

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第7號

上訴人 呂軍叡

訴訟代理人 高啟霈律師

被上訴人 呂貴齡

法定代理人 呂慶齡

訴訟代理人 黃一峻律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國112年11月29日臺灣臺東地方法院112年度訴字第105號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

上訴人應將坐落臺東縣○○市○○段000○○00地號土地及同段0000建號建物所有權移轉登記予被上訴人。

上訴人應將上開不動產返還被上訴人。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第一、二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴，就原請求之事實及證據資料，於審理變更或追加之訴得加以利用，使先後兩請求在同一程序得加以解決，俾符訴訟經濟者而言（最高法院113年度台抗字第66號裁定意旨參照）。查：

(一)被上訴人起訴主張臺東縣○○市○○段000○○00地號土地及

01 同段0000建號建物（應有部分均為全部，門牌號碼為同縣市
02 ○○街000巷00號，下合稱A房地）為伊所有，上訴人趁伊無
03 意思或精神錯亂下擅將A房地以民國109年10月5日贈與為原
04 因（即本院卷一第177至180頁兩造簽立之贈與移轉《下稱系
05 爭移轉》契約書），及於同年月28日辦畢所有權移轉登記與
06 上訴人（下稱系爭登記），應均為無效，依民事訴訟法第24
07 7條第1項、民法第767條第1項中段規定，求為確認兩造間就
08 A房地所為系爭移轉債權行為及系爭登記物權行為均不存在，
09 命上訴人塗銷系爭登記並回復登記為被上訴人所有（下
10 稱原訴範圍）。另於本院追加民法第767條第1項前段、第17
11 9條規定，與原訴範圍併列為先位之訴，聲明如下開貳、一
12 前段所示。

13 (二)被上訴人另於本院審理時主張若認系爭移轉及登記有效，因
14 兩造就A房地成立借名登記契約，被上訴人已以訴狀送達合
15 法終止，類推適用民法第541條及第179條規定追加備位之
16 訴，聲明如下開貳、一後段所示。

17 (三)查被上訴人追加前後之訴，均係基於兩造間就A房地移轉登
18 記所生爭執，且本件證據資料均可於訴之追加前後使用，准
19 許追加應無害上訴人程序權保障且符合訴訟經濟，經核屬請
20 求之基礎事實同一，應為合法。

21 貳、實體方面：

22 一、被上訴人主張：上訴人趁伊無意思或精神錯亂下擅將伊所有
23 A房地辦理過戶，應屬無效。爰依民事訴訟法第247條第1
24 項、民法第767條第1項、第179條規定，先位之訴請求確認
25 兩造間就A房地所為系爭移轉債權行為及系爭登記物權行為
26 均不存在，及上訴人應塗銷系爭登記並回復登記為伊所有並
27 返還A房地，及自109年10月28日起至返還A房地之日止按月
28 給付不當得利新臺幣（下同）8,354元。若認伊上開意思表
29 示有效，因兩造間就A房地成立借名登記契約，伊已以民事
30 追加起訴暨答辯狀於113年5月7日送達上訴人終止該契約，
31 備位之訴依類推適用民法第541條、第179條規定請求上訴人

01 應將A房地所有權移轉登記予伊並返還A房地，及給付上開不
02 當得利金額。求為如上開請求之判決。

03 二、上訴人則以：被上訴人已同意將A房地贈與予伊並為系爭登
04 記，約定由伊負責照顧被上訴人終身，被上訴人法定代理人
05 及其兄弟姊妹亦知此情。兩造間就A房地非成立借名登記關
06 係等語，資為抗辯。

07 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，被上訴人並為
08 訴之追加，最終聲明如上開貳、一所示，上訴人就此聲明：
09 原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴及追加之訴均駁回。被
10 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

11 四、兩造不爭執事項（見本院卷三第92至93頁、第61頁，並為文
12 字之適當修正）：

13 (一)兩造為姑姪關係。A房地原為被上訴人所有，於109年10月28
14 日以贈與為原因移轉登記與上訴人名下（土地及建物登記謄
15 本記載原因發生日期為109年10月5日，即系爭移轉契約書所
16 載日期）。A房地於109年12月18日設定最高限額抵押權予呂
17 慶齡與呂慧鐘，擔保債權額為400萬元，債權額比例各為2分
18 之1（內容如本院卷一第51頁所示，下稱系爭抵押權）。系
19 爭登記及抵押權均委託蘇稔媛地政士辦理。

20 (二)被上訴人為40年6月出生，因103年間曾發生走失情形，診斷
21 為失智症，並於103年12月3日起入住臺東市柏林老人養護中
22 心（下稱系爭中心）迄今。

23 (三)被上訴人因罹患主要神經認知障礙症之病症，經原法院於11
24 2年2月13日以111年度監宣字第57號裁定（下稱系爭監宣裁
25 定）宣告為受監護宣告之人，被上訴人之胞姊呂慶齡為其監
26 護人。該裁定已於112年3月15日確定。

27 (四)被上訴人（未婚，無子女，父母均歿）之兄弟姊妹有呂貴月
28 （歿）、呂貴興、呂貴明（歿）、呂貴仁、呂美齡、呂英
29 齡、呂慶齡、呂陸齡、呂貴忠、呂愛齡、呂緞、呂幸龍
30 （歿）、呂慧鐘。上訴人為呂幸龍之子。

31 五、本院之判斷：

01 (一)被上訴人非於無意思或精神錯亂下簽立系爭移轉契約書及作
02 成系爭登記，該法律行為應屬有效：

03 1. 按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
04 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法第
05 75條定有明文。是未受監護宣告之成年人，其非無行為能力
06 人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無
07 意識或精神錯亂中所為時方屬無效。所謂無意識，係指全然
08 欠缺意思能力而不能為有效之意思表示而言。是未受監護宣
09 告之成年人，於行為時縱不具備正常之意思能力，然未達上
10 開全然欠缺意思能力之程度，仍難謂其意思表示係在無意識
11 中所為（最高法院110年度台上字第2574號判決意旨參
12 照）。所謂精神錯亂，指精神作用發生障礙，已達喪失自由
13 決定意思之程度。至於自由決定意思是否喪失，乃屬醫學上
14 精神病科之專門學問，非藉助具有特別知識經驗之精神專科
15 醫師予以診察鑑定，實難遽為論斷（最高法院109年度台上
16 字第2853號判決意旨參照）。

17 2. 經查，被上訴人固於103年間經診斷罹患失智症，並於112年
18 2月13日經系爭監宣裁定為受監護宣告之人，然其簽立系爭
19 契約書及作成系爭登記之時間為109年10月間（下稱系爭期
20 間），被上訴人依法並非無行為能力之人，其當時身心狀況
21 依於該期間前後曾經臺北榮民總醫院臺東分院、台東馬偕醫
22 院所為之身心障礙鑑定報告（見原審卷第25至43頁）顯示，
23 被上訴人曾分別於103年10月22日、104年11月30日、107年9
24 月30日、110年8月31日經鑑定第1類心智功能障礙程度為輕
25 度並領有身心障礙證明（見原審卷第45頁）。上開資料再經
26 本院函請台東馬偕醫院協助判斷被上訴人於系爭期間之身心
27 狀況，該院回覆：被上訴人患有輕度失智症併時間及地點定
28 向感混亂，近期記憶減退。依據病歷記載，被上訴人於109
29 年9月14日至本院神經科門診就診時，主訴抱怨有間歇性妄
30 想。依其病歷及就診資料無法判斷系爭期間被上訴人妄想症
31 是否發作，若未發作，應可理解贈與及登記之內容等語，有

01 該院113年5月3日馬院東醫乙字第1130005075號函暨病歷資
02 料、本院公務電話紀錄各1份在卷可參（見本院卷二第53至5
03 60頁、卷三第47頁），據此，應可推知被上訴人雖罹有輕度
04 失智症及間歇性妄想症，但系爭期間若妄想症未發作，應有
05 理解贈與及移轉登記法律意思及效果之能力。

06 3. 又辦理系爭登記之地政士蘇稔媛證述：109年10月5日下午我
07 有去系爭中心確認被上訴人有無贈與之意思，呂慶齡當時也
08 在場。我拿委託書給被上訴人看，問她是否知道A房地要贈
09 與給上訴人並同意這件事，她有看委託書內容，我也有稍微
10 解釋給她聽，因為這是房地合一稅最重要的部分。我請被上
11 訴人簽名，她當時坐在輪椅上，神智蠻清楚的，沒有很大反
12 應，她說她知道，就簽名了等語（見本院卷三第88頁、第91
13 頁）。再參酌卷附系爭登記之土地登記申請書暨系爭移轉契
14 約書上確實有被上訴人本人之簽名（見本院卷一第173至180
15 頁），且所附之被上訴人印鑑證明（見本院卷一第182頁）
16 經本院函詢核發機關臺東縣臺東戶政事務所當時申請情況，
17 該所以113年4月22日東臺東戶字第1130001490號函（見本院
18 卷一第139頁）回覆略以：受理時有確認被上訴人身分及意
19 識無誤後方據以核發印鑑證明等語，並提供有被上訴人簽名
20 之申請書1份供參（見本院卷一第141頁），上開事證足可徵
21 被上訴人於簽立系爭移轉契約書及作成系爭登記當時無妄想
22 症發作而可理解及知悉其意義及法律效果等情。是以，被上
23 訴人主張其於無意思或精神錯亂下簽立系爭移轉契約書及作
24 成系爭登記，即可不採。系爭移轉契約及系爭登記應屬有
25 效，堪予認定。

26 (二)被上訴人先位之訴無理由：

27 查被上訴人簽立系爭移轉契約書及作成系爭登記之法律行為
28 具意思表示及行為能力，應為有效，業如上述，故被上訴人
29 先位主張因上開法律行為無效而訴請確認兩造間就A房地所
30 為系爭移轉債權行為及系爭登記物權行為均不存在，並據此
31 依民法第767條第1項規定請求上訴人應塗銷系爭登記並回復

01 登記為被上訴人所有並返還A房地，及依民法第179條規定給
02 付上開不當得利金額，均無理由，不應准許。

03 (三)兩造間就本件A房地有借名登記契約關係，並非贈與：

04 1. 按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
05 方，他方允受之契約。民法第406條定有明文。又所謂借名
06 登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名
07 者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名
08 義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使
09 用、處分（最高法院111年度台上字第1087號判決意旨參
10 照）。

11 2. 兩造就A房地所有權移轉登記法律關係為贈與或借名登記互
12 有爭執，依A房地土地建物登記謄本、系爭登記之土地登記
13 申請書及系爭移轉契約書等資料（見本院卷一第173至185
14 頁）記載因「贈與」而移轉A房地所有權之內容，形式外觀
15 上雖以「贈與」辦理登記。然贈與契約係物之所有權人為將
16 物無償讓與他方之意思表示，他方允受，並於讓與物權行為
17 完成後，他方即終局保有該物所有權。除非贈與另有約定附
18 有負擔，受贈人未履行負擔時，贈與人可為撤銷贈與外，否
19 則受贈人日後並無返還之義務。查：

20 (1)就系爭登記原因及過程，據呂慶齡陳稱：被上訴人於103年
21 間生病入住系爭中心後，由我管理她所有之A房地，繳稅也
22 是我幫她繳，呂貴忠於105年間入住A房地並接管該屋，至10
23 9年4月間他中風住院，他和在美國的小妹呂慧鐘都說要找上
24 訴人代為管理，因為被上訴人如果發生意外，A房地繼承會
25 發生很大糾紛，呂慧鐘聯繫上訴人後，上訴人同意擔任保管
26 人，商談結果是A房地暫時登記到上訴人名下，過戶後所有
27 權狀要交由我保存。上訴人只是保管人，負責維修管理A房
28 地和祭拜祖先。過戶要繳的稅金21萬2,726元，呂慧鐘說上
29 訴人是暫時保管人，不能要上訴人付，所以這筆錢就從呂貴
30 忠帳戶領取支付，代書費是我付的。A房地過戶時，我擔憂
31 上訴人會擅自處理A房屋，我有提出登記的人要兩人，但上

01 訴人沒有同意，只好改成加辦系爭抵押權給我跟呂慧鐘。代
02 書有給我A房地所有權狀、呂慧鐘和我的抵押證明等語（見
03 本院卷三第78至84頁）。核與證人蘇稔媛證述：過戶前是呂
04 慶齡先來諮詢，我跟她解釋買賣與贈與的差別，因為房地合
05 一稅的問題。過一段時間後呂慶齡拿過戶文件來說決定要辦
06 理贈與。我記得呂慶齡有提到要將A房地過戶給兩個人的
07 事，但細節我沒有印象了。呂慶齡有提到他們兄弟姊妹很
08 多，包含美國的妹妹一起商量，覺得下一代中上訴人比較適
09 合，所以過戶給上訴人，但也擔心上訴人會變賣、亂搞，所
10 以要設定系爭抵押權。辦過戶及抵押權費用是呂慶齡交給我的，
11 登記後A房地所有權狀是交給呂慶齡，上訴人也有說可以
12 交給她。後來上訴人曾約我說要將A房地過戶回被上訴人名
13 下等語（見本院卷三第87至91頁）相符，並有系爭抵押權
14 設定事實可為印證。上訴人對此亦陳稱姑姑當初怕我會把A
15 房地賣掉，所以我願意抵押給呂慶齡及呂慧鐘作為保障，實
16 際上並無系爭抵押權謄本上所記載之債權債務關係存在（見
17 本院卷三第169頁），上訴人更曾以電腦繕打內容為「本人
18 呂軍叡為五姑（即被上訴人）房子、土地暫時保管人，位於
19 臺東縣○○市○○街000巷00號，保管期間，五姑呂貴齡所
20 需醫療費用、喪葬費用由四伯呂貴忠帳戶支出。故房子可隨
21 時由本人呂軍叡過戶給任何一位呂家親戚…」之切結書
22 （下稱系爭切結書，見本院卷三第55頁、第59頁、卷一第22
23 7頁、第273頁）交予呂慶齡，足可推知兩造於辦理系爭登記
24 時，確實係選擇將A房地以「贈與」外觀方式暫時過戶到上
25 訴人名下，相關代書及規費則由呂貴忠帳戶或呂慶齡支付，
26 且為避免A房地日後可能遭上訴人變賣之風險，上訴人再與
27 呂慶齡及呂慧鐘約定設定系爭抵押權予該2人，並由呂慶齡
28 保管A房地所有權狀及他項權利證明書，以約束上訴人處分A
29 房地之行為。

30 (2)上訴人雖提出其於110年3月17日所簽立記載：上訴人於受讓
31 A房地所有權願負擔被上訴人善終前之一切花費開銷，若沒

履行約定，被上訴人可撤銷贈與。上訴人無異議等內容交由呂慶齡簽名及蓋指印之聲明書（見本院卷一第199頁、第275頁、卷三第55頁），抗辯系爭移轉及登記為附有照顧被上訴人終老負擔之贈與，然此與其於109年12月5日切結承諾保管之A房地可隨時過戶予任一呂氏親戚之系爭切結書（見本院卷一第227頁）所表彰其為A房地「暫時保管人」之身分地位不同，倘其係受贈終局取得A房地所有權，得自由處分A房地，豈會設定系爭抵押權擔保其日後不移轉或設定A房地負擔等處分行為。又倘上訴人所述系爭登記為附負擔贈與，為何被上訴人於系爭中心之醫療費用等均由呂貴忠帳戶支出（見本院卷一第124頁），上開聲明書所載「贈與」既與客觀事實未合，且為上訴人反於先前表示之自書文件，呂慶齡復陳稱因呂貴忠和被上訴人的存摺的確都交給我了，我沒有多做考慮就簽名了，並非承認系爭登記為贈與等詞（見本院卷三第84至85頁），該聲明書即不足證明兩造間就A房地成立附負擔之贈與契約關係。

(3)又酌以上訴人陳稱一直有要返還A房地意願（見本院卷三第55頁、第86頁），且曾先後傳送「111年9月20日：10/8我會回臺東，房子還給五姑（即被上訴人）」、「111年10月4日：10/8(六)早上10點，請帶五姑的身分證跟普通印章到臺東縣○○市○○街000號（即蘇稔媛地政士事務所）見面，已轉達四姑（即呂慶齡）」、「111年10月5日：我就等這次。10/8不處理，就沒有下次了」、「111年10月7日：要過戶給誰都可以，明天早上10點來辦過戶」等訊息予呂慧鐘（見本院卷一第229至235頁LINE對話資料），可見上訴人於本件爭訟前有將A房地過戶而未有終局保有A房地所有權意願，足徵兩造於簽立系爭移轉契約及辦理系爭登記時，僅係出於由上訴人辦理A房地維修管理及祭拜祖先事務之便利，約定將A房地暫時移轉登記於上訴人名下代為保管，並未有使上訴人終局取得A房地所有權之意思，即與（附負擔）贈與契約性質迥異。

- 01 3. 再查，A房地過戶後上訴人平日仍居住外地，房屋鑰匙由上
02 訴人、呂慶齡、呂英齡3人持有（見本院卷一第124頁、第27
03 0至271頁、卷三第54頁）而可自由進出，並由呂慶齡持續繳
04 納A房地水電費（見本院卷一第241至265頁被上訴人提出之1
05 11年9月至112年6月間水電費繳納收據）及保管A房地所有權
06 狀，可見被上訴人雖將A房地所有權移轉登記於上訴人名
07 下，但仍由呂慶齡為其管理，又兩造雖就A房地以贈與原因
08 辦理移轉登記，然其等真意應係欲成立借名登記關係，按民
09 法第87條第2項規定，兩造就系爭移轉及登記之法律關係仍
10 應適用借名登記關係處理，已無疑義。
- 11 4. 上訴人固曾於112年8月11日委託出租A房地，將屋內祖先牌
12 位移置納骨塔，另於同年10月21日換鎖不讓其他人進入等支
13 配管領A房地之外觀（見本院卷一第124頁、卷三第53至54
14 頁），然此係其於取得A房地登記名義人之地地位後，擔心呂
15 貴忠帳戶存款不足支付被上訴人與呂貴忠安置系爭中心之費
16 用，或為方便呂氏家族祭祀，或因本件訴訟反目而為之管領
17 行為，並無法反推上訴人於本件過戶時即就A房地取得可單
18 獨管理、使用、處分之權利。
- 19 5. 據上，本院審酌上開事證，認兩造於簽立系爭移轉契約及為
20 系爭登記時之真意並非贈與，而係將A房地所有權借名登記
21 於上訴人名下，且登記後A房地仍由呂慶齡持續管理，故兩
22 造就本件A房地所有權移轉登記應為借名登記關係。

23 (四)被上訴人備位之訴請求部分：

24 1. 請求移轉登記所有權及返還A房地部分：

- 25 (1) 按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
26 交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權
27 利，應移轉於委任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任
28 契約。民法第541條、第549條第1項分別定有明文。又借名
29 登記契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在
30 性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定
31 或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適

01 用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判
02 決意旨參照）。

03 (2)查A房地所有權現仍登記於上訴人名下，兩造間就A房地係成
04 立借名登記契約而應類推適用民法委任關係，被上訴人已以
05 民事追加起訴暨答辯狀繕本送達上訴人為終止該借名登記契
06 約之意思表示，並於113年5月7日送達上訴人（見本院卷一
07 第209頁、第218頁），故被上訴人主張類推適用上開規定，
08 請求上訴人將A房地所有權移轉登記予己，為有理由。

09 (3)另上訴人自承本件爭訟後於112年10月21日將A房地換鎖，不
10 讓其他人進入（見本院卷三第53至54頁）而排除他人干涉，
11 將A房地置於自己管領而現實占有A房地，訴訟中並表明拒絕
12 返還A房地，則被上訴人依民法第541條第1項規定請求上訴
13 人返還A房地，應屬有據。

14 2. 請求不當得利部分：

15 (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
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
17 179條定有明文。

18 (2)查被上訴人係於113年5月7日終止兩造A房地之借名登記契
19 約，上訴人於終止前係基於該借名登記關係而占有A房地，
20 並非無法律上原因，故被上訴人請求給付自系爭登記日即10
21 9年10月28日起至113年5月6日止之相當於租金之不當得利，
22 並無理由。

23 (3)又查，被上訴人於本案繫屬中為保全A房地所有權，而聲請A
24 房地假處分，經原法院於112年10月16日以112年度全字第12
25 號裁定准許。嗣由臺東地政事務所於同年月24日辦理假處分
26 查封登記，原法院於112年11月9日完成現場查封等節，有假
27 處分裁定書、A房地登記謄本及原法院民事執行處函文附卷
28 可佐（見假處分卷第53至56頁、第69頁、見本院卷一第49、
29 57頁）。上訴人辯稱其於查封後即未再進入使用A房地（見
30 本院卷三第169至170頁）。本院審酌A房地自112年11月9日
31 起經原法院民事執行處辦理現場查封且將封條貼於前門門縫

處，若不將封條開啟，衡情確實無法自前門進入該屋，又刑法第139條第1項已有規定損壞、除去查封標示之罪責而為一般大眾所知悉，上訴人因認A房地遭查封而未再進入，尚屬合理。是以，上訴人既自112年11月9日起已未進入使用A房地，且依上開假處分裁定內容亦不得為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為（見假處分卷第53頁），其自該時起現實上就A房地應未受有利益，故被上訴人請求自113年5月7日起至返還A房地之日止之上開相當於租金不當得利，亦屬無憑。

六、綜上所述，被上訴人非於無意思或精神錯亂下簽立系爭移轉契約書及作成系爭登記，該法律行為應屬有效，故其先位之訴中屬原訴範圍部分無理由，應予駁回，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。又兩造間就A房地係成立借名登記契約且於113年5月7日合法終止，被上訴人追加備位之訴主張類推適用民法第541條規定，請求上訴人應將A房地所有權移轉登記並返還予己部分，為有理由，應予准許，其逾此範圍之請求（即先備位之訴其餘部分），則屬無據，應予駁回。

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、據上論結，本件上訴為有理由。被上訴人追加之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

