

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第126號

上訴人 洪日富

訴訟代理人 呂朝章律師

被上訴人 林鈺淳

林子淳

上二人

法定代理人 林家瑞

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

黃政廷律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年9月7日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第233號第一審判決提起上訴，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人洪金循為被上訴人外祖父，洪金循於民國106年5月17日與被上訴人簽立房地贈與契約，將其所有坐落臺南市○區○○段0000地號土地（權利範圍全部）及其上同段4648建號建物（門牌號碼臺南市○區○○路000○0號，權利範圍全部，下稱系爭房屋；與上開土地合稱系爭房地）贈與被上訴人應有部分各1/2（下稱系爭贈與契約），因考量節稅，約定於5年內以每年贈與免稅額辦理持份產權過戶，若洪金循死亡，則由繼承人履行1次辦理全部產權過戶予被上訴人。嗣洪金循於106年10月15日死亡，洪金循之繼承人即上訴人、訴外人洪有奇、被上訴人之母洪曉貞於10

01 9年12月2日簽立遺產分割協議書（下稱系爭遺產分割協議
02 書），由上訴人單獨分得系爭房地，並於110年2月20日以分
03 割繼承為原因登記為房地所有權人，經被上訴人催告仍拒絕
04 履行贈與義務。爰依繼承及贈與契約之法律關係，請求上訴
05 人辦理所有權移轉登記。聲明：上訴人應將系爭房地所有權
06 移轉登記予林鈺淳、林子淳各1/2。

07 二、上訴人則以：系爭房地為洪曉貞出資購買借名登記於洪金循
08 名下，洪金循並非房地實質所有人，其從未取得房地所有
09 權，自無從贈與房地，被上訴人不具有系爭房地權利。又系
10 爭房地贈與契約為隱藏借名登記之法律行為，契約關係即非
11 贈與，僅屬借名登記契約，贈與契約因係通謀虛偽而無效，
12 不得對抗不知贈與契約之上訴人，系爭贈與契約隱藏之借名
13 登記關係，亦於洪金循死亡時終止，洪金循既未取得所有
14 權，被上訴人無受贈權利可主張，不得以贈與之法律關係為
15 請求權基礎等語，資為抗辯。

16 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
17 決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
18 明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項：

20 (一)被上訴人之母、外祖父，分別為洪曉貞、洪金循。上訴人之
21 父為洪金循。

22 (二)洪金循於106年6月2日登記為系爭房地之所有權人。

23 (三)被上訴人所提106年5月17日贈與契約，內容記載由洪金循將
24 系爭房地贈與被上訴人各應有部分1/2（即系爭贈與契
25 約），並約定分5年依每年贈與免稅額辦理持分過戶至全部
26 過戶完畢之日止，惟若洪金循死亡則「應由繼承人履行應壹
27 次辦理全部產權過戶予受贈人」。

28 (四)洪金循於106年10月15日死亡，洪金循之繼承人即上訴人、
29 洪有奇、洪曉貞於109年12月2日簽立「109年12月2日遺產分
30 割協議書」（即系爭遺產分割協議書）分割洪金循之遺產。

31 (五)系爭房地於洪金循死亡後，依上訴人、洪有奇、洪曉貞所簽

01 立之系爭遺產分割協議書第6條「除以上之遺產外，其餘之
02 遺產、債務分歸甲方（即上訴人）所有、負擔」之約定，分
03 歸上訴人，嗣上訴人於110年2月20日以分割繼承登記為由取
04 得系爭房地所有權。

05 (六)上訴人於110年3月22日以系爭房地為擔保，設定最高限額新
06 臺幣（下同）1,019萬元、938萬元之最高限額抵押權予華南
07 銀行。

08 (七)倘若系爭贈與契約為真正且有效，則履行系爭贈與契約之贈
09 與義務，依系爭遺產分割協議書第6條之約定，分歸上訴
10 人，上訴人應依繼承及遺產分割關係暨系爭贈與契約第1
11 條、第2條第4項之約定，將系爭房地所有權移轉登記予被上
12 訴人各1/2。

13 五、本件之爭點：

14 (一)系爭贈與契約效力為何？被上訴人是否應履行系爭贈與契約
15 所定義務？

16 (二)被上訴人得否請求上訴人辦理所有權移轉登記？

17 (三)上訴人主張依民法第408條第1項規定撤銷贈與，及為同時履
18 行抗辯，有無理由？

19 六、本院判斷：

20 (一)系爭贈與契約效力為何？被上訴人是否應履行系爭贈與契約
21 所定義務？

22 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
23 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按稱贈與者，謂
24 當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之
25 契約，民法第406條定有明文。故當事人雙方就贈與契約內
26 容之意思表示如已合致，贈與契約即為成立，且此贈與意思
27 合致非要式行為，不以訂立書面為必要。

28 2. 上訴人經原審調查證據後，對於系爭贈與契約之真正並無爭
29 執，嗣於本院撤銷自認，否認贈與契約之真正，辯稱：上訴
30 人於本件訴訟前從未看過系爭贈與契約。洪金循於106年5月
31 8日因重病住加護病房，應欠缺識別能力。上訴人繼承系爭

01 房地前，並無贈與契約第2條第1項、第3項之事實發生，難
02 認贈與契約為真。又贈與契約日期「5月17日」係手寫填
03 載，無法辨認何時、何人填寫，立契約人欄位僅洪金循手寫
04 簽名，其餘僅蓋印文、印文樣式一致，且洪金循字體歪斜，
05 「循」字左右相疊，書寫方式非一普通正常成人所書，臺南
06 地檢署110年度偵字第8528號卷內之2份房地贈與契約，洪金
07 循簽名字型不相同，否認為其本人簽署或出於意志簽署等
08 語。並提出臺南地檢署110年度偵字第8528號卷內贈與契約
09 簽名頁（上證3）、洪金循診斷證明書及護理病歷為據（見
10 本院卷第37、39、195、197頁）。被上訴人未同意上訴人撤
11 銷自認。經查：

- 12 (1)上訴人雖稱於本件訴訟前從未看過系爭贈與契約，然被上訴
13 人於原審提出107年5月24日洪曉貞、上訴人與證人方勝新律
14 師之LINE對話紀錄，依對話紀錄內容記載，洪曉貞詢問：
15 「裕農路房子我只有簽這個。要怎麼操作？」，並傳送系爭
16 贈與契約之照片，證人方勝新則標註上訴人，並詢問：「@
17 洪日富 你同意贈與嗎？」，上訴人稱：「我同意。」（見
18 原審卷二第65頁），並經原審勘驗操作上開LINE對話紀錄之
19 影音檔，上開對話群組名稱為「律師（3）」，洪曉貞傳送
20 詢問裕農路房子並傳送之照片，即為系爭贈與契約無誤（見
21 原審卷二第261頁），且經原審提示上開LINE對話紀錄及系
22 爭贈與契約，證人方勝新證稱：這是我與上訴人及洪曉貞三
23 個人的LINE群組，當時是為了討論上訴人、洪曉貞繼承洪金
24 循遺產及兩人與其大哥洪有奇間之訴訟事務，當時有討論系
25 爭房地，有提到這間要給洪曉貞，當時這筆就是分配給洪曉
26 貞，因為這房子本來就是洪曉貞在住，她公司也在那裡經
27 營。當時有確認原證1贈與契約是真正的，因為當時洪曉貞
28 有債務，名下不能有財產，所以他們之前才簽贈與契約說要
29 登記給被上訴人等語（見原審卷二第96至98頁），與前開對
30 話紀錄內容相符，足以判斷上訴人於斯時已知悉並曾閱覽系
31 爭贈與契約，且證人已確認贈與契約為真正，並詢明系爭房

01 地為洪曉貞出資購買而登記洪金循名下，因洪曉貞有債務，
02 而約定將系爭房地贈與被上訴人，上訴人亦表明同意按贈與
03 契約將房地贈與被上訴人之意。上訴人於審理時主張於本件
04 訴訟前未見過、不知悉有系爭贈與契約存在云云，顯無可
05 取。至上訴人雖以證人曾於上訴人與洪曉貞間之確認合夥關
06 係存在等事件（原法院110年度雄簡字第1627號），及於訴
07 外人萬得利投資股份有限公司（負責人為上訴人）、好悅子
08 月子餐有限公司（實際負責人洪曉貞）請求遷讓房屋訴訟
09 中，擔任洪曉貞、好悅子月子餐有限公司之訴訟代理人為
10 由，主張證人證述已有立場且為被上訴人之利益，其證述憑
11 信性可疑云云。然上開LINE群組為上訴人、洪曉貞及證人方
12 勝新為討論洪金循遺產分配所設群組，證人所證內容與對話
13 紀錄相符，難認其證言有何偏頗不實，上訴人執此否認證人
14 證言真實，並無可採。

15 (2)上訴人又以：洪曉貞於簽立遺產分割協議書、和解書均未提
16 出贈與契約加以主張；上訴人繼承系爭房地前，並無贈與契
17 約第2條第1項、第3項之事實發生，贈與契約非真正等語。
18 查贈與契約第2條第1項固約定：「於訂立本贈與契約即行辦
19 理產權過戶，及即行交付受贈人，由受贈人為收益使用」，
20 第3項約定：「為考量節稅得分五年贈與方式，以每一年之
21 贈與免稅額辦理持分產權過戶，迄至全部過戶完畢。」（見
22 原審卷一第23頁），然上訴人確實知悉系爭房地有贈與契約
23 存在，如前所述，且上訴人前對被上訴人法定代理人林家瑞
24 提起竊佔告訴，主張林家瑞竊佔系爭房屋拒不搬離，經臺南
25 地檢署以110年度偵字第8528號受理為不起訴處分（下稱系
26 爭刑案），洪曉貞於偵查中證述：系爭房屋是我與林家瑞以
27 1250萬元跟前手屋主購買，我們債信不好，這房子原本要以
28 我爸爸名義登記，但爸爸說乾脆登記我二個小孩名下，送陽
29 信銀行審查時，認為用小孩名義可能無法申貸1000萬元額
30 度，且有贈與稅的問題，銀行建議直接用我爸爸名義登記為
31 所有權人，用我爸爸名義申貸，之後再用逐年贈與的方式，

01 由我爸爸將該屋贈與給我二個小孩。我父親過世後，沒有登
02 記我名下，是因為繼承當時還有840萬元貸款，當時我與上
03 訴人很好，上訴人提議登記在他名下，之後再用先前我爸爸
04 要贈與給我二個小孩的方式，逐年贈與給我二個小孩，且當
05 時我與林家瑞離婚，我與上訴人有意請林家瑞離開，所以才
06 登記在上訴人名下。系爭房屋106年5月、106年6、7月交
07 屋，106年7、8月我們就開始使用，我們是買來要做月子餐
08 的中央廚房使用，所以有拆掉原本裝潢，裝潢成我們要的樣
09 子，107年2月14日我們把公司及個人東西都搬進去，並住在
10 該屋，我、林家瑞、我二個小孩都搬進去等語明確（見刑案
11 偵卷第151至152頁），縱於106年5月17日簽立贈與契約後，
12 系爭房地未及辦理移轉登記予被上訴人，然洪曉貞前開所證
13 已說明房地辦理繼承登記在上訴人名下原因，且房地自買受
14 裝潢後，即由被上訴人一家居住使用，實質上達贈與契約第
15 2條第1項由受贈人使用收益之目的，洪金循於106年10月15
16 日死亡，距契約簽立約5個月，自無可能按第2條第3項辦理
17 逐年以贈與免稅額辦理持分過戶，而洪曉貞證述與上訴人約
18 定將房地登記其名下，再逐年贈與被上訴人乙情，亦符常
19 情，是上訴人執此主張贈與契約非真正，亦非可信。

20 (3)上訴人另稱洪金循於106年5月8日住加護病房，欠缺識別能
21 力云云。然依上訴人提出之高雄市立大同醫院診斷證明書及
22 護理病歷記載，上訴人於106年5月16日即因病情改善轉病房
23 （見本院卷第195、197頁），再觀諸被上訴人提出106年5月
24 17日洪曉貞與陽信銀行經理之LINE對話紀錄，洪曉貞於106
25 年5月8日詢問陽信銀行洪經理：「請問對保一定要我父親本
26 人嗎？還是拿他的印章去蓋就可以呢？」、「我父親昨入院
27 治療，若要本人可能又要延期對保」，經洪經理回復：「一
28 定要本人」，106年5月17日洪曉貞詢問：「還沒看到邢先
29 生？我父親現人在大同醫院9A08-1」，洪經理回復：「已經
30 到了」，洪曉貞嗣答稱：「有來了，離開了」等內容（見本
31 院卷第203至204頁對話紀錄），洪曉貞告知銀行經理須延期

01 對保、詢問對保人員是否抵達醫院之日期，與洪金循住院、
02 轉普通病房時間大抵相符，且依其等對話內容可知洪金循轉
03 普通病房後，始由銀行人員與其本人親自辦理對保，自難認
04 洪金循於106年5月17日簽立贈與契約時無意識，上訴人主張
05 洪金循無識別能力，並未舉證以實其說，其此部分主張自無
06 可取。至上訴人另稱：洪有奇曾於另案偽造文書案件陳稱洪
07 金循因糖尿病看不到字，由其幫忙寫提款單，及於另案事件
08 主張洪曉貞偽造洪金循簽發之本票等語，主張洪金循無書寫
09 能力，並提出本院109年度上訴字第85號刑事判決、原法院1
10 06年度全字第271號民事陳報暨陳述意見狀為據（見本院卷
11 第211至221頁），然此僅為洪有奇於另案所為片面陳述，無
12 法憑此認定洪金循喪失書寫能力，且洪曉貞有無偽簽本票並
13 非可當然推認系爭贈與契約非真正，上訴人此部分抗辯亦無
14 可採。

15 (4)上訴人再以：贈與契約日期「5月17日」係手寫填載，無法
16 辨認何時、何人填寫，立契約人欄位僅洪金循手寫簽名，其
17 餘僅蓋印文、印文樣式一致，且洪金循字體歪斜，「循」字
18 左右相疊，書寫方式非一普通正常成人所書，臺南地檢署11
19 0年度偵字第8528號卷內之2份房地贈與契約，洪金循簽名字
20 型不相同，否認為其本人簽署或出於意志簽署等語置辯。查
21 林家瑞於該刑案提出之贈與契約（見刑案偵卷第145頁），
22 其上所載洪金循簽名與系爭贈與契約一致，應即為系爭贈與
23 契約無誤，洪曉貞於該刑案提出之贈與契約（見刑案偵卷第
24 185頁），其上所載洪金循之簽名與系爭贈與契約縱不盡一
25 致，然贈與契約第4條已約明該契約一式3份，由贈與人及受
26 贈人各執1份（見原審卷一第25頁），本難期待身體狀況不
27 佳之立契約人簽名完全一致，上訴人又自陳洪金循因糖尿病
28 眼力不佳，自難徒以字體歪斜認定贈與契約非真正。況證人
29 方勝新於處理洪金循遺產分配事宜，即已確認贈與契約為真
30 正，業如前述，民法亦明定得以印章代簽名，蓋章與簽名具
31 同等效力，不因被上訴人於契約上以蓋章代簽名推認契約非

01 真正，上訴人執前詞否認贈與契約之真正，亦屬無據。

02 (5)綜合上開各情及說明，足以判斷贈與契約為洪金循所為，上
03 訴人於本院否認贈與契約非真正，並無可採，其聲請筆跡鑑
04 定，亦無再為調查必要。

05 3.上訴人另主張：系爭贈與契約係隱藏借名登記之法律行為，
06 契約關係即非贈與，僅屬借名登記契約，贈與契約因係通謀
07 虛偽而無效，贈與契約隱藏之借名登記關係於洪金循死亡時
08 終止，洪金循未取得所有權，被上訴人無受贈權利可主張等
09 語。惟按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思
10 表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。上開規定所謂
11 通謀虛偽意思表示，指表意人與相對人相互明知為非真意之
12 表示而言。上訴人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表
13 示者，應由其負舉證之責。又不動產借名登記契約為借名人
14 與出名人間之債權契約，此僅為出名人與借名人間之內部約
15 定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有
16 權人，其與第三人訂立贈與契約、將該不動產處分移轉登記
17 予第三人，屬有權處分。是而，上訴人所指借名登記關係僅
18 存在於洪曉貞與洪金循間，效力不及被上訴人，洪金循為出
19 名人即得處分系爭房地，況洪曉貞於上開刑案偵查中已證稱
20 係為辦理銀行貸款，而以洪金循名義登記，並以逐年贈與的
21 方式，由洪金循將系爭房地贈與被上訴人等情，洪曉貞與洪
22 金循既已約定以贈與房地予被上訴人方式，取代將來輾轉返
23 還洪曉貞系爭房地，洪曉貞亦以被上訴人法定代理人之身分
24 簽立系爭贈與契約，其二人主觀上自有使洪金循以房地所有
25 權人地位，以贈與方式將系爭房地直接移轉予被上訴人，由
26 被上訴人實質上取得房地所有權之真意，並非僅以贈與契約
27 作為借名登記契約，系爭贈與契約自非出於洪金循與被上訴
28 人間之虛偽意思，上訴人主張贈與契約無效，自無可取。

29 4.依上開說明，系爭贈與契約係屬真正有效，而系爭房地由上
30 訴人一人繼承取得所有權，上訴人即應繼受贈與契約並履行
31 契約所定義務。

01 (二)被上訴人得否請求上訴人辦理所有權移轉登記？

02 1.按贈與為債權契約，於依民法第153條規定於契約成立時即
03 生效力。贈與之財產如係不動產，贈與人即負有將該不動產
04 所有權移轉登記予受贈人之義務。如贈與人未將該不動產所
05 有權移轉登記於受贈人前死亡，其繼承人即因繼承而負有移
06 轉之義務（最高法院107年度台上字第339號判決意旨參
07 照）。

08 2.系爭贈與契約第1條約定：「贈與人（即洪金循）所有附表
09 所示之房地（即系爭房地）全部贈與予受贈人林鈺淳、林子
10 淳等二人，該房地由受贈人個人各自取得房地範圍持份1/
11 2」，第2條第3項約定：「為考量節稅得分五年贈與方式，
12 以每一年之贈與免稅額辦理持份產權過戶，迄至全部過戶完
13 畢。」，同條第4項前段約定：「但在前開五年內期間，如
14 遇贈與人春秋百歲，則不再分五年贈與（見原審卷一第23
15 頁）方式，應由繼承人履行應一次辦理全部產權過戶予贈與
16 人」（見原審卷一第23頁）。系爭房地既經洪金循贈與被上
17 訴人，洪金循於辦理不動產所有權移轉登記前死亡，上訴人
18 於110年2月20日以分割繼承為原因取得房地所有權，有土
19 地、建物登記謄本可稽（見原審卷一第57至59、71至73
20 頁），依前揭說明，上訴人即因繼承負有移轉不動產所有權
21 之義務，是以，被上訴人依贈與契約第2條第4項前段約定，
22 請求上訴人將系爭房地所有權應有部分各1/2移轉登記其等
23 名下，自屬有據。

24 (三)上訴人主張依民法第408條第1項規定撤銷贈與，及為同時履
25 行抗辯，有無理由？

26 1.按民法第408條第1項所定「贈與物之權利未移轉前，贈與人
27 得撤銷其贈與。其一部已移轉者，得就其未移轉之部分撤銷
28 之」之贈與人之任意撤銷贈與權，係專屬於贈與人本身之權
29 利，不得為繼承之標的。被繼承人之生前贈與，如至被繼承
30 人死亡時，仍無撤銷或拒絕履行之表示，基於被繼承人處分
31 自己之財產，不許繼承人擅為干與之旨，繼承人應不得撤銷

之（最高法院103年度台上字第1473號、108年度台上字第187號判決意旨參照）。洪金循於死亡前既無撤銷贈與之表示，上訴人雖繼承取得系爭房地，惟撤銷贈與非繼承標的，其主張繼承民法第408條第1項撤銷贈與之權利，並以上訴理由狀繕本送達被上訴人為撤銷贈與契約之意思表示云云，依上揭說明，自屬無據，即不生撤銷贈與契約之效力。

2.上訴人又主張系爭房地原有洪曉貞以洪金循名義申辦貸款1,000萬元，洪曉貞透過其與上訴人、洪有奇於109年12月2日簽署遺產分割協議書、和解書，使上訴人另支付1,200萬元予洪有奇及代為清償洪曉貞以洪金循名義之陽信銀行貸款餘額846萬6,151元。被上訴人受贈系爭房地，除所有權外，應一併承受其上之負擔即洪金循未償還之貸款及支付洪有奇之1,200萬元，上訴人自得就此部分為同時履行抗辯等語。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。依上訴人所為主張，其給付洪有奇1,200萬元、代償洪金循名義之陽信銀行貸款846萬5,151元，係上訴人與其他繼承人簽立遺產分割協議書、和解書所約定之條件，並涉及繼承人就洪金循所有遺產所為討論、分配之結果，且其代償洪金循之陽信銀行貸款，亦屬因繼承系爭房地而承受洪金循之債務，並非系爭贈與契約之負擔，上訴人主張之上開款項，與贈與契約均非基於同一雙務契約而發生，與上訴人因履行贈與契約而須將房地所有權移轉予被上訴人，亦無互為對待給付關係，其所為同時履行抗辯自屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依繼承及贈與契約之法律關係，請求上訴人應將房地所有權應有部分移轉登記予林鈺淳、林子淳各1/2，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回

上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 張維君

法 官 周佳佩

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 25 日

書記官 戴志穎

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。