

最高法院民事判決

113年度台上字第2029號

上訴人 盧廉淞
訴訟代理人 張麗琴律師
陳美瑩律師
被上訴人 黃泰清
黃克剛
宋定玉
黃克歲

共同
訴訟代理人 彭冠寧律師
吳中和律師

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17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第266號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件被上訴人黃泰清主張：伊與上訴人於民國100年1月間協議將伊所有如原判決附表一所示建物（下稱系爭房屋）、土地（與系爭房屋合稱系爭房地）所有權，於同年月18日以買賣為登記原因，借名登記於上訴人名下（下稱系爭借名契約），系爭房地仍由伊及配偶、子女即其餘被上訴人宋定玉、黃克剛及黃克歲居住使用迄今。伊已於110年7月8日提起訴狀繕本送達上訴人而終止系爭借名契約等情，爰依民法第179條、第767條第1項及類推適用民法第541條第2項規定，求為命上訴人移轉登記系爭房地所有權之判決。被上訴人對上訴人所提反訴則以：系爭房地既為黃泰清借名登記於上訴人名下，伊等自有權使用系爭房屋，且兩造並未就該房屋成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），亦未就系爭房地成立買賣或類似委任契約，上訴人請求伊等自系爭房

01 屋遷出，或請求黃泰清給付新臺幣（下同）350萬元本息，
02 均為無理由等語，資為抗辯。

03 二、上訴人則以：伊與黃泰清於99年12月20日簽立不動產買賣契
04 約書（下稱系爭買賣契約），由黃泰清將系爭房地以350萬
05 元出賣予伊，並於100年1月18日完成所有權移轉登記。伊買
06 受取得系爭房地所有權後，旋與被上訴人成立系爭使用借貸
07 契約，將系爭房屋借予其等居住，伊已於110年11月24日終
08 止該契約等語，資為抗辯。並提起反訴，依民法第470條第2
09 項、第472條第1款、第767條規定，求為命被上訴人遷讓返
10 還系爭房屋之判決。嗣於原審追加備位之訴，主張：伊與黃
11 泰清曾於100年11、12月間口頭協議由黃泰清以350萬元買回
12 系爭房地（下稱系爭協議）；且兩造簽立系爭買賣契約後，
13 伊為黃泰清管理系爭房地代墊費用合計348萬1,884元等情，
14 爰依民法第367條及類推適用民法第546條第1項規定，求為
15 命黃泰清給付350萬元本息之判決（未繫屬本院者，不予贅
16 述）。

17 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
18 之訴。理由如下：

19 (一)本訴部分：

20 1.系爭房地原為黃泰清所有，其與上訴人於99年12月20日簽訂
21 系爭買賣契約，並於100年1月18日以買賣為原因，將系爭房
22 地所有權移轉登記予上訴人，惟系爭房地仍由被上訴人居住
23 使用迄今。又上訴人以系爭房地向訴外人臺灣新光商業銀行
24 股份有限公司申辦貸款，經該行於100年1月20日核撥240萬
25 元予上訴人後，上訴人於同日以其中143萬5,059元清償黃泰
26 清之抵押貸款餘額，其中95萬7,000元於同年月25日匯入上
27 訴人經營之精美彩色印刷股份有限公司（下稱精美公司）之
28 銀行帳戶。

29 2.黃泰清主張其將系爭房地借名登記於上訴人名下，每月應繳
30 銀行貸款係由上訴人自應付之佣金扣償，業據提出訴外人即
31 上訴人配偶白語茜書寫之結算單（下稱系爭結算單）為證；

01 上訴人亦自承其於簽立系爭買賣契約前之99年8月23日，曾
02 支付33萬2,795元佣金予黃泰清；復觀之系爭結算單所載內
03 容，佐以上訴人貸款240萬元後，每月應繳還本息金額，堪
04 認黃泰清上開主張屬實。

05 3.依上訴人所提精美公司銀行帳戶存摺、交易明細所載，及證
06 人即辦理系爭房地所有權移轉登記之地政士林美如之證述，
07 均不足證明上訴人已給付黃泰清系爭房地價金。至黃泰清固
08 於系爭買賣契約收款明細之簽約款收款人簽章欄中，簽名表
09 示其於99年12月20日收到35萬元，惟上訴人無法提出該款項
10 之提領記錄或相關資金來源。

11 4.基上，堪認黃泰清與上訴人就系爭房地有系爭借名契約存
12 在，而該契約業經黃泰清於110年7月8日合法終止，上訴人
13 登記為系爭房地所有權人之法律上原因已不存在，則黃泰清
14 依民法第179條規定，請求上訴人移轉登記系爭房地所有
15 權，為有理由，應予准許。

16 (二)反訴部分：

17 1.先位部分：上訴人未舉證證明其與被上訴人就系爭房屋成立
18 系爭使用借貸契約，則其依民法第470條第2項、第472條及
19 第767條規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，尚屬
20 無據。

21 2.備位部分：

22 (1)上訴人未舉證證明其與黃泰清間有系爭協議存在，則其依民
23 法第367條規定，請求黃泰清給付買賣價金350萬元本息，亦
24 屬無據。

25 (2)上訴人未舉證證明就系爭房地有為黃泰清代墊240萬元貸款
26 本息、35萬元簽約金，房屋稅、代書費、稅費、地價稅、火
27 險保費等，合計348萬1,884元，難認其此部分主張可採，故
28 其類推適用民法第546條第1項規定，請求黃泰清給付該費
29 用，為無理由，不應准許。

30 四、本院之判斷：

01 按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
02 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
03 出名為登記之契約。是出名人與借名人間應有借名登記之意
04 思表示合致，始能成立借名登記契約。又當事人主張有利於
05 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
06 本文定有明文。是主張借名登記契約存在者，應就該利己之
07 事實，負舉證責任。查系爭房地原為黃泰清所有，其與上訴
08 人於99年12月20日簽訂系爭買賣契約，並於100年1月18日以
09 買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人等情，為
10 原審所認定。黃泰清既主張兩造就系爭房地實係成立借名登
11 記契約，依上說明，自應就該事實負舉證責任；倘其不能證
12 明該事實存在，縱上訴人不能證明其已依系爭買賣契約繳清
13 價金，亦不得據此即認黃泰清之主張為真正。乃原審未令黃
14 泰清舉證證明其與上訴人間就系爭房地有成立借名登記契約
15 之合意，遽以上訴人不能證明其已繳清價金為由，而謂黃泰
16 清主張系爭借名契約存在為可採，進而就本訴部分為不利上
17 訴人之判斷，自違反民事訴訟法第277條規定。又黃泰清本
18 訴有無理由，既尚待事實審調查審認，則就上訴人反訴先位
19 請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，及備位請求黃泰清給付系
20 爭房地買賣價金或代墊費用有無理由，本院即無從判斷。上
21 訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

22 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
23 項、第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

25 最高法院民事第五庭

26 審判長法官 蘇 芹 英

27 法官 邱 璿 如

28 法官 李 國 增

29 法官 賴 惠 慈

30 法官 游 悅 晨

31 本件正本證明與原本無異

01

書記官 陳 娛 如

02

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日