

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第550號

上訴人 何上奕  
訴訟代理人 韓國銓律師  
被上訴人 何秀霞

訴訟代理人 王世勳律師

上列當事人間請求確認不動產所有權等事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1812號第一審判決提起上訴，並為一部訴之變更，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審(含變更之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但因情事變更而以他項聲明代替最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第4款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判決先例參照）。本件上訴人原依終止借名登記契約之返還請求權、民法第179條、第184條第1項前段規定，請求確認門牌號碼臺中市○○區○○○街00號之未辦保存登記建物（稅籍編號00000000000，下稱00號房屋）、臺中市○○區○○○街00號之未辦保存登記建物（稅籍編號00000000000，下稱00號房屋）均為上訴人所有；被上訴人應協同上訴人將前開建物之稅籍變更納稅義務人為上訴人。嗣因被上訴人將00號房屋、00號房屋以新臺幣（下

01 同) 100萬元出售予訴外人○○○，上訴人於本院審理時就  
02 上開2房屋部分，改依民法第226條第1項規定，請求被上訴  
03 人賠償損害，故變更此部分聲明為請求被上訴人給付100萬  
04 元本息，經核與上開規定相符，應予准許，本院就此部分專  
05 就變更後之新訴為裁判，合先敘明。

06 乙、實體方面：

07 壹、上訴人主張：兩造之父即被繼承人○○○遺有臺中市○○區  
08 ○○○街00號（稅籍編號00000000000，下稱00號房屋）、0  
09 0號（稅籍編號00000000000，下稱00號房屋）、00號房屋、  
10 00號房屋等4戶未辦保存登記房屋（下合稱系爭房屋），○  
11 ○○之全體繼承人協議由伊單獨繼承，並於民國90年3月27  
12 日將系爭房屋之稅籍登記至伊名下。嗣伊因擔心系爭房屋受  
13 伊前妻債務之影響，遂於91年1月15日與友人○○○即○○  
14 ○（下稱○○○）就系爭房屋成立借名登記，並將系爭房屋稅  
15 籍於91年2月26日借名登記於○○○名下，惟仍由伊使用、  
16 收益、管理，並繳納相關稅賦。而後伊因顧及系爭房屋借名  
17 登記於○○○名下有諸多不便，考量兄妹間信任關係，乃與  
18 被上訴人就系爭房屋成立借名登記契約，由被上訴人擔任出  
19 名人，經○○○同意且配合兩造辦理，於92年6月2日將系爭  
20 房屋改借名登記於被上訴人名下。然被上訴人未經伊同意，  
21 竟以系爭房屋所有權人自居，將系爭房屋對外出租並收取租  
22 金，將租金據為己有，伊於111年5月5日寄發存證信函通知  
23 被上訴人終止借名關係。爰依終止借名登記契約後之返還請  
24 求權、民法第179條、第184條第1項前段規定，擇一請求：  
25 (一)確認系爭房屋為伊所有。(二)被上訴人應偕同伊將系爭房屋  
26 之稅籍變更納稅義務人為上訴人（原審就前開部分為上訴人  
27 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。至上訴人於原審其餘  
28 請求已於本院為前述訴之變更）。於本院另主張：被上訴人  
29 業以100萬元，將68號房屋、00號房屋出售予訴外人○○  
30 ○，致伊於原審之此部分請求已無法達成，受有100萬元之  
31 損害，爰就此部分變更依民法第226條第1項規定，請求被上

01 訴人賠償損害。並上訴及變更聲明：

02 一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分之裁判均廢棄。

03 二、上開廢棄部分，

04 (一)確認00號房屋、00號房屋均為上訴人所有。

05 (二)被上訴人應協同上訴人將前開建物之稅籍變更納稅義務  
06 人為上訴人。

07 三、【變更之訴】被上訴人應給付上訴人100萬元，及自本  
08 書狀（按指113年8月29日民事辯論意旨狀）繕本送達之  
09 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 貳、被上訴人則以：上訴人係為故意拖延阻撓其財產遭債權人強  
11 制執行，央求伊與其他姐妹出名提起第三人異議之訴，並聲  
12 請停止執行，為依本院92年度抗字第397號裁定所命提存180  
13 萬元擔保金，以辦理停止執行，才將系爭房屋以100萬元出  
14 售予伊，上訴人即以伊所給付價金100萬元加計自籌80萬元  
15 辦理提存。系爭房屋自92年間登記至伊名下後，即由伊管  
16 理、使用、收益，至今長達18年以上，上訴人於此期間均未  
17 提出異議或要求伊交付租金，兩造間並無借名登記關係等  
18 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

19 參、本院之判斷：

20 一、上訴人主張兩造之父即被繼承人○○○遺有系爭房屋，○○  
21 ○之全體繼承人協議由伊單獨繼承，並於90年3月27日將系  
22 爭房屋之稅籍登記至伊名下。嗣伊於91年1月15日與友人○  
23 ○○就系爭房屋成立借名登記，並將系爭房屋稅籍於91年2  
24 月26日借名登記於○○○名下，惟仍由伊使用、收益、管  
25 理，並繳納相關稅賦。嗣上訴人向○○○終止借名關係，並  
26 經○○○配合辦理，於92年6月30日（上訴人誤為6月2日）  
27 將系爭房屋稅籍名義登記至被上訴人名下。嗣被上訴人將00  
28 號房屋、00號房屋以100萬元出售予訴外人○○○等情，為  
29 被上訴人所不爭執，復經證人○○○於原審時、證人○○○  
30 （○○○有公證但未為婚姻登記之夫）、證人○○○（○○  
31 ○之女）於本院時分別結證詳確（見原審卷一第264-265

01 頁、本院卷一第273-278、280頁），並有契稅繳納證明書、  
02 核定契價證明書、遺產分割契約書、遺產稅免稅證明書、上  
03 訴人與○○○之借名登記契約書、臺中市政府地方稅務局大  
04 屯分局函送之系爭房屋房屋稅籍記錄表及房屋稅籍證明書、  
05 ○○○出具之承諾書（見原審卷一第23-57、115-171、311  
06 頁）、不動產買賣契約書（見本院卷一第315-327頁）附卷可  
07 稽，堪認實在。

08 二、上訴人主張系爭房屋係借名登記於被上訴人名下（下稱系爭  
09 借名登記關係）云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。  
10 故本件之爭點為兩造間有無系爭借名登記關係存在？按借名  
11 登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登  
12 記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名  
13 登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合  
14 致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原  
15 因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉  
16 證責任。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推  
17 認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證  
18 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  
19 則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法  
20 院確信待證之要件事實為真實者，始克當之（最高法院111  
21 年度台上字第216號、第1087號判決要旨參照）。準此，本  
22 件應由上訴人就兩造間存在系爭借名登記關係之事實，負舉  
23 證責任。

24 三、經查，上訴人前與證人○○○間曾就系爭房屋成立借名登記  
25 契約，並書立有借名登記契約書（見原審卷一第47-49  
26 頁），已如前述。而上訴人與被上訴人間不僅未就系爭房屋  
27 書立任何「借名登記契約書」或借名登記意旨之相關書面文  
28 件，甚且於92年6月1日，係由上訴人以系爭房屋當時房屋稅  
29 籍借名登記出名人○○○之代理人身分，與被上訴人簽立  
30 「不動產買賣契約書」（見原審卷一第305-309頁，其中第  
31 貳條手寫價金「肆佰萬元」之「肆」係由被上訴人改寫，原

01 本記載「壹佰萬元」，下稱系爭買賣契約書），此為兩造所  
02 不爭執（上訴人見本院卷一第110頁），復經承辦系爭買賣  
03 契約書之代書即證人○○○於原審結證綦詳（見原審卷一第  
04 259-263頁），並有系爭買賣契約書在卷可憑，堪信為真。

05 四、上訴人雖稱：系爭買賣契約書只是為了辦理房屋稅籍名義變  
06 更，並非兩造間有真正的買賣關係云云，並舉證人○○○、  
07 兩造叔伯輩親戚即證人○○○之證詞，及○○○出具之證明  
08 書、原審判決附件之錄音譯文為證。惟查：

09 (一)證人○○○於原審結證稱：系爭房屋稅籍名義人由○○○變  
10 更為被上訴人是伊辦理。當時上訴人及被上訴人都說他們要  
11 做買賣，有說要寫買賣契約書，上訴人說要去烏日朋友處所  
12 寫買賣合約書，當天被上訴人說她要跟上訴人做買賣，伊不  
13 記得上訴人有無說別的。印象中寫買賣契約書時，被上訴人  
14 有交付1張合作金庫支票給上訴人，契約書上記載的買賣金  
15 額及支票金額伊忘記了，上訴人、被上訴人都有說這支票是  
16 簽買賣的支票。伊去稅捐處申辦房屋稅籍變更時，要提供公  
17 契，該份公契是上訴人朋友所提供，由伊拿回家書寫，雙方  
18 資料齊全才能送件等語（見原審卷一第259-264、267頁）。核  
19 與被上訴人所辯兩造間就系爭房屋成立買賣契約乙節相符，  
20 亦與系爭買賣契約書文義上之契約名稱及契約條款內容相互  
21 吻合。審之證人○○○與兩造並無特殊情誼，復有簽立證人  
22 結文（見原審卷一第283頁），衡情應無甘冒自身觸犯偽證  
23 罪責，而故意虛詞偏袒被上訴人之動機及可能，所證應信可  
24 採。

25 (二)依卷附由○○○出具之證明書雖記載：「何上奕與其妹何秀  
26 霞成立借名登記契約…」等字（見原審卷一第413頁），惟  
27 證人○○○於原審結證稱：伊沒有簽立或取得系爭買賣契約  
28 書，伊知道上訴人跟2位女生到伊家，有寫資料，但伊先出  
29 門，沒有看到他們寫，伊出門前對於他們說什麼或做什麼沒  
30 有印象，伊不知道上訴人為何要過給被上訴人。原審卷一第  
31 413頁之證明書是上訴人已先打字好，於111年4月7日交予

01 伊，上訴人跟伊說因為發生訴訟，被上訴人不承認，要伊證  
02 明一下。伊將系爭房屋稅籍轉到被上訴人名下簽文件時，伊  
03 沒有看到兩造有金錢往來，但兩造在之前或是之後有無金錢  
04 往來，伊不清楚等語（見原審卷一第265、267頁、卷二第12  
05 7-131頁），顯然並未見聞兩造就上開證明書所載「借名登  
06 記」之商談或締結過程，無法證明上開證明書內容符實。另  
07 證人○○○於本院時雖結證稱：系爭房屋原本借名登記在伊  
08 太太○○○名下，有一天上訴人說要登記回去她妹妹即被上  
09 訴人名下，伊和○○○就準備相關資料，配合辦理。上訴  
10 人、被上訴人就帶幾個人（有一位是代書）到伊辦公室，伊  
11 就將要辦理房屋稅籍移轉回去的文件、印鑑證明等，當場交  
12 付上訴人，伊當場並沒有簽立任何書面資料，亦沒有看到包  
13 括買賣契約等資料，○○○亦沒有簽立任何文件。伊沒有見  
14 過系爭買賣契約書，該契約書上「○○○」（按○○○之舊  
15 名）並非○○○之筆跡等語（見本院卷一第280-284、286  
16 頁）；證人○○○亦證稱：簽立系爭買賣契約書現場，伊沒  
17 有看到○○○等語（見原審卷一第267頁），可知兩造簽立  
18 系爭買賣契約書時，證人○○○、○○○均不在場，皆未見  
19 聞兩造商談簽立系爭買賣契約書之過程及真意。證人○○○  
20 雖又結證稱：上訴人在與被上訴人等人一起到他辦公室拿取  
21 過戶資料之前，有告知伊是要改借名登記至上訴人妹妹即被  
22 上訴人名下，上訴人可能覺得自己妹妹比較放心吧。上訴  
23 人、被上訴人一起來拿資料時，有再講一次要把系爭房屋稅  
24 籍過給他妹妹，因為上訴人當初登記在伊太太名下時是借名  
25 登記，現在表示要換登記在他妹妹名下，伊自己理解，覺得  
26 上訴人只是要從外人名下借名登記回自己妹妹名下等語（見  
27 原審卷一第280、284、286頁），惟證人○○○既未親自見  
28 聞兩造商議及簽立系爭買賣契約書之經過，則上開證詞顯然  
29 僅係證人○○○個人主觀臆測之詞，無從證明兩造間確有成  
30 立借名登記契約之事實存在。

31 (三)證人○○○於本院時結證稱：95年3月時，上訴人有請伊及

01 兩造舅舅○○○到被上訴人住家，上訴人說兩造父親所遺系  
02 爭房屋是他的，房屋稅籍是上訴人借被上訴人的名字，要去  
03 跟被上訴人討稅籍，叫被上訴人過戶還給上訴人。但被上訴  
04 人說是她的，是父親蓋的，姐妹都可以分，○○○當場提到  
05 上訴人因為跟上訴人太太有一些問題，所以將系爭房屋暫時  
06 寄在被上訴人那邊。對於系爭買賣契約書的事伊都不知道，  
07 兩造金錢的事伊也不了解，伊沒有聽過被上訴人說過系爭房  
08 屋是她用買賣而來的等語（見本院卷一第225-227頁）。由  
09 上可知，證人○○○對於兩造簽立系爭買賣契約書之過程、  
10 當初如何商談將系爭房屋之房屋稅籍由○○○移轉至被上訴  
11 人名下之情形，以及兩造間之金錢往來情形，均毫無所悉，  
12 僅是單純聽聞兩造各自陳述及證人○○○之說詞，所證係傳  
13 聞證據，無從憑採。

14 (四)上訴人又以被上訴人於原審判決附件之錄音譯文為據，欲佐  
15 其說。惟細繹該份譯文，乃兩造間之對話，上訴人一再強調  
16 系爭房屋是伊分得所有，被上訴人則回稱：兩造父親所生7  
17 名子女均可分系爭房屋，系爭房屋不是上訴人的，上訴人之  
18 財產清冊亦查無00號房屋、00號房屋，稅籍是在被上訴人名  
19 下等語，可知被上訴人並未承認兩造間就系爭房屋有借名登  
20 記之約定。上訴人雖另以被上訴人為伊之親妹妹，不需如○  
21 ○○簽訂借名登記契約，且由上開錄音譯文可知，被上訴人  
22 因認當初遺產分割時姐妹均可繼承，但均分割予上訴人，並  
23 不公平，才趁上訴人將系爭房屋借名登記至被上訴人名下  
24 時，違背上訴人之信任，占為己有云云。然查，○○○之全  
25 體繼承人協議由上訴人單獨繼承系爭房屋後，系爭房屋之房  
26 屋稅籍原本係登記在上訴人名下，嗣上訴人於91年1月15日  
27 與友人○○○簽立借名登記契約書，而移轉至○○○名下，  
28 之後上訴人再與被上訴人簽立系爭買賣契約書，又將系爭房  
29 屋稅籍名義由○○○移轉至被上訴人名下，已如前述，可知  
30 上訴人與被上訴人就系爭房屋之房屋稅籍移轉登記，並非未  
31 簽立任何書面文件，且所簽立之文件明載係「不動產買賣契

01 約書」，與借名登記在○○○名下之情形迥然不同，另經手  
02 系爭買賣契約書簽立過程之證人○○○亦已就兩造協商買賣  
03 之過程證述詳確，上訴人上開所陳，與事實不合，自無足  
04 取。

05 (五)上訴人另稱：被上訴人未給付任何買賣價金，兩造非真正買  
06 賣關係云云。惟查，被上訴人辯稱：上訴人為阻撓其財產遭  
07 債權人強制執行，央求伊與其他姐妹出名提起第三人異議之  
08 訴，並聲請停止執行，為依本院92年度抗字第397號裁定所  
09 命提存180萬元擔保金，以辦理停止執行，才將系爭房屋以1  
10 00萬元出售予伊，上訴人即以伊所給付價金100萬元加計自  
11 籌80萬元辦理提存等語，而上訴人對於被上訴人有提供100  
12 萬元作為上開停止執行之擔保金之一部，並不爭執（見本院  
13 卷一第135-139頁），兩造姐妹即證人○○○於本院時復結  
14 證稱：上訴人因被法院強制執行，有委由上訴人全權提出異  
15 議，提存金都是上訴人處理，是上訴人的錢，不是伊的，所  
16 以後來伊領回的提存金都交回給上訴人。系爭房屋是伊父親  
17 蓋的，後來由上訴人繼承，上訴人之前因資金不足，說系爭  
18 房屋要賣100萬元，問伊要不要買，伊說不要。經約1個月後  
19 被上訴人跟伊說被上訴人以100萬元跟上訴人買系爭房屋，  
20 伊問被上訴人怎麼有錢，被上訴人說她去農會貸款買等語  
21 （見本院卷一第289-294頁、卷二第27頁）；兩造姐妹即證  
22 人○○○亦到庭結證稱：上訴人之財產被強制執行，該財產  
23 都是上訴人在使用，該債務與伊6姐妹（含被上訴人）無  
24 關，伊6姐妹及上訴人有聲明異議及提起第三人異議之訴，  
25 必須提存，提存金都是上訴人處理，伊不清楚資金來源，後  
26 來伊、○○○、○○○、○○○領回的提存金有交回給上訴  
27 人等語（見本院卷一第295-298頁），並有系爭買賣契約  
28 書、臺中縣太平市農會客戶往來交易明細表、轉帳支出傳  
29 票、轉帳收入傳票（見原審卷一第181-185頁）、提存書、  
30 本院92年度抗字第397號民事裁定（見本院卷一第143、14  
31 5、155-161頁）等件為證。再佐以上開擔保金之提存日期為

01 92年6月2日，而系爭買賣契約書簽立日期為92年6月1日（見  
02 原審卷一第309頁），僅相隔1日，時間密接，買賣價金100  
03 萬元亦與上訴人原本先向證人○○○詢問買受意願之出價相  
04 同，則被上訴人辯稱：上訴人因急於籌措上開停止執行之擔  
05 保金，而以低價100萬元出售系爭房屋予伊等語，即徵可  
06 信。至證人○○○雖僅見聞被上訴人交付1張合作金庫支票  
07 給上訴人（見原審卷一第259頁），但上訴人對於被上訴人  
08 確有交付面額分別為10萬元、90萬元之合作金庫支票予伊，  
09 並由伊用以作為上開停止執行之擔保金乙節既不爭執，足見  
10 證人○○○僅是見聞系爭買賣契約書價金交付之部分過程而  
11 已，並不影響被上訴人已依系爭買賣契約書交付全部價金10  
12 0萬元之認定。

13 （六）再者，系爭房屋稅籍名義登記至被上訴人名下前後均有出  
14 租，登記在被上訴人名下前，係由上訴人收取租金，登記在  
15 被上訴人名下後，則由被上訴人向房客拿取租金，為上訴人  
16 所是認（見原審卷二第23頁），並以手寫方式在系爭買賣契約  
17 書最末頁載明：「本房屋上之房屋租賃所有權一併移轉，由  
18 承買人一併承受。租屋之房屋租金、停車位由何秀霞收取租  
19 金至93年12月31日止。」（見原審卷一第309頁）。上訴人  
20 雖主張系爭房屋稅籍名義登記至被上訴人名下後，是上訴人  
21 請被上訴人向房客代收租金云云，然為被上訴人所否認，上  
22 訴人復未能舉證以實其說，此部分主張尚難憑採。又被上訴  
23 人辯稱：自兩造於92年6月1日簽立系爭買賣契約書後，迄今  
24 逾18年以上，系爭房屋之租金均由伊收取；系爭房屋坐落在  
25 臺中市○○區○○段000000地號國有土地上，伊自98年起與  
26 財政部國有財產署中區分署簽訂國有基地租賃契約，並繳納  
27 租金及使用補償金，另由伊申請電表使用等語，為上訴人所  
28 不爭執，並有被上訴人與房客簽立之房屋租賃契約書、公證  
29 書、財政部國有財產署中區分署112年8月10日台財產中租字  
30 第11200153670號函及租金繳納明細表、補償金分期攤付時  
31 間及金額表、台灣電力公司台中區營業處函可證（見原審卷

01 二第55-61、95-100、177-181、183頁），堪認系爭房屋之  
02 房屋稅籍自92年6月30日移轉至被上訴人名下後，迨至上訴  
03 人於111年5月27日提起本件訴訟為止（見原審卷一第13頁收  
04 件日期章），逾18年之久，長期均由被上訴人單獨管理、使  
05 用。

06 (七)此外，上訴人對兩造間就系爭房屋確實存有借名登記契約乙  
07 節，復未能舉其他證據以實其說，揆諸前揭說明，本件自無  
08 從認上訴人之主張為可採。被上訴人既因買賣關係而取得系  
09 爭房屋，並據以辦理房屋稅籍登記，被上訴人登記為系爭房  
10 屋之房屋稅納稅義務人，即非無法律上原因，亦無侵權行為  
11 可言。另被上訴人於買受00號房屋、00號房屋後，再轉售予  
12 訴外人○○○，核屬權利之正當行使，對上訴人未因而負有  
13 任何債務，亦無可歸責事由可言。

14 五、綜上所述，上訴人以兩造間就系爭房屋有借名登記契約存  
15 在，其已終止借名登記契約為由，依終止借名登記契約後之  
16 返還請求權，以及依民法第179條、第184條第1項前段規  
17 定，訴請確認00號房屋、00號房屋為其所有，並請求被上訴  
18 人應協同上訴人將前開建物之稅籍變更納稅義務人為上訴  
19 人，均屬無據，不應准許。從而，原判決就前開請求為上訴  
20 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不  
21 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人另於  
22 本院提起變更之訴，依民法第226條第1項規定，請求被上訴  
23 人應賠償100萬元，及自113年8月29日民事辯論意旨狀繕本  
24 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
25 息，非屬正當，本件變更之訴亦應予駁回。

26 肆、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  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 伍、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日  
31 民事第三庭 審判長法 官 許旭聖

01  
02  
03  
04  
05  
06

正本係照原本作成。  
不得上訴。

法官 林筱涵  
法官 莊嘉蕙

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 114 年 1 月 15 日