臺灣彰化地方法院民事判決

106年度訴字第730號

原　　告　謝仲倫

訴訟代理人　王耀賢律師

被　　告　詹嬿臻

訴訟代理人　張金龍律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國107年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表所示不動產移轉登記至原告名下。

訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告主張：緣原告之兄即訴外人謝榮洲於民國85年間，借用原告簽發之支票周轉，然無力兌現跳票，致原告遭銀行列為拒絕往來戶，原告遂於88年間結束所經營之群荃汽車百貨材料店（下稱群荃百貨店），而自88年2月5日起借用被告之名義另成立偉群汽車材料百貨店（下稱偉群百貨店）。嗣兩造於98年3月間共同出資購買坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地及其上同段138 建號建物（門牌號碼為彰化縣○○市○○街○○○號，下合稱系爭房地），兩造各持有應有部分2分之1，然因原告具債信問題，故兩造合意將原告持分2分之1借名登記於被告名下，並於98年4月7日將系爭房地辦理所有權登記為被告所有。因企業貸款之利息較一般房貸利息為低，故以偉群百貨店之名義，向玉山銀行申辦企業貸款，供作房屋貸款，用以繳納系爭房地之買賣價金。嗣因原告之債務問題解決，遂於102年4月12日將偉群百貨店變更名稱為奇錩汽車材料百貨店（下稱奇錩百貨店），登記負責人變更回原告。又原告於102年7月11日以奇錩百貨店名義，將先前向玉山銀行申辦用以繳納系爭房地買賣金之企業貸款債務，轉貸至臺灣銀行，向臺灣銀行貸得新臺幣（下同）420萬元，迄今仍由原告繳付貸款本息。雖轉貸至臺灣銀行前之貸款本息均委由被告處理繳付，惟偉群百貨店實際上乃原告成立經營，

僅係登記負責人為被告名義，故兩造實際上係以其等共同經營之偉群百貨店與改名後之奇錩百貨店之營收，繳付系爭房屋貸款。後因兩造間感情不睦，且經營理念分歧，自103年1月間開始，由原告獨自經營奇錩百貨店，並以其營業收入作為清償臺灣銀行之貸款。又兩造於104年12月7日調解離婚，故類推適用民法第541條第1項規定，以本件起訴狀繕本送達被告，為終止借名登記關係之意思表示，爰依民法第179條不當得利之法律關係、民法第767條第1項前段所有物返還請求權等規定，擇一請求被告返還系爭房地應有部分2分之1等語，並聲明：如主文所示。

二、被告則以：

(一)被告自81年起任職於原告經營之群荃百貨店，後與原告交往而共同經營該店，並於84年4月29日結婚，其後原告因債信不良，無法開立票據，遂推由被告出名，於88年2月5日成立偉群百貨店，且結束群荃百貨店。後因稅務問題，兩造以頂讓方式，將偉群百貨店所有資產、負債轉讓予奇錩百貨店，並於102年4月12日完成負責人變更登記為原告。豈料原告外遇，兩造感情交惡，終於104年12月7日離婚，不再共同經營事業。而被告不支薪，與原告經營上開共同事業，顯然係以勞務代替出資，上開商號形式上雖為獨資，然實際上乃兩造合夥。

(二)系爭房地係由被告以自己名義與出賣人簽訂不動產買賣契約書，並由被告出面辦理點交。而被告為買受系爭房地，分別於98年3月2日、98年4月7日向其姐即訴外人詹玉妃借款50萬元、30萬元，以給付出賣人即訴外人王婕蓁簽約款50萬元及完稅款30萬元。被告於98年3 月31日以自己名義，將系爭房地設定抵押與玉山銀行，貸得385萬元，另以信貸方式，於同日向玉山銀行貸得35萬元，總計420萬元（計算式：385萬＋35萬元＝420萬元），用以繳付買賣尾款400萬元。上開玉山銀行貸款本息於99年10月前，均由被告繳納，後因被告手頭拮据，遂與玉山銀行協商只繳納利息，將該2筆尚未清償

款項於99年10月22日結清成為1筆借款376萬9,330元，又該借款於99年10月22日至101年9月28日，經多次增貸及部分償還，被告尚積欠玉山銀行384萬2,907元。因臺灣銀行企業借貸利息較低，被告遂以偉群百貨店即被告之名義，於101年9月28日將上開債務轉貸至臺灣銀行，轉貸前該債務之利息仍由被告負擔。偉群百貨店於101年10月4日增貸15萬7,093元，於同年3月21日合併換單成400 萬元，嗣又於102年4月12日將所有資產、負債轉讓予奇錩百貨店即原告，奇錩百貨店遂承擔原來債務，被告則與之負連帶責任，並於同年7月11日換單增貸至420萬元。而400萬元債務在增貸至420萬元以前，該債務利息係由被告匯款至偉群百貨店開設於臺灣銀行員林分行之帳戶（帳號000000000000號）繳納。又上開420萬元之債務自102年7月起至104年12月兩造離婚時止，雖以奇錩百貨店之營收繳納利息，然該債務非僅有系爭房地之貸款，還包括兩造因經營共同事業所需，而多次向銀行借貸之週轉金，就該週轉金利息由上開營收支付自屬當然。至系爭房地尚欠貸款利息，因兩造彼時為夫妻，因體恤被告操勞家務辛苦，而以上開營收繳納，亦屬人倫常情，此部分堪認原告係以贈與被告之意思而為之。再者，兩造既已於104年12月7日離婚，原告自不能再無償使用該屋經營奇錩百貨店，故由其繳納系爭房地尚欠貸款利息，以抵償應付被告之房租。另自購得系爭房地後，均由被告自行保管所有權狀，且自98年起至106年之房屋稅及98年至105年之地價稅，均由被告繳納，可見系爭房地為被告單獨所有，兩造間並無借名登記關係存在等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於84年4月29日結婚，於104年12月7日在本院調解離婚成立。

(二)偉群百貨店即被告(獨資商號)於88年2月5日成立，由兩造共同經營，以被告名義登記為負責人。

(三)被告於98年2月28日簽訂買賣契約，以480萬元購買系爭房地

，並於98年4月7日辦理所有權登記為被告所有，系爭房地之所有權狀由被告保管。

(四)被告分別於98年3月2日、98年4月7日給付出賣人王婕蓁簽約款50萬元及完稅款30萬元。

(五)被告於98年3月31日將系爭房地設定抵押於玉山銀行，以自己名義於98年4月8日，以擔保貸款貸得385萬元，以信用貸款貸得35萬元，總計420萬元，用以繳付系爭房地買賣價金尾款400萬元。上開2筆借款於99年10月22日結清為一筆借款376萬9330元，經數次增貸及清償後，於101年9月28日尚欠384萬2907元。

(六)被告於101年9月21日以系爭房地設定擔保債權金額504萬元、債務人及債權額比例：被告、偉群百貨店，債務額比例各全部、擔保債權確定日期131年9月17日之最高限額抵押權予臺灣銀行。

(七)偉群百貨店即被告於101年9月28日向台灣銀行借款384萬2907元，以清償對玉山銀行所負上開債務；又於101年10月4日增貸15萬7093元，於102年3月21日合併換單為400萬元。

(八)偉群百貨店於102年4月12日變更名稱為奇錩百貨店(獨資商號)，登記負責人變更為原告，由奇錩百貨店承擔偉群百貨店之全部權利義務。

(九)原告於102年7月11日以奇錩百貨店即原告之名義，向臺灣銀行換單增貸至401萬元，並由被告擔任連帶保證人，於102年10月28日再貸款9萬元，共計410萬元。被告於103年12月19日償還本金45,000元，尚欠貸款債務405萬5,000元。

(十)上開420萬元貸款利息自102年7月起至106年12月止，均由奇錩百貨店之營收繳付。

四、兩造爭執事項：

兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？

五、得心證之理由：

(一)按「借名登記」契約者，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，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。借名登記契約屬於「非典型契約」之一種，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，其契約即為成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參照）。

(二)查被告於98年2月28日簽訂買賣契約，以480萬元購買系爭房地，並於98年4月7日辦理所有權移轉登記為被告單獨所有等事實，固為兩造所不爭執。然被告於本院審理中自陳：當初購買系爭房地時，我的想法是，夫妻既然結婚了，就共同擁有系爭房地。原告沒有支出頭期款80萬元，該80萬元是我娘家出的，後續貸款是由我們共同經營的材料行營業收入支出等語（見本院卷一第49頁背面），可知被告於購買系爭房地時，係基於兩造共同擁有之意思而為之，並由兩造共同營業收入支付部分房屋貸款。又觀諸被告不爭執真正之104年9月離婚協議書第1條第2項記載：「財產之歸屬：彰化縣○○鎮○○里○○街○○○號之房子壹棟歸女方（即被告）所有。...... 奇錩汽車材料百貨店歸男方（即原告）所有。」，其上空白處由被告親筆書寫文字載稱：「房子依舊是我的，欠娘家的錢就由房子的一半還（房子的一半，你的部分）」等語（見本院卷一第59頁），且桌曆記事影本亦由被告親筆載稱：「房子的一半（你的部分）用來還娘家欠的錢，登記依舊不變。」等語（見本院卷一第58頁），足見被告主觀上認定原告就系爭房地具有2分之1應有部分，否則何以載稱欲將原告所有2分之1部分房屋（即上述「房子的一半（你的部分）」等文字）用以抵償債務？且倘若系爭房地為被告單獨所有，其亦無與原告商議於其等離異後，維持或變更登記之必要，堪認兩造均認知原告就系爭房地具有2分之1持分，被告始要求原告以該部分房地所有權抵償債務，而無須將系爭房地

回復登記為原告持有2分之1，以維持現有登記名義。被告雖辯稱，伊先以離婚協議書向原告表達系爭房地歸被告所有，奇錩百貨店歸原告所有，然原告認為系爭房地為兩造婚後共同努力之結果，主張其可分得一半權利云云。伊遂再於離婚協議書及桌曆上表達，原告欲分得之系爭房地一半，以先前積欠伊娘家債務抵償，該房地依舊為伊所有，故其等係爭執婚後財產如何分配問題，而與借名登記無涉等語。然查，兩造均不爭執奇錩百貨店前由其等共同經營，倘若被告係因認原告得依剩餘財產分配請求權規定，取得系爭房地2分之1持分，始為上開記載，則其於兩造感情不睦欲離異之際，衡情必要求原告欲取得系爭房地2分之1持分，亦需依上開規定，分配兩造共同經營之奇錩百貨店2分之1財產與之，始合乎常情。何有可能被告僅要求原告以系爭房地所有權抵償債務，而仍將上開百貨店全部財產分歸原告取得之理？是被告上開抗辯，尚難採認。

(三)又被告於98年3月31日將系爭房地設定抵押予玉山銀行，以自己名義向玉山銀行貸款總計420萬元，用以繳付系爭房地買賣價金尾款400萬元，嗣經數次增貸及清償後，於101 年9月28日尚欠384萬2,907元。又被告於101年9月21日以系爭房地設定擔保債權金額504萬元、債務人為被告及偉群百貨店、擔保債權確定日期131年9月17日之最高限額抵押權予臺灣銀行，並於同年月28日以偉群百貨店之名義，向臺灣銀行借款384萬2,907元，以清償對玉山銀行所負上開房貸債務。而偉群百貨店於102年4月12日變更名稱為奇錩百貨店（獨資商號），登記負責人變更為原告，並由奇錩百貨店承擔偉群百貨店對台灣銀行所負貸款債務，且將上開抵押權登記債務人變更為奇錩百貨店即原告等事實，為兩造所不爭執。倘若原告就系爭房地並無所有權存在，其何有無端承受該筆鉅額債務之理？況且，兩造於104年12月7日在本院調解離婚成立時，並未就剩餘財產分配乙事達成合意，為被告所自陳（見本院卷一第49頁背面、第50頁）。然觀之兩造於同日簽訂約定

書，其上由被告親筆書寫：「奇錩汽車材料百貨店向臺灣銀行借貸400萬元，由被告名下之房子○○○鎮○○街○○○號）作為擔保，生意期間向詹玉妃借貸240萬元整，金額總計640萬元整，由原告與被告共同分擔，每人負責320萬元整，利息由原告承擔」等語（見本院卷一第60頁）。倘若系爭房地確係被告單獨所有，其於兩造離婚後，理應獨自負擔全部房屋貸款債務，何有要求原告分擔2分之1比例債務之理？益徵原告就系爭房地具有2分之1持分甚明。縱然被告於107年1月4日，以利害關係人身分，向臺灣銀行清償剩餘房貸債務406萬1,015元，然其於本件起訴後，始更易上開兩造間債務分擔約定，而自行清償全部貸款債務，自不足為有利被告之認定。

(四)復參以系爭房地自購入後迄今，係供兩造居住及經營汽車材料百貨店使用等情，為兩造所不爭執，且系爭房地自102年至106年之火災保險保費、104年至106年之水電費均由原告繳納，有原告提出之各該繳費單據可稽（見本院卷一第210至275頁），可見系爭房地係由兩造共同管理、使用。再者，被告於101年9月21日將系爭房地設定擔保債權金額504萬元之最高限額抵押權予臺灣銀行，嗣奇錩百貨店於102年4月12日承擔偉群百貨店對臺灣銀行所負債務，並將上開抵押權登記債務人更改為原告，此有系爭房地登記第一類謄本可參（見本院卷一第23至26頁）。而原告於變更抵押權登記債務人後，復於102年7月11日以奇錩百貨店即原告之名義，向臺灣銀行換單增貸至401萬元，又於102年10月28日再貸款9萬元，而增加系爭房地所擔保抵押債務數額，足認原告就系爭房地亦具有處分權限，是兩造就系爭房地均有管理、使用、處分等權限，堪以認定。

(五)被告雖辯稱，系爭房地係由伊1人出資購買，伊向其姐詹玉妃借款80萬元，以繳納購屋頭期款，並向玉山銀行貸款，以清償買賣價金尾款。於99年10月以前，均由伊繳納本息共計559,571元，其後繳納利息計126,407元，總計向玉山銀行清

償685,978元（計算式：559,571元＋126,407元＝685,978元）。伊於101年9月28日以偉群百貨店之名義，將上開債務轉貸至臺灣銀行，於102年7月11日以前，均由伊以私人金錢匯款至偉群百貨店開設於臺灣銀行員林分行之帳戶，以繳納貸款利息等情，固據其提出被告之玉山銀行員林分行活期儲蓄存款存摺影本、交易明細查詢、存戶交易明細、偉群百貨店之臺灣銀行員林分行帳戶（帳號000000000000號）存摺影本、被告之臺灣銀行員林分行帳戶（帳號000000000000號）存摺影本、被告之聯邦銀行存摺影本及交易明細、被告之中國信託銀行帳戶交易明細等件為憑（見本院卷一第78至88、158至159、182至183、190、195至196頁）。然觀諸上開臺灣銀行帳戶存摺內容，被告之帳戶自101年10月起至102年6 月止，雖按月依序轉帳8,000元、5,000元、5,500元、6,500元、6,500元、6,500元、4,900元、4,900元、7,000元、5,500元，總計55,400元，至偉群百貨店之帳戶。然偉群百貨店之帳戶前於101年10月5日，即已轉帳157,000元至被告上開個人帳戶，則被告支出金額，尚低於自偉群百貨店轉帳所獲金額，是其辯稱均由其私人金錢匯款至偉群百貨店開設於臺灣銀行員林分行之帳戶，以繳納貸款利息云云，即難採認。又系爭房地之玉山銀行貸款於轉貸至臺灣銀行以前，由被告繳納部分本金及全部利息，有被告所提上開玉山銀行員林分行活期儲蓄存款存摺影本、交易明細查詢等件可參。然查，兩造均不爭執偉群百貨店及奇錩百貨店係由其等共同經營，且其等除該共同事業外，並無其他工作收入（見本院卷一第90頁背面），而被告自承其就上開百貨店僅有勞務出資，並無任何金錢出資，可知被告名下帳戶金錢來源，亦應包含兩造共同營業收入，是被告雖以其個人帳戶繳納玉山銀行貸款債務，然無法排除此等款項屬兩造共同營業收入。又臺灣銀行之貸款利息自102年7月起至106年9月止，均由奇錩百貨店之營收繳付乙情，亦為兩造所不爭執，堪認兩造就系爭房地之買賣價金均有出資，是被告辯稱系爭房地係由伊1人出資購

買等語，即難採認。雖被告分別於98年3月2日、98年4月7日給付出賣人王婕蓁簽約款50萬元及完稅款30萬元，另於103年12月19日償還臺灣銀行貸款本金45,000元等情，為原告所不爭執，足認系爭房地買賣價金之頭期款80萬元及部分貸款本金，乃由被告支出。惟夫妻間共同買賣及借名登記行為，基於配偶親密關係，多數未明確約定或計算資金分攤細節，且依我國社會常情，一般人於婚後多與配偶同居共財，對本身及配偶之財產無明顯區分。是縱然被告就系爭房地買賣價金之出資金額較多，惟夫妻於共同生活期間，基於借貸、贈與或其他共同生活考量，而由一方支出較高額金錢，此乃其等間內部債務分攤問題，與買賣標的所有權歸屬，無必然關連。

(六)又被告抗辯系爭房地為被告單獨所有，固據提出原告書寫之信紙翻拍照片2 幀（見本院卷一第298、299頁）為憑。且經證人謝耀陞到庭證稱：該紙條為原告所書寫，當時被告欲離婚，原告不願意，因而發生爭吵。伊有聽到原告說要跟被告承租房屋，但不清楚租金數額及詳細狀況。伊有聽到兩造為房子屬何人所有發生爭吵，但不記得詳細內容等語（見本院卷二第50頁背面、第51頁）。然細譯上開信紙所載：「(1)房子出租給我，租金多少？至少你有另一筆收入！建議考慮一下，妳跟妳媽共同持有，應該會單純處理些！(2)頭期款是妳們出的，名字也是妳的！如果你不滿意，再說吧！(3)是登記妳的名字，就是妳的！房子也是便宜時我看上的吧！不穩賺嗎？.....(5)..... 我們早就該各自做各自的了，只是這情況來的太晚些。當時孩子真的太小，我不想讓他們像我這樣。(6)已經查過這裡的公告地價、房價。只會升，不會跌。..... 你單獨持有，還不滿意嗎？」等內容，可認原告斯時應係欲與被告離異，而提出將系爭房地改由被告單獨持有，並由原告支出租金繼續使用之提議，否則原告何以載稱「妳跟妳媽共同持有，應該會單純處理些」等語，是僅憑上開事證，尚不足認定系爭房地為被告單獨所有。至被

告辯稱自購得系爭房地後，均由伊自行保管所有權狀，繳納房屋稅及地價稅乙節。然兩造前為夫妻關係，且斯時感情尚未生變，基於夫妻間信任關係，由原告持有所有權狀，並以兩造共同收入繳納相關稅金，核與夫妻間家務分擔處理之常情無違。

(七)綜上，被告基於共同持有之意思，而購入系爭房地，且由後續兩造共同管理、使用、處分系爭房地，兩造均繳納部分房屋貸款，及兩造協議各負擔2分之1房貸債務等客觀行為，可知兩造均認定系爭房地係共同持有，而合意僅以被告為登記名義人辦理登記，是以，兩造間就系爭房地存有借名登記關係，堪以認定。從而，原告於借名關係終止後，本於所有權人地位及不當得利法律關係，請求被告返還系爭房地應有部分2分之1，即屬有據。

六、綜上所述，本件原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記關係，應堪採信，是其於借名契約終止後，依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，請求被告移轉登記系爭房地應有部分2分之1，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　24　　日

民事第三庭　　法　官　鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　108　　年　　1　　月　　28　　日

書記官　林婷儀

附表：

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市		○段名	地號		
1	彰化縣員林市		○○○段	129	73	2分之1
編號	建號	建物門牌	基地坐落	主要用途、主要建材及層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
2	彰化縣員林市黎明段138建號	彰化縣員林市光明街116號	彰化縣員林市黎明段129地號	4層樓鋼筋混泥土住家用	總面積（4層樓加計騎樓：272.79	2分之1
				附屬建物為鋼筋混泥土之陽臺	附屬建物：21.8	