

臺灣南投地方法院民事判決

109年度訴字第127號

原告

即反诉被告 郭悅川

訴訟代理人 陳佳函律師

被告

即反訴原告 陳俊嘉

訴訟代理人 曾玉婷

莊永頡律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國110年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示之不動產移轉登記予原告。

本訴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

壹、程序事項

一、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式者，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。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 70 年台抗字第 522 號民事裁定意旨參照)。

二、經查：

(一)原告起訴主張，坐落南投縣南投市○○段（下不引縣○市○段○○○○○○○號、權利範圍：100000分之6014之土地，及其上時為聖傑仁人居公寓編號第D棟第2樓第2D戶預售屋之1081建號建物（門牌號碼：仁德路103巷5號2樓，與上開坐落土地合稱系爭房地），為原告之父郭祝武（下稱郭祝武）出資購買並借名登記於被告名下，郭祝武已於民國109年1月3日死亡，與被告間之借名登記關係因此消滅，系爭房地應由郭祝武之繼承人即原告繼承，而聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告（見本院卷第13至20頁）。

(二)被告則於109年10月16日提出民事反訴起訴狀，陳稱郭祝武積欠其新臺幣（下同）4,440,500元，扣除郭祝武已支付系爭房屋款項2,476,624元、被告不爭執款項241,924元後，尚積欠1,721,952元，應由身為繼承人之原告繼承並清償之，並聲明：反訴被告應給付反訴原告1,721,952元，及自起訴狀繕本送達後一個月之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；反訴原告願供擔保請准予宣告假執行（見本院卷第471至479頁）。

三、經核：

被告所提反訴係對於原告為之，且訴訟標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係，均涉及兩造間就系爭房地是否有借名登記契約存在。兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，被告提起反訴之標的與其本訴之防禦方法間具有相牽連關係，且均行通常訴訟程式，如合併辯論及裁判，更可達訴訟經濟之目的。故本件被告提起反訴，程式上於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、本訴部分：

(一)原告起訴略以：

1.系爭房地為郭祝武於105年7月23日出資購買，但考量郭祝

01 武彼時年屆66歲且已退休，向銀行申請房屋貸款不利審核等
02 情形，遂與被告成立借名登記契約，將系爭房地借名登記予
03 被告，以順利辦理銀行貸款，嗣後銀行貸款部分，亦由郭祝
04 武所繳納。

05 2. 嗣郭祝武於109年1月3日死亡，則其與被告間之借名登記
06 契約關係因而消滅，系爭房地於郭祝武死亡時，即應由原告
07 繼承，爰依繼承之法律關係、類推適用民法第550條、民法
08 第179條後段等規定提起本件訴訟，請求被告將系爭房地所
09 有權移轉登記予原告。

10 3. 並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

11 (二) 被告答辯略以：

12 1. 郭祝武以預售屋型態購買系爭房地後，於繳納頭期款120萬
13 元後，無力繳納剩餘價金555萬元，而原告因不願有貸款之
14 負擔，拒絕將系爭房地所有權移轉登記至原告名下，加以郭
15 祝武彼時業已積欠被告借款債務總額達4,440,500元，郭祝
16 武亦有意轉賣系爭房地，遂由郭祝武與被告商量，將系爭房
17 地轉售予被告，轉售後之系爭房地，約定由被告以每月租金
18 20,000元出租予郭祝武居住。

19 2. 又辦理系爭房地轉賣時，因郭祝武向被告表示，如要另外辦
20 理換約，需要多給付管理費用予聖傑建設有限公司（下稱聖
21 傑公司），為節省費用，遂要求被告簽立「以第三人為產權
22 登記名義人申請書」（下稱系爭申請書），以直接過戶給被
23 告，並且農會貸款4,200,000元亦直接以被告名義辦理，被
24 告因此方於系爭申請書上簽名，由聖傑公司直接移轉所有權
25 登記予被告，省去聖傑公司先過戶給郭祝武，再由郭祝武過
26 戶給被告之手續及費用。

27 3. 是系爭房地之真正所有權人確為被告，郭祝武與被告間並無
28 借名登記契約關係存在，原告詎因郭祝武死亡致借名登記契
29 約關係消滅，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，
30 於法無據等語。

31 4. 並聲明：原告之訴駁回。

01 二、反訴部分：

02 (一)反訴原告起訴略以：

- 03 1.反訴原告之配偶即訴訟代理人曾玉婷，為郭祝武之乾女兒，
04 反訴原告及曾玉婷與郭祝武間，雙方互動良好而熟稔。然於
05 97年3月間起，郭祝武即多次向曾玉婷表示需向反訴原告借
06 款，反訴原告因此多次由自己、配偶曾玉婷或委託朋友林文
07 進幫忙匯款給郭祝武，或由反訴原告先向朋友梁翼麟借款後
08 ，再將此筆借款匯款給郭祝武，直至反訴原告於系爭房地由
09 郭祝武轉賣與其前之105年7月27日止，郭祝武與反訴原告
10 間之借款債權債務款項，業已達到4,440,500元。
- 11 2.而系爭房地所有權登記予反訴原告後，郭祝武及反訴原告並
12 未照雙方租賃契約之約定由郭祝武每月給付反訴原告20,000
13 元租金，而係由郭祝武每月給付反訴原告15,000元，反訴原
14 告自行支出10,000元，合計25,000元用以繳納系爭房地之銀
15 行貸款。嗣郭祝武因投資股票而無力負擔每月租金15,000元
16 ，及反訴原告工作繁忙，無力兼顧銀行貸款事務，遂於106
17 年9月13日由反訴原告開立支票預付郭祝武400,000元，用
18 以繳納系爭房地之銀行貸款。
- 19 3.反訴原告以郭祝武名義支付系爭房地銀行貸款部分，合計31
20 筆金額為641,924元，扣除上開預付款400,000元後，所餘
21 241,924元，反訴原告願意自借款4,440,500元中扣除之。
- 22 4.是郭祝武積欠反訴原告之借款債務4,440,500元，於扣除郭
23 祝武已支付予聖傑公司2,476,624元、上開餘款241,924元
24 後，最後郭祝武尚積欠反訴原告1,721,952元。
- 25 5.郭祝武既已於109年1月3日死亡，則郭祝武生前所遺留積
26 欠反訴原告之借款債務1,721,952元，應由反訴被告繼承，
27 且與本訴之標的及防禦方法相牽連，爰依民法第478條規定
28 訴請反訴被告返還1,721,952元之借貸款項及法定遲延利息
29 等語。
- 30 6.並聲明：反訴被告應給付反訴原告1,721,952元，及自起訴
31 狀繕本送達後一個月之翌日起至清償日止，按週年利率5%

計算之利息；反訴原告願供擔保請准予宣告假執行。

(二)反訴被告答辯略以：

1.反訴原告僅能證明其有匯款事實，並無從據此認定其與郭祝武間有借貸關係存在，更何況歷次匯款僅有1至2次為其匯款予郭祝武，其餘均是第三人匯款，與反訴原告無涉，無法以之認定其與郭祝武間有消費借貸之法律關係。

2.且如郭祝武真有如此龐大債務需以不動產抵債清償，何以郭祝武未曾與反訴原告進行債務結算，而係貿然移轉系爭房地所有權予反訴原告？那系爭房地所抵銷之債務金額究竟數額為何，更無從確定，亦不符合社會常態。

3.是反訴原告主張郭祝武積欠其4,440,500元，並無理由等語。

4.並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)郭祝武於105年7月23日，以總價459萬元、216萬元，向訴外人簡弘俊、聖傑公司分別簽立土地預定買賣契約書、預售屋買賣契約書，購買系爭房地。

(二)系爭房地於106年6月12日以買賣為原因，分別自簡弘俊、聖傑建設有限公司處移轉所有權登記為被告，同日被告並設立擔保債權總金額516萬元之最高限額抵押權予南投縣草屯鎮農會。

(三)郭祝武於109年1月3日死亡，其繼承人為女兒即原告1人；被告及配偶曾玉婷等2人則為郭祝武之乾親。

(四)原告父親即郭祝武，戶籍設於南投縣○○市○○路○○○巷○號2樓，郭祝武於109年1月3日過世。系爭房地所有權狀郭祝武過世前一直在所設籍住處屋內，歸由郭祝武所保管，待郭祝武過世後，現於原告手上。

(五)門牌號碼：南投縣○○市○○路○○○巷○號2樓之欣林天然氣股份有限公司108年11月天然氣費繳費通知單、中華電信股份有限公司南投營運處108年11月、12月之「光世代+MOD專案月費」、「市內電話基本型C月租費」繳費通知單，上

載繳款人均為郭祝武。

四、本院之判斷：

(一)本訴部分：

1.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；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第179條、第199條第1項定有明文。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，其內部間仍承認借名人為真正所有權人，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，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98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號、2448號裁判意旨參照）。而稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅，民法第528條、550條前段亦有明定，是當事人如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，該等當事人間即訂有性質為委任之「借名登記」契約，該契約之成立側重於借名者與出名者間之信任關係，如一方死亡，契約即當然終止，出名人即喪失繼續保有所出名登記財產之法律上原因，借名人自得依民法第179條規定請求出名人返還出名登記之財產。

2.原告請求被告移轉系爭房地，係以系爭房地為郭祝武向訴外人簡弘俊、聖傑公司買受，借名登記在被告名下，由郭祝武負擔貸款、地價稅、房屋稅，實際上居住在系爭房地，並保管系爭房地所有權狀，具有實際上使用管理處分之權，因郭祝武於109年1月3日死亡，故借名登記契約已終止，原告為郭祝武唯一繼承人，是原告基於繼承所得主張之契約及不

01 當得利法律關係，請求被告移轉登記系爭房地至原告名下，
02 被告則以前詞置辯。是本件應審究者厥為：郭祝武是否就系
03 爭房地與被告成立借名登記契約，即系爭房地是否經原告借
04 名登記在被告名下？經查：

05 (1) 關於系爭房地為郭祝武出資之部分，業經原告提出被告所不
06 爭執之土地及房屋買賣契約書、土地所有權狀及建物所有權
07 狀、以第三人為產權登記名義人聲明書、郭祝武開立如附表
08 二編號1、2支票作為支付系爭房地之簽約金等為證（見本
09 院卷第21至34頁；第35至60頁；第81頁；第83頁；第61頁；
10 第66頁），且就系爭房地交屋之付款註記經整理後略以：向
11 草屯農會申請430萬元貸款，對保只借420萬元，貸款差額
12 525,000元，貸款差額加上交屋款130,803元，再加上房屋
13 稅3,821元，共有餘款659,624元，由郭祝武開立附表二編
14 號3之支票，本案土地房屋買賣總價款全部結清等記載（見
15 本院卷第65頁），亦可知最終餘款659,624元之部分是由郭
16 祝武開立如附表二編號3支票後所付清，此亦為兩造所不爭
17 執，有附表二編號編號3支票影本可佐（見本院卷第66頁）
18 。故就系爭房地依買賣契約分別為216萬元、459萬元，總
19 價共675萬元，郭祝武已實際支付2,476,624元（1,467,00
20 0+350,000+659,624=2,476,624），已給付占近總價的37%
21 比例。

22 (2) 草屯農會貸款繳納部分，觀諸原告所提出以被告名義申貸並
23 用以繳納系爭房地420萬元貸款之帳號為0000000000000號
24 之草屯農會帳戶，自106年6月撥款後迄108年11月，除以
25 郭祝武名義匯款外，大致上每月均有自郭祝武帳號為000000
26 00000000之元大銀行帳戶或帳號為989E0000000號之元大證
27 券帳戶，以卡片轉入方式匯入2萬至24,000元不等之金額，
28 並與郭祝武上開元大銀行或元大證券帳戶匯款情形互核一致
29 ，有上開帳戶影本附卷可參（見本院卷第67至第72頁；第73
30 頁；第75至80頁）；又與證人楊秀珠即本案系爭房地賣方之
31 委託代書到庭具結證稱：賣方本來配合的銀行是土地銀行，

01 因為郭祝武被查到有消費借貸的債務協商紀錄，所以土地銀
02 行不願意核貸給郭祝武。因為郭祝武無法用自己名字貸款，
03 我記得郭祝武後來找了乾女兒配偶陳俊嘉辦貸款，所以才簽
04 了系爭申請書。在草屯農會對保當天，我、郭祝武、陳俊嘉
05 、曾玉婷都有到，在對保過程我沒有聽到郭祝武提及與陳俊
06 嘉、曾玉婷間有債務關係。實務上，會簽系爭申請書表示郭
07 祝武無法辦理貸款，暫時找一個人辦理貸款，交屋、貸款都
08 是郭祝武繳納，至於郭祝武與陳俊嘉之間真正的情形，他們
09 間有什麼協議，我也不清楚，我只是照程序辦理。我會知道
10 之後貸款是郭祝武所繳納的原因，是因為那時候郭祝武說都
11 是他去繳的，但是否是他，我就不知道。在草屯農會辦理對
12 保後，我有問存摺要給誰，陳俊嘉、曾玉婷他們同意存摺交
13 給郭祝武，所以過戶完、撥貸款，交屋時就將權狀鑰匙及存
14 摺都交給郭祝武。交屋那天我跟建商都在，我跟建商點交給
15 郭祝武，交屋那天陳俊嘉、曾玉婷不在現場等語（見本院卷
16 第527至531頁），情節大致相符，是堪認草屯農會貸款是
17 由郭祝武所繳納。至被告辯以：因郭祝武嗣後無力繳納房貸
18 ，且因之前郭祝武已積欠被告至少4,440,500元，故郭祝武
19 向曾玉婷表示就將系爭房地用已繳的頭期款抵之前借款，郭
20 祝武並與被告成立租賃契約，承諾每個月繳納2萬元作為租
21 金補貼被告繳納房貸，後來因郭祝武退休每月收入有限，曾
22 玉婷每月拿1萬元給郭祝武，剩下不足約15,000就由郭祝武
23 補助作為租金，再由郭祝武將25,000元匯入被告在草屯農會
24 帳戶云云，查：被告並未提出與郭祝武就系爭房地成立租賃
25 契約之書面約定，僅提出曾玉婷匯款89,000元給郭祝武稱是
26 訂製書櫃之匯款申請書以為證，然匯款原因百端，是否真為
27 訂製書櫃所用，已有疑問，即使為真，亦尚難僅以此匯款申
28 請書推論被告與郭祝武成立租賃契約。況且郭祝武是否積欠
29 被告4,440,500元（此部分詳如後述反訴部分），以及郭祝
30 武是否真有提出以系爭房地抵債之情，均有疑問，被告未能
31 釋明說服本院上開等節，是被告此部分所辯尚難可採。

01 (3)又關於系爭房地房屋稅及地價稅繳納部分，原告已提出系爭
02 房地108年地價稅繳納憑證、郭祝武委請曾玉婷繳納107、
03 108年房屋稅之LINE對話紀錄，其中對話紀錄內容郭祝武均
04 主動提及會再拿錢給曾玉婷等情，有上開憑證影本及LINE對
05 話紀錄在卷可稽（見本院卷第89頁；第245至247頁）。是
06 堪認系爭房地為郭祝武所繳納。至被告辯以房屋稅都是被告
07 繳納，原告所提對話紀錄證據只是擷取部分對話內容云云，
08 因無法提出確切之反證可佐，並不足採。再觀諸郭祝武生前
09 居住在此，且以系爭房地為戶籍登記地，並由郭祝武繳納系
10 爭房地之水電、天然氣、網路及市話通信費等費用，及保管
11 系爭房地之所有權狀及等情，有郭祝武戶籍謄本、系爭房地
12 上開費用繳納憑證、並有原告提出系爭房地所有權狀等附卷
13 可考（見本院卷第87頁；第91至98頁；第81至83頁），且為
14 兩造所不爭執，再佐以系爭房地係由郭祝武繳納草屯農會貸
15 款、保管該存摺，以及證人楊秀珠如前所證述系爭房地交屋
16 時僅有郭祝武，並將所有權狀、存摺及鑰匙交付郭祝武等情
17 ，系爭房地均由郭祝武實際管理使用、保管權狀並負擔貸款
18 及稅賦，堪以認定。至被告辯以係因郭祝武要遷戶口才會將
19 權狀交付云云，已與上開證人所述情節有別，自無可採。

20 3.基上理由，系爭房地由郭祝武出資買受，並繳納草屯農會貸
21 款，且由郭祝武負擔房屋稅、地價稅，並掌有如上所述系爭
22 房地使用、管理等權能，應認郭祝武與被告有借名登記契約
23 。郭祝武去世後，原告主張終止借名登記契約，依繼承、不
24 當得利法律關係請求返還將系爭房地所有權返還登記予原告
25 ，應有理由。

26 (二)反訴部分：

27 按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有
28 移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。
29 是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外
30 ，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張
31 與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示

01 合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有
02 金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為有
03 該借貸關係存在（最高法院98年度台上字第1045號民事判決
04 意旨參照）。是反訴原告主張郭祝武生前向其借貸4,440,50
05 0元，經扣抵郭祝武就系爭房地所支付之2,476,624元及24
06 1,924元金額後，尚積欠反訴原告1,721,952元，應由反訴
07 被告繼承該債務並返還，惟為反訴被告所否認。反訴部分爭
08 點厥為：反訴原告與郭祝武就上開是否有消費借貸契約存在
09 ，並應由反訴原告就交付借款及消費借貸合意均負舉證之責
10 。經查：

- 11 1. 反訴原告固就其所主張97年3月12日迄105年7月27日實際
12 交付郭祝武款項共4,261,700元之事實提出匯款委託書、銀
13 行往來交易明細、支票影本等為證（見本院卷第481至515
14 頁）。然除105年7月27日匯款188,000元外（詳如後述）
15 ，僅憑上開證據僅得以證明郭祝武曾有收執前開款項之事實
16 ，尚不足以證明反訴原告與郭祝武間有何消費借貸合意，反
17 訴原告未能就舉證成立消費借貸契約關係，此部分主張即難
18 認為有理由。
- 19 2. 被告以其配偶曾玉婷於105年7月27日匯款188,000元予郭
20 祝武，並提出郭祝武寄予曾玉婷信封內附有郭祝武上開所述
21 元大銀行存摺存摺封面影本，並附註：1.希望入帳日期：10
22 5年7月28日前。2.2個月利息12,000請扣除，以及親簽郭
23 祝武姓名等節，有烏日區農會匯款委託書、信封及元大存摺
24 影本附卷可參（見本院卷第515至第517頁）。依此等文義
25 觀之，應可證明郭祝武有透過利息之事先扣除向反訴原告借
26 貸金錢之意思，堪認郭祝武與反訴原告就此部分有消費借貸
27 之合意，故此部分反訴原告主張消費借貸契約關係存在自有
28 所據，自可採信。
- 29 3. 另按金錢借貸為要物契約，因金錢之交付而生效力，故利息
30 先扣之金錢借貸，其貸與之本金額應以利息預扣後實際交付
31 借用人之金額為準，該預扣利息部分，既未實際交付借用人

，自不成立金錢借貸。是反訴原告雖主張105年7月27日此部分匯款與郭祝武是成立20萬元消費借貸，然揆諸前開見解，消費借貸金額應以預扣利息後實際交付金額為據，是此部分反訴原告應僅與郭祝武成立就實際交付金額188,000元部分成立消費借貸契約。

4. 惟依反訴原告所主張，縱將該舉證成立消費借貸之188,000元扣抵郭祝武所支出之2,476,624元及241,924元金額後，仍無餘額，故反訴原告主張依消費借貸法律關係請求反訴被告返還借款乙節，自無可採。

五、綜上所述，原告本訴訴請系爭房地所有權移轉登記之部分，為有理由，應予准許；反訴原告訴請返還1,721,952元部分，則無理由，應予駁回。

六、本件本反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經審酌均與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 3 月 24 日

民事第一庭 審判長法官 張毓珊

法官 許凱傑

法官 葛耀陽

以上正本係照原本作成。

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 110 年 3 月 25 日

書記官 黃婉淑

附表一

地 號	南投市○○段○○○○○○○○○○號(權利範圍：100000分之6014)
-----	--------------------------------------

(續 上 頁)

建 號	1. 南 投 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ 號 (權 利 範 圍 : 全 部) (門 牌 號 碼 : 仁 德 路 103 巷 5 號 2 樓) 2. 共 有 部 分 : (1) 光 興 段 00000-000 建 號 (權 利 範 圍 : 100000 分 之 6124) (2) 光 興 段 00000-000 建 號 (權 利 範 圍 : 100 分 之 5)
-----	--

附 表 二

編 號	發 票 人	發 票 日	票 面 金 額 (新 臺 幣)	支 票 編 號
1	郭 祝 武	105 年 7 月 25 日	35 萬 元	HA0000000
2	郭 祝 武	105 年 9 月 14 日	146 萬 7000 元	HA0000000
3	郭 祝 武	106 年 7 月 10 日	65 萬 9624 元	HA0000000