

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第157號

上訴人 楊濬安（原名楊育茹）

訴訟代理人 林仕訪律師

複代理人 朱昱璋律師

訴訟代理人 葉東龍律師

複代理人 古富祺律師

被上訴人 徐國棟

訴訟代理人 盧江陽律師

被上訴人 林逸軒

林岱昀

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國114年3月11日臺灣苗栗地方法院112年度重訴字第50號第一審判決提起上訴，上訴人並就備位聲明減縮起訴聲明，本院於115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人徐國棟應給付上訴人新臺幣890萬0,080元，及自民國112年3月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用（均除減縮部分外），由被上訴人徐國棟負擔2分之1，餘由上訴人負擔。

五、本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣296萬元為被上訴人徐國棟供擔保後，得假執行；但被上訴人徐國棟以新臺幣890萬0,080元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按於二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第446條第1項定有明文。查上訴人就備位之訴原起訴請求新臺幣（下同）1,250萬元本息，於本院審理時減縮聲明為請求894萬2,887元本息（見本院卷三第47至48頁、第317頁、卷四第34頁、第40頁），屬減縮應受判決事項之聲明，依上開說明，應予准許。

二、被上訴人林岱昀經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第463條準用第385條第1項前段規定，依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○街000巷0弄00號，下合稱○○房地）係伊於民國99年間出資購買，頭期款由伊出資繳納，嗣後房貸亦由伊負擔繳納，伊於99年至102年過戶至被上訴人徐國棟名下前多係以廣承國際開發有限公司【102年7月17日更名為廣丞國際開發有限公司，113年1月12日變更組織為廣丞開發股份有限公司，橫跨102年7月17日前後時統稱廣承（丞）公司】帳戶辦理匯款至陳○○華南銀行房貸帳戶繳納。嗣伊與陳○○分手，伊於102年間向陳○○稱要指定過戶至伊新任男友徐國棟名下，形式上雖由陳○○與徐國棟簽訂○○房地之買賣契約並於102年3月19日辦理過戶，然實際上102年間契約之交易條件、過戶程序均由伊主導處理，契約所載價金及頭款之付款方式僅為配合貸款之形式記載，徐國棟就頭款50萬並無實際給付陳○○。伊自始居住使用○○房地，並負擔水電、稅費及房貸，102年過戶後之○○房地貸款，係由伊為匯款代理人，得廣承（丞）公司登記負責人何○○、豐隆環保有限公司（100年8

01 月5日核准設立，於103年8月22日更名為拓隆環保有限公
02 司，下分稱豐隆公司、拓隆公司）登記負責人徐國棟（109
03 年9月2日變更登記負責人前）、拓隆公司登記負責人何○○
04 （109年9月2日變更登記負責人後）、寬廣建材有限公司
05 （下稱寬廣公司）登記負責人賴○○同意，辦理匯款至徐國
06 棟華南商業銀行股份有限公司房貸帳戶（下稱華南房貸帳
07 戶）繳納○○房地房貸，顯見徐國棟僅為名義上登記人。而
08 徐國棟於登記○○房地前即合意借名登記，且明知○○房地
09 實為伊所有，仍同意擔任出名人，足認雙方間成立借名登記
10 契約。伊以起訴狀繕本送達作為終止借名登記契約，自得請
11 求徐國棟移轉返還○○房地。詎徐國棟不僅否認借名關係，
12 復將○○房地所有權移轉登記予林逸軒，再由林逸軒轉讓予
13 林岱昀，上開移轉行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效。徐
14 國棟怠於行使塗銷登記請求權，致伊債權難以實現，伊自得
15 代位行使其權利，請求塗銷後手之所有權移轉登記，以回復
16 原狀。爰先位類推適用民法第541條規定，請求徐國棟移轉
17 返還○○房地，並依民法第242條、第113條、第179條規
18 定，代位徐國棟對林逸軒請求林逸軒應將○○房地於111年1
19 1月9日以111年10月4日買賣為原因所為之所有權移轉登記予
20 以塗銷，及代位林逸軒對林岱昀請求將○○房地於112年6月
21 6日之所有權移轉登記塗銷。備位依民法第226條第1項規
22 定，請求徐國棟賠償○○房地於起訴時市價1,250萬元，扣
23 除徐國棟出賣○○房地代償房貸321萬9,368元、111年交易
24 繳納土地增值稅及房屋稅4萬4,817元，及扣除徐國棟繳納之
25 6期貸款及火災險17萬1,823元、102年交易所生規費稅費12
26 萬1,105元，請求894萬2,887元本息等語（原審為上訴人敗
27 訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並就備位聲明為前開訴
28 之減縮，本院就減縮部分無庸裁判）。並上訴聲明：(一)原判
29 決廢棄。(二)1.先位聲明：林岱昀應將○○房地於112年6月6
30 日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。林逸
31 軒應將○○房地於111年10月4日以買賣為登記原因所為之所

有權移轉登記予以塗銷。徐國棟應將○○房地之所有權移轉登記予上訴人。2.備位聲明：徐國棟應給付上訴人894萬2,887元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人部分：

(一)徐國棟則以：伊與上訴人間就○○房地並不存在借名登記關係。○○房地係伊於102年間向陳○○購買，買賣價金750萬元，已由伊先行交付現金50萬元予出賣人陳○○，並以○○房地設定抵押向華南銀行貸款570萬元，領出549萬5,285元以其中537萬4,180元清償舊抵押貸款，復由伊以領出的剩餘金額12萬1,105元及伊之資金支付102年交易之稅費、規費16萬3,912元，並有繳納新貸貸款。上訴人既已自認被上訴人有交付50萬元現金予陳○○，依民事訴訟法第279條規定，不得任意撤銷自認。上訴人雖主張○○房地102年後貸款資金係上訴人以廣丞公司、寬廣公司等帳戶內資金支應，然該等資金往來僅足證明伊與各該公司間存有債權債務關係，尚難據此推認係上訴人個人出資購屋，亦不足證明借名登記關係存在。本件上訴人未能證明兩造間就○○房地存有借名登記合意，其請求自屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

(二)林逸軒則以：伊係透過仲介購買○○房地之善意第三人，交易全程由仲介居間並由代書辦理，並確認出賣人為登記名義人徐國棟，交易過程並無異常。伊於過戶後，始知悉上訴人與徐國棟間就○○房地之糾紛，遂透過飛鷹地產仲介居間將○○房地出售予林岱昀，伊跟徐國棟、伊跟林岱昀間就○○房地之交易並無通謀虛偽情事等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

(三)林岱昀未於本院準備程序期日及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)上訴人與徐國棟間就○○房地有借名登記關係：

01 1.按借名登記契約，係當事人約定一方將自己財產以他方名義
02 登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名
03 登記之契約。又法院認定當事人所爭執之事實，應依證據，
04 此證據不以直接證據為限，如能以間接證據證明間接事實，
05 且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待
06 證事實為真實者，亦無不可（最高法院111年度台上字第116
07 3號、110年度台上字第1355號、108年度台上字第2628號、1
08 06年度台上字第1697號民事判決參照）。

09 2.本件上訴人主張：○○房地係伊於99年間出資購買，頭期款
10 由伊繳納，嗣後房貸亦由伊負擔繳納，伊多係以廣承（丞）
11 公司帳戶辦理匯款至陳○○華南銀行房貸帳戶繳納，嗣伊與
12 陳○○分手，伊於102年間向陳○○稱要指定過戶至伊新任
13 男友徐國棟名下，形式上雖由陳○○與徐國棟簽訂○○房地
14 之買賣契約，並於102年3月19日辦理○○房地過戶，然實際
15 上102年間契約之交易條件、過戶程序均由伊主導處理，契
16 約所載價金及頭款之付款方式僅為配合貸款之形式記載，頭
17 款並無實際給付，伊自始居住使用○○房地，並負擔水電、
18 稅費及房貸，102年過戶後之○○房地貸款，係由伊為匯款
19 代理人，得廣承（丞）公司、豐隆公司、拓隆公司、寬廣公
20 司登記負責人及何○○之同意，辦理匯款至徐國棟華南房貸
21 帳戶繳納等情，核與(1)證人陳○○於本院證稱：伊於99年間
22 與上訴人是男女朋友關係，廣承（丞）公司是上訴人經營的
23 公司。○○房地是跟銷售業務張○○購買的。○○房地99年
24 購買時之頭款係上訴人出資的，伊僅支出裝潢費。伊於99
25 年、100年跟上訴人分手，分手時有跟上訴人約明○○房地
26 歸屬於上訴人。○○房地尾款貸款自購買後至102年3月19日
27 過戶前，伊沒有繳納過。伊於102年交易時未曾與徐國棟見
28 面洽談、交涉等語（見本院卷一第198至208頁）。(2)證人張
29 ○○於本院證稱：伊於99年1月16日至同年10月31日是樸石
30 別莊建案之銷售人員，當時是上訴人來看房子，看完後上訴
31 人向伊下訂，之後上訴人有帶陳○○來，當時上訴人說要以

01 陳○○名義購買。99年買賣時締約磋商跟談定最終交易條
02 件，伊都是跟上訴人接洽。伊於102年2、3月時也在附近賣
03 房子，上訴人當時有說跟陳○○分手後有認識徐國棟，想從
04 陳○○名下過戶到徐國棟，請伊幫忙聯絡建設公司的會計小
05 鳳姐（按：指黃○○）協助102年過戶的動作等語（見本院
06 卷一第209至214頁）。(3)證人黃○○於本院證稱：伊綽號是
07 小鳳姐。伊於99年時是樸石別莊建案建設公司的會計，上訴
08 人於99年向公司下訂○○房地，簽約時說要登記給陳○○。
09 102年契約之制式文件（空白契約書）是伊提供的，102年契
10 約之簽訂及過戶是伊協助辦理。102年契約記載的金額，純
11 粹是為塗銷陳○○華南銀行貸款債務，目的要跟銀行借新還
12 舊。102年當時陳○○願意無條件將房屋過還給上訴人指定
13 之人，但不願負擔任何稅金、費用，嗣後102年過戶之稅
14 費、規費，陳○○均未負擔等語（見本院卷二第84至87
15 頁）。(4)證人即廣承（丞）公司登記負責人何○○於本院證
16 稱：伊是上訴人母親，廣承（丞）公司是上訴人跟伊共同經
17 營。○○房地是上訴人購買的，應由上訴人負擔房貸。廣丞
18 公司於附表1（指本院卷一第87至89頁）以匯款人為廣丞公
19 司名義，按月各匯款3萬至徐國棟華南房貸帳戶係為繳納○
20 ○房地貸款。上訴人以廣丞公司資金繳納房貸，上訴人自己
21 就可以做，上訴人也會跟伊說，伊有同意。上訴人就上開調
22 取之資金不用償還給廣丞公司。伊於109年9月2日登記為拓
23 隆公司負責人。以伊帳戶內資金於111年10月5日、111年11
24 月4日匯款各3萬元至徐國棟華南房貸帳戶亦係為繳納○○房
25 地房貸等語（見本院卷二第320頁、第322至326頁、第330
26 頁）。(5)證人即寬廣公司登記負責人賴○○於本院證稱：伊
27 於110年間擔任寬廣公司登記負責人，上訴人係寬廣公司總
28 經理。伊有同意上訴人以寬廣公司帳戶內款項於110年3月10
29 日、110年4月10日、110年6月9日，各匯款2萬5,015元、3萬
30 0,015元、3萬0,013元至徐國棟華南房貸帳戶，上訴人有跟
31 伊說是要繳納房貸等語（見本院卷二第328至329頁）大致相

符，並與(6)徐國棟於本院結稱：伊於102年2月這次交易並未與陳○○碰面，伊並未跟陳○○洽談契約上的買賣價金，都是由上訴人跟陳○○談。辦理過戶亦係透過上訴人。上訴人擔任匯款代理人，辦理豐隆公司帳戶於102年11月、103年2月、103年8月、103年9月合計匯款11萬元，及拓隆公司帳戶於104年6月、106年8月、106年11月合計匯款9萬元至伊華南房貸帳戶，係為繳納○○房地貸款等語（見本院卷二第72至73頁、第76頁）相符。(7)參以兩造就廣承（丞）公司於99年6月4日起迄今之登記負責人為何○○，上訴人於99年9月26日起至102年3月6日止，有以廣承（丞）公司帳戶（末五碼04333號）匯款如本院卷二第41至44頁存款往來明細表暨對帳單之金額（按：廣承公司帳戶合計匯款83萬7,000元，見本院卷三第171至174頁）至陳○○房貸扣款帳戶，徐國棟於102年簽約買受○○房地並未與陳○○碰面，徐國棟與陳○○並未洽談契約上買賣價金，上訴人於102年11月26日起至111年11月4日止，有以廣承（丞）公司、豐隆公司、拓隆公司、寬廣公司、何○○帳戶，辦理匯款如本院卷一第87至89頁附表1所示金額至徐國棟華南房貸帳戶繳納○○房地房貸，其中廣丞公司帳戶於102年11月26日至111年8月4日合計匯款273萬8,000元、拓隆公司帳戶於110年7月5日匯款3萬元（斯時何○○擔任負責人）、何○○帳戶於111年9月至11月合計匯款9萬元、寬廣公司帳戶於110年3月、4月、6月合計匯款8萬5,000元至徐國棟華南房貸帳戶等情，並不爭執（見本院卷三第137至138頁、第141頁不爭執事項1.3.11.16.、第335至342頁附件二、卷四第35頁）。(8)復有陳○○華南銀行存摺、陳○○華南房貸繳息清單、上訴人以廣丞公司帳號匯款至徐國棟華南房貸帳戶之匯款申請書及ATM匯款紀錄、102年不動產買賣契約書、徐國棟華南銀行存摺及內頁明細、陳○○華南房貸帳戶交易明細、徐國棟華南房貸帳戶交易明細在卷可佐（（見本件臺灣新竹地方法院〈下稱新竹地院〉112年度重訴字第29號卷〈下稱本件新竹地院卷〉第33至61

頁；原審卷一第215至218頁、第221至254頁、卷二第19至14
3頁；本院卷二第39至44頁、第243至259頁），足認○○房
地係由上訴人於99年時出資給付頭款，徐國棟全程未參與10
2年契約之磋商，未與賣方陳○○見面議價，也未與辦理所
有權移轉登記之黃○○接洽過戶事宜，102年過戶流程、價
金數額之設定，由上訴人主導安排，102年過戶後長達數年
之房貸，亦係上訴人基於其廣承（丞）公司經理人之地位，
經公司登記負責人同意後由上訴人調撥使用公司資金，以之
繳納○○房地房貸之用，徐國棟長期收受前開公司匯款作為
房貸扣繳而不反對，顯見其知悉並接受上訴人支付房貸之方
式。(9)徐國棟主張係由其繳納102年交易所生規費、稅費16
萬3,912元乙節，應屬可信（詳下述(四)3.(3)），惟衡以該金
額非鉅，難僅憑徐國棟有繳納此部分金額逕認○○房地為徐
國棟買受。至於上訴人因欠稅而於102年間借用徐國棟名義
登記為○○房地所有人，僅係上訴人之動機，徐國棟亦陳稱
其102年時主觀上並不知悉上訴人有欠稅（見本院卷二第67
至69頁），可認並無與上訴人合謀侵害稅捐稽徵機關之債
權，上訴人之動機未成為雙方共同法律行為內容，○○房地
亦非農地，徐國棟亦未因借名登記取得特定身分資格（農保
給付、人身保險契約要保人）、或其他法令禁止取得之利
益，不影響法律行為本身之效力。

- 3.按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符
，即得為之，此觀民事訴訟法第279條第3項規定自明（最高
法院111年度台上字第673號、109年度台上字第2635號、109
年度台上字第2842號民事判決參照）。經查：上訴人於114
年10月27日民事準備三狀就「徐國棟於締約時已依買賣契約
自其名下帳戶領出現金50萬元交付予陳○○」表示不爭執
（見本院卷一第128頁、第185至186頁），可認已有自認之
意，惟嗣後明確主張撤銷自認（見本院卷二第92頁、第101
頁）。經查：(1)依證人陳○○於本院證稱：原審卷一第215
至218頁不動產買賣契約書（下稱102年契約）第1頁記載的5

0萬元（按20萬元+30萬元）並無自徐國棟收受，102年交易伊未從上訴人或徐國棟收到清償舊抵押貸款外之任何現金等語（見本院卷一第203至204頁），及證人張○○於本院證稱：○○房地這批房子99年時是跟華南銀行做專案貸款等語（見本院卷一第211頁），及證人黃○○於本院證稱：102年契約記載買賣價金750萬元，並非陳○○、徐國棟雙方磋商議價形成的金額，是為了貸款貸到能夠償還原本陳○○名義的舊抵押貸款餘額。102年契約第1頁記載「本日支付20萬元」、「雙方交付證件支付30萬元」，是因為合約書都會有付款方式，貸款不可能做全額貸款，為了要塗銷陳○○舊抵押貸款，就必須設定總價及付款方式，實際上在履約過程，徐國棟並無在102年契約所載日期交付20萬、30萬元給陳○○等語（見本院卷二第84至85頁）。參以徐國棟於本院結證自承：其於102年之交易過程，未與陳○○碰面等語（見本院卷二第72頁），徐國棟自無可能將50萬元現金交付予陳○○。上訴人於本院結證：伊與陳○○均未收到徐國棟102年契約第1頁記載的20萬、30萬元等語（見本院卷一第214頁），核與陳○○、黃○○上開證述相符，足認徐國棟亦無將50萬元交付給上訴人轉交給陳○○。(2)綜合上開客觀交易歷程與證人證述，足見102年契約所載之總價750萬元，純係為向銀行申貸足額款項以清償前手陳○○原房貸餘額（約537萬餘元）所逆推、虛擬之交易價格，非真實買賣價金，配合該總價於契約第1頁所虛擬之「付款方式（即本日支付20萬元、交付證件支付30萬元）」，客觀上並無實際給付必要。102年契約所載頭期款50萬元，純係為配合向銀行申辦足額新貸款以代償舊房貸，而於契約上虛擬之付款方式，客觀上確無實際交付之事實。是上訴人雖曾為徐國棟已交付50萬元之事實為自認，然其既已提出確切之客觀證據證明該自認與事實不符，其撤銷自認應屬合法。從而，本院得認定徐國棟於102年2月交易時，除就銀行貸款借新還舊外，未另支付合計50萬元款項予陳○○。(3)再者，由黃○○上開證述，

01 可知102年契約上所載750萬元並非真實買賣價格，徐國棟僅
02 以其名義向華南銀行貸款570萬元，並以其中537萬4,180元
03 清償陳○○名義房貸，徐國棟並未另外支付其餘212萬5,820
04 元買賣價金（計算式：750萬-537萬4,180元）予陳○○，亦
05 可認定。是徐國棟抗辯：伊向祖父拿100多萬元，並一次交
06 付上訴人160餘萬元，交付地點沒印象云云（見本院卷二第7
07 4頁），亦不足採信。

08 4.至於廣承（丞）公司、寬廣公司雖有獨立法人格，惟其等登
09 記負責人均證稱有同意上訴人調撥公司帳戶內資金繳納○○
10 房地貸款，此由何○○於本院證稱：上訴人辦理廣丞公司帳
11 戶匯款至徐國棟華南房貸帳戶繳納○○房地貸款，係廣丞公
12 司贈與給上訴人的資金，上訴人不用還等語（見本院卷二第
13 330頁），及賴○○於本院證稱：上訴人辦理寬廣公司帳戶
14 匯款3筆至徐國棟華南房貸帳戶繳納○○房地貸款，係寬廣
15 公司貸與上訴人之資金，等上訴人有能力時會跟上訴人要等
16 語（見本院卷二第330頁），可認係上訴人向上開公司調取
17 資金，廣承（丞）公司贈與上開資金、寬廣公司借貸資金予
18 上訴人後，上訴人憑以繳納○○房地貸款。徐國棟另抗辯：
19 豐隆公司於102年11月、103年2月、8月、9月各匯款3萬元，
20 及拓隆公司於104年6月、106年8月、11月各匯款3萬元至伊
21 華南房貸帳戶，係為償還積欠其債務云云（見本院卷二第76
22 頁、卷三第335頁、第341頁）。然查：(1)徐國棟房貸扣款帳
23 戶每月應扣繳之房貸本息約2萬7,000餘元至2萬8,000餘元不
24 等（見本院卷二第251至259頁），而上訴人以前開公司帳戶
25 每月匯入之金額多為3萬元（見本院卷一第87至89頁），金
26 額與房貸應繳數額契合，且均匯入徐國棟華南房貸帳戶。徐
27 國棟亦不爭執上開匯款係由上訴人辦理，目的係用於繳納房
28 貸，及上訴人有參與經營豐隆公司、拓隆公司（見本院卷二
29 第75頁、卷三第141頁不爭執事項16.）。(2)徐國棟於102年5
30 月10日轉帳500萬元至豐隆公司帳戶，係為辦理公司增資驗
31 資。豐隆公司驗資完成後，於102年6月1日從豐隆公司帳戶

轉帳500萬元給章克凡，是驗資後轉出資金乙情，為兩造所不爭執（見本院卷三第140頁不爭執事項14.），故徐國棟此部分匯款，已不在豐隆公司帳戶內，豐隆公司於102年6月1日後無須匯款至徐國棟華南房貸帳戶以清償此500萬元款項。(3)又徐國棟於106年3月27日向章克凡借款500萬元，以便廣丞公司向立益砂石場購買原料，後來由章克凡為匯款代理人，以廣丞公司名義匯款500萬元給立益砂石場購買原料。廣丞公司已於106年12月4日、107年1月25日連本帶利匯款520萬元返還章克凡。故徐國棟已無積欠章克凡此500萬元借貸債務乙節，為兩造所不爭執（見本院卷三第141頁不爭執事項17.），故廣丞公司於106年3月27日前尚未發生500萬元借款債務，107年1月25日後亦無積欠徐國棟該500萬元借貸債務，足認廣丞公司於106年3月27日前匯款至徐國棟華南房貸帳戶不可能係為清償積欠徐國棟之500萬元借貸債務，107年1月25日後亦無須匯款至徐國棟華南房貸帳戶以清償此500萬元借貸債務。(4)徐國棟固①於102年1月25日匯款30萬元至豐隆公司帳戶，及②於102年1月25日自名下帳戶匯款50萬元至廣承公司帳戶（見本院卷三第139頁不爭執事項9.10.），惟匯款之原因多端，是否為徐國棟借貸資金予廣承公司、豐隆公司，尚非無疑。且徐國棟未能舉證與上訴人間有「廣承（丞）公司按月匯款3萬元抵償積欠102年1月25日欠款50萬元、豐隆公司按月匯款3萬元抵償積欠102年1月25日30萬元欠款」之合意；參以徐國棟於本院結證時自承：豐隆公司欠伊多少，伊記不起來等語（見本院卷二第81頁），顯見徐國棟對其對豐隆公司、廣承（丞）公司債權數額並不清楚，則其所辯由廣承（丞）公司、豐隆公司帳戶按月匯款3萬元至其房貸帳戶，係欲清償對徐國棟之借款云云（見原審卷二第127頁；本院卷二第76頁），並非可採。

5.上訴人與徐國棟自100年間交往，上訴人與徐國棟於101年至102年間有共同居住在○○房地。上訴人與徐國棟於108年10月分手。徐國棟於109年至111年間在高雄租屋。徐國棟於10

9年9月2日將其拓隆公司之出資無償轉讓予何○○，並變更負責人為何○○。上訴人與徐國棟在108年分手後仍居住○○○房地。徐國棟於111年4月26日向新竹地院對上訴人提起返還所有物等訴訟（請求上訴人將系爭房地騰空返還等），經新竹地院以111年度重訴字第135號事件受理，嗣後徐國棟於112年3月22日當庭撤回此部分起訴等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第138頁、第141至142頁不爭執事項4.19.20.22.），可知上訴人於兩造交往期間及兩造108年分手後，均有居住使用○○○房地。上訴人主張係由其支付○○○房地水電、瓦斯、每年房屋稅、地價稅部分，亦有提出○○○房地101年1月水費單據、103年7月電費單據、101年1月瓦斯費單據、99年、102年地價稅繳款書、100年、101年房屋稅繳款書（見本件新竹地院卷第63至83頁），可認不論○○○房地登記在陳○○或徐國棟名下，○○○房地之持有成本（地價稅、房屋稅）與使用成本（水、電、瓦斯）係由上訴人負擔，足見上訴人就○○○房地有管理、使用，並負擔相關費用。基上，綜合觀察資金調度、貸款清償、居住使用、稅費負擔及102年過戶過程等間接事實，足認上訴人有管理、使用○○○房地。

6.按借名登記契約為諾成契約，不以做成書面為必要。借名登記契約，須出名者與借名者間有借名登記之意思表示合致，始能成立。然意思表示是否合致，所探求者為客觀上得認知之意思，法院應綜合締約過程顯現於外之事實，斟酌交易習慣，本於推理之作用，依誠信原則合理認定之（最高法院109年度台上字第176號、109年度台上字第3420號、109年度台上字第2133號民事判決參照）。又民事訴訟對傳聞證據之證據能力，未特別加以限制，傳聞證人所為證詞，尚非不得採為證據方法使用，法院對該傳聞證據之價值，仍可由法官憑其知識、能力、經驗等，依自由心證判斷其證明力。另法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各事證而綜合判斷之，不得將之割裂為觀察（最高法院112年度台上字第2840號民事

判決參照)。又證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院108年度台上字第1322號民事判決參照）。經查，上訴人主張：伊與徐國棟於101年間就住在一起，伊於102年交易前，在○○房地，與徐國棟以口頭方式就○○房地達成借名登記合意（見本院卷二第90頁），(1)證人陳○○於本院證稱：上訴人於102年間向伊說有找到人可以讓上訴人登記。伊跟上訴人分手時有協議上訴人可以選擇房子歸誰並完成轉移手續，故上訴人有權利請求伊將○○房地移轉至上訴人指定名義人。伊於102年交易時並未與徐國棟親自見面洽談。徐國棟並未支付伊任何現金等語（見本院卷一第201至202頁、第205頁、第208頁）。(2)證人張○○於本院證稱：當時小鳳姐有跟上訴人詢問是否要跟徐國棟簽立私約記載是借徐國棟名字購買，上訴人說不用，都是朋友等語（見本院卷一第213頁）。(3)本院前已認定徐國棟於102年間取得登記名義時，並未與前手陳○○實際議價、洽談或交付契約所載50萬元頭期款，契約價金之形成係為配合清償原貸款及辦理新貸款（見三、(一)3.）。又證人黃○○於本院亦證稱：102年交易從陳○○過戶到徐國棟名義，上訴人有說是借名登記。伊有建議上訴人是否跟徐國棟簽立私契約記載是上訴人借用徐國棟名義，上訴人就回伊說應該不會。102年過戶完成後伊將○○房地所有權狀正本交給上訴人等語（見本院卷二第84至87頁）。(4)佐以上訴人與徐國棟於102年時為男女朋友關係，並生有1子，為兩造所不爭執（見本院卷三第138頁、第141頁不爭執事項4.19.），可認雙方具有深厚之親密及信賴關係，上訴人未於法律行為之初即就借名登記立據自保，尚無悖於常情。(5)參以徐國棟於102年簽約購買○○房地並未跟陳○○碰過面，上訴人與徐國棟108年10月分手後，至徐國棟111年11月9日辦理○○房地過戶至林逸軒名義

前，自108年11月起至111年11月4日止，仍係由上訴人以廣
丞公司帳戶、寬廣公司帳戶、拓隆公司帳戶（110年7月時登
記負責人為何○○）、何○○帳戶辦理匯款以繳納○○房地
貸款等情，為徐國棟所不爭執（見本院卷一第88頁附表編號
72至110、卷三第139至141頁不爭執事項11.16.）。且(6)徐
國棟於110年4月遭華南銀行催繳○○房地貸款，亦係傳訊通
知上訴人處理，上訴人回覆4月10日匯3萬、3月10日匯3萬等
語（見本院卷二第61頁、本院卷三第141至142頁不爭執事項
21.），倘若徐國棟為○○房地真正權利人，何須通知上訴
人處理房貸？此舉足以證明徐國棟主觀上亦認知上訴人始為
真正負有繳納房貸義務之借名人。是綜合102年簽約及過戶
歷程顯現於外之事實，徐國棟從未參與買賣議價磋商，並斟
酌上訴人於102年過戶後資金調度、持續行使○○房地所有
權能及負擔義務之情形，暨徐國棟面臨華南銀行催繳房貸時
之應對模式及交易習慣，可認上訴人與徐國棟間就○○房地
於上開時、地，以口頭方式，達成借名登記之意思表示合
致。

(二)徐國棟與林逸軒間、林逸軒與林岱昀間，均非通謀虛偽意思
表示之買賣：

- 1.按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該
第三人應就其所主張有利於己之此項積極事實負舉證之責
（最高法院112年度台上字第736號民事判決參照）。按債務
人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名
義，行使其權利，民法第242條前段定有明文。又債權人得
以自己名義代位行使者，為債務人之權利而非自己之權利，
若債務人自己並無該項權利，債權人自無代位行使之可言
（最高法院49年度台上字第175號民事判決參照）。又有權
塗銷系爭土地所有權移轉登記者，僅為現登記所有權人，並
非其前手；至各該移轉登記被塗銷後，當然回復前手所有權
人名義，毋庸再命回復或返還登記（最高法院111年度台上
字第1884號民事判決參照）。

01 2.徐國棟經訴外人欣達泰不動產有限公司竹南立達加盟店（下
02 稱欣達泰公司）仲介居間，於111年9月27日與林逸軒簽訂〇
03 〇房地之買賣契約，約定買賣價金為1,250萬元，雙方有開
04 立履約保證專戶，而該買賣價金業經林逸軒全數支付，並經
05 欣達泰公司製作不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點
06 交確認書。徐國棟於111年出售移轉〇〇房地時，於111年11
07 月19日房貸餘額剩餘321萬9,368元。徐國棟出售〇〇房地負
08 擔土地增值稅為4萬3,756元、分擔房屋稅1,061元。徐國棟
09 於111年11月9日以買賣為原因將〇〇房地辦理所有權移轉登
10 記予林逸軒。林逸軒曾以〇〇房地設定抵押權，向元大商業
11 銀行股份有限公司（下稱元大銀行）辦理房貸1,000萬元，
12 當時並與元大銀行綁約以爭取較優惠之利率。嗣後林逸軒向
13 元大銀行支付違約金以解除上開房貸契約。〇〇房地111年1
14 1月9日起至112年6月5日之登記名義人為林逸軒。林逸軒透
15 過飛鷹地產仲介居間，將〇〇房地出售予林岱昀，約定買賣
16 價金為1,450萬元，而雙方於112年4月24日就〇〇房地簽訂
17 買賣契約，並開立履約保證專戶。林岱昀透過履約保證帳戶
18 支付全數〇〇房地價金予林逸軒。林逸軒於112年6月6日將
19 〇〇房地所有權移轉登記予林岱昀，並於同日設定最高限額
20 抵押權1,200萬元予臺中商銀等情，為兩造所不爭執（見本
21 院卷三第142至143頁不爭執事項23.25.27.29.30.），堪信
22 為真。上開買賣符合一般市場交易模式，均有實據，上訴人
23 空言主張被上訴人間所為上開買賣係通謀虛偽意思表示而無
24 效云云，尚屬無據。

25 3.基此，上訴人無法證明徐國棟、林逸軒於111年間交易〇〇
26 房地之行為及林逸軒、林岱昀於112年間交易〇〇房地之行
27 為，有何通謀虛偽意思表示而無效之情事。則上訴人依民法
28 第242條規定，主張依序代位徐國棟、林逸軒依民法第113
29 條、第179條規定，請求林岱昀、林逸軒遞次塗銷〇〇房地
30 之所有權移轉登記，回復為前手名義人，均屬無據，不應准
31 許。

01 (三)上訴人先位聲明無理由：

02 按借名登記契約經終止後借名登記關係消滅，借名人得請
03 求返還借名登記財產，倘因可歸責於債務人之事由，致給付
04 不能，借名人之債權內容即轉為損害賠償之債，不得請求原
05 定之給付（最高法院110年度台上字第1957號民事判決參
06 照）。經查，上訴人無從依民法第242條規定，主張依序代
07 位徐國棟、林逸軒依民法第113條、第179條規定，請求林岱
08 昀、林逸軒遞次塗銷○○房地之所有權移轉登記，將○○房
09 地回復為徐國棟所有，則徐國棟即無移轉○○房地之處分
10 權。從而，上訴人主張以起訴狀終止與徐國棟間借名登記關
11 係後，類推適用民法第541條規定請求徐國棟移轉○○房地
12 予上訴人（見本件新竹地院卷一第27頁；本院卷一第130
13 頁、卷四第41頁），即屬無據。

14 (四)上訴人備位聲明於890萬0,080元本息範圍內，為有理由：

- 15 1.接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
16 之損害，對於委任人應負賠償之責；又因可歸責於債務人之
17 事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第544
18 條、第226條第1項定有明文。就借名人與出名人之內部關
19 係，出名人於借名登記契約未終止前，擅自出賣及處分借名
20 標的物，構成民法第544條所規定受任人逾越權限之行為
21 （最高法院104年度台上字第1006號、107年度台上字第398
22 號民事判決參照）。次按借名登記契約經終止後，借名登記
23 關係即消滅，借名人得請求返還借名登記財產。倘因可歸責
24 於債務人之事由，致給付不能，借名人之債權內容即轉為損
25 害賠償之債，得依民法第226條第1項規定求償，原定給付若
26 為特定標的物，則以該標的物應有之市價計算損害額（最高
27 法院110年度台上字第1957號、109年度台上字第1913號民事
28 判決參照）。另按民法第226條第1項所規定債務人給付不能
29 所負之損害賠償責任，係採完全賠償之原則，且屬「履行利
30 益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人所
31 生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀

態」，應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院109年度台上字第1913號民事判決參照）。

2.經查：(1)本件上訴人於111年11月22日起訴請求徐國棟賠償損害（見本件新竹地院卷第11至31頁），兩造不爭執○○房地於起訴時之市價為1,250萬元（見本院卷一第215頁），自得以此認定○○房地應有之市價。(2)借名登記契約之成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質上與委任契約相似，應得類推適用民法委任之相關規定。故借名登記契約成立後，當事人一方得隨時終止（類推適用民法第549條第1項），終止後，借名登記關係當即消滅，借名者原得類推適用民法第541條第2項及第179條規定，請求返還借名登記財產。(3)承前所述，上訴人與徐國棟就○○房地有借名登記契約存在，上訴人既以起訴狀繕本送達徐國棟為終止借名登記契約之意思表示，徐國棟依借名登記契約終止後之法律關係，本負有將○○房地移轉返還予上訴人之義務，惟徐國棟卻於借名登記關係存續中擅自將○○房地出售及移轉予林逸軒，致借名登記關係終止後，無法將○○房地移轉返還予上訴人，顯違反借名登記契約，且係屬可歸責於徐國棟之事由致給付不能。則上訴人備位依民法第226條第1項，及類推適用民法第544條規定，請求徐國棟賠償損害，自屬有據。

3.按出名人負擔之貸款債務如認定係因借名登記關係所支出或應負擔之必要費用或債務，出名人自得向委任人請求償還或代為清償（最高法院112年度台上字第1727號民事判決參照）。經查：(1)依證人黃○○於前開證述，可認徐國棟出名貸款之目的是為清償○○房地陳○○原有貸款債務（見本院卷二第84至85頁），而上訴人與徐國棟間就○○房地有借名關係業經本院認定如上，可認徐國棟負擔之貸款債務係因借

名登記關係所負擔之債務。(2)徐國棟固於102年1月25日匯款30萬元至豐隆公司於102年1月24日新開立新光銀行六家分行乙存帳戶，及於102年1月25日自名下帳戶匯款50萬元至廣承公司帳戶（見本院卷三第139頁不爭執事項9.10.），惟此部分匯款，依徐國棟所稱並非用於支付○○房地買賣價金（見本院卷二第77頁），此等款項非屬因處理本件○○房地借名登記事務所支出之必要費用或負擔之必要債務。(3)兩造不爭執徐國棟於111年出售移轉○○房地時，於111年11月19日房貸餘額321萬9,368元。徐國棟出售○○房地負擔土地增值稅為4萬3,756元、分擔房屋稅1,061元（見原審卷一第65頁；本院卷三第142頁不爭執事項23.），上訴人同意扣除①上開房貸餘額321萬9,368元、②土地增值稅為4萬3,756元、③房屋稅1,061元（見本院卷二第317頁、第339至340頁，②+③=44,817元）；上訴人亦同意扣除徐國棟繳納之④火災險2,209元及6期貸款16萬9,614元，合計17萬1,823元（見本院卷三第140頁不爭執事項15.、卷四第35頁）。⑤又徐國棟保有102年交易所生費用合計16萬3,912元（印花稅、契稅、增值稅、房屋稅、規費謄本、過戶設定代辦費、塗銷費、實價登錄）之各單據正本（見原審卷一第79至93頁；本院卷三第136頁），且上訴人亦未能提出其支出此部分費用之佐證，則徐國棟主張係由其繳納102年交易所生費用16萬3,912元乙節，應屬可信。上訴人亦同意本院扣除由徐國棟繳納102年交易所生規費、稅費16萬3,912元（見本院卷四第35頁），基於處分權主義，應予尊重。

4.從而，經扣除上訴人同意扣抵之金額後，上訴人依民法第226條第1項及類推適用民法第544條規定，請求徐國棟賠償890萬0,080元（計算式：1,250萬-321萬9,368元-4萬3,756元-1,061元-17萬1,823元-16萬3,912元=890萬0,080）範圍，核屬有據，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，(一)上訴人先位聲明類推適用民法第541條，及依

01 民法第242條、第113條、第179條規定，請求林岱昀應將○
02 ○房地於112年6月6日以買賣為登記原因所為之所有權移轉
03 登記予以塗銷；林逸軒應將○○房地於111年10月4日以買賣
04 為登記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；徐國棟應將○
05 ○房地之所有權移轉登記予上訴人，均無理由，應予駁回。
06 (二)上訴人備位聲明依民法第226條第1項及類推適用民法第54
07 4條規定，請求徐國棟應給付上訴人890萬0,080元，及自起
08 訴狀繕本送達翌日（112年3月12日，同年月1日寄存送達，
09 同年月11日24時發生送達效力，見本件新竹地院卷第131頁
10 送達證書）至清償日止，按年息百分之5計算之利息範圍
11 內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
12 予駁回。原審在上開有理由範圍內，為上訴人敗訴之判決，
13 尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為
14 有理由，應予准許。至於上開不應准許部分（即先位聲明及
15 備位聲明逾890萬0,080元本息部分），原審為上訴人敗訴之
16 判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
17 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人前開有理由
18 部分（即本判決主文第二項），兩造均陳明願供擔保宣告准
19 免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
20 之。

21 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
22 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
23 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
27 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
28 法官 張瑞蘭
29 法官 高士傑

30 正本係照原本作成。

31 上訴人、被上訴人徐國棟得上訴。

01 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
02 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
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。
04 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
05 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
06 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。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

08 書記官 溫尹明

09 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日