臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1533號

原　　告
即反訴被告　莊秀玉
000000000000000000
訴訟代理人　孫全平律師
被　　告
即反訴原告　林艷慧
訴訟代理人　黃秀惠律師
複代理人　　廖偉辰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國111年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將坐落臺中市○區○○○段00000地號土地應有部分100000分之1710，連同地上建號16651號建物即門牌臺中市○區○○路000號10樓之3房屋之所有權移轉登記與反訴原告。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告於言詞辯論終結前對於原告提起反訴，與本訴之標的及其防禦方法相牽連，核無民事訴訟法第260條所列不得提起反訴之情形，並已具備反訴之程式，尚無不合。

二、原告訴之聲明第二項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）3,771,346元本息；第三項原為：被告應自民國110年4月1日起至遷出並騰空返還如附表所示房屋之日止，按月給付原告33,563元。於訴訟中分別改為：被告應給付原告244,132元本息；被告應自110年4月9日起至遷出並騰空返還前開房屋之日止，按月給付原告3,605元。核其變更，僅是減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，

自得變更之。

貳、實體部分

甲、本訴部分

一、原告主張：原告因被告表示其女婿之弟即訴外人杜俊賢無法負擔如附表所示房屋（下稱系爭房地）之貸款向親友求售，於100年1月27日委由原告之子林志龍於如原證10所示之土地房屋買賣契約書（下稱系爭契約書）代章購買系爭房屋，並於同年6月2日辦理移轉登記完竣。被告自原告購買系爭房屋前即居住該處，且將之視為己有，因被告為原告前夫林啟全之姑姑，被告於原告買受系爭房屋後仍仗長輩之勢持續占用拒不搬遷，後原告忍無可忍，遂於110年3月16日委由律師寄發台北保安郵局存證號碼000058號存證信函要求被告於函到10日內遷出並騰空返還系爭房屋，於同月17日送達被告。詎被告明知自己非系爭房屋所有權人，竟於同月24日寄發台中淡灣郵局存證號碼000164號存證信函回覆原告，除拒絕遷出並騰空返還系爭房屋外，甚至主張自己為系爭房屋借名人，係基於借名登記法律關係將系爭房屋登記於原告名下云云。原告決意不再姑息，爰依民法第767條第1項前段、第179條前段規定請求被告自系爭房屋遷出並給付相當於租金之不當得利。故以系爭房屋課稅現值及其基地申報地價總和之年息10%計算，自105年5月1日起至110年3月31日止，被告應返還之不當得利為244,132元，且應自110年4月9日（即起訴時）起至遷出並騰空返還系爭房屋之日止，按月給付3,605元之不當得利等語。並聲明：（一）被告應自系爭房屋遷出，並將之騰空返還予原告；（二）被告應給付原告244,132元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）被告應自110年4月9日起至遷出並騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,605元。

二、被告則以：杜俊賢與原告，均僅係被告就系爭房屋及其基地（詳如主文第三項所示，下稱系爭房地）借名登記之出名人而已。系爭房地乃被告於95年間向建商購入後居住迄今，因

被告係31年4月1日出生，購置系爭房地時已64歲且已退休，因擔心如此年歲申辦房貸不易，而被告二名女兒於銀行均有信用問題，亦無法協助申辦房貸，被告遂委請小女兒謝欣芳之小叔杜俊賢，由其出面擔任系爭房地之登記名義人，再由被告繳納系爭房地頭期款及貸款，系爭房地乃於95年5月2日以買賣為原因登記於杜俊賢名下。嗣杜俊賢欲自購房屋，為避免無法享有優惠房貸利率，乃向被告表示欲終止借名登記關係，並請被告另覓他人擔任系爭房地之登記名義人，被告因此委請三哥林登藩之子林啟全協助，林啟全表示無問題，但交付相關過戶文件給被告時，林啟全向被告表示因其個人收入較不穩定，擔心房貸利率較高，而其妻子即原告當時有正職工作，收入較穩定，故以原告名義借名登記利率較佳，被告遂將林啟全所交付原告之相關證件及印章，交代地政士何怡慧辦理過戶，於100年6月2日以買賣為原因，登記原告為系爭房地之名義所有權人。又因林啟全之父母離異甚早，林啟全自國小五、六年級即與被告同住，並由被告一手扶養帶大。林啟全出社會後工作不穩定，收入較微薄，故其不論結婚生子或日常生活開銷需金錢週轉，不定時向被告借貸，總計逾250萬元，然從未償還。被告因把林啟全視為己出，本未積極加以催討，但於100年1月間，被告小女兒公司週轉有問題，被告為幫小女兒，遂向林啟全追討欠款，林啟全遂於100年1月27日先返還被告60萬元。然因林啟全尚欠被告約190萬元未清償，故於被告將系爭房地借名登記予林啟全之妻即原告後，被告即與林啟全協議由林啟全負責繳納房貸及稅負至清償被告全部債務為止。過戶後，約106、107年間，林啟全曾找被告說銀行續約時表示因原告目前因負債較多，所以要增加收入證明，銀行才願意續借，故要求被告簽一個租賃契約給他當成原告的租金收入證明，不過那只是給銀行看的而已，不會影響雙方的約定，而林啟全之後也確實依約繼續繳納房貸。詎原告明知兩造間為借名登記關係，竟於林啟全重病轉院治療期間，以所有權人自居，於110年3月16日

發函要被告搬離系爭房屋並給付相當租金之不當得利，被告遂於同年月24日以存證信函回覆系爭房屋乃借名登記，不久之後林啟全不幸過世。今原告違反其與被告間就系爭房地所定借名登記契約，欲強佔系爭房地為己有，委無足取等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

（一）系爭房地乃被告於95年5月2日因故借用杜俊賢（即被告小女兒謝欣芳配偶之姑表弟）名義購買而借名登記為杜俊賢所有及借名為抵押貸款（參被證3地籍異動索引），實際是由被告遷入居住至今（參被證1里長證明書、被證2被告戶籍謄本，於95年5月3日遷入登記）。

（二）原告之前夫林啟全（即被告三哥林登藩之子，於78年間與原告離婚，於110年4月28日癌逝，參原證18戶籍登記簿、原證19死亡證明書）曾於100年1月27日匯款60萬元給被告（參原證11大里市農會匯款申請書、被證4被告合作金庫商業銀行中興分行帳戶之歷史交易明細查詢結果）。

（三）原告將其證件及印章委由其子林志龍於大約100年4月26日（後開登記所載原因發生日期）赴臺中會同林啟全到被告家（即系爭房屋）拿給被告。杜俊賢另將其證件及印章借給被告。由被告將杜俊賢與原告之證件及印章交給地政士何怡慧委託代辦，何怡慧交代其助理陳佩伶辦理，陳佩伶沒有與杜俊賢或原告確認其真意，於100年6月2日以買賣為原因移轉登記為原告所有（參原證1土地登記謄本、臺中市中山地政事務所100年收件普字第152120號登記案件影本全宗）。原告沒有跟地政士何怡慧接觸過，也沒有跟被告直接接洽過，委託地政士何怡慧之費用由被告負擔，原告所提出如原證14所示移轉登記而購買印花稅票及繳交契稅、地政規費之單據，均非由原告親自繳納（參見本院卷二第74至75頁筆錄、卷一第237頁原告書狀）。

（四）系爭房地之房貸自登記予原告起即非杜俊賢或被告負擔。

（五）原告於100年10月17日向遠東國際商業銀行辦妥房屋抵押

貸款，代償杜俊賢名下之房貸（參原證12、13、15、16，含房屋抵押貸款契約書、匯款申請書、房屋抵押貸款清償退保證明，原告於100年9月29日委託黃綉茵代辦不動產抵押權設定、塗銷之代收文件憑證，該受託人於100年10月18日請原告點收之土地、建物所有權狀及房地產登記費用明細表等資料）。

（六）原告於110年3月16日委由律師寄發台北保安郵局存證號碼000058號存證信函要求被告於函到10日內遷出並騰空返還系爭房屋，同月17日送達被告（參原證2）；被告於同月24日寄發台中淡灣郵局存證號碼000164號存證信函回覆稱系爭房屋乃借名登記等語（參原證3）。

四、得心證之理由：

（一）當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，為民事訴訟法第277條所明定。舉證責任，即心證形成之相當完備與否，民事與刑事訴訟法理並不相同，在英美法上，一般民事事件係以證據優勢，即提證之結果比較其可能性，一造強於他造，即應信為真實作為證明程度證明力之標準；特殊民事事件，例如民事涉及刑事犯罪則以明晰可信，即中等程度的心證，提證之結果須使法院認為有高度之可能性，但無須達百分之百的毫無置疑餘地作為標準；刑事案件則須達無合理之可疑，即所舉證據對於犯罪事實之存否，須達到無合理可資懷疑之處，始可宣告被告有罪程度，應可資參考，是以在民事事件，負舉證責任之一方所提出之證據，視事件性質，如已足使法院心證形成達證據優勢或明晰可信之程度時，即可認有相當之證明。又文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法則，依

自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴訟法第357條規定決定之，即私文書之真正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正（最高法院91年度台上字第1645號民事判決要旨參照）。民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院28年渝上字第10號民事判例要旨參照）。

（二）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第767條第1項前段所明定。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號民事判決要旨參照）。按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有借名登記契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號民事判決要旨參照）。又被告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（民事訴訟法第282條規定參照）。此時原不負舉證責任之原告，可就與上開事實不能併存之他項事實，為相當於本證（等同於同法第281條所稱之「反證」）之舉證活動而予以推翻；亦可另證明在經驗法則或論理法則上，足以動搖法院原已形成確信心證之他項間接事實，使借名委任關係是否存在，回復至真

偽不明之狀態（最高法院103年度台上字第1637號民事判決要旨參照）。

（三）查系爭房地於100年6月2日以買賣為原因移轉登記為原告所有，為不爭之事實。惟被告爭執兩造間就系爭房地存有借名登記契約關係，非無權占有為抗辯，為原告所否認。茲就兩造間就系爭房地究竟有無借名登記契約關係，審查被告所為之舉證與原告所為之反證，析論如下：

1.被告主張系爭房地乃被告於95年5月2日因故借用杜俊賢（即被告小女兒謝欣芳配偶之姑表弟）名義購買而借名登記為杜俊賢所有及以其名義申辦抵押貸款，實際是由被告遷入居住至今；嗣因杜俊賢要求被告將登記名義人換成別人，再將其證件及印章借給被告，概括授權被告使用其名義處理移轉相關法律行為之事實，業據證人杜俊賢於本院110年12月7日言詞辯論時結證明確（見本院卷一第310至313頁），並據被告提出里長證明書、被告戶籍謄本、系爭房屋之地籍異動索引、杜俊賢名下帳戶遠東國際商業銀行放款繳息收據附卷可參（見本院卷一第101至108頁、第219至233頁），復經原告具狀就此節為自認（見本院卷一第235、353頁），足認系爭房地原為被告購買之財產，雖借名登記為杜俊賢所有，但仍由被告自己管理、使用、處分，而系爭房地於杜俊賢名下之房貸當然由被告負擔，至此應無疑問。

2.系爭房地於100年6月2日以買賣為原因移轉登記為原告所有，既然是被告以杜俊賢名義所為，則作為此一移轉登記原因之「買賣」是否存在？或是虛偽意思表示隱藏借名登記之法律關係？即為本件主要爭點。經查：

⑴被告於95年5月3日遷入系爭房屋居住至今，原告始於110年3月16日才委由律師寄發存證信函要求被告遷讓系爭房屋，距100年6月2日已近10年之久，為重要之間接事實。又未見被告向原告租借系爭房屋之主張或事證，顯然悖於買賣之常情，卻符合借名登記關係由

權利人自己管理、使用、處分系爭房地之特徵。參以被告是因為杜俊賢要求被告將登記名義人換成別人，方有必要依其要求移轉登記至其他人名下，而非缺錢求售，況被告還要繼續居住系爭房屋，出賣系爭房地將使其無處安身，難以想像有何出賣之動機。基此，移轉登記為原告所有之原因「買賣」難認存在，反之無非虛偽意思表示隱藏借名登記之法律關係，並沒有其他合理解釋。

⑵依原告自認，其將證件及印章委由其子林志龍於大約100年4月26日赴臺中會同林啟全到被告家拿給被告，原告沒有跟地政士何怡慧接觸過，也沒有跟被告直接接洽過，委託地政士何怡慧之費用由被告負擔，對於證人陳佩伶所述無意見等語（見本院卷二第74至75頁及卷一第239、237、355頁），可見原告同意將證件及印章交由被告辦理過戶，其餘無所謂，就原告同意出名登記而言，如此表現為合理；但就原告購買系爭房地而言，則顯然過分草率而極不合理。

⑶原告雖提出如原證14所示移轉登記而購買印花稅票及繳交契稅、地政規費之單據，但依原告本人最後言詞辯論時改稱：過戶的相關稅金及費用是在過戶之後才一起算，伊付不到2萬元，伊是拿錢給林志龍，叫他去算云云（見本院卷二第74至75頁），即均非由原告親自繳納。況原告已自認委託地政士何怡慧之費用由被告負擔，自不能認定原告有負擔任何過戶之稅費。益徵移轉登記為原告所有之原因「買賣」不存在，而是隱藏借名登記之法律關係。

⑷反觀原告起訴時，原主張其於100年4月26日購入系爭房屋，僅提出系爭房地之土地、建物登記謄本為憑，隻字未提其購買系爭房地之買賣契約（俗稱私契）及其交付價金之情事，亦悖於常情。嗣經本院命補正，原告始提出系爭契約書（原證10），並依系爭契約書

所載日期改稱：其於100年1月27日購買系爭房地，並於同日由林啟全代匯款60萬元，由被告代收，於原告向遠東國際商業銀行貸款後再匯款240萬元云云（見本院卷一第69頁），已見原告所稱之購買日期矛盾。又發現系爭契約書所載價金及原告主張之付款情形，尚有120萬元之落差，經本院命補正，原告始改稱：另分別以現金40萬元、85萬元交由林志龍拿給被告，均未簽收據云云（見本院卷一第235、237頁），益徵原告之主張不合情理，更難採信。

⑸雖經證人林志龍於本院110年12月7日言詞辯論時結證稱：100年1月27日在系爭房屋簽立系爭契約書，裡面的手寫文字都是被告當場書寫，印章是伊帶原告印章到場，杜俊賢印章是被告拿出來，雙方當面蓋章；頭款60萬元是簽約後去大里農會以現金匯款，第二期款40萬元100年3、4月伊一人帶現金來臺中拿給被告，尾款80萬元100年9、10月伊一人帶現金來臺中拿給被告云云（見本院卷一第315至316頁）。但證人林志龍為原告之子，為利害關係人，立場本有偏頗。查系爭契約書上之原告印文與杜俊賢印文（見本院卷一第79頁），核與土地登記申請書上二人之印文不同（見本院卷一第35頁），而原告與杜俊賢均無理由交付不同印章專用於私契，則系爭契約書上之原告與杜俊賢之印文，出於盜刻印章所偽造之可能性相當高；林啟全已死無對證，被告否認於本件訴前看過系爭契約書，經本院送請內政部警政署刑事警察局就系爭契約書為筆跡、指紋鑑定，結果均未能鑑定與被告筆跡、指紋相符（見本院卷一第473頁、第481至488頁），系爭契約書係偽造之可能性相當高，而唯一可確定有經手系爭契約書之犯罪嫌疑人就是林志龍，況無法排除林志龍有為原告之利益，為製造林啟全於100年1月27日匯款60萬元給被告、系爭房地移轉與原告之關連，而

偽造文書及偽證之動機，更難憑信，因此系爭契約書欠缺形式上證據力，即無證據價值可言。

⑹林啟全於100年1月27日匯款60萬元給被告之事實，與系爭房地因100年4月26日「買賣」而於100年6月2日移轉與原告之事實，欠缺關連性，無從資為有利原告認定之依據。

⑺原告另提出從林志龍郵局帳戶轉帳至杜俊賢名下房貸帳戶之情事，及原告於100年10月17日向遠東國際商業銀行辦妥房屋抵押貸款，代償杜俊賢名下之房貸（參原證12、13、15、16，含房屋抵押貸款契約書、匯款申請書、房屋抵押貸款清償退保證明，原告於100年9月29日委託黃綉茵代辦不動產抵押權設定、塗銷之代收文件憑證，該受託人於100年10月18日請原告點收之土地、建物所有權狀及房地產登記費用明細表等資料），暨原告繳納房屋稅、地價稅之情事，若能證明其給付無法律上之原因，自非不得另起訴請求返還不當得利。但尚不足以動搖前揭關於移轉登記為原告所有之原因「買賣」不存在，而是隱藏借名登記法律關係之心證。

3.故兩造間就系爭房地有借名登記契約關係，堪以認定。

（四）既認被告所辯借名登記契約關係為可取，即非無權占有，則原告依民法第767條第1項前段請求遷讓房屋，並以被告無權占有為前提，再依民法第179條前段規定，請求被告返還相當於租金之不得利，即均無理由。

（五）綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條前段規定，請求：（一）被告應自系爭房屋遷出，並將之騰空返還予原告；（二）被告應給付原告244,132元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）被告應自110年4月9日起至遷出並騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告3,605元，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

六、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

乙、反訴部分

一、反訴原告主張：以本件答辯暨反訴狀繕本之送達，作為終止兩造間借名登記之意思表示，爰依民法第179條、類推適用民法第541條規定，請求反訴被告將系爭房地之所有權移轉登記與反訴原告等語。並聲明：如主文第三項所示。

二、反訴被告則以：否認兩造間有何借名登記關係等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第179條所明定。又受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，則為民法第541條所明定。

（二）本訴部分既已認定被告即反訴原告主張兩造間就系爭房地有借名登記契約關係存在，其以本件答辯暨反訴狀繕本之送達，作為終止兩造間借名登記之意思表示，自屬有效。兩造間借名登記現已終止，但反訴被告仍享有登記為系爭房地所有權人之利益，即構成不當得利。借名登記契約，依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定，前亦已敘明。基此，反訴原告之請求，於法有據。

（三）綜上所述，反訴原告依民法第179條、第541條規定，請求反訴被告將系爭房地之所有權移轉登記與反訴原告，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

五、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　蔡嘉裕

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　譚鈺陵

附表：

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
				樓層面積合　計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	臺中市○區○○○段00000○號	臺中市○區○○○段00000地號 ---------- 臺中市○區○○路000號10樓之3	11層樓鋼筋混凝土造	10層：99.46 合計：99.46		全部
	備考	含共有部分後壠子段16640建號，權利範圍100000分之1685，及後壠子段16653建號，權利範圍100分之17。				