

最高法院民事判決

110年度台上字第511號

02

03 上訴人 蔡美智

04 訴訟代理人 徐秀鳳律師

05 被上訴人 胡學龍

06 上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，上訴人對於中華民國
07 109年5月13日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更
08 一字第58號），提起上訴，本院判決如下：

09 主 文

10 原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

11 理 由

12 本件被上訴人主張：伊於民國74年間出資購買如原判決附表所示
13 房屋（門牌已整編為新北市○○區○○路0段000號6樓之25、26
14 ，下稱系爭房屋）、土地（下合稱系爭房地），約定借名登記於
15 上訴人名下。上訴人曾於83年7月15日簽立同意書（下稱系爭同
16 意書），願將系爭房地所有權移轉登記予伊（下稱系爭移轉登記
17 ）。嗣伊於94年間擬出賣系爭房地，上訴人亦出具授權書（下稱
18 系爭授權書）予伊，惟迨伊覓得買主，卻拒不配合辦理等情。爰
19 以起訴狀繕本送達為終止借名登記契約之意思表示，類推適用民
20 法第541條第2項規定，並於發回前原審追加依系爭同意書約定，
21 求為命上訴人為系爭移轉登記之判決。

22 上訴人則以：伊出資購買系爭房地，僅授權被上訴人出賣該房地
23 ，兩造就該房地並無借名登記契約存在。又伊受被上訴人脅迫而
24 簽立系爭同意書，其未依該同意書之條件，清償系爭房地之貸款
25 新臺幣（下同）150萬元，自不得據以請求移轉登記；縱得為之
26 ，其請求權亦罹於時效消滅等語，資為抗辯。並以反訴主張：伊
27 雖出借系爭房屋予被上訴人使用，惟已終止使用借貸契約，被上
28 訴人無權占有該房屋，侵害伊所有權，致伊受有不能使用、收益
29 之損害等情。爰依民法第470條第2項、第767條第1項、第184條
30 第1項、第179條等規定，求為命被上訴人遷交系爭房屋，及自反
31 訴狀繕本送達翌日即105年3月16日起至遷交該房屋之日止，按月
32 給付5,950元之判決（未繫屬本院者，以下不贅）。

01 被上訴人就反訴部分辯以：伊將系爭房地借名登記於上訴人名下
02 其已同意為系爭移轉登記，雖未履行，惟伊占有該房屋並非無
03 權占有。縱認伊係基於該房屋乃伊唯一棲身之處，使用借貸之目的
04 病，又無謀生能力，該房屋乃伊唯一棲身之處，使用借貸之目的
05 尚未完成，上訴人請求返還，有違誠信原則等語。
06 原審廢棄第一審所為被上訴人本訴、反訴均敗訴之判決，改判如
07 其本訴聲明及駁回上訴人之反訴，係以：系爭房地於74年6月間
08 以買賣原因登記為上訴人所有，現為被上訴人占用中，所有權狀
09 由上訴人保管。被上訴人主張其將實際所有系爭房地，借名登記
10 為上訴人所有一節，雖為上訴人所否認，惟依被上訴人所提存摺
11 及承諾書等件觀之，足證其斯時有資力購買該房地。參以上訴人
12 任由被上訴人自79年間設籍入住系爭房屋逾15年未異議，且於83
13 年間簽署系爭同意書，願為系爭移轉登記，復於94年間兩造感情
14 不睦談論分手時，簽署系爭授權書，概括授權被上訴人代理處分
15 該房地一切事務等情，堪信被上訴人前開主張為真。上訴人抗辯
16 其因受被上訴人逼迫，始簽署系爭同意書、授權書云云，未據舉
17 證，不足採信。而系爭同意書上所載被上訴人給付貸款40萬元、
18 110萬元，均與購買系爭房地價金無關，應屬被上訴人所稱兩造
19 分手之條件。上訴人僅繳納102年房屋稅、104年地價稅及104年6
20 月、9月、105年1月管理費，難認係因該房地所有人而為。另證
21 人李君倩（上訴人之女）所述系爭房地乃其與上訴人私下購入，
22 被上訴人不知情等語，核與證人陳正喜結稱兩造一起看屋及與其
23 談論買賣交易等情不符，即非可採。是兩造間就系爭房地有借名
24 登記關係存在，被上訴人以起訴狀繕本之送達為終止，依類推適
25 用民法第541條第2項規定，請求上訴人為系爭移轉登記，為有理
26 由。至系爭同意書為系爭房屋確屬被上訴人所有之證明文件，非
27 關請求權時效之起算，且上訴人已簽署系爭授權書，同意終止借
28 名登記關係，時效應重行起算，並無請求權罹於時效消滅。又被
29 上訴人既非無權占有系爭房屋，則上訴人反訴依民法第767條第1
30 項、第179條規定，請求被上訴人遷交系爭房屋，及給付相當於
31 租金之不當得利，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

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名義
02 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登
03 記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，
04 始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義人所有屬常態事實
05 ，為他人借名登記者屬變態事實，主張借名登記者，應就該借名
06 登記之利己事實，提出符合經驗法則、論理法則之事證以資證明
07 ，始可謂已盡舉證責任。查系爭房地於74年6月間以買賣原因登
08 記為上訴人所有，所有權狀由上訴人保管，為原審認定之事實。
09 而被上訴人主張其出資購買系爭房地，借名登記予上訴人一節，
10 為上訴人所否認，自應由被上訴人就此事實負舉證責任。依卷附
11 被上訴人郵政存簿儲金簿、3家銀行存摺之第1筆紀錄，各為74年
12 7月29日、79年6月29日、76年10月30日、84年4月27日，承諾書
13 係76年7月22日簽立（一審卷113至126頁），均在上訴人所稱74
14 年2月購屋以後（一審卷83頁，原審卷59頁），是否足以證明被
15 上訴人於斯時即有資力購買系爭房地？已非無疑。又被上訴人主
16 張購買系爭房地沒有貸款一節（原審卷58頁），核與兩造均是認
17 系爭同意書所載貸款40萬元，為當初購屋貸款之事實（原審重上
18 卷39頁正面），及建築改良物登記簿登載上訴人於74年6月27日
19 以系爭房地向保證責任台北縣板橋信用合作社貸款而設定最高限
20 額47萬元抵押權登記（原審卷83頁）不符，自待澄清。其次，卷
21 附系爭同意書記載「本人蔡美智願（將）坐落板橋民生路2段232
22 號6F25、26號過戶給胡學龍，條件如下：板信肆拾萬貸款及壹佰
23 壹拾萬元貸款均由胡學龍付給」（一審卷18頁），似見上訴人同
24 意將系爭房屋過戶予被上訴人，係附有被上訴人給付貸款40萬元
25 、110萬元之條件。倘係如此，兩造復是認其中40萬元為當初購
26 屋貸款，則上訴人屢否認被上訴人出資購買系爭房地，並抗辯購
27 屋貸款係由其清償等語，是否全無足取？另上訴人曾於94年間簽
28 署系爭授權書，概括授權被上訴人代理處分該房地等一切事務（
29 一審卷19頁），依其內容所示，至多僅可證明委任關係之授權行
30 為，何以可據為推認借名關係之依據？均待研求。又系爭同意書
31 所載110萬元，係上訴人於83年以前增加之貸款，與買賣價金無

01 關，既為兩造所是認（原審卷58、59頁）；稽諸系爭房地第二類
02 謄本、上訴人銀行存摺明細（一審卷13至17、54至59頁），上訴
03 人於92年11月19日另向國泰世華商業銀行股份有限公司貸款，並
04 設定本金最高限額270萬元抵押權予該銀行，且持續繳納貸款本
05 息，似見上訴人對系爭房地向有管理、處分權，被上訴人則無。
06 倘屬實在，則被上訴人未就系爭房地為其出資購買，而借用上訴
07 人名義登記之變態事實，善盡其舉證之行為責任前，能否僅以被
08 上訴人目前占用系爭房屋，及尚不足以證明待證事實之金融機構
09 存摺、承諾書、同意書、授權書等間接事實，即謂系爭房地實際
10 為被上訴人所有，借名登記予上訴人？非無再加調查審認之必要
11 。乃原審未遑詳查，亦對上訴人前開重要防禦方法，恕置不論，
12 即以上述理由，遽謂兩造間就系爭房地有借名登記關係存在，所
13 為不利上訴人之認定，自有判決不備理由及違反論理、經驗、證
14 據法則。末查兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在，既仍待
15 調查，則被上訴人是否無權占有系爭房屋，並應給付相當於租金
16 之不當得利，即應一併加以斟酌，原審駁回上訴人之反訴，自無
17 以維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由
18 。此外，被上訴人曾主張依系爭同意書為本件請求依據之一，則
19 倘兩造間無借名登記關係存在，該同意書之性質為何？被上訴人
20 就該請求主張之要件事實為何等項，即有釐清並進而調查審認之
21 必要。案經發回，宜併注意及之。
22 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
23 478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 4 月 7 日

25 最高法院民事第四庭

26 審判長法官沈方維

27 法官鍾任賜

28 法官陳毓秀

29 法官陳麗芬

30 法官張競文

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官
02 中 華 民 國 110 年 4 月 19 日