

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第25號

上訴人 永晉旺業有限公司

特別代理人 王玉蘭

訴訟代理人 林漢青律師

被上訴人 謝猷林

訴訟代理人 盧永盛律師

複代理人 施雅芳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於民國111年12月2日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第592號第一審判決提起上訴，本院於112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣1880萬元，及自民國111年10月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣627萬元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣1880萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得依民事訴訟法第51條第2項規定，聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人，上開規定，依同法第52條規定，於法人之代表人準用之。又有限公司代表公司之董事請假或因故不能行使職權時，指定股東一人代理之；未指定代理人者，由股東間互推

01 一人代理之，公司法第108條第2項亦有明文。故有限公司有
02 與代表公司之董事訴訟之必要時，倘該公司別無其他可代表
03 公司之董事，且股東無法互推一人代表公司，利害關係人得
04 依首揭規定聲請受訴法院審判長為之選任特別代理人（最高
05 法院民國108年度台抗字第775號裁定參照）。特別代理人係
06 法院就特定訴訟所選任為無訴訟能力人為訴訟行為或受訴訟
07 行為之臨時法定代理人。特別代理人受選任後，即應代無訴
08 訟能力人為訴訟行為或受訴訟行為，直至有法定代理人或本
09 人承當訴訟行為時為止，觀諸同法第51條第4項亦明（最高
10 法院108年度台上字第179號裁定、108年度台上字第364號判
11 決參照）。上訴人公司係被上訴人與訴外人王玉蘭合資設立
12 之有限公司，出資額各百分之50，並約定由被上訴人為代表
13 上訴人公司之董事，上訴人公司對被上訴人提起本件訴訟，
14 因上訴人公司別無其他可代表公司之董事，且王玉蘭為被上
15 訴人以外的唯一股東，無法與被上訴人互推一人代表上訴人
16 公司，原審法院已依王玉蘭之聲請，選任其為上訴人公司之
17 特別代理人，自應由王玉蘭代上訴人公司為訴訟行為或受訴
18 訟行為，合先敘明。

19 二、次按於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人
20 所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允
21 許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發
22 生效力，民事訴訟法第48條定有明文。王玉蘭前以110年10
23 月19日民事起訴暨聲請選任特別代理人狀，同時代理上訴人
24 公司提起本件訴訟及聲請選任其為特別代理人，斯時王玉蘭
25 尚未經原審法院選任為上訴人公司之特別代理人，其法定代
26 理權固尚有欠缺，惟王玉蘭嗣經原審選任為上訴人公司之特
27 別代理人，並於本院承認其之前所為之訴訟行為（詳本院卷
28 一第142頁），依上開說明，自溯及於起訴時發生效力。

29 貳、實體部分：

30 一、上訴人公司主張：上訴人公司及訴外人達志國際股份有限公
31 司（下稱達志公司）、昱翔人力資源有限公司（下稱昱翔人

力公司）、昱翔流通股份有限公司（下稱昱翔流通公司）均為被上訴人與王玉蘭所合資設立，出資額各百分之50，並約定由被上訴人任上訴人公司及達志公司的代表人、被上訴人的配偶○○○任昱翔人力公司的代表人、王玉蘭任昱翔流通公司的代表人。因王玉蘭為泰國華僑，需時常往返泰國與臺灣，為讓被上訴人得以靈活運用上訴人公司的資金，遂與被上訴人基於股東身分達成協議，由王玉蘭於101年12月24日，代表上訴人公司與被上訴人達成合意，將上訴人公司所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）借名登記予被上訴人，並於102年1月22日完成所有權移轉登記，方便被上訴人以系爭不動產向銀行辦理貸款，無需等待王玉蘭返回臺灣簽署相關貸款文件。系爭不動產目前已無再借名登記予被上訴人之必要，上訴人公司依民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本之送達，對被上訴人為終止借名登記之意思表示，被上訴人本應將系爭不動產移轉登記回上訴人公司，詎被上訴人於原審訴訟繫屬中，竟將系爭不動產以新臺幣（下同）1880萬元，出售與訴外人吳永誠，並完成所有權移轉登記，致其返還義務陷於給付不能，應負損害賠償責任，且被上訴人無法律上原因，保有受領之買賣價金，係屬不當得利，且其行為係以背於善良風俗之方式，故意侵害上訴人公司借名登記契約終止後之返還請求權。上訴人公司爰依民法第179條、第226條第1項、第184條第1項前段、後段規定，請求被上訴人給付1880萬元本息，並請求法院擇一為有利之判決。

二、被上訴人抗辯：上訴人公司於101年底，因營運資金需求，與被上訴人達成買賣契約合意，將系爭不動產以920萬元，出售予被上訴人。被上訴人除支付300萬元現金外，另為上訴人公司清償原有貸款615萬元。系爭不動產已為被上訴人所有，並出租予上訴人公司、達志公司、昱翔人力公司作為營業使用，兩造間並無借名登記之法律關係等語。

三、原審為上訴人公司敗訴之判決，上訴人公司不服提起上訴，兩造聲明如下：

01 (一) 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人公司
02 1880萬元，及自111年10月27日起至清償日止，按週年利
03 率百分之5計算之利息。(三)上訴人公司願供擔保，請准宣
04 告假執行。

05 (二) 答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，被上訴人願供
06 擔保，請准宣告免為假執行。

07 四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理
08 並協議簡化爭點如下：

09 (一) 不爭執事項：

10 (一)上訴人公司係於92年12月15日設立登記，被上訴人是代表
11 人，王玉蘭是股東，出資額各百分之50（詳臺灣臺中地方
12 法院110年度聲字第329號卷第15至16頁）。

13 (二)達志公司、昱翔人力公司、昱翔流通公司均為王玉蘭與被
14 上訴人合資設立，出資額各百分之50，其中達志公司係由
15 被上訴人擔任代表人、昱翔人力公司是由被上訴人配偶
16 ○○○擔任代表人、昱翔流通公司是由王玉蘭擔任代表
17 人。

18 (三)上訴人公司於95年8月10日，向訴外人李金山購買系爭不
19 動產（詳原審卷第159至165頁）。

20 (四)兩造於101年12月24日，就系爭不動產簽訂不動產買賣合
21 約書，約定總價金為920萬元，其中簽約款、用印款合計1
22 00萬元、完稅款120萬元、尾款700萬元，由王玉蘭任上訴
23 人公司之股東代表。簽約當時系爭不動產向三信商業銀行
24 （下稱三信銀行）設定之最高限額738萬元抵押權，尚有6
25 15萬元貸款未為清償（下稱系爭上訴人公司貸款）（詳原
26 審卷第35至40頁）。

27 (五)系爭不動產於102年1月22日（原因發生日期：101年12月2
28 4日），以買賣為登記原因，移轉所有權登記予被上訴人
29 （詳原審卷第21至31頁）。

30 (六)被上訴人自102年1月23日起，持有系爭不動產所有權狀。

31 (七)被上訴人於101年11月，向三信銀行申辦信用貸款100萬

元，申貸書用途記載為「經常性週轉金」，撥貸方式為轉存至被上訴人三信銀行臺中分行帳號0000000000號帳戶（下稱被上訴人三信銀行帳戶）內，連帶保證人為王玉蘭，其餘申貸內容詳如原審卷第251頁。後三信銀行於101年11月16日，將100萬元撥貸至被上訴人三信銀行帳戶。被上訴人於同日電匯99萬元至存戶名稱為被上訴人之合作金庫銀行南屯分行帳號0000-000-000000號帳戶（下稱被上訴人合庫南屯分行帳戶）。被上訴人合庫南屯分行帳戶於101年12月24日，以無摺轉存100萬元至上訴人公司之合作金庫銀行南彰化分行帳號0000-000-000000號帳戶（下稱上訴人公司合庫南彰化分行帳戶）；於102年1月23日匯款120萬元，至上訴人公司之三信銀行臺中分行帳號0000000000號帳戶（下稱上訴人公司三信銀行帳戶）；另於同年1月25日匯款80萬元，至上訴人公司三信銀行帳戶（詳原審卷第107至109、112、331、333至337、377至387、379、389至421頁）。

(八)被上訴人於102年間，向三信銀行申請房貸700萬元（下稱系爭102年貸款），並就系爭不動產設定抵押作為擔保，於102年1月23日撥款，其中615萬元清償系爭上訴人公司貸款（詳原審卷第111、257至263、379頁）。

(九)昱翔人力公司於101年12月至102年3月，每月匯入2萬9524元、於102年3月匯入3萬6585元、於102年4月至104年11月，每月匯入6萬6129元、於104年12月匯入3萬6575元、於105年1月匯入3萬6575元、2萬9128元、於105年2月至106年2月、5月至9月、11月、107年1月、3月、5月至6月，每月匯入6萬5733元、於106年3月至4月、10月、12月、107年2月、4月、7月至11月，每月匯入6萬5713元、107年12月匯入6萬6555元、108年1月匯入3萬6555元、108年2月至3月，每月匯入3萬6575元至被上訴人三信銀行帳戶（詳原審卷第377至387頁）。

(十)被上訴人於108年間，以其名義向聯邦商業銀行（下稱聯

邦銀行)轉貸800萬元(下稱系爭108年貸款)，並就系爭不動產設定抵押作為擔保，嗣於108年3月12日授信撥貸527萬元、138萬元、135萬元(詳原審卷第117頁)。

□被上訴人聯邦銀行民權分行帳號000-00-0000000號帳戶(下稱被上訴人聯邦銀行帳戶)於108年3月12日轉出520萬1820元，用以清償系爭102年貸款之餘額(詳原審卷第94頁)。

□被上訴人聯邦銀行帳戶於108年3月18日匯款165萬元，至達志公司之合作金庫銀行南屯分行帳號000-00-0000000號帳戶(下稱達志公司合庫南屯分行帳戶，詳原審卷第94、119頁)。

□達志公司於108年5月至110年12月，每月均匯款4萬5670元至被上訴人聯邦銀行帳戶(詳原審卷第94至100、121至128頁)。

□原審卷第213頁之會議協議，為王玉蘭與被上訴人所簽訂。

□達志公司、昱翔人力公司之設立地址，均為臺中市○○區○○○路0段000號10樓之3(即系爭不動產之門牌號碼，詳原審卷第115頁)。

□上訴人公司以110年10月19日民事起訴暨聲請選任特別代理人狀，向被上訴人為系爭不動產終止借名登記之意思表示，該狀業經被上訴人於110年11月5日收受(詳原審卷第13至19、67頁)。

□系爭不動產業經被上訴人於111年5月25日，以1880萬元出賣給吳永誠，並於111年7月4日，以買賣為登記原因，移轉所有權登記予吳永誠(詳原審卷第503至513、517至530頁)。

(二) 爭點：

(一) 兩造是否成立系爭不動產之借名登記契約？

(二) 上訴人公司主張依民法第549條第1項規定，終止借名登記契約，有無理由？

01 (三)上訴人公司依民法第179條、第226條、第184條第1項前
02 段、後段規定，請求被上訴人給付1880萬元本息，有無理
03 由？

04 五、本院之判斷：

05 (一)上訴人公司主張其將系爭不動產借名登記在被上訴人名
06 下，依民法第549條第1項規定終止借名登記契約，為有理
07 由：

08 (一)按所謂借名登記關係，乃當事人約定，一方（借名者）經
09 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，
10 以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之關係，仍由
11 自己管理、使用、處分，是出名人與借名者間應有借名登
12 記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。又不動產登
13 記當事人名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就
14 該借名登記關係之事實負舉證責任（最高法院111年度台
15 上字第1273號判決參照）。次按主張借名登記法律關係之
16 一方，就契約之成立生效應負舉證之責，惟該待證事實不
17 以直接證據為限，倘能證明在經驗法則或論理法則上，足
18 以推認該待證事實存在之間接事實，亦非不得憑此等間接
19 事實，推理證明該待證事實之存在（最高法院111年度台
20 上字第982號判決參照）。上訴人公司主張與被上訴人
21 間，就系爭不動產有借名登記之法律關係，既為被上訴人
22 所否認，依上開說明，自應由上訴人公司負舉證責任。經
23 查：

24 1.兩造雖於101年12月24日，就系爭不動產簽訂不動產買賣
25 合約書，約定總價金為920萬元，其中簽約款、用印款合
26 計100萬元、完稅款120萬元、尾款700萬元，簽約當時系
27 爭不動產向三信銀行設定之最高限額738萬元抵押權，尚
28 有615萬元貸款未為清償，且系爭不動產於102年1月22日
29 （原因發生日期：101年12月24日），以買賣為登記原
30 因，移轉所有權登記予被上訴人。又被上訴人於101年11
31 月向三信銀行申辦信用貸款100萬元，三信銀行於101年11

01 月16日，將100萬元撥貸至被上訴人三信銀行帳戶。被上
02 訴人於同日電匯99萬元至被上訴人合庫南屯分行帳戶，被
03 上訴人合庫南屯分行帳戶於101年12月24日，以無摺轉存1
04 00萬元至上訴人公司合庫南彰化分行帳戶、於102年1月23
05 日、同年月25日各匯款120萬元、80萬元至上訴人公司三
06 信銀行帳戶，固為兩造所不爭執，似堪認定被上訴人除給
07 付簽約款、用印款合計100萬元、完稅款120萬元外、尾款
08 另已給付80萬元，故買賣價金僅餘尾款620萬元未為給付
09 （計算式：700萬元－80萬元＝620萬元）。再由被上訴人
10 向三信銀行申請系爭102年貸款，於102年1月23日撥款，
11 其中615萬元用以清償系爭上訴人公司貸款，似又堪認定
12 尾款部分僅餘5萬元未為給付（計算式：620萬元－615萬
13 元＝5萬元）。

- 14 2.被上訴人於000年00月間，向三信銀行申辦信用貸款100萬
15 元，申貸書用途記載為「經常性週轉金」，連帶保證人王
16 玉蘭，三信銀行於101年11月16日，將100萬元撥貸至被上
17 訴人三信銀行帳戶後，被上訴人固於同日電匯99萬元至被
18 上訴人合庫南屯分行帳戶，該帳戶再於101年12月24日以
19 無摺轉存100萬元，至上訴人公司合庫南彰化分行帳戶，
20 形式上看似用以給付簽約款、用印款合計100萬元。然證
21 人即受僱於上訴人公司擔任會計的陳韋伶於原審證稱：上
22 訴人公司、達志公司、昱翔人力公司、昱翔流通公司都是
23 由被上訴人與王玉蘭所共同設立，就像是集團公司，一開
24 始只有上訴人公司，後來分別成立達志公司、昱翔人力公
25 司、昱翔流通公司，上訴人公司就像母公司，其他公司就
26 像子公司，帳務基本上是獨立的，但如果那家公司當月有
27 虧損，其他公司有盈餘就會協助負擔，我負責的業務範
28 圍，包括這4家公司的帳務及薪資。我知道被上訴人曾於0
29 00年00月間，向三信銀行申辦信用貸款100萬元，這筆錢
30 是作上訴人公司使用，因為這筆信用貸款的還款，是由被
31 上訴人與王玉蘭共同經營的昱翔人力公司帳戶支付，金額

是2萬9534元等語（詳原審卷第350至352頁），核與昱翔人力公司於101年12月至102年3月，每月匯入2萬9524元、於102年3月匯入3萬6585元、於102年4月至104年11月，每月匯入6萬6129元、於104年12月匯入3萬6575元、於105年1月匯入3萬6575元、2萬9128元、於105年2月至106年2月、5月至9月、11月、107年1月、3月、5月至6月，每月匯入6萬5733元、於106年3月至4月、10月、12月、107年2月、4月、7月至11月，每月匯入6萬5713元、107年12月匯入6萬6555元、108年1月匯入3萬6555元、108年2月至3月，每月匯入3萬6575元至被上訴人三信銀行帳戶等情相符（昱翔人力公司自102年3月開始，多匯3萬6585元至被上訴人三信銀行帳戶，係因被上訴人於102年間，向三信銀行申請之系爭102年貸款700萬元，自102年2月開始攤還本息，詳如後述），且正因該筆信用貸款係供被上訴人與王玉蘭共同經營之上訴人公司使用，王玉蘭始會擔任該筆信用貸款之連帶保證人，堪認該筆以被上訴人名義的信用貸款，確實係供上訴人公司使用，且該筆信貸之還款，是每個月從被上訴人及王玉蘭共同經營之昱翔人力公司帳戶所支付，並非被上訴人個人貸款且用於支付系爭不動產之簽約款、用印款合計100萬元。

- 3.被上訴人以系爭不動產設定抵押權，向三信銀行申請系爭102年貸款700萬元，於102年1月23日撥款，其中615萬元用以清償系爭上訴人公司貸款，形式上看似由被上訴人向三信銀行申請之房貸700萬元，用以清償上訴人公司尚餘之615萬元貸款，而成為買賣價金給付之一部分，然證人陳韋伶於原審證稱：被上訴人系爭102年貸款，從102年至108年，每個月的還款都是由昱翔人力公司帳戶，固定匯三信銀行還款帳戶，是王玉蘭與被上訴人一起交代的，印象中金額是3萬多元等語（詳原審卷第352至353頁），核與昱翔人力公司於102年3月匯入3萬6585元、於102年4月至104年11月，每月匯入6萬6129元、於104年12月匯入3萬

6575元、於105年1月匯入3萬6575元、2萬9128元、於105年2月至106年2月、5月至9月、11月、107年1月、3月、5月至6月，每月匯入6萬5733元、於106年3月至4月、10月、12月、107年2月、4月、7月至11月，每月匯入6萬5713元、107年12月匯入6萬6555元、108年1月匯入3萬6555元、108年2月至3月，每月匯入3萬6575元至被上訴人三信銀行帳戶等情相符（其中102年4月起，每月匯入6萬6129元，即約為系爭102年貸款每月攤還本息3萬6585元，加計上開信用貸款每月攤還本息2萬9524元之金額，至於108年4月以後，因改為向聯邦銀行轉貸系爭108年貸款800萬元，並改由達志公司匯款至被上訴人聯邦銀行帳戶，故昱翔人力公司不再匯款至被上訴人三信帳戶，詳如後述），益見用以清償系爭上訴人公司貸款之615萬元，並非以被上訴人實際借得款項所清償，僅係借用被上訴人名義向三信銀行申請系爭102年貸款，該貸款本息仍係以被上訴人與王玉蘭共同經營之昱翔人力公司所支付，被上訴人並未支付該筆615萬元價金，苟系爭不動產確實是被上訴人向上訴人公司購買，王玉蘭為何要以其與被上訴人共同經營之昱翔人力公司之款項，清償被上訴人名義之系爭102年貸款本息。

- 4.被上訴人以系爭不動產設定抵押權，向聯邦銀行轉貸系爭108年貸款800萬元，嗣於108年3月12日經聯邦銀行授信撥貸527萬元、138萬元、135萬元。被上訴人聯邦銀行帳戶於108年3月12日轉出520萬1820元，用以清償三信銀行700萬元貸款之餘額，形式上看似由被上訴人向聯邦銀行申請轉貸之款項，用以清償系爭102年貸款之餘額，然系爭102年貸款於108年3月以前之貸款本息，係由被上訴人與王玉蘭共同決定以昱翔人力公司之款項清償，業如前述，再依證人陳韋伶於原審證稱：是由王玉蘭與被上訴人共同決定向聯邦銀行貸款，也是王玉蘭與被上訴人交代由達志公司匯款至被上訴人聯邦銀行帳戶，用以償還向聯邦銀行的貸

款，達志公司於108年5月至110年12月，每月均匯款4萬5670元至被上訴人聯邦銀行帳戶，以償還聯邦銀行的貸款本息等語（詳原審卷第353頁），核與達志公司於108年5月至110年12月，每月均匯款4萬5670元至被上訴人聯邦銀行帳戶等情相符，堪認被上訴人亦未實際支付系爭108年貸款之本息。另證人即聯邦銀行授信主管莊明融於本院證稱：我因為辦理王玉蘭自用住宅貸款而認識王玉蘭，後因為王玉蘭的達志公司辦公室（即系爭不動產）要轉增貸，因而認識被上訴人，當時王玉蘭說，她人經常在國外，公司主要是由被上訴人負責，本件應該是從三信銀行轉貸過來，她認為聯邦銀行給的利率比較低。因為該辦公室是登記在被上訴人名下，故以被上訴人為借款人，當時王玉蘭說因為她經常國內往返，故把系爭不動產登記在被上訴人名下。被上訴人有說貸得的款項，一部分是清償之前的貸款，一部分是作為公司使用，當初申請800萬元貸款，王玉蘭及被上訴人都有講等語（詳本院卷(二)第73至78頁）。苟系爭不動產確為被上訴人所有，其以個人資產向聯邦銀行轉增貸，為何係由王玉蘭以達志公司轉增貸為由聯繫聯邦銀行，並由王玉蘭、被上訴人共同決定向聯邦銀行辦理貸款，系爭不動產貸得之款項，為何要於108年3月18日匯款165萬元至達志公司之合庫南屯分行帳戶供達志公司使用（詳原審卷第94、119頁）。

5. 被上訴人雖抗辯昱翔人力公司及達志公司分別匯款至其三信銀行、聯邦銀行帳戶，係為給付各該公司承租系爭不動產的租金，然被上訴人與王玉蘭曾於107年11月6日簽訂會議協議，其第三點記載「辦公室的租金二股東皆不領，等公司有盈餘再議」（詳原審卷第213頁），苟系爭不動產於102年1月22日即已出售給被上訴人，而為被上訴人個人所有，何以上訴人公司之股東王玉蘭尚可與被上訴人研議系爭不動產的租金是否領取之事宜，且由其上明載二股東均不領取租金，堪認昱翔人力公司及達志公司分別匯款至

01 被上訴人三信銀行、聯邦銀行帳戶，並非為給付租金無
02 訛。

03 6. 至於被上訴人合庫南屯分行帳戶固有於102年1月23日、同
04 年月25日，各匯款120萬元、80萬元至上訴人公司三信銀
05 行帳戶，然上訴人公司主張被上訴人合庫南屯分行帳戶，
06 實係上訴人公司使用之帳戶等語，核與證人陳韋伶於原審
07 證稱：被上訴人合庫南屯分行帳戶，係上訴人公司作為對
08 漁工（指外勞部分）收取服務費的匯款帳戶，是由上訴人
09 保管，其有保管過該存摺等情相符（詳原審卷第351
10 頁），參以該存摺其上確實記載相關漁工的服務費等（詳
11 原審卷第167至186頁），與證人陳韋伶證述相符，堪信為
12 真實。被上訴人上開合庫南屯分行帳戶，既係供上訴人公
13 司使用，其內之款項即難認定為被上訴人所有，是上開匯
14 款亦難認定是給付系爭不動產之買賣價金。

15 7. 證人陳韋伶於原審另證稱：被上訴人有交付系爭不動產的
16 房屋稅單，要其用上訴人公司的錢去繳付等語（詳原審卷
17 第352頁），苟系爭不動產為被上訴人所有，又豈會使用
18 上訴人公司的錢去繳付房屋稅。至於被上訴人抗辯其自10
19 2年1月23日起，即保管系爭不動產之所有權狀等語，然上
20 訴人公司將系爭不動產借名登記在被上訴人名下，既係方
21 便被上訴人在股東王玉蘭不在國內期間，以系爭不動產向
22 銀行辦理貸款供上訴人公司使用，則系爭不動產所有權狀
23 由被上訴人保管，亦係合理之情形，無從據此為被上訴人
24 有利之認定。至於被上訴人另提出上訴人公司101年12月2
25 1日股東會議決議記錄，證明上訴人公司股東王玉蘭及被
26 上訴人均有同意將系爭不動產出售給被上訴人（詳本院卷
27 (二)第109頁），然該股東會議決議記錄係附在系爭不動產
28 於102年1月22日，以買賣為登記原因，移轉所有權登記予
29 被上訴人之土地登記申請書等資料內（詳本院卷(二)第149
30 至167頁），應係為配合上開借名登記而製作，尚難為被
31 上訴人有利之認定。

01 8.綜上所述，上訴人公司雖無法提出與被上訴人間有借名登
02 記契約之直接證據，惟依其所提出上開證據，在經驗法則
03 及論理法則上，已能認定被上訴人與王玉蘭共同經營之上
04 訴人公司、達志公司、昱翔人力公司及昱翔流通公司，有
05 財務相互支援之事實，上訴人公司雖將系爭不動產，以買
06 賣為登記原因，登記在被上訴人名下，然並未向被上訴人
07 收取任何買賣價金，以系爭不動產所貸得款項，或供清償
08 系爭不動產之前的借款，或係供被上訴人與王玉蘭共同經
09 營之上訴人公司或達志公司使用，相關貸款本息，亦係以
10 被上訴人與王玉蘭共同經營之昱翔人力公司、達志公司的
11 款項支付，甚至系爭不動產之房屋稅，亦係由上訴人公司
12 所支付。據上以觀，堪認上訴人公司主張其與被上訴人
13 間，就系爭不動產有借名登記之法律關係，確與事實相
14 符。

15 (二)按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方
16 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
17 產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之
18 信任關係，其契約性質應與委任契約同視。倘其內容不違
19 反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律
20 上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規
21 定（最高法院108年度台上字第2161號判決參照）。系爭
22 不動產確實是上訴人公司借名登記在被上訴人名下，而上
23 訴人公司依民法第549條第1項規定，以110年10月19日民
24 事起訴暨聲請選任特別代理人狀，向被上訴人為系爭不動
25 產終止借名登記之意思表示，該狀業經被上訴人於110年1
26 1月5日收受，堪認上訴人公司業已終止與被上訴人間有關
27 系爭不動產之借名登記契約。

28 (二)上訴人公司依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付
29 1880萬元本息，為有理由：

30 (一)按借名登記契約終止後，借名登記關係當即消滅，借名者
31 自得適用民法第541條第2項規定，請求被借名者移轉其為

01 借名者取得之權利。又因可歸責於債務人之事由，致給付
02 不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有
03 明文。上訴人公司與被上訴人間，就系爭不動產存有借名
04 登記之法律關係，且經上訴人公司於110年11月5日合法終
05 止，業如前述，被上訴人於借名登記關係終止後，負有將
06 系爭不動產移轉登記予上訴人公司之義務，然其業於111
07 年5月25日，將系爭不動產以1880萬元出賣給吳永誠，並
08 於111年7月4日，以買賣為登記原因，移轉所有權登記予
09 吳永誠，顯違反兩造間之借名登記契約，且係屬可歸責於
10 被上訴人之事由致給付不能至明。是上訴人公司依民法第
11 226條第1項規定，請求被上訴人賠償其因此所受之損害，
12 自屬有據。

13 (二)民法第226條第1項所規定債務人給付不能所負之損害賠償
14 責任，其目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者並
15 非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生
16 後之變動狀況考慮在內，故其價格應以債務人應為給付之
17 時為準。而債權人請求給付時，債務人即有給付之義務，
18 算定標的物價格時，自應以請求時或起訴時之市價為準。
19 上訴人公司於110年11月5日合法終止系爭不動產之借名登
20 記關係，並請求被上訴人為給付，被上訴人因可歸責於己
21 之事由致給付不能，依上開說明，其即負有回復系爭不動
22 產於110年11月5日應有狀態之義務，即應賠償系爭不動產
23 於110年11月5日之市價，以填補上訴人公司所生之損害。
24 審酌上訴人公司請求之時點，距被上訴人與吳永誠於111
25 年5月25日簽訂不動產買賣契約書之時間，僅相距約6個
26 月，不動產交易價格應無劇烈波動等情，本院因認上訴人
27 司主張以上開不動產買賣契約書所載之售價1880萬元為其
28 請求時之市價（客觀價值）之計算基準，應屬可採。

29 (三)綜此，上訴人公司依民法第226條第1項規定，請求被上訴
30 人給付1880萬元，及自上訴人公司111年10月21日民事辯
31 論意旨（續）狀送達翌日即111年10月27日（詳原審卷第5

37頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
為有理由，應予准許。又上訴人公司同時主張依民法第17
9條、第184條第1項前段、後段規定為請求權基礎，請求
法院擇一為其有利之判決，然本院既認上訴人公司依民法
第226條第1項規定之請求為有理由，其依後者所為之請
求，即無庸再行審酌。

六、綜上所述，上訴人公司依民法第226條第1項規定，請求被上
訴人給付1880萬元，及自111年10月27日起至清償日止，按
週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。從
而，原審駁回上訴人之請求，尚有未洽，上訴人指摘原判決
不當，求予廢棄改判，為有理由，由本院廢棄改判如主文第
2項所示，並依聲請為假執行及免為假執行宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審核
後認對本判決結果不生影響，不予一一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
民事第二庭 審判長法官 楊國精
法官 陳正禧
法官 陳得利

正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王譽澄

02 附表：

03

土地部分							
編號	土地座落					土地面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○ 段	地號		
1	臺中市	○○區	○○段		000	1,000	0000/100000
2			同段		000-0	000	0000/100000

04

建物部分						
編號	建號	基地座落	建築式樣主要	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌	建築材料及房屋層數	樓層面積	附屬建物用途	
1	0000	臺中市○○區○○段000○○00000地號	商業用、鋼筋混凝土造、23層	第十層：209.86		全部
	備考	共有部分： 0000建號、面積6973.9平方公尺、權利範圍111/10000。				