

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第518號

原告

即反訴被告 甘薇

訴訟代理人 吳奕麟律師

被告

即反訴原告 甘迪

訴訟代理人 蕭宇廷律師

上列當事人間終止借名登記事件，於民國114年9月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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、本訴部分：

一、原告主張：坐落嘉義市○村段000地號土地，應有部分20000分之2000，及其上同段705建號建物，應有部分全部（含共有部分：嘉義市○村段000○號，136.31平方公尺，權利範圍10分之1，下稱系爭房地），原為訴外人吳廣文所有。嗣於民國75年間，吳廣文當時在美國因需用錢，遂委託兩造之父親甘石麟全權處理出售系爭房地事宜，原告遂向甘石麟表示有意願購買，經商議後，買賣條件為原告應給付吳廣文新台幣（下同）258,199元及代償吳廣文就系爭房地所擔保本金最高限額57萬元之債務。當時被告欲移民美國深怕資力不足，遂請求原告將系爭房地權利範圍2分之1借名登記於被告名下，嗣經原告同意後，於75年6月20日由甘石麟代理兩造以共同買受人名義與吳廣文簽訂買賣契約，並於同年7月22日辦理所有權移轉登記。同年7月21日原告給付吳廣文258,199元，同年12月29日原告向土地銀行辦理勞工購屋貸款，原

01 告取得勞工購屋貸款後於76年1月間為吳廣文一次性清償前
02 開本金最高限額57萬元之債務，原告買受系爭房地後為確保
03 自身權利而保管被告之權狀，且被告在美國生活為恐原告在
04 台灣如有急需用錢而處理系爭房地之情形，並簽署授權書以
05 便原告得隨時出售系爭房地，原告並於91年1月7日將勞工購
06 屋貸款全數清償完畢，且多年來均自行使用或出租系爭房
07 地，並繳納系爭房地之稅賦，近日原告考量雙方年事已高，
08 為免後繼徒生爭端，遂請求被告返還借名登記物，竟遭被告
09 無故拒絕，爰以起訴狀繕本之送達為終止與被告間之借名登
10 記契約之意思表示，並依借名登記契約終止後之返還請求權
11 及民法第179條之規定，請求被告返還原告就系爭房地之應
12 有部分，並聲明：(一)被告應將坐落嘉義市○村段000地號土
13 地，應有部分20000分之1000，及其上嘉義市○村段000○號
14 建物，應有部分2分之1（含共有部分：嘉義市○村段000○
15 號，136.31平方公尺，權利範圍10分之1），移轉登記予原
16 告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：吳廣文為被告夫婿，被告與吳廣文結婚前係以觀
18 光簽證赴美，並非法居留美國，後吳廣文依親取得美國公民
19 身分後，被告再與吳廣文於美國結婚取得合法居留身分，原
20 告所稱被告欲移民美國而要求原告將系爭房地權利範圍2分
21 之1借名登記於被告名下，全為子虛烏有臨訟編纂。且衡諸
22 常情，申請移民主要看重申請人於被移民國境內之資產，於
23 母國之資產反而不利於移民，原告所述與常情不符。原告從
24 未支付吳廣文任何買賣價金，更未簽署任何買賣契約，且系
25 爭房地之實際擔保債權僅剩50萬元，原告所述擔保債權為57
26 萬元並非事實。系爭房地係於預售階段即以130萬元所購
27 買，並於73年5月21日為第一次所有權登記，系爭房地之價
28 值顯高於原告已給付與吳廣文之價額，且吳廣文75年7月21
29 日時已不在台灣，如何得收受該款項，均為可議。因被告旅
30 居美國鞭長莫及，遂委由原告代為處理系爭房地清償貸款、
31 納稅及保管權狀等事務，亦出具授權書予原告，將系爭房地

01 所收租金留用父母親生活費。而系爭房地無論係原告自住或
02 出租，均係由原告使用收益，故由原告負擔貸款顯屬合理，
03 兩造間並無出名之約定，系爭房地實為被告所有。並聲明：
04 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
05 假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)系爭房地原為吳廣文所有，於75年7月22日因買賣關係將土
08 地應有部分20000分之1000及房屋應有部分2分之1各移轉登
09 記2分之1於原告及被告名下，有土地登記謄本、建築改良物
10 登記簿、土地所有權狀、建築改良物所有權狀（本院卷第1
11 3、17至24、53至55、65至67、103、111至121、139至141
12 頁），為兩造所不爭執，堪信為真實。

13 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。另民事訴訟如係由原告
15 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
16 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令
17 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
18 （最高法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。又所謂
19 借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出
20 名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
21 義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者
22 間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。
23 又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記
24 者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院106年度
25 台上字第1157號判決意旨參照）。原告主張其向吳廣文購買
26 系爭房地後，因被告欲移民美國深怕資金不足，而央求將系
27 爭房地權利範圍2分之1借名登記於被告名下，故將系爭房地
28 所有權權利範圍2分之1各移轉登記於其及被告名下等情，為
29 被告所否認，並以前詞置辯，故應由原告就與被告間存有上
30 開借名登記之事實負舉證責任。

31 (三)經查，原告主張吳廣文當時在美國因需用錢，遂委託兩造之

01 父親甘石麟全權處理出售系爭房地事宜，原告遂向甘石麟表
02 示有意願購買，經商議後，買賣條件為原告應給付吳廣文新
03 台幣（下同）258,199元及代償吳廣文就系爭房地所擔保本
04 金最高限額57萬元之債務等情，並提出吳廣文於75年1月所
05 簽署之授權書（本院卷第9頁），依授權書內容可知吳廣文
06 授權甘石麟全權處理出售吳廣文所有坐落於嘉義市○路○段
07 000號、戶籍地嘉義市○村里00鄰○○街000巷00弄00號房屋
08 一棟之一切事務，此為被告所不爭執，然證人吳廣文到庭作
09 證稱：當初出售系爭房地的錢要給甘迪，因為與甘迪離婚，
10 當初離婚協議要賠償給她錢，系爭房地上有貸款，如果過戶
11 給她，變成她要付房貸，想說把房地賣掉處理好再把錢給她
12 就好，但是後來甘迪想要保留房子，就借用甘薇的名字來辦
13 理勞工貸款，甘迪說要保留，我就支持她的想法，沒有跟甘
14 石麟說這件事，但甘迪有跟甘石麟說，我當時把資料留在嘉
15 義，甘迪、甘石麟跟甘薇住在一起，有授權他們可以將資料
16 拿去辦理過戶，我沒有從甘薇那邊拿到房地的錢，也沒有就
17 房地出售的事跟甘薇溝通過，只有跟甘迪討論過，是尊重甘
18 迪的決定，不是甘石麟決定的，我是授權甘石麟辦理處理這
19 個事情，沒有把所有權權利給甘石麟，後續其實是甘迪處理
20 所有的事情，甘石麟已經沒有出售買賣實益了，因為甘迪決
21 定要保留房地，所以沒有買賣的必要了等語（本院卷第203
22 至207、211至212頁），可見吳廣文就系爭房地之出售事
23 宜，雖有授權甘石麟處理，但最後所有權移轉事項是以甘迪
24 意思為主，是礙難僅以上開授權書即認定原告與吳廣文間存
25 有買賣系爭房地之事實。

26 (四)又原告就其與吳廣文間就系爭房地存有買賣關係之事實，並
27 未提出相關買賣契約書為證，就購買價金部分，原告主張係
28 給付258,199元及代償系爭房地所擔保本金最高限額57萬元
29 之債務，並提出於75年7月21日存入258,199元之存摺匯款明
30 細表及手寫有「吳廣文」之中國信託信託資金憑證封面（本
31 院卷第127、179頁）及申請貸款50萬元之七十五年輔助勞工

01 建構住宅貸款借據、土地銀行嘉義分行利息收據影本（本院
02 卷第129至137頁），然此匯款明細為證人吳廣文否認，並證
03 稱：我沒有印象，我沒有在臺灣開中國信託的帳戶，那個字
04 不是我寫的等語（本院卷第205頁），至證人即兩造之胞兄
05 甘台到庭作證時，提出父親甘石麟遺物中存有委託人為吳廣
06 文之中國信託信託資金憑證存簿（本院卷第273至278頁），
07 存簿內頁載有信託人吳廣文、受託人中國信託投資公司、發
08 摺單位為嘉義分公司，有權人簽章欄則蓋有襄理許聯芳之印
09 文，存簿明細固核與原告上開所提出之存簿明細表內容相
10 符，惟經證人吳廣文否認為其所有，經本院函詢該銀行有關
11 此帳戶相關資料，該銀行則函覆表示因逾越保存期限已無從
12 查詢該帳戶相關資訊，又該銀行人資系統查無許聯芳資料，
13 有中國信託商業銀行股份有限公司114年2月3日中信銀字第1
14 14224839128549號函在卷可查（本院卷第313頁）。此外，
15 證人甘台亦證稱不知悉父親何以持有該物（本院卷第235
16 頁），是此文書之真正既為被告否認，原告復未舉證證明該
17 帳戶及匯款明細為真正，自難認定原告有給付買賣系爭房地
18 價金258,199元給吳廣文。

19 (五)另參諸證人吳廣文證稱系爭房地當時購買價值為新臺幣130
20 萬元（本院卷第209頁），參以證人甘台到庭證稱：週末返
21 鄉探親時，聽母親說甘迪配偶依親去美國，甘迪也想要去，
22 就要甘薇以1百萬元承接系爭房地，我是講甘薇工作了十幾
23 年，你是要一次把她的存款淘空嗎？我覺得1百萬高於市
24 價，當時我是不支持的，當初父親要我承接系爭房地，但我
25 沒有能力承接，他們就說要讓甘薇接等語（本院卷第227、2
26 31頁），可見當初系爭房地欲以1百萬元出售給原告，此與
27 原告所述其向吳廣文購買價金總價為758,199元（計算式：2
28 58,199元+50萬元=758,199元）尚有出入，就系爭房地過
29 戶登記乙事，證人甘台僅為事後始聽聞得知，並未參與討
30 論，且當時被告不在臺灣，係原告告知為讓被告簽證較為順
31 利，等被告辦理好後就會將名字改過來給原告乙節，亦為證

01 人甘台證述明確（本院卷第228頁），是證人甘台就上開有
02 利於原告之證述部分，僅片面聽聞原告所述，並非親身見
03 聞，礙難僅憑證人甘台此部分之證詞，採信原告之主張。

04 (六)至證人甘台所提出兩造間之書信內容（本院卷第245至247
05 頁）部分，僅為被告表述系爭房屋購買、裝潢始末、費用，
06 與家人間相處點滴，礙難認定為兩造間就系爭房地有借名登
07 記之約定，附此敘明。

08 (七)綜上，原告主張系爭房地係向吳廣文購買後，將權利範圍2
09 分之1登記給被告係因兩造間之借名登記約定，於終止借名
10 登記契約後，得請求被告返還系爭房地權利範圍2分之1與原
11 告云云，即乏依據，無從准許。

12 四、綜上所述，原告依借名登記關係終止後之所有物返還請求
13 權，請求被告將系爭房地權利範圍2分之1移轉登記予原告，
14 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
15 即失所附麗，應併駁回，併此敘明。

16 五、本件訴訟事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
17 據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論
18 述，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 貳、反訴部分：

21 一、反訴原告主張：吳廣文以依親事由前往美國而與反訴原告辦
22 理離婚，故對反訴原告有所虧欠而約定將系爭房地出售之價
23 金，全數贈與反訴原告，嗣反訴原告母親甘潘桂香表示欲將
24 系爭房地保留不出售，吳廣文遂提議將系爭房地過戶與反訴
25 原告，然彼時系爭房地尚有貸款，因反訴原告為家庭主婦並
26 無收入，需借用反訴被告勞工身分而辦理內政部主辦勞工建
27 購貸款之資格，遂央請反訴被告借名登記系爭房地權利範圍
28 2分之1以利貸款，申辦貸款過程均為反訴原告所辦理。今反
29 訴原告以本書狀向反訴被告為終止借名登記契約之意思表
30 示，並類推適用委任關係終止後之返還請求權及民法第179
31 條之規定，請求反訴被告返還系爭房地權利範圍2分之1。並

01 聲明：(一)反訴被告應將坐落嘉義市○村段000地號土地，應
02 有部分20000分之1000，及其上嘉義市○村段000○號建物，
03 應有部分2分之1（含共有部分：嘉義市○村段000○號，13
04 6.31平方公尺，權利範圍10分之1），移轉登記予反訴原告。
05 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、反訴被告答辯：反訴被告確實有給付吳廣文價金、清償吳廣
07 文之合庫貸款及繳納土地銀行勞工購屋貸款，已如本訴主張
08 所述，且如吳廣文係欲將系爭房地過戶給被告，僅需直接將
09 系爭房地贈與被告即可，就吳廣文之貸款部分，吳廣文亦可
10 自行處理，與原告是否申請勞工購屋貸款全無關聯。縱依反
11 訴原告所述，邏輯上亦應是吳廣文先將系爭房地全部登記給
12 反訴原告，後因反訴原告希望轉貸才需要再辦理過戶登記與
13 反訴被告，然依本件過戶登記卻是直接以買賣為原因登記兩
14 造權利範圍各2分之1，顯見反訴原告所辯並非事實。況系爭
15 房地於75年7月22日已辦理所有權移轉登記，而反訴被告之
16 勞工購屋貸款卻是在75年12月29日才申請，與過戶時間有近
17 半年之間隔，且申請勞工購屋貸款亦須經銀行審查資格及貸
18 款金額，核貸與否非可預料，反訴原告辯稱此為借名登記之
19 原因更屬無稽。反訴被告自75年7月份買受系爭房地後即自
20 行使用，直至107年才將系爭房地出租，權狀均由反訴被告
21 保管，倘反訴被告為借名人，相關憑證應由反訴原告自行保
22 管。另觀離婚協議書第二條可見吳廣文與反訴原告係約定要
23 將坐落下路頭段506號房屋出售所得贈與反訴原告，並非約
24 定將房屋贈與反訴原告，且吳廣文嗣後將房屋出售與反訴被
25 告後所取得價金，即可履行約定將該價金贈與反訴原告，該
26 離婚協議書足證反訴被告所述為真實，並聲明：(一)反訴原告
27 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
28 行。

29 三、得心證之理由

30 (一)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
31 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為

01 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
02 係，性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止
03 規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類
04 推適用民法有關委任之規定。惟其究屬於非典型契約之一
05 種，故仍須雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登
06 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
07 登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院
08 100年度台上字第1972號民事判決意旨參照）。是原告主張
09 借名關係存在或主張契約承擔對他方生效者，應就借名契約
10 確已成立之事實，或就有契約承擔行為暨該承擔行為業經他
11 方承認之事實負舉證責任（最高法院89年度台上字第914號
12 判決意旨參照），若其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即
13 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
14 求。反訴原告主張其與反訴被告間就系爭房地存有借名登記
15 法律關係，惟為反訴被告所否認，揆諸上揭說明，自應由反
16 訴原告就借名登記法律關係存在之事實負舉證責任。

17 (二)經查，反訴原告固提出認證書、離婚協議書為證，依離婚協
18 議書內容第2條：「男方願將坐落於下路頭段506號房屋出售
19 所得贈與女方」（本院卷第99頁），係約明吳廣文願將「系
20 爭房屋」出售後所得贈與反訴原告，而非協議將出售「系爭
21 房屋及土地」之所得贈與給反訴原告，且此協議書時間為74
22 年12月27日，而吳廣文事後於75年1月授權與甘石麟出售系
23 爭房地之授權書（本院卷第9頁）上，記載授權事項並未提
24 及出售系爭房地之價金欲交給反訴原告，則吳廣文欲贈與給
25 反訴原告之範圍，尚非無疑。縱證人吳廣文確有將系爭房地
26 全數贈與給反訴原告，然系爭土地上尚有抵押債權50萬元，
27 此為反訴被告以申請勞工貸款50萬元作為清償，有反訴被告
28 提出之七十五年輔助勞工建構住宅貸款借據影本（本院卷第
29 129頁）及放款利息收據（本院卷第131至137頁），顯見反
30 訴被告確有出資清償系爭房地之債務，此外，系爭房地多年
31 來均由反訴被告使用、出租收益，有房屋租賃契約書（本院

01 卷第27至33頁)在卷可佐,若兩造間存有系爭房地權利範圍
02 2分之1借名登記之合意,則反訴被告何以願意貸款清償系爭
03 房地之債務,且多年來使用系爭房地之全部而非僅2分之1範
04 圍,此外,反訴原告並未提出證據證明其與反訴被告間就系
05 爭房地權利範圍2分之1部分存有借名登記之之事實。是反訴
06 原告主張以反訴狀為終止借名登記契約之意思表示,得請求
07 移轉登記系爭房地權利範圍2分之1給反訴原告云云,即乏依
08 據,無從准許。

09 四、綜上所述,反訴原告依借名登記關係終止後之所有物返還請
10 求權及民法第179條規定,請求反訴被告將系爭房地權利範
11 圍2分之1移轉登記給原告,為無理由,應予駁回。原告之訴
12 既經駁回,其假執行之聲請即失所附麗,應併駁回,併此敘
13 明。

14 五、本件反訴判決基礎之事證已臻明確,兩造其餘之攻擊防禦方
15 法及所舉證據,經審酌後核與判決結果不生影響,爰不一一
16 論列,附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

19 嘉義簡易庭 法官 黃美綾

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴,須於判決送達後20日內向本庭(嘉義市○○路
22 000○○號)提出上訴狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。如
23 委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

25 書記官 周瑞楠