

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上更一字第43號

上訴人 邱玉琴
訴訟代理人 沈泰基律師
楊淳洧律師

被上訴人 一同工業有限公司

法定代理人 張塘崑
訴訟代理人 張智宏律師
複代理人 王庭鴻律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國104年7月23日臺灣苗栗地方法院102年度重訴字第93號第一審判決提起上訴，本院判決後，經最高法院第一次發回更審，本院於108年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：一同工業有限公司（下稱一同公司）於民國88年9月2日將所有如附表一、二所示不動產（下稱系爭房地），設定最高限額新臺幣（下同）3千5百萬元抵押權予訴外人臺灣土地銀行通霄分行（下稱土銀通霄分行）而借貸2,480萬元，迄至95年底合計尚積欠本金及1,000餘萬元利息（下稱系爭債務），因無力清償且信用不足，乃由一同公司負責人張塘崑之父張00（原為一同公司負責人）商洽曾任職一同公司之上訴人，將系爭房地所有權借名登記予上訴人，再由上訴人以系爭房地所有權人名義向其他銀行辦理貸款，以清償該債務，並約定仍由一同公司及訴外人張00（即張塘崑之兄）使用管理系爭房地。兩造就系爭房地雖簽訂價金各4,071萬元、7,080萬元之買賣契約，惟前者係避免張00之債權人質疑脫產而為，後者係利於上訴人向其他銀行貸款，均屬虛偽，上訴人其實並未以其自有資金支付買賣價金，一

同公司亦未取得買賣價金，更未約定一同公司於3年後買回系爭房地時，須多付上訴人300萬元。嗣一同公司於96年1月29日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，上訴人於同日即將系爭房地設定最高限額4,800萬元抵押權（下稱系爭抵押權）予臺中商業銀行（下稱臺中商銀），而借貸4,000萬元（下稱系爭貸款），並於同月30日將系爭貸款中之2,450萬元匯款至土銀通霄分行以清償系爭債務。上訴人匯予土銀通霄分行之款項、交付訴外人溫○○（即受託辦理系爭房地過戶之代書）支付上開買賣契約所生相關稅費之面額500萬元支票（下稱系爭500萬元支票），均非買賣價金，而係另行借貸予一同公司，均自系爭貸款（即上述所貸得之4,000萬元）中扣抵。系爭貸款扣除上訴人前開支出之餘款，與出租部分系爭房地收取之租金，均供上訴人用以繳納系爭貸款之利息，不足者先由上訴人代繳，嗣則仍歸由一同公司負擔。又上訴人無法支應系爭貸款利息，張○○乃交付系爭房地所有權狀，以辦理增貸500萬元。兩造之間並無買賣事實存在，一同公司業以起訴狀繕本之送達終止兩造間借名登記契約等情。爰依民法第767條第1項、第263條準用同法第259條第1款、第179條規定，擇一求為判決命：上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人（見本院卷第36頁、第134頁背面）。

二、上訴人則以：被上訴人於95年間因無力清償系爭債務，遭土銀通霄分行聲請法院拍賣系爭房地，伊乃於同年12月22日與被上訴人簽訂買賣契約，以總價4,071萬元購買系爭房地，並約定被上訴人3年內財務改善，再多付伊300萬元即可買回系爭房地。兩造另簽訂總價7,080萬元之買賣契約，以利伊向其他銀行貸得較高之金額，兩造間確實係買賣。伊已支付價金3,920萬元，被上訴人再免去1萬元，及因買回系爭房地須多付300萬元，而同意伊暫免付尾款150萬元。伊自登記為系爭房地所有權人即持有權狀，並出租部分系爭房地收取租金，繳納土地稅及支付系爭貸款利息約800萬元，伊均自行

01 管理、處分該房地，兩造間並無借名登記關係存在，被上訴
02 人將系爭房地所有權移轉登記予伊，乃為附買回期限之買賣
03 關係，被上訴人應就兩造間為借名登記關係存在之事實，證
04 明至使法院就其存在達到確信之程度，始得謂已盡舉證之責
05 。縱使認定兩造間為借名關係，惟依最高法院發回意旨，本
06 件兩造間之法律關係，除有借名之關係外，尚重在處理借新
07 還舊及清償新貸款之事務，故應有混合有消費借貸關係及承
08 攬關係，是於兩造間依消費借貸關係及承攬報酬清算前，被
09 上訴人自不得終止借名關係等語，資為抗辯。

10 三、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判命上訴人應
11 將如附表一所示之土地及如附表二所示之建物所有權移轉登
12 記予被上訴人。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)
13 原判決廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁
14 回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執之事項

16 (一)土地及建物授權委託書、房屋租賃契約書形式上真正（見原
17 審卷一第113頁、第115至116頁）。系爭房地之買賣契約（
18 見原審卷一第351至354頁、第372至376頁）、民事答辯狀二
19 所附之證物1至6之貸款資料交易明細、匯款申請書、傳票形
20 式上真正（見原審卷一第202至236頁、第238至240頁）。

21 (二)系爭土地之所有權狀現由上訴人持有。

22 (三)上訴人於67年至72年5月間、73年7月間至79年2月間任職於
23 被上訴人公司。

24 (四)被上訴人於88年9月22日向土銀通霄分行借款2,480萬元，並
25 將系爭房地設定3,500萬元最高限額抵押權予土銀通霄分行
26 ，至95年年底已積欠1,000餘萬元之利息未繳納，土銀通霄
27 分行於95年間聲請拍賣系爭房地。

28 (五)兩造簽立兩份不動產買賣契約，其一價金約定為4,071萬元
29 之買賣契約（見原審卷一第351至353頁）之簽約日期為95年
30 12月22日，另一份價金約定為7,080萬元之買賣契約，未載
31 明簽約日期。上訴人於95年12月22日開立票號0000000號、

之系爭500萬元支票1紙（見原審卷一第237頁）予被上訴人。

(六)溫○○代書使用系爭500萬元支票兌現之500萬元，繳納土地增值稅、房屋稅、代書費及規費、火災保險，餘849,446元，溫○○於96年1月12日將餘款之其中80萬元匯予上訴人指定之訴外人邱○○（見原審卷一第249頁、卷二第224頁），其餘現金49,446元交予上訴人。

(七)張○○、張○○與土銀通霄分行於96年1月3日達成清償貸款協議（見原審卷一第279頁）。

(八)上訴人於96年1月10日自其使用之土銀大甲分行帳號0000000000000000號帳戶匯款590萬元至土銀通霄分行（見原審卷一第236頁、卷二第212頁）、於96年1月10日匯款410萬元至土銀通霄分行（見原審卷二第219頁），以清償被上訴人積欠土銀通霄分行之系爭債務。

(九)被上訴人於96年1月10日將系爭房地設定1,500萬元抵押權予上訴人，該抵押權於96年1月30日因清償而塗銷。被上訴人於96年1月29日將系爭房地所有權移轉予上訴人，登記原因為買賣（見原審卷一第17至112頁）。

(十)上訴人於96年1月29日將系爭房地設定4,800萬元最高限額抵押權予臺中商銀，共計借款4,000萬元（見原審卷一第182至190頁、第370頁）。臺中商銀於96年1月30日撥貸4,000萬元至上訴人所使用之同行帳號0000000000000000號帳戶，上訴人於同日自同帳戶匯款450萬元、2,000萬元至土銀通霄分行，以清償被上訴人積欠土銀通霄分行之系爭債務（見原審卷二第214至217頁、卷一第240頁）。

(十一)被上訴人積欠土銀通霄分行之系爭債務借款，業於96年1月30日清償銷戶，已領出抵押權塗銷同意書。土銀通霄分行並撤回拍賣系爭房地之強制執行（見原審卷一第192頁）。

(十二)上訴人向臺中商銀所借4,000萬元，96年至102年間之利息均由上訴人繳納（見原審卷一第202至235頁）。

(十三)上訴人於96年3月16日自其臺中商銀0000000000000000號帳戶帳

戶匯款50萬元予蔡○○（見原審卷一第239頁、卷二第218頁）。

(四)億光公司承租○○縣○○鎮○○里○○鄰○○路○○○○號建物及（重測前○○○鎮○○段000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00地號土地（即部分之系爭房地）自96年7月27日起至97年8月19日止之租金共計2,539,120元，均匯入上訴人之帳戶（見原審卷一第113頁、卷二第85頁、第86頁）。

(五)系爭房地自98年至102年間之房屋稅由張○○繳納；97年火險、96年地價稅由上訴人繳納（見原審卷一第252至275頁、第277頁、第278頁、第285至327頁）。

(六)上訴人於99年間委託張○○處理系爭土地之重測（見原審卷一第328至330頁）。

五、本院得心證之理由：

(一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。次按民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」；而所謂舉證責任者，乃特定法律效果之發生或不發生所必要之事實存在與否不明之場合，當事人之一造因此事實不明，將受不利益之判斷，乃必須就該事實提出有關證據，使法院信其主張為真實；另當事人所提出供法院認定事實之證據，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內。另證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括

01 在內。準此，被上訴人主張系爭房地係借名登記予上訴人，
02 伊為系爭房地所有權人乙情，既為上訴人所否認，被上訴人
03 自應就兩造間在系爭房地存在借名登記契約之事實負舉證責
04 任。

05 (二)被上訴人主張伊無力支付系爭債務，且因信用不足，致無法
06 再以系爭房地向銀行增貸還款，乃商洽將系爭房地所有權借
07 名登記予上訴人，再由上訴人以系爭房地所有權人之名義向
08 其他銀行辦理貸款，以清償系爭債務，經上訴人允諾，於96
09 年1月29日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，被上訴人
10 主張兩造間既成立系爭房地之借名登記關係，應類推適用委
11 任之規定，爰依民法第549條第1項以起訴狀繕本之送達終止
12 兩造間之借名登記契約，請求上訴人將系爭房地所有權移轉
13 登記予被上訴人等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，則
14 本件爭點厥為：被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴
15 人，兩造間是否為借名登記關係，抑或含有其他無名契約或
16 混合契約之關係？被上訴人請求上訴人將系爭房地所有權移
17 轉登記予被上訴人，有無理由？

18 (三)被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，是否為借名
19 登記關係？

20 1.按借名登記應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法
21 委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之
22 一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義
23 登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
24 名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立；主張借
25 名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任。本件被上
26 訴人主張伊係將系爭房地借名登記於上訴人名下等情，為上
27 訴人所否認，並抗辯：兩造成立系爭房地之買賣及3年後買
28 回之關係云云，則自應由被上訴人就其與上訴人間存有系爭
29 房地借名登記關係之有利於己事實，負舉證責任。被上訴人
30 為此則稱：當初為處理債務，及向銀行增貸清償債務而移轉
31 系爭房地所有權，自應就系爭房地移轉後管理情形（是否再

出賣或積極運用)及上訴人有無以其自有資金支付買賣價金暨一切稅金、利息等開銷定之。

- 2.被上訴人舉證人許00、張00、張00等曾參與本件過程之人為證，以證明伊與上訴人間成立系爭房地之借名登記關係等情。經查：證人許00於原審到庭結證稱：溫00約於99年、100年間主動介紹伊買地，表示上訴人之老闆有土地要賣，上訴人與伊和溫00一起去看地，上訴人表示其替老闆繳土地之利息，要快點處理掉土地，溫00說當初因張00選舉時花很多錢，積欠債務，被上訴人向上訴人借名登記，上訴人在場也說土地是借名的等語（見原審卷一第393至398頁）。又證人即代書溫00於原審亦結證稱：許00要買工業用地，伊有跟許00談到系爭房地，並叫許00去找老董聊等語（見原審卷一第341頁），綜上2證人之證言，足見許00確曾與溫00洽詢購買系爭土地事宜。而證人許00與張00、上訴人僅初識，卷內並無資料顯示許00與兩造間存有任何情誼、仇隙或利害關係，證人許00基於單純之購地行程就其所見所聞於審理時具結作證，自無甘負偽證罪之風險，應無動機故為設詞偏頗被上訴人或上訴人之理，參以證人許00於原審上開所為之結證內容，就被上訴人與上訴人間之相互關係及被上訴人當時之經濟處境均有所描述（如：上訴人表示其替老闆繳土地之利息，要快點處理掉土地，溫00說當初因張00選舉時花很多錢，積欠債務，被上訴人向上訴人借名登記，上訴人在場也說土地是借名的），並非僅為單純事實有無之作證，本院認證人許00上開所證內容應具客觀、中立性，堪予採信。且證人許00所證述兩造間借名登記之原因，亦核與證人張00於原審所證稱：伊因搞政治而欠錢，兒子因呆帳無法借錢，遂把系爭房地借名登記在上訴人名下等語（見原審卷一第418至421頁）；及證人張00於原審所證稱：因為父親張00積欠訴外人興亞水泥「王先生」債務，故名下有土地遭興亞公司拍賣，上訴人答應幫忙，故將系爭房地借名登記在上訴人名下等語（見原

審卷一第425頁)約相符合，堪信被上訴人基於債信問題，為向銀行增貸借錢，而將其所有之系爭房地借名登記予上訴人，再以上訴人名義向銀行借貸，是兩造間確存有系爭房地之借名登記關係無誤。上訴人雖抗辯上開證人與被上訴人法定代理人有親誼之利害關係，所為證詞難免偏袒而不可採憑云云，惟證人為不可代替之證據方法，如果確係在場親自見聞待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人間有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信。上開證人張00、張00雖均係被上訴人公司法定代理人張塘崑之親屬，然證人張00、張00既係與被上訴人公司及該公司之法定代理人張塘崑有經濟上及身分上密不可分之關係，衡情就被上訴人與上訴人間系爭房地借名登記之源由及過程當知之甚詳，甚且需經渠2人之同意方有可能達成協議，此實與一般常情及經驗法則無違，反觀兩造間所為約定既係借名登記之關係，則在面對金融機關之徵信及對保嚴密手續及照會過程中，兩造當然不可能會就雙方之借名登記關係，隨意對外昭告，從而證人張00、張00既因與被上訴人公司及該公司之法定代理人張塘崑有經濟上及身分上密不可分之關係，而知悉上開兩造間借名登記之事實，復衡以上訴人亦無其他積極證據足以證明證人張00、張00所證述之內容係屬虛偽，綜此本院認證人張00、張00所為證述之內容即非不可採信。

- 3.又證人溫00於原審雖結證稱：兩造委託伊辦理系爭房地所有權移轉登記事宜，未談到系爭房地為借名登記關係；伊未向許00說系爭房地借名登記在上訴人名下等語（見原審卷一第339頁、第341頁、第345頁）。然證人溫00否認其向許00表示系爭房地係借名登記於上訴人名下，與證人許00前揭2.之證述內容顯不一致；又原審詢問許00與其洽談之經過，證人溫00原證稱：我有叫許00自己去找老董聊等語，隨即改證稱：許00也不是我叫他去找老董，是他自己去找老董聊天云云（見原審卷一第341頁），然觀之證人

溫00上開前後反覆之證詞內容可知，許00確實有去找老董聊一事，且此事為溫00所知悉乙情，應係客觀上存在之事實，故證人溫00事後就其所為證言雖有所修正，然本院認證人溫00事後所為證詞之修正翻異，當無足採。再衡以證人溫00自陳其收受上訴人給付之代書費用，受託辦理系爭房地所有權移轉登記事宜，倘兩造實際上成立系爭房地之借名登記關係，卻以買賣為原因辦理所有權移轉登記，恐致其陷刑法使公務員登載不實罪名之追訴風險。是證人溫00所證之內容，因涉及自身之利害仍恐有失真實，相較於不具任何利害關係之證人許00，證人溫00之證述，不足憑採。況證人溫00於本院亦證稱：兩造間有無約定借名登記事宜，如果不講的，伊不會知道云云（見本院前審卷第58頁正、反面），然依上揭兩造不爭執事項第(五)所載：即兩造簽立兩份不動產買賣契約，其一價金約定為4,071萬元之買賣契約（見原審卷一第351至353頁）之簽約日期為95年12月22日，另一份價金約定為7,080萬元之買賣契約，未載明簽約日期。上訴人於95年12月22日開立票號00000000號、之系爭500萬元支票1紙（見原審卷一第237頁）予被上訴人；及第(六)所載：溫00代書使用系爭500萬元支票兌現之500萬元，繳納土地增值稅、房屋稅、代書費及規費、火災保險，餘849,446元，溫00於96年1月12日將餘款之其中80萬元匯予上訴人指定之訴外人邱00（見原審卷一第249頁、卷二第224頁），其餘現金49,446元交予上訴人等情節。證人溫00既為專業之代書又代辦本件，當明知不動產交易買賣雖有部分當事人會分別訂立公契（辦理完畢後其上會貼有印花）、私契（查私契實係由不動產買賣雙方執存，不會持用以申辦過戶及向金融機構作為申辦貸款證明之用），然依被上訴人與上訴人所簽立之兩份不動產買賣契約（證人溫00明確知悉此兩份不動產買賣契約之存在），其一價金約定為4,071萬元，另一價金則約定為7,080萬元，兩者之金額相差約近1.73倍，此明顯與常規不符甚多【即公契與私契間之差距常情也不

會如此之大，一般係因買賣雙方在計算各種稅款（通常會以土地增值稅之稅率高低為考量）及計算仲介費抽佣金額後，所為之金額調整。若所簽立之兩份不動產買賣契約之價金相差過大，此僅有在向金融機構所為之「借新還舊」超貸案件中，方會以此手法為之】，顯見證人溫00上開翻異所為之證述，核與經驗法則、論理法則、不動產交易買賣及銀行貸款流程之常情不符，所為翻異之證言自無足採信。綜上，證人溫00之證述實不足以認定兩造間確有成立系爭房地之買賣關係。

4.另上訴人固抗辯：兩造簽訂2份買賣契約，實際上約定之價金為4,071萬元，價金7,081萬元之買賣契約係方便向臺中商銀貸款，前述不爭執事項(六)、(八)、(十)、(十二)所示之票款及匯款，均為上訴人支付之價金云云。惟查：

(1)上訴人於96年1月29日登記取得系爭房地所有權，並於同日將系爭房地設定4,800萬元最高限額抵押權予臺中商銀，向臺中商銀借款4,000萬元；上訴人貸得之資金均於96年1月30日匯入至上訴人所使用之同行帳號00000000000000號帳戶，上訴人於同日自同帳戶匯款450萬元、2,000萬元至土銀通霄分行，以清償被上訴人積欠土銀通霄分行之系爭債務；嗣於96年3月16日自同帳戶匯款50萬元予蔡00等節，如前述不爭執事項(十)、(十二)所示，可見上訴人所辯前述過半數之價金2,500萬元（450萬+2,000萬+50萬元=2,500萬）之資金來源，均係上訴人以系爭房地向臺中商銀申辦系爭抵押貸款之資金所來，而非上訴人個人所有之資金。復查，上訴人於95年12月22日開立系爭500萬元支票1紙予被上訴人，由溫00使用兌現之票款4,150,554元（500萬-849,446=4,150,554）繳納系爭房地移轉之相關稅捐及費用，其並於96年1月10日匯款590萬元、410萬元至土銀通霄分行，以清償被上訴人積欠該行之系爭債務等情，如前述不爭執事項(六)、(八)所示，上開票款兌現及匯款之時點雖在上訴人向臺中商銀申辦系爭貸款之前，表面上似係上訴人以其自有資金4,150,554元（4,15

0,554 + 590萬 + 410萬 = 14,150,554) 支付相關稅捐費用、代償被上訴人積欠之系爭債務。惟被上訴人在上訴人向臺中商銀申貸系爭貸款前之96年1月10日，即已先將系爭房地設定1,500萬元抵押權予上訴人，臺中商銀於96年1月30日撥貸4,000萬元予上訴人後，業已將上開所借貸本金及利息扣還，餘款則留在上訴人處用以作為支付4,000萬元抵押貸款之利息，前述抵押權隨即於同日塗銷等節，如前述不爭執事項(九)、(十)所示，堪認被上訴人設定1,500萬元抵押權予上訴人，係擔保上訴人先行清償及代墊之14,150,554元款項，該款項性質上應屬借款，迨上訴人順利取得臺中商銀撥貸之系爭抵押貸款4,000萬元，前述1,500萬元抵押權隨即塗銷，顯見上述票款及匯款均全部取自於系爭房地之系爭貸款無誤，上訴人實際上並未以其自有資金支付價金予被上訴人。故兩造並未就系爭房地約定買賣價金，且上訴人實際上並未以其自有資金支付系爭房地之買賣價金，而被上訴人亦未實際取得系爭房地之買賣價金。況有關前述不爭執事項(六)、(八)上訴人所代墊之1,420萬元，上訴人事後均有以年息百分之5.5計算利息，其計算日期自96年1月7日起至96年1月30日止，此亦有上訴人手寫清單可稽（見原審卷一第250頁），倘上開資金為買賣價金，上訴人何須再計算利息？

- (2) 再上訴人既抗辯兩造約定之價金為4,071萬元，惟其所辯支付予被上訴人如前述不爭執事項(六)、(八)、(十)、(三)之價金共僅39,150,554元（計算式：4,150,554 + 590萬 + 410萬 + 450萬 + 2,000萬 + 50萬 = 39,150,554），與約定之價金4,071萬元相差1,559,446元（計算式：4,071萬 - 39,150,554 = 1,559,446），顯然不合，上訴人辯稱兩造約定之價金為4,071萬元云云，已難憑採。雖上訴人又另抗辯：造成上述差價之原因，係因兩造約定3年內由財務改善之被上訴人買回系爭房地，被上訴人再額外支付上訴人300萬元，故上訴人暫先不支付被上訴人300萬二分之一之150萬元價金云云，並提出系爭明細為證（見原審卷一第117頁、第118頁）。惟查，兩造簽

訂之前述不爭執事項(五)之不動產買賣契約二份，並未約定被
上訴人於3年後額外支付300萬元向上訴人買回系爭房地。且
上訴人更多次自陳買回系爭房地繫於被上訴人財務是否改善
此一不確定之事實，則被上訴人豈會容許上訴人在其財務狀
況不佳時先短付150萬元價金，留待3年後再與300萬元買回
代價一起扣抵？此顯有違常情。再查，系爭明細未經被上訴
人簽名確認乙節，有系爭明細存卷可查（見原審卷一第117
頁、第118頁），是否真實已有可疑。何況系爭明細未記載
任何「3年內買回」之關鍵字或約明相關權利義務，所記載
「應付費用-300萬元」之真意不明，亦不能證明被上訴人應
再額外支付上訴人300萬元以買回系爭房地。是上訴人空言
抗辯：兩造間就系爭房地成立3年內買回之關係，且上訴人
同意暫免付150萬元價金、兩造同意免除尾款59,446元云云
，均不足取。另再細觀上訴人所指系爭明細（即原審卷一第
117頁、第118頁）內容，其內載有「億光匯入租金、押金」
、（匯款：享」「享：選舉」「96年綜合所得稅」「97年綜
合所得稅」及「增貸額500萬費用」等文字，此等款項及金
額文字內容之記載，實與上訴人所抗辯之「係因兩造約定3
年內由財務改善之被上訴人買回系爭房地，被上訴人再額外
支付上訴人300萬元」乙節，兩者間顯係完全無關甚明。再
者，兩造間就系爭房地若確係僅如上訴人所主張之單純買賣
關係；抑或係有「3年內買回」之約定，則正常之買賣本係
銀貨兩訖，依契約之約定內容履行權義，又何需有上開原審
卷一第117頁、第118頁之系爭明細記載存在之必要。再者，
上訴人於歷審一再強調兩造間就系爭房地係有「3年內買回
」之約定，即兩造約定3年內由財務改善之被上訴人買回系
爭房地，被上訴人再額外支付上訴人300萬元？惟查不動產
交易實務中，若上訴人果依約定於3年內由財務改善之被上
訴人買回系爭房地，則屆時系爭房地之土地增值稅（參見前
述不爭執事項(六)）依法即需由上訴人（即出賣人）負擔，而
此部分（實則包括其他契稅、房屋稅、代書費及規費等）之

01 金額非屬小額，然兩造間就此部分均未置一詞或為任何約定
02 顯與經驗法則有違，綜上益徵上訴人此部分所為抗辯，同
03 無足採信。

- 04 (3) 上訴人另辯稱兩造簽立買賣契約並移轉登記予上訴人後，上
05 訴人①於96年7月30日匯款20萬元予張○○，作為上訴人出
06 租系爭廠房予億光公司後之整理廠房之費用、②96年11月8
07 日上訴人再匯款10萬元予張○○，作為上訴人提供億光公司
08 停車場之整地費用、③97年5月26日上訴人再匯款10萬元予
09 被上訴人用以繳交房屋稅捐之用，④99年10月27日上訴人再
10 以系爭房地設定抵押向臺中商銀借款500萬元，倘若上訴人
11 僅是借名登記之人頭，怎可能會有上揭不斷支出費用之行為
12 云云，惟觀諸上訴人提出之系爭明細表(一)最下方表格載明
13 「96年7/30匯款：享：-200,030」、「96年11/8享：選舉：
14 -100,030」、「97年5/26董：房屋稅：-100,030」等內容（
15 見原審卷一第117頁），及系爭明細表(二)第二欄位最下一
16 行亦記載「增貸額500萬元費用：-6000元」等內容（見原審
17 卷一第118頁），其中「96年11/8享：選舉」之文字，根本
18 與上訴人上開所辯再匯款10萬元予張○○，作為上訴人提供
19 億光公司停車場之整地費用之文字及意思，相差甚遠，反係
20 與97年（即2008年）之選舉時間較相貼近（參見本院前審卷
21 第163頁背面被上訴人訴訟代理人之陳述），且上開3筆款項
22 金額甚連匯款之30元手續費亦均予計入，足徵上開上訴人所
23 匯款項，核應均係屬被上訴人日後應負擔之款項，上訴人方
24 會有如此連匯款30元之手續費亦須併計之情形。又苟系爭房
25 地確係由被上訴人出售予上訴人，為何上開款項及該增貸50
26 0萬元之費用6,000元，均列為被上訴人日後所應負擔之款項
27 ？又兩造系爭房地之買賣關係本即於銀貨兩訖後即為完成，
28 又何來之「增貸額」，「增貸額」通常係用以與「原貸款額
29 」為區別之用，若上訴人上開一貫之抗辯可信，則就上訴人
30 本身之角度而言，實無所謂之「增貸額」可言，且「增貸額
31 」及其手續費用多少？上訴人自己知悉即可，又何需載明「

增貸額500萬費用-6,000」，凡此顯均違反常理。

(4)再依土銀通霄分行104年11月11日通霄放字第1045002845號函覆本院，該行辦理不動產擔保放款調查報告及授信審核書(甲)所示，其就系爭房地之查估價值為3,533萬6,000元(見本院前審卷第150頁至154頁)，惟該行查估之日期為84年7月間，與本案借名登記之期日96年1月初，二者相距已有11年之久，故上揭土銀通霄分行84年7月間所查估之價格，自無法呈現本案借名登記時系爭房地之真實價值；而參諸上訴人向臺中商銀申請如前述不爭執事項(十)之系爭抵押貸款4,000萬元，系爭房地送鑑價之總鑑估值為85,131,986元乙節，有該行104年2月2日中大甲字第1040000017號函所附96年1月9日不動產抵押物鑑估報告及總評附卷可查(見原審卷二第157至159頁)。由上所述，可知於96年1月當時系爭房地之價值遠高於上訴人所抗辯兩造約定之價金4,071萬元甚多。且上訴人抗辯兩造另簽訂價金7,080萬元之買賣契約係為向銀行爭取高額放款，足徵兩造均明知於96年1月間系爭房地之市場行情遠高於4,071萬元，衡情被上訴人於96年1月間既已因經濟及債信評價不佳，而需多方籌措資金以維公司經營及運作，自不可能以遠低於市場行情近一半之價格出售系爭房地予上訴人。綜上，更足證明上訴人辯稱被上訴人以4,071萬元出售系爭房地予上訴人云云，並非真實，當無足採。

5.上訴人雖又抗辯：伊登記取得系爭房地所有權後，所有權狀一直由伊保管，且伊一直繳納臺中商銀系爭抵押貸款之利息迄今；又伊授權張○○與億光公司簽訂租約，租金均匯入伊之帳戶；火險、地價稅亦均由伊繳納，且僅部分土地出租，其餘土地均由伊管理，可徵伊為系爭房地之買受人云云。惟按借名登記契約本質上為委任契約，可能視契約之有償、無償、兩造實際需求及負擔能力等作不同約定，前述之系爭貸款利息繳納、租金之收取、稅捐之負擔、系爭房地之管理與使用等，非必由借名人或出名人一方負擔及行使，而須視雙方之約定而定。倘上訴人為系爭房地之買受人，上訴人本

01 非為公司之經營者，或對系爭房地原即存有任何收益存在，
02 上訴人於購入系爭房地後，何以未積極經營規劃或處分系爭
03 房地獲利，以避免每月負擔約10萬元之高額利息？又何以自
04 98年至102年間系爭房地之房屋稅仍由張○○繳納（參見上
05 開不爭執事項(五)所示）？更何況上訴人亦自承其未使用系爭
06 建物及土地（見原審卷二第257至258頁），綜觀上述各情，
07 再衡以上訴人若確為系爭房地之買受人，又何以未就系爭貸
08 款（指4,000萬元）為清償（參見原審卷二第256頁），益見
09 上訴人僅係系爭房地之出名人，而非買受人。另衡諸持有土
10 地所有權狀原本之原因不一而足，上訴人可能基於保管、受
11 委任，或為嗣後另向銀行增貸款項等原因。此外，所有權狀
12 之持有或可代表一定之關係存在，但尚不得僅單純執此理由
13 ，即遽謂因上訴人持有系爭土地之所有權狀，即認定上訴人
14 為系爭房地之買受人。

15 6. 綜上，上訴人即未以自有資金支付價金，且系爭房地移轉後
16 並未積極運用，及一切稅金、利息等開銷均來自系爭房地貸
17 款之支應，均已如前述，再參酌前述證人證述諸情，足認被
18 上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，應為借名登記
19 關係無誤。

20 (四) 混合契約的當事人一方，是否得就借名登記部分為一部終止
21 ？

22 1. 按當事人之一方借用他方名義辦理不動產所有權登記，並委
23 託他方辦理新貸款、償還舊貸款及陸續償還新貸款等事務，
24 性質上屬於借名登記及委任之混合契約，如未違反法律之強
25 制或禁止規定，或有背於公序良俗者，該契約自屬有效，且
26 依民法第528條及第529條規定，應適用民法委任之規定。查
27 被上訴人主張其因財務發生困難無力清償、且信用不足，無
28 法增貸，遂與上訴人商議將系爭房地所有權借名登記予上訴
29 人，再由上訴人以系爭房地所有權人名義向其他銀行辦理貸
30 款，以清償該債務，並約定仍由伊使用管理系爭房地等情。
31 本院參酌被上訴人於96年1月29日將系爭房地所有權移轉登

01 記予上訴人之前後，上訴人以系爭房地為擔保，而依兩造上
02 開所示不爭執事項(四)至(五)所示，有關係爭房地上之抵押權設
03 定、清償塗銷紀錄及土銀通霄分行撤回拍賣系爭房地之強制
04 執行各節，自堪信被上訴人之主張為真實，再依上開兩造間
05 所不爭執之事項辦理配合過程，及上述上訴人實未以自有資
06 金支付價金，且系爭房地移轉後並未積極運用，及一切稅金
07 、利息等開銷均來自系爭房地貸款之支應等情，再對照原審
08 卷一第117頁、第118頁該2紙明細之內容，自應認兩造間之
09 法律關係，應非僅係一般之借名登記關係而已，尚包括處理
10 借新還舊及清償新貸款等事務，應可認定。

11 2.被上訴人以102年8月22日民事起訴狀向上訴人為終止系爭房
12 地借名登記契約之意思表示（見原審卷一第8頁），足見被
13 上訴人僅在終止兩造間就系爭房地之借名登記契約而已，對
14 於被上訴人併委任上訴人上開處理借新還舊及清償新貸款之
15 委任契約部分，並未一併終止，從而以上訴人名義借貸之新
16 貸款債務，其應給付之本息部分，應認係上訴人依委任關係
17 而負擔之必要債務，上訴人自得依民法第546條第2項規定請
18 求被上訴人代其清償，未至清償期者，亦得請求被上訴人提
19 出相當之擔保，再佐以兩造就返還系爭房地之期限有另為約
20 定（詳如後述(五)），是認兩造間之法律關係尚非單純借名
21 登記契約關係，尚包括處理借新還舊及清償新貸款等事務，
22 倘認被上訴人得僅就該借名登記部分為一部終止，而未將委
23 由上訴人處理借新還舊及清償新貸款之委任契約一併終止，
24 則後續將造成上訴人負擔以其名義所為新貸款債務之不利
25 益，殊難謂合兩造之真意，是以本件借名契約與處理借新還舊
26 及清償新貸款等事務，性質上無法切割，應認被上訴人之單
27 獨終止借名契約不符兩造真意，難謂已生終止借名契約之效
28 力。被上訴人自不得本於終止借名後回復原狀之法律關係為
29 本件請求。又上訴人本於兩造間之借名契約，仍為系爭房地
30 之登記名義人，即有法律上原因，從而被上訴人依民法第17
31 9條規定，請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴

01 人，亦屬無據。兩造間之混合契約既尚未經被上訴人為有效
02 終止，上訴人登記為系爭房地所有權人即無侵害被上訴人所
03 有權，被上訴人依民法第767條第1項為本件請求，亦無理由
04 。

05 (五)縱被上訴人得就借名契約為一部終止，是否得請求上訴人返
06 還系爭房地？

07 按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條
08 第1項定有明文。又委任契約關係終止後，當事人之一方得
09 基於終止契約後之返還請求權，請求他方返還因借名登記或
10 處理委任事務所移轉之權利或交付之標的物，惟當事人就該
11 返還義務另有約定不確定之履行期限者，仍應俟該期限屆至
12 時，始得請求返還。查被上訴人自原審起訴之初始及於歷審
13 中均已多次自承兩造曾約定俟被上訴人或張塘崑及其家屬得
14 自行向銀行辦理借貸時，上訴人即應無條件返還系爭房地所
15 有權等語（參見原審卷一第5頁、第244頁、原審卷二第28頁
16 、本院前審卷第234頁、本院卷第36頁），嗣後被上訴人雖
17 否認有此約定，然係於本件經最高法院發回後始變更主張，
18 且與其先前多次自承明顯不符，被上訴人嗣後翻異先前之主
19 張，應無可採。況依上開所述，兩造間委任關係，尚包括處
20 理借新還舊及清償新貸款等事務而無從切割，則兩造之上開
21 約定係指被上訴人委由上訴人向銀行處理借新還舊及清償新
22 貸款等事務，對於以系爭房地為擔保而以上訴人名義向銀行
23 貸款所負債務，於被上訴人將來財力信用穩定足以自己向銀
24 行貸款時，被上訴人將以債務承擔之方式負擔銀行貸款債務
25 ，其時上訴人即應將系爭房地返還予被上訴人，應可認定。
26 則兩造就終止契約後之返還請求權，既已有「兩造約定俟被
27 上訴人或張塘崑及其家屬得自行向銀行辦理借貸時，上訴人
28 即應無條件返還系爭房地所有權。」之履行期限約定，於該
29 期限屆至前，被上訴人自不能請求上訴人返還系爭房地所有
30 權，被上訴人對此承擔債務之期限業已屆至乙節，尚未能證
31 明，故而，縱認被上訴人得一部終止借名契約，尚不能請求

上訴人返還系爭房地所有權，並將所有權移轉登記予被上訴人，至為明確。

(六)按第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之。此民法第263條定有明文，故終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同。此觀上揭第263條，就終止契約之效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定自明。被上訴人於本件主張終止借名登記契約，得依民法第263條準用第259條第1款回復原狀之規定，依上開說明，被上訴人此部分主張即有未洽。

六、綜上所述，系爭房地係被上訴人借名登記予上訴人，已如上述，被上訴人雖主張業已終止系爭房地借名登記契約，惟兩造間之法律關係尚非僅單純之借名登記契約關係，尚包括其他受託事務之處理，如借新還舊及清償新貸款等事務，被上訴人自無法僅就該借名登記部分為一部終止；且兩造間既已另有「兩造約定俟被上訴人或張塘崑及其家屬得自行向銀行辦理借貸時，上訴人即應無條件返還系爭房地所有權」之履行期限約定，則於該期限屆至前，被上訴人自不能請求上訴人返還系爭房地所有權。從而，被上訴人依民法第767條第1項、第263條準用同法第259條第1款及依類推適用民法第541條第1項之規定終止借名登記契約，並依民法第179條之規定，擇一請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，核均屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 24 日

民事第八庭 審判長 法官 蔡秉宸
法官 黃渙文
法官 許旭聖

正本係照原本作成。

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，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳麗玉

中華民國 108 年 7 月 24 日

附表一：

編 號	土 地 坐 落				地 目	面 積	權利範圍	重測前地號 (瓦礫段)				
	縣	市	鄉鎮市區	段		地 號			平方公尺			
1	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	142.65	全部	105-8
2	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	建	252.81	全部	105-17
3	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	1,593.68	全部	105-6
4	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	建	300.13	全部	105-16
5	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	建	284.87	全部	105-15
6	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	150.57	全部	105-12
7	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	176.69	全部	105-18
8	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	建	372.20	全部	105-4
9	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	30.26	全部	105-14
10	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	建	61.83	全部	106-40
11	0 0	縣	○ ○	鎮	○ ○ ○	段		0000	雜	958.23	全部	106-17

(續上頁)

12	00縣○○鎮○○段		0000	建	110.50	全部	106-39
13	00縣○○鎮○○段		0000	建	377.21	全部	106-33
14	00縣○○鎮○○段		0000	建	234.17	全部	106-32
15	00縣○○鎮○○段		0000	建	233.10	全部	106-31
16	00縣○○鎮○○段		0000	建	234.54	全部	106-30
17	00縣○○鎮○○段		0000	建	235.88	全部	106-10
18	00縣○○鎮○○段		0000	建	171.94	全部	106-12

附表二：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	重測前建號(瓦礫段)
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	486	00縣○○鎮○○段 0000、0000、0000、 0000、0000、0000地號	00縣00鎮00里 00鄰0000號	鋼骨水泥造加強磚造	第一層：1,064.65 騎樓：93.13 合計：1,157.78		全部	76
2	503	00縣○○鎮○○段 0000地號	00縣00鎮00里 00鄰0000之0號	鋼筋混凝土造	第一層：59.29 第二層：80.74 第三層：80.74 騎樓：16.87 合計：237.64		全部	143
3	504	00縣○○鎮○○段 0000地號	00縣00鎮00里 00鄰0000之0號	鋼筋混凝土造	第一層：59.29 第二層：80.74 第三層：80.74 騎樓：16.87 合計：237.64		全部	145
4	505	00縣○○鎮○○段 0000地號	00縣00鎮00里 00鄰0000之0號	鋼筋混凝土造	第一層：59.29 第二層：80.74 第三層：80.74 騎樓：16.87 合計：237.64		全部	144
5	506	00縣○○鎮○○段 0000地號	00縣00鎮00里 00鄰00路00之00號	鋼筋混凝土造	第一層：120.02 第二層：120.02 第三層：120.02 合計：360.06		全部	170
6	507	00縣○○鎮○○段 0000、0000地號	00縣00鎮00里 00鄰00路00之0號	鋼筋混凝土造	第一層：120.02 第二層：120.02 第三層：120.02 合計：360.06		全部	169