

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第341號

上訴人 王富源
訴訟代理人 蔡岳龍律師
郭桓甫律師
江宜庭律師

被上訴人 陳博聖
訴訟代理人 謝享穎律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年4月19日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第5號第一審判決提起上訴，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人應將如附表□欄所示不動產應有部分移轉登記至被上訴人名下部分，暨訴訟費用之裁判，均應予廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴應予駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人在原審係依民法第767條規定請求上訴人、原審被告謝春芬應將附表所示土地、建物如附表□欄所示應有部分移轉登記至被上訴人名下，原審判准其中對於上訴人之訴部分，但駁回對謝春芬之訴部分。上訴人不服，提起上訴，而被上訴人對於原審駁回其對於謝春芬之訴部分，並未提起上訴，且被上訴人在原審之訴對於上訴人、謝春芬並非固有必要共同之訴，上訴人提起上訴部分，效力不及於謝春芬部分，兩造就此部分亦無意見（本院卷第71頁），故關於被上訴人對謝春芬之訴部分，非本院審理範圍，先予敘明。

貳、被上訴人主張：

上訴人與謝春芬共同合資於民國103年10月30日向訴外人毛逸倫購入如附表所示土地及建物（合資購入權利範圍詳如附

01 表□欄所示，分稱系爭土地、系爭建物；合稱系爭不動
02 產)，上訴人與謝春芬平均取得系爭不動產應有部分，並借
03 名登記為訴外人陳聖耀名下。兩造約定合資方式係以系爭土
04 地為抵押物而向苗栗縣公館鄉農會申貸取得之款項，以支付
05 系爭不動產之買賣價金、相關費用及清償後續各期貸款分期
06 款，兩造實際上並未額外提出個人資金作為出資款。嗣因陳
07 聖耀擅自將系爭土地設定抵押而向他人借款，謝春芬乃終止
08 與陳聖耀間之系爭不動產借名登記契約，並訴請陳聖耀應將
09 系爭土地所有權移轉登記予謝春芬或其指定之登記名義人，
10 經臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）以109年度重訴字第3
11 0號（下稱另案）判決謝春芬勝訴確定。惟謝春芬於另案判
12 決確定後，逕將系爭不動產以買賣為名義，借名登記至上訴
13 人名下，顯已侵害被上訴人就系爭不動產如附表□欄所示之
14 應有部分權利，被上訴人依民法第767條第1項規定，提起本
15 件訴訟，並聲明：上訴人應將系爭不動產如附表□欄所示之
16 應有部分移轉登記至被上訴人名下。

17 參、上訴人抗辯：

18 謝春芬已因被上訴人未履行出資義務而解除與被上訴人間之
19 系爭不動產合資契約關係。且謝春芬陸續向上訴人借款，經
20 結算至110年4月26日，借款總額達新臺幣（下同）1300萬
21 元。上訴人乃與謝春芬於110年4月26日約定由謝春芬以總價
22 3950萬元出賣系爭不動產予上訴人，同時約定以上開借款債
23 權1300萬元抵償部分之買賣價金，至於買賣之完稅款250萬
24 元、尾款2400萬元部分，則由上訴人以系爭不動產向公館鄉
25 農會抵押借款1800萬元，用以清償原借名登記人陳聖耀積欠
26 公館鄉農會之借款，上訴人另代謝春芬墊繳其他款項方式共
27 計464萬9543元，剩餘價金385萬457元部分，則待點交同時
28 予以支付，上訴人信賴另案判決而善意受讓系爭不動產所有
29 權，依法已取得系爭不動產所有權。

30 肆、原審於113年4月19日判決上訴人應將系爭不動產應有部分各
31 均為2分之1移轉登記至被上訴人名下，嗣於113年4月22日裁

01 定更正為上訴人應將系爭不動產如附表□欄所示之應有部分
02 移轉登記至被上訴人名下。上訴人不服，提起上訴。兩造在
03 本院聲明：

04 一、上訴人上訴聲明：

05 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

06 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

07 二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 伍、本院之判斷：

09 一、被上訴人主張其與謝春芬共同合資買受系爭不動產，並借名
10 登記在陳聖耀名下，嗣謝春芬終止與陳聖耀間之系爭不動產
11 借名登記契約，並經另案判決確定陳聖耀應將系爭土地所有
12 權移轉登記予謝春芬或其指定之登記名義人，而謝春芬於另
13 案判決確定後，將系爭不動產以買賣為名義，借名登記至上
14 訴人名下，顯已侵害被上訴人就系爭不動產如附表□欄所示
15 之應有部分權利，乃依民法第767條第1項規定，請求上訴人
16 應將系爭不動產如附表□欄所示之應有部分移轉登記至被上
17 訴人名下云云，上訴人則否認其與謝春芬間有借名登記契約
18 關係，並抗辯其為善意買受人，已取得系爭不動產所有權等
19 語。經查：

20 (一)民法第767條係規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物
21 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
22 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有
23 權以外之物權，準用之。故非所有人或得準用之所有權以外
24 之物權權利人，即無此項物上請求權，最高法院100年度台
25 上字第1722號民事判決意旨參照。故依民法第767條規定，
26 行使該項規定之請求權主體，須為所有人或依法律規定得行
27 使所有權之人（諸如破產管理人、遺產管理人、失蹤人之財
28 產管理人或國有財產之管理機關之類），始得為之，而當事
29 人透過債權行為（如買賣、贈與、借名登記等契約關係）及
30 物權行為（如移轉所有權登記）完成其交易行為者，該債權
31 行為雖成為物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性，該

01 債權行為於物權行為完成後，即自物權行為中抽離，物權行
02 為之效力，尚不因債權行為（原因行為）不存在、撤銷或無
03 效而受影響。債權行為之效力並不能左右物權行為之效力，
04 倘該當事人未曾登記為不動產之所有權人，該當事人自不得
05 行使民法第767條所規定之權利。

06 (二)被上訴人主張謝春芬已終止與陳聖耀間之系爭不動產借名登
07 記契約，並訴請陳聖耀應將系爭土地所有權移轉登記予謝春
08 芬或其指定之登記名義人，經另案確定判決陳聖耀應將系爭
09 土地所有權移轉登記予謝春芬或其指定之登記名義人一節，
10 為上訴人所不否認，並有另案判決為憑（原審卷一第97-105
11 頁），堪以採信。

12 (三)又系爭土地於89年11月20日係以分割繼承為原因而登記為毛
13 逸倫所有；再於103年11月13日以買賣為原因而登記為陳聖
14 耀所有；嗣因謝春芬依另案確定判決而將系爭土地指定登記
15 予上訴人所有，其中附表編號6、13、15部分，因尚有抵押
16 權設定而於該等抵押權塗銷後之110年6月29日以判決移轉為
17 原因登記為上訴人所有外，其餘附表編號1至5、7至12、1
18 4、16所示土地部分，逕於110年5月31日以判決移轉為原因
19 而登記為上訴人所有等事實，為兩造所不否認，且有系爭土
20 地登記謄本及異動索引清冊為據（原審卷一第125-283
21 頁），足認被上訴人並未曾登記為系爭土地之所有權人。

22 (四)被上訴人另主張其與謝春芬合資向毛逸倫買受系爭土地時，
23 亦同時與謝春芬合資向毛逸倫買受系爭建物，並均借名登記
24 在陳聖耀名下，業據被上訴人提出其與謝春芬共同與毛逸倫
25 簽訂之買賣契約書為證（原審卷一第431-439頁），且為上
26 訴人在原審所不爭執（原審卷二第27、67-68頁）；又被上
27 訴人主張系爭建物係在另案確定判決後，由謝春芬依另案確
28 定判決將系爭土地逕行移轉登記予上訴人所有之際，亦是謝
29 淑芬委託地政士李肇宗辦理系爭建物以買賣為原因而移轉登
30 記為上訴人所有一節，有證人李肇宗在原審證稱：因為當時
31 漏未將土地上借名登記以陳聖耀名下之建物部分一併過戶，

01 所以才再約定建物部分過戶後，再給付最後300萬元等語可
02 佐（原審卷二第202頁第26-28行），及李肇宗提出上訴人與
03 謝春芬簽訂系爭不動產買賣契約書、系爭建物登記謄本可證
04 （原審卷二第207-218頁、原審卷一第121頁），足認系爭建
05 物原登記為毛逸倫所有，嗣登記為陳聖耀所有，再於110年6
06 月29日以買賣移轉為原因而登記為上訴人所有，故被上訴人
07 亦未曾登記為系爭建物之所有權人。

08 (五)從而，以被上訴人主張其係與謝春芬合資向毛逸倫買受系爭
09 不動產，並借名登記為陳聖耀所有一情；且依謝春芬已依另
10 案確定判決，逕將系爭土地登記為上訴人所有，並以買賣為
11 原因而將系爭建物所有權移轉登記為上訴人所有等客觀事
12 實，輔以系爭土地之異動索引清冊為據（原審卷一第125-28
13 3頁），堪以認定被上訴人未曾登記為系爭不動產之所有權
14 人。而被上訴人上開主張之事實，係以被上訴人、謝春芬與
15 陳聖耀間有借名登記關係；及謝春芬未經被上訴人同意擅自
16 將系爭不動產借名登記在上訴人名下等法律關係為據，可知
17 被上訴人所主張之法律關係均為債之性質，並非物權關係，
18 不論被上訴人所主張上開事實是否屬實，被上訴人既未曾登
19 記為系爭不動產之所有權人，即不得對上訴人行使民法第76
20 7條第1項規定之物上請求權。故被上訴人依民法第767條第1
21 項規定，請求上訴人將系爭不動產如附表□欄所示之應有部
22 分移轉登記至其名下，核屬無據。

23 二、被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭不動
24 產如附表□欄所示之應有部分移轉登記至其名下，為無理
25 由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為被上訴人勝訴
26 之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
27 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄之，並改判如主文第二
28 項所示。

29 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
30 不生影響，不另論述。

31 柒、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日
02 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
03 法官 鄭舜元
04 法官 林孟和

05 正本係照原本作成。

06 被上訴人得上訴。

07 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
08 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
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

10 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
11 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
12 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。

13 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

14 書記官 何佳錡

15 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

16 附表：

17

編號	不動產標示 (苗栗縣通霄鎮土城段)	合資購入 權利範圍□	被上訴人請求應移轉登記 之應有部分比例□
1.	335地號土地	全部	1/2
2.	335-1地號土地	全部	1/2
3.	336地號土地	全部	1/2
4.	337地號土地	全部	1/2
5.	338地號土地	全部	1/2
6.	338-2地號土地	全部	1/2
7.	338-3地號土地	全部	1/2
8.	338-4地號土地	全部	1/2
9.	338-5地號土地	全部	1/2
10.	339-1地號土地	全部	1/2
11.	339-2地號土地	全部	1/2
12.	340地號土地	全部	1/2

(續上頁)

01

13.	342地號土地	全部	1/2
14.	343-3地號土地	全部	1/2
15.	1365地號土地	1/6	1/12
16.	26建號建物	全部	1/2
備註： 編號16.所示之建物門牌號碼為：苗栗縣○○鎮○○里○○00號（原審卷一第121頁之建物登記謄本）。			