6萬2000元，原告曾以系爭泰捷新光帳戶匯款被告支票帳戶，支出傳票及匯款單據如本院卷七第462-463頁原證61所示。

15.系爭被告花旗帳戶支票有支應99年7月1日、9月13、30日保險費1萬6243元、5萬5000元、5萬2052元。

16.上開系爭被告花旗支票戶支應部分，剩餘8筆費用均為泰捷公司在98年7至9月間辦公室裝潢及設備購置費用。且確實為被告自有資金所支應，總額為91萬6510元。

17.泰捷公司於99年間遷址後，承租之辦公室，每月房租4萬3500元，兩造均協議由原告商請被告以系爭被告花旗支票戶先開立整年度之支票支付租金，原告每月再將該月租金4萬3500元匯入系爭被告花旗支票戶。實際上，原告自99年8月起至103年8月止，至少有於如本院卷二第440至460頁原證29所示單據上顯示之日期，匯入系爭被告花旗支票帳戶4萬3500元以為兌現此部分支票。至於此期間中101年8月3日原告匯入15萬元（單據如本院卷二第456至457頁），其中有8萬7000元（2期租金）作為租金使用。又102年1月3日金額為49萬元之交易，該筆交易

01 備註為「南山美元」；103年8月18日金額為4萬3015元之交
02 易，該筆交易備註為「王總修車費」，與原告泰捷公司之房租
03 用途無涉。

04 18.原告現執有一日期記載為99年至108年而以手寫紀錄之行事曆
05 （系爭原告行事曆），如本院卷六第136-270頁原證39所示。
06 系爭原告行事曆其內顯示：每月初5日左右，均有紀錄「家中
07 管理費」、「會錢」、「周姐會款」、「勝瀚管理費」等字
08 樣，另於每年2、5及8月之20日前後記錄「周姐加標」、「匯
09 款加標」等字樣。

10 19.本院就原告於111年12月12日當庭提出其主張為行事曆原本之
11 文件，當庭勘驗結果如下：其形式上為桌曆形式，各年度大小
12 大致一致，長度為51.4公分，寬度為37.5公分，其上各欄位記
13 載文字肉眼觀察應均為非鉛筆，而係各色原子筆所加以紀錄，
14 年份由2009年起至2019年，以每年度為單位捲為訂為一本，年
15 份較久者如2009年至2011年部分紙面呈現較為泛黃傾向，2012
16 年部分，則有部分褪色及污漬。其上記載文字內容與卷附彩色
17 影印部分已由兩造於112年1月10日庭期會同於庭前當庭核對，
18 其內容部分除下列所述部分外均相符：本院卷附部分，有部分
19 日期之內容係經文書軟體放大，例如本院卷第192頁2013年1月
20 7日記事欄所示，以致遮蔽部分日期記事欄，遮蔽部分無法與
21 原稿核對。且卷附部分放大之記事旁，尚有以紅色打字加註
22 「會款、管理費」等字樣，此部分與原本不相符。

23 20.且系爭泰捷新光帳戶曾於103年8月15日轉帳100萬元，匯款資
24 料如本院卷一第57頁所示，且註記記載為「股往」，係匯往系
25 爭被告花旗支票戶，目的用於支付被告桃園房屋裝潢費用（如
26 本院卷一第545頁原告誤載為匯入系爭被告匯豐帳戶內，用以
27 支付淡水購屋款使用）。

28 21.原告101年以後，實際上資力狀況已經恢復。

29 22.原告104年購買系爭淡水房屋時於預售屋階段均使用現金而非
30 以房貸購買。且系爭淡水房屋最初101年間，係由被告與系爭
31 淡水房屋建商聿品建設簽約，後於103年11月經換約後之契

約，係以原告名義為之，契約書如本院卷七第402-418頁原證5-1、55-2所示。後來成屋實際交屋時，原告亦以現金交付價金。

23.於系爭淡水房屋換約前，原告支付系爭淡水房屋價金（工程款）238萬元之日期、金額及支出匯款帳戶如本院卷七第377頁附表所示。

24.系爭淡水房屋之契約更名後，103年11月5日聿品建設公司曾將被告名義訂約期間所支付之價金（工程款）共330萬元匯回系爭被告匯豐帳戶，103年11月7日換約後，系爭被告匯豐帳戶並匯出400萬元至系爭原告富邦帳戶，再由原告匯付400萬元至聿品建設公司，匯款單據如本院卷七第424頁原證58所示。聿品建設公司於100年0月間交屋予原告。原告並於104年3月26日委請被告自系爭匯豐銀行帳戶匯付交屋餘款933萬元予聿品建設公司。

25.原告其後於連鎖美式賣場申辦銀行聯名卡用以消費皆遭拒絕，原告於108年購車亦以現金一次付清。

26.本院曾於112年2月18日依原告聲請函請聯徵中心，調取原告授信資料（公函如本院卷七第474頁所示），具覆如本院卷八第12-21頁所示。

(四)使用收益相關：

1.系爭不動產之權利證明文件（即指權狀），現正由被告持有中。且至少自109年5月始起即持有至今。權狀影本如本院卷一第136-139頁被證1所示。

2.自系爭不動產購入辦理系爭98房貸後，至104年將系爭不動產出租前，兩造均始終共同居住於系爭不動產。之後，乃共同搬至被告所購置之桃園住處（下稱桃園住處）。

3.系爭被告臺銀帳戶銀行存摺、及新光、中信銀行存摺均係存放於泰捷公司內之保險箱中，並未放置兩造住處保險箱中。

4.109年5月9日，被告曾自保險箱中取走系爭不動產權狀。

5.兩造109年5月爭吵分手後，原告係於109年6月25日，經被告要求，自桃園住處搬離。但其中有原告珍藏之水晶吊燈，並未經

01 原告搬走，原告搬家過程平和並無肢體或暴力衝突。

02 6.系爭不動產之地價稅、房屋稅，均由何人繳納有爭議。系爭不
03 動產地價稅繳款書104、107、108地價稅繳款書如本院卷一第1
04 54-158頁被證2所示；109年繳款書如本院卷二第230頁被證2-
05 1。系爭不動產房屋稅繳款書109房屋稅繳款書如本院卷一第15
06 8頁被證2所示。以上現由被告執有中。

07 7.系爭不動產地價稅之稅單上納稅義務人載有被告之姓名，且其
08 上所載之地址為被告高雄老家地址。

09 8.系爭不動產之水費、瓦斯費繳費單上，記載之義務人姓名並非
10 被告，其中所顯示之吳家霖、王卿媛分別為建物起造人及原告
11 更名前之姓名。水費、瓦斯費繳納單據如本院卷二第232-234
12 頁被證2-1、如本院卷六第388-390頁原證41所示。且出租之期
13 間則由承租人繳納。

14 9.系爭不動產每月均需向所屬社區繳納管理費5174元。客觀上，
15 於系爭移轉之99年1月起至103年9月，均由系爭被告臺銀帳戶
16 扣繳，如本院卷二第280頁被證14-1綠色螢光筆畫記處，而自1
17 03年10月起至109年9月，均自系爭被告中信帳戶扣繳。

18 10.系爭不動產所屬社區，曾於被告109年3月後反應而更正製作之
19 103年1月-109年9月繳費彙總表如本院卷一第162-170頁被證3
20 所示，在此之前所屬社區原登記資料其上住戶名稱原為原告名
21 義。

22 11.原告曾於104年7月29日參與友人陶慧珠之投資案出資100萬
23 元，原告匯款友人陶慧珠之匯款單如本院卷七第386頁原證52
24 所示。原告並與陶慧珠約定將前揭投資每月獲利（約6萬元至9
25 萬元不等，偶有獲利欠佳僅1萬元）由陶慧珠逕匯付至系爭被
26 告中信銀行帳戶，自104年9月3日至105年9月20日共入金61萬
27 元，匯款記錄參被證50，原告就匯款日期金額摘錄成本院卷七
28 第369頁準備14狀第2頁附表所示。

29 12.系爭不動產自103年10月起至111年6月18日之管理費繳納，均
30 自系爭被告中信帳戶扣款支出，日期、金額如本院卷七第326-
31 327頁附表19所示。總金額為46萬0464元。

- 01 13.系爭被告中信帳戶98年9月18日起至106年5月11日之存摺明細
02 如本院卷七第190-212頁被證51所示；106年5月11日至107年4
03 月16日存摺明細如本院卷七第216-236頁被證52所示；107年4
04 月16日至108年3月19日明細如本院卷七第240-260頁被證53所
05 示；108年3月25日至109年3月18日明細如本院卷七第264-284
06 頁被證54所示；109年3月24日至109年12月13日明細如本院卷
07 七第288-306頁被證55所示；110年2月18日至110年8月31日明
08 細如本院卷七第318頁被證56所示；111年2月23日至111年6月2
09 9日明細如本院卷七第322-324頁被證57所示。
- 10 14.系爭不動產曾於000年0月間未繳納管理費，而經所屬社區管理
11 委員會於同年9月9日發函催繳，函件如本院卷一第308-310頁原
12 證10所示。該函文及信封上記載之收件人即區分所有權人為原
13 告原名「王卿媛」。
- 14 15.系爭不動產所屬社區管理委員會之第13屆108年12月14日區分
15 所有權人名冊及區分所有權大會出席費簽收名冊如本院卷一第
16 448頁被證19、如本院卷二第282頁被證19-1所示。上所載系爭
17 不動產區權人名字已為被告。
- 18 16.被告曾於起訴後之109年9月12日申請系爭不動產所屬社區管委
19 會更改區權人名冊，經管委會109年10月28日發函被告為更正
20 如本院卷一第450頁被證20所示。
- 21 17.系爭不動產之相關裝修費、保全費19萬3771元，曾以被告所開
22 立花旗支票兌現支出，日期明細如本院卷七第332頁附表21所
23 示。保全費部分，係107年初經承租人反應而終止中興保全合
24 約時，按該年度終止前日數所應支付之金額3150元，連同105
25 年8月3日之瓦斯費383元，均係由系爭被告中信帳戶支出。於1
26 07年以前之中興保全費用係按年度計收3萬餘元，其中101、10
27 2年均由系爭泰捷新光帳戶扣款支出，支出憑證如本院卷二第6
28 5、70、78頁原證16所示。另99年、104-106年部分，係由被告
29 系爭花旗支票帳戶繳納，資金來源其中99年部分係由系爭泰捷
30 新光帳戶匯款被告，99年匯款資料如本院卷九第218-222頁原
31 證71所示；至於104-106年間，原告並未另行針對繳納保全費

01 用匯付特定款項予被告。原告曾於103年8月15日匯款100萬元
02 入被告花旗銀行活存帳戶，匯款資料如本院卷九第224頁原證7
03 2所示。新光保全請款時，均係開立抬頭為泰捷公司之發票交
04 付泰捷公司，發票如本院卷九第214-216頁原證70所示。103年
05 部分，實際上係由被告持現金至超商繳納。系爭原告泰捷新光
06 帳戶曾於103年2月25日匯出匯款3萬4965元，並經匯款人於當
07 時註記用途為「中興保全」字樣，該筆款項資料如本院卷二第
08 78頁所示。

09 18.另上開本院卷七第332頁附表中存入押租金部分15萬7000元，
10 係系爭不動產承租人所繳付系爭不動產押金之其中一部份。該
11 押金收入其中106年10月25日2萬7000元部分，係第二位承租人
12 李倪慧匯款至系爭被告中信帳戶內；另107年3月12日之13萬
13 元，係由第三位承租人程鳳藻現金交付2個月押租金加上首月
14 租金共16萬8000元後，扣除仲介費2萬8000元等費用，所餘之
15 款13萬元存入系爭被告中信帳戶內。其中106年10月26日支出
16 之2萬5000元仲介費，係因出租不動產而支付予負責出租業務
17 之仲介，由房客支付上開押金2萬7000元後轉帳支出。

18 19.承上，其中所列之105年2月26日、4月20日、5月3日、7月25日
19 之系爭不動產裝修費用共計9萬4588元部分，其支付原因之契
20 約為原告於105年2月25日與訴外人觀得有限公司（代表人游淑
21 慧）簽訂系爭不動產之裝修合約，所生裝修費用46萬元之一部
22 分，契約書如本院卷七第388-396頁原證53所示。且此亦為下
23 一項所述原告自系爭泰捷新光帳戶匯付50萬元中，由系爭被告
24 中信帳戶支出之裝修費用。其他部分裝修費用包括103年10月2
25 1日、106年10月26日、107年3月12日、107年3月13日、109年5
26 月8日共計7萬0650元，則非上開50萬元所支付，係由系爭被告
27 中信帳戶內支出。

28 20.承上，原告曾於105年2月26日，自系爭泰捷新光帳戶匯付50萬
29 元至系爭被告花旗支票帳戶，並以之由被告開立支票支付系爭
30 不動產於105年裝修款項。系爭泰捷新光帳戶中，於105年2月2
31 6日曾有跨行轉帳支出50萬元至系爭被告花旗支票戶，且銀行

備註明細記載為「內湖裝修」等字樣，後於系爭被告花旗支票帳戶用以兌現被告名義開立之花旗支票，存摺明細如本院卷一第303頁原證7、本院卷二第318頁被證30所示。

21.系爭不動產自105年起多年來均出租由他人使用，且租約均以被告為出租人訂立。被告曾於103年3月14日曾與處理出租事務之仲介對話紀錄如本院卷六第456-458頁被證48所示；105年-106年間曾與承租之人或仲介之對話紀錄如附民卷第460-464頁被證48所示。

22.系爭不動產承租人程鳳藻、承租人林好真曾於109年10月30日簽立之聲明書如本院卷一第452-454頁所示被證21。其內容均記載：承租期間房屋修繕及空調維修皆與被告連絡處理（如本院卷一第452頁）；或帶看房屋、確認租賃、屋況點交修繕、退租點交均與被告洽談及處理（如本院卷一第454頁）。

23.系爭不動產起訴時之承租人為程鳳藻，租約如本院卷一第190-200頁被證7所示。系爭不動產前曾三次出租，三次出租租約原本現皆由原告持有中。

24.系爭不動產前於105年曾於591出租網刊登出租廣告，如本院卷一第176-178頁被證5、如本院卷二第236-242頁被證5-1所示。其上記載之屋主為「姚小姐」即被告（如本院卷一第180頁下方），聯繫電話0000-000-000亦為被告手機號碼。此廣告為被告所為。

25.107年間，就系爭不動產與承租人李倪慧曾發生「返還押租金事件」之民事糾紛，房客曾以被告為義務人而起訴訴求，經本院107年度湖小字第680號判決被告部分敗訴，判決書如本院卷一第184-188頁被證6所示。訴訟前，房客並聲請法院為假扣押執行，執行公函如本院卷六第364頁被證43所示；被告並依法院諭知提供反擔保停止執行，提存書、提存資金帳戶如本院卷六第366、368頁被證44、45所示；於房客請求強制執行後，被告自行向房客清償債務終結，執行命令如本院卷二第338頁被證31所示。該案均係由被告親自到庭處理。

26.系爭不動產收受租金，均與承租人約定由承租人匯付至系爭被

告匯豐帳戶。

27.系爭不動產於96年購入時及104年出租予他人前，曾進行修繕、裝潢。

28.於96年時係原告委由觀德設計之游淑惠設計師為裝修設計。

29.104年時由何人主導，兩造有爭議。於104年間，被告與進行系爭不動產裝修之設計師游淑慧、師傅RICH之LINE對話群組紀錄如本院卷二第310-315頁被證29所示。其內顯示：被告邀請設計師游淑慧及王佳敏進入群組，裝潢師傅RICH曾直接發訊稱：請問被告回國了嗎？原告說要等被告回國始能處理驗收之事宜（如本院卷二第314頁）等語。

30.系爭不動產曾因原告於出租前篆養七隻小狗而變更格局，設立寵物房，若欲出租符合市場需要，須另行重新變更、裝潢為次臥室格局始能出租。原告當時確實願意負擔50萬元裝潢費用，但原因兩造有爭議。

31.105年間總裝潢費用客觀上超過50萬元，被告製作明細表如本院卷二第316-336頁被證30所示，總額至少56萬5588元。除50萬元係原告前開匯款支用外，超過部分資金負擔，兩造有爭執。

32.被告手機內，現有於107年2月26日與處理園藝人員王龍天商討因系爭不動產前承租人毀損園藝修復植栽購買、維護之LINE對話紀錄及收據如本院卷一第440頁被證18所示。又被告手機內，現有於不詳時日與處理園藝人員王龍天商討植栽購買、維護之LINE對話紀錄及收據如本院卷一第442頁被證18所示。

33.被告手機內現有105年2月、000年00月間與系爭不動產裝修公司人員宗瀚、高碧瑤商討系爭不動產裝修事宜LINE對話紀錄及收據如本院卷一第444-446頁被證18所示。

34.系爭不動產106年裝修時之現場照片如本院卷一第304-305頁原證8所示。其內顯示：原告有在系爭不動產庭院與一些施工人員同時出現，原告並有做一些整理庭院之工作。

35.系爭不動產於97年2月1日原告由建商買受後不久起，亦裝置有電子保全系統，為此與中興保全交易單據如本院卷一第306頁

01 原證9所示。

02 (五)之後買賣交涉相關：

03 1.000年0月間，原告主觀認兩造間就系爭不動產已無借名登記之
04 需要，曾請律師發存證信函予被告，而為終止系爭不動產之借
05 名契約之意思表示，並請求被告返還移轉系爭不動產所有權予
06 原告，已經被告收受，存證信函、回執如本院卷一第62-65頁
07 原證5所示。

08 2.000年0月間至起訴前，兩造就系爭不動產曾為訴訟外之協調。
09 兩造之後109年7月8日曾簽訂買賣價金3600萬元之買賣契約，
10 買賣契約書、價金信託履約保證申請書、價金信託履約保證書
11 如本院卷一第202-224頁被證8所示。且其中記載：約定簽約用
12 印款360萬元、完稅款1240萬元、尾款2000萬元，系爭後期買
13 賣契約所附簽約確認表如本院卷一第226頁被證9所示。

14 3.兩造於109年4至6月間分手，協商系爭不動產事宜時，倪正道
15 夫妻與其女兒倪巧兒分別與被告之通話錄音內容譯文如本院卷
16 六第418-433頁原證42-1及第434-443頁原證42-2所示。電子檔
17 外放本院證物袋。

18 4.兩造與倪正道夫妻、陳秀卿上開協談後，翌日倪正道曾再致電
19 被告，通話譯文如本院卷六第444頁原證42-3所示。

20 5.系爭後期買賣契約簽訂時，系爭不動產上系爭102轉貸餘額約
21 剩本金1700萬元。

22 6.原告另於簽立系爭後期買賣契約同時，簽立了一張面額為2000
23 萬元之本票，交由第一建經之特約地政士許倩芬保管，如本院
24 卷一第228頁被證10所示。被告亦曾一度將系爭不動產之所有
25 權狀交付予許倩芬。

26 7.被告與倪正道曾於109年7月6日為電話通話內容錄音譯文如本
27 院卷七第122-123頁原證47所示。

28 8.原告曾與訴外人周素英（合會會首）於109年9月4日之電話通
29 話錄音內容如本院卷七第124-126頁原證48所示。

30 9.原告與第三人即地政士許倩芬於109年7月9日之電話通話錄音
31 譯文如本院卷七第128頁原證49所示。

01 10.原告曾委任律師於110年12月23日發函向匯豐銀行安和分行表
02 示願意於系爭被告匯豐帳戶存款餘額不足繳納時，續行繳納系
03 爭102年轉貸債務，信函如本院卷七第132-134頁原證51所示。

04 11.兩造與倪正道夫婦、陳秀卿於109年6月14日曾在被告桃園房屋
05 對話，且經錄音，錄音譯文如本院卷八第52-58頁原證42-2-1
06 所示。

07 (六)對待給付同時履行抗辯：

08 1.有關被告曾因清償系爭98房貸利息、系爭102轉貸本息、自98
09 年12月起之系爭不動產各項費用（如：房屋稅、水費、瓦斯費
10 等）共若干。本院於112年10月30日定期諭被告再具體說明項
11 目、金額（如本院卷九第186頁），被告逾期未提出，本院復
12 又於112年12月25日再定期諭知提出，並已明示逾期不審究，
13 將逕行最後一次言詞辯論終結本案（如本院卷九第211頁），
14 被告於期限屆至之113年1月9日仍未提出，至113年1月29日始
15 提出關於細項之確定金額。

16 2.系爭102轉貸目前貸款餘額均由被告為貸款人而對匯豐銀行負
17 有債務，匯豐銀行帳戶對帳單如本院卷三第100頁被證40所
18 示。

19 (七)二造間若非屬借名登記時，被告至少已支付系爭不動產以下價
20 金金額：以系爭98房貸2000萬元，清償舊有房貸1085萬6649元
21 及原告之泰捷公司、親友債務550萬5135元，及匯款至原告胞
22 弟王述賢153萬0040元（計算如本院卷六第20-34頁所示），總
23 計給付價金「至少」1789萬1824元。

24 (八)本院於110年5月3日依職權調閱系爭被告匯豐帳戶102年12月1
25 日起至110年4月15日止開戶以來明細（公函如本院卷三第26
26 頁），具覆如本院卷三第48-416頁所示（下稱系爭匯豐明
27 細）。

28 (九)系爭被告匯豐帳戶自系爭102轉貸餘額撥入前之98年11月9日，
29 以至000年0月00日間，曾有如本院卷八第82至101頁附表25-1
30 （下稱系爭匯豐總表）所示之支出存入情形。其中支出、存入
31 之直接原因無爭議部分，如「出金」、「入金」欄中「原告主

張之原因」、「被告主張之原因」欄皆為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如「原告主張之原因」、「被告主張之原因」欄有紅色字樣部分。又關於支出之目的係為原告或被告之利益所為，無爭議部分如「被告主張之支出原因」及「原告主張之支出原因」欄中各「為被告」或「為原告」欄均為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如各欄「為被告」或「為原告」欄有紅色字樣部分所示。又關於存入款項，應歸屬何人，無爭議部分如「被告主張之存入歸屬」及「原告主張之存入歸屬」欄位均為黑色字樣欄位所示；有爭議部分，則如「原告主張之存入歸屬欄」有紅色字樣部分所示。

(十)系爭匯豐總表中，支出總額5981萬9442元中，其中顯示目的係為原告者不爭執金額為2854萬8349元（如本院卷八第101頁，原告主張金額為3691萬7979元），而為被告支出不爭執金額為2290萬1463元（被告主張3127萬1093元），兩造不爭執金額為5144萬9787元，而爭議金額為836萬9630元，然與兩造實際據此總表所為言詞辯論爭執金額不符，原因兩造均未能查明。系爭匯豐總表，其中兩造實際辯論時不爭執「為何人支出」如本院卷九第140至142頁附表27（主要看第142頁總計），總計4815萬0500元（附表26對此亦有錯誤，兩造均不再援用），而其中支出原因兩造意見不一致（但對為何人支出無爭執）者如本院卷九第144頁附表28所示。而兩造對「為何人支出」有爭執者如本院卷九第146至152頁（主要看第152頁總計）附表29所示，總計爭議金額為1166萬8942元。「為何人支出」其差額原因在於：

- 1.其中有6筆金額總計172萬7761元（明細如本院卷九第154頁附表30所示），客觀上係由被告提領，然目的部分，原告主張為被告提款自行使用，被告抗辯為提領後交付予原告還款第三人；或原告主張全部為被告旅行團費，被告抗辯其中4萬元為原告團費；原告主張被告與泰勝行共同貸款他人，被告抗辯為原告還款，而有不同。
- 2.其中101年6月7日匯出45萬0060元予聿品公司（明細如本院卷

九第156頁附表31所示）。其匯出原因係泰捷公司與聿品建設公司間另外交易錯帳匯出，其確實為為原告之目的而支出，兩造已無爭議，上開支出爭議金額應予扣除此筆金額。

3.另其中自102年至110年間，支付系爭102轉貸本息還款款項共計949萬1121元，明細如本院卷九第158頁附表32所示。因兩造就系爭不動產歸屬而產生此歸屬爭議。

(二)系爭匯豐總表，存入款項6189萬9654元（與支出差208萬0212元），其中如本院卷八第101頁總計欄顯示歸屬原告無爭議部分金額為1304萬9830元（原告主張為4026萬7116元），歸屬被告無爭議部分金額為2163萬2538元（被告主張4884萬9824元，以上如本院卷八第101頁），即兩造存入歸屬有爭議部分金額2721萬7286元。32之1兩造於整理系爭匯豐總表後實際辯論時，爭議情況如下（爭議總金額部分共2694萬4286元，與總表的差額原因，兩造未能查明）：

1.系爭匯豐總表中，102年1月18日存入20萬元，原告原主張入金原因不明並列為歸屬於被告（如本院卷七第342頁），後更新改為主張該20萬元為「泰捷KB收入」並改列為歸屬於原告，被告則認為被告「帶團收入」。

2.系爭匯豐總表之105年2月26日匯入50萬元，資金來源為原告，且係以泰捷新光帳戶匯入，其直接目的係為裝修系爭不動產所為（前原告曾於同日匯入被告花旗支票帳戶50萬元並由被告開票支付系爭不動產裝潢費用，前已整理部分，與此筆為不同款項），然其歸屬有爭議。被告於系爭匯豐總表原主張為裝修被告桃園房屋使用，後經更改為系爭房屋使用。

3.承上，105年2月26日之50萬元匯入後，被告亦無整筆提領使用情形，係留存於系爭被告匯豐帳戶內按期扣繳系爭102年轉貸本息如本院卷八第91頁所示。

4.系爭匯豐總表105年9月22日、105年9月23日、105年10月5日、105年10月6日存入金額800萬元資金來源為原告，且係以泰捷新光帳戶匯入。匯入時，原告曾於金融機構匯款備註欄註記「內湖房貸」字樣。其存入直接目的原告主張為「用以繳納系

01 爭102轉貸」，被告則主張為「原告給付之生活費」，故其匯
02 入後歸屬亦有爭議。

03 5.106年1月3日存入之200萬元、106年1月9日存入之70萬元、107
04 年1月5日存入之350萬元，均係由泰捷新光帳戶匯入，且其直
05 接目的為泰捷公司平帳後轉回存入。

06 6.系爭被告匯豐帳戶前於105年12月30日匯出270萬元、106年12
07 月28日匯出350萬元入系爭泰捷新光帳戶，目的在進行泰捷公
08 司平帳所為。被告於系爭匯豐總表內並不爭執此筆支出係為原
09 告之泰捷公司所為。

10 7.泰捷公司於107年12月28日亦有因平帳之原因，自系爭被告匯
11 豐帳戶匯出100萬元，並於108年1月3日匯回200萬元（如本院
12 卷八第97頁所示）。此筆款項，被告於系爭匯豐總表內並不爭
13 執匯出係為原告泰捷公司平帳目的所為，且匯回款項歸原告所
14 有。

15 8.系爭102年轉貸償還前欠後，轉貸餘額於102年12月10日匯入共
16 計489萬8333元。

17 9.系爭不動產租金收入，總計自105年7月1日至109年6月23日，
18 匯入金額共242萬0053元，明細如本院卷九第116頁附表(二)所
19 示。

20 10.第三人聿品建設公司於103年11月5日，因更換系爭淡水房屋買
21 受人為原告，因而退回之房屋買賣價金330萬元入系爭被告匯
22 豐帳戶。

23 11.系爭匯豐總表104年6月29日存入之56萬4000元，原告原主張為
24 支票存入歸屬被告，然後有變更主張，即原告主張為「會錢支
25 票存入」，被告主張為「被告支票存入」，其資金來源是否合
26 會款，兩造有爭議。其歸屬至少一半28萬2000元屬於被告。

27 12.系爭匯豐總表102年12月9日存入之55萬6000元，原告主張為
28 「會錢支票存入」，被告主張為「被告支票存入」，其資金來
29 源是否合會款，兩造有爭議。其歸屬至少一半27萬8000元屬於
30 被告。

31 13.103年2月5日13萬5400元，103年8月29日13萬0500元，共計26

萬5900元，明細如本院卷九第118頁附表(二)所示。原告主張為泰捷公司業外收入（K.B.），被告主張為被告個人支票或收入存入。

14.自102年12月25日至103年9月25日按月入金6萬元，共計60萬元，均為原告資金匯入。然原告主張為清償系爭102年轉貸或抵利用，被告主張為原告給付生活費或贈與。

(三)系爭匯豐明細中存入歸屬無爭議部分：

1.原告於103年10月23日、103年10月24日、103年10月27日、104年3月4日之直接匯款目的原告記載為「泰捷新光匯入泰捷新光存摺載明"匯豐房貸"」，被告均記載為「泰捷工程匯入供購置聿品建設房屋用」等語，然其歸屬於原告並無爭議。又原告以系爭泰捷新光帳戶匯入時，曾於匯豐銀行之匯款註記「匯豐房貸」字樣。後於104年3月26日匯款聿品建設公司購屋款933萬餘元中即包括此800萬元。

2.系爭淡水房屋價款總計1338萬元，除系爭被告匯豐帳戶103年1月7日匯付400萬元至原告帳戶轉匯聿品建設，加104年3月26日系爭被告匯豐帳戶匯款聿品建設933萬元以外，剩餘5萬元，係被告花旗支票（被證70）加以兌現支付。

(三)系爭被告匯豐帳戶，被告亦有下列大額存入款項至系爭被告匯豐銀行帳戶，並為匯出情形。相關：

1.102年12月3日匯入300萬元，於103年1月16日匯出300萬元，目的用以繳交被告桃園房屋之房款。

2.103年3月25日匯入230萬元、103年4月25日匯出209萬元，用以繳交被告桃園房屋之房款。

3.103年5月26日匯入48萬元（被告帶團收入）、103年5月30日匯出20萬5646元，用以繳納被告信用卡費及12萬元以為被告現金使用。

4.103年7月7日匯入49萬5000元，103年7月21日匯出32萬8082元繳納被告信用卡費。

(四)被告於106年1月3日因天然恆公司成立需要籌備金500萬元，向原告提出欲自系爭被告匯豐帳戶借用資金，可免繳付會計師開

辦利息費用，經原告同意短暫調度資金使用，被告並於106年1月24日即將前揭500萬元匯回。

(五)起訴狀係於109年8月20日送達被告（如本院卷一第89-1頁）。

如本院卷五第118頁追加訴之聲明狀係經原告自行於110年11月19日送達被告。另如本院卷六第10頁更正訴之聲明聲準備(七)狀係於111年3月4日送達被告。

(六)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為證，且既為兩造所不爭執，當可信為真實。

四本件經本院於113年2月6日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡化爭點為（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，並為適當精簡）：

(一)原告先位主張：兩造就系爭不動產間有系爭借名約定存在，原告為實際所有權人，其已終止系爭借名關係，自得依系爭借名關係終止法律關係，請求被告將系爭不動產返還登記，是否有理由？

1.兩造間有無借名登記約定存在？原告是否已盡舉證責任？被告抗辯：系爭移轉實為兩造約定由預定由被告代為清償原告對外債務，以為買賣對價，有買賣真意，並非借名，是否可採？

2.被告抗辯：原告應於被告移轉同時將被告代償之系爭98房貸加計利息、系爭102轉貸款加計利息、自98年12月起由被告代替原告支出之系爭房屋各項房屋稅、水費、瓦斯費等費用，以及匯豐銀行貸款尚未清償之餘額給付被告，而為同時履行之抗辯，是否可採？原告主張：被告提出遲誤應不予審究；部分費用並未證明代墊屬實，且支出與其系爭借名關係請求無對價關係，是否有據？

(二)原告備位主張：二造間所定契約縱非屬系爭借名關係，依系爭私契約即應屬買賣契約關係，且約定之買賣價金為3200萬元，被告雖以系爭98房貸2000萬元，清償舊有房貸1085萬6649元及原告之泰捷公司、親友債務550萬5135元，及匯款至原告胞弟王述賢153萬0040元，而支付總計1789萬1824元價金，然尚有1410萬8176元未依約給付原告，原告自得依系爭私契約買賣契

約請求如數給付，加計法定遲延利息，是否有理由？

1.被告抗辯：兩造間買賣契約所約定之價金實際上僅有2000萬元，臺銀契約書所載金額，僅係為增加貸款所為，並非兩造真意，是否可採？

2.被告抗辯：其就實際約定價金，已以為原告清償債務而全額支付完竣，是否可採？

五茲就上開爭點論列如下：

(一)原告先位主張：兩造就系爭不動產間有系爭借名約定存在，原告為實際所有權人，其已終止系爭借名關係，自得依系爭借名關係終止法律關係，請求被告將系爭不動產返還登記，應有理由，然應於原告代償系爭102轉貸餘額之同時為之。

1.原告係個人信用能力不佳，方與被告商議為系爭移轉以借用被告名義，利用被告債信為貸款，而由原告負擔貸款清償責任，並保有對系爭不動產之實質所有權，兩造間應有系爭借名關係存在。

①證人倪趙輝曾於本院證稱：於系爭98房貸之前，原告因公司之會計淘空公司資產，而產生財務債務問題，連車子都被債權人拖走，曾打算向伊配偶倪正道借款，或把房子賣掉處理債務，並與被告到伊家中討論解決之方法，伊之配偶倪正道跟原告同學陳秀卿表示房子有增貸空間，請原告不要賣房子，然原告信用不是很好，故建議原告看有沒有辦法找朋友或親人增貸額度，也有找原告弟弟王述賢跟陳秀卿做銀行增貸評估，但後來並沒有找到，被告就跳出來說可以用他的名字去貸款，後來貸款下來了，伊還擔心地問被告才剛認識就幫原告貸款那麼多，萬一原告不還，被告要背債的，但被告說原告會還貸款。其後，伊雖然不懂什麼借名登記關係，然由貸款過程及其後與兩造間之往來提到系爭不動產過程，一直都有被告係用自己的名字來幫原告貸款，再由原告自己負擔貸款清償之認知，且被告與伊及配偶多年之往來中，談及系爭不動產時，被告均會提到貸款原告都有繳，甚至在兩造鬧翻後，在就系爭不動產為協商過程中，被告都沒有說系爭不動產是他買的，只是要協商補償

01 金而已等語（見本院卷八第374至375、378、383、397、405頁
02 筆錄）。

03 ②證人倪正道亦於本院證稱：系爭98房貸以前，被告帶原告到伊
04 家中，當時伊與配偶剛跟原告認識一個禮拜，而我們與被告認
05 識了10年，被告說看可不可以借500萬，伊說可以，幫原告想
06 辦法跟朋友聯絡，後來伊說親友利息要三分，原告就說利息太
07 高了，所以就沒辦法，但還是有陸陸續續討論公司財務問題，
08 原告想賣掉內湖行善路的房子，因為房子被當舖抵押了，伊就
09 建議想辦法去銀行增貸看看，但因原告支票跳票、信用出了狀
10 況，後來伊就從倪趙輝那邊聽說被告主動跳出來，說可以幫這
11 個忙貸款到2000萬元。而之後伊與配偶與兩造也經常往來，過
12 程中，我們都知道，被告自己也講過，系爭不動產是原告的，
13 只是借用被告名字去幫原告貸款。甚至，有一次講到要不要寫
14 個字據，伊問被告說你的工作每天都在天上飛來飛去，哪天飛
15 機如果掉下來，鬼知道房子是誰的，伊都還沒講完，被告就直
16 接跟伊講說，被告跟被告家人都知道這個房子是原告的。交涉
17 過程中，被告都沒有用到借名登記四個字，但被告都是一直說
18 用被告的人頭去貸款這樣的說法。後來兩造鬧翻協商過程，被
19 告還曾經表示，將來到法院，他就要咬死系爭不動產是原告愛
20 他才贈與給他的（按即代表貸款也都是原告負責繳納）等語
21 （見本院卷八第409、414、422至423、428頁筆錄）。

22 ③由上開證人倪正道、倪趙輝之證述可知，原告於系爭98房貸之
23 前因有資金需求，本來是想要賣房子以獲取價金來處理資金缺
24 口，然最後在倪正道及友人陳秀卿之建議下，而轉念尋求之解
25 決方法是希望能借用一個得以信任而債信較佳之親友出面貸
26 款，以達到既能保住房產，又能夠取得資金之兩全之道，甚為
27 明確。兩造大約自98年9月起，開始交往為同性伴侶關係（見
28 不爭執事項(一)所示），而系爭98房貸約於同年12月底至隔年初
29 為系爭移轉同時辦理（見不爭執事項(二)3.所示），即當時兩造
30 應處於親密關係剛建立，感情甚篤之情境下，被告既然有意出
31 面利用己身於臺灣銀行有定期存款800萬元之債信，有利銀行

01 貸款審核之便（見不爭執事項(二)4.所示），以幫忙原告解決資
02 金缺口，應無可能於原告與友人商議後，主觀上已決意採取資
03 財兩全之處理方針下，被告仍執意以自身取得系爭不動產，而
04 令原告終局喪失所有權之買賣法律安排，方才同意出面貸款以
05 解原告燃眉。是原告一再陳稱：兩造當時乃係基於由原告終局
06 保有系爭不動產實質所有權之前提下，經由系爭移轉，由被告
07 出名向銀行貸款，再由原告負擔其後貸款償還，以為資金周轉
08 方式，解決原告財務缺口等情，應較符合當時相關當事人之思
09 路，當屬可信。

10 ④再者，倪正道、倪趙輝作為兩造之友人，曾於兩造109年間分
11 手之際與原告友人陳秀卿穿梭其中進行協調，其中於109年7月
12 6日被告與倪正道曾為電話對話之錄音譯文（見不爭執事項(五)
13 7.及本院卷七第122頁以下所示）顯示：被告敘及系爭不動產
14 時，均表示：「（原告）這幾年來，這5年來她住在這裡（按
15 指被告桃園房屋），內湖房子（即系爭不動產）的收益去扣貸
16 款…王佳敏（按即原告）可憐在哪裡？我告訴你，王佳敏她那
17 個房子（按即系爭不動產）賣掉還可以拿2000多萬她不可憐她
18 一點都不可憐好嗎？」（見本院卷七第123頁）。另於109年6
19 月15日被告與倪正道曾為電話對話之錄音譯文（見不爭執事項
20 (五)4.及本院卷六第444頁以下所示）顯示：倪正道建議由原告
21 付個合理數字，被告將系爭不動產返還時，被告即回稱：「：
22 我跟你講他（按指原告）太忘恩負義什麼他的房子，我就咬死
23 他當時就是給我…不是啊，我告訴你倪先生，我真的是對他有
24 情分，不然他那房子（按即系爭不動產）我早就給他賣掉…」
25 等語。由此以觀，被告即便於兩造分手後，與兩造友人針對系
26 爭不動產為協商時，亦均係以系爭不動產於兩造間實質終局權
27 屬應為原告為前提加以論述，當更可證明，自系爭98房貸起，
28 歷經系爭102轉貸，直至兩造分手協商時，兩造主觀上均對系
29 爭不動產之終局權屬，均有歸屬原告之共識，只是被告認為原
30 告於兩造分手後，必須對於被告長久以來對於兩造親密關係之
31 貢獻，給予金錢補償，始願意將系爭不動產所有權返還原告。

01 依此脈絡體察，當更可推知，於系爭98房貸時所為系爭移轉，
02 確係為藉由被告信用，以取得銀行貸款之目的所為，兩造之合
03 意並非終局移轉系爭不動產之買賣行為，彰彰甚明。

04 ⑤又由兩造分手後，與友人協商過程之109年6月14日於被告桃園
05 房屋內所為協商過程錄音譯文（見不爭執事項(五)3.及本院卷六
06 第434頁以下）中顯示：原告及友人多次提及系爭不動產係借
07 用被告名義登記辦貸款，被告雖多有否認借名登記之主張之
08 舉，然卻一再表示：「（系爭不動產）她（只原告）當時發
09 暈，過到我名下，給了我」（見本院卷六第437頁）；友人陳
10 秀卿質疑：「姚淑華你憑什麼買這房子，那我去查查你的薪
11 資，你在巨匠有賺這麼多錢嗎？你有3500萬可以買這房子
12 嗎？」，被告隨即表示：「（系爭移轉是）贈與」（見本院卷
13 六第439頁）；當談及繳納系爭不動產房貸款項時，原告一再
14 表示有匯款到被告名義之貸款帳戶時，被告亦表示：「他有給
15 過我，我沒有否認」等語（見本院卷六第442頁所示）；當原
16 告表示系爭不動產之銀行貸款都是自己付的，被告亦堅稱稱：
17 「房子她送我的」、「那你當時愛我的時候把錢給了我、房子
18 過給我，我可以這樣講」等語（見本院卷六第442頁所示）。
19 由此以察，被告於訴訟外交涉過程中，即一再自承系爭移轉後
20 之系爭98房貸、系爭102轉貸之系爭不動產所為銀行貸款，於
21 兩造間均係約定由原告繳納，自己並不負擔持有此系爭不動產
22 之權利人最重要之義務，只是藉口這是因為原告將系爭不動產
23 贈與而為反駁而已。是當可知，證人倪趙輝、倪正道一再證
24 述，曾多次聽聞被告自己說明系爭不動產有關貸款係原告繳
25 納，且原告一再主張：實際上系爭不動產之貸款本息均係由其
26 終局負擔等情，當屬真實可信。而兩造間自系爭移轉時起，兩
27 造間均並不存在其他由一造出資，而令另一造無償終局取得系
28 爭不動產所有權之約定（例如：贈與、單純保障另一方之類之
29 合意），或約定由一造購買而為所有權人後，由另一造代為支
30 付價款之約定（見不爭執事項(二)5.所示）。則由原告依兩造約
31 定，必須承擔系爭移轉後，登記於被告名下之系爭不動產實質

01 上最重要之貸款清償義務此一重要事實，再綜合上開證人證
02 述，當更可推知，兩造間就系爭不動產確有成立以被告名義登
03 記並為貸款，而由原告享有實質之財產權益，並負擔與不動產
04 有關義務之借名約定，而存在系爭借名關係。

05 ⑥被告雖以：兩造就系爭移轉係約定以被告替原告償還所有外債
06 為對價之買賣關係，系爭98房貸、系爭102轉貸及相關稅費、
07 管理費均係伊所繳納，權狀單據由其持有，系爭不動產並均由
08 其實際管理。然查：

09 (1)00年00月間，因系爭事故，導致原告及所經營之泰捷公司當時
10 對外所須清償之債務不包括系爭不動產原房貸，外債數額尚有
11 約1000萬元（見不爭執事項(二)2.所示），加之系爭不動產原房
12 貸數額為1085萬餘元（見不爭執事項(二)13.①所示），可見，原
13 告當時資金缺口約為2000萬元上下。則衡情，倘兩造間確有就
14 系爭不動產為買賣之合意，大可實際估計原告所需資金金額，
15 具體約定價金數額，並確實履行。然系爭移轉當時，兩造間就
16 系爭不動產，並無明示約定具體明確之買賣價金金額（見不爭
17 執事項(二)6.所示）。且依被告所辯：其係以代原告清償所有債
18 務為對價，以買受系爭不動產不動產等語。然於當時，雙方甫
19 交往不久，原告真實債務情形被告是否能確實掌握，尚有未
20 定，若真以償債為買賣對價，為免負無限責任，勢必亦至少會
21 就償債之上限，具體約定，始符常情。豈有可能僅以空泛而不
22 確定之代償債務一語，而為買賣價金之約定，任令取得系爭不
23 動產之對價，有無限擴大之可能？

24 (2)再者，倘如被告所述，系爭移轉並辦理系爭98房貸以供原告使
25 用之當時，兩造係有買賣之合意，則縱使兩造沒有明確約定價
26 金，然以系爭不動產為責任財產所貸得之系爭98房貸2000萬
27 元，扣除用以清償系爭不動產原房貸後，衡情即應全數交付原
28 告，方符合買賣之本旨。然卷查，系爭98房貸所貸得之2000萬
29 元，扣除系爭不動產原房貸清償及初期為原告使用償還對外負
30 債後，及其他小額支出加總22萬7732元之支出金額後，至99年
31 1月30日，尚餘142萬2225元，此後直至99年11月8日，系爭98

01 房貸寬限期中之利息清償支出及中間零星出金，均大部分以系
02 爭98房貸餘額支應，兩造並未有其他滙注，為兩造所不爭執
03 （見不爭執事項(二)13.⑥所示）。此無非將本應給付予原告之
04 「價金」留置於買受人被告之帳戶內，繼續扣款繳納買受人被
05 告本應負擔之房貸繳納責任？更豈非造成出賣人原告繼續負擔
06 買賣標的物系爭不動產貸款之變態現象？顯與一般房屋買賣之
07 交易常態有極大落差，亦徵被告所稱「兩造達成買賣合意，由
08 被告以為原告清償債務之方式給付買賣價金」云云，應難採
09 信。反而，原告所稱：因信用不佳，以系爭移轉借被告名義貸
10 款，並以被告名義帳戶處理相關貸款之還款，較為自然。亦
11 即，於原告所稱兩造間因存有系爭借名關係，故原告不必取得
12 系爭98房貸餘額，將之留存繳納房貸款之系爭被告臺銀帳戶
13 中，繼續繳納本屬於原告應負擔之貸款利息，以為資金周轉，
14 就顯得順理成章，而較為可信。

15 (3)又系爭98房貸與銀行有寬限期約定，期間自99年1月4日至104
16 年1月4日為止，故期前自系爭被告臺銀帳戶扣繳者，均係系爭
17 98房貸之利息並不包含本金，系爭98房貸若欲於期前先清償本
18 金，則應匯至銀行指定之「本金帳戶」即系爭被告臺銀東湖帳
19 戶，且系爭被告臺銀東湖帳戶，非一般活儲帳戶，金錢存入後
20 即需清償房貸，無法領出動用，為兩造所不爭執（見不爭執事
21 項(二)17.20.所示）。而原告自102年3月25日至102年12月25日期
22 間，均按月自泰捷新光帳戶匯款6萬元至系爭被告臺銀東湖帳
23 戶，共計60萬元，且此匯入款客觀上係由銀行於當月份扣收，
24 並無任何領出支用紀錄（見不爭執事項(二)18.所示），足見，原
25 告於系爭98房貸寬限期經過，必須開始償還本金，系爭被告臺
26 銀帳戶內所遺存之系爭98房貸餘額已有不足後，隨即自行匯款
27 繳納貸款，甚至於102年辦理系爭102轉貸以後，原告接續上開
28 匯款至系爭被告臺銀東湖帳戶之習慣，繼續自102年12月25日
29 至103年9月25日按月匯款6萬元至系爭102轉貸之還款帳戶即系
30 爭被告匯豐帳戶內，共計60萬元（見不爭執事項(二)14.所示）。
31 由此以觀，就系爭不動產最重要之義務負擔即房貸而言，其支

01 付責任依兩造約定，確實落在原告身上，則倘兩造間確實就系
02 爭不動產所為系爭移轉係基於買賣合意所為，兩造間對於系爭
03 不動產又無一造出資無償令他造取得所有權之約定（見不爭執
04 事項(二)5.所示），則原告實不可能再於系爭不動產實質權屬移
05 轉被告之系爭移轉後，仍繼續負擔房貸甚明。況且，被告於本
06 院審理過程，尚一再陳明其於交往期間，不斷為原告支應生活
07 費及其他相關支出，甚至，被告亦自承其有相關定存，信用良
08 好，更有家人資助，並無無法支應系爭不動產房貸之情，更無
09 可能為此商請原告代為支出之情形下，原告卻仍客觀上負擔系
10 爭不動產房貸責任，當更使人深信兩造間確實存有系爭借名關
11 係，而非單純之買賣關係，要無疑義。

12 (4)系爭被告臺銀帳戶中，總計於系爭102轉貸以前，所扣收之系
13 爭98房貸寬限期利息及轉貸前短暫之本息攤還及系爭不動產管
14 理費總額為181萬4926元（見不爭執事項(二)13.⑰(1)所示）。而
15 系爭98房貸餘額即有142萬餘元（見不爭執事項(二)13.⑥所
16 示），加之來自原告所經營之泰捷公司廠商退佣KB款項匯入金
17 額即高達171萬7707元（見不爭執事項(二)13.⑰(6)所示），則原
18 告匯入款項及系爭98房貸餘額即足以支應系爭不動產房貸還款
19 及管理費使用。由此以查，由系爭被告臺銀東湖帳戶之收入支
20 出明細，並無足以推認系爭不動產之系爭98房貸係被告負責繳
21 納，彰彰甚明。另外，即便就系爭匯豐明細進而由兩造整理之
22 系爭匯豐總表加以觀察系爭被告匯豐帳戶還款情形，其中自10
23 2年至110年間，支付系爭102轉貸還款款項共計949萬1121元
24 （見不爭執事項(十)3.所示）。而原告匯入之資金除最大宗之款
25 項800萬元外，更有系爭102轉貸後，清償系爭98房貸餘額之48
26 9萬餘元及系爭不動產自105年7月起，出租所得租金242萬0053
27 元（見不爭執事項(二)4.8.9.所示），加總後均足以支應系爭10
28 2轉貸之本息。甚者，由如前述被告於兩造分手後相關交涉之
29 對話過程中，亦不斷以房貸為原告所負擔為前提，而指原告係
30 贈與系爭不動產等情體察，反益見系爭不動產有關房貸自始客
31 觀上即由原告擔負繳納之實。則被告空言：系爭98房貸、系爭

01 102轉貸係由其繳納，並據以為系爭移轉為買賣之論據，應係
02 臨訟編織，不足採信。

03 (5)此外，關於系爭不動產之地價稅、房屋稅及水電費用究竟何人
04 實際負擔繳納義務，兩造多有爭執，並無確切證據足以證明究
05 竟何人終局繳納。被告雖以其目前持有系爭不動產權狀及相關
06 繳納稅費單據，以為其負擔之依據云云。然查：兩造自98年9
07 月起，開始交往為同性伴侶關係，至109年4至5月間終止（見
08 不爭執事項(一)所示），兩造共同生活領域內，共有三保險箱，
09 至少一個設置在泰捷公司內，較大，另一設置於兩造共同居住
10 處所（原為系爭不動產，後遷至桃園住處），較小等情，兩造
11 均有各該保險箱之密碼，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)
12 7.8.所示），則系爭不動產權狀或相關單據，均為財產重要憑
13 據，無論系爭不動產誰屬，此等文件原存放於被告與原告共同
14 生活領域，於兩造分手後，因兩造有所紛爭，原告未能取出，
15 而仍由被告持有中，並非不可想像。是自不能僅以被告現執有
16 相關文件，即認系爭不動產實際管理使用，甚至相關費用繳
17 納，均為被告所負擔。再者，兩造為同性伴侶，長年同居一
18 處，衡情其平時相處模式，與一般家庭夫妻無異，尤以原告經
19 營泰捷公司諸多收入均匯入被告名義之相關帳戶之中，則被告
20 對內管理兩造共同生活財務，對外支應於系爭不動產內日常生
21 活相關費用，包括水電費、相關稅費，對外並出面處理兩造於
22 系爭不動產共同生活有關之裝修，甚至，於兩造搬遷至系爭被
23 告桃園房屋後，又出面處理系爭不動產出租有關事宜，均可能
24 僅係兩造親密關係所生類似家庭成員間，就彼此事務互為協作
25 之常情，尚無從以此推翻兩造間有關係爭不動產之借名關係約
26 定。是被告以：系爭不動產裝修出租事宜均由其出面處理，稅
27 費、水電費均由其繳納等情，指為其非借名登記之依據，不僅
28 多為原告所否認，而主張：許多場景原告均實際決定並均共同
29 出面處理，而事實有所不明外，即便屬實，考量兩造親密同居
30 之關係，亦甚為自然，並無從推翻系爭借名關係之存在，是被
31 告以此為辯，並無足取。

01 (6)兩造雖於分手後，透過協商簽訂系爭後期買賣契約，內載原告
02 以3600萬向被告買受系爭不動產，為兩造所不爭執（見不爭執
03 事項(五)2.所示）。然由證人倪趙輝證稱：當時透過協商，兩造
04 取得由原告補償被告200萬元，再透過買賣移轉方式，由被告
05 將系爭不動產返還原告，然被告一直反悔等語（見本院卷六第
06 377頁筆錄）；倪正道所證：分手後就是談原告付200萬或被告
07 要求500萬後，兩造就做一個假買賣將系爭不動產由被告返還
08 原告，代書也建議相關買賣流程的帳戶就放在代書那裡，以確
09 保價金金流之後會回歸原告等語（見本院卷六第416頁筆
10 錄）。原告與第三人即地政士許倩芬於109年7月9日之電話通
11 話錄音譯文（見不爭執事項(五)9.所示及如本院卷七第128頁所
12 示），其內亦顯示：地政士許倩芬針對金流部分安排亦對原告
13 說明稱：「…比方說她一本存摺放在你這裡，因為我知道說你
14 們有談好一個價金，不是所有價金都要給她，她也有告訴雙方
15 談好，把帳戶給我，到時候我們就是撥付到你們指定的帳戶，
16 這個是沒問題的」等語。由上可知，兩造所為系爭後期買賣契
17 約之簽訂，實際上並無真實買賣之效果意思，包括原告只需實
18 際支付被告之金額僅有200萬至500萬元之間，且並無以之作為
19 買賣對價之意思，目的僅在於終結兩造間長年之借名關係而
20 已。是被告以系爭後期買賣契約，以為兩造間於系爭移轉當
21 時，實際上有買賣合意之論證，尚乏依據。

22 ⑦被告又指：證人倪趙輝、倪正道之證詞彼此多有齟齬，偏袒原
23 告而不可信，且另舉證人洪君茹、朱夏欣為證云云。惟查：

24 (1)倪趙輝、倪正道實係與兩造均熟稔之友人，甚且，係先認識被
25 告長年交往後，方經被告介紹予原告認識（見不爭執事項(二)14.
26 所示）。甚且，由兩造分手後，倪趙輝、倪正道與其二人之女
27 兒倪巧兒，甚至曾穿梭兩造之間，基於情、理為兩造說項協調
28 兩造間涉及個人情感隱私有關事項，亦可見及此二證人與兩造
29 間均關係密切，否則，兩造豈有可能接受證人二人之參與？且
30 由於其等係與兩造認識已久，並就原告財務危機、兩人交往經
31 過，及分手協商過程，全部參與之證人，所證兩人就系爭不動

01 產相關交易過程，自有相當可參考性。

02 (2)觀之於兩造分手協商過程中，倪正道、倪巧兒曾於109年5月16
03 日電話錄音譯文（見不爭執事項(五)3.及本院卷六第418頁以
04 下），其中顯示：被告亦不只一次向倪巧兒、倪正道提及：
05 「…我們都是好朋友我不會對你母親，包括她（按即倪趙輝）
06 在臉書寫那些東西，我不會，你爸爸媽媽都曾經給我很大的幫
07 忙，你爸爸陪我就是跟阿賢阿姨（按即原告）回去我爸爸中風
08 的時候幫我們家整理了一下，我母親生病，你爸爸媽也是趕來
09 送我母親去就醫，阿姨沒有忘記這些恩情，但是現在這個局面
10 你媽媽對我成見非常深，我都不知道怎麼霎那間我變成這麼有
11 心機的…」（見本院卷六第423頁所示）、「這是我跟你（按
12 指倪正道）之間談，我沒有跟她講，我從來沒跟她說妳欠我一
13 個道歉我沒有跟她說，我跟你之間倪先生，我很信任你，我也
14 不覺得你會把我賣了」（見本院卷第430頁所示）；倪正道亦
15 對被告表示：「…我一直跟你講，其實多少你要怎麼處理你怎
16 麼處理可是我一直跟你講，你不要太過分，你太過分我也看不
17 下去，PEGGY（按指被告）我們也認識20年了，他（按指原
18 告）跟我也是認識10年，也是因為你介紹認識的，真的不要這
19 樣子搞PEGGY」等語，被告亦認同兩人交情，並回稱：「倪先
20 生，我也跟你講了…我不會拉，倪先生你現在在擔必什麼啦，
21 擔心我把房子賣了嗎？」（見本院卷六第429頁所示）。由此
22 對話脈絡亦可知，至少倪正道對於兩造而言，於兩造之間紛
23 爭，是被認為可中立客觀處理之角色，是其所為證言，應具可
24 憑信性。且證人倪趙輝、倪正道對於兩造有關係爭不動產之法
25 律安排及所聽聞被告所說貸款負擔情形、分手後相關協商過程
26 被告補償金額條件、讓步情形之大體脈絡，經隔離詢問，所證
27 亦大致相符，且與被告於各該相關協商場景中之錄音譯文，亦
28 相吻合。是被告空言指稱：證人倪正道夫婦所為證詞，偏頗原
29 告，自無任何依據。至於，被告所指證人二人證述有關與兩造
30 認識經過、兩造交涉與之交涉過程之時序及場景細節等有所齟
31 齬，要不過係因二人所證事實時間跨度長達十年，常人對於事

01 件無關細節之記憶，難免模糊所致，要不能推翻證人所證重要
02 事件脈絡之可信性，當無疑義。

03 (3)被告雖舉證人洪君茹、朱夏欣以為反證，據以為支持其所述兩
04 造間應為買賣關係之證據。然查：

05 (甲)洪君茹於本院證稱：被告係因97、98年伊參加旅行團，被告是
06 領隊而認識，原告則是因跟被告認識一年以後，被告帶原告到
07 伊家而認識，伊並不是很清楚系爭不動產的事，但在伊跟兩造
08 認識一小段時間之後，伊要找被告吃飯，被告就說現在在帶大
09 陸團，伊就問被告為什麼要帶大陸團，被告就說因為系爭不動
10 產房貸很重，要去大陸帶團賺比較多錢付房貸，伊才知道被告
11 買系爭不動產；另於108年跟兩造到友人新居落成聚會中，朋
12 友有說要不要也買房當鄰居，伊說習慣住市區而拒絕，原告就
13 說被告當時已經有內湖跟桃園兩間房子，房貸很吃重，除非要
14 賣掉系爭不動產，才能夠再買房子等語（見本院卷九第62頁筆
15 錄）；另證稱：伊不是這麼清楚兩造平常相處情形，比如感情
16 是否和睦，有無起過爭執，只是知道有時候我們的聚會，原告
17 不太喜歡來參加，也沒有參與系爭不動產紛爭協調等語（見本
18 院卷九第65頁筆錄）。由此以觀，洪君茹與兩造間關係甚微平
19 淡，僅屬於一般社交場合之友人而已，且對於兩造有關係爭不
20 動產之系爭移轉前後、分手後就系爭不動產協商經過，並無參
21 與，所證聽聞兩造就系爭不動產之說詞，不過均為本來兩造就
22 不會詳細就系爭不動產兩造間之實質關係詳為表明之一般寒暄
23 或社交辭令場合，諸如：被告為簡單說明解釋為何紆尊降貴地
24 去帶大陸團，所以以負擔房貸為開脫之詞之場合；抑或兩造為
25 委婉拒絕與被告友人購屋當鄰居，便以被告身背二個房貸為藉
26 口（實則當時場景，亦不無可能係原告認知兩造交往中，類似
27 共組家庭關係，而將伴侶財產與自己結合一體而為說詞）之場
28 合。要之，證人所證兩造說詞，再再均屬對於系爭不動產之兩
29 造關係無須精確表述之對話場景，自難以引以為證明兩造間就
30 系爭不動產真實法律關係之依據。

31 (乙)證人朱夏欣則證稱：伊係因弟弟一開始任職於原告開設公司，

伊從弟弟口中先知道原告這個人，後來才知道被告，後來比較熟識是因為原告要退休，請伊弟開立公司，讓原告把手上的案子轉讓給伊弟，後來伊與弟弟就到原告原本租賃之辦公室繼續辦公，伊因為入股弟弟公司，所以會到原告辦公室辦公，時間大約是105年5月左右，直至108年…上班期間常與兩造共進午餐，記得有一次午餐聊天，聽聞兩造談論關於系爭不動產使用情形，記得被告說房子因為租給一個房客，房客好像是一個女機師，對房子使用沒有很用心，導致植栽死亡，最後有對簿公堂，都是被告去處理，有一次被告請原告一起去開庭，原告就跟被告說那是被告房子，被告要自己處理，原告為什麼要跟被告一起去；…還有一次，伊要去買便當，被告要跟去，伊就跟被告說天氣很熱伊去即可，被告就說要去刷富邦存摺，看裡面錢夠不夠繳納房貸，原告就走出來說被告很奇怪，富邦本子是扣桃園房貸，桃園房子只還利息，不還本金加利息，被告就說房貸這麼重，我有內湖房貸要繳、還有桃園房貸跟生活費用，房貸這麼重，桃園房子哪有辦法要本金跟利息一起繳納；…又有一次，午餐過程中，原告就說伊很可惜，沒有一起買淡水房子，淡水房子賣掉有小賺幾百萬，被告就說淡水房子本來是原告要買給被告的，但後來原告說被告已經有內湖跟桃園的房子了，淡水房子當然要登記在原告名下，不然哪天原告被被告趕出去，原告就沒有地方住了；另外一次，被告50大壽，原告在被告生日宴上說過被告是個地產大亨，認識原告之前都不買房子，認識原告之後就變成地產大亨，原告說過好幾次等語（見本院卷九第67、68、69頁筆錄）。然亦同時證稱：兩造伴侶關係交往期間，兩造相處情形很好，沒有在我們面前起過爭執，原告比較要求完美，且都只說公事，私事部分因原告很注重隱私，所以比較不會講，被告比較與人和善，被告比較像隔壁阿姨的感覺，看到人會打招呼，很親切，被告常常都會告訴伊要好好教育小孩，好好看書，要伊看原本不會接觸書本，與兩造不回互相家訪，到最近才知道，就是今年才知道兩造分手等語（見本院卷地75至76頁筆錄）。由此以觀，朱夏欣與兩造間關

01 係僅屬於公務上同僚之間往來之程度，且對於兩造有關係爭不
02 動產之系爭移轉前後、分手後就系爭不動產協商經過，並無參
03 與，甚至，對於兩造間實際交往情形，並不瞭解，甚而並不知
04 道兩造間相處並不和睦，且因生活習性差異，經常發生爭執之
05 家庭關係，亦不清楚，甚至，對於兩造分手都不知情，則其是
06 否能知悉兩造間就系爭不動產實際上之法律關係，已堪疑慮。
07 所證聽聞兩造就系爭不動產之說詞，不過多屬公務上往來之同
08 僚午餐時間之閒聊場合，基於兩造對外為伴侶關係，同屬共組
09 類似家庭之同居成員，敘及兩造親密關係期間所登記之被告名
10 下財產，兩造本就可能簡化而不深究系爭不動產兩造間之實質
11 關係，更何況據證人證述，原告本來就怕繁瑣麻煩或注重隱
12 私，更不可能將兩造間對於系爭不動產借名之細節公之於世。
13 諸如：被告為向證人解釋為何桃園房貸僅還利息時，可能基於
14 與原告間共同生活下之財務關係，而將系爭不動產放在其統整
15 管理整個同居家庭財務關係下加以說明，並不代表其實質負擔
16 系爭不動產之房貸繳納。至於談及淡水房子投資問題，原告更
17 是為戲謔自己為何不堅持淡水房子要買被告名字時，以哪天會
18 被趕出家門自嘲，更無足以將此詼諧說詞，用以為推認兩造間
19 就系爭不動產之關係依據。另於生日宴會，原告更是為對外人
20 讚揚祝賀被告，而以被告名下有兩棟價值不斐之房產為基礎，
21 所作推崇之詞，更屬社交辭令，難以據之窺探兩造有關係爭不
22 動產之一二，彰彰甚明。要之，證人朱夏欣所證兩造所為說
23 詞，均係於兩造就系爭不動產實質關係無須精確表述之對話場
24 景所為，亦難據以為推認證明兩造間就系爭不動產真正法律關
25 係安排之基礎。

26 ⑧被告雖又指：原告於其他訴訟中，曾向司法機關具狀說明，其
27 為度過系爭98房貸以前之財務危機，曾賣房還債等語，並據以
28 佐證原告之系爭移轉應係買賣關係云云。然查：原告曾對造成
29 其財務危機之公司會計提出相關系爭附民事件，並於訴訟中有
30 表達變賣名下不動產償債之語（見不爭執事項(一)5、(二)8.所
31 示），然經審酌各該訴訟事件本質，係原告為追究公司會計虧

空相關責任而已，原告所為有關發言，不過意欲表明自己受會計虧空所受損害巨大，系爭移轉實際之法律性質，並非重點，故而以系爭移轉形式上簽訂之系爭私契約為買賣之外觀為基礎，簡化以「變賣」償債之說法，欲使法院瞭解其受損情形，而捨棄以詳為說明借名貸款，並負擔繳納貸款而帶來之損害之說法。要無從僅以原告於另案簡化說明損害之內容，逕行推論兩造間就系爭移轉之實質法律關係，彰彰甚明。

⑨按借名契約，顧名思義，係指當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思，而仍由自己管理、使用、處分，其成立側重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視自得類推適用委任關係終止、消滅之規定。又不動產之借名契約關係即已終止，基於終止借名登記契約後之所有物返還請求權及不當得利返還請求權，自得訴請他方將不動產所有權移轉登記（最高法院98年度台上字第990號裁判、104年台上字第64號裁判意旨參照）。經查，兩造間就系爭移轉係基於原告借用被告名義為系爭不動產所有權登記而存有系爭借名關係，已認定如前。而原告已於000年0月間，向被告為終止系爭借名關係之意思表示（見不爭執事項(五)1.所示），則被告依系爭借名關係終止後之返還借名登記物請求權，請求被告返還移轉系爭不動產所有權予原告，自屬有據，應予准許。

2.原告應於被告移轉同時，為被告代償被告因系爭借名關係所負之系爭102轉貸餘額債務。至於被告抗辯：原告另應將被告代償之系爭98房貸加計利息、系爭102轉貸款加計利息、自98年12月起由被告代替原告支出之系爭房屋各項房屋稅、水費、瓦斯費等費用，而為同時履行之抗辯，其提出已屬遲誤，本院應不予審究。

①按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。且所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘

雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯。而被告在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為給付或已提出給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決。又按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間，惟非具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩對立之債務，在實質上或履行上有牽連關係，基於誠信及公平原則，亦得類推適用關於同時履行抗辯之規定（最高法院106年度台上字第2048號判決意旨可資參照）。

②經查，系爭不動產為擔保所為之系爭102轉貸，乃係為清償系爭98房貸所為，而系爭借名關係其本意即係欲以被告名義向金融機構貸款而成立，是被告基於系爭借名關係而負擔之系爭102轉貸債務，乃係基於系爭借名關係為借名人原告處理事務，所負擔之債務，自得類推民法第546條第1項之規定請求借名人代為清償，且原告此項代償義務，與系爭借名關係財產返還請求權，應屬於同一雙務契約而發生，具有高度牽連關係，衡諸上開說明，應類推適用有關對待給付、同時履行抗辯之規定。而系爭102轉貸至今尚未完全清償完畢，至今亦未辦理變更貸款人為原告，且於本案起訴後，被告未曾就本貸款再為增貸，是被告雖基於系爭借名關係終止應返還移轉系爭不動產所有權人，然其就所負擔系爭102轉貸部分債務，既於訴訟之初即為請求原告代為清償之同時履行抗辯，則原告就系爭102轉貸貸款餘額部分，應同時履行代為清償之義務，此亦為原告所不爭執（另見不爭執事項(二)35.所示），應無疑問。

③被告雖又於最後言詞辯論期日之前，具狀以：其尚有代繳系爭不動產房屋稅、地價稅142萬2124元、及以系爭被告臺銀帳戶為原告個人支出466萬1743元，及以系爭被告匯豐帳戶金錢為原告支出金額1766萬6754元，及自110年1月30日起迄今累積代墊系爭102轉貸141萬2242元，及以系爭被告新光帳戶為原告墊付個人花費款項432萬7479元，以系爭被告中信帳戶為原告墊

01 付個人開銷166萬2870元，以系爭被告花旗帳戶為原告清償債
02 務183萬1805元，總計4888萬6567元，原告均需對其為給付而
03 為同時履行抗辯云云。然：

04 (1)按民事訴訟經法官行書狀先程序後，審判長定言詞辯論期日
05 時，可使當事人整理並協議簡化爭點，且審判長闡明訴訟關
06 係，整理並協議簡化爭點後，應受其拘束，除非經兩造同意變
07 更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平
08 者，不在此限，此觀民事訴訟法第268之1條第1、2項及第270
09 條之1規定意旨自明。此時，法院即得適用民事訴訟法第276條
10 所定：「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，
11 於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權
12 調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於
13 當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公
14 平者。前項第三款事由應釋明之」之規定，令遲誤提出之當事
15 人於程序上發生失權效。此規定係於89年2月9日民事訴訟法所
16 修正，為避免及改正當事人不適時提出攻擊防禦方法，導致第
17 一審程序無端延宕，且為求兩造之衡平，使當事人之一造不擅
18 自變更或擴張爭點範圍，以合理分配司法資源，並維護當事人
19 之程序利益所為。

20 (2)經查，本件已經本院行集中審理計畫，多次整理不爭執事項，
21 並於多次整理期間，本院已多次以口頭商請被告應準備相關具
22 體化其同時履行抗辯之具體各項給付項目之陳述及證據資料，
23 後經本院歷經年餘於112年10月30日準備性言詞辯論期日整理
24 爭點完竣，當庭定期具體諭知被告就前已提示之同時履行抗辯
25 具體給付項目、金額以書狀提出（見本院卷九第186頁筆
26 錄），可謂已依民事訴訟法第268條規定，命其就特定事項詳
27 為表明或聲明所用之證據。然被告逾期未提出，本院復又於11
28 2年12月25日言詞辯論期日，經再定期諭知提出，並已明示逾
29 期將生失權效力而不再審究，逕行於最後一次言詞辯論終結本
30 案（見本院卷九第211頁筆錄），然被告於期限屆至之113年1
31 月9日仍未提出，至113年1月29日始提出關於細項之確定金額

(見不爭執事項(六)1.所示)，然並未釋明其遲誤提出之正當理由為何？此當可謂被告並未依民事訴訟法第268條之規定提出書狀或聲明證據，當事人又未依規定提出適當說明者，且已為原告所責問（見本院卷九第577頁原告書狀所載），並同時履行抗辯項目，乃當事人本於辯論主義應自行提出之陳述事項，並非本院應依職權調查之事項，被告亦未提出有何不可歸責之事由未能及早提出之釋明。則被告迨至本院集中審理協議簡化爭點完畢，將進行最後言詞辯論之際，始遲誤提出，已違背其促進訴訟之義務，而所辯各項給付項目，多有涉及兩造長達10年交往期間之個人帳戶財務之交叉比對及實際繳納費用之事實，非經繁雜之調查審究，難以認定，顯然甚為延滯本案訴訟程序。且各該代償事項倘若屬實，又非不得另行對原告再為訴訟，另案確認請求，亦難認實體上對被告有何不能救濟之顯失公平情形，本院自得依同法第268條之2規定，準用同法第276條之規定，審酌令其失權不必再予調查審究，應予指明。

六從而，原告先位依系爭借名約定終止後之法律關係，請求被告將系爭不動產返還登記予原告，為有理由，應予准許，並依被告未失權之同時履行抗辯，命原告應於代被告清償滙豐銀行系爭102轉貸餘額之同時，將系爭不動產移轉返還登記之對待給付判決。且本院既已依原告先位訴訟標的法律關係判准原告之先位請求，則原告之備位之訴，即毋庸審究，是原列爭點原列爭點(二)及其細項爭點，亦不必再予申論，均併此敘明。

七原告雖另具狀聲請訊問游淑慧、高碧瑤、陳秀卿、陳秀蘭（見本院卷八第331-333頁）等人，然本院依上開證據已足認定兩造間有原告主張之系爭借名關係存在，尚無再依原告聲請，再予調查之必要。至被告雖另具狀聲請訊問程鳳藻、林妤真、謝界山、周素英、彭素莉、黃莉凌（見本院卷八第340-345）等人，然其待證事實無非為證明系爭不動產出租、修繕等管理使用被告有主導參與（程鳳藻部分）、被告有無出面處理系爭98房貸事宜（謝界山部分）、其加入之互助會匯款實質歸屬（周素英部分）、其曾自己負擔或借款為原告清償其他債務（彭素

01 莉）、或被告之兄曾贈與今前置系爭被告匯豐帳戶意欲供被告
02 繳納房貸（被告大嫂黃莉凌部分）等事實，然此等事實縱使為
03 真，亦為兩造伴侶關係同居期間，日常生活正常互為代理及扶
04 助之行為，或被告如何向其家人表明其財務狀況，與兩造間就
05 系爭不動產法律關係之核心待證事項並無內在關聯性，甚而亦
06 有為原告所不爭執之事項（原告並不否認被告曾為幫助原告而
07 對外借貸等情），是均無再深究調查之必要。本件判決基礎已
08 臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院審酌
09 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，均予敘明。

10 八、末按當事人一方援用民法第264條之同時履行抗辯權時，僅有
11 暫時拒絕給付之性質，而非否認他方當事人之請求權。故法院
12 因被告行使此項抗辯權，而命原告為對待給付之判決，性質上
13 僅係限制原告請求權所附加之條件，而非為原告全部或一部敗
14 訴之判決。是原告就本案訴訟如獲得勝訴判決確定者，雖其判
15 決附有同時對待給付之裁判，就原告訴請判決之訴訟標的而
16 言，仍不失為全部勝訴（最高法院92年度台抗字第376號民事
17 裁判意旨參照）。是本院雖就本案對被告為同時履行之給付判
18 決，仍屬原告全部勝訴，是則，應依原告全部勝訴之例，定本
19 案訴訟費用之負擔，亦予附帶說明。

20 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 15 日
22 民事第三庭 法 官 王沛雷

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 15 日
28 書記官 林郁菁