

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第99號

上訴人 蘇春華

訴訟代理人 陳樹村律師

龔暉翔律師

被上訴人 李絮宸

訴訟代理人 邱文男律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年2月11日臺灣臺南地方法院110年度訴字第757號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人在原審依借名登記法律關係、類推適用民法第544條規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）382萬9,500元本息部分，上訴人上訴後，追加依民法第184條第1項前段規定請求（本院卷第118頁），核其追加請求之基礎事實同一，與前揭條文規定尚無不合，應予准許。

二、上訴人主張：兩造於民國106年7月17日共同出資，向訴外人陳天得以210萬元購買因鐵路東移而即將拆遷之臺南市○區○○段000、000-1、000-3、000-4、000-5、000-6地號、應有部分均1萬分之592之土地，及其上同段0000建號（門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00號0樓0）、應有部分全部之建物（下稱系爭長榮路房地），以取得領取補償金及日後申購和築大樓之資格，兩造並約定將上訴人之應有部分2分之1借名登記在被上訴人名下，補償金及閉鎖期2年後出賣和築大樓房地之價金由兩造均分。嗣兩造於107年1月5日前往和

01 築大樓接待中心，就臺南市○區○○○段00地號、應有部分
02 10萬分之166土地，及其上同段000建號即門牌臺南市○區○
03 ○○○路00號00樓之0，應有部分全部之建物（下稱系爭房
04 地）簽訂買賣契約，然因被上訴人財力狀況不佳，臺灣銀行
05 股份有限公司（下稱臺灣銀行）不予核貸，兩造遂決議以訴
06 外人余佳穎之名義申辦貸款，將系爭房地登記在余佳穎名
07 下。而因臺南市政府規定申購和築大樓房屋者須具有臺南市
08 ○區○○段土地、建物之持分，被上訴人遂於107年4月18日
09 以贈與為原因，將系爭長榮路房地之土地應有部分100萬分
10 之592、建物應有部分100分之1，移轉登記予余佳穎。另陳
11 天得於出售系爭長榮路房地後，向兩造承租該屋居住。被上
12 訴人於給付上訴人陳天得之租金4萬4,000元、匯款系爭長榮
13 路房地徵收款267萬1,485元之1/2即133萬5,743元，再出賣
14 系爭長榮路房地之土地應有部分予上訴人後，即失去聯絡，
15 並於110年5月1日將上訴人借名登記在余佳穎名下之系爭房
16 地應有部分2分之1售與訴外人葉珊瑚，已逾越兩造間借名登
17 記契約之受任權限，致生損害於上訴人，上訴人自得類推適
18 用民法第544條規定，請求被上訴人負損害賠償責任。而系
19 爭房地之買賣價金為1,500萬元，扣除買入價格569萬1,900
20 元、房地合一稅146萬元、增值稅18萬9,000元，被上訴人獲
21 得之利潤為765萬9,000元，被上訴人應將上開利潤之一半38
22 2萬9,500元給付上訴人。另兩造約定被上訴人自107年7月起
23 至109年7月得無償使用系爭房地，然被上訴人自109年8月起
24 至110年6月止，仍持續使用系爭房地，且拒絕給付租金予上
25 訴人，爰依民法第179條規定，以每月1萬元計算，請求被上
26 訴人給付相當於租金之不當得利11萬元及遲延利息等情。

27 三、被上訴人則以：被上訴人從事不動產仲介及投資，上訴人為
28 代書，兩造認識良久，業務上常有配合，亦會互相調借錢
29 財。被上訴人於106年6、7月間，為賺取拆遷、徵收補償費
30 之差額及將來得申購安置住宅之機會，欲向陳天得購買系爭
31 長榮路房地，惟資金不足，遂向上訴人借款，請上訴人在70

萬元至100萬元範圍內，為被上訴人支付相關購房款項，因上訴人希望獲得較高利息回報及保障借款本金，故與被上訴人約定：於被上訴人取得系爭長榮路房地之拆遷、徵收補償費後還款，還款本息視拆遷、徵收補償費之多寡而定，如拆遷、徵收補償費之一半多於上訴人為被上訴人代墊之款項，即以拆遷、徵收補償費之一半為本息歸還上訴人，如拆遷、徵收補償費之一半少於上訴人為被上訴人代墊之款項，則被上訴人只須歸還上訴人實際為被上訴人代墊之款項。嗣被上訴人以總價210萬元向陳天得購買系爭長榮路房地，支出代書費1萬0,449元、契稅1萬1,148元及房屋稅185元，共計212萬1,782元。倘上訴人借名登記之主張為真實，則其理應出資106萬0,891元，然依上訴人起訴狀記載，其僅支出79萬4,148元，其主張顯非事實。又被上訴人於107年12月間獲得系爭長榮路房地拆遷、徵收補償費共267萬1,485元，依兩造間之消費借貸契約，因補償費之一半多於上訴人為被上訴人代墊之款項，被上訴人已於107年12月13日將133萬5,743元匯入上訴人之銀行帳戶，償還被上訴人向上訴人借款之本息。又上訴人得知系爭長榮路房地經徵收後，尚餘有同段000、000-1、000-3地號之畸零地，上訴人為合併畸零地、增加畸零地之價值，於108年7月21日出資143萬元，向被上訴人購買前開畸零地，倘上訴人確有上開土地之應有部分 $\frac{2}{3}$ ，則該畸零地應有部分之價值，應為交易總價143萬元之半數即72萬5,000元，上訴人何以78萬元向被上訴人購買半數之應有部分。被上訴人於107年初通過臺南市鐵路地下化專案拆遷安置住宅之申購資格審查後，以569萬1,900元抽籤購得系爭房地，經其子余佳穎同意後，將系爭房地借名登記在余佳穎名下，並以余佳穎名義向臺灣銀行申請全額貸款，以繳納系爭房地價金，貸款本息係由被上訴人按月繳納，自108年8月9日起至110年6月9日止，共繳納貸款本息40萬3,248元，且另支出建商過戶代辦費、貸款徵信開辦費、火災保險費、裝潢費用、冷氣機及熱水器費用、房屋稅、地價稅、10

8年4月至110年6月之大樓管理費。系爭房地之申購、抽籤、選房、簽約、換名、貸款、裝潢、出售之程序皆係被上訴人獨立完成，上訴人並未共同為之。被上訴人已清償借款本息，不能以被上訴人曾向上訴人借款購買系爭長榮路房地，遽而推認兩造間有共同投資系爭房地之法律關係。兩造間就系爭房地並無合夥或共同出資之關係等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人393萬9,500元，及自第一審民事準備(三)狀繕本送達翌日（即110年11月4日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

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

五、兩造不爭執事項：

(一)依不動產買賣契約書所載，被上訴人於106年7月17日，以210萬元向陳天得購買臺南市○區○○段000、000-1、000-3、000-4、000-5、000-6地號、應有部分均1萬分之592之土地，及其上同段0000建號（門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00號0樓0）、應有部分全部之建物（即系爭長榮路房地），陳天得並於106年8月1日將系爭長榮路房地移轉登記予被上訴人。（原審卷一第25-26、159-178、219-228頁、原審判決不爭執事項(一)）

(二)被上訴人於107年4月18日以贈與為原因（原因發生日期：107年4月10日），將前開土地應有部分各100萬分之592，及前開建物應有部分100分之1，移轉登記予其子余佳穎。（原審卷一第25-28頁）

(三)系爭長榮路房地之拆遷補償徵收款總計267萬1,485元，被上訴人於107年12月13日將其中之133萬5,743元，匯入上訴人日盛銀行安平分行帳戶（帳號000-00000000-000）。（原審卷一第71、235-241頁）

(四)兩造於108年7月21日簽立2份買賣合約書，約定由上訴人分

01 別以78萬元、65萬元向被上訴人買受系爭長榮路房地未列入
02 徵收補償之臺南市○區○○段000、000-1、000-3地號土地
03 應有部分各100萬分之29008、100萬分之29600。另於108年9
04 月9日兩造向臺南市臺南地政事務所申請辦理所有權移轉登
05 記，由被上訴人將前開○○段000、000-1、000-3地號土地
06 應有部分各100萬分之58608，以買賣為原因（原因發生日
07 期：108年7月21日，買賣價款總金額：69萬2,986元），移
08 轉登記予上訴人，並於不動產買賣成交案件實際資訊申報書
09 記載交易總價為143萬元。（原審卷一第75-78頁、原審卷二
10 第173-187頁）

11 (五)上訴人就前開(四)之買賣，於108年9月5日匯款78萬5,008元至
12 被上訴人中國信託銀行臺南分行000000000000帳戶。（原審
13 卷一第411頁）。

14 (六)被上訴人於107年1月5日與富立建設股份有限公司（下稱富
15 立公司）簽立房地買賣契約，約定被上訴人以569萬1,900元
16 向富立公司購買臺南市○區○○○段00地號、應有部分10萬
17 分之166之土地，及其上同段000建號（門牌號碼：臺南市○
18 區○○○路00號00樓之0）、應有部分全部之建物（即系爭
19 房地）；嗣於107年5月4日被上訴人與余佳穎出具「簽約人
20 名義變更切結書」，由被上訴人將前開買賣契約買受人之權
21 利義務轉讓予余佳穎，並同意富立公司將系爭房地產權登記
22 予余佳穎。系爭房地分別於107年7月3日、107年7月4日，各
23 以買賣為原因（原因發生日期均為107年6月4日），由富立
24 公司移轉登記予余佳穎。（原審卷一第31-34、257-265頁，
25 原審卷二第57-73頁）

26 (七)被上訴人於110年5月1日以1,500萬元，將系爭房地出售予訴
27 外人葉珊妮，並於110年6月10日，以買賣為原因，由余佳穎
28 移轉登記予葉珊妮。（原審卷一第215-217、327-328頁，原
29 審卷二第55、77-101頁）

30 (八)上訴人於107年6月5日匯款6萬5,000元至被上訴人新光銀行
31 帳戶，並自107年11月26日起至110年6月25日止（108年12月

至109年10月除外），每月自上訴人日盛銀行安平分行00000000000000000000號帳戶轉帳4,000元至被上訴人新光銀行帳戶，計轉帳8萬4,000元。上訴人另於109年11月30日轉帳4萬4,000元至前開被上訴人新光銀行帳戶。被上訴人於110年7月19日將14萬9,000元存入上訴人上開日盛銀行帳戶。（原審卷一第29、63-69、299頁）

(九)被上訴人於108年2月11日將4萬4,000元存入上訴人日盛銀行安平分行00000000000000000000號帳戶，存款憑條上未註記任何字樣。（原審卷二第247頁）

六、兩造爭執事項：

(一)上訴人依借名登記法律關係、類推適用民法第544條規定，追加民法第184條第1項前段，請求被上訴人給付382萬9500元，有無理由？

(二)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利11萬元，有無理由？

七、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號判決參照）。次按所謂借名登記關係，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，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記關係。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111年度台上字第1273號判決參照）。

(二)被上訴人主張系爭長榮路房地為兩造共同出資購買，並約定

01 上訴人應有部分2分之1借名登記於被上訴人名下，將來取得
02 之系爭長榮路房地補償金及閉鎖期2年後出賣系爭房地之價
03 金由兩造均分云云，為被上訴人所否認，並抗辯上訴人為執
04 業代書，被上訴人將買受系爭長榮路房地之代書工作委託上
05 訴人處理，並向上訴人借款，約定由上訴人先墊付部分費
06 用，結算後，上訴人代墊費用如未超過徵收補償款一半，被
07 上訴人給付徵收補償款之一半予上訴人，如超過，則依上訴
08 人實際代墊之金額給付上訴人等語。查：

- 09 1.上訴人主張其曾支付系爭長榮路房地之簽約款18萬8,000
10 元、1萬2,000元、完稅款16萬7,000元、3萬2,000元、1,000
11 元、55萬元、買方契稅1萬1,148元、108年房屋稅2,176元、
12 地價稅、水電費等情，雖提出ATM交易明細（原審卷一第2
13 2、23頁）、匯款申請書收執聯（原審卷一第23頁）、中國
14 信託銀行交易明細（原審卷一第359頁、卷二第269頁）、存
15 摺明細（原審卷二第271頁）、房屋稅繳款書（原審卷一第3
16 75頁）、通訊資料（原審卷一第377-379頁）、繳費憑證
17 （原審卷一第381-383頁）為證，並經被上訴人抗辯除完稅
18 款16萬7,000元係被上訴人拿錢給上訴人繳納，契稅1萬1,14
19 8元係被上訴人將錢交給上訴人繳納或上訴人繳款後由被上
20 訴人返還外，餘前開簽約款、完稅款係由上訴人墊付，水電
21 費及地價稅等係上訴人於代書工作結束前幫委託人即被上訴
22 人所代繳等語（本院卷第123-124、126頁）。惟核諸上訴人
23 所主張其繳納之前開簽約款、完稅款，合計僅為95萬元，尚
24 未及系爭長榮路房地買賣價款210萬元之半數105萬元，則上
25 訴人主張扣除契稅、代書費，其有給付系爭長榮路房地買賣
26 價金之半數105萬元云云，已難憑採。且依證人姜苑玲即承
27 辦系爭長榮路房地過戶事宜之地政士於原審證稱：「原告
28 （即上訴人，下同）是代書…（就證人從業經驗，代書結案
29 前是否會先幫客戶代繳水電費、房屋稅，再跟客戶請求這些
30 錢？）代書會代繳房屋稅、地價稅、水電等，寫清楚明細在
31 代書費內，最後一定會列總表，代繳了多少錢，再跟客戶收

01 取…(一般代書若客戶需要款項，有無代書自己借錢給客
02 戶，收取比較高的利息，有無這種情形？)我有一個案件借
03 客戶一筆錢，但那是我承辦的案件，客戶很清楚他沒有錢
04 還，為了讓案件順利進行，我去幫他找金主借100萬，後來
05 由履保帳戶出錢還給金主…(妳的意思是否確實有借錢給客
06 戶收取較高利息的情形？)因為要救急，不是要救窮」等語
07 (原審卷二第112、116-117、119頁)以觀，上訴人縱曾先
08 代被上訴人繳納前開費用，原因實有多端，無法以此逕認兩
09 造間就系爭長榮路房地有何借名登記關係存在。至於上訴人
10 主張其有交付陳天得10萬元現金、代書費1萬0,449元部分，
11 為被上訴人所否認，而依上訴人所提不動產買賣契約書價金
12 給付備忘錄(原審卷一第224頁)、歷史交易表(原審卷二
13 第263頁)、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點
14 交確認表(本院卷第109頁)，均無法證明陳天得收受之10
15 萬元現金係上訴人所支付；且證人姜苑玲亦證稱前開代書費
16 1萬0,449元係向上訴人收取，不清楚哪些是上訴人、哪些是
17 被上訴人繳的等語(原審卷二第118頁)，而上訴人所提其
18 執有之代書費收據正本之影本(本院卷第193頁)，其上所
19 載金額9,461元，亦與證人姜苑玲證述之代書費金額為1萬0,
20 449元(原審卷二第118頁)，及證人姜苑玲、被上訴人所提
21 收費明細表(原審卷二第157頁、卷一第229頁)均不符，亦
22 無從為有利於上訴人之認定。

23 2.上訴人雖主張若上訴人只是單純承辦系爭長榮路房地移轉過
24 戶之代書，則於106年8月系爭長榮路房地移轉登記完畢後，
25 上訴人也只會代繳106年之房地稅金、水電費，便結案完成
26 工作，後續系爭長榮路房地出租予陳天得之事宜，及該房地
27 107年、108年房屋稅及108年地價稅、水電費、拆水電錶費
28 用已與上訴人無關，理應由被上訴人自行和陳天得結算租
29 金，並由被上訴人自己繳納前開費用云云。惟觀諸證人姜苑
30 玲於原審證稱：「(兩造購買系爭房地時，她們如何跟租客
31 陳天得處理？)因為原屋主陳天得一直找不到地方住，他要

01 完全搬走清空，價金才能給付給他，我們分兩、三次出款給
02 陳天得，有保留30萬在履保帳戶，因為要他完全搬走再給
03 他，後來他有跟被告說因為他缺錢，可否保留少一點，先給
04 他20萬，只留10萬在帳戶，用回租的方式，租到他搬走為
05 止…(證人剛才說的陳天得要先拿20萬元，原告有寫一份文
06 件，是否原證19〈即原審卷一第403頁〉?)就是這張，都
07 是原告的字…(買方是被告〈即被上訴人〉親自簽名?)
08 是」等語(原審卷二第111、119-120頁)，及上訴人於107
09 年9月25日在兩造之通訊對話中表示「長榮路租客(即陳天
10 得)，說搬走了」(原審卷一第50頁)，再於107年9月26日
11 表示：「租客這兩天會自己去抄結水電」(原審卷一第395
12 頁)，暨台電之「收到登記單回條」記載107年11月22日受
13 理臺南市○區○○路0段000巷00號0樓-0(即系爭長榮路房
14 地)之表燈暫停全部用電、表燈拆屋廢止等申請(原審卷一
15 第385、387頁)，堪認被上訴人就系爭長榮路房地之買賣及
16 價金給付、原所有權人陳天得之搬遷等事宜，並非於106年8
17 月1日移轉登記時即全部處理完畢；且參諸上訴人陳稱：陳
18 天得係於107年10月1日自履保帳戶收受最後1筆款項10萬
19 元，及上訴人辦理拆水電錶，係因鐵路局要求拆遷戶要出具
20 水電拆錶單，才可領取徵收補償金等語(本院卷第261-262
21 頁、原審卷一第197頁)，暨補償金係於107年12月間始匯入
22 被上訴人及佘佳穎之帳戶(原審卷一第235-241頁)，被上
23 訴人並於107年12月13日匯款半數予上訴人(不爭執事項
24 (三))等情，於陳天得搬離系爭長榮路房地、履保帳戶結算、
25 被上訴人領取徵收補償金及結算匯款予上訴人前，上訴人縱
26 曾代繳系爭長榮路房地之房地稅、水電等費用或辦理表燈廢
27 止等事，均難逕認兩造間有借名登記關係存在。再者，被上
28 訴人抗辯兩造於本事件決裂前，感情甚篤一節(本院卷第21
29 7頁)，未據上訴人有所爭執，而被上訴人抗辯系爭長榮路
30 房地108年房屋稅繳款書及稅款，係伊寄放在大樓管理員
31 處，以通訊軟體電話，私下要求上訴人前往拿取並代繳等

情，依上訴人所提統一超商代收款專用繳款證明（原審卷一第375頁）、兩造通訊資料（原審卷一第377頁），亦非無可採，則被上訴人於系爭長榮路房地結案後之108年間，縱曾另請上訴人代繳系爭長榮路房地108年未徵收前之房屋稅，亦難認兩造間就系爭長榮路房地有借名登記關係存在。另系爭長榮路房地未列入徵收補償之畸零地部分，已於108年9月9日，以買賣為原因，移轉登記予上訴人（不爭執事項四），則被上訴人於108年11月4日通知上訴人「有收到地價稅單」，並經上訴人表示「我去補單值（直）接繳就好」等語（原審卷一第379頁），亦難認上訴人係基於借名登記關係而繳納。

3. 又依證人姜苑玲於原審證稱：上訴人打電話給伊說她買了房子，要求伊過去簽約，上訴人說她本身是代書，不方便簽約，名字不方便出現在契約上。通常地政士是在檯面下投資，不會讓自己的名字放在買方。伊從頭到尾都與上訴人聯絡、接洽，伊只在簽約時見過被上訴人。本件買賣價金如何給付，是兩造之間內部關係，伊沒有問上訴人細節，伊的認知是兩造是借名登記關係，被上訴人是人頭，但伊不敢說全部是借名登記，但一定有合資，只是比例問題，伊不清楚兩造間就系爭長榮路房地買賣之具體權利義務關係，伊是就兩造匯款方式作判斷，但無法確認兩造是借名或合夥關係。伊不知道上訴人後來又向被上訴人買系爭長榮路房地未徵收之畸零土地。當時在陳天得住處簽約時，沒有提到以後如何申購和築大樓，伊不清楚兩造就和築大樓有無合作、合資關係等語（原審卷二第109-121頁）以觀，堪認證人姜苑玲僅係以其工作經驗，推斷兩造間就系爭長榮路房地可能存在合夥或借名登記關係，惟實際上兩造間就系爭長榮路房地之內部關係為何，及兩造就系爭房地有無合資及借名登記關係等節，證人姜苑玲均不知悉，自無從以其證述而為有利於上訴人之認定。

4. 依不爭執事項四所示，兩造於108年7月21日簽立2份買賣合

約書，約定由上訴人分別以78萬元、65萬元向被上訴人買受系爭長榮路房地未列入徵收補償之臺南市○區○○段000、000-1、000-3地號土地應有部分各100萬分之29008、100萬分之29600。兩造並於108年9月9日向臺南市臺南地政事務所申請辦理所有權移轉登記，由被上訴人將前開○○段000、000-1、000-3地號土地應有部分各100萬分之58608，以買賣為原因（原因發生日期：108年7月21日，買賣價款總金額：69萬2,986元），移轉登記予上訴人，且於不動產買賣成交案件實際資訊申報書記載交易總價為143萬元。上訴人雖主張前開2份買賣契約書中之1份，僅係為稅務考量而作價，實際上係被上訴人要將系爭長榮路房地徵收後之畸零地半數返還上訴人，上訴人並無給付65萬元，僅78萬元買賣契約部分為上訴人向被上訴人購買，並由上訴人匯款78萬5,008元予被上訴人云云，並提出匯款申請書收執聯（原審卷一第411頁）為證，惟除經被上訴人抗辯上訴人其餘款項係以現金給付外（本院卷第118頁），核諸上訴人匯予被上訴人之款項，實較上訴人所主張實際買賣之78萬元價金為多，且於不動產買賣成交案件實際資訊申報書記載之交易總價亦為143萬元，而非78萬元或78萬5,008元，除難認上訴人僅給付78萬5,008元外，上訴人所給付之78萬5,008元，亦較143萬元之半數即71萬5,000元為多，尚無法以此推斷兩造間就系爭長榮路房地有所有權2分之1之借名登記關係存在。

5.退步言之，縱或上訴人主張系爭長榮路房地之借名登記事實為真，被上訴人既已於107年12月13日將系爭長榮路房地之拆遷補償徵收款，總計267萬1,485元之一半即133萬5,743元，匯入上訴人日盛銀行帳戶，並將系爭長榮路房地未列入徵收補償之臺南市○區○○段000、000-1、000-3地號土地應有部分100萬分之58608，以買賣為原因，於108年9月9日移轉登記予上訴人（不爭執事項(三)、(四)），上訴人並主張其就系爭長榮路房地未徵收之畸零地半數部分，未實際給付65萬元予被上訴人等語（本院卷第75頁），則縱有上訴人所主

張兩造就系爭長榮路房地之借名登記關係，亦已因各自分得徵收補償金額及上訴人取得前開剩餘土地而消滅，並不因兩造間就系爭長榮路房地間存有借名登記關係，而得逕予推定兩造就被上訴人申購之系爭房地，亦有借名登記之合意。

6.另系爭房地之買賣契約，原係由被上訴人於107年1月5日與富立公司簽立，嗣於107年5月4日被上訴人與余佳穎出具「簽約人名義變更切結書」，由被上訴人將前開買賣契約買受人之權利義務轉讓予余佳穎，並同意富立公司將系爭房地產權登記予余佳穎，系爭房地分別於107年7月3日、107年7月4日，各以買賣為原因（原因發生日期均為107年6月4日），由富立公司移轉登記予余佳穎，為兩造所不爭執（不爭執事項六），而被上訴人抗辯被上訴人與富立公司簽約買受系爭房地後，於向臺灣銀行申請貸款時，因被上訴人尚有其他房貸，臺灣銀行考量有回收資金風險之問題，要求以被上訴人其他家人名義申請貸款，被上訴人才臨時決定贈與部分系爭長榮路房地予余佳穎，並變更系爭房地買賣契約之買受人為余佳穎，及以余佳穎名義全額貸款等情，亦為上訴人所不爭執（本院卷第79、120頁），堪認系爭房地於被上訴人簽約後，尚未移轉登記前，即改以余佳穎名義為買受人，由富立公司將系爭房地所有權移轉登記予余佳穎，且此情並非於被上訴人簽約時即決定，而係嗣後應貸款銀行之要求所為之變更，已難認上訴人於被上訴人購買系爭房地時，得預先與被上訴人及余佳穎就系爭房地將來借名登記在余佳穎名下之事有所合意。

7.上訴人雖主張兩造係合意將系爭房地借名登記於余佳穎名下，並於上訴人幫被上訴人將系爭長榮路房地百分之1持分移轉予余佳穎時，與余佳穎就系爭房地成立借名登記關係云云（本院卷第79、119頁），惟為被上訴人所否認，且依上訴人陳稱：系爭房地一開始由被上訴人與富立公司簽立買賣契約，係因上訴人有與富立公司簽約買另一戶，其名下亦有其他不動產在繳房貸，如以上訴人名義簽約，可能無法全額

01 貸款，才約定以被上訴人名義簽約，後來沒想到銀行就被上
02 訴人部分亦無法貸到全額，最後兩造之間才協議以佘佳穎名
03 義申購等語以觀（本院卷第120頁），前開協議僅係兩造間
04 之協議，已難認上訴人與佘佳穎間曾就系爭房地借名登記在
05 佘佳穎名下之事有所協議及意思表示合致。上訴人嗣後雖又
06 陳稱：兩造本協議以被上訴人名義申購系爭房地，並將上訴
07 人就系爭房地應有部分2分之1權利借名登記在被上訴人名
08 下，未料被上訴人斯時財力狀況不佳，臺灣銀行不予核貸，
09 上訴人當時名下亦有其他房屋在繳房貸，如以上訴人名義申
10 購，亦不能全額貸款，兩造遂決議將系爭房地借名於佘佳穎
11 名下，並推由被上訴人告知佘佳穎兩造欲改以佘佳穎名義申
12 購系爭房地及借名登記於佘佳穎名下等語（本院卷第147-14
13 8頁），惟依上訴人前開所陳，足徵上訴人就系爭房地登記
14 於佘佳穎名下之事，未曾與佘佳穎聯繫或見面；而被上訴人
15 將系爭長榮路房地移轉部分權利予佘佳穎之事，係委由身為
16 地政士之上訴人辦理一節，既為上訴人所不爭執（本院卷第
17 213-214頁），則亦無從以被上訴人及佘佳穎曾將前開移轉
18 登記所需之證件影本、印章等交予上訴人辦理，即得認上訴
19 人與佘佳穎或被上訴人間曾就系爭房地有何借名登記之意思
20 表示合致。

- 21 8.另依上訴人所提LINE對話紀錄（原審卷一第36-62頁），僅
22 係上訴人片面表示：「我是想說合作投資就是要賺錢的，暨
23 是合作就要明細清楚，使用者付費，房子是兩個人ㄉ，你住
24 你要付一半的租金給我，兩年後房子你賣掉我也要照付一半
25 的仲介費給你，這樣比較沒徵（爭）議」（原審卷一第46
26 頁）、「富立14樓要繳貸款了，麻煩你賴台銀ㄉ帳號，我匯
27 款繳富立ㄉ貸款」（原審卷一第49頁）、「長榮路和佳穎生
28 產路的權狀印鑑證明，印鑑章，什麼時候可以拿和蓋章」
29 （原審卷一第52頁）、「我匯房貸和地價稅（長榮路和合
30 築）的地價稅」（原審卷一第55頁）、「我們共同投資的和
31 築14樓，當初因貸款的問題，所以借名登記在佳穎名下，你

01 已住兩年半了，如你想再等更高價，暫時不想賣，你要不要
02 先搬走，至少我們都有租金收入，或你造（照）市價把我的一
03 一半權利買回去，我現在有和人合資一間朋友也是讓我設
04 定，並且出租，租金共享，彼此和氣生財，我有跟你要佳穎
05 台銀的繳款帳號，因為你一直都不給我，所以我一直每月25
06 有用網路銀行設定轉利息到你新光帳號（除了忽略只能設定
07 一年，有漏掉外，我都有補上）」（原審卷一第56頁）等
08 語，被上訴人既未於前開對話中向上訴人回應兩造就系爭房
09 地有借名登記之事，自難以上訴人前開單方陳述，遽認兩造
10 間就系爭房地有借名登記之合意。

- 11 9. 依不爭執事項(八)，上訴人固曾於107年6月5日匯款6萬5,000
12 元至被上訴人新光銀行帳戶，並自107年11月26日起至110年
13 6月25日止（108年12月至109年10月除外），每月自上訴人
14 日盛銀行安平分行帳戶轉帳4,000元至被上訴人新光銀行帳
15 戶，計轉帳8萬4,000元。惟被上訴人已於110年7月19日將前
16 開14萬9,000元存入上訴人上開日盛銀行帳戶。且上訴人主
17 張前開6萬5,000元匯款，係依被上訴人所提被證12「建商過
18 戶代辦費證明影本」（原審卷一第273頁），給付系爭房地
19 過戶費13萬元之半數云云，已為被上訴人所否認，而觀諸前
20 開被證12所載代收項目名稱，係包含半年管理費在內，並非
21 單純之過戶費，實支金額亦為11萬6,141元，非13萬元，則
22 該實支金額之半數僅約為5萬8,070元，上訴人主張前開6萬
23 5,000元匯款係繳納前開費用之半數云云，並無可採。另上
24 訴人主張其每月轉帳之前開4,000元，係繳納系爭房地每月
25 貸款金額之半數云云，亦與被上訴人所提余佳穎每月繳納之
26 貸款金額5,501元至2萬0,507元（原審卷一第267-272頁、本
27 院卷第139頁）之半數金額不符，上訴人並自承因被上訴人
28 拒不提供余佳穎繳納貸款之銀行帳戶，伊係以自己估算每月
29 應分擔之貸款數額，匯至被上訴人帳戶等語（本院卷第120
30 頁），則尚難以上訴人嗣後單方面之匯款行為，逕認上訴人
31 主張其與被上訴人及余佳穎間就系爭房地有借名登記之關係

為真；且由被上訴人或佘佳穎未曾提供佘佳穎繳納貸款之銀行帳戶，亦未告知上訴人關於貸款繳納之金額或請求上訴人分擔半數貸款本息等情以觀，益徵佘佳穎及被上訴人就系爭房地未與上訴人有借名登記之合意。再者，被上訴人抗辯上訴人匯款至被上訴人帳戶之4,000元，並未註記存入者之姓名（只有帳號），且被上訴人長久未補登存摺，於107年9月7日補登時，收支記錄整筆歸整，無法看出上訴人曾於107年6月5日匯款6萬5,000元，被上訴人係於本件訴訟中始知悉一節，亦核與被上訴人所提存摺影本（本院卷第239、241頁）相符，參以被上訴人於知悉上訴人前開單方面之匯款及轉帳後，亦已於110年7月19日將前開14萬9,000元全數返還上訴人（不爭執事項(八)）。上訴人雖提出通訊資料（原審卷二第367頁），主張其已透過通訊軟體告知被上訴人，每月都有轉貸款利息至被上訴人銀行帳戶，被上訴人在108年11月25日之後進行匯出款項操作時，必會發現每月4,000元匯入之紀錄，及知悉上訴人每月4,000元之匯款是為分擔系爭房地之貸款利息云云，惟觀諸被上訴人所提存摺資料（本院卷第241頁），上訴人於108年11月25日匯入4,000元後，被上訴人係至109年4月30日始有辦理轉存定期之操作，而依上訴人所提通訊資料（原審卷二第367頁、本院卷第269頁），該訊息之傳送時間係在110年1月20日，並非在109年4月30日之前，且亦無從以上訴人前開單方面自行匯款之行為，遽認兩造間就系爭房地有借名登記之合意。另系爭房地之所有權狀係由被上訴人持有一節，為上訴人所不爭執（本院卷第127頁），系爭房屋之裝潢費用、房屋稅、地價稅、管理費係由被上訴人繳納等情，亦有被上訴人所提估價單、估價明細表、109-110年度房屋稅繳納證明書、107-109年度地價稅繳納證明書、管理費繳納明細（原審卷一第277-295頁）在卷可佐，上訴人雖主張系爭房地107年之地價稅493元係其繳納云云，並提出其日盛銀行之存摺明細（原審卷一第63頁）為證，惟為被上訴人所否認，且前開金額（493元）與被上訴

人所提107年地價稅繳納證明書（原審卷一第289頁）所載繳納稅額210元亦不相符，上訴人並陳稱其請被上訴人提供系爭房地地價稅單，供計算應分攤之稅款，被上訴人置之不理，上訴人方自行計算金額，匯款予被上訴人，以支付地價稅等語（本院卷第264頁），亦難認上訴人係基於兩造之合意而匯款。再者，上訴人雖否認被上訴人有繳納前開房屋稅、地價稅，惟亦無法提出其有繳納前開房地稅款之證明。另108年系爭房地之房屋稅（原審卷一第415頁），業經被上訴人抗辯係因其遺失單據，而拿錢予上訴人，請上訴人幫忙至稅捐處補列資料及補繳，且僅此1次等語，則縱或上訴人基於私人情誼，幫被上訴人繳納1次系爭房地之房屋稅，亦難認兩造就系爭房地有何合意借名登記在佘佳穎名下之情事。至於上訴人主張其於107年1月5日被上訴人簽約時，有繳交系爭房地訂金總額2萬元之半數即1萬元云云，並未舉證以實其說，尚無可採。

- 10.被上訴人曾於108年2月11日將4萬4,000元存入上訴人日盛銀行帳戶，上訴人於109年11月30日轉帳4萬4,000元至被上訴人新光銀行帳戶，為兩造所不爭執（不爭執事項(八)、(九)），上訴人雖主張其轉帳前開4萬4,000元，係因網路設定轉帳只能1年，致其漏未給付108年12月至109年10月每月4,000元清償貸款之利息半數，乃嗣後補足云云，惟為被上訴人所否認，並抗辯上訴人轉帳前開4萬4,000元，係為清償108年2月11日向被上訴人借款之債務4萬4,000元等語，已難逕認上訴人之主張為真。上訴人雖否認有向被上訴人借款4萬4,000元，並主張被上訴人於108年2月11日將4萬4,000元存入上訴人銀行帳戶，係因上訴人於107年11月5日透過通訊軟體向被上訴人催討陳天得自106年10月至107年9月承租系爭長榮路房地，應歸屬上訴人之租金半數4萬4,000元云云，並提出107年11月5日之通訊資料（原審卷二第359頁）為證，惟為被上訴人所否認，並抗辯陳天得係於106年8月19日後即有支付租金等語外，核諸前開通訊資料，亦僅係上訴人單方面表示

01 「還有佳穎台銀帳號，和44000租金」，尚難認被上訴人曾
02 承諾給付陳天得承租系爭長榮路房地租金之半數予上訴人，
03 且倘若上訴人有取得陳天得前開租金半數之權利，理應會按
04 月收取，又豈會於長達1年之租期結束後數月，始要求上訴
05 人給付？且被上訴人將4萬4,000元存入上訴人銀行帳戶之時
06 間（108年2月11日），距前開通訊時間（107年11月5日）亦
07 已相隔3月餘，是否與租金有關，亦非無疑，上訴人前開主
08 張，均難憑採。

09 11.綜上，上訴人就其究係於何時、何地、以何方式，與被上訴
10 人或余佳穎間，就系爭長榮路房地或系爭房地成立借名登記
11 契約，尚無法為積極之證明，則其主張終止與余佳穎間之借
12 名登記契約，並類推適用民法第544條，請求被上訴人給付
13 系爭房地出售利潤之半數382萬9,500元，及依民法第179條
14 請求被上訴人自109年8月至110年6月使用系爭房地，相當於
15 租金之不當得利11萬元，均無理由。

16 (三)次按侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱
17 持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護之法
18 益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利
19 益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，
20 以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配
21 及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故
22 該條項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利
23 受侵害為成立要件（最高法院101年度台上字第496號判決參
24 照）。又侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂
25 違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性
26 質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，
27 故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院
28 43年台上字第752號原判例參照）。上訴人既未曾登記為系
29 爭房地之所有權人，且其主張系爭房地應有部分2分之1係其
30 借名登記在余佳穎名下云云，並無可採，亦如前述，則其主
31 張其就系爭房地應有部分2分之1之所有權，遭被上訴人及余

01 佳穎擅自出售而受侵害云云，亦無可採，其依民法第184條
02 第1項前段，請求被上訴人賠償382萬9,500元，為無理由。

03 八、綜上所述，上訴人依借名登記法律關係、類推適用民法第54
04 4條，及依民法第179條規定，請求被上訴人給付393萬9,500
05 元及遲延利息，均為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴
06 之判決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄
07 改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加依民
08 法第184條第1項前段規定，請求382萬9,500元本息部分，亦
09 無理由，併予駁回。

10 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
12 一論列，附此敘明。

13 十、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
14 第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
16 民事第二庭 審判長法官 吳上康

17 法 官 李素靖

18 法 官 林育幟

19 上為正本係照原本作成。

20 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
21 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
22 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
23 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
24 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
25 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 被上訴人不得上訴。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。