

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第84號

上訴人 潘美雪

吳慧玲

上二人共同

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 王將叡律師

被上訴人 衛吾康工業有限公司

兼法定代理

人 葉俊源

上二人共同

訴訟代理人 李冠穎律師

陳世煌律師

被上訴人 新麗土地開發有限公司

兼法定代理

人 曾文樂

上二人共同

訴訟代理人 黃文進律師

上列當事人間請求返還土地等事件，兩造對於中華民國108年1月25日臺灣彰化地方法院106年度重訴字第152號第一審判決提起上訴，本院於108年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被上訴人衛吾康工業有限公司(下稱衛吾康公司)及葉俊源，原本就原審判決其敗訴部分，即確認原判決附圖所示編號A、B、B1、C部分之一樓磚造鐵皮建物為上訴人潘美雪所有之部分，亦提起上訴，惟嗣於民國108年10月16日已撤回上訴(本院卷第125頁)，核先敘明。

貳、實體部分：

01 一、上訴人潘美雪、吳慧玲主張：

02 (一)上訴人潘美雪與已歿配偶吳○雄育有子女吳○峰、吳○龍、
03 吳○達、吳○如及上訴人吳慧玲；被上訴人曾文樂為吳○如
04 配偶，並為被上訴人新麗土地開發有限公司(下稱新麗公司)
05 之法定代理人。

06 (二)坐落彰化縣○○鎮○○段0000000000地號土地(以下合
07 稱系爭土地)為吳○雄之遺產，嗣由吳○峰、吳○龍、吳○
08 達、吳○如及上訴人潘美雪、吳慧玲共同繼承，持分各6分
09 之1。因部分繼承人有債務問題，全體繼承人乃同意暫借名
10 登記在部分繼承人即吳○龍、吳○達、吳○如及上訴人吳慧
11 玲名下，並於90年8月23日辦理分割繼承登記。嗣為便於辦
12 理貸款，於97年10月21日再由吳○如代理全體繼承人，與訴
13 外人洪○滿成立借名登記契約，將系爭土地以買賣為原因，
14 借名登記於洪○滿名下；再於99年3月17日、102年2月5日由
15 吳○如主導，與被上訴人曾文樂及新麗公司成立借名登記契
16 約，將系爭土地以買賣為原因，移轉登記予被上訴人曾文
17 樂及新麗公司名下。系爭土地所有權變動之情形，詳如附表
18 一所示。

19 (三)被上訴人曾文樂及新麗公司明知其等僅係系爭土地之出名登
20 記人，竟違反與借名人間之約定，擅自於105年12月5日將系
21 爭土地出賣予被上訴人葉俊源及衛吾康公司(負責人為葉俊
22 源)，買賣契約之標的及價金詳如附表二所示。茲上訴人潘
23 美雪、吳慧玲已於106年1月4日以存證信函通知上訴人葉俊
24 源之父親即實際出資購地之葉○隆，告以系爭土地僅係借名
25 登記於被上訴人曾文樂及新麗公司，不同意其等出賣及移轉
26 系爭土地之行為。則被上訴人葉俊源及衛吾康公司自屬惡意
27 之買受人，被上訴人曾文樂及新麗公司所為無權處分之行為
28 ，對上訴人潘美雪、吳慧玲即不生效力。其等自應依民法第
29 113條規定，負回復原狀之責任。

30 (四)又包括上訴人在內之吳○雄全體繼承人間與被上訴人曾文樂
31 及新麗公司，就系爭土地既有借名登記契約存在，上訴人本

01 可於終止與被上訴人曾文樂與新麗公司之借名契約後，請求
02 其等回復登記為上訴人及其他繼承人所有。惟因被上訴人曾
03 文樂及新麗公司擅自出賣系爭土地之結果，已害及上訴人回
04 復登記之債權，且為被上訴人葉俊源及衛吾康公司所明知，
05 上訴人亦得依民法第244條第2項之規定，請求撤銷該買賣行
06 為，並依同條第4項規定，請求將系爭土地回復登記為被上
07 訴人曾文樂及新麗公司名下。

08 (五)又被上訴人明知系爭土地乃吳〇雄全體繼承人所有，竟利用
09 借用登記之機會，擅自買賣過戶，顯係以背於善良風俗之方
10 法加損害於他人，上訴人亦得請求被上訴人賠償，並以回復
11 原狀為損害賠償之方法。

12 (六)另系爭747地號土地上原坐落上訴人潘美雪獨資經營之龍角
13 銅器社所有之如原判決附圖所示編號A、B、B1、C之一樓磚
14 造鐵皮房屋。惟被上訴人葉俊源竟擅自拆毀，致上訴人潘美
15 雪受有新臺幣(下同)10萬元之損害，爰併依侵權行為之規定
16 ，請求被上訴人葉俊源賠償。

17 (七)聲明：

- 18 1.被上訴人衛吾康公司、新麗公司於105年12月31日就彰化
19 縣〇〇鎮〇〇段000地號土地所為買賣之債權行為及於106
20 年3月10日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷
21 。
- 22 2.被上訴人衛吾康公司應塗銷上開747地號土地之所有權移
23 轉登記，並回復登記為被上訴人新麗公司所有。
- 24 3.被上訴人葉俊源、曾文樂就彰化縣〇〇鎮〇〇段0000000
25 地號土地於105年12月31日所為買賣之債權行為及106年3
26 月10日所為所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。
- 27 4.被上訴人葉俊源應將上開746、748地號土地於106年3月10
28 日之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被上訴人曾文樂
29 所有。
- 30 5.確認原判決附圖所示編號A、B、B1、C，面積各為145.68
31 、211.28、74.6、19.87平方公尺之一樓磚造鐵皮建物，

01 均為上訴人潘美雪所有。

02 6.被上訴人葉俊源應給付上訴人潘美雪10萬元及自民事補正
03 起訴暨追加訴訟狀繕本送達葉俊源翌日(按：送達日期為
04 106年11月16日，原審卷一第92頁)起至清償日止，按年息
05 5%計算之利息。

06 7.願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被上訴人方面：

08 (一)新麗公司及曾文樂部分：

09 1.系爭土地既係吳0雄之遺產，自屬包括上訴人在內之吳0
10 雄全體繼承人共同共有，應由吳0雄之全體繼承人共同起
11 訴。上訴人僅以部分繼承人起訴，亦未證明已得其他繼承
12 人之同意，本件應屬當事人不適格。

13 2.上訴人潘美雪及證人吳0龍均表示，伊等均不知吳0如將
14 系爭土地移轉登記予訴外人洪0滿名下、及後來再移轉登
15 記於被上訴人曾文樂及新麗公司之行為，自難認吳0雄之
16 全體繼承人間就系爭土地與被上訴人曾文樂及新麗公司間
17 存在借名登記契約。

18 3.被上訴人曾文樂尚有其他房地等財產，並非毫無資力。且
19 被上訴人曾文樂及新麗公司出售土地時，上訴人潘美雪、
20 吳慧玲對被上訴人曾文樂及新麗公司尚無回復所有權登記
21 之債權存在，自不得依民法第244條第2項之規定，請求撤
22 銷系爭買賣及所有權移轉登記之行為。

23 (二)衛吾康公司及葉俊源部分：

24 1.否認吳0雄之繼承人就系爭土地與被上訴人曾文樂及新麗
25 公司間有借名登記契約存在。

26 2.上訴人潘美雪、吳慧玲是在被上訴人簽立買賣契約之後，
27 始於106年1月4日以存證信函通知訴外人葉0隆，惟葉0
28 隆並非本件系爭買賣契約之當事人。被上訴人葉俊源及衛
29 吾康公司係信賴不動產登記而買受系爭土地之善意第三人
30 ，縱被上訴人曾文樂及新麗公司無權處分系爭土地，被上
31 訴人葉俊源及衛吾康公司亦受交易安全之保護。

01 三、原審為上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判決確認原判
02 決附圖編號A、B、B1、C部分之一樓磚造鐵皮建物，為上訴
03 人潘美雪所有。另駁回上訴人潘美雪及吳慧玲其餘之訴及假
04 執行之聲請。被上訴人就上開敗訴部分未聲明不服，已經確
05 定，不在本院審理範圍。而上訴人潘美雪及吳慧玲就其敗訴
06 部分聲明不服，其上訴聲明：(一)原判決關於駁回其後開第(二)
07 項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.被上訴人衛吾康公司
08 、新麗公司於105年12月31日就彰化縣○○鎮○○段000地號
09 土地所為買賣之債權行為及於106年3月10日所為所有權移轉
10 登記之物權行為，均應予撤銷。2.被上訴人衛吾康公司應塗
11 銷上開747地號土地之所有權移轉登記，並回復登記為被上
12 訴人新麗公司所有。3.被上訴人葉俊源、曾文樂就彰化縣○○
13 鎮○○段0000000地號土地於105年12月31日所為買賣之
14 債權行為及106年3月10日所為所有權移轉登記之物權行為，
15 均應予撤銷。4.被上訴人葉俊源應將上開746、748地號土地
16 於106年3月10日之所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被上
17 訴人曾文樂所有。5.被上訴人葉俊源應給付上訴人潘美雪10
18 萬元及自民事補正起訴暨追加訴訟狀繕本送達葉俊源翌日起
19 至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人衛吾康公司、
20 新麗公司、葉俊源、曾文樂則均答辯聲明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執及爭執事項：

22 (一)不爭執事項：

- 23 1.上訴人潘美雪與配偶吳○雄（90年2月17日死亡）育有子
24 女吳○峰、吳○龍、吳○達、吳○如及上訴人吳慧玲。吳
25 ○雄死亡時，第1順位繼承人為上開6人。葉○隆與被上訴
26 人葉俊源為父子；被上訴人衛吾康公司由葉俊源任法定代
27 理人，葉○隆則為該公司出資額最高之股東。被上訴人曾
28 文樂為吳○如配偶，並為被上訴人新麗公司之法定代理人
29 。
- 30 2.系爭3筆土地均為吳○雄生前單獨所有。吳○如於90年8月
31 23日將746地號土地以分割繼承為原因，登記為吳○龍、

01 吳○達、吳慧玲共有，應有部分各3分之1；吳○如將747
02 地號土地以分割繼承為原因，登記為其單獨所有；吳○如
03 將748地號土地以分割繼承為原因，登記為吳○達單獨所
04 有。嗣747、748地號土地於97年10月21日、746地號土地
05 於98年5月13日再各以買賣為原因移轉登記予洪○滿所有
06 。系爭3筆土地再於99年3月17日以買賣為原因，移轉登記
07 予被上訴人曾文樂所有。曾文樂於102年2月5日將747地號
08 以買賣為原因，移轉登記予被上訴人新麗公司所有。746
09 、748地號土地於106年3月10日以買賣為原因，移轉登記
10 為被上訴人葉俊源所有。747地號土地於106年3月10日以
11 買賣為原因，移轉登記予被上訴人衛吾康公司所有。

12 3.稅籍編號00000000000，門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○
13 ○路000號，面積共340.3平方公尺之未辦保存登記建物（
14 即原判決附圖編號A、B、B1、C部分），係以龍角銅器社管
15 理人即上訴人潘美雪為登記納稅義務人。

16 4.上訴人潘美雪於106年1月4日寄發彰化縣○○路○○○○
17 號碼第4號存證信函通知葉○隆，於106年1月5日送達彰化
18 縣○○鎮○○里○○巷000號，由麟揚銅品工業有限公司
19 （下稱麟揚公司）蓋印簽收，函中表示略以：「...台端
20 欲購地號746、747、748，此地是本人繼承先夫吳○雄名
21 下之遺產，後借女婿曾文樂用公司所有權人新麗公司之名
22 向銀行貸款用途，並無授權曾文樂買賣此地及廠房，若台
23 端與曾文樂，吳○如有買賣行為，本人將不予承認並另循
24 法律途徑解決」。葉○隆、葉俊源之戶籍地址及衛吾康公
25 司之營業登記地址均登記為彰化縣○○鎮○○路○段000巷
26 0號。

27 (二)主要爭點：

28 1.包括上訴人吳慧玲、潘美雪在內之吳○雄全體繼承人與被
29 上訴人曾文樂及新麗公司間就系爭3筆土地是否存有借名
30 登記契約？

31 2.被上訴人曾文樂及新麗公司是否未經吳○雄全體繼承人同

01 意，擅自將系爭3筆土地處分予被上訴人葉俊源及衛吾康
02 公司？上開處分行為是否無效？上訴人能否對被上訴人依
03 民法第113條規定，請求回復原狀？

04 3.被上訴人是否明知吳〇雄全體繼承人與被上訴人曾文樂及
05 新麗公司之間，存在系爭3筆土地之借名登記契約而仍買
06 賣系爭土地？被上訴人是否共同以背於善良風俗之方法加
07 損害於上訴人而負有損害賠償、回復原狀之義務？

08 4.上訴人吳慧玲、潘美雪主張依民法第244條第2項規定，請
09 求撤銷被上訴人曾文樂與葉俊源間就系爭746地號、748地
10 號土地及被上訴人新麗公司與衛吾康公司就系爭747地號
11 土地買賣之債權與物權行為，並請求回復登記為被上訴人
12 曾文樂及新麗公司所有，是否有理由？

13 5.被上訴人葉俊源是否未經系爭建物所有權人即潘美雪之同
14 意，擅自拆毀該建物之屋頂，並將屋內物品全部據為己有
15 或毀損、丟棄？上訴人潘美雪請求被上訴人葉俊源負損害
16 賠償責任，有無理由？

17 6.本案系爭3筆土地若有借名登記關係存在，其實際的權利
18 狀態是否仍為共同共有關係？本件訴訟是否為固有必要共
19 同訴訟？僅上訴人吳慧玲、潘美雪二人提起本件訴訟是否
20 當事人不適格？

21 五、得心證之理由：

22 (一)吳〇雄死亡後，吳〇龍、吳〇達、吳〇如及上訴人吳慧玲等
23 登記名義人，與其他吳〇雄之繼承人間，就系爭3筆土地應
24 有借名登記關係存在：

25 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
26 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
27 產為出名登記之契約。是自須當事人互相表示意思一致，
28 始能成立；又按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將
29 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
30 分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借
31 名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞

務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。（最高法院107年度台上字第1856號民事判決、99年度台上字第1662號民事判決參照）。依據前開判決意旨，可知借名登記關係可定性為具委任契約性質之債權契約，其契約關係是否成立，首重雙方契約當事人間之合意及彼此之信賴關係，合先敘明。

2. 查，吳0如於90年8月23日將746地號土地以分割繼承為原因，登記為吳0龍、吳0達、及上訴人吳慧玲共有，應有部分各3分之1；將747地號土地以分割繼承為原因，登記為其單獨所有；將748地號土地以分割繼承為原因，登記為吳0達單獨所有，為兩造所不爭執。而出名登記之吳0龍、吳0達、吳0如及上訴人吳慧玲等人均為吳0雄之繼承人，再參以證人吳0龍證稱：因為有部分兄弟姐妹有債務問題不能過戶，所以由一部分的人來繼承；這是我們兄弟5人與母親的協議，再請吳0如辦理；吳0如辦理登記之情形雖與當初協議之內容不符，但不論如何登記，實際還是一人一份就是每人有六分之一的權利等語（原審卷二第53頁）。核與證人吳0峰證稱：我們最大的共識是大家平均分配，至於用誰的名字登記，是考慮到辦貸款的問題等語（本院卷第111頁反面）亦大致相符。足以證明，吳0雄死亡後，吳0龍、吳0達、吳0如及上訴人吳慧玲等登記名義人，與其他吳0雄之繼承人間，就系爭3筆土地權利應有借名登記關係存在，已堪認定。

(二) 上訴人提起本件訴訟，並無當事人不適格：

承前所述，吳0雄死亡後，繼承人間既已辦畢分割繼承登記，並將土地借名登記在部分繼承人名下，則關於系爭3筆土地之權利狀態，已非吳0雄全體繼承人共同共有，而係分別共有，且應有部分實際上均為6分之1。按共有人對於第三人

，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第821條前段定有明文。茲本件上訴人係以共有人之身分請求回復所有權登記，參照上開規定，自毋需以全體共有人起訴，故本件雖僅由上訴人潘美雪、吳慧玲起訴，亦無當事人不適格之問題。

(二)包括上訴人吳慧玲、潘美雪在內之吳〇雄全體繼承人與被上訴人曾文樂及新麗公司間，就系爭3筆土地亦有借名登記關係存在：

- 1.系爭747、748地號2筆土地嗣於97年10月21日、另746地號土地嗣於98年5月13日，再分別以買賣為原因移轉登記予訴外人洪〇滿所有；之後，再於99年3月17日又以買賣為原因，移轉登記予被上訴人曾文樂所有；而被上訴人曾文樂再於102年2月5日將其中747地號土地以買賣為原因，移轉登記予被上訴人新麗公司所有，亦為兩造所不爭執。
- 2.證人吳〇龍證稱：土地過戶給洪〇滿是因為吳〇如表示她有個人債務要整合，過了幾年，又過戶給曾文樂，因為畢竟還是要登記在自己的家人名下，這都是由吳〇如主導。之後吳〇如又將土地過戶給新麗公司，因為要以新麗公司的名義對外借款等語(原審卷二第53頁～54頁)。另證人吳〇峰亦證稱：我知道3筆土地後來有過戶給曾文樂，其中1筆再過戶給新麗公司；並請吳〇龍向吳〇如轉達，希望全體繼承人均可以持有新麗公司的股權，因為土地只是借名登記在新麗公司，若大家持有新麗公司的股權，表示間接持有土地等語(本院卷第110頁～110頁反面)。足見繼承人間對於吳〇如將土地借名登記在洪〇滿名下，再轉借名登記予被上訴人曾文樂及新麗公司名下之過程均知情。
- 3.被上訴人亦已陳明，系爭土地登記在被上訴人曾文樂及新麗公司名下期間，確實曾向銀行貸款4,000萬元，其中3,300萬元用以塗銷原抵押債權；另其中300萬元償還上訴人家人積欠吳〇〇(吳慧玲姑姑)之部分借款；另其中100萬元由上訴人家人均分；又其中10萬元則清償潘美雪積欠之

01 農保保費、吳0峰及吳0龍之卡債等語(本院卷第75頁)。
02 核與上訴人潘美雪供稱：農保保費確實由吳0如幫忙代繳
03 (本院卷第97頁反面)；及證人吳0龍證稱：貸款後，清償
04 一部分債務給我姑姑，一部分給兄弟姐妹使用，我們繼承
05 人6人包括母親都有使用，兄弟姐妹一個人分到15萬，另
06 外的25萬給我母親使用(原審卷二第54頁)；以及證人吳0
07 峰證稱：土地過戶過程有增加貸款，增加貸款的錢有給繼
08 承人，大家都有分到一點(本院卷第110頁反面)，均互核
09 一致。參照上開說明可知，若包括上訴人在內之吳0雄之
10 全體繼承人未同意由吳0如主導，將系爭土地借名登記在
11 被上訴人曾文樂及新麗公司名下，豈有均參與分配向銀行
12 辦理貸款所得之款項之理。

13 4.另證人吳0龍固證稱：吳0如係將3筆土地登記給被上訴
14 人曾文樂及新麗公司之後，才向繼承人告知此事(原審卷
15 二第53頁反面)。縱使吳0如將土地過戶給被上訴人曾文
16 樂及新麗公司之前，未事先徵得全體繼承人之同意，惟全
17 體繼承人既係委由吳0如主導辦理過戶及貸款事宜，且事
18 後均分配或使用銀行之貸款，自應認為已有默示承認吳0
19 如所主導之過戶登記行為。參照民法第170條第1項規定之
20 意旨，吳0如將土地借名登記在被上訴人曾文樂及新麗公
21 司名下之行為，既已得全體繼承人之事後承認，該借名登
22 記契約對全體繼承人自生效力。

23 5.此外，系爭3筆土地最終以被上訴人曾文樂及新麗公司名
24 下出售予被上訴人葉俊源及衛吾康公司後，所得之價款，
25 除清償銀行貸款外，已由吳0雄之全體繼承人均分(按僅
26 上訴人潘美雪拒絕受領，而暫保管於上訴人吳慧玲帳戶)
27 ，亦據證人吳0龍、吳0峰證述在卷(原審卷二第54頁、
28 本院卷第112頁)。堪認系爭3筆土地之實際權利人確實為
29 吳0雄之全體繼承人，並非被上訴人曾文樂或新麗公司。
30 6.至於上訴人潘美雪一再表示，伊事前不知吳0如將系爭土
31 地出售予被上訴人葉俊源及衛吾康公司，事後亦未同意出

01 售土地，且目前仍拒絕受領分配之價金等語。惟此並不影
02 響於伊知悉吳〇如借用被上訴人曾文樂及新麗公司名義登
03 記系爭土地後，持以向銀行辦理貸款，且事後因參與分配
04 貸款，而應評價為業已事後承認吳〇如將系爭3筆土地借
05 用被上訴人曾文樂及新麗公司名義登記之事實。

06 7. 綜上所述，包括上訴人在內之吳〇雄全體繼承人，就系爭
07 3筆土地與被上訴人曾文樂及新麗公司間，確實存在借名
08 登記契約關係，亦堪認定。

09 (四) 上訴人不得依據民法第244條第2項規定，撤銷被上訴人曾文
10 樂與葉俊源間就系爭746地號、748地號土地及被上訴人新麗
11 公司與衛吾康公司就系爭747地號土地買賣之債權與物權行
12 為，並請求回復登記為被上訴人曾文樂及新麗公司所有：

13 1. 按「不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約
14 ，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無
15 管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名
16 人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人
17 既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登
18 記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意
19 而有異，為本院自106年2月14日後所持之法律見解。」（
20 最高法院107年度台上字139號民事判決、106年第3次民事
21 庭會議決議參照）。本件上訴人主張於得知被上訴人間簽
22 立買賣契約後，已以存證信函通知實際出資之買受人即葉
23 俊源之父葉〇隆，姑不論被上訴人葉俊源及衛吾康公司是
24 否因上訴人之前開通知而知悉被上訴人曾文樂及新麗公司
25 僅為系爭土地之出名登記人，惟參照上開說明，被上訴人
26 曾文樂及新麗公司出賣及移轉系爭土地，均屬有權處分，
27 被上訴人葉俊源及衛吾康公司均已合法取得系爭土地之所
28 有權，合先敘明。

29 2. 被上訴人曾文樂及新麗公司出賣系爭土地，既為有權處分
30 ，且被上訴人葉俊源及衛吾康公司亦因信賴土地登記之效
31 力而取得土地所有權，要難認其等有詐害上訴人債權之事

實。

3. 況按「債權人得依民法第244條規定行使撤銷權，以其債權於債務人為詐害行為時，業已存在者為限，若債務人為詐害行為時，其債權尚未發生，自不許其時尚非債權人之人，於嗣後取得債權時，溯及的行使撤銷權。」(最高法院62年台上字第2609號判例足參)。本件被上訴人曾文樂及新麗公司出售土地予被上訴人葉俊源及衛吾康公司時，上訴人尚未終止與被上訴人曾文樂及新麗公司間之借名登記契約，換言之，上訴人對被上訴人曾文樂及新麗公司尚無從依民法委任契約之規定，請求被上訴人曾文樂及新麗公司回復登記系爭3筆土地之債權存在。參照上開說明，自不許上訴人於事後終止借名契約取得回復登記之債權時，溯及行使民法第244條之撤銷權。

(五) 另無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113條固定有明文。惟承前所述，本件被上訴人曾文樂及新麗公司出賣系爭土地，既為有權處分，且被上訴人葉俊源及衛吾康公司亦因信賴土地登記之效力而取得土地所有權，則系爭3筆土地之所有權移轉之行為，自非無效之法律行為。上訴人據此請求被上訴人回復原狀，亦屬無據。

(六) 上訴人依侵權行為及委任契約之規定，請求被上訴人賠償損害，並主張以回復原狀為損害賠償之方法，亦無理由：

1. 關於被上訴人葉俊源及衛吾康公司部分：

上訴人固主張被上訴人葉俊源及衛吾康公司係故意以背於善良風俗之方害，加損害於上訴人，惟查：

(1) 系爭土地迭經數次移轉始登記於被上訴人曾文樂及新麗公司名下，則被上訴人葉俊源及衛吾康公司支付價金買受系爭土地時，應無法確知上訴人吳慧玲、潘美雪與被上訴人曾文樂及新麗公司間之關係為何。且衡之交易常情，出賣土地者通常亦會告知其有權出售土地，縱然上訴人吳慧玲、潘美雪曾以存證信函告知其為系爭土地之

01 權利人，被上訴人葉俊源與衛吾康公司亦未必選擇相信
02 上訴人吳慧玲、潘美雪所述。遑論上訴人吳慧玲、潘美
03 雪亦僅表明其等為系爭土地之共有人之一，而在系爭土
04 地產權及登記狀況複雜之情況下，實難苛責被上訴人葉
05 俊源及衛吾康公司僅憑上訴人吳慧玲、潘美雪之存證信
06 函，即遽認其等知悉上訴人吳慧玲、潘美雪為系爭土地
07 共有人之一，而仍惡意買受等事實。

08 (2) 另仲介此3筆土地買賣之證人葉仁卿證稱：吳〇如說銀
09 行借很多錢，利息很多，兄弟年紀大身體都不好，所以
10 兄弟都同意，想賣土地把錢拿回來；伊不知道有部分的
11 繼承人不想賣土地等語(原審卷二第116頁反面、117頁)
12 。茲從事本件土地買賣之仲介既亦無從得知繼承人間之
13 真意為何，則被上訴人葉俊源及衛吾康公司顯亦無從經
14 由仲介得知上訴人不願出售系爭土地，而認其等為惡意
15 買受人。

16 (3) 另查，系爭買賣契約簽訂後，有關買賣契約之履行，均
17 係由吳〇雄之繼承人之一，亦為系爭借名契約之借名人
18 之一吳〇如主導，此由買賣價金均係由吳〇如代為簽收
19 等情(原審一第61、122頁)即足證明。按故意以背於善
20 良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民
21 法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係
22 指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活
23 之根本原理的公序良俗者而言(最高法院107年度台上字
24 第2327號民事判決參照)。本件被上訴人葉俊源及衛吾
25 康公司不論是否知悉被上訴人曾文樂及新麗公司為系爭
26 土地之出名登記人，均因信賴土地之登記、及信賴吳〇
27 如有主導土地買賣之權限，而合法取得系爭土地之所有
28 權，已如前述，其取得系爭土地之權利，既受土地登記
29 之公示原則及信賴原則等交易安全制度之保護，自無故
30 意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人可言。

31 2. 關於被上訴人曾文樂及新麗公司部分：

- (1) 被上訴人曾文樂及新麗公司與包括上訴人在內之吳〇雄全體繼承人間，就系爭土地雖有借名登記契約存在，惟依證人吳〇龍之證述，本件借名登記係由吳〇如主導；再參以證人葉仁卿證述，出賣土地亦係與吳〇如接洽，顯然本件系爭土地之出售，主要負責之人確實為吳〇如，並非被上訴人曾文樂或新麗公司。
- (2) 茲吳〇如本身即為系爭土地之所有權人之一，與其他實質上之共有人具有母女及兄弟姐妹之關係，且土地借名登記在被上訴人曾文樂及新麗公司名下後，亦係由吳〇如向銀行辦理貸款事宜，所得款項則均用以清償上訴人家族對外所積欠之債務，綜合上開客觀事實，被上訴人曾文樂及新麗公司因此認定吳〇如就系爭土地之處分有主導權，且已獲其他繼承人之授權等情，亦符常情。則被上訴人曾文樂及新麗公司據此與被上訴人葉俊源及衛吾康公司簽立買賣契約，將土地移轉登記，自難認有違反與繼承人間之委任契約或故意以背於善良風俗之方法加損害之上訴人之情事。
- (3) 況按債務人違反給付之義務，使債權人之債權無法獲得滿足，乃債務人侵害債權人債權之行為，民法既有債務不履行之特別規定，自應優先適用，而無關於侵權行為規定之適用（最高法院院43年台上字第639號、752號判例參照）。而借名契約之出名人違反其與借名人之內部約定，擅將借名登記之不動產處分移轉所有權登記予第三人，係屬違反其應於借名契約終止後返還借名標的物與借名人之給付義務，乃侵害對借名人債權（借名關係終止後之返還請求權）之行為，依上說明，應依法條競合之理論，優先適用債務不履行之規定，而無關於侵權行為規定之適用，亦有最高法院107年度台上字第398號判決可參。參照上開說明，上訴人依侵權行為之規定，請求被上訴人曾文樂及新麗公司賠償，亦屬無據，附此敘明。

01 3. 綜上，被上訴人曾文樂及新麗公司並無違反借名登記之委
02 任關係之約定；而被上訴人曾文樂、新麗公司、葉俊源及
03 衛吾康公司，或係信賴土地之登記、或信賴吳○如確實有
04 主導買賣之權限，因而簽訂系爭買賣契約，均無故意以背
05 於善良風俗之方法加損害予上訴人之行為，上訴人據此主
06 張其等應回復原狀之損害賠償責任，自無理由。

07 (七) 上訴人不能證明系爭建物遭被上訴人葉俊源毀損，其請求被
08 上訴人葉俊源賠償為無理由：

09 1. 按被上訴人葉俊源及衛吾康公司向被上訴人曾文樂及新麗
10 公司買受系爭3土地時，買賣之標的雖包括稅籍編號Z0000
11 0000000、Z000000000000、及Z000000000000號等3棟未辦理
12 保存登記之房屋，惟並未包括納稅義務人為上訴人潘美雪
13 獨資經營之龍角銅器社名下之稅籍編號NZ000000000000號
14 房屋(即原判決附圖所示編號A、B、B1及C部分)，合先敘
15 明。

16 2. 縱系爭建物為上訴人潘美雪所有，惟依上訴人潘美雪所提
17 出之系爭房屋之現場照片(原審卷一第138～139頁)，除無
18 法證明係遭被上訴人葉俊源毀損外，亦無前後照片足以比
19 對並證明系爭房屋遭毀損之具體範圍及程度，上開事實均
20 應由上訴人潘美雪負舉證責任。另查，依系爭建物之房屋
21 稅籍證明書記載(原審卷一第46頁)，系爭建物之折舊年數
22 已達41年，又為木石磚造或鋼鐵造之建築，依固定資產耐
23 用年數表，耐用年數最長僅有25年，顯已無何殘值或僅存
24 些微殘值，上訴人潘美雪主張其受有損害，亦屬無法證明
25 。從而，上訴人潘美雪依侵權行為之規定，請求被上訴人
26 葉俊源賠償10萬元及法定遲延利息，即不應准許。

27 六、綜上所述，上訴人潘美雪、吳慧玲依民法第113條、第244條
28 、及民法第184條第1項後段之規定，請求被上訴人撤銷系爭
29 3筆土地之買賣行為及所有權移轉登記行為，並回復登記為
30 被上訴人曾文樂及新麗公司所有；另上訴人潘美雪依侵權行
31 為之規定，請求被上訴人葉俊源給付10萬元及自106年11月

17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回上訴人之請求，並無不合。上訴人就此部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 19 日
民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘
法 官 張 國 華
法 官 高 英 賓

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳宜屏

中 華 民 國 108 年 11 月 19 日

附表一：土地所有權變動情形

時間 (登記原因)	746地號所有權人 (農牧用地)	747地號所有權人 (丁種建築用地)	748地號所有權人 (農牧用地)
	吳〇雄	吳〇雄	吳〇雄
90.08.23 分割繼承	吳〇龍、吳〇達 吳慧玲	吳〇如	吳〇達
97.10.21		洪〇滿	洪〇滿

(續上頁)

買賣			
98.05.13 買賣	洪〇滿		
99.03.17 買賣	曾文樂	曾文樂	曾文樂
102.02.05 買賣		新麗土地開發有限公司	
106.03.10 買賣	葉俊源	衛吾康工業有限公司	葉俊源
備註：①吳〇雄之繼承人為：潘美雪、吳慧玲、吳〇如、吳〇龍、吳〇達、吳〇峰。 ②曾文樂為吳〇如配偶，且為新麗土地開發有限公司負責人。 ③葉俊源為葉〇隆之子，且為衛吾康工業有限公司負責人：葉〇隆為衛吾康工業有限公司出資額最高之股東。			

附表二：2份賣賣契約書內容

編號	簽約時間	契約當事人	買 賣 標 的			價 金 (新台幣元)
1	105.12.05	出賣人：新麗公司 買受人：衛吾康公司 (原審卷一第56頁)	土地	0 0 鎮鹿鳳段：000地號		8,000萬
			建物	建號	0 0 鎮0 0 段0號	
				門牌	0 0 鎮0 0 路000號	
				稅籍	Z0000000000000	
			包括增建未辦理保存登記房屋： ①門牌：0 0 鎮0 0 路000號 稅籍：Z0000000000000號 ②門牌：0 0 鎮0 0 路000號 稅籍：Z0000000000000號			
2		出賣人：曾文樂 買受人：葉俊源	土地	0 0 鎮0 0 段：000地號 ：000地號 ：000地號		3,000萬

(續上頁)

		(原審卷一第118頁)			
			建物		
備註：本件爭執之系爭建物(即原判決附圖編號A、B、B1、C) 坐落基地：00鎮00段000、000、000地號 門牌號碼：00鎮00路000號 稅籍編號：Z000000000000號(原審卷二第39頁)					