臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第58號

上　訴　人　胡學龍

000000000000000000

訴訟代理人　商桓朧律師

被　上訴人　蔡美智

000000000000000000

訴訟代理人　徐秀鳳律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年7月19日臺灣新北地方法院105年度重訴字第117號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第1次發回更審，本院於109年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及命上訴人所為給付與其假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應將附表所示土地、建物所有權移轉登記與上訴人。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

廢棄部分（除確定部分外）第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、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。上訴人依借名登記契約類推適用民法第541條第2項規定起訴請求被上訴人將附表所示土地建物（下稱系爭房屋，原判決誤載民生路2段232號6樓之25、26）移轉登記予上訴人所有（見原審卷第10至11頁），上訴後追加依被上訴人於民國83年7月15日簽署同意書（下稱系爭同意書）為請求依據（見本院重上卷第37頁反面），核其追加請求法律依據之基礎事實，與原訴主張之基礎事實及主要爭點有共通性，在社會生活上可認同一，證據資料具有同一性或一體性，於審理上得利用，避免重複審理，且可

一併解決紛爭，是依上開規定，上訴人之追加請求，應予准許。

二、上訴人主張：

㈠伊於74年間出資購買系爭房屋借名登記被上訴人名下，被上訴人於83年7月15日簽立系爭同意書，同意將系爭房屋回復登記為伊所有。嗣94年間伊擬出賣系爭房屋，被上訴人亦出具授權書與伊，迨伊覓得買主，其卻不配合辦理所有權移轉登記，爰以起訴狀繕本之送達為終止借名登記之意思表示，類推適用民法第541條第2項規定，請求命被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記與伊之判決。聲明：被上訴人應將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人所有。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並追加依系爭同意書為請求之依據，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人所有。

㈡反訴部分：系爭房屋為伊借名登記被上訴人名下，被上訴人同意將系爭房屋所有權移轉登記為伊所有，雖尚未返還所有權登記，然伊占用系爭房屋非無權占有。縱伊是因使用借貸契約占有系爭房屋，因伊高齡77歲又罹疾病，無謀生能力，系爭房屋為伊唯一棲身之處，使用借貸目的尚未完成，被上訴人請求返還，於法未合，且有違誠信原則等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人則以：

㈠系爭房屋為伊出資購買，並無借名登記之事，縱伊曾授權上訴人出賣系爭房屋，亦與借名登記無涉，上訴人以終止借名登記為由請求移轉系爭房屋所有權，並無所據。伊因受上訴人脅迫而簽立系爭同意書，且上訴人未依約定清償系爭房屋貸款，請求移轉登記之條件尚未成就，請求權亦已罹於時效消滅等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈡反訴部分：伊將系爭房屋借予上訴人使用，惟已終止使用借貸，上訴人無權占用系爭房屋，不法侵害伊之所有權致伊受

有不能使用、收益之損害，自應遷交系爭房屋，並賠償損害及返還不當得利等，故伊得依民法第470條第2項、第767條第1項、第184條第1項、第179條規定，請求擇一命上訴人遷讓房屋，及自反訴狀繕本送達翌日起至遷交系爭房屋之日止，按月給付新臺幣（下同）2萬元之判決。原審判決上訴人應自系爭房屋遷出，將系爭房屋返還被上訴人，及自105年3月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5,950元，駁回其餘反訴。上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人反訴逾上開範圍之請求，經原審判決敗訴後，未聲明不服）。

四、查系爭房屋於74年6月4日、74年6月13日以買賣原因登記為被上訴人所有，目前為上訴人占用中，所有權狀則由被上訴人保管。上訴人如因占用系爭房屋有相當於租金之不當得利，兩造同意以每月5,950元為適當等，有系爭房屋登記謄本為證（見原審卷第13至17頁），為兩造所不爭，可信為真。

五、上訴人主張系爭房屋為伊所有借名登記在被上訴人名下，伊已終止借名登記契約，故得類推適用民法第541條第2項規定及依系爭同意書之約定，請求被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記予伊所有；為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠上訴人主張系爭房屋係伊出資購買而借名登記在被上訴人名下，被上訴人簽署系爭同意書同意將系爭房屋所有權移轉登記為伊所有，又於94年間簽署授權書由伊出售系爭房屋，有同意書及授權書為證（見原審卷第18至19頁）；被上訴人不爭執系爭同意書及授權書為其所簽立（見原審卷第88頁、本院卷第59至60頁），而系爭房屋於74年3月移轉所有權登記予被上訴人，依上訴人提出之原證7郵政儲金簿交易明細、原證8不動產仲介承諾、原證9世華銀行存摺交易明細等（見原審卷第113至123、124、125至126頁），足以證明上訴人於斯時確有工作所得及資力可購買系爭房屋；又依系爭同意

書所載「本人蔡美智願將坐落板橋民生路二段232號6F25、26號（系爭房屋）過戶給胡學龍，條件如下：板信肆拾萬貸款及壹佰壹拾萬元貸款均由胡學龍付給，日期民國00年00月0日生效，雙方不得異議。」（見原審卷第18頁），而94年11月12日之授權書亦載明有關系爭房屋之出賣、設定負擔、期限逾兩年之租賃、購屋、買賣、貸款、申請印鑑證明及其他處分等一切事務，被上訴人均授權由上訴人代理（見同上卷第19頁），衡以一般常情，系爭房屋若非實際上為上訴人所有，被上訴人顯無同意將系爭房屋所有權移轉登記予上訴人，或概括授權由上訴人全權處理，且上訴人自79年間設籍入住系爭房屋後即長期占有使用至今之事實，亦為被上訴人所不爭（見本院卷第59頁），若上訴人非系爭房屋之實際所有人，被上訴人豈有任由其居住使用15年之久（至本件起訴之時），期間未有異議，是上訴人主張系爭房屋由其出資購買，係借名登記在被上訴人名下，應可採信。

㈡被上訴人辯稱系爭房屋總價款約80餘萬元，頭期款20萬元及第二期款40萬元係伊以現金支付，尾款則以貸款支付，同意書及授權書係受上訴人逼迫，畏懼上訴人有恐嚇前科，恐遭其傷害，害怕之餘始簽署系爭同意書云云（見本院卷第206、209頁書狀），惟：

⑴系爭同意書及授權書之形式真正，為被上訴人所不爭（見本院卷59至60、61頁），而被上訴人稱因畏懼會遭上訴人家暴，迫於無奈而簽立云云；然此為上訴人所否認，而被上訴人並未舉證有何遭上訴人恐嚇或脅迫之事，所辯自不足採。又系爭同意書已載明被上訴人願將系爭房屋過戶予上訴人，系爭房屋若非為上訴人所有，被上訴人自無理由同意移轉所有權過戶予上訴人，而系爭同意書上所載貸款40萬元及110萬元，其中110萬元之貸款係被上訴人私自增加之貸款，與購買系爭房屋價金無關，為兩造所不爭執（見本院卷第58至59頁），另被上訴人稱購屋總價為80餘萬元，頭期款20萬元、第二期款40萬元是以現金支付、尾款20萬元是向板信合

作社貸款支付（見本院卷第58、155頁），是同意書所載清償貸款40萬元、110萬元，均與購買系爭房屋之價金無關，上訴人稱是兩造當時之分手條件，應非無據。另授權書係被上訴人於94年間在系爭房屋所簽立，為其所自承（見原審卷第19頁、本院卷第61、140頁），授權書已載明概括授權上訴人處分系爭房屋，若非上訴人為實際所有人，被上訴人顯無寫明授權書授權上訴人任意處分系爭房屋之理；至於被上訴人稱因其考慮要賣掉系爭房屋所以簽立授權書授權上訴人去賣云云（見本院卷第61頁），然以兩造於斯時係因雙方關係不睦已談論分手之事，衡以常情，一般人顯無授權已關係不佳、無法信任、要分手之人，任意處分自己所有價值不菲之不動產，並書立概括授權之授權書之可能，是被上訴人所辯，並不可採。

⑵依被上訴人提出之國泰世華銀行存摺明細所示，自103年5月至105年2月之放款繳款是由被上訴人所繳納，然被上訴人自承事後增加之110萬元貸款與購屋價金無關，是被上訴人自己增貸之款項（見本院卷第59頁），是上開貸款由被上訴人自行繳納，與出資購屋一事無關。又102年房屋稅、104年地價稅，及104年6月、9月、105年1月管理費是由被上訴人所繳納，固為上訴人所不爭（見本院前審卷第38頁反面），然上訴人稱係因伊有段時間經濟情況較差，故由被上訴人代為繳納，而被上訴人亦僅有上開期間之繳費資料，其餘均無，故難以其曾有片斷期間之繳費資料，即得認其係因系爭房屋所有人而繳納房屋稅地價稅等費用。

⑶被上訴人稱因上訴人會家暴，所以瞞著上訴人，自己出錢購買系爭房屋，將小孩安置在該處（見本院前審卷第39頁），故系爭房屋為其出資所購買，並以證人即其女兒李君倩之證述為據，而李君倩固稱:「…（是否知悉系爭房屋是誰所有？為什麼？）我知道，是我媽媽的。之前有承租房子住，因原告（即上訴人）會家暴，被告（即被上訴人）會害怕，故特別偷偷買系爭房屋讓我與我弟弟住，我媽媽是兩邊走，

有時跟原告一起住，因為我媽媽當時買系爭房屋時，戶籍一開始我跟我媽媽一起，我弟弟跟我爸爸一起，當時戶籍設籍於系爭房屋內。…（是否知悉原告胡學龍何時入住系爭房屋？為何入住？）我大概住一年至兩年，原告進來住，是因原告入監出來後沒有地方住，我母親說先跟我們一起住。系爭房屋大約74年左右買的，原告是76年左右住的。…（是否知悉系爭房屋買賣價金如何支付？）被告支付的，當時我有做事，被告幫保母，有錢可以支付。…（知悉系爭房屋貸款由誰支付？）貸款是我支付的。…（貸款是你支付的，你是如何支付？）我在美國時，我每次支付3000元美金到被告戶頭，從美國回來臺灣，我會帶美金現金給被告，轉換成台幣。貸款一個月壹萬多元。…（系爭房屋是74年左右買的，你當時多大？）我是華岡畢業，學校有接演出，我有參與，我也知道家裡的狀況，也努力在做事賺錢，74年時我是高中、74年時我母親是保母，當時他也幫原告帶兩個小孩（約十二歲）。我會怕原告，也不常回去住，我高中時，我就走了，我去住同學家，原告常常用三字經罵我們，我弟弟也搬走了。…（你在系爭房屋住了一、二年之後，原告就搬進來，原告搬進來時，是否知道系爭房屋是被告買的？）我不曉得，我是覺得原告不知道，我母親是叫我們跟原告說系爭房屋是承租的。…」（見原卷第103-107頁），依其所述，系爭房屋為被上訴人與李君倩私底下購入，上訴人並不知情。然證人即出售系爭房屋之原所有人陳正喜稱：「…（是否認識兩造？）認識。（與胡學龍、蔡美智是否都認識？）買房子而認識的。（兩個人都認識？）兩個人都認識，很久很久很久以前就認識。（為了何事而認識？）就買賣房子而認識。就是買賣板橋民生路232號六樓的房子而認識。當時我的房子賣給蔡美智他們，二個一起來，簽約的人應該是蔡美智，當時是二人一起來買的，登記給蔡美智。…　我是抵押權人？我不記得，我應該是屋主。很久了，太久了。…（當時房屋的錢是誰付的？）我記不是很清楚，錢怎麼付記

不太起來，他們二個人一起來，我記得房屋是登記給蔡美智。…（跟你談買賣房屋的事情，價格等是誰跟你談？）好像他們都一起談。（看房屋也是一起看？）好像都有看房。沒有記的很清楚。…」（見本院卷第138至139頁），以證人陳正喜與兩造均無任何利害關係，並具結如有不實陳述願擔負偽證罪責， 是其所為之證述自足採信，依陳正喜所述，係兩造一起看房子及談論買賣房屋交易之事，並非被上訴人私下自行購買系爭房屋，則被上訴人及其女兒李君倩前揭所述，即非事實，並不足取，無從為其有利之認定。

㈢稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號民事判決參照）。而民法第541條第2項規定，受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。是借名登記契約在性質上既與委任契約相同，借名者得類推適用民法委任規定請求出名者將財產移轉於借名者；系爭房屋實質所有人為上訴人，係借名登記被上訴人為所有權人，兩造間確有借名登記之法律關係存在，而上訴人主張因系爭房屋已無借名登記之必要，以本件起訴狀繕本之送達為終止借名登記之意思表示，本件起訴狀繕本於105年1月18日送達（見原審卷第11、28頁），依上說明，上訴人於終止借名登記後，請求被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記與上訴人，應屬有據。

㈣至於被上訴人稱上訴人之請求權已罹於時效消滅云云，因上訴人係以本件起訴狀繕本之送達終止借名登記關係，則其於終止借名關係後即請求被上訴人返還系爭房屋所有權，顯未罹於請求權時效至明；又系爭同意書為系爭房屋確屬上訴人所有之證明文件，並非請求權時效之起算日，況被上訴人復

於94年11月12日簽署授權書，同意終止借名登記關係，時效應重行起算，則上訴人於104年12月30日起訴請求被上訴人返還系爭房屋，並未罹於15年請求權時效，是被上訴人之時效抗辯，應屬無據。

六、被上訴人反訴主張依民法第470條2項、第767條第1項前段及第184條第1項前段、第179條規定，請求上訴人自系爭房屋遷出並予返還，及按月給付5,950元之不當得利云云；因上訴人為系爭房屋之實質所有人，僅係借名登記在被上訴人名下，上訴人於終止借名登記後請求被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記與上訴人，上訴人顯非無權占有系爭房屋，故被上訴人反訴請求上訴人遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，即無依據，應予駁回。

七、綜上所述，系爭房屋係上訴人買受後借名登記在被上訴人名下，上訴人已終止借名登記關係，則其主張類推適用民法第541條第2項規定請求被上訴人將系爭房屋所有權移轉登記與上訴人，為有理由，應予准許。被上訴人反訴主張依民法第767條第1項規定，請求上訴人自系爭房屋遷出並予返還，及依民法第179條規定，請求上訴人自105年3月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付5,950元，並無理由，應予駁回。原審就本訴部分，駁回上訴人之請求；就反訴部分，判命上訴人應自系爭房屋遷出返還被上訴人，並自105年3月16日起至返還系爭房屋之日止，按月給付5,950元，及為假執行之宣告，均有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2、3項所示。

八、因本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　陳慧萍

法　官　潘進柳

附表：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新北市	板橋區	文化段	--	1405	建	3348	30000分之100

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣及主要建築材料	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	6062	新北市○○區○○路○段0號6樓之25 ----------	住家用、鋼筋混泥土造	6層：23.85	--	全部
2	6063	新北市○○區○○路○段0號6樓之26		6層：23.85		全部

正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　廖婷璇

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。
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。