

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第958號

上 訴 人

即反訴原告 吳嘉典

訴訟代理人 徐慧齡律師

被 上 訴 人

即反訴被告 曾偉誠

訴訟代理人 洪崇遠律師

上列當事人間請求確認結算款等事件，上訴人對於中華民國112年5月1日臺灣桃園地方法院中壢簡易庭112年度壠訴字第3號第一審判決提起上訴，並提起反訴，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於確認上訴人對被上訴人債權於新臺幣壹佰壹拾玖萬伍仟捌佰壹拾參元債權不存在之部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟零陸萬壹仟貳佰陸拾玖元，及其中新臺幣肆佰陸拾肆萬壹仟壹佰伍拾玖元自民國一百一十二年十一月二十八日起，其餘新臺幣伍佰肆拾貳萬零壹佰壹拾元自民國一百一十三年四月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘反訴及假執行之聲請駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用關於本訴部分，由上訴人負擔十分之四，餘由被上訴人負擔。第二審訴訟費用關於反訴部分，由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

本判決第四項所命給付部分，於上訴人以新臺幣參佰參拾伍萬參仟柒佰伍拾陸元供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣壹仟零陸萬壹仟貳佰陸拾玖元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同一
03 訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第44
04 6條第2項第2款定有明文。所謂「訴訟標的」，指法律關係
05 本身或同一法律關係延伸出之權利義務而言；所謂「有提起
06 反訴之利益者」，係指不致延滯訴訟及妨害他造之防禦，對
07 於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最
08 高法院103年度台抗字第45號、102年度台抗字第642號裁定
09 意旨參照）。

10 二、被上訴人起訴主張上訴人於民國106年1月16日簽訂借名借貸
11 契約書（下稱系爭借名契約），將其所有坐落桃園市○○區
12 ○○段000000地號土地及其上同段10166建號建物（下分稱
13 系爭土地、建物，合稱系爭房地）借名登記予被上訴人，惟
14 未依約清償貸款，被上訴人乃依系爭借名契約第3條第3項第
15 3款約定出售系爭房地並訴請遷讓房屋，所得價金新臺幣
16 （下同）1,600萬元經結算後尚餘45,346元，故就超過部分
17 訴請確認上訴人之債權不存在等情。上訴人上訴後抗辯：被
18 上訴人所提支出項目部分非屬兩造約定範圍，僅得扣除必要
19 費用14,016,946元；且系爭房地售價不符合市場交易行情，
20 被上訴人處理委任事務有過失，應負賠償責任等語，並提起
21 反訴，請求被上訴人返還系爭房地價款餘額1,983,054元及
22 賠償差價損失8,820,110元，共計10,803,164元。核上訴人
23 反訴請求返還系爭房地價金結算餘額及差價損失，與本訴之
24 訴訟標的確認系爭房地結算金額若干，被上訴人主張之扣款
25 項目有無理由攸關，具有法律上利害關係，且不致延滯訴訟
26 及妨害被上訴人之防禦，有利於當事人間紛爭之一次解決及
27 訴訟經濟，揆諸前揭說明，上訴人提起反訴，與前揭規定相
28 符，應予准許，合先敘明。

29 貳、實體部分：

30 一、被上訴人主張：

31 (一)系爭房地原為上訴人所有，上訴人前委請訴外人姜智浩進行

01 債務整合，經其找尋擔任出名及借款人，兩造簽訂系爭借
02 名契約，約定上訴人將系爭房地以買賣為原因借名登記予
03 伊，由伊向第一銀行申辦貸款以償還上訴人之債務，經第一
04 銀行核撥貸款1,400萬元，惟於支出上訴人之華泰銀行貸
05 款、相關稅費、佣金等尚不足1,257,339元，上訴人之嫂詹
06 珠妹於106年3月13日在撥款明細上簽名確認上開結算結果
07 後，就不足部分再向姜智浩借用130萬元，並交付奇昇興業
08 有限公司及上訴人之兄吳嘉永開立之支票予姜智浩以為擔
09 保。詎上訴人自107年2月起未按時清償上開第一銀行房貸，
10 經催告未果，伊乃依系爭借名契約第3條第3項第3款約定，
11 於107年5月8日以1,600萬元出售系爭房地，復因上訴人不點
12 交而訴請其遷讓房屋，經結算後伊支出如附表所示項目、金
13 額總計15,954,654元，系爭房地之價金尚餘45,346元，則就
14 超過45,346元部分，上訴人對伊已無債權存在，爰求為確認
15 上訴人對被上訴人之債權於超過45,346元以外不存在。

16 (二)對反訴部分答辯以：正莊不動產估價師事務所出具之鑑定報
17 告並不足以證明伊有低價出售之情形，且伊出售系爭房地未
18 獲得任何利益，無故意以低於市場行情處分之必要，亦係委
19 託房屋仲介辦理，自難認伊處理事務上有過失等語。

20 二、上訴人則以：

21 (一)姜志浩具代書專業，系爭借名契約為被上訴人委請其製作之
22 定型化契約，應適用或類推適用消費者保護法第11條第2項
23 為有利於伊之解釋，且第3條第3項第3款約定違反民法第247
24 條之1第2、4款規定，應屬無效；另伊係於107年4月後始未
25 依約繳款，被上訴人未合法催告即逕行處分系爭房屋，即屬
26 違約。又第一銀行於106年3月7日核撥1,400萬元，加計伊提
27 出之200萬元，足以清償伊之華泰銀行貸款餘額及向訴外人
28 陳文海之400萬元借款，扣除必要費用後僅不足清償伊之債
29 務93,865元；至被上訴人所提撥款明細，其中壽險費用、代
30 墊費、借名費用、佣金部分，均未經伊同意支付，且伊僅授
31 權伊之兄、嫂處理系爭借名契約，並未授權其等處理不足清

01 償之差額部分，伊亦未與姜志浩達成借貸合意，該筆130萬
02 元借款自與伊無涉。另被上訴人所提附表編號2、3、4、6，
03 未說明有支出必要或經伊同意，編號7代書費伊已預付1,500
04 元，編號8之房貸及利息非由被上訴人代墊；編號9之訴訟與
05 被上訴人無關，且經判決駁回，本應自行負擔；編號10之租
06 賃契約當事人非兩造，被上訴人亦未說明伊有負擔必要，其
07 主張之扣款均無理由，則系爭房地價款1,600萬元扣除伊同
08 意負擔14,016,946元（詳見附表）後，餘額應為1,983,054
09 元等語，資為抗辯。

10 (二)並提起反訴主張：被上訴人浮報支出費用，其出售系爭房地
11 扣除必要費用後，應返還餘額1,983,054元；且系爭房地107
12 年5月間之市場交易價格業經鑑定為24,820,110元，上訴人
13 以1,600萬元出售，顯不符合市場交易行情，其處理委任事
14 務有過失，致伊受有差價損失8,820,110元。爰依系爭借名
15 契約第3條第3項第3款及民法第544條規定，請求被上訴人給
16 付上開金額共計10,803,164元及自反訴狀繕本送達翌日起至
17 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

18 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，
19 聲明：(一)原判決除確定部分外，關於確認上訴人對被上訴人
20 於超過1,937,708元債權不存在部分廢棄。(二)上開廢棄部
21 分，被上訴人於第一審之訴駁回。【原審判決上訴人對被上
22 訴人就系爭借名契約關於出售系爭房地價金債權於超過1,98
23 3,054元（45,346+1,937,708）以外不存在部分，未據上訴
24 人聲明不服，已告確定。】。並於本院反訴聲明：(一)被上訴
25 人應給付上訴人10,803,164元，及其中5,383,054元自112年
26 11月28日起，其餘5,420,110元自113年4月11日起，均至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
28 告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及反訴及假執行之聲
29 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
30 行。

31 四、兩造不爭執事項（見本院卷第96-98頁，並依判決文字調

01 整)：

02 (一)系爭房地原為上訴人所有，前於103年間設定第一順位最高
03 限額抵押權1,524萬元予華泰銀行，於105年間設定第二順位
04 最高限額抵押權500萬元予訴外人陳文海（見原審卷第17-20
05 頁）。

06 (二)上訴人前委請訴外人姜智浩進行債務整合，經姜智浩找尋被
07 上訴人擔任出名人及借款人，兩造於106年1月16日簽訂系爭
08 借名契約（見原審卷第14-21頁），約定上訴人將系爭房地
09 以買賣為原因（價金1,940萬元）借名登記予被上訴人。並
10 約定：

11 1.不動產權利書狀由被上訴人保管，非經上訴人之同意，被上
12 訴人不得擅自處分不動產或設定負擔予第三人。

13 2.上訴人得隨時終止協議，要求被上訴人返還上開標的物、移
14 轉過戶予上訴人指定之第三人。

15 3.借名登記期間對於上訴人併同借名之借貸債務清償（含擔
16 保、無擔保債務），及未交付占有之土地、建物之使用，雙
17 方約定：(1)上訴人為實際債務人，願依放貸約定期日如數繳
18 納。(2)土地及建物依法令規定之使用，如因上訴人之疏失致
19 被上訴人受有損失或罰款，上訴人願自負相關法律及賠償責
20 任。(3)如違反上2款約定時，經催告7日仍未改善，被上訴人
21 得不受第3條第1項約定之限制，且上訴人同意無條件搬遷點
22 交，惟售價扣除債務、作業費及補償損失仍有溢價時，該部
23 分價金歸上訴人所有。

24 (三)兩造於106年1月16日簽訂不動產買賣契約書，於同年3月6日
25 將系爭土地以買賣為原因移轉登記予被上訴人，並由被上訴
26 人以系爭房地向第一銀行申辦貸款，另以清償為原因塗銷上
27 開陳文海之抵押權，同年月10日再以清償為原因塗銷上開華
28 泰銀行之抵押權（見原審卷第23-31、80、83頁）。

29 (四)第一銀行106年3月7日核撥貸款1,400萬元至被上訴人設於第
30 一銀行之帳戶（下稱系爭一銀帳戶），自106年4月起至107
31 年1月止，由上訴人之嫂詹珠妹按月匯款22,867元至系爭一

01 銀帳戶以扣款清償房貸；自107年2月起至同年6月止，改由
02 訴外人姜智浩匯款22,867元至系爭一銀帳戶（見原審卷第32
03 -34頁）。詹珠妹又於107年2月27日、107年3月14日分別匯
04 入22,867元。

05 (五)被上訴人以第一銀行貸款1,400萬元，加計上訴人另提出200
06 萬元，共計1,600萬元，惟其代償上訴人之貸款及相關稅費
07 總計17,257,339元，尚不足1,257,339元，於106年3月13日
08 提出原證8撥款明細，詹珠妹於該撥款明細上簽名（見原審
09 卷第44頁）。上訴人就其中代償華泰銀行貸款11,409,966
10 元、開辦費及產險費9,585元、代償民間欠款（即對陳文海
11 之抵押債務）400萬元、代書費及規費57,829元、買賣過戶
12 稅金616,485元，共計16,093,865元部分無意見（見本院卷
13 第34-35頁）。

14 (六)上訴人自107年2月起遲延清償第一銀行貸款本息，經被上訴
15 人催告後，逕依系爭借名契約約定，於107年5月8日將系爭
16 房地以1,600萬元出售予第三人陳文彬，並於同年6月5日以
17 買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予陳文彬之指定登
18 記名義人陳琪萱（見原審卷第50、52-58、76-78、81、84
19 頁）。

20 (七)系爭建物之一樓樓梯以前，於107年4月1日起至108年9月30
21 日止，由訴外人吳嘉隆出租予訴外人彭志輝，押租金18,000
22 元（見原審卷第69-72頁）。

23 (八)上訴人就被上訴人於出售系爭房地後支出房屋稅8,483元、
24 清償代書費其中4,000元部分不爭執（見本院卷第41-43
25 頁）。

26 (九)陳琪萱於107年間訴請上訴人遷讓房屋，經原法院107年度重
27 訴字第368號判決以上訴人對系爭房地無事實上管領使用情
28 形，本件訴訟並無必要為由，駁回陳琪萱之訴。

29 (十)被上訴人於108年1月30日發函通知上訴人辦理結算（見原審
30 卷第63頁）。

31 五、本件兩造之爭點：

01 (一)系爭借名契約是否為定型化契約？上訴人主張第3條第3項第
02 3款約定違反民法第247條之1第2、4款規定無效，有無理
03 由？

04 (二)上訴人就系爭房地之價金得請求被上訴人返還之數額為何？

05 (三)上訴人反訴請求被上訴人返還系爭房地售出餘額1,983,054
06 元及給付差價損失10,803,164元，有無理由？

07 六、本院之判斷：

08 (一)系爭借名契約第3條第3項第3款約定並無民法第247條之1第
09 2、4款規定之事由而屬無效之情形：

10 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
11 為左列各款之約定按其情形顯失公平者，該部分約定無
12 效：……二、加重他方當事人之責任者。……四、其他
13 於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1第2款、第4
14 款分別定有明文。又按民法增訂第247條之1規定，係鑑於我
15 國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，
16 他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、守法，
17 防止契約自由之濫用及維護交易之公平，而列舉四款有關他
18 方當事人利害之約定，而為原則上之規定，明定「附合契
19 約」之意義，及各款約定，按其情形顯失公平時，其約定為
20 無效。是該條第三款所稱「使他方當事人拋棄權利或限制其
21 行使權利者」、第四款「其他於他方當事人有重大不利益
22 者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋
23 商變更之餘地，始足當之，而所稱「按其情形顯失公平
24 者」，則指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
25 加以綜合判斷有顯失公平之情形而言（最高法院103年度台
26 上字第1503號判決意旨參照）。準此，須契約係由一方預定
27 條款，而他方無從磋商，簽訂顯然不利於己之約定，按其情
28 形顯失公平者，始有上開法條之適用。

29 2. 經查，系爭借名契約係上訴人為清償債務，始與被上訴人協
30 議將系爭房地借名登記予被上訴人，由被上訴人出名向銀行
31 申貸後償還上訴人之債務所簽立，則以兩造均為個人，系爭

01 契約乃雙方磋商後始簽立，縱被上訴人確有專業代書之身
02 分，亦難依此逕認系爭借名契約係被上訴人基於經濟上強者
03 身分所預定之契約條款，上訴人抗辯其毫無磋商變更之餘地
04 云云，尚乏所據。況依系爭借名契約第3條第1項約定「借名
05 登記標的於移轉登記完成後，其所核發之不動產權利書狀約
06 由乙方保管，非經甲方之同意，乙方不得擅自處分該不動產
07 或設定負擔予第三人，雙方均無異議。」、「甲方得隨時終
08 止本協議，並要求乙方返還上開標的物、移轉過戶予甲方所
09 指定之第三人，但其處分或移轉過戶以不損害乙方權益為前
10 提，且其因之所生之一切稅負費用，蓋由甲方自行負擔與乙
11 方無涉。」等語，已給與上訴人得隨時終止系爭借名契約並
12 請求被上訴人移轉返還系爭房地之權利，且被上訴人未得上
13 訴人之同意，亦不得任意處分系爭房地，已難認系爭借名契
14 約有何單方加重上訴人責任，或對其有重大不利益之情形。
15 再依系爭借名契約第3條第3款約定「於借名登記期間，對於
16 乙方併同借名之借貸債務清償（含擔保、無擔保債務），及
17 未交付占有之土地、建物之使用，雙方另約定如下：1. 甲方
18 確知其為實際債務人，並願依放貸約定期日如數繳納，不得
19 有短漏或逾期繳款之情事。2. 土地及建物依法令規定之使
20 用，如因甲方之疏失致乙方受有損失及罰款，甲方願自負相
21 關法律及賠償責任。3. 甲方違反上二款約定時，倘經催告後
22 七日仍未改善，乙方得不受本約第三條第一項約定之限制，
23 且甲方同意無條件搬遷點交，惟售價扣除債務、作業費及補
24 償損失仍有溢價時，該部分價金歸甲方所有。」等語，係約
25 定於上訴人有違反依放貸約定期日如數繳款或未依法令規定
26 使用致使被上訴人受有損失或罰款之情形時，經被上訴人催
27 告後，得不受同條第2款約定之限制，則以兩造約定將系爭
28 房地借名登記於被上訴人名下，銀行之貸款係以被上訴人之
29 名義負擔，若上訴人未能依約繳納貸款，將使被上訴人受有
30 損害，則被上訴人以此約定上訴人違約之處理方式，難謂有
31 何任意加重他方責任之情事，或對其有重大不利益，上訴人

01 亦未提出其他證據證明上開約定有民法第247條之1第2款、
02 第4款規定顯失公平之處，上訴人抗辯系爭借名契約因兩造
03 議約能力不平等，且系爭借名契約第3條第3項第3款之約
04 定，對其顯失公平，主張該約定有民法第247條之1第2款、
05 第4款所規定之事由而屬無效云云，難認有據，自非可採。

06 (二)兩造間就系爭借名契約有關出售系爭房地價金之債權債務關
07 係部分：

08 1. 上訴人自107年2月起遲延清償第一銀行貸款本息，經被上訴
09 人催告後，逕依系爭借名契約約定，於107年5月8日將系爭
10 房地以1,600萬元出售予第三人陳文彬，並於同年6月5日以
11 買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予陳文彬之指定登
12 記名義人陳琪萱，此有律師函、不動產買賣契約書、土地登
13 記謄本、建物登記謄本、地籍異動索引在卷可稽（見原審卷
14 第50、52-58、76-78、81、84頁），並為兩造所不爭執（見
15 不爭執事項六），自堪認屬實。依系爭借名契約第3條第3項
16 第3款約定，系爭房地經出售後，該出售之價金自應扣除債
17 務、作業費及補償損失仍有溢價時，該部分價金應歸上訴人
18 所有，茲分敘如下：

19 (1)附表編號1房屋稅8,483元、編號5清償第一銀行房貸14,004,
20 463元之部分：上訴人對被上訴人支出房屋稅8,483元及清償
21 第一銀行房貸14,004,463元之部分均不爭執，自堪認此部分
22 金額應予扣除。

23 (2)附表編號2匯費30元、編號3仲介費64萬元、編號4信託手續
24 費8,000元之部分：上訴人抗辯附表編號2至4均非出售系爭
25 房地所需支出之費用，此為被上訴人所否認。查依被上訴人
26 提出玉山銀行不動產買賣價金信託結算報告書所示，因出售
27 系爭房地確支出匯費30元、仲介費64萬元、信託手續費8,00
28 0元無誤（見原審卷第64頁），並有鼎騰不動產有限公司統
29 一發票在卷可參（見原審卷第65頁），自堪認被上訴人主張
30 因出售系爭房地而支出匯費30元、仲介費64萬元、信託手續
31 費8,000元等情為真，故被上訴人主張應予扣除匯費30元、

01 仲介費64萬元、信託手續費8,000元，自屬可採。

02 (3)附表編號6清償欠姜智浩款項1,062,000元之部分：被上訴人
03 主張係用以清償詹珠妹、上訴人向訴外人借用1,300,000元
04 尚積欠1,123,000元，先還1,062,000元等語，此為上訴人所
05 否認。查被上訴人雖提出借款明細表為據，然依借款明細表
06 所示（見原審卷第45頁），借款人及客戶簽收欄均為詹珠
07 妹，並非上訴人，上訴人並已否認有委託詹珠妹向姜智浩借
08 款，自難認該筆借款與上訴人有關，且姜智浩亦非系爭借名
09 契約之契約當事人，則被上訴人主張應將系爭房地所出售之
10 款項扣除積欠姜智浩之借款云云，核與系爭借名契約所約定
11 之內容有違，自屬無據。

12 (4)附表編號7代書費5,500元之部分：被上訴人主張支出代書代
13 辦費用5,500元，上訴人則抗辯其已預付1,500元等語，查依
14 被上訴人提出之不動產代辦費用明細表所載，其全部費用為
15 5,500元，預收金額1,500元，應收金額4,000元，顯見代書
16 費確已經預付1,500元無誤，則上訴人抗辯其已預付1,500元
17 應屬可採，故就代書費部分得予扣除之金額為4,000元。

18 (4)附表編號8代墊房貸72,468元及利息3,430元之部分：被上訴
19 人主張代墊房貸及利息應予扣除等語，此為上訴人所否認。
20 查依被上訴人所提出之存摺影本固有姜智浩於107年2月8
21 日、107年3月7日、107年4月2日、107年6月8日分別存入22,
22 867元之紀錄（見本院卷第193頁），惟姜智浩並非系爭借名
23 契約之當事人，上訴人既已否認有委由姜智浩或向姜智浩借
24 貸支出房貸金額，被上訴人復未舉證證明姜智浩存入之款項
25 係屬上訴人有關係借名契約之借款，則被上訴人主張應扣
26 除姜智浩存入之房貸金額72,468元及代為支出房貸金額按年
27 息百分之2.5計算之利息3,430元云云，均屬無據。

28 (5)附表編號9律師費、裁判費132,280元及編號10一樓押金18,0
29 00元之部分：被上訴人主張為處理遷讓房屋之訴訟而支出律
30 師費、裁判費132,280元及已收取一樓押金18,000元等語，
31 此為上訴人所否認。查依被上訴人提出之律師費、裁判費收

01 據（見原審卷第67、68頁），可知其主張之訴訟為臺灣桃園
02 地方法院107年度重訴字第368號訴訟，其訴訟當事人為陳琪
03 萱與上訴人（見本院卷第71-72頁判決書），已難認前開訴
04 訟支出律師費及裁判費之人為被上訴人，且依被上訴人提出
05 之房屋租賃契約書所載，房屋出租人為吳嘉隆，承租人為彭
06 志輝，亦與兩造當事人無關，則被上訴人主張附表編號9律
07 師費、裁判費132,280元及編號10一樓押金18,000元應自系
08 爭房地出售價金扣除，自屬無據。

09 (6)據上，系爭房地出售後得予扣除之費用支出為房屋稅8,483
10 元、匯費30元、仲介費64萬元、信託手續費8,000元、清償
11 一銀房貸14,004,463元、代書費4,000元，合計為14,664,97
12 6元（計算式：8,483元+30元+64萬元+8,000元+14,004,463
13 元+4,000元=14,664,976）。

14 2. 被上訴人主張前以第一銀行貸款1,400萬元，加計上訴人另
15 提出200萬元，共計1,600萬元，代償上訴人之貸款及相關稅
16 費總計17,257,339元，尚不足1,257,339元，應自系爭房地
17 之價款中扣除，此有詹珠妹簽名之撥款明細可證等語，上訴
18 人就其中代償華泰銀行貸款11,409,966元、開辦費及產險費
19 9,585元、代償民間欠款（即對陳文海之抵押債務）400萬
20 元、代書費及規費57,829元、買賣過戶稅金616,485元，共
21 計16,093,865元部分無意見，其餘房貸壽險費用232,650
22 元、代墊費130,824元、借名費用50萬元、佣金30萬元之部
23 分則否認有收受，並抗辯不應予扣除等語。查依撥款明細記
24 載，固有詹珠妹之簽名，然觀之該簽名僅表示簽收之意，上
25 訴人既否認有前開房貸壽險費用、代墊費、借名費用、佣金
26 約定之支出，自不能僅因詹珠妹之簽收，即認兩造間確有前
27 開費用支出之約定及必要，仍應由被上訴人就兩造間有上開
28 支出之約定及支出之必要負舉證之責。經查：

29 (1)房貸壽險費用232,650元、代墊費130,824元之部分：被上訴
30 人主張係債務整合所必須之支出，惟被上訴人並未說明房貸
31 壽險費用、代墊費於債務整合中支出之必要性為何，復未就

01 確已支出房貸壽險費用232,650元、代墊費130,824元提出證
02 據以實其說，則被上訴人主張房貸壽險費用232,650元、代
03 墊費130,824元為必要之支出而應自系爭房地之出售價款中
04 扣除云云，自屬無據。

05 (2)借名費用50萬元、佣金30萬元之部分：被上訴人主張係債務
06 整合所必要支出之報酬及費用，惟依系爭借名契約所載，並
07 未有被上訴人所主張借名費用及佣金之約定，被上訴人亦未
08 提出已支出之證據，故被上訴人主張借名費用及佣金應屬必
09 要支出之報酬及費用云云，亦屬無據。

10 (3)據上，被上訴人主張前以第一銀行貸款1,400萬元，加計上
11 訴人另提出200萬元，共計1,600萬元，代償上訴人之貸款及
12 相關稅費總計16,093,865元（計算式： $11,409,966+9,585+4$
13 $00萬+57,829+616,485=16,093,865$ ）為可採，被上訴人其
14 餘主張應扣除之部分，則屬無據。

15 3. 綜上，兩造間關於系爭借名契約之債權債務關係，於系爭房
16 地移轉登記於被上訴人時，經向第一銀行貸款1,400萬元及
17 由上訴人提出200萬元後，扣除貸款及相關稅費16,093,865
18 元後，尚不足93,865元，則被上訴人主張應自系爭房地出售
19 之價款予以扣除，自屬有據，加計系爭房地以1,600萬元出
20 售，應予扣除之款項14,664,976元後，剩餘1,241,159元
21 （計算式： $16,000,000-14,664,976-93,865=1,241,15$
22 9 ），則上訴人基於系爭借名契約有關出售系爭房地價金對
23 被上訴人之債權額為1,241,159元，故被上訴人請求確認上
24 訴人對被上訴人於超過1,241,159元債權不存在之部分有理
25 由，逾此部分之請求即屬無據。

26 (三)上訴人反訴請求被上訴人返還系爭房地售出餘額及給付差價
27 損失之部分：

28 1. 就上訴人反訴請求被上訴人給付出售系爭房地差價損失之部
29 分：

30 (1)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
31 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 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
02 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
03 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
04 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
05 予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民
06 法委任之相關規定（最高法院99年度台上字第1662號民事判
07 決意旨參照）。又接受任人處理委任事務，應依委任人之指
08 示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以
09 善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或
10 因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。
11 民法第535條、第544條分別定有明文。

12 (2)上訴人主張被上訴人以低於市價之價格出售系爭房地等語，
13 此為被上訴人所否認。查系爭房地於107年5月間出售時之市
14 價，經本院送請正莊不動產估價師事務所鑑定之結果認：

15 「(一)桃園市○○區○○街0號之土地，屬於住宅區用地；多
16 年發展，中山東路二段之此地段已成為中壢區中原大學1000
17 公尺範圍地區最重要、最繁榮道路；考量看估標的地區發
18 展，實務上較適合採用比較法及收益法。(二)綜合前述分析，
19 在考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度
20 等因素，採比較法及收益法評估標的價格，最後決定勘估標
21 的價格如下：比較法：1. 土地價格：582,119元/坪*39.93坪
22 =23,244,012元。2. 建物價格：4728,645元。3. 房地價格2
23 3,244,012元+4,728,645元=27,972,657元。收益法：21,66
24 7,563元，市場交易價格：27,972,657元*50%+21,667,563
25 元*50%=24,820,110元」等語，此有鑑定報告書在卷可
26 稽，依此可證系爭房地於當時之市場交易價格應為24,820,1
27 10元，上訴人主張被上訴人以1,600萬元出售，顯低於系爭
28 房地當時之市價，即屬有據。至被上訴人抗辯前開鑑定報告
29 稱因近期可用案例較少可採認資料不多，可見該鑑價報告採
30 樣不足而不足採云云，然依鑑定報告所載，其係使用比較法
31 及收益法予以評估系爭房地之市場交易價格，並非僅偏用比

01 較法予以鑑定，故被上訴人依此抗辯系爭鑑定報告之鑑價結
02 果不可採云云，尚屬無據。

03 (3)被上訴人雖抗辯其並無故意以低於市場行情處分之必要，且
04 係委託仲介進行銷售，難認於處理事務上有過失而生損害等
05 語，此為上訴人所否認。查依兩造依系爭借名契約所簽立之
06 不動產買賣契約所載，兩造原議定系爭房地之價金為1,940
07 萬元（見原審卷第23頁），則被上訴人以1,600萬元之價格
08 出售系爭房地，已與兩造原約定借名登記之價格有相當之差
09 異，難認其無過失，況被上訴人為系爭房地之名義上所有權
10 人，對於委任仲介所提供之出價，均為被上訴人可得決定，
11 則被上訴人以遠低於系爭房地之原議定價格委託仲介出售，
12 難認其所為出售之價格與市價相符，則上訴人主張系爭房地
13 於出售當時合理價格為24,820,110元，被上訴人以1,600萬
14 元低價出售，致上訴人受有差價損害，應屬有據。

15 (4)兩造間係為處理上訴人之債務關係，始將系爭房地借名登記
16 予被上訴人，以被上訴人之名義辦理貸款以清償債務，兩造
17 間成立借名登記法律關係，此為兩造所不爭執，兩造間即應
18 適用民法委任之相關規定。而依系爭借名契約第3條第3項第
19 3款之約定，於上訴人違約時，被上訴人固有處分系爭房地
20 之權，惟揆諸前揭說明，被上訴人於處理委任事務將系爭房
21 地出售換價時，仍應與處理自己事務為同一之注意。而參酌
22 系爭房地鄰近房屋於107年1月、4月間均有其他房屋出售之
23 紀錄（參鑑定報告第24-27頁），此僅需上網查詢實價登錄
24 系統即可查知，一般人出售自己房地欲訂定出價時，會先查
25 詢附近實價登錄資訊以供參考，此為常情，而被上訴人於出
26 售系爭房地時疏未查明，且亦未取得上訴人就其出售價格之
27 同意，即逕將系爭房地以遠低於市價之1,600萬元價格逕行
28 出售，顯未盡與處理自己事務同一之注意，上訴人主張被上
29 訴人處理委任事務有過失，應可採取，則上訴人依民法第54
30 4條之規定，請求被上訴人賠償系爭房屋以低價出售之價差
31 損失8,820,110元（計算式：24,820,110-16,000,000=8,82

01 0,110)，自屬有據。

02 2. 就上訴人反訴請求被上訴人返還系爭房地售出餘額之部分：
03 承前所述，兩造間為借名登記法律關係，應適用委任之規
04 定，而上訴人基於系爭借名契約關於出售系爭房地價金對被
05 上訴人之債權額為1,241,159元，則上訴人依系爭借名契約
06 第3條第3項第3款有關價金返還之約定，請求被上訴人返還
07 系爭房地售出餘額1,241,159元，即屬有據。

08 3. 據上，上訴人反訴請求被上訴人返還系爭房地售出餘額1,24
09 1,159元及給付差價損失8,820,110元，為有理由，則其請求
10 被上訴人應給付10,061,269元（計算式：1,241,159+8,820,
11 110=10,061,269）及其中4,641,159元自112年11月28日起
12 （反訴狀最遲於本院112年11月27日開庭時收受），其餘5,4
13 20,110元自113年4月11日起（見本院卷第147頁），均至清
14 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據，逾此
15 範圍之請求，則屬無據。

16 七、綜上所述，被上訴人依系爭借名契約之法律關係，請求確認
17 上訴人對被上訴人就系爭借名契約關於出售系爭房地價金之
18 債權於超過1,241,159元之部分不存在，洵屬有據，應予准
19 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審除確
20 認上訴人對被上訴人之債權於45,346元以外不存在部分外，
21 就上開應認債權存在之部分（即1,195,813元之部分，計算
22 式：1,241,159-45,346=1,195,813），為上訴人敗訴之判
23 決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
24 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至
25 於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。
26 上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
27 為無理由，應駁回其上訴。另上訴人提起反訴，依系爭借名
28 契約第3條第3項第3款及民法第544條之規定請求被上訴人給
29 付10,061,269元，及其中4,641,159元自112年11月28日起，
30 其餘5,420,110元自113年4月11日起，均至清償日止，按週
31 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部

01 分之請求，則屬無據，應予駁回。上訴人反訴部分，兩造分
02 別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核於法並無不
03 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，至上訴人反訴無理由
04 部分，其假執行之聲請應予駁回。

05 八、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，反訴一部
09 有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
10 項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

13 民事第十一庭

14 審判長法 官 李慈惠

15 法 官 吳燁山

16 法 官 鄭貽馨

17 附表：

18

編號	被上訴人主張扣款項目、金額	上訴人同意負擔金額
1	房屋稅8,483元	8,483元
2	匯費30元	0
3	仲介費64萬元	0
4	信託手續費8,000元	0
5	清償第一銀行房貸14,004,463元	14,004,463元
6	清償向姜智浩之借款1,062,000元	0
7	代書費5,500元	4,000元
8	代墊房貸72,468元、利息3,430元	0
9	遷讓房屋訴訟之律師費及裁判費共 132,280元	0
10	系爭房地一樓押金18,000元	0
總計	15,954,654元－1,600萬元＝	14,016,946元－1,600萬元

(續上頁)

01	-45,346元	=-1,983,054元
----	----------	--------------

02 正本係照原本作成。

03 上訴人不得上訴。

04 被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
05 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
06 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
07 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
08 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
09 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
10 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

12 書記官 郭晉良