臺灣高等法院民事判決

110年度上字第904號

上　訴　人　蕭寶慶

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　宋瑞政律師

　　陳樹村律師

上一人

複代理人　　張桐嘉律師

被上訴人　　卞秋銀

訴訟代理人　蔡聰明律師

複代理人　　黃奕彰律師

上列當事人間請求移轉所有權登記等事件，上訴人對於中華民國110年4月21日臺灣基隆地方法院109年度訴字第211號第一審判決提起上訴，本院於111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應將附表一、二所示之不動產所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人即被上訴人胞妹卞式對本為情侶關係，因有共同生活意願，伊於民國108年2月25日透過仲介向訴外人宋玉龍購買如附表一、二所示之房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），惟因伊已退休而無法出具薪資證明，又因年紀關係影響貸款之徵信及其額度，乃委由被上訴人出名購入系爭不動產並辦理貸款，嗣伊與卞式對共同遷入系爭不動產，由伊保管系爭不動產所有權狀等文件，並繳納簽約款新臺幣（下同）36萬、斡旋金7萬元及後續貸款等，是系爭不動產實為伊所有，僅借名登記於被上訴人名下，爰類推

適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達作為終止兩造借名登記契約之意思表示，並依同法第179條、第767條規定提起本件訴訟，請求擇一判命被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊等語。

二、被上訴人則以：上訴人原承諾購買系爭不動產贈與卞式對，卻因資力不足而力不從心，伊為照顧妹妹在臺灣之生活，便出名出資購買系爭不動產，然伊本係越南社會主義共和國人民，因與本國人結婚而取得本國國籍，雖已在臺灣居住多年，對於專業用語及法律程序仍有未諳，遂委由上訴人與代書交涉，兩造間自始無借名登記合意，購買系爭不動產之斡旋金、簽約款、用印款、尾款差額、買方銀行代償金、房貸本息，乃至代書費用等，皆由伊支付，買賣契約及所有權狀係由伊交予卞式對保管在系爭不動產，惟連同擔保系爭不動產貸款之面額288萬元本票（下稱系爭本票）均遭上訴人逕予取走，並用以恐嚇伊。是上訴人未能證明兩造間就系爭不動產有借名登記關係存在，其本件請求為無理由等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明為：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。

被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第139、7、9頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠系爭不動產原為宋玉龍所有，於108年2月間透過房屋仲介業者即訴外人黃慶河以總價360萬元賣出，並於同年3月間委由地政士即訴外人黃湘情向地政機關辦理不動產過戶事宜，過戶後系爭不動產登記所有權人為被上訴人，有基隆市地政事務所109年5月13日基地所登字第1090005209號函暨附件（含該所(108)基安跨字第305號登記案影本、系爭不動產登記公務用謄本、建物異動索引等）、第一建經不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）可稽（見原審卷第55-89、23-34

頁）。

㈡上訴人曾與被上訴人胞妹卞式對交往，於宋玉龍出售系爭不動產後，上訴人與卞式對即在系爭不動產同居。

五、上訴人主張其與被上訴人胞妹交往期間，為共同生活而欲購入系爭不動產，惟因其已退休無法提出薪資證明及年齡之故，影響貸款之徵信及其額度，乃委由被上訴人出名購入系爭不動產並辦理貸款而成立借名登記關係，其始為系爭不動產所有人，爰類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕本送達作為終止兩造借名登記契約之意思表示，並依同法第179條、第767條規定，擇一請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予其等語，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按借名登記契約，係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，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100年度台上字第1972號判決意旨參照）。借名登記契約固非法定要式契約，惟若當事人間並未訂立書面契約以保留證據，則借名人僅得就客觀事實舉證，例如何人出資、何人使用收益系爭財產並繳納稅捐及費用、何人執有該財產之證明文件如所有權狀等等，以證明其與登記名義人間確有借名登記之合意存在。次按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，亦足當之，自非以直接證明應證事實為必要（最高法院106年度台上字第975號判決意旨供參）。

㈡依證人即本件系爭不動產之房屋仲介黃慶河於原審結稱：上訴人來電指定要看系爭不動產，是伊客戶，經與上訴人斡旋、議價、交屋而完成交易，第一期簽約款36萬元，是上訴人在伊公司拿現金出來，由代書點收，斡旋金也是上訴人付的，是上訴人一人來看屋，直到簽約時，才知道買方不是上訴人，但之前上訴人有問伊關於用別人名字登記的問題，伊有說只要身分證、印章就行，因系爭不動產距離伊經銷點騎機車約2、3分鐘之距離，後續有看到上訴人在房子那邊油漆，也有找伊介紹水電，伊有找師傅估價，這是伊的售後服務，系爭不動產是點交給上訴人，鑰匙也是交給上訴人，議價也是上訴人出面，只有簽約當天有看到被上訴人等語（見原審卷第217-221頁），復參上訴人與黃慶河就系爭不動產簽立「買方給付服務報酬承諾書」，記載上訴人為買方，由其支付斡旋金7萬元，約定承購總價款為360萬元，並承諾於買賣契約成立後給付買賣總價款之2%服務報酬等語（見同上卷第145、146頁），及上訴人與黃慶河自約定帶看系爭不動產、通知成交及簽約等line對話截圖（見同上卷第385-389頁），可知關於系爭不動產之交易，自看屋、議價乃至後續買賣成交後之交屋，均由上訴人一人與仲介黃慶河進行，被上訴人僅於簽約時到場，而未參與議價等其他程序，堪認上訴人主張係由其與賣方成立系爭不動產之買賣契約，僅由被上訴人出名簽約等語，已非無稽。

㈢關於系爭不動產買賣價金及相關費用之給付：

1.系爭不動產係於108年2月25日簽約，約定總價360萬元，第一期款（簽約款）為36萬元等情，有系爭買賣契約可考（見原審卷第24-29頁），上訴人主張簽約款36萬元是來自其於同年月20日出售重型機車所得18萬元，及其於同年月25日自聯邦銀行提領20萬元，而交付36萬元予黃慶河等語，業據提出與其所述相符之重型機車買方line對話截圖、存摺存款明細表為證（見同上卷第301-303、305頁、本院卷第245頁），堪信可採。被上訴人雖辯稱上開36萬元是其於簽約日

帶去交由代書點收云云，並以卞式對及其同居人盧永偉之證詞為證，惟其二人均與被上訴人情誼深切，於本件立場一致而與上訴人相對，則其二人之證詞雖非全然不可採，惟僅有利於被上訴人部分，非無偏頗之虞，自需有其他證據以佐其實，且無從由其二人之證詞相互佐證。是卞式對雖於原審證稱：當天是被上訴人拿現金36萬元給仲介云云，證人盧永偉則於本院證稱斡旋金7萬、簽約金25萬、地政士4萬多，是從家裡拿的現金云云（見原審卷第207頁、本院第366頁），均證稱係由被上訴人支付簽約金，惟關於簽約金之金額則有36萬與25萬元之差異，且盧永偉另證稱借款36萬元是上訴人與被上訴人一起付斡旋金，其他36萬元是由被上訴人的帳戶轉帳去付頭期款，這72萬元就是本來要借給上訴人的部分（見本院卷第369、370頁），則盧永偉之證述不僅關於斡旋金7萬元、簽約款25萬元或36萬元與借款36萬元之金額不能相合，且與被上訴人所稱：上訴人欠款36萬元，嗣因轉由其出資購買系爭不動產，上訴人支出斡旋金7萬元、尾款差額18萬元及地政士費用4萬3,697元，該36萬元轉為購屋款，故未再向上訴人催討云云（見原審卷第179、180頁），並未稱借款為72萬元，且地政士費用是由上訴人給付等情，亦屬有異，堪認證人確有偏頗被上訴人情事。再者，被上訴人就上開簽約金36萬元之來源未能提出證明，先稱36萬元係領錢交給代書，帳戶再陳報云云，嗣未陳報提領之帳戶，僅泛稱是被上訴人家中開店作生意存放之現金云云（見本院卷第462、475、476頁），其前後所述不一，難以採信。因此，應以上訴人主張簽約款36萬元是由其所提出等語，較為可採。

2.系爭不動產之第二期款（備證用印款）為36萬元，應於108年2月26日給付，有系爭買賣契約可查（見原審卷第26頁），上訴人主張此部分款項是向被上訴人所借，並由被上訴人匯款至履約保證專戶等語，有其提出匯款申請單可考（見本院卷第245頁、原審卷第265頁），且與被上訴人所稱上訴人因為購屋資力而向伊借貸36萬元等語，及卞式對於原

審證稱上訴人因為要買房子向我姐姐借36萬元等語（見原審卷第179、206頁），均相符合，堪信屬實。又依系爭買賣契約記載，其尾款為288萬元，而委託辦理產權移轉之地政士黃湘情，於通知上訴人核貸270萬元，請上訴人再匯尾款差額18萬元及代書相關費用預納4萬3,697元後，上訴人即於108年3月8日匯款18萬元至履約保證專戶、匯款4萬3,697元予黃湘情等情，有上訴人與黃湘情之對話紀錄、匯款單2紙為憑（見原審卷第26、27、391、149、151頁、本院卷第245頁），是上訴人主張其給付上開尾款差額18萬元及代書相關費用預納4萬3,697元等語，亦屬可採。

3.被上訴人雖稱上訴人找到系爭不動產後，便用上開借款36萬元支付了斡旋金7萬元，上訴人向其表示後續無資力購屋，其為照顧妹妹，及心想已出了36萬元，故轉由自己出資購買系爭不動產，因該36萬元欠款已轉入購屋款，故未向上訴人催討云云（見原審卷第179、180頁），惟如被上訴人所述，上開借款36萬元支付斡旋金後，應尚餘29萬元，被上訴人又稱簽約金36萬元是由其自家中現金支付，復於108年2月26日給付系爭不動產之第二期款，則該29萬元並未轉為購屋款，被上訴人此部分所辯，難以採信。被上訴人雖復稱上訴人支出斡旋金7萬元、尾款差額18萬元及地政士費用4萬3,697元合計將近30萬元，實係由其借款上訴人之36萬元給付云云，惟依被上訴人所辯，上訴人於簽約日已無資力，故轉由其購買系爭不動產，被上訴人並於當日以現金給付36萬元簽約金，則上訴人嗣又於同年3月8日經由黃湘情通知給付尾款差額18萬元及地政士費用4萬3,697元，顯與被上訴人所辯之情有悖。且依被上訴人提出之兩造對話紀錄，兩造迄至108年7月間仍認知上訴人負欠被上訴人36萬元（見同上卷第185頁），堪認被上訴人辯稱因上訴人嗣無資力購屋，轉由其出資購買系爭不動產，因上訴人借款36萬元已轉為購屋款，故不再催討云云，並非事實，被上訴人此部分所辯，洵非可取。

4.上訴人主張以被上訴人名義貸款270萬元，其中自108年4月起109年3月共計12個月，每月1萬4,300元是由其以現金交付卞式對轉交被上訴人；自109年4月起至111年6月共計27個月，則係每月匯款1萬4,300元至被上訴人帳戶，合計已還款55萬7,700元等語（見本院卷第247、376頁），被上訴人不爭執上訴人自109年4月起之貸款由上訴人匯款至其帳戶之事實（見同上卷第454頁），雖辯稱上開每月匯款是上訴人返還36萬元欠款云云，然與其另辯稱借予上訴人之36萬元已轉為購屋款，不再催討云云（詳前述），顯有矛盾，況無證據顯示上訴人按月所匯1萬4,300元係為清償36萬元欠款所為，且被上訴人並未說明何以36萬元欠款是以每月1萬4,300元之金額分期攤還，被上訴人所辯並非可採，是上訴人自109年4月起支付每月房貸之事實，堪信可採。另上訴人主張以現金提出交由卞式對轉交被上訴人貸款部分，依證人卞式對於原審證稱：伊與上訴人以前是男女朋友，曾經同居在系爭不動產，被證10表格是伊做的，記載「房屋貸款14300」是伊每個月用現金交給被上訴人，然後被上訴人去繳納貸款，其中有一欄寫「PAO」是指那天將錢交給上訴人，上訴人再拿給被上訴人，其他欄位都是伊交的等語（見原審卷第204、208、209、189、191頁），復證稱：在原證12，上訴人與被上訴人對話中問及「姐，昨天的貸款錢有收到嗎？」，被上訴人回稱「有」，指的就是上訴人拿給姐姐的那一次等語明確（見同上卷第215、231頁），核與上訴人主張108年4月起至109年3月共計12個月，每月1萬4,300元以現金交付被上訴人等語相符，參以上訴人斯時與卞式對同居於系爭不動產，及上訴人後續按月匯款相同金額予被上訴人以付房貸等情，及後述卞式對證稱此部分金錢是其提出給被上訴人云云並非可採之情，堪信上訴人此部分主張亦屬可信。

5.證人卞式對雖證稱上述每月給予被上訴人之金錢是租金云云（見原審卷第207頁），惟被上訴人自陳其將系爭不動產出租卞式對並無簽立租約云云（見本院卷第476頁），且卞式

對經原審質疑被證10記載之「房屋貸款14300」與所述租金不同後，卞式對改稱該1萬4,300元是要繳貸款的等語（見原審卷第209頁），則被上訴人所辯上開期間收取之每月1萬4,300元是租金云云，並非事實。至於卞式對再證稱上述每月1萬4,300元現金是伊支付給姐姐付貸款，伊在卡拉OK上班，每天領現金，所以身上常常有現金，直接拿身上的現金付的云云（見同上卷第208-210頁），惟被上訴人辯稱系爭不動產本來是上訴人要買給卞式對，嗣因無資力，伊為照顧妹妹，所以由其出資買下云云（詳如前述），既係被上訴人買下系爭不動產，並由其取得系爭不動產所有權，被上訴人自應負擔其房貸之給付，是對照卞式對證稱每月付1萬4,300元給被上訴人付貸款云云，兩者顯相齟齬，而非可採。

6.綜上，上訴人主張上述購買系爭不動產之斡旋金、第一期簽約款、第二期備證用印款，地政士費用、貸款尾款差額及108年4月起至111年6月止每月房貸金額，實際均由其支付等語，堪認可採。

㈣依兩造不爭執真正且經盧永偉證稱係兩造與其自開始對話即錄音之109年1月29日對話譯文內容所示（見原審卷第153-163頁、本院卷第139、343、364頁），盧永偉稱：當初你也是心甘情願買給雪兒（指卞式對，見本院卷第140頁）的，現在你要賣掉，OK，貸款是誰在還，誰的名字，誰在背，簡單嘛，你想拿回你的錢可以，但是姐姐他的錢勒，跟她借錢也是要還給她（上訴人稱：當然啊），當然，那銀行的錢勒（被上訴人稱：銀行），銀行肯不肯賣我不知道，你先找個人，看看這間房子值不值400萬，如果值的話，好，沒問題啊，對不對，你只要把，這樣講嘛，辦過戶，我們把錢交還給銀行，我們還他的錢，我們隨時都可以過戶啊；如果賣不到那些錢，還欠銀行錢，你當兩個是傻瓜嗎？你現在叫我們背嗎？房子是她名字耶，不是她背還有誰要背；如果真的賠到100萬以上勒，你願意嗎？（上訴人稱：重點是，重點是什麼，我會付這個錢，姐姐才會去簽字嘛，現在講好，都沒

有問題），現在講好，錢你要先進來，我們才會辦過戶等語（見原審卷第153-155頁），堪認上訴人要求將系爭不動產出售時，被上訴人及其同居人盧永偉同時在場時，盧永偉所為上開陳述，並非著重於系爭不動產所有權之歸屬，而係以被上訴人名義申辦之貸款於系爭不動產處分後能否足額清償，如果出售價金足以清償被上訴人名下系爭不動產貸款，或上訴人願意補足差額，被上訴人與盧永偉即同意將系爭不動產移轉登記予上訴人，又依被上訴人於對話中稱：當初你心甘情願買，我也沒有說命你買我的名字怎麼樣；買的時候我跟你講我又沒有小孩，給我，就買我名字怎麼樣，你心甘情願的，現在你們不要在一起，你拿回來是怎麼樣（見同上卷第157、159、160頁），益見系爭不動產確係由上訴人所購買，而登記在被上訴人名下，上訴人主張兩造就系爭不動產有成立借名登記契約之意思表示合致等語，亦屬有據。

㈤證人即前述地政士黃湘情於原審證稱：在點交當天，因為被上訴人有授權上訴人，所以當天就將所有權狀全部交給上訴人等語（見原審卷第333、334頁）；證人卞式對於原審證稱：上訴人曾經說要送伊房子，之後去看系爭不動產，上訴人因為要買房子向被上訴人借36萬元，交屋時兩造和伊3人都有去，仲介把房子鑰匙、房屋權狀交給上訴人等語（見同上卷第205、206、214頁）；證人黃慶河則證稱：交屋時是點交給上訴人，鑰匙交給上訴人，房屋權狀是代書處理的等語（見同上卷第220頁），是上訴人主張系爭不動產所有權狀均由其保管等語，堪信可採。被上訴人雖辯稱系爭買賣契約、系爭不動產所有權狀及其簽發面額288萬元、用以作為系爭不動產貸款擔保之本票乙紙均一併存放於系爭不動產，遭上訴人竊取云云（見原審卷第105頁、本院卷第344、455頁），盧永偉亦證稱系爭不動產所有權狀、銀行保證的本票是交由卞式對保管在系爭不動產云云（見本院卷第366頁），然而系爭不動產價值不菲，乃重要財產，如依被上訴人所述係由其為照顧妹妹出資買下，應屬被上訴人之資產，

豈有將表彰其權利之所有權狀及簽發用以擔保貸款之鉅額本票放置於卞式對與上訴人同居處所，而不自行保管之理，所辯顯違常情，且被上訴人就上訴人竊取系爭不動產所有權狀及上述本票等情，亦未據舉證以實其說，就此對上訴人提起之告訴，亦經臺灣基隆地方檢察署檢察官以110年度偵字第68號為不起訴處分（見同上卷第309-313頁），難認可採。

㈥綜上所述，上訴人自始參與系爭不動產買賣之議價、簽約及點交，並給付前述第一、二期款、後續貸款及相關費用，又自行保管系爭不動產所有權等資料，而與卞式對同居於系爭不動產，對系爭不動產進行油漆、水電等裝修，自行管理使用之，揆諸首揭說明，堪認上訴人確係買受系爭不動產之實質所有人，是上訴人主張因其於107年退休，於108年2月要買系爭不動產，無法出示最新年度薪資及收入資料，及年紀的關係，在徵信及貸款會有影響，才會借用被上訴人名義貸款並承買系爭不動產等語（見本院卷第155頁），尚屬可信，應認兩造就系爭不動產成立借名登記法律關係無訛。

㈦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，在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，已如前述。又按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。是上訴人類推適用上開規定，以本件起訴狀繕本之送達向被上訴人為終止借名登記契約之意思表示，該繕本係於109年5月5日送達被上訴人（見原審卷第14、117頁），應認兩造就系爭不動產成立之借名登記契約於109年5月5日發生終止效力。

㈧再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。兩造間就系爭不動產成立之借名登記契約已經上訴人合法終止，業如前述，則被上訴人迄仍登記為系爭不動產所有人，已無法律上之原因，並致上訴人受有損害，即屬不當得利，是上訴人依上開規定請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予其，即屬可採。又上訴人依不當

得利法律關係請求被上訴人移轉系爭不動產所有權登記既屬有據，則其另依民法第767條規定所為同一請求，即無再予審酌之必要，附此敘明。

六、從而，上訴人終止兩造間借名登記契約，並依不當得利法律關係，請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予其，為有理由，應予准許。是則，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。再本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　9　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　葉珊谷

法　官　范明達

附表一：

土　地　坐　落				地目	面　積	權利範圍
縣　市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺	
基隆市	○○區	○○段	000	建	38	100000分之845
			000-0		3470	100000分之845

附表二：

建物建號	建物坐落地號	建物門牌	層次	建物面積（平方公尺）	權利範圍
基隆市○○區○○段0000建號	同地段000-0地號	基隆市○○區○○路00巷000號	一層	總面積：92.15 附屬建物：平台6.74	全部
共有部分：同段0000建號，39.66平方公尺，權利範圍10000分之709 同段0000建號，131.46平方公尺，權利範圍10000分之910 同段0000建號，822.33平方公尺，權利範圍10000分之96					

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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　余姿慧