臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第170號

上　訴　人　吳德富
訴訟代理人　許舒凱律師
被上訴人　　帝景農技有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　沈育莛
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　沈晏莛

上列當事人間請求終止借名登記等事件，上訴人對於民國112年7月7日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第641號第一審判決提起上訴，本院於113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人沈育莛應將附表編號1所示土地及建物所有權移轉登記予上訴人。

被上訴人沈育莛應給付上訴人新臺幣829萬8,159元，及自民國112年8月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人沈育莛負擔百分之57，餘由上訴人負擔。

本判決第三項所命給付部分，於上訴人以新臺幣277萬元供擔保後得假執行；但被上訴人沈育莛如以新臺幣829萬8,159元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44

6條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人之上訴聲明其中請求被上訴人沈育莛應給付上訴人新臺幣（下同）1020萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之利息部分，嗣變更為請求被上訴人沈育莛給付829萬8,159元及自上訴狀繕本送達翌日起算之利息（見本院卷一第7頁、卷二第398頁、第419頁），核屬上訴聲明之減縮，應予准許（上訴人減縮上訴聲明部分為上訴之一部撤回，業已確定，以下不贅述）。

貳、實體事項

一、上訴人主張：

㈠伊於民國110年3月5日及110年5月7日、110年9月1日依序出資400萬元、100萬元、500萬元，合計1000萬元，委由被上訴人沈育莛（下稱沈育莛）之父親沈晏莛以沈育莛名義向法院投標購入如附表編號1所示房地（下稱○○○○房地），並於110年3月19日借名登記於沈育莛名下。另先後於110年8月24日、110年9月1日依序出資1000萬元、550萬元，合計1550萬元，委由沈晏莛以伊當時為負責人之被上訴人帝景農技有限公司（原名帝景地產有限公司，下稱帝景公司）名義投標購入如附表編號2、3所示房地（合稱○○○○房地），並於110年10月8日借名登記帝景公司名下。伊已於111年10月11日以臺中法院郵局第0000號存證信函向被上訴人終止附表編號1至3所示房地（下稱系爭房地）借名登記契約之意思表示，被上訴人於111年10月12日收悉後，已無登記為系爭房地所有權人及繼續使用系爭房地之正當權源。

㈡另因沈育莛未經伊同意及授權，違反受任人之義務，逾越借名登記契約之受託登記名義人權限，先後於110年9月30日、111年3月14日，擅以○○○○房地向訴外人聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦商銀）辦理抵押貸款各720萬元、300萬元，不法損及伊對○○○○房地所有權之圓滿，因系爭抵押貸款迄至113年5月6日止，仍有829萬8,159元之債務，伊欲塗銷上開抵押權，須代沈育莛清償上開抵押債務，致侵害伊之財產權益。

㈢爰依民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊，並將系爭房地騰空返還伊；另依民法第179條、第184條第1項前段、後段、第2項、第544條規定，擇一請求沈育莛給付伊829萬8,159元，併加計自上訴狀繕本送達翌日起算之利息之判決等語（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服原判決，全部提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡沈育莛應將其於110年3月19日以拍賣原因登記如附表編號1所示不動產所有權移轉登記予上訴人，並騰空返還予上訴人。㈢帝景公司應將其於110年10月8日以拍賣原因登記如附表編號2、3所示不動產所有權移轉登記予上訴人，並騰空返還予上訴人。㈣沈育莛應給付上訴人829萬8,159元，及自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤第4項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

㈠上訴人與沈育莛父親即訴外人沈晏莛合作從事法拍屋買賣，沈育莛同意沈晏莛使用其帳戶並以其名義投標法拍屋。○○○○房地係沈育莛於110年2月26日拍定標得，該投標保證金、尾款均係由沈育莛繳納，沈育莛於標得○○○○房地後，上訴人透過沈晏莛表示以總價1400萬元加整修費50萬元購買，並借名登記沈育莛名下，雖經沈育莛同意，惟上訴人迄今僅給付價金500萬元，上訴人業已違約。又○○○○房地係上訴人與訴外人沈晏莛約定各出資1550萬元合資購買，合資比例各1/2，並借名以帝景公司名義於110年8月27日拍定標得，上訴人雖於110年9月1日有出資1200萬元，然已於110年12月7日向沈晏莛表示要退出○○○○，上訴人當天並從帝景公司將1200萬元先轉至其女吳芳玫的帳戶，再於110年12月8日分別匯給沈育莛400萬元，沈育莉800萬元，其2人就○○○○合資關係於110年12月7日已合意終止。

㈡另○○○○是沈育莛的房產，上訴人僅於110年5月7日支付沈育莛價款500萬元，其餘即未再支付，因沈育莛有資金需求，所以將○○○○房地向聯邦商銀抵押貸款。上訴人只要

付清○○○○的價金，沈育莛就會將抵押塗銷，並無損害上訴人權益等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由

㈠上訴人主張附表編號1所示○○○○房地，經原審法院109年度司執字第106254號強制執行事件拍賣，拍賣底價1184萬元，保證金355萬2,000元，於110年2月26日由沈育莛（代理人黃春梅）以總價1199萬元得標，投標當日繳納保證金355萬2,000元，其餘價金843萬8,000元於110年3月2日繳清，已於110年3月19日以拍賣為原因，移轉所有權登記予沈育莛；及附表編號2、3所示○○○○房地，依序經臺灣新竹地方法院109年度司執字第43628、43629號強制執行事件拍賣，均於110年8月27日由帝景公司（代理人黃春梅）分別以1139萬元、531萬元得標，投標當日依序繳納保證金213萬5,900元、91萬4,200元，其餘價金各925萬4,100元、439萬5,800元，則均於110年9月2日匯款繳清，並均已於110年10月8日以拍賣為原因，移轉所有權登記予帝景公司；另沈育莛以○○○○房地，先後於110年9月30日、111年3月14日向聯邦商業銀行股份有限公司辦抵最高限額抵押貸款720萬元、300萬元等情，為被上訴人所不爭執（見本院卷一第318-320頁不爭執事項1.至3.），且有執行法院110年1月15日第三次拍賣公告（見原審卷第129-131頁）、執行法院收據、沈育莛之台灣中小企業銀行及台灣銀行存摺、支票、保證金臨時收據（見原審卷第227-230頁）、強執執行投標書（見原審卷第313頁）、筆錄（見原審卷第481頁）、收據（見原審卷第397頁）、土地及建物第一類謄記謄本（見原審卷第81-99頁）在卷可證，堪信真實。

㈡惟上訴人主張系爭房地為其購買，並依序將○○○○房地、○○○○房地借名登記予沈育莛、帝景公司，沈育莛擅自以○○○○房地辦理房屋抵押貸款致其受有損害等情，則為被上訴人所爭執，並以前詞抗辯，本件經兩造整理主要之爭點為：1.上訴人主張兩造就系爭房地有借名登記契約關係，是

否可採？2.上訴人主張沈育莛僅係○○○○房地之出名人，未經其同意或授權，以○○○○房地向聯邦商銀貸款致生損害於上訴人，是否可採？3.上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予於上訴人，並騰空返還上訴人，有無理由？⑷上訴人依民法第184條、第544條、第179條規定，擇一請求沈育莛給付829萬8,159元，有無理由？（見本院卷一第321-322頁）

㈢兩造就系爭房地有無借名登記關係：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之0第1項定有明文。又所謂借名登記關係，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之關係，仍由自己管理、使用、處分之契約，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，惟出名者與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第1009號判決意旨參照）。本件上訴人主張其分別與沈育莛就○○○○房地、與帝景公司就○○○○房地各存有借名登記契約關係，既為被上訴人所否認，依舉證責任分配之法則，自應由上訴人就其主張之利己事實，先負舉證之責任。

2.上訴人與沈育莛間就○○○○房地有借名登記關係存在：

⑴○○○○房地於110年3月2日由沈育莛以總價1199萬元拍定取得，並於110年3月9日以拍賣為登記原因登記至沈育莛名下，已如前述；上訴人主張係其出資出資委由沈育莛出名向法院購買，並借名沈育莛名下等語，而沈育莛則抗辯向法院得標購得○○○○房地後，以1400萬元出售予上訴人，並以沈育莛為出名人，但上訴人僅支付500萬元，該買賣契約因

上訴人違約而終止，借名登記亦隨之無效等語（見本院卷二第242-243頁），可知兩造間就○○○○房地並不爭執沈育莛僅係上訴人之出名人，僅係就上訴人係經法院拍賣程序或以一般買賣購入○○○○房地，有所爭執，堪認沈育莛並非真正所有權人。

⑵又兩造均不爭執上訴人於110年3月5日以吳芳玫名義匯款400萬元、110年5月7日分別吳永崇、吳芳玫名義各匯款100萬元、500萬元，總計1000萬元至沈育莛所有聯邦銀行永吉分行帳戶等情（見本院卷第320-321頁不爭執事項4.5.），且有國內匯款申請書附卷可查（見原審卷第33-37頁）。惟上訴人主張上開款項係委託沈育莛向法院購買法拍不動產一情，既為沈育莛所爭執，且上訴人於原審主張○○○○房地所支付之出資額僅為1000萬元（見原審卷第4頁起訴狀、第150頁筆錄），然○○○○房地經原審法院109年度司執字第106254號強制執行事件拍賣，於110年2月26日由沈育莛以總價1199萬元得標，於投標當日繳納保證金355萬2,000元，其餘價金843萬8,000元於110年3月2日繳清，而上訴人前述匯款1000萬元之時間均在沈育莛拍定○○○○房地並繳清拍賣價金之後。再者，前述匯款金額合計僅為1000萬元，低於○○○○房地之拍定價金1199萬元，如○○○○房地係由上訴人出資委由沈育莛名義投標購入，並借名登記予沈育莛名下，則沈育莛顯無可能以高於上訴人出資之金額投標○○○○房地。

⑶嗣上訴人於雖改稱以1200萬元委託拍賣購買○○○○房地（見原審卷第239頁），此無非係因其於原審聲請調閱○○○○房地後，得知該房地之拍定價格而變更其委託法拍購買之價格（見原審卷第150頁筆錄、第213頁臺灣新竹地方法院函送之執行卷證），上訴人雖主張在○○○○房地拍賣前，即已委託沈晏莛以沈育莛名義購入，然依兩造提出之LINE對話截圖、對話譯文，均未見有討論要經由法拍程序、以多少價格購入等情，亦未提及委託代拍費用，是上訴人主張○○

○○房地係其出資委由沈育莛經法院拍賣程序購入，實難遽採。

⑷而沈育莛抗辯其拍定取得○○○○房地後，上訴人同意以1400萬元購買，並另支付50萬元裝修費用委由沈晏莛處理等情，核與上訴人於本院陳述因○○○○房地出資1450萬元，包含裝修費用50萬元一節相符（見本院卷一第165、213頁）；參以沈晏莛與上訴人之子沈永崇於111年6月3日之對話內容容：「吳永崇：重點是○○路（即○○○○房地）有說過要如何處理嗎？」、「沈晏莛：○○路原是我買的是1400萬，你老爸說他要，1400萬原價賣他…當和你父親有事商議時的臨時處所」等語（見原審卷第234頁）；再佐之本院於113年2月19日當庭勘驗吳永崇手機中，有其與沈晏莛之line對話紀錄，觀之沈晏莛於111年9月4日傳送之「吳董房產統計.xlsx」，其中「○○○○」所載內容「買入價格14,000,000」、「買入裝修金額500,000」（見本院卷二第103頁勘驗筆錄、第113、123頁手機畫面照片），足證沈育莛此部分所辯應堪採信。另據沈育莛自承：有同意沈晏莛使用其台企、台新、聯邦等銀行帳戶，其111年10月12日收到上訴人之存證信函始知悉於000年0月間標得○○○○房地等情（見原審卷第105-106頁），核與沈晏莛於原審陳述：沈育莛就○○○○房地從未參與其與上訴人間之買賣等情（見原審卷第148頁），及在臺灣臺中地方檢察署111年度他字第8513號上訴人對沈育莛提告背信等刑案偵查中證述：我與上訴人之合作案共7件，從頭到屋都是我與上訴人洽談一切內容，沈育莛對於我與上訴人合作細節都不清楚，即使沈育莛與吳永崇見過面，但他們沒有談過我與上訴人之間的合作細節等情（見偵卷第186頁）相符，堪認沈育莛所辯○○○○房地係沈晏莛出資以沈育莛名義購入，再出售給上訴人一情與事實相符。縱沈晏莛於對話中表示其購入之價格為1400萬元，而與實際拍定之金額有異，然此無非係基於自己之投資理財計畫，與一般買賣交易間隱藏真實成本無異，且上訴人既願意

以該價格向沈晏莛購入○○○○房地，沈晏莛之成本價究竟多少，對其2人間之買賣契約效力不生影響。

⑸又沈育莛自承就○○○○房地有與上訴人簽立借名登記契約（見本院卷二第98頁），核與沈晏莛於上開刑案中證述：○○○○房地拍定後，110年3月上訴人才表示購買意願，因此約定鴻運房地出售給上訴人，然仍繼續借名登記在沈育莛名下明確（見上開偵卷第186頁）；參以上訴人提出之沈晏莛與吳永崇於000年0月間之對話錄音譯文中，「沈晏莛：你會疑惑說為什麼登記我兒子（即沈育莛）名字，像○○路，○○路我買的…你爸說他要，阿已經過戶了，所以就沒有再過戶回來，要過戶時隨時都可以過戶，我不是賺這種錢，像人說的，呷人的錢不會好野（台語）」（見原審卷第284頁），「吳永崇：○○路那個都是我爸爸出的？」「沈晏莛：對，沒有錯，○○路一開始是我去標，我用我兒子的名字去標，那當然登記的是我兒子」、「一時間也沒辦法改」、「你隨時要登記過去」、「吳永崇：不用阿，那是不是這樣子，就是淡水是用我的名字，○○路是你兒子的名字，那就都一人一半」、「沈晏莛：也都可以啊」（見原審卷第288-289頁），「吳永崇：○○路那間是我爸爸出的錢，但是是你兒子的名字」、「沈晏莛：你隨時都可以過回去阿」、「吳永崇：錢都是我爸爸出的，可是○○路是你兒子的名字」、「沈晏莛：你說登記名字，隨時你都可以登記回去」、「吳永崇：登記回來就要課稅」、「如果○○路登記過戶到我的名字」、「沈晏莛：可以」、「吳永崇：這樣要付多少」、「沈晏莛：短期間不會很多，期間就是多繳一個契稅」、「吳永崇：不然就先過戶給我」、「沈晏莛：恩，要經過你爸同意」、「你爸爸的財產，這是你爸爸的財產」、「你姊姊你哥哥都有這個權利」、「因為這是你們出的錢，你們買的」、「我都沒意見，我不能有意見」等內容（見原審卷第284頁），及被上訴人提出之沈晏莛與上訴人之子沈永崇於111年6月3日LINE對話截圖，「吳永崇：我覺

得先用○○路辦理房貸投資，沈董覺得是否可行？」、「沈晏莛：還是說服你爸把房產過戶回去，省得你不放心」、「吳永崇：過戶費用可以實報實消，但財產清冊先列，這樣比較清楚」、「沈晏莛：○○路房產本來就列在你爸的房產清冊中，你應該還記得去年你爸要買○○土地15000萬元時，就已列在其中，○○1400＋…」（見原審卷第234-235頁）。而兩造均未爭執上開錄音及LINE對話內容之真實性，參以何沈晏莛在不知吳永崇有錄音之情況下，仍一再表示○○○○是他買了之後，上訴人跟他買的，及當天上訴人本人亦在場參與談話，並未反駁，可知上訴人向沈晏莛購入○○○○房地後，即借名登記在沈育莛名下，足證上訴人與沈育莛間就○○○○房地有借名登記關係存在。

⑹沈育莛雖抗辯因上訴人僅110年5月7日支付500萬元，○○○○房地買賣契約因上訴人違約而終止，借名登記契約隨之無效云云；然依前述吳永崇與沈晏莛000年0月間對話錄音譯文，當吳永崇一再表示○○○○房地即○○路房地都是上訴人出的錢時，沈晏莛除表示「對，沒有錯」，更進一步表示「你說登記名字，隨時你都可以登記回去」、「因為這是你們出的錢，你們買的」、「我都沒意見，我不能有意見…你爸爸說好我都沒意見」、「因為東西是他的」。如果上訴人僅給付價金500萬元，為何從未提到要求先付清其餘價款900萬元，才願意過戶給上訴人或其子女？反而表示隨時都可以移轉過戶登記回去？再參之沈晏莛於111年9月4日傳送之「吳董房產統計.xlsx」，其中「○○○○」之支出欄記載合計「14,558,133」、收入欄記載「14,500,000」、尚欠累計金額欄記載「58,133」（見本院卷二第103頁勘驗筆錄、第113、123頁手機畫面照片），足徵沈晏莛就○○○○房地已收取1450萬元，上訴人並無積欠買賣價金之情形，是沈育莛此部分所辯自無可採。

⑺另沈育莛復抗辯○○○○房地自始皆由沈育莛自己管理、使用、處分、收益，且所有權狀亦由其保管，相關稅費亦其自

己支付云云；然上訴人於110年3月15日向沈育莛購買○○○○房地後，即於110年6月18日將帝景公司原登記所在地為「臺中市○區○○○道0段000號10樓之0」變更登記為「臺中市○區○○路0段00號8樓之0（即○○○○房地）」，而供帝景公司使用，且帝景公司於110年12月2日前係為一人公司，並由上訴人擔任該公司負責人（見帝景公司登記卷第105-115、129頁）；參以依沈晏莛製作之吳董房產統計（見本院卷二第103、121頁）所示，上訴人與沈晏莛就○○○○房地收支會算結果，上訴人尚欠5萬8,133元，可知沈晏莛僅係代上訴人墊付相關稅費，是沈育莛抗辯○○○○房地自始由其使用、管理、收益、處分，顯與事實不符，自無可採。縱其持有○○○○房地之權狀，亦僅屬受任事務之範圍。基上，沈育莛主張其為真正所有權人一節，亦無足採。

3.上訴人、沈晏莛2人與帝景公司間就○○○○房地有借名登記關係存在：

⑴按民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，此觀民法第667條第1項之規定自明。是合夥應就如何出資及共同事業之經營為確實之約定，始足當之，倘僅單純出資取得財產，而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，自僅屬合資或共同出資之無名契約（最高法院103年度台上字第53號判決意旨參照）。

⑵查○○○○房地於110年9月9日由帝景公司以總價1670萬元拍定取得，並於110年10月8日以拍賣為登記原因登記至帝景公司名下，已如前述；上訴人主張係其單獨出資委由沈晏莛以帝景公司出名向法院拍定購買，借名登記帝景公司名下等語，而帝景公司則抗辯上訴人與沈晏莛合資3100萬元，向法院拍定購得○○○○房地，各出資1/2，並以帝景公司為出名人，但上訴人僅以吳芳玫於110年9月1日匯款1200萬元至帝景公司中之550萬元作為支付○○○○房地價金，其餘價金並未支付，且上訴人於110年12月7日從帝景公司帳戶匯回

上開1200萬元至吳芳玫帳戶，故上訴人實質上已退出○○○○投資等語，可知兩造間就○○○○房地並不爭執帝景公司僅係出名人，僅係就上訴人獨資或與沈晏莛合資向法院經拍賣程序購入○○○○房地，有所爭執，堪認帝景公司並非真正所有權人。

⑶上訴人雖主張新系小城房地為其出資購買並借名登記帝景公司名下云云，然為帝景公司所爭執，且兩造固不爭執上訴人於110年8月24日以女兒吳芳玫名義匯款1000萬元至沈育莛妹妹沈育莉帳戶，復於110年9月1日以女兒吳芳玫名義匯款1200萬元至帝景公司帳戶之事實（見本院卷一第321頁不爭執事項6.7.），且有匯款申請書兼取款憑條、匯款申請書代收入傳票在卷可佐（見原審卷第39-41頁）。惟上訴人主張上開110年8月24日匯款1000萬元及110年9月1日匯款1200萬元中之550萬元，合計1550萬元，作為獨資委由帝景公司購買○○○○房地之資金，則為帝景公司所爭執。且查，新竹地院以109年度司執字第43628、43629號強制執行拍賣○○○○房地時，帝景公司（代理人黃春梅）於110年8月27日分別以1139萬元、531萬元，總價1670萬元得標，投標當日繳納保證金213萬5,900元、91萬4,200元，其餘價金925萬4,100元、439萬5,800元則於110年9月2日匯款繳清，上訴人主張以1550萬元購買○○○○房地，顯與帝景公司以1670萬元拍定取得不符，是其主張○○○○房地為其獨資委由帝景公司購買○○○○房地，實難遽採。

⑷惟帝景公司抗辯○○○○房地係以3100萬元作價，由上訴人與沈晏莛合資各一半購買取得，出資額各為1550萬元一情，核與上訴人主張因○○○○房地出資1550萬元一節相符（見本院卷一第174頁）；參以上訴人提出吳永崇與沈晏莛夫妻於000年0月間之錄音譯文所示，「吳永崇：所以○○○○是」、「沈晏莛：是你爸爸一半我一半」、「吳永崇：所以他是錢出一半你錢出一半」、「沈晏莛：對對對。後面的公司帳，公司（帝景公司）要登入資本，錢是我出的阿，透過

我這邊轉到你爸爸（吳德富），因為那個要做公司帳，再轉到你姐姐（吳芳玫）再轉出來」、「沈晏莛配偶：做增資拉，做增資」、「沈晏莛：原本只有50萬」、「沈晏莛配偶：原本是50萬…公司登記的時候是50萬，因為你買房子，你房子的價格比你公司那個」、「吳永崇：那50萬誰出的？」、「沈晏莛：50萬原本是他的阿」、「沈晏莛配偶：剛開始是你爸爸的阿」、「吳永崇：所以那個公司我爸爸出50萬」、「沈晏莛：我這樣講拉」、「沈晏莛配偶：那間公司目前是一人一半的那個拉」、「沈晏莛：你爸爸的錢，3100萬他是不是要1550萬」、「吳永崇：對」、「沈晏莛：他有給我了，全部都給我了。原來他公司資本額有註冊50萬，對不對，現在增加到多少？」、「吳永崇：那小城是用哪一家，是用甚麼名字去標下來？」、「沈晏莛配偶：帝景」、「沈晏莛：那個叫帝景」、「吳永崇：用帝景公司去標的」、「沈晏莛：負責人，阿現在負責人，我跟你爸爸講說，你要買股票也要用錢，沒關係，因為那個登記你爸爸年紀太大銀行都不肯」、「吳永崇：登記，你說？」、「沈晏莛：負責人登記你爸爸，因為年紀太大，銀行都不肯拉」、「吳永崇：對阿，那銀行不肯的意思是？不肯貸款」、「沈晏莛：不肯貸款，你爸爸要用錢咩」、「吳永崇：喔喔喔，我懂」、「沈晏莛：我想說沒關係啊，因為是登記負責人而已嘛，帝景有我兒子嘛，是不是都登記兒子的名字？」、「沈晏莛配偶：嘿對」、「沈晏莛：我兒子一半你爸爸一半嘛」、「吳永崇：對」、「沈晏莛：現在只是負責人換我兒子」、「吳永崇：嘿」、「沈晏莛：借錢出來一樣還是給你爸爸一起用嘛」、「吳永崇：喔」等語（見原審卷第285-286頁）。可知○○○○係上訴人與沈晏莛（以沈育莛名義）各出資一半，且因帝景公司資本額僅50萬元，購買○○○○房地的價金，比公司資本額高，故先增資作帳，復考量上訴人年紀較高，不利銀行貸款融資，使上訴人與沈育莛各持有帝景公司一半股份，並將帝景公司之負責人變更為沈育莛。

⑸又兩造均未爭執帝景公司原為上訴人獨資，於109年10月5日辦理設立登記，資本額為50萬元，嗣於110年12月9日辦理變更登記，將資本額變更為1700萬元，並由上訴人擔任董事，沈育莛則為股東，出資額各為850萬元，復於111年2月15日則變更由沈育莛擔任董事，上訴人為股東（見本院卷一第322頁）；參以沈育莛、上訴人於110年12月2日分別匯款850萬元、800萬元至帝景公司所有台北富邦銀行帳戶後（見原審卷第123-125頁滙款單），帝景公司於當日委請厚德載物聯合會計師事務所出具會計師資本額查核報告書，載明帝景公司原登記資本總額為50萬元，經全體股東同意增資1650萬元，增資後資本總額增為1700萬元，並於110年12月9日辦理變更登記在案（見帝景卷第95-119頁），核與上開對話紀錄中所討論帝景公司為○○○○房地辦理增資作帳等情相符，堪認帝景公司抗辯○○○○房地是上訴人與沈晏莛（以沈育莛名義）合資購買，並借名登記帝景公司名下一節，較符真實，而堪採信。縱沈晏莛表示○○○○之價格為3100萬元，而與實際拍定之金額有異，然此無非係基於自己之投資理財規畫，與一般投資交易間隱藏真實成本無異，且上訴人既願意以該價格出資1/2，與沈晏莛（以沈育莛名義）合資以購入○○○○房地，再借名登記於帝景公司名下，則沈晏莛之成本價究竟多少，對其2人間之合資關係效力不生影響。

⑹帝景公司雖抗辯上訴人就○○○○房地僅支付550萬元等語，然依前揭沈晏莛與上訴人、吳永崇之line對話擷圖內容，顯見被上訴人或沈晏莛從未表示○○○○房地○○訴人僅支付550萬元，亦未有催討其餘投資款項之情形（見原審卷第181-183、234-236、319-325、405-407、437頁，本院卷一第29、95-99頁、卷二第107-137頁）；參以上訴人提出吳永崇與沈晏莛夫妻於000年0月間之錄音譯文所示，沈晏莛向吳永崇表示「（吳永崇：所以○○○○是）是你爸爸一半我一半」、「吳永崇：所以他是錢出一半你錢出一半）對對對…你爸爸的錢，3100萬他是不是要1550萬…他有給我了，

全部都給我了…」等語（見原審卷第285頁），可知沈晏莛已明白表示○○○○以帝景公司名義投標，上訴人就○○○○房地要出資1550萬元（即3100萬元之一半），且已全部支付給沈晏莛等情。再佐之沈晏莛製作之吳董房產統計（見本院卷二第103、121-123頁）所示，其上記載「○○○○1/2」，經上訴人與沈晏莛就○○○○房地收支會算，是以上訴人支付1550萬元進行會算收支，並記載上訴人之投資尚欠金額「195,407元」，足證帝景公司抗辯上訴人就○○○○房地僅支付550萬元，自無可採。

⑺另帝景公司抗辯上訴人於110年12月7日表示退出○○○○房地而雙方合意終止合資契約等語；惟本院於113年2月19日行準備程序時，當庭勘驗吳永崇手機中之沈晏莛於111年9月4日以line通訊軟體傳送吳董房產統計表（見本院卷二第47、113、117頁），核與被上訴人於112年9月15日提出111年9月4日line對話擷圖相符（見本院卷一第95、98頁），是沈晏莛於上開期日傳送之吳董房產統計表，於編號四既仍記載「○○○○1/2」，則如帝景公司所稱上訴人於110年12月7日表示退出○○○○房地而雙方合意終止，則沈晏莛焉有可能於111年9月4日仍將○○○○房地列為上訴人投資標的？從而，帝景公司抗辯○○○○房地合資業已終止，亦無可採。

4.至被上訴人雖提出上訴人與沈育莛簽立之○○○○房地產買賣契約書及○○○○土地房產合買契約書（見本院卷一第451-453頁），以資證明兩造有簽署合購契約，而上開契約書經本院於112年12月25日當庭核對該契約書原本，核與卷內影本相符（見本院卷一第404頁）；然上訴人否認該等合約上「吳德富」印文之真正，且經本院依聲請囑託法務部調查局就鑑定結果，上開契約書上之「吳德富」印文與帝景公司登記卷內之「吳德富」印文並不相同，固無從採本案判決基礎；然買賣契約並非要式契約，而合資契約屬無名契約之一種，亦非要式契約，縱無書面契約，仍無礙於上訴人與沈晏

莛（以沈育莛名義）間有就○○○○房地有買賣關係，及○○○○房地成立合資契約之關係，附此敘明。

㈣上訴人依民法第179條規定，請求沈育莛移轉○○○○房地及騰空返還部分：

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又借名登記契約，係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適用民法第549條第1項之規定。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止借名契約關係，並基於不當得利之法律關係，訴請他方移轉不動產所有權登記。

2.上訴人與沈育莛就○○○○房地成立借名登記關係，業如上述，上訴人本得隨時終止與沈育莛間借名登記契約，且上訴人主張於111年10月11日以台中法院郵局0000號存證信函通知向沈育莛終止○○○○房地借名登記關係，沈育莛已於同年10月12日收悉一情，為沈育莛所不爭執（見本院卷一第321頁不爭執事項9.），堪認上訴人已對沈育莛為終止借名登記契約之意思表示。是以，上訴人主張兩造就○○○○房地借名登記關係已消滅等情，應屬可採。上訴人與沈育莛間就○○○○房地之借名登記契約關係既經上訴人依法終止，則被上訴人就○○○○房地登記為名義人之法律上原因自已不存在，而屬不當得利，則上訴人依不當得利之法律規定，請求沈育莛應移轉登記○○○○房地所有權予上訴人，以返還其無法律上原因所受之利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態，核屬有據。

3.另按民法第179條之規定，不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。在給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識

地，基於一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之。因此，不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益（最高法院100年度台上字第990號判決意旨參照）。上訴人向沈晏莛購買○○○○房地後，即將○○○○房地供帝景公司使用，○○○○房地之事實上占有人為帝景公司，已如前述，上訴人與帝景公司間縱有可資請求返還○○○○房地之債權關係，亦係存在於其與帝景公司間，並非其與沈育莛間。至沈育莛雖為帝景公司之負責人，然○○○○房地既係上訴人提供給帝景公司使用，並非提供給沈育莛使用，尚難認沈育莛為○○○○房地之占有人，且無權占有他人之房地，係以「占有」之事實為前提，沈育莛既非○○○○房地之占有人，上訴人依民法第179條規定，請求沈育莛騰空並返還○○○○房地，自無可採。

㈤上訴人主張終止借名登記，並依民法第179條規定，請求移轉○○○○房地及騰空返還部分：

1.按合資契約，乃雙方共同出資完成一定目的之契約；合資契約與合夥均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，惟兩者之差異僅在合夥係以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬（最高法院110年度台上字第2084號判決意旨參照）。

2.上訴人與沈育莛約定共同出資購買○○○○房地，並以帝景公司名義登記，上訴人與沈育莛成立合資契約，業如前述，是上訴人與沈育莛既約定共同出資購買○○○○房地，並以帝景公司名義登記，雙方成立之合資契約兼有共同投資與借名登記之特質，合併為其內容之單一契約，無從分割，不能將該含有借名登記性質之內容，視為純粹之借名登記契約（最高法院109年度台上字第2478號判決意旨參照）。準

此，上訴人僅主張其自己與帝景公司就○○○○房地成立借名登記契約，並於111年10月11日以台中法院郵局0000號存證信函或起訴狀繕本送達為終止該借名登記契約之意思表示，並依民法第179條規定請求帝景公司移轉○○○○房地予上訴人（見原審卷第4、10、43-50頁），而未就其與沈晏晏廷合資購買○○○○房地進行清算，依上開說明，上訴人主張單獨與帝景公司終止借名登記，並依民法第179條規定，請求移轉○○○○房地及騰空返還，自不可採。

㈥上訴人請求沈育莛給付829萬8,159元萬元部分：

1.按民法第544條規定：受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。是委任人因受任人有上述兩可歸責事由，得請求受任人賠償其因此所受之損害（最高法院109年度台上字第1536號判決意旨參照）。又借名契約之出名人違反其與借名人之內部約定，擅將借名登記之不動產處分移轉所有權登記予第三人，係屬違反其應於借名契約終止後返還借名標的物與借名人之給付義務，乃侵害對借名人債權（借名關係終止後之返還請求權）之行為，依上說明，應依法條競合之理論，優先適用債務不履行之規定，而無關於侵權行為規定之適用（最高法院107年度台上字第398號判決意旨參照）。查，上訴人就○○○○房地與沈育莛成立借名登記關係，而沈育莛未經其同意，以○○○○房地，先後於110年9月30日、111年3月14日向聯邦商銀辦理最高限額抵押貸款720萬元、300萬元，已如前述，則出名人沈育莛將借名登記於其名下之不動產處分設定抵押權登記予第三人，屬有權處分，乃最高法院自106年2月14日以後之統一見解。則係屬違反其應於借名契約終止後，完整返還借名標的物予上訴人之給付義務，乃侵害對上訴人債權（借名關係終止後之返還請求權）之行為，依上開說明，應優先適用債務不履行之規定。

2.又沈育莛上開行為，既未經上訴人之同意，係逾越權限之擅自處分○○○○房地行為，使上訴人因此而受有損害，當屬

可歸責於沈育莛之事由；而○○○○房地截至113年5月6日之貸款餘額為829萬8,159元，亦有聯邦商業銀行股份有限公司回函可稽（見本院卷二第315頁），依上開說明，上訴人自得類推適用民法第544條之規定向被上訴人請求損害賠償829萬8,159元。另上訴人已主張：借名登記權利義務關係係類推適用委任關係等語（見原審卷第8頁），是其於書狀中雖記載依民法第544條請求，惟其真意應係類推適用544條之規定，併予敘明。至上訴人雖另依民法第179條、第184條第1項前段、後段、第2項規定為訴訟標的，且為單一之聲明，請求法院擇一判決其勝訴，惟本院已認定上訴人類推適用民法第544條規定請求沈育莛賠償829萬8,159元為有理由，自應為上訴人此部分勝訴之判決，無庸再審酌其主張依民法第179條、第184條第1項前段、後段、第2項規定規定之請求是否有據，併此敘明。

3.復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件上訴人請求沈育莛給付829萬8,159元有理由，其上訴狀繕本已於112年8月28日送達沈育莛之住所（見本院卷一第71頁之送達證書），則上訴人併請求沈育莛給付自上訴狀繕本送達翌日即112年8月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

㈦綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求沈育莛將附表表編號1所示房地所有權移轉登記予上訴人，及類推適用民法第544條之規定，請求沈育莛給付829萬8,159元及自112年8月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，均不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決

不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。又本判決命沈育莛給付829萬8,159元本息部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。另上開不應准許部分，原判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨指摘此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

㈧本件事證已臻明確，被上訴人聲請再將其提出之契約等文件內之「吳德富」印文送鑑定，及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。

五、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

法　官　莊宇馨

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0第1項但書或第2項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。

書記官　謝安青

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　29　　日

附表：

編號	不動產標示		權利範圍
1		臺中市○區○○○段000000地號	12/2016

	土地	同上區段000-00地號	764/11200
		同上區段000-00地號	6/2800
	建物	同上區段0000建號 （門牌號碼臺中市○區○○路0段00號0樓之0）	全部
		同上區段0000建號	1250/28000
		同上段0000建號	333/10000
2	土地	○○○○○段0地號	2061/100000
		同上區段0-00地號	2061/100000
	建物	同上區段0000建號 （門牌號碼○○○○○○街00巷00000號地下1樓-1）	全部
3	土地	○○○○○段0地號	1019/100000
		同上區段0-00地號	1019/100000
	建物	同上區段0000建號 （門牌號碼○○○○○○街00巷00000號地下1樓-0）	全部