

# 臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第408號

上訴人 楊淑惠

訴訟代理人 王展星律師

複代理人 翁晟閔律師

被上訴人 郭晴育

訴訟代理人 黃傑琳律師

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113年7月26日臺灣新北地方法院112年度重訴字第195號第一審判決提起上訴，本院於115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決廢棄。

上訴人應於被上訴人清償如附件所示借款約定書及給付新臺幣壹佰參拾參萬伍仟零參拾參元之同時，將如附表一所示之土地、建物所有權移轉登記予被上訴人。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

一、按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。經查，上訴人於原審已抗辯附表1所示之房地（下稱系爭房地）相關貸款及稅賦由其代墊，嗣於本院審理中，主張其支付之費用係類推適用民法第264條同時履行抗辯（見本院卷第102至103頁）。被上訴人雖不同意上訴人於第二審始提出上開新攻擊方法，惟上訴人此部分主張，係就其於原審已主張之攻擊方法所為補充，依上開規定，自應准許上訴人提出。

二、被上訴人主張：伊於民國97年8月29日購買系爭房地後，先與訴外人林恭正（下逕稱其名）成立借名登記契約，並將系爭房

01 地應有部分各1/2登記為伊及林恭正名下；嗣於100年12月28日  
02 與訴外人林儷蓉（即林恭正之胞姊，下逕稱其名）就系爭房地  
03 成立借名登記契約，並以買賣為原因將系爭房地移轉登記於林  
04 儷蓉名下；再於108年3月6日與上訴人就系爭房地成立借名登  
05 記契約（下稱系爭借名契約），並以買賣為原因將系爭房地移  
06 轉登記於上訴人名下。伊現已終止系爭借名契約，爰擇一有利  
07 依類推適用民法第541條第2項、第179條等規定，請求上訴人  
08 辦理系爭房地移轉登記。縱上訴人曾代墊系爭房地房貸、住宅  
09 火險保險費、管理費、地價稅、房屋稅，惟與系爭借名契約非  
10 對待給付關係，上訴人不得類推適用同時履行抗辯，況上訴人  
11 代墊金額僅新臺幣（下同）133萬5,033元等語。

12 三、上訴人則以：兩造並無系爭借名登記契約存在。伊與伊配偶林  
13 育成（即林恭正之胞兄，下逕稱其名）係為幫助被上訴人與林  
14 恭正處理債務，而於108年1月17日向林儷蓉購買系爭房地，並  
15 將系爭房地出租予被上訴人及林恭正居住，被上訴人與林恭正  
16 則以繳納系爭房地之房屋稅、地價稅、保險費以代替給付租  
17 金。倘認系爭借名契約存在，則類推適用民法第264條規定，  
18 為同時履行之抗辯，即伊因系爭房地積欠附件借款約定書所示  
19 債務（下稱系爭債務），及代墊如附表2所示房貸115萬5,262  
20 元、住宅火險保險費6,282元、管理費10萬8,960元、地價稅4  
21 萬5,882元、房屋稅2萬6,469元，共134萬2,855元（1,155,262  
22 +6,282+108,960+45,882+26,469=1,342,855元），請求法院判  
23 命伊移轉系爭房地所有權予被上訴人之同時，被上訴人應清償  
24 系爭債務及給付伊前開代墊費用等語，資為抗辯。

25 四、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判令上訴人應將  
26 系爭房地辦理所有權移轉登記予被上訴人所有。上訴人提起上  
27 訴，其上訴聲明為：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人在第一審之訴  
28 駁回，並為同時履行之抗辯，即若本院認被上訴人之請求有理由，  
29 應命被上訴人同時清償系爭債務及給付134萬2,855元。被  
30 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

31 五、被上訴人主張系爭房地於97年8月29日登記所有權人為其及林

01 恭正、應有部分各1/2；嗣其與林恭正於100年12月18日以買賣  
02 為原因，移轉登記系爭房地所有權予林儷蓉；林儷蓉再於108  
03 年3月6日以買賣為原因移轉登記系爭房地所有權予上訴人等  
04 情，為上訴人所不爭執，並有系爭房地之土地、建物登記謄  
05 本、異動索引、土地登記申請書在卷可稽（見原審卷(一)第131  
06 至145、535至563頁），自堪信為真實。

07 六被上訴人主張其已終止系爭借名契約，請求上訴人移轉系爭房  
08 地予其，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭  
09 執事項分述如下：

10 (一)兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在：

11 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名  
12 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為  
13 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  
14 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁  
15 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類  
16 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990  
17 號、106年度台上字第2678號判決意旨參照）。次按借名登  
18 記契約係側重於借名者與出名者間之信任關係，當事人間若  
19 未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉證，如  
20 由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與登記名  
21 義人間，確有借名登記之合意存在。倘登記名義人就登記為  
22 其所有之財產，任令他人管理使用收益，並由該他人持有財  
23 產證明文件等異於常態之事實，無法提出合理可信之說明，  
24 得推定雙方間有借名登記之合意（最高法院107年度台上字  
25 第521號、113年度台上字第1476號判決意旨參照）。

26 2.被上訴人主張兩造間有系爭借名登記合意存在，業據提出其  
27 與上訴人配偶林育成（Skype帳號暱稱為Eric-Lumeco）對話  
28 截圖為證。觀之林育成於111年9月8日向被上訴人陳稱：

29 「我們是希望左岸（即系爭房地）盡快能夠換到別人的名字  
30 或賣掉，當初你們要求大嫂（即上訴人）掛名，是跟她講幫  
31 忙3個月而已，結果現在已經四年了！」、「你媽媽現在是

01 不是在做金流，要把左岸改名字給你媽媽了？什麼時候可以  
02 完成做好改名？」等語（見原審卷(二)第81頁）、於111年12  
03 月陳稱：「若你們無法及時轉名字，要賣就要趕快賣，免得到  
04 時候賣太急賣不到好價錢」等語（見原審卷(二)第83頁）、  
05 於112年1月11日陳稱：「大嫂有說你們過名不可以拖到期限  
06 3月7日，這樣太晚，萬一轉名不成功，你們就沒有時間銷售  
07 了」等語（見原審卷(二)第85頁）、於111年1月陳稱：「左岸  
08 不是我們逼你們，而是你們逼我們必須要出來處理，放在那  
09 裏搞大嫂4年了，夠長了！」等語（見原審卷(二)第89頁），是  
10 由上開對話可知，被上訴人確實自108年起即與上訴人就系  
11 爭房地成立系爭借名契約，借用上訴人名義登記為系爭房地  
12 所有權人，林育成才會向被上訴人表示上訴人已經不願意再  
13 繼續擔任系爭房地出名人，並一再催促被上訴人處理系爭房  
14 地登記名義人更換及處分事宜，否則上訴人既為系爭房地所  
15 有權人，大可自行處分系爭房地或更換系爭房地登記名義  
16 人，更遑論上訴人之直接前手為林儷蓉，而非被上訴人，上  
17 訴人實無頻頻要求被上訴人之必要。

18 3.又查，上訴人不爭執被上訴人始終居住在系爭房地內；參  
19 以，林育成於112年2月間傳訊息予被上訴人：「左岸\$1545  
20 7的稅你能夠今天去繳清嗎？」等語、於2月19日詢問被上訴  
21 人：「左岸的稅金，我也沒有看到你有動作在付，大嫂已命  
22 令我已經開始幫你付幾張了…」等語（見原審卷(一)第93至95  
23 頁），益徵系爭房地登記在上訴人名下後，仍由被上訴人持  
24 續行使系爭房地之所有權能並負擔其義務，上訴人才會表示  
25 係幫忙被上訴人繳納系爭房地相關稅賦，而非負擔自己身為  
26 系爭房地所有權人之義務。至上訴人雖抗辯其與被上訴人成  
27 立租賃契約，約定由繳納包含地價稅、管理費、水電費、房  
28 貸利息等相關費用以充作租金云云，然顯與林育成前開訊息  
29 不符而非可採。

30 4.上訴人固以其持有系爭房地所有權狀（見原審卷(一)第181至1  
31 83頁）為由，否認系爭借名契約存在云云，惟查，上訴人持

01 有之前開所有權狀係上訴人於112年4月21日以滅失為由，申  
02 請補發，於112年5月30日發狀，有切結書、通知簡訊及前開  
03 權狀附卷可稽（見原審卷(一)第181至183頁、卷(二)第33至35  
04 頁），而系爭房地於108年3月6日移轉登記時核發之所有權  
05 狀，則由負責辦理移轉登記事宜之地政士郭家富持有，並於  
06 原審作證時提出到庭，有112年10月24日準備程序筆錄、所  
07 有權狀在卷可佐（見原審卷(一)第338、355至357頁）。上訴  
08 人雖辯稱林育成於112年間詢問林恭正所有權狀在何處時，  
09 因林恭正語焉不詳，其始申請補發云云（見原審卷(一)第340  
10 頁），然若上訴人確向林儷蓉購買系爭房地，豈可能容任由  
11 林恭正或郭家富持有財產證明文件所有權狀，此舉顯與常情  
12 不符，是尚難據此為有利上訴人之認定。綜此以觀，堪認系  
13 爭房地之使用、收益及處分權限亦均係由被上訴人掌控，益  
14 徵被上訴人與上訴人就系爭房地確有系爭借名契約合意甚  
15 明。

- 16 5. 上訴人雖辯稱其確實向林儷蓉買受系爭房地云云，固提出上  
17 訴人、林恭正、林育成與林儷蓉群組對話紀錄為憑，然查，  
18 被上訴人於107年11月5日陳稱：「正常銀行的話，三重房賣  
19 大哥大嫂，可行話，是會出現二個一個可談每月的寬限（先  
20 還利用不還本金，這樣壓力比較會小點）及看是否可增貸些  
21 費用先來處理高利」，林儷蓉陳稱：「…若需要我可以幫忙  
22 說明，因我是過來人，包括認識自己的信用額度、可貸管道  
23 以及你們要負責還（月付）款的約定」、被上訴人陳稱：  
24 「要是銀行可認你們收入可做話，你們不需要支付任何費用  
25 和貸款費用或利息，還還是我們在還的，大哥，那只是請您  
26 們當人頭」、「真買賣就必須大嫂這要支付賣屋的金額」，  
27 林育成則陳稱：「不是都真的賣嗎？不是房子都要過戶，貸  
28 款也要用大嫂名字貸嗎？有什麼不一樣呢？我不太了  
29 解？」、被上訴人回覆以：「這樣就是要真實的買賣是嗎，  
30 然後，我們付租金，這樣嗎？」（見原審卷(二)第213至215  
31 頁）、於107年11月30日林恭正陳稱：「我在想，用哥的可

01 能比較好一些…一定要過戶買賣的，只是還是我在住，我付  
02 房租來繳貸款」、「真的買賣」等語（見原審卷(二)第217  
03 頁），可見被上訴人、林恭正、林育成與林儷蓉間係就系爭  
04 房地移轉登記方式進行討論，並非最終決定。況依前開111  
05 年9月8日對話紀錄，林育成向被上訴人陳稱：「當初你們要  
06 求大嫂掛名，是跟她講幫忙3個月而已」等語（見原審卷(二)  
07 第81頁），更足徵上訴人與林儷蓉間並無買受系爭房地意思  
08 表示合致。上訴人擷取此片段對話據以為上開所辯，當非可  
09 採。

10 6.上訴人另辯稱其已將系爭房地買賣價金澳幣13萬612元（現  
11 合計約新臺幣268萬5,382.72元）匯予林儷蓉（見原審卷(二)  
12 第256頁），而提出轉帳交易紀錄表、匯款交易資料影本為  
13 證（見原審卷(一)第453至459頁、卷(二)第269至273頁），然觀  
14 諸前開轉帳交易時間為107年6月至12月間，而系爭房地乃遲  
15 於108年3月6日始因買賣移轉登記於上訴人名下，原因發生  
16 日期為108年1月17日，此有建物登記謄本可佐（見原審卷(一)  
17 第135頁），已難認上開金流即為上訴人買受系爭房地之對  
18 價。況林儷蓉於107年3月12日在前揭群組陳稱：「恭正，你  
19 們要請大嫂幫忙以她名義買左岸貸款，幫你們增加資金流，  
20 減少房貸月付這一事情，要好好跟大嫂說明，你們很需要她  
21 幫忙。」等語（見原審卷(二)第187頁），可見林儷蓉顯非以  
22 系爭房地所有權人自居，並要求林恭正向上訴人說明借名登  
23 記事宜，是上訴人前開所辯，亦非可採。

24 7.綜上，兩造就系爭房地存有借名登記關係乙節，應與真實相  
25 符，堪予採信。

26 (二)被上訴人得請求上訴人移轉登記系爭房地：

27 1.接受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委  
28 任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第54  
29 1條第2項、第549條第1項定有明文。又借名登記契約既得類  
30 推適用民法委任之相關規定，從而，借名人自得隨時終止借  
31 名登記契約關係，並請求出名人將借名登記標的返還予借名

01 人。

02 2.查兩造間就系爭房地有系爭借名契約存在，業已前述，被上  
03 訴人以起訴狀繕本送達上訴人為終止系爭借名契約之意思表  
04 示，有起訴狀、送達證書在卷可稽（見原審卷(一)第21、125  
05 頁）。兩造間借名登記關係既經終止，則被上訴人類推適用  
06 依民法第541條第2項規定，請求上訴人將系爭房地所有權移  
07 轉登記予被上訴人，為有理由，應予准許。被上訴人上開請  
08 求權既屬有理由，本院即無庸再審究其餘請求權之必要，附  
09 此敘明。

10 (三)上訴人得類推適用同時履行抗辯：

11 1.按同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交  
12 換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對待  
13 給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。至非基於同一雙  
14 務契約所生具有牽連性之對立債務，本於誠信及公平原則，  
15 亦得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，以利當  
16 事人紛爭之終局解決及訴訟經濟（最高法院112年度台上字  
17 第2261號判決參照）。

18 2.查，兩造間存有系爭借名契約，業如前述，被上訴人並經上  
19 訴人同意，借用上訴人名義，以系爭房地向永豐銀行申辦房  
20 貸，簽立如附件所示借款約定書，貸得款項係由被上訴人用  
21 於清償之前借用林儷蓉名義向兆豐銀行申辦之系爭房地房貸  
22 債務，兩造並約定系爭債務所生貸款及系爭房地之住宅火險  
23 保險費、管理費、地價稅、房屋稅均由被上訴人負責繳納等  
24 節，為兩造所不爭執，並有如附件所示借款約定書及交易明  
25 細在卷可佐（見本院卷第343至346、383頁），可見如系爭  
26 債務、房貸、住宅火險保險費、管理費、地價稅、房屋稅，  
27 均與系爭借名契約在實質上或履行上有牽連關係。被上訴人  
28 雖主張：上訴人於112年間否認系爭借名契約存在後，前往  
29 永豐銀行變更房貸繳款帳號，除自行繳納房貸，亦搶著繳納  
30 原本不須負擔之管理費、地價稅、房屋稅，足見上訴人繳納  
31 前開費用，僅係訴訟手段之一，並無誠信與公平原則需要保

01 護云云，然查，被上訴人貸款後時常遲延繳納房貸，致上訴  
02 人常遭永豐銀行催繳，並在永豐銀行內部有不良註記，導致  
03 信用受損一節，有放款往來明細查詢、電子郵件、對話紀錄  
04 附卷可佐（見原審卷(一)第443至445頁），並經證人永豐銀行  
05 員工陳麟鑫證述：因為常常有遲延繳款狀況，我才會告知上  
06 訴人其在銀行內部繳款紀錄已經被林恭正和被上訴人破壞等  
07 語在卷足憑（見原審卷(二)第237頁），參以，兩造於本院114  
08 年2月調解時雖約定恢復由被上訴人繳納房貸，惟被上訴人  
09 均遲延繳納，有繳款明細查詢存卷可考（見本院卷第409  
10 頁），則上訴人於112年4月起至114年1月間繳納房貸，及繳  
11 納住宅火險保險費、管理費、地價稅、房屋稅、以維持上訴  
12 人之信用，本於誠信及公平原則，應認與被上訴人之系爭房  
13 地所有權移轉登記請求為同時履行之抗辯，核屬有據。

14 3.次查，上訴人已繳納如附表2所示房貸115萬5,262元、住宅  
15 火險保險費6,282元、管理費10萬8,960元、地價稅4萬5,882  
16 元、109年度房屋稅1,533元、111年度房屋稅5,803元、112  
17 年房屋稅5,706元、113年房屋稅5,605元，為被上訴人所不  
18 爭執（見本院卷第414頁），並有繳款明細查詢結果、管理  
19 費付款確認截圖、轉帳紀錄、地價稅稅款及財務罰鍰繳款  
20 書、地價稅繳款書、繳稅結果、房屋稅繳納證明書、房屋稅  
21 稅款及財務罰鍰繳款書附卷可參（見本院卷第153至195  
22 頁），堪予認定。上訴人雖抗辯108年度房屋稅、110年度房  
23 屋稅係由其親自或委託親友至銀行繳納云云，惟查，上訴人  
24 於109年2月16日出境迄至110年10月30日入境，有入出境資  
25 訊連結作業可參（見本院卷第375頁），而108年度房屋稅繳  
26 納日期為110年7月23日（見本院卷第185頁）、110年房屋稅  
27 繳納日期為110年8月26日（見本院卷第189頁），可見上訴  
28 人不可能親自前往銀行繳納。又林育成於112年2月21日向被  
29 上訴人陳稱：「左岸的稅金…大嫂已命令我已經先開始幫你  
30 付幾張了，…剩下的下個星期才會付清」等語（見原審卷(一)  
31 第95頁），而108年度地價稅、109年度地價稅均是112年2月

01 17日繳納（見本院卷第171至173頁）、109年度房屋稅、111  
02 年度房屋稅是112年2月21日繳納（見本院卷第187、191  
03 頁），足認上訴人自112年2月起始繳納房屋稅、地價稅等費  
04 用，是上訴人抗辯108年度房屋稅、110年度房屋稅係其委託  
05 親友至銀行繳納云云，亦非可採。被上訴人主張其繳納108  
06 年度房屋稅、110年度房屋稅等語，則屬有據。

07 4.準此，上訴人辯稱於被上訴人清償系爭債務及償還其已付之  
08 房貸115萬5,262元、住宅火險保險費6,282元、管理費10萬  
09 8,960元、地價稅4萬5,882元、109年度房屋稅1,533元、111  
10 年度房屋稅5,803元、112年房屋稅5,706元、113年房屋稅5,  
11 605元，共133萬5,033元（1,155,262+6,282+108,960+45,88  
12 2+1,533+5,803+5,705+5,605=1,335,033）前，其亦得類推適  
13 用同時履行抗辯，拒絕被上訴人請求為系爭房地所有權移轉  
14 登記，核屬有據。逾此範圍，則為無理由。

15 七綜上所述，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定，請求上  
16 訴人應將系爭房地移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准  
17 許。惟上訴人抗辯就被上訴人應清償如系爭債務及償還其已代  
18 墊133萬5,033元部分，於本院類推適用民法第264條規定，為  
19 同時履行之抗辯，亦有理由（至上訴人上訴時雖將同時履行抗  
20 辯列為備位聲明，然此僅係一種預備之攻擊防禦方法，不生訴  
21 之預備合併問題，自無就上訴人所列之先位聲明另行駁回之必  
22 要，附此敘明）。原審判決上訴人應將系爭房地移轉登記予被  
23 上訴人部分，未及審酌上訴人上開同時履行抗辯，未為同時履  
24 行對待給付之諭知，自有未洽。按當事人一方如果在裁判上援  
25 用同時履行抗辯權，則法院應為他方提出對待給付時應對之為  
26 給付之判決。此種命被告為本案給付及命原告同時履行，兩者  
27 之間在性質上有不可分割之關係，不得單獨確定，無論係對本  
28 案給付部分或對同時履行之對待給付部分，其中之一上訴有理  
29 由時即應將全部判決廢棄（最高法院97年度台上字第2478號判  
30 決參照）。上訴人上訴意旨以同時履行抗辯指摘原判決不當，  
31 求予廢棄改判，為有理由，並改判如主文第2項所示。至上訴

01 人聲明就逾其應於被上訴人清償如附件所示借款約定書及給付  
02 133萬5,033元之同時，將系爭房地移轉登記予被上訴人之上  
03 訴，則為無理由，應予駁回。另被上訴人於原審並未聲請假執  
04 行（見原審卷(一)第11頁、本院卷第326頁），原判決主文第3項  
05 諭知兩造供擔保後得准、免假執行部分（見本院卷第7頁），  
06 係就當事人未聲明事項而為判決，為訴外裁判，上訴人提起上  
07 訴，就訴外裁判部分，雖未指摘及之，但原判決此部分既屬違  
08 法，本院自應依上訴人之聲明廢棄，且就訴外裁判部分，毋庸  
09 為駁回之諭知，附此敘明。

10 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  
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐  
12 一論列，附此敘明。

13 九據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，爰  
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

16 民事第二十三庭

17 審判長法 官 張松鈞

18 法 官 許勻睿

19 法 官 陳君鳳

20 正本係照原本作成。

21 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  
22 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  
23 （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  
24 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  
25 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  
26 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  
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

29 書記官 郭姝妤

01  
02

附表1：

編號	不動產標示
1	新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍272/20000）
2	新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為新北市○○區○○街00號0樓，含共有部分：同區段0000建號，權利範圍99/100000；機車停車位編號00號）