

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第116號

原告 林平雄 住○○市○○區○○路0段000巷0號

訴訟代理人 蔡佳燁律師

被告 薛胡秀嬌

訴訟代理人 陳昱良律師

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113年8月20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。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為被告之姊夫，兩造於民國00年0月間共同出資新臺幣（下同）1240萬元購買附表所示之不動產（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房地），並按出資比例即原告960萬元、被告280萬元共有系爭房地，應有部分分別為4分之3、4分之1。因被告所經營之福綿纖維股份有限公司（下稱福綿公司）有資金週轉之需求，而須經常向銀行融資借貸，被告遂與原告及其配偶（即被告姊姊）訴外人胡秀華商議先將系爭房地應有部分全部登記在被告名下，以利其向金融機構借款，原告及胡秀華當時因信任被告及支持其創業，而應允之。詎被告竟於30餘年後向原告提起本院110年度南簡字第993號返還系爭建物之訴訟（下稱前案訴訟），欲將系爭房地占為己有。原告已於前案訴訟以民事陳報狀繕本之送達作為終止借名登記契約之意思表示，兩造間就系爭房地應有部分4分之3之借名登記契約於該書狀送達時即111年11月4日發生終止之效力，原告依民法第541條第2項規定，自得請求被告將該應有部分移轉登記予原告。

(二)並聲明：被告應將系爭房地應有部分4分之3之所有權移轉登

01 記予原告。

02 二、被告則以：

03 (一)被告否認系爭房地係由兩造共同出資購買及依出資比例共
04 有，系爭房地係被告於80年間農曆過年前後，經人介紹而購
05 買，原欲作為投資之用。嗣被告考量姊姊胡秀華及原告一家
06 人長期租屋居住，且因神明指示及姊妹親情，遂將系爭房地
07 無償借貸渠等居住使用。

08 (二)被告於80年2月15日與訴外人鄭劉金敏就系爭房地簽訂買賣
09 契約書（下稱系爭買賣契約），同年3月27日登記為所有權
10 人。被告為提高貸款額度，遂與鄭劉金敏於契約約定價金為
11 2237萬9400元，然實際價金為1460萬元，第一期款即訂金20
12 0萬元及第二期款200萬元係以現金支付，第三期款800萬元
13 係於同年5月11日由被告配偶即訴外人薛清海以簽發700萬
14 元、100萬元支票之方式支付，嗣於同年11月5日支付尾款26
15 0萬元及稅金3萬2000元。

16 (三)並聲明：原告之訴駁回。

17 三、得心證之理由：

18 (一)前案確定判決於本件訴訟有爭點效之適用：

19 1.按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
20 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
21 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
22 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
23 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
24 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點
25 效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點
26 之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推
27 翻原判斷等情形始足當之。

28 2.本件被告曾以，其於80年3月27日因買賣而取得系爭房地之
29 所有權，當時因原告及其配偶胡秀華經濟能力不佳及子女年
30 幼，被告基於姊妹情誼，遂將系爭建物無償借貸予胡秀華居
31 住使用，使用借貸期間之系爭房地稅捐仍由被告繳納。現胡

01 秀華之子女均已成年並有謀生能力，除訴外人林春成外之其
02 餘子女均已陸續搬離系爭建物，同住於系爭建物之孫輩即訴
03 外人林裕翔亦已成年，顯見被告與胡秀華間就系爭房地之使
04 用借貸目的（即胡秀華得以照顧未成年子女之目的）業已達
05 成，渠等間之使用借貸關係於該目的達成時即應終止。然被
06 告多次催討，胡秀華、林春成、林裕翔（下稱胡秀華等3
07 人）及原告仍無權占有系爭建物，拒絕返還，被告遂對原告
08 及胡秀華等3人提起前案訴訟，依民法第470條規定，請求胡
09 秀華騰空返還系爭建物，及依民法第767條規定，請求原告
10 及胡秀華等3人騰空返還系爭建物。嗣經本院於111年6月23
11 日以110年度南簡字第993號民事判決命原告及胡秀華等3人
12 將系爭建物（含增建）騰空後遷讓返還予被告，渠等不服，
13 提起上訴，經本院於113年1月12日以111年度簡上字第201號
14 民事判決（下稱前案確定判決），駁回上訴，原告及胡秀華
15 等3人對前案確定判決提起再審之訴，復經本院於113年3月2
16 9日以113年度再易字第9號民事判決駁回其再審之訴等情，
17 有上開判決書在卷可稽（本院卷61至75、159至167、189至1
18 94頁），自堪信為真實。

19 3.原告自陳，前案訴訟之重要爭點為「被告是否為所有權人」
20 及「原告是否將系爭建物借名登記在被告名下」，有民事變
21 更追加訴之聲明狀在卷可憑（本院卷211頁）。而觀諸前案
22 訴訟之最後事實審即前案確定判決就上開爭點，已認定：
23 「系爭建物於80年4月18日以買賣為登記原因，辦理所有權
24 移轉登記至被告名下迄今，有系爭建物之建物第一類謄本影
25 本2份在卷可參，應可推認其登記內容為真實。」（本院卷1
26 62頁）、「原告及胡秀華等3人在無書面契約等直接證據以
27 供證明之情形下，其餘所舉之間接證據，均無從證明原告亦
28 為系爭房地之所有權人，且與被告另行成立借名契約、分管
29 約定等事實，尤有甚者，被告主張系爭房地自80年間迄今之
30 土地、房屋等稅費均係被告繳納，胡秀華並未爭執，僅稱因
31 其無權狀，通知都是寄到被告那等語，倘原告為系爭房地之

01 共有人，被告尚且每月前往系爭建物和原告、胡秀華拿取現
02 金繳納貸款，何以自80年間起迄今超過30年間之稅捐，原告
03 及胡秀華等3人均未曾、無需分擔，顯然與一般借名登記法
04 律關係中出名人僅單純提供名義，而借名人應實際負擔一切
05 衍生費用之常情不符。則原告及胡秀華等3人雖以前詞置
06 辯，惟舉證尚有未盡，依前述舉證責任分配之原則，此未能
07 舉證之不利益即應由原告及胡秀華等3人承擔。即被告既登
08 記為系爭建物之所有權人，原告及胡秀華等3人復未能證明
09 有其他登記之原因事實存在，本院仍應依土地登記內容所示
10 有權利之人，定系爭建物所有權之歸屬。」（本院卷165
11 頁）。

12 4.由上情可知，前案確定判決就兩造間關於系爭建物所有權之
13 糾紛，已認定「被告為系爭建物之所有權人」、「原告及胡
14 秀華等3人提出之證據，無從證明兩造間有成立借名登記契
15 約」。原告及被告均為本件及前案訴訟之當事人，而前案確
16 定判決就訴訟標的以外之兩造所主張或抗辯足以影響判決結
17 果之上開重要爭點，本於兩造完足舉證及辯論之結果，已為
18 實質之判斷，且無顯然違背法令之情事，揆諸前揭說明，於
19 本件訴訟自有「爭點效」之適用。是本院及兩造自不得為與
20 前案確定判決相反之論斷，否則，論斷即有違誠信原則、訴
21 訟經濟原則及爭點效理論。易言之，除非原告能提出新訴訟
22 資料足以推翻前案確定判決之裁判理由，否則，本院應受前
23 案確定判決之爭點效拘束，而不得為相異之判斷。

24 5.原告雖主張，前案訴訟之原告為乙○○○，被告為甲○○及
25 胡秀華等3人，本件原告為甲○○，被告為乙○○○，兩件
26 訴訟之當事人並非同一，故本件應無爭點效之適用云云（本
27 院卷211頁）。惟按「爭點效」之適用，固必須前後兩訴之
28 訴訟當事人同一，始有適用；惟前後二訴之當事人不同，如
29 係因其中一訴為普通共同訴訟（主觀的訴之合併）之故，則
30 在前後二訴相同之當事人間，仍可發生「爭點效」。查本件
31 當事人為甲○○、乙○○○，而前案確定判決之當事人除甲

○○、乙○○○外，尚有胡秀華等3人，雖有部分當事人不同，然因甲○○、乙○○○均為本件及前案確定判決之當事人，且前案訴訟屬普通共同訴訟，依上說明，在相同之當事人即甲○○、乙○○○間，仍可發生爭點效，是原告主張本件應無爭點效之適用，難認可採。至原告於本院113年8月20日言詞辯論期日，當庭以「民事變更追加訴之聲明狀」（本院卷207頁）追加備位之訴，業經本院以不合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定之要件為由，而裁定駁回其追加之訴，故原告主張上開備位之訴之爭點「800萬元貸款是否係被告借用原告名義申貸」及「800萬元貸款是否係由被告全數清償完畢」即非屬「前案確定判決於本件訴訟有無爭點效之適用」之審查範圍，併予敘明。

(二)原告之主張無法推翻前案確定判決之認定：

1.關於原告借貸960萬元部分：

原告主張，其於80年3月15日向訴外人孫永麟借款160萬元（下稱系爭160萬元借款）用以支付系爭房地之買賣價金，該借款日期與原告購買系爭房地之日期相近，被告並擔任保證人，足以證明系爭160萬元借款之用途為支付系爭房地之買賣價金；嗣原告於00年0月間向臺灣中小企業銀行（下稱臺灣企銀）貸款800萬元（下稱系爭800萬元貸款），用以支付買賣價金，且其每月交付現金12萬元予被告代為償還貸款，故原告共出資960萬元（計算式：160萬元+800萬元=960萬元）云云（調解卷11頁），並提出原證4借據、原證5貸款資料為證（調解卷53至59頁）。惟查：

(1)系爭160萬元借款部分：

①原告提出之證據為原證4借據（調解卷53頁），該借據與原告於前案訴訟提出之被證1【110年度南簡字第993號卷（下稱南簡卷）一43頁】相同，且經前案確定判決認定：「原告固提出其與孫永麟之借據影本1紙，亦僅能證明原告與孫永麟間曾有160萬元之借貸關係，無法得知借款取得後用途為何。…原告所提出之證據，無從

證明80年間購買系爭房地之資金，確為原告支出。」
（本院卷164頁）。前案確定判決就「原告提出之原證4
借據得否證明其有支付系爭房地之價金」之爭點，既已
認定「無從證明原告於80年間有支付系爭房地之價
金」，依上開說明，此部分之認定，於本件訴訟有爭點
效之適用，原告不得再持原證4借據主張系爭160萬元借
款係支付系爭房地之價金。

②雖原告以「被告為系爭160萬元借款之保證人」為由，
主張借款之用途為支付系爭房地之價金云云。惟查，被
告縱有擔任系爭160萬元借款之保證人，然被告擔任保
證人之原因甚多，無法僅憑其為系爭160萬元借款之保
證人及借款日期與買賣日期相近，即認系爭160萬元借
款係原告用以支付系爭房地之價金，故原告此部分主
張，實無足採。

(2)系爭800萬元貸款部分：

①原告提出之證據為原證5臺灣企銀之客戶及印鑑資料、
授信約定書（調解卷55至59頁），其曾於前案訴訟提出
該資料，主張原告曾於00年0月間辦理系爭800萬元貸款
用以支付系爭房地之買賣價金，且被告每月會前往系爭
建物向原告拿取現金12萬元，代為償還貸款債務等語
（南簡卷一45至49、33頁）。

②而關於「系爭800萬元貸款之申辦人及本息之實際繳納
者」之爭點部分，前案確定判決已認定「被告對系爭80
0萬元貸款係以原告之名義申辦，並用以支付系爭房地
之買賣價金乙節固無爭執，僅兩造對系爭800萬元貸款
本息實際上為何人支付各執一詞。先原告既自陳為系爭
800萬元貸款之借款人，何以不自行繳納貸款，卻要捨
近求遠，依其所述委由被告每月前來拿取12萬元之現金
代為繳納貸款，且前後期間至少長達5年（計算式：800
萬元÷每月12萬元÷12個月÷5.6年），除稱「信任」兩
字以外，並無任何合理之解釋。原告及胡秀華等3人就

其抗辯系爭800萬元貸款之繳款過程，僅於原審曾經傳喚證人即原告、胡秀華之女林杏美到庭作證，再無其他證據證明，衡以證人林杏美與原告及胡秀華等3人為至親關係，證明力原較一般全然客觀、中立之人為薄弱，在無其他佐證之情形下，自難以逕採，而為對原告及胡秀華等3人有利之認定。至原告及胡秀華等3人雖對被告提出繳納貸款之資料多有質疑，復稱被告當時之經濟狀況不佳，無力負擔系爭800萬元貸款等語，然被告登記為系爭建物之所有人，本無須先就其取得所有權之經過負有何證明之責，故原告及胡秀華等3人指被告此部分未盡舉證之責，顯係對舉證責任之分配有所誤會。」（本院卷162、163頁）。

③原告於本件訴訟仍執前詞「其每月交付現金12萬元予被告代為償還貸款」，主張原告就系爭房地有出資960萬元，其將系爭房地應有部分4分之3借名登記在被告名下云云（調解卷11頁）。惟查：

(甲)如上所述，前案確定判決就原告主張之借名登記契約部分，已認定「原告提出之證據（包含原證5之系爭800萬元之臺灣企銀客戶及印鑑資料、授信約定書），無從證明原告有與被告成立借名契約」。依上開說明，除非原告能提出新訴訟資料足以推翻前案確定判決之上開認定，否則，本院應受前案確定判決之爭點效拘束，而不得為相異之判斷。

(乙)關於系爭800萬元貸款部分，原告於本件訴訟僅提出其於前案訴訟已提出之原證5，且其仍執前詞「其每月交付現金12萬元予被告代為償還貸款」，並以此推認其與被告間有借名登記契約存在。惟按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任，又借名登記契約屬於「非典型契約」之一種，

01 須於雙方當事人就借名登記契約必要之點相互為意思
02 表示之一致，其契約始克成立。原告主張，其將系爭
03 房地應有部分4分之3借名登記在被告名下，既為被告
04 所否認，依前開說明，原告應就「其與被告間就借名
05 登記契約必要之點相互為意思表示之一致」，證明至
06 使本院就該借名登記契約存在達到確信之程度，始可
07 謂其已盡舉證責任。

08 (丙)暫且不論原告未提出足以推翻前案確定判決上開認定
09 之新訴訟資料，關於貸款之清償方式，被告於本件訴
10 訟已提出被證3、4，辯稱：「原告雖曾於80年4月27
11 日向臺灣企銀申辦系爭800萬元貸款，然該貸款之緣
12 由為被告及其配偶於當時因另有大型機械貸款，致其
13 授信額度過高，不易再申辦貸款，銀行人員建議借用
14 原告之名義申貸，被告因而迄今仍保管原告之臺灣企
15 銀存摺。嗣系爭房地過戶後，被告改用自己名義以系
16 爭房地設定抵押權向銀行借款，以轉貸方式清償系爭
17 800萬元貸款。系爭800萬元貸款之本息、轉貸後之貸
18 款及利息均由被告清償，原告未支付分文。」（本院
19 卷21至23頁）。

20 (丁)而觀諸被告提出之被證3舊式登記簿謄本、被證4異動
21 索引（本院卷31、32、40至43、45至47頁），被告於
22 80年4月18日登記為系爭建物所有權人（應有部分為
23 全部）後，系爭建物於同年月26日設定本金最高限額
24 1800萬元抵押權給臺灣企銀，同年5月7日辦理抵押權
25 設定登記完畢，債務人及設定人均為被告；嗣於96年
26 3月15日設定他項權利予台新國際商業銀行，同年月2
27 1日因清償而塗銷臺灣企銀之他項權利登記，98年10
28 月19日設定他項權利予彰化商業銀行，同年月26日因
29 清償而塗銷台新國際商業銀行之他項權利登記，103
30 年至108年間亦陸續有設定他項權利及因清償而塗銷
31 他項權利之情形。

01 (戊)由被告提出之被證3、4，可知其為系爭800萬元貸款
02 之抵押設定義務人及債務人，其自有繳納貸款之義
03 務。再參以原告提出之原證1建物、土地第一類登記
04 謄本（調解卷17至39頁），被告迄至該謄本110年1月
05 28、29日列印之日止，仍為系爭房地之抵押設定義務
06 人及第三順位最高限額抵押權之債務人。

07 (己)原告雖主張，被告應就其有清償系爭800萬元貸款之
08 事實負舉證責任云云（本院卷88頁）。惟依上開說
09 明，關於舉證責任部分，應係由原告就其與被告間有
10 成立借名登記契約，負舉證責任。惟原告就其所謂
11 「借名登記契約」之必要之點即系爭房地價金由何人
12 繳納部分，僅空言主張「其每月交付現金12萬元予被
13 告代為償還系爭800萬元貸款」云云，並未舉證以實
14 其說。再者，被告既登記為系爭房地之所有權人，本
15 無須先就其取得所有權之經過負證明之責任，原告主
16 張，被告應證明其有清償系爭800萬元貸款，顯係對
17 舉證責任之分配有所誤會。

18 2.關於系爭買賣契約、價金及稅金部分：

19 (1)被告主張，其係於80年2月15日與鄭劉金敏簽約，被告為
20 提高貸款額度，遂與鄭劉金敏於契約約定價金為2237萬94
21 00元，然實際價金為1460萬元，第一、二期款係以現金各
22 200萬元支付，第三期款800萬元係以被告之配偶薛清海簽
23 發之支票支付，嗣又支付尾款及稅金云云（本院卷20、21
24 頁），並提出被證1系爭買賣契約、被證2收據為證（本院
25 卷25、27頁）。惟查，被告於前案訴訟對於「系爭800萬
26 元貸款係用於支付系爭房地之買賣價金」乙節，並無爭
27 執，已如前述，其於本件卻主張，系爭房地第三期款800
28 萬元係由其配偶薛清海分別簽發700萬元、100萬元支票支
29 付，顯與其於前案訴訟之主張及前案確定判決之認定不
30 同，實有可疑；被告固提出被證2收據1紙（本院卷27
31 頁），欲證明其更異後之主張。然該收據與被告於前案訴

01 訟一審提出之原證4收據相同（南簡卷一211頁），且原告
02 對於被證2收據，以「被證2之『郑刘金敏』簽名字跡與被
03 證1不同，何者為其簽名，抑或兩者均非其簽名，被證2無
04 法證明薛青海有簽發支票給付第三期款及鄭劉金敏有收受
05 尾款及稅金」為由，而否認其為真正（本院卷80、87、88
06 頁）。被告未依民事訴訟法第357條規定就被證2收據之真
07 正為舉證，該私文書應不具形式證據力。

08 (2)原告雖主張，縱認薛青海有簽發2張支票，然依被告於前
09 案訴訟110年10月12日言詞辯論期日之證述：「（買房的資
10 金來源？）貸款，第一次是向臺灣企銀善化分行貸款8、9
11 00萬。我提供機台做擔保給原告去貸款。」、「（原告幫
12 你借的錢拿去作何用？）付尾款。」；又被證2之票期為8
13 0年5月17日，系爭800萬元貸款係於同年月16日存入原告
14 帳戶，翌日即同年月17日提領980萬元，足證系爭房地之
15 價金係以原告之臺灣企銀貸款支付，與薛青海簽發之支票
16 無關云云（本院卷80、85至88頁），並提出原證11、12為
17 證（本院卷92、101、118頁）。惟查，原告提出原證11言
18 詞辯論筆錄、原證12原告之臺灣企銀帳戶交易明細，目的
19 係欲證明系爭房地之價金係以系爭800萬元貸款支付，而
20 如上所述，被告提出之被證2收據，業經本院認定其不具
21 形式證據力，且前案確定判決已認定「系爭800萬元貸款
22 係用於支付系爭房地之買賣價金」，則本院自無審查原證
23 11、12之必要。

24 (3)原告主張，系爭買賣契約第2條記載買賣總金額為2237萬9
25 400元，與原告主張之價金1240萬元或被告所稱之1460萬
26 元不符，該價金並非真實；立契約書人甲方「乙○○○」
27 與乙方「郑刘金敏」之簽名，均係使用藍色墨水筆，與其
28 他字跡均為黑色，顯然不同，且為同一人所簽，並非被告
29 之字跡，此參原證4借據之被告真正簽名可明；簽約日期8
30 0年2月15日為農曆正月初一，一般人不會簽約及給付買賣
31 價金，故原告否認被證1系爭買賣契約為真正云云（本院

卷80、85、86頁）。惟查：

①於民事事件，證據之證明力，較為強大，更為可信者，即足以使審理事實之人對於爭執之事實認定其存在，更勝於不存在，即達到前開蓋然的心證，此即「證據優勢」或「證據優勢主義」；如負舉證責任之一方不能提出足使法院達到蓋然心證之證據，即應對事實真偽不明之狀態承擔不利益之結果。被告於80年4月18日即因買賣而登記為系爭房地之所有權人，應有部分為全部，有土地及建物登記第一類謄本可參（調解卷17、23、29、35頁），依前說明，自應推定被告為適法之所有權人。

②被告既為適法之系爭房地所有權人，原告主張其與被告間就應有部分4分之3有借名登記關係存在，請求被告將該應有部分移轉登記予原告，原告自應證明至使本院就該借名登記關係存在達到確信之程度，本院才須進而審究被告是否應將其應有部分4分之3移轉登記予原告。原告卻藉由爭執「被告與原所有權人訂立之被證1系爭買賣契約之金額、墨水顏色、筆跡、訂約日期等」，而否認系爭買賣契約之真正，然此爭執與「兩造有無就借名登記契約必要之點相互為意思表示之一致」無關，本院自無審究之必要。

3.關於整修系爭建物部分：

(1)原告主張，其於80年間購買系爭房地時，因屋況老舊而不堪居住，其支出約100萬元，委請訴外人胡智信整修系爭建物，被告分毫未付，亦未聞問；嗣於98年莫拉克風災，系爭建物之屋頂遭吹毀，原告又花費約20萬元修理，足見原告為系爭房地之事實上管理用益權人云云（調解卷11、12頁）。

(2)惟查，被告對於原告及其家人曾久住於系爭建物，且非無權占有乙節，並無爭執【111年度簡上字第201號卷（下稱簡上卷）100頁】，原告及其家人既為系爭房地實際使用居住之人，縱原告有因整修、裝潢而投入相當金錢，至多

01 應評價為原告入住前之準備，或入住後之修繕，該費用由
02 實際使用人即原告負擔，本為事理之常，惟此不足以證明
03 原告有出資購買系爭房地及其與被告間就應有部分4分之3
04 有借名登記關係存在。

05 4.關於祝賀匾額部分：

06 (1)原告於00年0月間購買系爭房地後，在該處經營朝昇針織
07 所，其新居落成時，客戶致贈之祝賀匾額記載「祝林董事
08 長平雄先生新廠落成誌慶」，足證客戶知悉系爭房地係原
09 告為長久經營而購置之新廠房，倘非如此，一般人應會致
10 贈「喬遷誌慶」之匾額，亦徵原告為系爭房地之真正所有
11 權人云云，並提出原證6匾額照片（下稱系爭匾額照片，
12 調解卷61頁）為證。

13 (2)惟查，觀諸系爭匾額照片之左側記載「浚民企業有限公司
14 董事長杜西川敬賀」，原告於前案訴訟亦曾向本院提出該
15 匾額照片，列為被證5（南簡卷一57頁），而關於該匾額
16 之緣由，依訴外人杜西村於前案訴訟二審111年12月14日
17 準備程序之證詞：「【有無印象這是什麼？（提示原審卷
18 一P57被證5照片）這是甲○○80年開幕的時候，我送的匾
19 額。」、「（你剛剛說是開幕送的，當時把匾額送去哪
20 裡？）就是現在在東區那邊，我不知道地址。」、「（那
21 個房子是甲○○買的還是租的？）甲○○跟我說是買的，
22 我做匾額來祝福他。」、「（甲○○跟你說房子是怎麼買
23 的？）分期付款買的。」、「（甲○○跟你說是他自己一
24 個人買的還是跟他人一起買的？）跟甲○○太太的妹妹一
25 起買，但甲○○的部分比較多。」、「（你剛才講出資及
26 購買情形，都是在80年前甲○○跟你說的嗎？）是。」、
27 「（除了甲○○跟你講，你有無其他管道知道房子是何人
28 買的？何人付錢？）我沒有問。」、「（所以你剛才說的
29 都是聽來的？）甲○○和他太太跟我講的。」、「（你剛
30 才看到匾額的照片是你送給甲○○的，匾額有無特殊意
31 義？）因為甲○○是我最好的朋友，我希望他有好的將

來，所以用這個祝福他。」、「（甲○○有無跟你說為何要買這個房子？）做工廠，之前的工廠都是租的，這次是買的，所以我才做匾額給他，這個匾額對我很有意義，也花了很多錢。」、「（你知道房子有無貸款嗎？）我沒有問到這個，我不可能去問這個。」（簡上卷138、139頁），可知杜西村係因原告之前的工廠係向他人承租，其因原告或其配偶胡秀華之告知，而主觀上認為原告與被告合資購買系爭建物，欲作為新工廠之營業處所，基於朋友情誼而贈送系爭匾額給原告。本院審酌杜西村關於「系爭建物之購買者及出資者」之證詞，實為原告或胡秀華片面陳述之延伸，且其對於買賣價金之支付方式或貸款之清償方式等節未曾過問，無法證明原告為系爭建物之真正所有權人。

5.關於委售合約部分：

(1)原告主張，被告曾因其所經營之福綿公司有資金需求，而與原告商議出售系爭房地以換取資金，原告及胡秀華當時因不忍被告苦於籌措創業資金而勉強應允之，兩造遂於82年5月27日共同委託商宏房屋仲介股份有限公司（下稱商宏仲介公司）以底價3000萬元銷售系爭房地，房地委售合約書（原證7，下稱系爭委售合約）記載之「自即日起至82年7月15日止」、「總底價3000萬圓整」、「甲方承諾付給乙方代售服務費為委價百分之貳」、「備註：本件為一般買賣建築乙棟（平房）加廠房」及「所有權人（甲方）」等重要委售條件之處，均蓋有原告之印文（下稱系爭印文），且系爭委售合約正本係由原告保管，足證原告為系爭房地之真正所有權人云云（調解卷12頁）。惟查，縱認系爭委售合約為真正（按：被告否認系爭委售合約形式上之真正，本院卷23、154頁），然如上所述，原告及其家人為系爭房地實際使用居住之人，原告亦在該處經營工廠，其於入住前後亦曾支出費用裝潢、整修，自不能排除系爭印文之實際用意，乃因考量買受人可能顧慮買屋後

與使用人即原告會衍生其他糾紛，故在系爭委售合約蓋上系爭印文，表示原告已知悉系爭房地出售乙事，以達到順利出售系爭房地之目的，惟不能以此推認原告為系爭房地之真正所有權人。

(2)原告復主張，其於80年間為辦理系爭房地買賣及貸款事宜，而將印鑑章交給被告保管，迄今仍為被告占有，倘系爭印文與被告保管之原告印章印文相符，系爭印文應係被告所蓋用，足證原告為系爭房地之所有權人，故調查系爭印文是否為被告保管之原告印鑑章印文，至為重要，請求命被告返還該印鑑章，供法院確認其與原證5銀行授信約定書（調解卷55至59頁）印文、系爭印文是否一致；倘被告不願返還該印鑑章，原告另請求命被告提出原告之臺灣企銀存摺正本，將該存摺正本、原證5及系爭委售合約送法務部調查局鑑定，證明是同一顆印章，且係由被告蓋用在系爭委售合約；又訴外人余三安為經辦人，其應知悉簽訂過程、胡秀嬌之簽名及「甲○○」之印文等，為釐清系爭委售合約之真正及簽訂緣由，實有傳喚余三安作證之必要云云（本院卷154、157、158、174、179頁）。惟查：

①原告聲請命被告提出印鑑章、送鑑定及傳喚余三安之目的，係欲證明系爭印文與被告保管之原告印章印文相符，以此推認系爭印文係由被告蓋用，原告為系爭房地之所有權人，兩造於82年間曾共同委託仲介出售系爭房地。然系爭印文縱為被告所蓋用，如上所述，不能排除被告係因考量買受人可能顧慮買屋後與使用人即原告會衍生其他糾紛，故在系爭委售合約蓋上系爭印文，表示原告已知悉系爭房地出售乙事。

②再者，縱證明系爭印文與被告保管之原告印鑑章印文相符，亦無法證明系爭印文係由被告蓋用，遑論以此推認原告為系爭房地之所有權人或有應有部分4分之3。本院審酌系爭委售合約並非證明所有權之必要文件，土地及建物所有權狀正本方為重要文件，倘原告確實有將系爭

01 房地應有部分4分之3借名登記在被告名下，其應持有所有
02 有權狀正本，始合社會常情，此為一般經驗法則，亦為
03 最高法院判斷借名登記之主要基準。被告之配偶胡秀華
04 於前案訴訟自承「其因未持有所有權狀正本，故系爭房
05 地之歷年稅款繳納通知均係寄給被告，由被告繳納稅
06 款，被告繳納後，未曾要求原告及胡秀華等3人負擔稅
07 款。」（簡上卷323、324頁），顯見系爭房地之所有權
08 狀正本係由被告長期持有，且稅款亦係由其負責繳納。
09 原告對前案確定判決提起再審之訴時，亦係主張其僅持
10 有所有權狀影本，正本係由被告持有（113年度再易字
11 第9號卷15頁）。

12 ③本院審酌被告於80年4月18日即因買賣而登記為系爭房
13 地之所有權人，應有部分為全部，且其持有所有權狀正
14 本，原告雖主張其將應有部分4分之3借名登記在被告名
15 下，然其卻未持有所有權狀正本，亦未曾繳納稅款，縱
16 其持有系爭委售合約正本，且其上之系爭印文係由被告
17 所蓋用；然系爭委售合約並非證明所有權之重要文件，
18 不足以證明原告為系爭房地之共有人，故無命被告提出
19 原告之印鑑章、送鑑定及傳喚余三安之必要。

20 四、綜上所述，原告無法舉證證明兩造間就系爭房地應有部分4
21 分之3有借名登記關係存在，其依民法第541條第2項規定，
22 請求被告將該應有部分移轉登記予原告，為無理由，應予駁
23 回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論
26 列，附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
29 民事第三庭 法 官 蔡雅惠

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 113 年 9 月 20 日

書記官 陳尚鈺

附表：

編號	土 地		應有部分
1	臺南市○區○○段000地號		全部
2	臺南市○區○○段00000地號		全部
編號	建 物	門 牌	應有部分
1	臺南市○區○○段 00○號	臺南市○區○○路 ○段000巷0號	全部
2	臺南市○區○○段 0000○號	臺南市○區○○路 ○段000巷0號	全部