臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第12號

上　訴　人　高惠貞
訴訟代理人　湯文章律師
上　訴　人　許照子
訴訟代理人　黃子寧律師
被 上訴 人　高惠容
訴訟代理人　吳明益律師

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年12月2日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第306號第一審判決提起上訴，本院於112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，關於本訴部分，由上訴人高惠貞負擔；關於主參加訴訟部分，由上訴人許照子負擔。

事實及理由

一、被上訴人（即本訴訟原告）主張：伊為上訴人高惠貞（即本訴訟被告、主參加訴訟被告，下稱高惠貞）之胞妹，上訴人許照子（即主參加訴訟原告，下稱許照子）之女，伊父親高炎海於民國87年間，出資興建花蓮縣○○市○○街00號建物（下稱系爭建物），於興建之初即將各樓層分配予各子女及其與許照子居住，並以許照子、高俊榮（長子）、高榮越(次子，原名「高俊雄」）、高惠貞(長女)、被上訴人(次女，原名「高子荏」)依序為系爭建物1至5樓之原始起造人，完工後並辦妥建物第一次登記，被上訴人已原始取得系爭大樓5樓(下稱系爭房屋)之所有權。伊因在北部工作，將系爭房屋暫給父母居住使用，回來暫居系爭大樓「頂樓加蓋」(即5樓頂)。嗣因伊積欠債務，於94年間將系爭房屋借名登記在之大嫂郭碧珠名下，嗣郭碧珠於98年間將系爭房屋登記返還予被上訴人，其後被上訴人於100年5月5日復因財務問題，將系爭房屋借名登記於高惠貞名下。伊為保權利，

業於110年7月26日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）予高惠貞，表明終止借名登記關係，並請求高惠貞將系爭房屋之所有權移轉登記為伊所有，惟為高惠貞所拒。為此，爰依借名登記及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。

二、高惠貞則以：系爭房屋為許照子於87年間因原始起造而取得所有權。伊與被上訴人間並無借名登記關係，當時被上訴人因積欠債務，恐系爭房屋遭第三人強制執行，使實際所有權人許照子權益受損，伊受許照子所託擔任系爭房屋之登記名義人，被上訴人僭越許照子真正所有權人地位，稱其為系爭房屋所有權人，而與伊有借名登記關係，實無足取等語資為抗辯。

三、許照子以被上訴人及高惠貞為共同被告，提起主參加訴訟，主張：系爭建物為伊於87年間，靠標會、貸款、收租及積蓄，出資興建並原始取得所有權，當時基於稅捐、理財等考量，分別借用兒女名義登記為各樓層所有權人。系爭房屋於87年9月5日辦理建物第一次登記，並以被上訴人為登記名義人，後因被上訴人負債等問題，伊才將系爭房屋於94年先過戶到郭碧珠名下，再於98年回復到被上訴人名下，100年再過戶到高惠貞名下，過程及相關契稅皆由伊決定、主導並支付，也保留相關買賣、移轉所有權等資料。爰以主參加訴訟狀繕本之送達作為終止伊與高惠貞及被上訴人間借名登記之意思表示，依民法第541條第2項、第179條、第767條第1項前段等規定，擇一命高惠貞將系爭房屋所有權移轉登記與伊所有。

四、原審就本訴訟為被上訴人勝訴之判決，即判命高惠貞應將系爭房屋之所有權移轉登記予被上訴人所有，且就主參加訴訟為許照子敗訴之判決。高惠貞提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。許照子提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡高惠貞應將系爭房屋之所有權移轉登記為許照子所有。被上訴人答辯聲明均為：上訴駁回。

五、不爭執事項（見本院卷第159、193頁）：

㈠高炎海與許照子為夫妻，生有高俊榮、高惠貞、高榮越、被上訴人等4名子女。

㈡系爭建物之建築執照案號為花蓮縣政府86花建執字第115號（下稱系爭建造執照），原始起造的樓層為5層，系爭建造執照起造人欄載明為「許照子等5人」，即分別為許照子、高俊榮、高榮越、高惠貞、被上訴人。

㈢系爭建物為5層樓建築，有頂樓加蓋，於87年3月4日辦理建物第一次登記，1樓登記於許照子名下、2至5樓分別登記在高俊榮、高俊雄(原名高榮越)、高惠貞、被上訴人（原名高子荏）名下。系爭建物所坐落之系爭土地，為許照子於63年9月9日以買賣為登記原因登記為其單獨所有，迄至107年8月20日、107年11月1日及110年8月3日，始分別以贈與為登記原因移轉登記應有部分各1/5予高俊榮、高榮越及高惠貞，許照子之應有部分則降為2/5。嗣許照子於107年11月1日將系爭建物1樓，以贈與為登記原因，移轉所有權登記與高榮越。另系爭房屋目前為許照子與高炎海居住，頂樓加蓋部分則由被上訴人居住。

㈣被上訴人因財務問題，於94年4月28日將系爭房屋以買賣為登記原因移轉登記予大嫂郭碧珠，後郭碧珠於98年9月3日以買賣為登記原因復登記予被上訴人；其後被上訴人再於100年5月5日以買賣為登記原因，移轉登記予高惠貞。

㈤系爭房屋於109年4月15日為系爭預告登記，預告登記請求權人為被上訴人，義務人為高惠貞，內容：土地法79條之1第1項第1款規定未辦妥所有權移轉登記予預告登記請求權人之前，不得移轉予第三人。限制範圍：全部。

㈥被上訴人於110年7月26日寄發系爭存證信函告予高惠貞，表明終止借名登記關係，請求高惠貞盡速將系爭房屋之所有權移轉登記為被上訴人所有。

㈦許照子自100年11月24日至105年5月20日止，為鉉錦旺（原審誤載為鉉景旺）企業有限公司負責人。

㈧許照子現仍持有系爭建物興建時之工程契約書、包商估價

單、94年及98年土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、契約條款書、地政規費徵收聯單、100年土地登記申請書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、契稅繳款書、贈與稅免稅證明書及被上訴人辦理系爭房屋第一次登記所提供之「高子荏」印鑑證明。

㈨原審卷一第457至460頁為被上訴人與許照子間於109年4月13日之對話錄音譯文（其內容除許照子訴訟代理人有如原審卷二第39至41頁之部分不同意見外，其餘對話內容均與此譯文相符）。而該次對話中高惠貞與許照子間「未曾」提及「借名登記」之事。

㈩高惠貞、被上訴人及許照子110年6月29日之對話中，均未曾提及「借名登記」之事。而該次對話錄音譯文第12:55秒至13:40秒之內容如下：

> 高惠容：媽，我銀行都還清了，你要看證明，銀行都寄給我了，啊，清償證明。
> 許照子：啊我告訴你，你怎麼還的？二樓幫你還的，對不對。（註：二樓指長子高俊榮）
> 高惠容：不是二樓幫我還的。
> 許照子：我如果沒有猜錯是二樓幫你還的。
> 高惠容：我告訴你○○○不能賺錢嗎?
> 許照子：我跟你講啦，這厝是我起的啦（台語）
> 高惠容：你蓋的沒有錯，你要知喔，你生四個囝仔，一人一層。（台語）
> 許照子：ㄏㄟ，一人一層，ㄏㄟ、ㄏㄟ。（台語）
> 高惠容：我那層我錢還完了，我要將它過戶回來，我還有一個孩子.....如果我們發生什麼事情，我兒子有保障....。
> ....(兩造三人交雜爭執)...
> 許照子：那你們為什麼不結婚。
> 高惠容：你們扯太遠了，東西是我的，我要把我的東西拿回來。

許照子：媽媽怕那個東西不見了，就這麼簡單。

六、得心證之理由：

㈠借名登記法律見解分析：

1.何謂「借名登記」：

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（最高法院111年度台上字第1163號、101年度台上字第1661號判決意旨參照）。亦即所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義務（最高法院104年度台上字第1570號判決意旨參照）。

2.借名登記契約的成立：

借名登記契約雖屬「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107年度台上字第2070號判決意旨參照）。意思表示是否合致，所探求者為客觀上得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之（最高法院112年度台上字第186號判決意旨參照）。

3.借名登記契約之性質：

借名登記契約，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（最高法院111年度台上字第171號判決意旨參照）。

4.借名登記之舉證責任分配：

不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記

者，應就該借名關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第2901號判決意旨參照）。亦即主張有借名委任關係存在事實之當事人，須就此項利己事實為證明（最高法院109年度台上字第3102號判決意旨參照）。換言之，又不動產為登記名義人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任（最高法院110年度台上字第511號判決意旨參照）。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。「上訴人主張兩造就系爭房地有借名登記契約，既為被上訴人所否認，其應就借名登記契約存在之事實負舉證責任，若其先不能舉證使法院得到確實如此之心證，則被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回上訴人請求。」（最高法院104年度台上字第228號裁定意旨參照）。

5.查許照子既主張系爭建物為伊於87年間，靠標會、貸款、收租及積蓄，出資興建並原始取得所有權，當時基於稅捐、理財等考量，分別借用兒女名義登記為各樓層所有權人，揆諸前開說明，首應證明其為系爭建物及房屋之所有權人，其次應證明其係分別與高惠貞、被上訴人、高俊榮及高榮越意思表示合致，成立借名登記契約，現仍為實際所有權人。

㈡許照子未能證明其自87年起迄今，為系爭房屋之實際所有權人：

1.未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人：

按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權

利而獨立取得房屋所有權而言（最高法院107年度台上字第1437判決意旨參照）。因自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有權（最高法院98年度台上字第2167號判決意旨參照）。又土地登記規則第四章第二節規範建物所有權第一次登記，又稱保存登記。未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院111年度台上字第1200號、107年度台上字第1881號、96年度台上字第2772號判決意旨參照）。

2.系爭建物係由高炎海出資興建而原始取得所有權：

⑴高惠貞及被上訴人對於系爭建物，出資建築人資金來源為高炎海，並不爭執（見本院卷第151頁）。證人高俊榮即高炎海之長子於原審審理中亦證稱：系爭建物2樓我沒有出資，因為系爭建物整棟樓房，是我爸爸出錢興建。當時高炎海是做生意，也有掌管大權，許照子沒有參與公司的事情及財務。家裡要用錢，高炎海會把錢交給許照子。系爭土地及建物買賣的錢都是高炎海出的。除了高炎海交付的金錢外，許照子沒有其他經濟來源，但有其他4棟不動產的租金，其他4棟房子，是高炎海做生意之後慢慢買的房子，是在系爭建物興建前所購買（見原審卷一第391、394、396頁），核與被上訴人及高惠貞主張相符。證人高榮越即高炎海之次子，於原審中證稱：高炎海於87年之前，從商，做食品批發，許照子是家管，家中事情都是許照子照料，高炎海沒有管家裡的事情。家族企業有3個名字，大進行、廣隆進、鈦錦旺，許照子是鈦錦旺的負責人等語（見原審卷一第401、402頁）。則高炎海既經商事業有成，許照子僅為家管，鈦錦旺乃是100年11月24日始設立（見原審卷一第561頁），系爭建物為高炎海所出資興建，復與經驗法則無違。

⑵許照子雖主張系爭建物乃是以標會、辦理貸款，加上積蓄籌資興建云云。然並未就資金來源實際出自於伊乙節舉證以實其說。且就系爭建物是何人出資興建乙節，證人高榮越亦僅證稱：家裡都是許照子理財，錢的部分我不清楚，高炎海不

管家裡的事情，工地監工，建商拿錢都是找許照子等語（見原審卷一第402頁）。證人高榮越既不清楚系爭建物何人出資興建，復難以為許照子有利之認定。證人高俊榮於原審審理中則證稱：高炎海於87年之前，是從事食品經銷，我母親許照子於87年前沒有工作，是家庭主婦，我母親娘家是從事醬油，出嫁後就沒有在持續幫娘家做事了等語（見原審卷一第391頁），足徵許照子並無工作收入。而證人高榮越雖證稱：許照子有收房租，也有標會，總共有10幾個會，許照子說外公、外婆會拿錢給許照子，當時高炎海白手起家也是靠許照子娘家幫忙等語（見原審卷一第402頁），或可證許照子有房租及標會之收入，然並未舉證證明興建系爭建物之資金，即來自前開收入，參以興建房屋耗資甚鉅，為社會通念，依許照子當時收租、標會及積蓄，是否足以支應興建房屋費用，亦非無疑。

3.又許照子雖提出系爭房屋的房屋稅捐繳納證明（見原審卷一第131至165頁、第259頁）、系爭建造執照（見原審卷一第231頁）、系爭建物工程契約書、包商估價單（見原審卷一第471至489頁）為證，然查：

⑴原始取得所有權，所有權歸屬與建造執照所載起造人或納稅人名義並無必然之關係：

①主管機關核發建造執照或使用執照所載之起造人，僅為聲請核照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照或使用執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得所有權之人（最高法院111年度台上字第1200號判決意旨參照）。因建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬並無必然之關係。是建造執照所載之起造人，如非出資建築人，即非當然原始取得其建物之所有權。又建築物原始所有權，屬於原始建築人。倘申請建造執照之起造人，實際並非原始建築人，

不過由於其與原始建築人有以土地與房屋所有權互為移轉之約定，故使用其名義申請建造執照，則不得因而變更原始建築人原始取得所有權之情事，而認該申請建造執照名義上之起造人係為原始所有權人（最高法院101年度台上字第796號裁定意旨參照）。

②系爭建造執照上起造人欄雖記載「許照子等5人」，然建造執照之起造人，僅為聲請核照之人而已，非必為興建建物而原始取得所有權之人，已如前述，況依花蓮縣政府111年3月24日函所附86花建執字第115號起造人名冊（見原審卷一第369至372頁），許照子僅為系爭建物1樓之起造人，被上訴人則為5樓之起造人，更無從證明系爭建物為許照子出資興建。

⑵又許照子雖提出多張房屋稅繳納證明為證，然繳納房屋稅之收據，並非即為房屋所有權之證明，亦如前述，已無從遽認許照子於87年間已取得系爭建物之所有權。況證人高俊榮於原審審理中證稱：87年取得系爭建物2樓房屋所有權，於87年間由我本人開始繳交房屋稅等語（見原審卷一第392、397、398頁）。高榮越於原審審理中證稱：伊系爭建物4樓的房屋稅，107年6月以前都是家中開的公司繳，我107年6月30日被迫離職，房屋稅就由我繳等語（見原審卷一第401、402頁）。則系爭建物2樓、4樓房屋之房屋稅，亦非許照子所繳納，仍無從證明其為系爭建物之所有權人。

⑶至於系爭建物工程契約書、包商估價單，亦僅能說明系爭建物係由許照子出面與承包商華東營造股份有限公司訂立承攬契約，仍無法證明系爭建物係由許照子出資興建。

⑷綜上，系爭建物係由高炎海出資興建而原始取得所有權，許照子未能證明其自87年起迄今，為系爭房屋之實際所有權人。

㈢高炎海於87年間將系爭建物各層之所有權贈與其子女及妻子所有而為所有權第一次登記，由被上訴人取得系爭房屋之所有權：

1.被上訴人主張高炎海於87年與家人協議，而將系爭建物各層之所有權，分別贈其子女及妻子所有，而分別為所有權第一次登記（1樓登記於許照子名下、2至5樓分別登記在高俊榮、高惠貞、高俊雄、被上訴人名下）等情，業據證人高俊榮於原審審理中證稱：高炎海於87年把系爭建物送給我們4個兄弟姐妹及許照子，系爭建物第一次登記時，兄弟姐妹都沒有出資，是我爸爸分配給我們4個小孩跟媽媽。當時高炎海在場並做籤，許照子分到1樓，沒有抽籤，其他樓層由我們4個兄弟姐妹抽，我分到2樓，樓份是抽籤，我當時先抽到6樓，跟我妹妹換2樓。當時高炎海的用意是兄弟姐妹住同一棟樓，很公平的分，樓層很清楚。被上訴人當時年輕沒有住在花蓮，我父母就搬去5樓住，後來被上訴人搬來花蓮後，有小孩，所以就住在加蓋的6樓（見原審卷一第391、394、395頁）。證人高榮越於原審審理中亦證稱：我於87年3月4日取得系爭建物4樓房屋第一次登記之所有權人地位時，沒有實際出資。就如何決定樓層乙節，復稱：要分配，許照子要我們抽籤。我當時好像抽到3樓，有跟姐姐互換，換到4樓，我有住4樓，哥哥住2樓，3樓姐姐高惠貞居住，5樓一開始就是父母親居住。之所以兄弟姐妹各分一層來登記，是因為我們都成年了，我、哥哥、姐姐都成家了，我們之前還未分家，都是住中山路，系爭建物是拆掉重建等語（見原審卷一第400、401頁）。可知系爭建物出資興建之原始所有權人高炎海，於87年間以抽籤之方式，將各樓層分配給其4名子女及妻子，並以抽籤之結果（包含抽籤後之互換）為建物所有權第一次登記，登記後亦依分配結果，由高俊榮居住系爭建物2樓，高惠貞住3樓，高榮越住4樓，而因被上訴人斯時在外地工作，系爭房屋（5樓）則由高炎海、許照子夫婦居住迄今，被上訴人返回花蓮後，則住在頂樓加蓋（6樓），高炎海之子女，實際上均管理、使用所分配到之房屋，並非由許照子管理、使用、處分系爭建物，高炎海顯係將上揭財產預為分配，依分配之結果，分別將各該樓層贈與其子女及妻

子，而分別為所有權第一次登記，被上訴人即取得系爭房屋之所有權，許照子除取得系爭建物1樓房屋外，於87年間並未取得其他樓層房屋，其主張為系爭房屋之實際所有權人，並無理由。

2.參諸被上訴人與許照子間、兩造與許造子間於109年4月13日、110年6月29日之對話中，被上訴人均主張其為系爭房屋之所有權人，並主張高惠貞應將系爭房屋所有權返還登記予伊，就此，高惠貞與許照子均「未曾」提及系爭房屋為許照子借名登記予被上訴人名下，許照子始為系爭房屋之實際所有權人等情。且許照子在被上訴人表示：「你蓋的沒有錯，你要知喔，你生四個囝仔，一人一層（台語）」、「你們扯太遠了，東西是我的，我要把我的東西拿回來」等語時，非但未加以反駁，反而回應以：「ㄏㄟ，一人一層，ㄏㄟ、ㄏㄟ。」、「媽媽怕那個東西不見了，就這麼簡單。」等語，已如不爭執事項㈨、㈩所述，益證被上訴人主張於87年間系爭建物興建完畢辦理第一次登記時，已就各樓層分配其所有權歸屬，並由被上訴人取得系爭房屋所有權之情可採。

3.綜上所述，許照子既非系爭房屋之實際所有權人，其提起主參加訴訟，主張高惠貞應將系爭房屋所有權移轉登記為其所有，為無理由，應予駁回。

㈣被上訴人於100年5月5日以買賣為登記原因，將系爭房屋借名登記在高惠貞名下：

1.被上訴人因財務問題，於94年4月28日將系爭房屋以買賣為登記原因移轉登記予大嫂郭碧珠，後郭碧珠於98年9月3日以買賣為登記原因復登記予被上訴人；其後被上訴人再於100年5月5日以買賣為登記原因，移轉登記予高惠貞乙節，為當事人所不爭執（詳不爭執事項㈣）。被上訴人主張乃因財務問題，遂以買賣為登記原因，將系爭房屋借名登記在高惠貞名下。高惠貞並未主張系爭房屋為其所有，亦認當時因被上訴人在外積欠龐大債務，若未即時變更系爭房屋之登記名義人，系爭房屋恐遭第三人強制執行，而擔任系爭房屋之登記

名義人，亦未否認有借名登記法律關係。其雖辯稱乃是為避免使實際所有權人許照子權益受損，始擔任出名者，然系爭房屋所有權人為被上訴人，而非許照子等情，業經本院認定如前，高惠貞前開辯解，自無足採。

2.參以高惠貞曾依被上訴人之要求，於109年4月15日向花蓮地政事務辦理登記內容為：「（限制登記事項)109年4月15日花資登字第71060號，預告登記請求權人：高惠容，內容：土地法79條之1第1項第1款規定未辦妥所有權移轉登記予預告登記請求人之前，不得移轉予第三人，義務人：高惠貞，限制範圍：全部，109年4月15日登記。」之系爭預告登記，有建物登記第二類謄本、高惠貞與被上訴人間通訊軟體LINE對話紀錄可稽（見原審卷一第55至67頁），則倘系爭房屋並非被上訴人所有，高惠貞何有可能依被上訴人之請求，為系爭預告登記，足徵高惠貞與被上訴人間就系爭房屋確有借名登記關係。

㈤被上訴人本訴訟請求高惠貞將系爭房屋之所有權移轉登記為其所有，為有理由：

1.借名登記關係消滅後，借名人得請求返還借名登記財產：

按借名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質與委任關係類似，應類推適用委任關係終止、消滅之規定（最高法院107年度台上字第2330號判決意旨參照）。就終止借名登記契約而言，應類推適用民法第549條終止之規定，亦即當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。又依民法第263條準用同法第258條第1項及第94條規定，終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，其以對話為意思表示者，其意思表示以相對人了解時，發生效力（最高法院104年度台上字第2136號判決意旨參照）。且借名登記契約之借名人，須於借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財產（最高法院111年度台上字第870號判決意旨參照）。

2.查被上訴人業於110年7月26日寄發系爭存證信函告予高惠

貞，表明終止前開借名登記關係，請求高惠貞盡速將系爭房屋之所有權移轉登記為其所有等情，已如不爭執事項㈥所示。被上訴人終止借名登記之意思表示，自已發生效力，是高惠貞於借名登記關係終止後，已無繼續登記為系爭房屋所有權人之法律上原因，從而被上訴人本訴訟依終止借名登記及不當得利之法律關係，請求高惠貞將系爭房屋辦理返還移轉登記予伊，自屬有據，應予准許。

七、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

八、綜上所述，原審就高惠貞本訴訟部分、許照子主參加訴訟部分為敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭審判長法　官　張宏節

法　官　廖曉萍

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　林香君

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。