

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第459號

原告

即反訴被告 鄭名芬

訴訟代理人 林明賢律師

被告

即反訴原告 郭敏士

訴訟代理人 吳威廷律師

複代理人 林佑儒律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。
- 二、本訴訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。
- 三、反訴原告之訴駁回。
- 四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

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；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又前揭條文所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係

01 (最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照)。另按訴
02 狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎
03 事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
04 限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
05 已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為
06 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟
07 法第255條第1項第2、3款、第262條第1項、第2項分別定有
08 明文。經查，原告即反訴被告（於本訴部分下稱原告，於反
09 訴部分下稱反訴被告）乃以如附表一所示之不動產（下合稱
10 系爭房地）為兩造所共有為由，訴請裁判分割系爭房地。反
11 訴原告則於民國113年6月3日提起反訴，請求反訴被告給付
12 代墊款共計新臺幣（下同）6,587,436元（含系爭房地之貸
13 款、買賣價金、仲介費及規費、保現費、管理費、車輛價
14 金、未成年子女扶養費等等，見本院卷一第44至45頁），嗣
15 反訴被告於113年11月4日具狀撤回上開反訴（見本院卷一第
16 150頁），並另以系爭房地為其借名登記於反訴被告名下為
17 由，提起反訴請求反訴被告返還系爭房地之所有權（見本院
18 卷一第152頁），而反訴原告撤回先前所提反訴部分業經反
19 訴被告同意（見本院卷一第145頁）；其另提起之反訴部分
20 則與本訴標的之法律關係，二者在法律及事實上均關係密
21 切，審判資料具有共通性或牽連性，可認二者間有牽連關
22 係，得利用同一訴訟程序一併審理裁判，準此，反訴原告所
23 為撤回先前所提給付代墊款之反訴部分與另提起請求返還系
24 爭房地所有權之反訴部分，核與前開規定均屬相符，應予准
25 許。

26 乙、實體部分：

27 壹、本訴部分：

28 一、原告起訴主張略以：兩造共有系爭房地並無不能分割之情
29 事，惟兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，爰依民法
30 第823條第1項規定請求分割系爭房地。又系爭房地分別為房
31 屋、停車位及所坐落之基地，性質上不適於原物分割，兩造

01 對於金錢補償數額復未能達成共識，故採原物分割及金錢補
02 償之方式分割，均非妥適；反之，若以變價分割方式，經良
03 性公平競價結果，將使系爭房地之市場價值極大化，如任一
04 造欲單獨取得系爭房地所有權，仍得與他造磋商買受，或於
05 執行程序中參與競標或行使優先承買權，故將系爭房地應予
06 以變價分割，故請准就系爭房地予以變價分割，所得價金由
07 兩造按權利範圍比例分配之等語。並聲明：如主文第1項所
08 示。

09 二、被告則以：被告於110年間以2,000萬元單獨出資購買系爭房
10 地，因欲取得較低之貸款利率等考量，故與原告協議將系爭
11 房地應有部分1/2借名登記在原告名下，惟原告並未有任何
12 出資，系爭房地之貸款、水電、瓦斯及社區管理費等費用均
13 是由被告支出，平日維護修繕亦是由被告負擔，故系爭房地
14 係由被告管理、使用，被告方為系爭房地之真正所有權人，
15 原告僅為出名者，非真正權利人，無權請求分割系爭房地等
16 語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

17 貳、反訴部分：

18 一、反訴原告起訴主張略以：除引用本訴部分之答辯理由外，並
19 以反訴起訴狀繕本對反訴被告為終止借名登記契約之意思表
20 示，爰類推適用民法第541條第2項終止借名登記契約返還請
21 求權、民法第179條之規定，擇一請求反訴被告將系爭房地
22 應有部分移轉登記予反訴原告等語，並聲明：反訴被告應將
23 系爭房地之所有權移轉登記予反訴原告。

24 二、反訴被告則以：本件反訴與先前所提反訴之主張相互矛盾，
25 顯在意圖延滯訴訟，程序上應予駁回。反訴被告否認有借名
26 登記契約法律關係存在，反訴原告就此應負舉證責任等語置
27 辯。並答辯聲明：反訴駁回。

28 參、得心證之理由：

29 (一) 系爭房地為兩造共有：

30 1. 按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
31 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就

01 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
02 間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有
03 不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
04 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
05 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529
06 條規定，適用或類推適用民法委任之相關規定（最高法院
07 98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號民事判決
08 意旨可資參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就
09 其事實有舉證之責任。當事人主張之事實，經他造於準備
10 書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，
11 無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明
12 與事實不符或經他造同意者，始得為之。民事訴訟法第27
13 7條、第279條第1、3項分別定有明文。另借名登記契約屬
14 於「非典型契約」之一種，須於雙方當事人，就一方將自
15 己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
16 分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表
17 示，其契約始克成立，主張借名登記者，自應就該借名登
18 記之事實負舉證責任（最高法院103年度台上字第621號、
19 105年度台上字第1772號判決意旨參照）。原告主張系爭
20 房地為兩造所共有乙節，有系爭房地之不動產登記謄本在
21 卷可稽（見限制閱覽卷），且被告就此亦曾表示不爭執而
22 為自認（見本院卷一第45、120頁），堪認為事實。至被
23 告嗣雖改以前詞辯稱系爭房地為其借名登記於原告名下等
24 語，惟其此節所辯核屬自認之撤銷，復為原告所否認，揆
25 諸前揭規定及說明，被告自應就其此節所辯為真實負舉證
26 之責任。

- 27 2. 又按兩造為夫妻，夫妻間財產雖各自所有，但共通使用仍
28 屬常情，參酌民法第1018條之1所採取「夫妻類似合夥關
29 係之精神，以及家務有價之觀念」、民法第1030條之1所
30 採取「夫在外工作，或經營企業，妻在家操持家務、教養
31 子女，備極辛勞，使夫得無內顧之憂，專心發展事業，其

01 因此所增加之財產，不能不歸功於妻子之協力，則其剩餘
02 財產，除因繼承或其他無償取得者外，妻自應有平均分配
03 之權利，反之夫妻易地而處，亦然」、「剩餘財產分配請
04 求權制度目的原在保護婚姻中經濟弱勢之一方，使其對婚
05 姻之協力、貢獻，得以彰顯」之立法精神（上開條文之立
06 法理由參照），則夫妻之一方於婚姻關係存續中所取得之
07 財產收入，原則上應認他方亦有所協力、貢獻，則關於夫
08 妻關係存續中所購買之不動產自不得僅因形式上由夫妻之
09 一方出資，並登記於他方名下，即認雙方間屬借名登記關
10 係。查：

- 11 (1) 系爭房地乃為兩造於夫妻關係存續期間之110年間（兩造
12 嗣已於112年6月14日經調解離婚，有本院112年度家調字
13 第263號離婚等事件之調解筆錄在卷可參，見本院卷一第
14 104頁），以兩造為共同買受人之名義所購入，並辦妥如
15 附表一所示之所有權移轉登記而由兩造共有，此有不動
16 產買賣契約書（見本院卷一第162-180頁）及系爭房地之
17 不動產登記謄本在卷可稽（見限制閱覽卷），形式外觀
18 上即已足認兩造為系爭房地之共有人。
- 19 (2) 再者，原告就購買系爭房地之出資部分，陳稱：原告有
20 給付頭期款75萬元，後續貸款之清償則以出租系爭房地
21 所得租金抵付，原告也有以匯款或現金方式交付給被告
22 等語（見本院卷一第147頁），被告就此則自認：原告除
23 有負擔購買系爭房地之簽約款45萬元外，並有與被告共
24 同向中國信託商業銀行辦理1,200萬元之房屋貸款以給付
25 系爭房地之買賣價金；原告有匯款大約30萬元至被告帳
26 戶；系爭房地購買後是先出租給他人使用，租約到期後
27 雙方亦未入住，直至原告提出離婚訴訟後，被告及子女
28 才入住，但系爭房屋的貸款高於租金，故不可能以租金
29 抵房貸等情（見本院卷一第47、48、148頁），並有被告
30 所提中國信託商業銀行分期型貸款借據暨約定書、職工
31 房貸分期型借據暨約定書在卷可參（見本院卷一第56至6

01 2頁)，且被告自認原告有出資簽約款45萬元、匯款約30
02 萬元予被告，以及系爭房地曾出租他人等情，核與原告
03 陳稱其有出資頭期款75萬元、以出租系爭房地所得租金
04 抵付房貸等語若合符節，足認原告此節主張應非子虛，
05 則依被告上開自認之事實，顯見原告就系爭房地之買賣
06 價金除有出資75萬元外，亦確有與被告共同辦理貸款而
07 以所貸款項共同出資購買系爭房地，並以出租系爭房地
08 所得租金抵付部分貸款之事實。

09 (3) 據上，原告形式上既與時為其配偶之被告共同買受系爭
10 房地而與被告一同登記為系爭房地之共有人，揆諸前揭
11 說明，本難僅以原告未出資即認兩造間有借名登記關係
12 存在。況且，原告就系爭房地之買賣價金復有實際出
13 資，則其登記為系爭房地之共有人更難認有何借名登記
14 之關係存在。至上開房屋貸款債務嗣後如何清償，出租
15 系爭房地後之租金抵付房屋貸款後之不足額，究係由原告
16 或被告向中國信託商業銀行為清償，核屬貸款債權人
17 即中國信託商業銀行與其債務人即原、被告間之事，此
18 並不影響原告有出資75萬元及以所貸得款項出資購買系
19 爭房地、以出租系爭房地所得租金抵付部分房屋貸款之
20 事實，從而被告以上開貸款債務嗣均係由其分期清償為
21 由，辯稱原告未有實際出資，僅為借名登記之名義人等
22 語，核非可採。

23 3. 復以，原告於購買系爭房地後，曾向被告表示「我今天還
24 在算付房貸後每個月還剩多少錢可以規劃投資，現在就希
25 望3-4年的階段可以租人」、「我們房貸4萬應該是含本金
26 對吧」、「我們可以利用這幾年出租的時間點，再存
27 點」、「當你無法工作時，我的薪水+租金3萬5-房貸4萬-
28 租房子1萬7-vibo教育費2萬=生活費1萬3」等語，被告亦
29 曾向原告表示「應該沒錢投資，房子就是我們的投資了」
30 等語，有兩造間之LINE對話紀錄存卷可參（見本院卷一第
31 192-195頁），並經本院當庭勘驗被告手機確認上開LINE

01 對話紀錄確實存在無誤（見本院卷二第15頁），則依兩造
02 所為上開上開對話內容，足認系爭房地購買當時，兩造均
03 認系爭房地為兩造婚姻關係存續期間之共同投資，並基於
04 此立場而就系爭房地及上開貸款之清償共同為管理、使
05 用、收益之規劃，此與首揭借名登記之要件即「就一方將
06 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
07 分」顯有未合，且由原告以前詞表示以其薪水抵付房貸之
08 語觀之，更顯見其非立於借名登記之「出名者」立場而與
09 被告為上開討論，是益難認兩造就系爭房地有借名登記之
10 合意存在。

11 4. 至於證人乙○○固到庭證稱：原告說知道被告的爸爸媽媽
12 有出錢幫被告買系爭房地，系爭房地一買就出租給別人，
13 我有問原告知不知道貸款多少錢、租金多少錢、有無鑰
14 匙，原告說都不知道；系爭房地是被告父母為被告購買，
15 頭期款、仲介費都是被告父母借給被告去付，大部分的錢
16 都是被告支付等語（見本院卷二第20頁），惟證人乙○○
17 此節所述充其量僅足認被告父母有借款與被告而協助購買
18 系爭房地之事實，但尚無從證明兩造於購買系爭房地當時
19 確有借名登記之合意存在，且原告確有出資購買系爭房
20 地，亦有參與系爭房地管理、使用、收益之規劃等情，復
21 如前述，是本院尚難僅憑證人乙○○此節證述，即認兩造
22 間就系爭房地有借名登記關係存在。

23 5. 此外，被告復未能提出其他足以證明借名登記關係存在之
24 證據以實其說，是其所辯，尚不足採。

25 6. 綜上，系爭房地足認為兩造共有，被告所辯系爭房地為其
26 借名登記於原告名下乙節核非可採，是其執此為由提起反
27 訴，本於借名登記契約終止後之法律關係，請求反訴被告
28 即原告將系爭房地應有部分移轉登記於其名下，即無理
29 由。

30 （二）原告得請求裁判分割系爭房地：

31 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
03 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
04 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
05 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
06 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
07 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
08 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
09 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，
10 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，
11 得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條第1至3項
12 分別定有明文。又專有部分不得與其所屬建築物共用部分
13 之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉。公
14 寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項亦有明
15 文。是共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部
16 分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價
17 金分配於各共有人之方法分割，共有人自應請求就該專有
18 部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權
19 之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割。經
20 查：系爭房地為兩造共有，業如前述，其中建物部分分別
21 為12層公寓大廈中之第3層及所附屬約定專用之停車空
22 間，從而分別為區分所有建物之專有部分與所屬共用部分
23 之應有部分，土地部分則為建物部分所坐落基地所有權之
24 應有部分等情，有系爭房地之不動產登記謄本在卷可稽
25 （見限制閱覽卷）。而系爭房地依其使用目的並無不能分
26 割之情事，兩造間復無不分割之特約，然兩造迄未能就系
27 爭房地之分割方案達成協議等情，準此，揆諸首揭規定及
28 說明，原告起訴併就系爭房地之建物部分及所坐落之土地
29 部分請求裁判分割，於法要無不合，自應准許。

30 （三）系爭房地應以變價方式分割：

31 按法院定分割之方法時，應參酌當事人之聲明、共有物之

01 性質、使用現況、價格、分得部分所得利用之價值、經濟
02 效用及全體共有人之利益等因素，而為適當之分配，要以
03 維持全體共有人之公平為標準。查：

04 1. 系爭房地之建物部分因屬公寓大廈性質，如各以原物分
05 割，不僅各共有人難以按其分得部分單獨使用，同時亦將
06 使系爭房地細分，無法發揮整體經濟效用，故依其性質及
07 使用目的，如採原物分割，顯有困難。

08 2. 次查，若將系爭房地分配予部分共有人，則共有人彼此間
09 尚有金錢補償之問題，然兩造均未表示願意墊付鑑定費用
10 聲請鑑定本件共有房地之公平價格，是本件共有房地之合
11 理價格均難以認定，從而以將本件共有房地各以原物分配
12 予部分共有人，再由受分配之一造以金錢補償其他共有
13 人之分割方式，亦不可行，況本件並無任何共有人表示願意
14 受原物分配，再以金錢補償其他未分得土地之共有人，是
15 此種分割方式更非適當。

16 3. 據上，本件以原物分配既有困難，本院審酌本件共有物之
17 性質、分割共有物之目的、經濟效益，兼衡各共有人意
18 願、公平均衡原則等一切因素，認如以變價方式分割，兩
19 造均得依相互間應有部分之比例受價金分配，不致損及特
20 定共有人之利益，且系爭房地如透過市場自由競爭方式公
21 開變價，由深知市場行情之投資者評估各方面之利害得失
22 之權衡，應可促使系爭房地之價值發揮極大化，並使所有
23 權歸屬之法律關係單純化，各共有人亦均可視真實競價而
24 產生市場行情參與買受，或於拍定後行使優先購買權，以
25 兼衡各共有人之利益。故以變價方式分割系爭房地，所得
26 價金依兩造所有權應有部分之比例分配，應屬兼顧本件共
27 有物之經濟效益及兩造公平之分割方法。

28 肆、綜上所述，本訴部分：原告請求將兩造共有之系爭房地予以
29 變價分割，所得價金按兩造應有部分比例予以分配，為有理
30 由，爰判決如主文第1項所示。反訴部分：反訴原告以系爭
31 房地為其借名登記於反訴被告名下為由，本於借名登記契約

01 終止後之法律關係，提起反訴請求反訴被告將系爭房地應有
02 部分移轉登記於其名下，為無理由，應予駁回。

03 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決
04 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

05 陸、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第80條之1，
06 反訴部分為民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

08 民事第五庭 法官 趙彥強

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

14 書記官 陳玥彤

15 附表一：

16

土地部分				
編號	地號	權利範圍		備註
		丙○○	甲○○	
1	臺北市○○區○○段○○段00地號	158/20000	158/20000	臺北市○○區○○段○○段0000○號基地之應有部分
		5/20000	5/20000	臺北市○○區○○段○○段0000○號基地之應有部分 (分管停車位編號：B3-018)

17

建物部分							
編號	建號	門牌號碼	坐落基地	共有部分	權利範圍		備註
					丙○○	甲○○	
2	臺北市○○區○○段○○段0000○號	臺北市○○區○○路000號3樓之2	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○段○○段0000○號(權利	1/2	1/2	

(續上頁)

01

				範圍：163/10000)			
3	臺北市○○區○○段○○段0000號	臺北市○○區○○路00000號	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○段○○段0000號(權利範圍：12/10000)、3034建號(權利範圍：122/124)	1/244	1/244	分管停車位編號：B3-018

02

附表二：

03

編號	所有權人	應有部分比例
1	丙○○	1/2
2	甲○○	1/2