

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第56號

上訴人 蘇筠媛(原名「蘇湘媛」)

訴訟代理人 張智偉律師

被上訴人 林德民

訴訟代理人 蔡玫真律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年12月9日臺灣新北地方法院111年度重訴字第23號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年11月21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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人在原審依民法第184條第1項前段、第226條第1項規定，請求被上訴人給付其新臺幣（下同）865萬5455元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日即111年2月15日起算之法定遲延利息（下稱865萬5455元本息）。嗣於本院審理時，追加依民法第184條第1項前段規定為請求，並請求被上訴人另給付其131萬0870元，及自綜合辯論意旨狀繕本送達翌日即112年9月16日起算之法定遲延利息（下稱131萬0870元本息）。經核上訴人追加請求權部分，與原訴均係本於借名登記契約衍生爭執之同一基礎事實；追加131萬0870元本息部分，核屬擴張起訴聲明；依上說明，均應准許。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：伊於民國102年間，因投資欲購置門牌號碼新
03 北市○○區○○路000號00樓房屋及坐落土地（下稱系爭房
04 地），惟因伊名下已有不動產，購置系爭房地後如即出售，
05 將負擔高額稅負，且伊當時配偶即訴外人林宥森（97年1月1
06 1日結婚，110年4月6日離婚）債務纏身，被上訴人為林宥森
07 之兄，名下無不動產，伊乃先於102年6月17日與訴外人即建
08 商真鼎建設股份有限公司（下稱真鼎公司）簽定購屋臨時證
09 明單，並於102年6月20至7月4日間某日，在被上訴人雲林老
10 家與其就系爭房地口頭成立借名契約，復於103年12月14日
11 由伊與真鼎公司及基地所有人陳李美春簽訂房屋及土地買賣
12 契約，再於103年6月19日將系爭房地借名登記於被上訴人名
13 下。嗣於000年0月間，伊因資金周轉需要調閱系爭房地謄
14 本，始知被上訴人未經同意，於107年6月20日以系爭房地設
15 定1300萬元最高限額抵押權予訴外人涂軒豪。惟因系爭房地
16 所有權權狀係由伊持有，經伊詢問被上訴人及林宥森，方
17 知林宥森因積欠債務需錢孔急，乃竊取權狀交付被上訴人向
18 涂軒豪借貸並設定最高限額抵押。伊遂於110年6月24日發函
19 通知被上訴人終止借名登記關係，被上訴人於同年月25日收
20 受，惟仍於111年1月6日將系爭房地移轉登記予涂軒豪，致
21 給付不能，且可歸責於被上訴人，伊自得依民法第226條第1
22 項規定，請求其負損害賠償責任。又被上訴人明知系爭房地
23 為伊所有，未經同意仍交付委託書及印鑑章供林宥森向涂軒
24 豪借款並設定抵押權，嗣將系爭房地所有權移轉登記予涂軒
25 豪，自有侵害伊請求返還系爭房地之故意，伊亦得依民法第
26 184條第1項前段規定請求其賠償損害。另系爭房地於111年1
27 月6日之價值為1822萬2210元，扣除系爭房地之抵押貸款餘
28 額956萬6755元，為865萬5455元，爰依民法第184條第1項前
29 段、第226條第1項規定，請求被上訴人給付865萬5455元本
30 息。嗣於本院審理時，上訴人主張被上訴人前開所為係以背
31 於善良風俗方法，加損害於伊，追加依民法第184條第1項後

01 段規定為請求；又系爭房地於111年2月10日變更聲明時之價
02 值，經鑑定為1956萬0780元，扣除土地增值稅1萬6225元、
03 房貸結清金額957萬8230元，為996萬6325元，請求被上訴人
04 另給付伊131萬0870元本息（上訴865萬5455元、追加131萬0
05 870元，共996萬6325元）等語。

06 二、被上訴人則以：伊於103年間係與林宥森成立借名契約，受
07 其委託登記為系爭房地所有權人及辦理貸款事宜，舉凡系爭
08 房地之買賣契約簽訂、貸款繳納、所有權狀保管及應納費
09 用，均由林宥森全權處理，伊從不過問，亦未與上訴人有借
10 名登記之意思表示合致。又系爭房地買賣事宜，並非上訴人
11 接洽，上訴人於臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）10
12 4年度○○字第0000000號（下稱刑案）偵查中，自陳訴外人
13 馥春茶堂國際茶葉有限公司（下稱茶行）實際經營者為林宥
14 森，林宥森負責所有茶行營運、對外銷業務，其僅掛名負責
15 人，主要是照顧女兒，在茶行從事之業務均為雜務，可見購
16 買系爭房地之資金來源，均靠林宥森經營茶行所得，林宥森
17 能決定系爭房地登記給何人乙事；且依上訴人與林宥森之對
18 話訊息內容，亦可知其對於林宥森積欠涂軒豪債務及以系爭
19 房地設定抵押權，均已知悉。另伊自110年1月至同年12月曾
20 代繳系爭房地房屋貸款68萬7751元，係因伊與林宥森為至
21 親，不忍其債務纏身，始願受其所託，否則上訴人與林宥森
22 早於同年4月6日離婚，兩造已無親戚關係，上訴人並於同年
23 6月24日發函予伊，若系爭房地確為上訴人借名登記予伊，
24 伊何有代為繳納貸款必要，可見兩造間不存在借名契約關
25 係，自無終止可言，上訴人於同年6月25日終止兩造委任關
26 係，不生效力，伊亦無何侵權行為，故上訴人請求伊賠償損
27 害，並無理由。而上訴人係於110年12月21日起訴，其依111
28 年2月10日變更聲明時之系爭房地價值計算損害額，亦無理
29 由等語。

30 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴人
31 不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄，(二)被上訴人應給付

01 上訴人865萬5455元本息，(三)願供擔保請准宣告假執行；另
02 於本院提起追加之訴，聲明：(一)被上訴人應另給付上訴人13
03 1萬0870元本息，(二)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則
04 答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回，(二)如受不利判決，願
05 供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、兩造不爭執事項：（見本院卷一第118-119頁）

07 (一)上訴人與林宥森於97年1月11日結婚，110年4月6日離婚（見
08 原法院限閱卷、本院卷一第121頁）。

09 (二)系爭房地於103年6月19日以買賣為原因，由真鼎公司移轉登
10 記於被上訴人名下，並於103年6月19日設定1464萬元之第一
11 順位最高限額抵押權予訴外人上海商業儲蓄銀行股份有限公
12 司（下稱上海銀行）；於107年6月20日設定1300萬元之第二
13 順位最高限額抵押權予涂軒豪（見原審卷一第95-105、423-
14 428頁）。

15 (三)系爭房地於111年1月6日以買賣為原因，由被上訴人移轉登
16 記於涂軒豪名下，並於同日設定1157萬元之最高限額抵押權
17 予訴外人聯邦商業銀行股份有限公司；於同年月7日塗銷前
18 項涂軒豪之第二順位最高限額抵押權，同年月20日塗銷前項
19 上海銀行之第一順位最高限額抵押權（見原審卷一第415-42
20 8頁）。

21 五、上訴人主張系爭房地為其所有，兩造就系爭房地成立借名登
22 記契約，其已終止該契約，被上訴人出售系爭房地予涂軒
23 豪，係侵害其所有權，並係以背於善良風俗方法加損害於
24 其，且已給付不能，依民法第184條第1項前段、後段、第22
25 6條第1項規定，請求被上訴人賠償其損害996萬6325元等
26 語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

27 (一)上訴人主張兩造就系爭房地成立借名契約，是否有據？

28 1.按所謂借名登記契約，係指當事人約定，一方（借名者）經
29 他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以
30 他方之名義，登記為所有人或其他權利人，該出名者僅為名
31 義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收

01 益及處分權，並負擔因此所生之義務。是出名人與借名者間
02 應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，又
03 不動產登記當事人名義之原因本屬多端，主張借名登記者，
04 應就該借名登記之事實負舉證責任。上訴人主張兩造就系爭
05 房地成立借名登記契約，惟為被上訴人否認，抗辯系爭房地
06 為其弟林宥森借名登記於其名下。則上訴人自應就其前開利
07 己主張，負舉證之責。

08 2.上訴人雖主張兩造就系爭房地成立借名登記契約，系爭房地
09 為其接洽及出資購買，貸款帳號存摺、契約書、權狀均由其
10 保管，水電、稅捐及相關費用亦由其繳納，並舉購屋臨時證
11 明單、契約書、存摺及交易明細、所有權狀、繳費單為據
12 （見原審卷一第35、37-91、107-281、287-311、313-377
13 頁）。惟查：

14 (1)觀之購屋臨時證明單係102年6月17日書具，其上買方簽章欄
15 為上訴人簽名（見原審卷一第35頁），而契約書係上訴人於
16 103年2月14日簽立，所載買方、代理人依序為被上訴人、上
17 訴人（見原審卷一第64、91頁），固可認上訴人有接洽購買
18 系爭房地事宜。然系爭房地為上訴人與林宥森婚姻存續期間
19 所購買（97年1月11日結婚、110年4月6日離婚，見不爭執事
20 項(一)），證人林宥森證稱：當初我們去買這房子，是我與建
21 商談價錢的，後來要去簽約，當時我把名字登記在被上訴人
22 名下，被上訴人當時要上班，沒有時間上來，所以我就帶著
23 上訴人去簽約。…簽買賣契約當時我在場。代理人寫上訴
24 人，是因為當時我的信用不好，我有一些卡債，所以我沒有
25 用我的名字。…因為當初我就想說，如果簽立我的名字，會
26 出什麼問題，我就是會擔心，才讓財務由上訴人處理，買賣
27 契約上面的手機號碼雖是上訴人名字，但該手機都是我在使
28 用。所有對外業務、茶農都是用這手機電話與我聯繫。這個
29 手機號碼也是我Line的ID等語（見原審卷二第242-243、249
30 頁），上訴人對於前開契約記載之買方電話為林宥森所使
31 用，並不爭執（見原審卷二第249頁），可見林宥森前開證

01 述其亦有參與及處理系爭房地買賣事宜，堪以採信。而系爭
02 房地為上訴人與林宥森婚姻存續期間所購買，其二人於110
03 年2月23日始登記採分別財產制（見本院卷一第223頁），同
04 年4月6日離婚，其等夫妻間長期財物互通，經濟關係密切，
05 縱上訴人有接洽購買系爭房地之情，仍難據認兩造間即有成
06 立借名登記契約。

07 (2)又依存摺與交易明細、繳費單內容，及證人即上海銀行人員
08 黃洽漠、林志欣、蘇詠琇之證言（見原審卷一第107-281、2
09 87-311、313-377頁，原審卷二第127-132、237-241、295-2
10 99頁），固可見上訴人有辦理及繳納系爭房地之上海銀行貸
11 款、水電、稅捐與相關費用情形。惟查：

12 ①系爭房地為上訴人與林宥森婚姻存續期間所購買，林宥森亦
13 有參與及處理系爭房地買賣事宜，其等夫妻間財物互通，經
14 濟關係密切，已如前述；則上訴人負責辦理並繳納系爭房地
15 貸款、水電、稅捐及相關費用，合乎夫妻共同生活常情，尚
16 難據此即認系爭房地為上訴人個人所有，亦難謂系爭房地係
17 由上訴人借名登記於被上訴人名下。

18 ②證人林宥森證稱：我是和進草本生機股份有限公司負責人，
19 之前名稱是「馥春茶行」，負責人是上訴人，我在公司是擔
20 任總經理，所有對外業務及採購業務、茶葉生產製造都是我
21 負責的。…當時我們家裡所有的收入都是來自茶葉，我負責
22 所有茶葉行對外事務，上訴人只有負責財務及家管，因為我
23 要買這房子，這是我的錢，所以我能決定登記給何人。另外
24 因為所有的錢都來自公司，所以錢是用公司名義支付。…頭
25 期款我忘了多少錢，但都是由上訴人去支付的，但不代表支
26 付的錢是上訴人的，因為所有在外面茶葉的買賣都是我在處
27 理的，上訴人只有負責財物管理等語（見原審卷二第244、2
28 47-249頁），核與上訴人於臺中地檢署104年度○○字第000
29 0000號偵查中自陳前開公司業務都是林宥森處理，其只是掛
30 名，都在家帶小孩，但由於公司人手不足，故其空閒之際，
31 會幫忙處理雜務，並無固定的職位，公司營運方向、業務開

01 拓、契約磋商及價格訂定等，均由林宥森負責等情相符（見
02 原審卷二第343、347、349、353、411-419頁），是系爭房
03 地之買賣價金，是否均係由上訴人出資繳納而由其個人購
04 買，自非無疑。

05 ③證人即上海銀行人員蘇詠琇證述上訴人夫妻經營1間茶行，
06 在銀行隔壁，在茶行有看到林宥森，其處理上訴人申請寬貸
07 過程，很有印象上訴人說這件不動產是她負責等語（見原審
08 卷二第298頁）；證人即林宥森表叔鄭丞貝證述其有跟林宥
09 森聊過系爭房地之事，其向林宥森詢問「房子搞成這樣，你
10 是希望房子留給什麼人」，林宥森回答「我只有一個女兒，
11 你說我要留給誰」，其第二次跟林宥森電話聯繫，林宥森還
12 是說這房子要弄成沒有抵押情況，且要留給唯一女兒等語
13 （見原審卷二第366頁）。則上訴人既向證人蘇詠琇稱系爭
14 房地貸款事宜為其負責處理，非謂系爭房地為其個人所有，
15 林宥森並向證人鄭丞貝表示要將系爭房地留給女兒，亦見系
16 爭房地為上訴人與林宥森之夫妻財產，並非上訴人一人所
17 有，否則林宥森自無向證人鄭丞貝表示其欲如何處分系爭房
18 地之情。

19 ④再者，被上訴人自110年1月13日至同年12月23日曾代繳系爭
20 房地貸款68萬7751元（見原審卷二第35-71頁、本院卷二第5
21 4-55頁），核與證人林宥森證述110年1月到10月，貸款都是
22 由被上訴人負責繳納，我拜託被上訴人幫我支付利息部分，
23 我說等房子處理好了之後，再跟其結算等語相符（見原審卷
24 二第247-248頁），上訴人亦自陳林宥森有託被上訴人繳納
25 貸款之情（見本院卷一第123頁），且其與林宥森於110年9
26 月14日對話時，並向林宥森表示：你二哥樹林房子的事，設
27 定處理掉房子還我賣掉還錢，這樣我才有辦法跟小孩過下去
28 等語（見原審卷二第105頁）。若系爭房地係由上訴人借名
29 登記於被上訴人名下，上訴人與林宥森已於同年4月6日離
30 婚，上訴人並於同年6月24日發函予被上訴人終止借名登記
31 契約（見原審卷一第379-381頁），兩造借名登記契約已終

01 止，衡情被上訴人應無繼續代上訴人繳納貸款之理，上訴人
02 亦無要求林宥森與被上訴人處理系爭房地抵押之舉，堪認被
03 上訴人抗辯系爭房地為其弟林宥森借名登記於其名下，應值
04 採信。

05 3.綜上，依上訴人提出購屋臨時證明單、契約書、存摺與交易
06 明細、所有權狀、繳費單，及證人即上海銀行人員黃洽漠、
07 林志欣、蘇詠琇之證言，固可見上訴人有接洽系爭房地買賣
08 事宜，及處理、繳納系爭房地之上海銀行貸款、水電、稅捐
09 與相關費用情形；惟系爭房地為上訴人與林宥森婚姻存續期
10 間所購買，其等夫妻長期同財共居，關係至為密切，上訴
11 人、林宥森共同接洽系爭房地買賣事宜，上訴人並負責辦理
12 貸款事宜及繳納前開相關費用，合乎夫妻共同生活常情，自
13 難認系爭房地為上訴人個人所有，亦難謂系爭房地係由上訴
14 人借名登記於被上訴人名下。故上訴人主張兩造就系爭房地
15 成立借名契約，即屬無據。又上訴人雖聲請傳訊證人即建設
16 公司員工郭鏞琦、友人陳玉昭，欲證明系爭房地買賣事宜為
17 其所接洽乙情（見本院卷一第138-141頁）；惟本院已認定
18 上訴人有接洽購買系爭房地事宜，然此與系爭房地為其借名
19 登記於被上訴人名下無涉，業如前述，核無再傳訊前開證人
20 之必要。

21 (二)上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第226條第1項規
22 定，請求被上訴人給付其996萬6325元，是否有據？

23 1.按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
24 故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同。民法第18
25 4條第1項定有明文。又民法第184條第1項規定侵權行為以故
26 意或過失之行為，不法侵害他人權利，或因故意以背於善良
27 風俗之方法加損害於他人之一般法益為成立要件，主張對造
28 應負侵權行為責任者，應就對造符合上開侵權行為要件事實
29 負舉證責任（最高法院100年度台上字第1314號判決號判決
30 意旨參照）。上訴人主張被上訴人明知系爭房地為其所有，
31 未經同意仍交付委託書及印鑑章供林宥森向涂軒豪借款並設

01 定抵押權，嗣將系爭房地所有權移轉登記予涂軒豪，有侵害
02 其請求返還系爭房地之故意，並係以背於善良風俗方法，加
03 損害於其等語，惟為被上訴人否認。

04 (1)查，系爭房地乃林宥森向涂軒豪借款並設定抵押權，嗣將系
05 爭房地所有權移轉登記予涂軒豪，業據證人林宥森、涂軒豪
06 到庭證述上情明確（見原審卷二第244-246、361-363頁），
07 可見被上訴人抗辯系爭房地相關事宜，均由林宥森全權處
08 理，並非無據。而兩造間並無借名登記契約存在，系爭房地
09 為林宥森借名登記於被上訴人名下，已如前述；則被上訴人
10 配合林宥森辦理借款、設定抵押權及所有權移轉登記，並無
11 何侵害上訴人權利情形。

12 (2)又觀之上訴人與林宥森於110年1月27日之之對話紀錄（見原
13 審卷二第425-426頁），上訴人表示：「塗董又打來是要怎
14 麼說。你台灣手機開就穿幫」，林宥森回覆：「你就說確定
15 我沒有回來就好了」，上訴人再表示：「我回簡訊說你下午
16 飛機沒補上，要年後」，林宥森回覆：「了解」，上訴人又
17 表示：「他回我，請你跟他連繫，拜託，你也不能都沒跟他
18 連繫，要發微信也可，就說你年後排飛機」、「看越南的事
19 情福利款問題樹林房子等等問題一定要快點處理，…」等
20 語，上訴人對於前開對話內容，既不爭執（見本院卷一第12
21 3頁），且被上訴人自110年1月13日起即開始代繳系爭房地
22 貸款，上訴人亦自陳其有請被上訴人代墊款項（見本院卷一
23 第123頁），可見林宥森該時已有債務問題，上訴人對於林
24 宥森積欠涂軒豪債務及以系爭房地設定抵押權，尚非毫無所
25 知，其二人並就系爭房地問題對話討論，則上訴人稱其於同
26 年0月間調閱系爭房地謄本，始知被上訴人未經其同意向涂
27 軒豪設定抵押借款云云，有違常情，自不可採。此外，上訴
28 人對於被上訴人尚有何符合上開侵權行為要件事實，未再能
29 舉證證明，故上訴人依民法第184條第1項前段、後段規定，
30 請求被上訴人賠償其損害，自屬無據。

31 2.又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請

01 求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。上訴人雖主張其
02 於110年6月24日通知被上訴人終止借名登記關係，被上訴人
03 仍於111年1月6日將系爭房地移轉登記予涂軒豪，致給付不
04 能云云。惟兩造間並無借名登記契約存在，系爭房地為林宥
05 森借名登記於被上訴人名下，前已論及，則被上訴人對於上
06 訴人並無負所有權移轉登記義務，自無給付不能情形。故上
07 訴人民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償其損害，亦
08 屬無據。

09 3.綜上，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第226條第1
10 項規定，請求被上訴人賠償其損害，均屬無據，則其得請求
11 之損害額為何，即無再審究之必要。

12 六、從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第226條第1項規
13 定，請求被上訴人給付865萬5455元本息，非屬正當，不應
14 准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘
15 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又
16 上訴人追加依民法第184條第1項後段所為請求，及請求被上
17 訴人另給付其131萬0870元本息，仍非正當，亦應駁回。

18 七、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴及追加之訴，均為無理由，判決如主
22 文。

23 中 華 民 國 112 年 12 月 5 日
24 民事第十庭

25 審判長法 官 何君豪

26 法 官 張文毓

27 法 官 邱靜琪

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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 112 年 12 月 5 日

書記官 張淨卿