

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2392號

原告

即反訴被告 郭翰瑋

訴訟代理人 王緯貞律師

被告

即反訴原告 郭永福

上列當事人間請求返還借名登記物事件，本院於中華民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將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。

反訴原告之訴及假執行之聲請，均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、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，民事訴訟法第259條定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之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，或當事人雙方所主張之權利，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，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照）。查：本件本、反訴兩造所主張之權利，均係就如附表所示之不動產（下合稱系爭不動產）之所有權歸屬所生

01 爭執，攻擊防禦方法關係密切，本、反訴言詞辯論之資料亦
02 可相互利用，且無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之
03 情形，揆諸前揭說明，反訴原告提起本件反訴，於法並無不
04 合。

05 貳、又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
07 本件原告原起訴聲明請求：被告應將坐落於臺中市○○區○
08 ○段0000○號建物（即附表所示建物，下稱系爭房屋）暨其
09 配賦基地之不動產所有權均移轉登記予原告（見本院卷(一)第
10 10頁）。嗣於民國113年11月3日、12月12日具狀變更聲明
11 為：被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告（見本院卷
12 (一)第233-235頁、第287-289頁）。核原告上開聲明之更正，
13 係屬補充、更正陳述，依前揭說明，並無不合。

14 參、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意
15 者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴
16 訟法第255條第1項第1、3款定有明文。本件反訴原告原起訴
17 聲明：反訴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予反訴原告；反
18 訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）146萬元，至清償日
19 止按年息5%計算之利息並自112年10月1日起至遷讓房屋之日
20 止，按月給付反訴原告相當租金2萬元（見本院卷(一)第137
21 頁）。訴狀送達後，反訴原告於113年8月2日以民事反訴陳
22 報(五)狀變更其聲明為：先位聲明：反訴被告應將系爭房屋騰
23 空遷讓返還予反訴原告；反訴被告應自民事答辯(一)暨反訴狀
24 繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月
25 給付反訴原告2萬元。備位聲明：反訴被告應將系爭房屋騰
26 空遷讓返還予反訴原告；反訴被告應給付反訴原告58萬8,00
27 0元及自民事反訴陳報(五)狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 年息5%計算之利息；反訴被告應自民事反訴陳報(五)狀繕本送
29 達翌日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付反
30 訴原告2萬元（本院卷(二)149-151頁），係減縮原訴之聲明之
31 應受判決事項（列為先位聲明），並追加備位聲明。反訴被

告就反訴原告追加備位聲明不爭執（本院卷(二)第167頁），則反訴原告所為減縮聲明及追加備位聲明均符合法條規定，應予准許。

乙、實體事項：

壹、本訴部分

一、原告主張：

(一)兩造為兄弟關係，原告於74年底購入坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路000號15樓，下稱256號建物），並借名登記於訴外人即兩造父親郭金友名下。原告於105年間因繼承及稅捐、投資理財上之考量，而與被告、訴外人即被告之女郭逸柔約定透過虛偽買賣方式，將原借名登記在郭金友名下之256號建物改借名登記在郭逸柔名下，由郭逸柔以256號建物向臺灣銀行申辦房屋貸款800萬元，該貸款一部份逕予抵償被告先前貸予原告之借款，一部份作為原告向被告購買系爭不動產之頭期款，並將系爭不動產借名登記在被告名下，256號建物以郭逸柔名義、系爭不動產以被告名義申辦之貸款均由原告負責清償。

(二)兩造就系爭不動產成立買賣契約，原告將系爭不動產借名登記於被告名下，系爭不動產由原告管理使用、負擔稅費、房貸及裝修費，原告已於109年7月間以LINE通訊軟體向被告表明終止系爭不動產之借名登記關係，復以本件起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約之意思表示，爰類推適用民法第541條、依民法第179條、第767條第1項規定，擇一請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

(三)聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

(一)原告於74年時年僅19歲，並無資力購買256號建物，256號建物は兩造父母購置並登記於郭金友名下，郭逸柔於105年間辦理房屋貸款向郭金友購買256號建物，原告與郭金友、郭逸柔間就256號建物並無借名登記關係，原告自105年7月起

01 每月匯款1萬2,000元至郭逸柔所有臺灣銀行帳號000-000000
02 000000號帳（下稱郭逸柔臺銀帳戶），係原告代郭逸柔管理
03 256號建物出租事宜所代收之租金。

04 (二)被告、郭逸柔及訴外人即被告配偶陳瑞娟於102年9月29日出
05 資向總太建設購置4戶房屋，系爭不動產即為其中1戶。嗣10
06 5年交屋後，被告為使原告能就近照顧母親，將系爭不動產
07 暫借原告居住，而原告需自行裝潢購置傢俱，並支付居住期
08 間之水、電、瓦斯費、稅費及管理費，另於每月需支付1萬
09 2,000元予被告補貼系爭不動產之貸款支出，兩造從未達成
10 買賣系爭不動產之合意，亦不存在借名登記關係。

11 (三)答辯聲明：原告之訴駁回。

12 貳、反訴部分

13 一、反訴原告主張：

14 (一)反訴原告為系爭不動產之所有權人，為使反訴被告能就近照
15 料母親至終老，兩造約定反訴原告自105年7月起將系爭房屋
16 暫借反訴被告居住，由反訴被告自行添購裝潢傢俱，負擔
17 水、電、瓦斯、稅費、管理費，並每月給付1萬2,000元予反
18 訴原告補貼房貸支出。系爭房屋所在社區租金行情為每2萬
19 元至2萬5,000元，顯見反訴被告係以低於行情之代價使用系
20 爭房屋，顯非相之對價，兩造間是成立附負擔之使用借貸關
21 係。兩造母親於106年12月間過世，兩造原約定之借貸目的
22 已完成，借貸關係本即應隨之消滅，但反訴被告並未遷離，
23 反訴原告係本於親情，將系爭不動產繼續以相同條件借予反
24 訴被告，兩造並未約定借用期限及使用目的。詎反訴被告自
25 109年7月起未給付1萬2000元房貸補貼費用，反訴原告以112
26 年9月8日民事答辯(一)暨反訴狀繕本之送達，終止兩造間之使
27 用借貸關係，反訴被告無權占用系爭房屋，反訴原告依民法
28 第470條第2項、第767條第1項規定，請求反訴被告將系爭房
29 屋遷讓返還予反訴原告；反訴被告無權占用系爭房屋，受有
30 相當於租金之不當得利，致反訴原告無法管理使用系爭房屋
31 受有損害，反訴原告依民法第179條規定請求反訴被告返還

所受利益即相當於租金之利益，依鄰近租屋行情，反訴被告應按月給付反訴原告2萬元。

(二)退步言，倘認反訴被告每月支付1萬2,000元予反訴原告補貼貸款，已支付相當之對價，且兩造母親過世後，反訴原告仍持續收取反訴被告每月支付之1萬2,000元，兩造因而成立不定期租賃關係。反訴被告自109年7月起即未再給付每月1萬2,000元予反訴原告，至113年7月止已49個月未給付租金，欠租達58萬8,000元（1萬2,000元×49＝58萬8,000元），反訴原告業於113年3月7日民事答辯暨反訴陳報(二)狀表明終止不定期租賃關係之意思，縱反訴原告未於該書狀中定反訴被告繳納租金之期限，然反訴被告收受書狀後，已逾相當期限，均未見反訴被告繳納積欠之租金，應已生定期催告之效力，反訴原告以民事反訴陳報(五)狀繕本送達，合法終止兩造間就系爭房屋之不定期租賃關係。不定期租賃關係終止後，反訴被告仍占有使用系爭房屋，屬無權占有，反訴原告依民法第455條前段、767條第1項規定，請求反訴被告將系爭房屋遷讓返還予反訴原告；依不定期租賃之法律關係，請求反訴被告給付欠租58萬8,000元；依民法第179條規定請求反訴被告返還終止後無權占用系爭房屋所受相當租金之利益2萬元。

(三)聲明：

- 1.先位聲明：反訴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予反訴原告；反訴被告應自民事答辯(一)暨反訴狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付反訴原告2萬元；反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 2.備位聲明：反訴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予反訴原告；反訴被告應給付反訴原告58萬8,000元及自民事反訴陳報(五)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；反訴被告應自民事反訴陳報(五)狀繕本送達翌日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付反訴原告2萬元；反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、反訴被告則以：

02 (一)反訴原告於102年向總太建設購置系爭不動產，反訴被告於1
03 05年間向反訴原告購買系爭不動產，並借名登記於反訴原告
04 名下，反訴被告為系爭不動產之真正所有權人。又倘認兩造
05 間就系爭房屋成立租賃契約，鄰近租屋之行情並非以每月2
06 萬元計算。

07 (二)答辯聲明：反訴原告之訴駁回。

08 參、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷(二)第168-170頁，並依訴
09 訟資料調整分文句）

10 一、不爭執事項：

11 (一)被告於102年9月29日與總太建設公司就系爭不動產簽立預售
12 屋買賣契約，房地總價款487萬元，其中自備款122萬元（後
13 實際自備款為195萬元）、擬貸款365萬元。

14 (二)被告辦理系爭不動產貸款，於104年12月2日攜回土地銀行購
15 屋貸款契約審閱，約定借款金額292萬元，借款期間自105年
16 4月22日起至135年4月22日止共30年，依年金法按月平均攤
17 本息並採二段計算利息：第1年按土銀公告指數型房貸指標
18 利率1.16%加年利率0.84%，合計年利率2%，機動調整，並自
19 次年起按土銀公告指數型房貸指標利率加年利率0.87%（合
20 計年利率2.3%）；嗣後隨土銀公告指數型房貸指標利率變動
21 而調整；並於104年12月9日經總太售服中心李秋鳳簽核。

22 (三)原證38永豐銀行104年至105年間「帳戶存入交易憑單」共9
23 紙之現金存款共計266萬8,600元，均係被告匯予原告，其中
24 6紙169萬4,000元匯款之貸方註記為「金友」，另有30萬元
25 貸方註記「金友」兼以存款人「郭永忠」具名。

26 (四)系爭不動產於105年6月26日經原告委由廖儷穗承攬裝條工
27 程，花費31萬2,560元，自105年間交屋起即由原告入住使用
28 迄今，由原告保管鑰匙、門禁卡母卡及子卡，並負擔地價
29 稅、房屋稅及管理費及使用配賦之停車位，被告現持有1張
30 系爭不動產門禁子卡，系爭不動產109年後之地價稅、房屋
31 稅係由被告負擔。兩造母親於105年間交屋同時遷入臺中市

○○區○○路○段0000號9樓之3房屋。

(五)系爭不動產貸款292萬元於105年4月22日撥付，原告於105年7月21日一次匯入3個月房貸共3萬元至被告土銀帳號0000000000000000帳戶（下稱被告土銀帳戶），之後原告大致於每月18-25日間按月匯款至被告土銀帳戶，於105年間每月匯款約1萬1,000元，106年起每月匯款1萬2,000元，至109年6月18日止共計59萬2,048元，系爭不動產109年7月後之房屋貸款均由被告負擔。

(六)256號建物貸款800萬元於105年4月6日撥付，原告於105年5月5日起按月匯款至郭逸柔臺銀帳戶，金額為1萬2,000元，後於108年8月7日起提高為3.1萬餘元，至109年1月6日止共計63萬4,230元。

(七)原告於105至106年間匯款至被告土銀帳戶及郭逸柔臺銀帳戶之金共計為122萬3,278元。

(八)256號建物係臺北市國民住宅，於72年12月19日因買賣登記權利人為郭金友，於105年3月28日以1,200萬買賣變更登記權利人為郭逸柔；再於108年12月30日以958萬元買賣於109年1月22日變更登記權利人為訴外人。

(九)兩造父親郭金友生於00年0月00日，關於256號房屋之移轉，於104年12月22日完納土地增值稅共計28萬7,241元及向財政部國稅局申報二親等以內親屬買賣並核發非屬贈與財產同意移轉證明書，再於105年3月14日持上證明書向台北市松山地政事務所辦理土地登記申請，申請文件上有被告簽名。

(十)郭逸柔辦理256號建物貸款，於105年3月4日攜回臺灣銀行「放款借據（消費者貸款專用）公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款專用」審閱，約定代借款金額800萬元，借款期間自105年4月6日起至135年4月6日止共30年，撥款後前3年為寬限期按月繳息，前2年按年率1.58%浮動計息，第3年起按年率1.88%浮動計息，第4年起依年金法按月平均攤還本息；該借貸於105年3月11日對保並由被告擔任保證人。

(十一)兩造曾有原證11、10、40之Line對話內容，被告並於106年1

01 1月30日以現金386,124元存入原告永豐銀行帳號0000000000
02 0000號帳戶（下稱原告永豐帳戶），兩造母親嗣於106年12
03 月4日病逝。

04 (三)訴外人陳建豪於107 年10月31日匯款24萬元至原告永豐帳戶
05 ，作為承租256號建物一年份租金，租賃期間自107年10月31
06 日起至108年10月30日止。

07 (三)原告於103年3月27日當庭提出系爭不動產建商交屋之完整資
08 料，包括土地及建物之權狀正本，經被告確認為真正。被告
09 於111年2月22日申請補發系爭不動產之所有權狀，被告申請
10 補發前之所有權狀目前由原告持有，被告申請補發後之所有
11 權狀由被告持有。

12 (四)反訴部分，系爭不動產（若有）使用借貸，無約定使用期限
13 。兩造對系爭不動產房屋租金行情參考實價登錄資料均無意
14 見。

15 二、爭執事項：

16 (一)兩造間就系爭不動產是否成立買賣契約？若有，分別如何履
17 約？

18 (二)兩造間就系爭不動產是否存有借名登記關係？原告請求被告
19 返還借名登記物暨請求移轉所有權登記予原告是否有理由？

20 (三)反訴部分，兩造間就系爭房屋是否存有使用借貸契約或租賃
21 契約？若有使用借貸關係，兩造間就該使用借貸是否有約定
22 使用目的？若有租賃關係，反訴原告主張終止租約是否有
23 理由？反訴原告請求反訴被告返還系爭房屋是否有理由？

24 (四)反訴部分，反訴原告就系爭房屋請求反訴被告給付不當得利
25 是否有理由？

26 肆、法院之判斷：

27 一、本訴部分

28 (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；
29 法院得依已明瞭之事實，推定應證事實之真偽，民事訴訟法
30 第277條、第282條定有明文。申言之，認定事實所憑之證
31 據，不以能直接證明待證事實之證據（直接證據）為限，倘

01 綜合各種情況及資料能證明一定之間接事實或補助事實，而
02 依此項間接事實或補助事實，根據經驗法則及論理法則之研
03 判與推理作用，得以推論待證事實存在之證據（間接證據或
04 情況證據），亦包括在內。主張法律關係存在之當事人，固
05 應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，
06 惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與
07 要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存
08 在者，自無不可，非以直接證明要件事實為必要（最高法院
09 85年度台上字第856號、86年度台上字第611號、92年度台上
10 字第1971號、101年度台上字第1545號判決判決要旨參
11 照）。而法院以事實上之推定認定待證事實時，仍應依經驗
12 法則，本於已明瞭之間接事實，以推定待證事實之真偽（最
13 高法院74年度台上字第134號民事裁判要旨參照）。則就應
14 證事實欠缺直接證據者，依法仍得憑藉間接證據先認定間接
15 事實，再依間接事實與經驗法則之結合，而為事實上之推
16 定，以資形成對於該部分事實之心證。末按民事事件之證據
17 法則，係採優勢證據法則，非如刑事案件之採嚴格證明達於
18 無可懷疑之程度，所謂優勢證據，係指證據之證明力，足以
19 使法院對於爭執之事實認定其存在，勝於不存在，即可基於
20 事實之蓋然性，認為符合真實之經驗，而肯定待證事實之存
21 在，此時法院即得信該當事人所主張之事實為真，反之則應
22 認該當事人主張之事實為偽。

23 (二)原告主張與被告間就系爭不動產存有借名登記之法律關係，
24 為被告所否認，依一般舉證責任分配法則，自應由原告負舉
25 證之責。經查：

26 1.原告主張其為256號建物之真正所有權人部分：

27 (1)原告主張為實際買受人乙事，業據提出購買256號建物之國
28 宅繳款通知單、火災保險單、自用住宅用地申請函等文件
29 （本院卷(一)第341-350頁）為證；又256號建物之稅、費及管
30 理費等，依原告提出且被告不爭執為真正之兩造間LINE對話
31 紀錄亦顯示於兩造間係由原告負擔：107年5月31日被告：

01 「你常用那家銀行卡」、原告：「永豐」、被告：「可以，
02 免手續費，你刷卡繳」「1筆256」、原告：「繳什麼」、被
03 告「房屋稅」「可點進吧，繳完會顯示完成繳費，截圖留
04 著」…「不行，要本人卡，我會先繳，再算」（本院卷(一)第
05 84頁）、108年11月4日被告傳送256號建物之管委會存摺封
06 面照片「6~12月請自行處理轉帳」、被告傳送大台北瓦斯
07 股份有限公司繳費通知單照片「到1021欠124瓦斯費」（本
08 院卷(一)第86頁、卷(二)第37頁、第435-443頁），足見256號建
09 物之購買憑證單據為原告持有，並由原告負擔相關稅、費及
10 管理費支出。

11 (2)原告自105年5月5日起至109年1月6日期間，每月均匯款1萬
12 2,000元至郭逸柔臺銀帳戶，其中自108年8月起每月匯款金
13 額提高至3萬餘元，有原告提出之永豐帳戶往來明細為證
14 （本院卷(一)第39-82頁），且為被告所不爭執（不爭執事項
15 六），被告雖辯稱該款係郭逸柔委託原告代管256號建物，
16 原告轉交代收之租金云云，惟查：256號建物於107年10月至
17 108年10月間係出租予訴外人陳建豪，陳建豪於107年10月31
18 日匯款24萬元至原告永豐帳戶乙情，為被告所不爭執（不爭
19 執事項三），如依被告所辯原告係受託代管256號建物及代
20 收租金，衡情，應於代收取陳建豪匯款24萬元後即整筆轉交
21 予郭逸柔，何以竟以按月匯款1萬2,000元之方式轉交代收租
22 金，且其匯款金額亦與租額不符，顯與事理有違。另參酌原
23 告提出之兩造間LINE對話紀錄：108年4月11日被告：「台銀
24 通知256號15樓0000000起寬限期到期，5月6日起開始要扣30
25 962元」；108年7月9日被告：「提醒，剛台銀電話打來256
26 號房貸還未繳」、原告：「要繳多少」「從幾月開始長」、
27 被告：「5月」「明天要再問」；108年7月10日被告：「每
28 月6日應繳30966元帳上有17000」、原告：「所以補差額就
29 好嗎？」、被告：「對」、原告：「好」、被告：「下月起
30 留意每月餘額要有31000」、原告：「嗯」「土銀的對
31 吧」、被告：「錯，是台銀的」、原告：「好」「處理好

了」；108年7月19日被告：「256台銀要加扣1800火險下月5日前要存32800元」；109年2月3日被告：「256號，2月請你不用去繳貸款詳情周五晚上再匯報」等語（本院卷(一)第89、111頁、卷(二)第479、487、489頁），顯然原告按月匯款至郭逸柔臺銀帳戶之金額係用以清償256號建物由郭逸柔於105年4月6日向台灣銀行申辦之800萬元貸款及火災保險費，並因應貸款初期僅付利息暨寬限期後應繳付本息之金額不同，原告經被告通知後匯款金額自108年8月起提高以確保郭逸柔臺銀戶內餘額足供銀行扣款，足認原告匯款至郭逸柔臺銀帳戶之款項，於兩造間均明確認知係繳納256號建物之貸款，並非被告所辯之代收租金甚明，是原告主張256號建物之房貸由其負擔乙事，亦堪採信。

(3)復依訴外人陳建豪租期屆滿點交256號建物時，兩造間LIN對話：108年10月28日原告：「週三晚上七點256房客交屋」、被告：「好」；108年10月30日被告：「約在樓上？」原告：「嗯」、被告：「有要留意什麼？」原告：「你比我有經驗」（本院卷(一)106頁、卷(二)第471、473頁）；陳建豪租期屆滿後，108年11月10日被告：「256仲介出資下周刷漆」、同年月11日傳送施工照片、原告以貼圖回覆「幾霸昏」（本院卷(二)第475頁）暨前述被告通知原告2月貸款不用繳詳情被告再匯報乙節，可知256號建物點交時係由原告委託被告處理，被告並向原告詢問是否有需注意事項及被告向原告報告256號建物由仲介出資油漆工作進行情形暨被告表示要向原告匯報貸款繳款詳情等情節，均核與被告所辯原告係受郭逸柔委託代管256號建物不合，如被告所辯屬實，則有關256號建物之出租、委託仲介租售及貸款繳納等事宜，由原告代管處理時應係由原告向被告或郭逸柔報告始末，若由被告自行處理時，則並無向原告報告之必要，且原告如僅受託代管256號建號，又何須負擔256號建物之稅、費及管理費，由是觀之，顯見於兩造間均非以原告係受託代管256號建物，且認256號建物之權利、義務應歸屬於原告，故由被

告處理相關事宜時，始會有被告須向原告報告之情形。

(4)由上述原告持有256號建物購買時文件、256號建物之稅、費、貸款均由原告負擔暨被告處理256號建物事務時需向原告匯報等情綜合判斷，原告主張其為256號建物之真正所有權人乙事，應非虛妄而堪採信。

2.256號建物之真正所有權人既為原告，則關於256號建物於105年4月6日由郭逸柔向臺灣銀行辦理貸款經臺灣銀行核撥之800萬元款項，即應歸屬原告自行管理運用，方合常情。惟本院依原告聲請向臺灣銀行調取郭逸柔申辦貸款資料、郭逸柔臺銀帳戶之存款歷史交易明細及轉帳交易傳票（本院卷(一)第221-232、245-257、299-301、311-313頁）顯示臺灣銀行核撥之800萬元貸款，於105年4月6日13：46：26撥付至郭逸柔臺銀帳戶、同日13：56：03即轉帳800萬元至郭金友國泰世華銀行帳號000000000000號帳戶（下稱郭金友世華帳戶），而郭金友世華帳戶自105年2月2日至106年3月8日有如原告提出之原證43帳戶傳票所示之臨櫃交易紀錄，其中105年3月1日、年4月8日、5月9日之交易傳票均顯示為被告所為（本院卷(二)第211、213、221、225頁），另依原告提出之郭金友入出國日期證明書、入出境紀錄所示（本院卷(二)第237-241頁）郭金友於105年2月25日至同年3月24日及105年9月25日至106年3月23日均出境至大陸地區，惟依前述臨櫃交易傳票所示，於郭金友出境之105年3月1日、3月3日、3月7日、13月16日及106年3月8日郭金友世華帳戶均仍有臨櫃交易紀錄，復依郭金友世華帳戶交易明細所示，於前揭郭金友出境期間亦有105年3月14日、3月17日、9月29日、10月4日、10月12日、10月17日現金支出；105年9月26日、10月3日、10月13日、10月18日、12月20日CD提款紀錄（本院卷(二)第197-205頁），均顯非郭金友本人所為。本院審酌前述於郭金友出境期間之105年3月1日、106年4月8日臨櫃交易為被告所為，郭金友入境後後之5月9日臨櫃交易仍為被告所為；另依原證38之帳戶存入交易憑單所示存款人雖分別記載為兩造或

01 郭金友名義、貸方備註則記載永福、金友（本院卷(二)第87-1
02 03頁），惟被告自承原證38之款項都是被告匯給原告（本院
03 卷(二)第80頁），足見被告確有以原告或郭金友名義匯款予原
04 告，交易憑單備註為金友之匯款亦均為被告所為等情，則郭
05 金友世華帳戶於郭金友出境期間，非由郭金友本人所為之多
06 筆交易，容均屬被告所為，甚至郭金友入境後被告仍有就郭
07 金友世華帳戶交易之予為。準此，原告主張郭金友世華帳戶
08 資金係由被告支配運用乙節，並非毫無依據，尚堪採信。

09 3.原告主張為系爭不動產之真正所有權人部分：

10 (1)系爭不動產自自105年間交屋起即由原告入住使用迄今，由
11 原告保管鑰匙、門禁卡母卡及子卡，並負擔地價稅、房屋稅
12 （109年之前）及管理費及使用配賦之停車位；原告持有系
13 爭不動產建商交屋之資料，包括土地及建物之權狀（被告於
14 111年2月22日申請補發前之權狀）正本等事實，為被告所不
15 爭執（不爭執事項(四)、(三)），即原告持有系爭不動產交屋時
16 建商交付之完整資料正本並自交屋迄今均有由原告實際居住
17 使用系爭不動產之事實。

18 (2)系爭不動產向土銀辦理房屋貸292萬元於105年4月22日撥付
19 後，原告自105年7月至109年6月間止，除105年7月匯款3萬
20 元外，餘均按月匯款1萬1,000元或1萬2,000元至被告土銀帳
21 戶，109年7月之前均由原告負責繳納，原告並負擔費用委請
22 訴外人進行系爭不動產之裝修工程等情，均為兩造所不爭執
23 （不爭執事項(四)、(五)），另原告亦負擔系爭不動產自交屋起
24 之水、電、瓦斯、稅費、管理費乙情，亦有兩造間LINE對話
25 為證（本院卷(一)第84-90頁）且為被告所不爭執，即原告就
26 系爭不動產亦有負擔稅、費、管理費及房屋貸款及以自己之
27 費用進行裝修之事實。

28 (3)被告辯稱因將系爭不動產借或租予原告使用，並約定由原告
29 自行添購裝潢傢俱，負擔水、電、瓦斯、稅費、管理費，並
30 每月給付1萬2,000元予被告，故由原告負擔前述各項費用乙
31 情固亦與經驗法則不相違背，惟本院審酌兩造間就系爭不動

01 產委託仲介出售之相關LINE對話內容：108年9月2日原告：
02 「總太明日我重新簽約了」、被告：「一般約？」、原告：
03 「專任」…被告：「開價？有設底價？」、原告：「62
04 4」、被告：「開價？」、原告：「688」「668」「台灣房
05 屋」、被告：「開688，底價668？」、原告：「開668底62
06 4」、被告：「624怎算的？」「之前底設650」…被告：
07 「如何計算624？」…被告：「現階段有需降開價？降開價
08 就不需設底價 縱設底468較好，有出價可再談」「不需說屁
09 話，叫你房仲當我兒子」、原告：「感覺你有點焦躁 放輕
10 鬆 缺錢的是我又不是你」；108年9月25日被告：「你總
11 太，周六下午1500點可看？」、原告：「不」、被告：「那
12 給個時間，周日？」、原告：「現在已經專任」「到年底」
13 （本院卷(一)109-110頁、卷(二)第509-519頁）等語，可知系爭
14 不動產曾由原告自行委託仲介銷售並簽署專任委託銷售契
15 約，且委託銷售之開價及底價均由原告單獨決意，而被告獲
16 悉原告所為開價、底價金額後，雖表態認為不適當及提出建
17 議，惟並無任何質疑或反對原告決定出售系爭不動產之舉
18 措，甚至積極尋找買家聯繫看屋。苟系爭不動產為被告所有
19 而出借或出租予原告使用，關於系爭不動產是否出售、委託
20 何家房仲銷售、簽署委託銷售契約及出售價格之決策權應均
21 在被告，原告如僅為借用人或承租人，何以竟能主動決定出
22 售系爭不動產、與房仲簽約並自行決定出售價格之開價及底
23 價，且依原告於對話中陳述之意旨，顯然係將系爭房屋出售
24 所得之利益歸屬原告本人取得，因而出言勸被告對價格態度
25 放輕鬆，被告就原告之表述亦未見有何反駁之意思並放任原
26 告進行售屋計劃，凡此均明顯與被告辯不合，亦有悖於事
27 理。依上述兩造間之對話內容及被告對原告決定售屋反應以
28 觀，原告係自居為有權處分系爭不動產之地位，並將其售屋
29 計劃通知被告，被告自始均無爭執，顯然兩造間就系爭不動
30 產真正權利人之認知，係與原告之主張相符，即原告方為系
31 爭動產之真正所有權人。

01 4.綜上，本件原告之主張雖缺乏直接證據證明之，然本院依原
02 告持有256號建物買受時之文件及系爭不動產建商交屋時交
03 付之全部文件正本、門禁卡、鑰匙；系爭不動產自交屋迄今
04 均由原告實際居住、使用、管理；於兩造發生爭執前，係由
05 原告負擔256號建物及系爭不動產之稅、費、管理費及房屋
06 貸款；另256號建物貸款所得之800萬元係由被告轉匯至郭金
07 友世華帳戶，而被告多次對郭金友世華帳戶內之款項進行
08 提、存、匯款等行為，被告實際運用該帳戶內之資金；並兩
09 造間LINE對話關於256號建物及系爭不動產之表述內容，均
10 顯示兩造間係認知原告為256號建物及系爭不動產之真正所
11 有權人等間接事實推認，已足使本院就原告主張其為256號
12 建物及系爭不動產之真正所有權人，並以256號建物貸款所
13 得資金及負擔系爭不動產貸款之方式向被告購買系爭不動產
14 而仍以被告名義登記等事實之存在形成優勢心證，準此，原
15 告上開主張之事實，均堪信為真正。

16 (三)原告請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理
17 由：

18 1.按當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自
19 己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記者，係成
20 立借名登記契約。其法律性質，與委任契約相類，如其內容
21 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，本於契約自由之原
22 則，即生無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任相關
23 規定（最高法院98年度台上字第990號、99年度台上字第166
24 2號民事判決意旨參照）。次按稱委任者，謂當事人約定，
25 一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人以自
26 己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人
27 之任何一方得隨時終止委任契約，民法第528條、第541條第
28 2項、第549條第1項分別定有明文。

29 2.系爭不動產雖登記為被告名義，惟真正所有權人為原告，並
30 向由原告自行管理、使用、處分等情，業經本院認定如前，
31 則原告主張兩造間就系爭不動產有借名登記之法律關係，應

01 堪認定，而原告業於109年7月19日以LINE告知被告返還系爭
02 不動產（本院卷(一)第113頁），並再以本件起訴狀繕本送達
03 作為終止借名登記契約之意思表示，原告終止之意思表示已
04 到達被告，兩造間就系爭不動產之借名登記法律關係消滅，
05 從而，原告請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，
06 核屬有據。

07 (四)綜上所述，原告依民法第541條規定，請求被告將系爭不動
08 產所有權登記予原告，為有理由，應予准許。本院既已依前
09 開規定准許原告請求，則其依民法第179條、第767條規定請
10 求部分，無從為原告更有利之判斷，無庸再予論述，附此敘
11 明。

12 貳、反訴部分：

13 本院既經認定系爭不動產之真正所有權人為反訴被告及兩造
14 間就系爭不動產有借名登記之法律關係，則反訴被告本於上
15 述法律關係自有權管理使用系爭房屋，反訴原告先、備位之
16 訴分別主張係將系爭房屋出借、出租予反訴被告云云，均無
17 可採。準此，反訴原告先位之訴依民法第470條第2項、第76
18 7條第1項、第179條規定請求反訴被告遷讓返還系爭房屋及
19 給付不當得利；備位之訴依民法第455條前段、第767條第1
20 項、不定租賃法律關係及民法第179條規定，請求反訴被告
21 遷讓返還系爭房屋、給付租金及不當得利，均無理由，應予
22 駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依
23 據，應併予駁回。

24 參、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提
25 證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不逐一
26 論列，併此敘明。

27 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
29 民事第五庭 法 官 陳文爵

30 正本係照原本作成。

31 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 114 年 2 月 26 日

書記官 陳建分

附表：

編號	土地坐落					
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺中市	北屯區	太原	100	13,686.05	100000分之109

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築樣式主要 建材及房屋層數	建物層次面積 (平方公尺)	權利範圍
1	1194	臺中市○○ 區○○路0 段0000號9 樓之7	臺中市○○區 ○○段000地 號	鋼筋混凝土造 13層	9層 56.78 附屬建物：陽台 4.41	全部
共有部分： ①太原段1427建號（共有權利範圍100000分之90） （含停車位編號529號權利範圍100000分之39） ②太原段1428建號（共有權利範圍100000分之110）						