

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第235號

原告

即反訴被告 鐘于涵

訴訟代理人 陳慧博律師

被告

即反訴原告 蘇皇

蘇玉樺

蘇恆鋒

蘇又琳

蘇庭

共同

訴訟代理人 莊國禧律師

上列當事人間請求返還所有物事件，本院於民國113年1月23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。

反訴被告應自坐落雲林縣○○市○○路000巷0弄00號4樓房屋遷出，將上開建物返還反訴原告。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。又該條項所稱之「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（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照）。本件原告起訴請求被告應協同將坐落雲林縣○○市○○○段○○○段000000地號土地各應有部分50000分之104，及同段733建號全部、同段736建號應有部分78分之1、同段737建號應有部分26000分之264建物（即門牌號碼：雲林縣○○市○○路000巷0弄00號4樓房屋）辦理所有權移轉登記予原告。而被告於民國112年6月6日具狀提起反訴，求為判決：反訴被告應自雲林縣○○市○○路000巷0弄00號4樓房屋（下稱系爭建物）遷出，將系爭建物返還反訴原告（見本院卷第293頁）。本訴原告主張其與被告之被繼承人蘇振坤間有借名登記法律關係，請求辦理所有權移轉登記，為被告所否認，並主張原告占用系爭建物為無權占用，請求遷出，原告則主張因借名登記法律關係存在而為有權占有，則原告與被告之被繼承人蘇振坤間是否有借名登記法律關係存在為本反訴之共同爭點，故被告所提反訴之訴訟標的與本訴之標的在事實上關係密切，有相牽連之關係，且非專屬他法院管轄，復與本訴之證據資料可互相援用，尚不致延滯訴訟終結，為期紛爭一次解決，堪認被告提起本件反訴，於法自屬有據，應予准許，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

- (一)訴外人蘇振坤與原告為交往10多年同居之男女朋友關係，原告於99年8月2日購買系爭建物（含坐落土地），總價新臺幣（下同）158萬元（土地款948,000元、房屋款632,000元），158萬元中頭期款72,000元為原告所支付，房屋代收

01 款40,000元亦是自原告女兒帳戶中支付，代書費15,342元為
02 原告支付，購屋款1,580,000元扣除72,000元，剩餘1,508,0
03 00元係向陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）貸
04 款。因蘇振坤時任農田水利會工作人員，以蘇振坤之名義貸
05 款，額度較高，利息較低，故以借名登記之方式，徵得蘇振
06 坤之同意，以蘇振坤為買賣契約之承買人及不動產登記名義
07 人，同時為貸款之債務人兼義務人，惟陽信銀行每月貸款應
08 繳10,000元，均是原告按月支付10,000元給蘇振坤去繳納，
09 買賣契約書正本、土地建物所有權狀正本均為原告持有，房
10 屋稅、地價稅均為原告所繳並保管繳納收據，故系爭建物
11 （含坐落土地）所有權人實為原告。

12 (二)原告99年8月2日購買系爭建物（含坐落土地）後，與原告之
13 子女及蘇振坤居住於系爭建物，裝潢費、家具費69萬元由原
14 告支出，蘇振坤曾於111年6月6日傳訊息給原告：「房子的
15 資料都還在嗎。年底前找代書處理」，112年2月10日被告蘇
16 恆鋒簡訊與原告之對話：「我一開始就沒想要那間房子」，
17 足證系爭建物係借名登記於蘇振坤之事實。

18 (三)蘇振坤於111年12月17日死亡，借名登記法律關係消滅，被
19 告均為蘇振坤之繼承人，故依民法第550條、第767條、第17
20 9條之規定及繼承之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告
21 應協同原告辦理系爭建物（含坐落土地）所有權移轉登記予
22 原告。

23 二、被告抗辯：

24 (一)原告所提出之買賣契約書，買受人為蘇振坤，並無任何原告
25 支出之證明。原告僅以女兒帳戶先後領出70,000元，亦無法
26 證明原告有支出72,000元及每月支付蘇振坤10,000元貸款等
27 情。

28 (二)原告與被告父親蘇振坤為同居之男女朋友，直至蘇振坤過
29 世，上開買賣契約書正本、房地權狀及相關繳費單正本當然
30 會放置在原告與蘇振坤共同住所，原告自然可任意取得買賣
31 契約書正本、房地權狀正本及相關繳費單正本。

01 (三)原告領款記錄不等同原告支出系爭建物裝潢費及家具費，被
02 告等否認原告有支出系爭建物裝潢費及家具費，且原告所提
03 出蘇振坤之訊息看不出來有借名登記之事實。

04 (四)綜上，聲明：原告之訴駁回。

05 三、反訴原告起訴主張：

06 (一)系爭建物為反訴原告之父蘇振坤所購買，並與反訴被告共同
07 居住生活，今反訴原告之父蘇振坤業已過世，反訴原告去函
08 請求反訴被告遷出，反訴被告至今不願遷出，無權占有系爭
09 建物。反訴被告與蘇振坤間並無借名登記法律關係，又縱認
10 反訴被告係依使用借貸法律關係占用系爭建物，反訴原告業
11 已於112年10月24日言詞辯論期日當庭以意思表示終止使用
12 借貸。

13 (二)爰依民法第767條之規定提起本件反訴，並聲明：反訴被告
14 應自系爭建物遷出，將系爭建物返還反訴原告。

15 四、反訴被告抗辯：

16 (一)系爭建物為反訴被告購買，只是借名登記於蘇振坤名下，借
17 名登記之法律關係於蘇振坤死亡時消滅，反訴被告有所有物
18 返還請求權，所以是有權占有。

19 (二)綜上，聲明：反訴原告之訴駁回。

20 五、兩造不爭執事項：

21 (一)99年8月2日蘇振坤與訴外人許碧霞所簽美麗大地土地買賣契
22 約書形式上真正。

23 (二)99年8月2日蘇振坤與訴外人威陽實業股份有限公司所簽美麗
24 大地房屋買賣契約書形式上真正。

25 (三)99年8月2日美麗大地收受代收款40,000元之收據為真正。

26 (四)99年9月20日永業地政士事務所15,342元服務費用明細表形
27 式上真正。

28 (五)系爭建物及其坐落土地之所有權狀為「雲林縣○○市○○○
29 段○○○○段000000地號土地，面積5,117平方公尺，應有
30 部分10000分之104，同段733建號，四層面積43.8平方公
31 尺，五層面積47.6平方公尺，屋頂提出物5.19平方公尺，總

面積96.59平方公尺，陽台13.93平方公尺。應有部分全部，共有部分：同段736建號，面積1493.7平方公尺，應有部分78分之1，含停車位編號3，同段737建號，面積2,124.72平方公尺，應有部分26000分之264。」

(六)蘇振坤於111年12月17日死亡，被告均為蘇振坤之繼承人

(七)系爭建物（含土地）於112年3月1日以分割繼承為原因，登記為被告分別共有。

(八)系爭建物（含土地）於99年9月17日設定最高限額抵押權1,410,000元予陽信銀行。

六、兩造爭執事項：

(一)原告主張被告應協同原告辦理系爭建物（含所坐落土地）所有權移轉登記予原告，有無理由？

(二)反訴原告主張反訴被告應自系爭建物遷出，將系爭建物返還反訴原告，有無理由？

七、本院之判斷：

(一)按「借名登記」契約云者，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，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就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，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。次按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，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請

01 求。本件原告主張其與蘇振坤間存在借名登記契約，然為蘇
02 振坤之繼承人即被告所否認，依舉證責任分配原則，原告應
03 就此有利於己之事實負舉證責任。

04 (二)經查：原告主張系爭建物（含土地）為其買受，借名登記於
05 蘇振坤名下，其中購屋款158萬元中之72,000元為其所出
06 資，剩餘1,508,000元係向陽信銀行貸款等語（見本院卷第1
07 3頁），然而，此節與系爭建物（含土地）於99年9月17日設
08 定1,410,000元最高限額抵押權予陽信銀行；及陽信銀行112
09 年8月7日陽信總授審字第1129926063號函：「蘇振坤君以旨
10 揭不動產為擔保品於99年9月21日向本行申貸1,170,000元，
11 每月還款金額介於7,519元至7,964元之間，係由蘇振坤本人
12 於本行開立活期儲蓄存款帳戶，帳號為000000000000號自動
13 扣款本案貸款本息」等語不同，並有陽信銀行提供之借款借
14 據、同意書、客戶帳卡、放款明細等件（見本院卷第341至3
15 61頁）及系爭建物登記第一類謄本他項權利部所示（見本院
16 卷第117頁）在卷可憑，顯然系爭建物（含土地）之貸款金
17 額為117萬，並非原告所述之1,508,000元。而原告雖於112
18 年10月24日具狀更正其主張為：「本來要貸款1,508,000元
19 ，惟蘇振坤嗣又向原告表示貸款不要那麼多，故原告嗣後自
20 郵局帳戶分別於99年7月30日提領60,000元、30,000元，99
21 年7月31日提領60,000元、30,000元，99年8月1日提領60,00
22 0元、99年8月2日提領30,000元、99年8月5日提領20,000
23 元、99年8月8日提領10,000元、99年8月14日提領20,000
24 元、99年8月18日提領10,000元，合計提領330,000元，再加
25 上身邊80,000元，合計338,000元交付蘇振坤再交付出賣
26 人」等語（見本院卷第429至431頁），然而，原告先自承33
27 8,000元沒有實際交付是轉為貸款等語（見本院卷第327
28 頁），嗣後卻又主張338,000元是其自郵局領出等語，已互
29 相矛盾，又原告主張之各筆提領款項用途忽而稱是裝潢費家
30 具費（見本院卷第15頁）、忽而稱是頭期款（見本院卷第42
31 9頁），關於領款用途均僅原告一人所陳並無任何證據證

01 明，而原告持有存簿交易明細，對於自己財務狀況應知之甚
02 詳，原告起訴時既已就存簿明細中各筆金額就與系爭建物相
03 關連之事項一一主張（諸如代收款、買家具、裝潢費等，見
04 本院卷第15頁），並未主張房屋價款158萬中除72,000元
05 外，尚有支出其他金額，迄至陽信銀行回函後才更正其如何
06 付款之陳述，自難採信。

07 (三)又原告主張本件借名登記原因是因為蘇振坤為農田水利會員
08 工，貸款利率較低等語，惟系爭建物於99年9月21日貸款，
09 每月還款方式是以蘇振坤之帳戶自動扣繳，依陽信銀行112
10 年11月1日陽信總授審字第1129936806號函略以：「撥貸後
11 貸款期間轉換所有權人，本行不會知悉，故利息不會因移轉
12 所有權人而發生變動」等語（見本院卷第441頁），故縱使
13 原告為圖借款利率低廉而商借蘇振坤為貸款名義人借名登
14 記，於貸款辦理完畢後，得隨時將系爭建物移轉登記為原告
15 所有，而不會影響借款利率，惟本件系爭建物自99年買受至
16 蘇振坤111年死亡，長達12年期間，蘇振坤均未將系爭建物
17 移轉登記於原告名下，原告主張借名登記等語，並無任何證
18 據可以證明。更何況，本件房貸每月還款金額介於7,519元
19 至7,964元之間，如系爭建物之貸款確實為原告所繳納，原
20 告應可按月將應繳金額存入蘇振坤之扣繳帳戶，並提出金流
21 證明，但原告卻主張其每月支付1萬元給蘇振坤繳納房貸，
22 足認原告對於貸款總金額及每月應償還貸款之金額並不十分
23 瞭解，而蘇振坤房貸扣款帳戶中雖偶有7,000元到60,000元
24 間之數筆入戶匯款，其中有8筆金額恰為1萬元（見本院卷第
25 351至353頁），但經查詢上開17筆匯款均為自蘇振坤本人其
26 他帳戶轉匯入房貸扣款帳戶，並非原告所存入，有陽信銀行
27 112年8月24日陽信總業務字第1129927442號函及所附匯入匯
28 款明細表在卷可憑（見本院卷第409至411頁），自難認原告
29 主張為可採。

30 (四)證人蔡樺毓雖到庭證述：其看過原告拿錢給蘇振坤說要繳房
31 屋貸款，看過3次以上，看錢的厚度推測，大約1萬元等語

(見本院卷第424頁)，但其亦證述：是原告說要繳房屋貸款。蘇振坤不在的時候我私下問原告為何是你在繳貸款，原告說是因為蘇振坤在農田水利會貸款利息較少等語（本院卷第424頁），顯然依其證述仍未能證明「每月房貸均由原告所繳」之事實，況且其所聽聞者仍是原告一己之陳詞，故證人雖然證述有親眼見到原告數次拿現金約1萬元給蘇振坤，但交付款項的目的、用途為何，乃證人轉述當事人於審判外之陳述，以此證明當事人之相同主張為真實，其評價與當事人自述無異，並無證明力可言，尚不能依此遽認原告有將系爭建物借名登記於蘇振坤之事實。

(五)原告另舉蘇振坤之通訊軟體文字記載：「(111年6月6日)房子的資料都在嗎？年底前找代書處理！」（見本院卷第71頁），及被告蘇恆峰通訊軟體記載：「我一開始就沒想要那間房子」（見本院卷第73頁）為證，然上開文字並無前後文，且語意不明，均無法推論出系爭建物為借名登記之事實，而原告與蘇振坤原為同居關係，並且現仍居住於系爭建物內，蘇振坤之物品交由原告保管並無違常情，故原告雖提出美麗大地房屋、土地買賣契約書、建物所有權狀、土地所有權狀、服務費用明細、購買票品證明單、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有買賣移轉契約書及109年、111年房屋稅繳款書等文件（見本院卷第21至69頁），亦仍不足以證明其為真正所有權人，附此敘明。

(六)綜上，原告不能證明其與蘇振坤間就系爭建物存有借名登記法律關係，故其主張蘇振坤死亡後借名登記法律關係消滅，被告應返還系爭建物（辦理所有權移轉登記）予原告等語，為無理由，應予駁回。

(七)反訴部分：按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則

01 應認原告之請求為有理由。本件系爭建物為反訴被告因分割
02 繼承登記而登記為所有權人，應有部分各5分之1，有土地建
03 物登記第一類謄本、雲林縣北港地政事務所112年5月23日北
04 地一字第1120003400號函檢附之登記相關資料影本在卷可佐
05 （見本院卷第115至250頁、第263至287頁），反訴原告主張
06 反訴被告為無權占有，自應由反訴被告就有權占有之事實負
07 舉證責任。

08 (八)反訴被告主張其為真正所有權人故為有權占有等語（見本院
09 卷第326頁），惟反訴被告就其主張借名登記之事實未能證
10 明為真實，本院認定已如前述，又反訴被告未能提出其他合
11 法之占有權源，故反訴原告主張反訴被告為無權占有，請求
12 反訴被告遷出系爭建物，為有理由，應予准許。

13 八、綜上所述，原告未能舉證證明其與蘇振坤間就系爭建物（含
14 土地）有借名登記之事實，故原告請求被告協同辦理系爭建
15 物（含土地）所有權移轉登記為無理由，應予駁回。而因反
16 訴被告未能證明有權占有之事實，故反訴原告請求反訴被告
17 遷出系爭建物為有理由，應予准許。

18 九、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方
19 法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
20 一詳予論駁之必要，併此敘明。

21 十、本、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
23 民事第一庭 法 官 洪儀芳

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
28 書記官 林芳宜