

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第145號

上訴人 楊隆榮

訴訟代理人 陳德峯律師

複代理人 黃昆培律師

被上訴人 周嘉美

訴訟代理人 涂惠民律師（法扶律師）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年6月19日臺灣士林地方法院111年度重訴字第144號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第四項後段所命反訴被告並應塗銷該最高限額抵押權登記應減縮為反訴被告應並向華南商業銀行股份有限公司申請塗銷該最高限額抵押權登記。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明。上訴人於原審起訴主張被上訴人擅自出租其所有房屋予原審共同被告林怡芳、石啟生（下各稱其名，合稱石啟生等2人）而屬無權占有，請求被上訴人與石啟生等2人遷讓返還房屋，及自民國111年4月起至遷讓返還房屋之日止按月給付新臺幣（下同）2萬元之相當於租金不當得利或損害賠償，如任一人為給付，他人於給付範圍內同免給付義務。經原審判決駁回其訴及假執行之聲請，上訴人全

01 部提起上訴。嗣因石啟生等2人搬離，減縮上訴聲明為僅請
02 求被上訴人1人遷讓返還房屋及給付相當於租金之不當得利
03 或損害賠償（見本院卷一第545頁），核屬減縮上訴聲明，
04 且減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍。

05 貳、實體方面：

06 一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000○00000地
07 號土地（權利範圍均為8190分之212）上之同小段51784建號
08 建物即門牌同區前港街58巷1弄1號房屋（下稱系爭房屋，與
09 坐落基地合稱系爭房地）為伊所有。被上訴人擅自將系爭房
10 屋出租他人居住使用，無權占用系爭房屋，致伊受有相當於
11 租金即每月2萬元之損害等情。爰依民法第767條第1項前
12 段、第179條、第184條第1項前段規定，求為命被上訴人將
13 系爭房屋遷讓返還予上訴人，及自111年4月起至遷讓返還系
14 爭房屋之日止按月給付上訴人2萬元之判決。另對被上訴人
15 於原審之反訴則辯以：伊於102年8月27日與被上訴人簽訂不
16 動產買賣契約書（下稱系爭契約），以1680萬元購得系爭房
17 地，系爭契約第3條約定分4次付款，伊以如附表一編號1至3
18 所示支票、編號4至5所示支票、編號6所示支票，依序給付
19 所約定之第1、3、4次款，而第2次款805萬元之履行條件則
20 由伊承接被上訴人原向新光人壽保險股份有限公司（下稱新
21 光人壽）以系爭房地抵押設定第1、2順位最高限額抵押權之
22 貸款805萬元本息，當作伊價款之支付，因新光人壽不同意
23 兩造在買賣系爭房地時提前清償借款，伊遂於103年3月28日
24 以伊女即訴外人楊如蘋（下稱楊如蘋）名義匯款190萬3753
25 元至被上訴人之新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀
26 行）帳戶、於104年2月6、12、13、17日各支付30萬元、45
27 萬元、55萬元、13萬元，計143萬元、再於同年4月16日匯款
28 470萬元至被上訴人新光銀行承德分行帳戶，以清償被上訴
29 人對新光人壽所負債務，故被上訴人於同年月17日清償完畢
30 前仍需繳納貸款；房屋稅單寄送地址為被上訴人住處，被上
31 訴人繳付後，伊返還被上訴人所代墊房屋稅款。兩造就系爭

01 房地不存在借名登記契約、並無製造虛偽金流。倘如被上訴
02 人所述，其移轉系爭房地所有權予伊，目的在規避賠償責
03 任，係屬不法原因之給付，依民法第180條第4款規定，伊亦
04 不負返還義務；伊為系爭房地所有權人，以系爭房地設定抵
05 押權向銀行借款，要無逾越權限可言等語，資為抗辯。

06 二、被上訴人則以：系爭房地係伊借用上訴人名義登記，屬伊所
07 有，上訴人不得請求伊遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金
08 之不當得利或損害賠償等語，資為抗辯。並以反訴主張：伊
09 於102年7月間因涉嫌妨害名譽罪嫌遭起訴，上訴人稱幫伊保
10 管財產以規避民事損害賠償責任，伊遂與上訴人成立借名登
11 記契約，於同年9月4日將系爭房地借用上訴人名義移轉登記
12 至上訴人名下（下稱系爭借名登記契約），並依上訴人指示
13 為製造資金流向，於收受上訴人交付如附表一所示6張支票
14 後，兌領當日即提領票款金額交還上訴人，均回流至上訴人
15 銀行帳戶，詳如附表二，上訴人實際上並未給付買賣價金，
16 水電費及電話費之繳費名義人，均為伊家人即訴外人紀清
17 楚。且仍由伊繳納系爭房地貸款、房屋稅，並自100年6月間
18 起至109年12月21日止出租予訴外人戴金騰或其配偶即訴外
19 人陳寶蓮及自110年1月起至113年3、4月間出租予石啟生，
20 收取租金，而由伊實際管理、使用、收益系爭房地，伊已終
21 止系爭借名登記契約，上訴人應將系爭房地移轉登記予伊。
22 另上訴人逾越系爭借名契約之權限，擅自將系爭房地於104
23 年8月26日設定擔保債權總金額1104萬元之最高限額抵押權
24 （下稱系爭抵押權）予訴外人華泰商業銀行股份有限公司
25 （下稱華泰銀行），以擔保其對華泰銀行之個人貸款，致伊
26 受有損害。爰依民法第179條、類推適用同法第541條第2
27 項，及民法第227條第2項、類推適用同法第544條規定，在
28 原審提起反訴請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上
29 訴人，並應向華泰銀行清償系爭抵押權所擔保之全部債權金
30 額，及塗銷系爭抵押權登記之判決。（至被上訴人逾此部分
31 之請求，經原審駁回，其並未聲明不服，非本院審理範圍）

01 三、原審就本訴部分駁回上訴人之請求，就反訴備位之訴部分判
02 命上訴人應將系爭房地移轉登記予被上訴人，上訴人應向華
03 泰銀行清償系爭抵押權所擔保之全部抵押債權金額，並塗銷
04 系爭抵押權，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，就本訴
05 及反訴敗訴部分均提起上訴，並聲明：本訴部分(一)原判決關
06 於駁回下列第(二)項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)1.
07 被上訴人應將系爭房屋遷讓返還予上訴人。2.被上訴人應自
08 111年4月起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人2
09 萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。反訴部分(一)原判決關
10 於命上訴人為給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在
11 第一審之反訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。如受不
12 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並於本院減縮原判
13 決主文第四項後段為上訴人應向華泰銀行申請塗銷系爭抵押
14 權登記。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)被上訴人因涉犯偽證、公然侮辱、誹謗罪嫌，於102年7月4
17 日，經臺灣士林地方檢察署檢察官以102年度偵字第696、
18 1505號提起公訴，嗣經原審法院以102年度訴字第229號判決
19 被上訴人犯誹謗罪，處拘役20日，其餘被訴部分無罪，被上
20 訴人及檢察官不服，均提起上訴，經本院以103年度上訴字
21 第279號判決撤銷被上訴人有罪部分，改判其被訴公然侮辱
22 及誹謗部分均無罪，並駁回檢察官上訴確定在案。

23 (二)系爭房地於100年1月12日以買賣為原因移轉登記為被上訴人
24 所有。於同年3月18日設定擔保債權總金額588萬元之第1順
25 位最高限額抵押權予訴外人新光人壽，以擔保被上訴人向新
26 光人壽同年月9日之495萬元借款債務；復於102年8月14日設
27 定擔保債權總金額372萬元之第2順位最高限額抵押權予新光
28 人壽，以擔保被上訴人向新光人壽同年月13日之315萬元借
29 款債務。上開2最高限額抵押權均於104年4月17日以清償為
30 原因塗銷。

31 (三)被上訴人依序於102年8月20日、同年月22日匯款315萬元、

01 190萬元至上訴人之女即訴外人楊哲菱之華泰銀行大同分行
02 帳號000000000000號帳戶（下稱楊哲菱華泰銀行帳戶）。

03 (四)被上訴人於102年8月26日以系爭房地設定擔保債權總金額
04 500萬元之最高限額抵押權予上訴人。

05 (五)兩造於102年8月27日簽訂如原審卷五第254至262頁所示不動
06 產買賣契約書。被上訴人於同年月26日收受上訴人交付如附
07 表一編號1至3所示支票、於同年9月11日收受上訴人交付如
08 附表一編號4、5所示支票、於同年月23日收受上訴人交付如
09 附表一編號6所示支票（與附表一編號1至5所示支票合稱系
10 爭支票），系爭支票之兌現經過如附表一所示。被上訴人則
11 於102年9月4日，將系爭房地以買賣為原因，移轉登記予上
12 訴人。

13 (六)被上訴人於102年11月15日自其新光銀行承德分行帳號00000
14 00000000號帳戶（下稱被上訴人新光銀行帳戶）轉帳120萬
15 元清償其積欠新光人壽之借款本金120萬元。上訴人之女楊
16 如蘋於103年3月28日匯款190萬3753元至新光人壽之新光銀
17 行城內分行帳號00000000000000號帳戶（下稱新光人壽新光
18 銀行帳戶）以清償被上訴人積欠新光人壽之借款。上訴人於
19 104年4月16日自其台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱台
20 北富邦銀行）大同分行帳號000000000000號帳戶（下稱上訴
21 人台北富邦銀行帳戶）匯款470萬元至被上訴人新光銀行帳
22 戶，被上訴人於同日轉帳465萬9339元至新光人壽新光銀行
23 帳戶清償其積欠新光人壽之債務。

24 (七)被上訴人於102年8月20日，以贈與為原因，將臺北市大同區
25 重慶北路3段335巷50號未辦保存登記房屋之事實上處分權讓
26 予上訴人；又於同年9月2日以贈與為原因，將彰化縣竹塘鄉
27 竹塘段1254-1、1254-3地號土地（應有部分均2分之1）移轉
28 登記予上訴人；再於同年月18日，以買賣為原因，將新北市
29 三重區三重埔段過圳小段177-19地號（重測後為三重區成功
30 段203地號，應有部分4分之1），及其上同小段4635建號建
31 物（重測後為三重區成功段628建號，門牌號碼新北市三重

01 區重陽路1段60巷7號4樓) 房屋移轉登記予上訴人。

02 (八)上訴人前向華泰銀行借款，並於104年8月26日將系爭房地設
03 定系爭抵押權予華泰銀行，上訴人於110年5月26日以信託為
04 原因，將系爭房地移轉登記予華泰銀行，華泰銀行於同年11
05 月18日，以塗銷信託為原因，將系爭房地移轉登記予上訴
06 人。嗣上訴人與華泰銀行於111年3月21日將系爭抵押權之擔
07 保債權總金額變更為1104萬元，目前上訴人尚積欠華泰銀行
08 本金920萬元。

09 (九)上訴人與陳寶蓮於102年9月10日簽訂如原審卷一第498至504
10 頁所示房屋租賃契約書，上訴人與戴金騰於107年9月間簽訂
11 如原審卷一第508至514頁所示房屋租賃契約書，上訴人與戴
12 金騰於108年9月間簽訂如原審卷一第38至44頁所示房屋租賃
13 契約書。上訴人於109年12月3日寄發如原審卷五第274至276
14 頁所示台北大同郵局第552號存證信函予戴金騰，並於翌

15 (4)日送達戴金騰。陳寶蓮自102年10月8日起至106年7月
16 10日止，按月匯款2萬元至上訴人之大台北商業銀行股份有
17 限公司(現更名為瑞興商業銀行銀股份有限公司，下稱瑞興
18 銀行)士林分行帳號0000000000000號帳戶(下稱上訴人瑞
19 興銀行帳戶)，詳如原審卷五第382、383頁表格所示。上訴
20 人於111年9月15日就上訴人瑞興銀行帳戶向瑞興銀行申請掛
21 失提款卡及印鑑。

22 (十)石啟生邀同配偶即林怡芳擔任連帶保證人於110年1月20日與
23 被上訴人簽訂如原審卷一第90至98頁所示房屋租賃契約書，
24 約定石啟生向被上訴人承租系爭房屋，租期自同日起至113
25 年1月19日止，每月租金2萬3000元。石啟生自110年1月起透
26 過林怡芳按月繳納租金2萬3000元予被上訴人。石啟生等2人
27 自110年1月20日起共同居住在系爭房屋，被上訴人為系爭房
28 屋之間接占有人。石啟生等2人已於113年3、4月間搬離系爭
29 房屋。

30 (十一)上開事實，為兩造所不爭執(見本院卷二第313至316頁)，
31 並有卷附土地及建物所有權狀及登記謄本、地籍異動索引、

01 土地建物查詢資料、土地登記申請書、抵押權設定契約書、
02 不動產買賣契約書、律師函及回執、存證信函、房屋租賃契
03 約書、戶籍謄本、銀行帳戶存摺封面及內頁、匯款單、存入
04 憑證、支票、上開刑事判決可稽（見原審卷一第18至44、60
05 至64、88至98、112至142、156至161、206至228、242至
06 374、394至458、486至514頁、卷二第109至131、161至
07 293、365至373、501至611、623至669頁、卷三第162至
08 184、214至346、370至378、506至618、630至676頁、卷五
09 第112至234、252至280、384至393、486至490、526至529
10 頁、卷六第37至106、205至209、293至363頁、卷七第81至
11 86頁），堪信為真。

12 五、法院之判斷：

13 上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋，侵害上訴人使用收
14 益權，依民法第767條第1項前段、第179條、第184條第1項
15 前段規定請求被上訴人遷讓返還系爭房屋及相當於租金之不
16 當得利或損害賠償，則為被上訴人所否認，並以系爭房屋係
17 其借名登記於上訴人名下，其已終止借名登記契約，於原審
18 提起反訴，主張依民法第179條、類推適用同法第541條第2
19 項規定，請求上訴人將系爭房地移轉登記予被上訴人，並依
20 民法第227條第2項、類推適用同法第544條規定，請求上訴
21 人向華泰銀行清償系爭抵押權所擔保全部抵押債權金額，及
22 向華泰銀行申請塗銷系爭抵押權登記等語，是本件乃應審究
23 兩造間是否成立系爭借名登記契約？上訴人應否將系爭房地
24 移轉登記返還予被上訴人並應向華泰銀行清償系爭抵押權所
25 擔保之全部債權金額，及向華泰銀行申請塗銷系爭抵押權登
26 記？

27 (甲)兩造間是否成立系爭借名登記契約？

28 (一)按所謂借名登記，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
29 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
30 出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗
31 者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正

01 所有權人（最高法院99年度台上字第2448號判決要旨參
02 照）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
03 之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又按證明應證事實
04 之證據資料，並不以直接證據為限；凡先綜合其他情狀證明
05 某事實，再用推理之方法由某事實證明應證事實之間接證
06 據，亦應包括在內（最高法院97年度台簡上字第15號、92年
07 度台上字第1499號、91年度台上字第2578號判決要旨參
08 照）。再按法院於欠缺直接證據之情形，得從行為人之外在
09 表徵及其行為時客觀狀況，綜合各種間接或情況證據，本諸
10 社會常情及人性觀點，依據經驗法則及論理法則，予以綜合
11 審酌判斷（最高法院112年度台上字第254號判決意旨參
12 照）。

13 (二)經查：

- 14 1.被上訴人主張兩造間成立系爭借名登記契約而無真實買賣價
15 金給付，其應就下列事實負舉證責任：兩造間有借名登記之
16 合意、無真實買賣價金之交付、被上訴人就系爭房地保有實
17 質管理使用收益權。關於「無真實價金交付」之證明一節，
18 被上訴人乃以附表二主張上訴人所交付之系爭房屋價金，均
19 回流上訴人等語，然為上訴人所否認，是被上訴人自應證明
20 其提領後將款項均返還予上訴人之事實。
- 21 2.觀之被上訴人附表二所列金流所示，其中編號1（200萬元）
22 為訴外人即被上訴人母親蔡心嵐於102年8月28日兌領，同年
23 8月30日存入被上訴人帳戶，同年9月2日提領，且蔡心嵐並
24 到庭證述提領後已將200萬元交還上訴人等語（見原審卷七
25 第23頁）。編號2、3（各100萬元）為被上訴人於102年8月
26 26日提領200萬元，其主張透過郭豐連轉手後於同年月28日
27 回流上訴人帳戶等語，並據證人紀清楚於原審到庭證稱略
28 以：伊於102年8月26日、同年9月11日、同年月24日都有陪
29 周嘉美去把錢領出來，領出來當天，伊就陪周嘉美去交給原
30 告（指上訴人），附表編號5支票是在伊台北富邦銀行帳戶
31 兌領，原告說這樣比較不會被查到，伊兌領後就領出來交給

01 周嘉美，周嘉美再拿去給原告，附表編號1支票兌領後，是
02 蔡心嵐領出來交給周嘉美，伊有陪蔡心嵐、周嘉美去領錢等
03 語（見原審卷六第472至474頁）。被上訴人固自陳關於編號
04 4、5（330萬元）之「原始來源應為被上訴人於102年9月5日
05 貸與上訴人之338萬元（見本院卷二第325頁）」，然被上訴
06 人將該兌領後之330萬元返還上訴人一節，亦經證人紀清楚
07 於原審到庭證述明確（見原審卷六第473至474頁）。編號
08 6（145萬元）為被上訴人於102年9月24日提領，其提領後交
09 還上訴人一節，亦據證人紀清楚於原審到庭證述明確（見原
10 審卷六第473頁）。是被上訴人主張系爭支票兌領後均已將
11 款項返還上訴人等情，業經證人蔡心嵐、紀清楚證述明確。
12 並參諸下列間接證據及經驗法則、論理法則，綜合推理判斷
13 上訴人並無真實價金交付而係借名登記：

14 (1)兩造就系爭房屋之金流過程與通常買賣價金之支付不同：

15 102年8月20、22日被上訴人匯款505萬元至楊哲菱華泰銀行
16 帳戶後（見不爭執事項(三)），上訴人始於102年8月26日開立
17 支票予被上訴人，兩造嗣於102年8月27日簽訂買賣契約。若
18 係真實買賣，買受人（上訴人）理應先支付價金，何以出賣
19 人（被上訴人）反而先匯款505萬元予買受人家屬？此505萬
20 元之性質為何？上訴人未能提出反證說明「先收後付」之矛
21 盾。參諸真實不動產買賣無由出賣人先提供資金予買受人再
22 收回作為價金之經驗法則，是被上訴人主張其先匯款505萬
23 元予上訴人，上訴人再以此資金開立支票交付被上訴人，製
24 造價金給付之假象等語，難認為虛。

25 (2)上訴人主張被上訴人於102年8月間曾向其借款400萬元，經
26 其開立附表編號1至3支票予被上訴人，被上訴人於102年8月
27 間以系爭不動產設定擔保債權總金額500萬元之最高限額抵
28 押權予伊以擔保400萬元之借款，被上訴人嗣後反悔，方轉
29 作系爭買賣契約第1期價款等語，查被上訴人固於102年8月
30 26日以系爭房地設定擔保債權總金額500萬元之最高限額抵
31 押權予上訴人（見不爭執事項(四)），而上訴人不否認被上訴

01 人上開匯款505萬元至楊哲菱華泰銀行帳戶之款項，實際上
02 乃由其受領，及被上訴人另於同年9月5日交付現金338萬元
03 予上訴人（見原審卷五第394、395頁），衡諸上訴人陳稱其
04 受領上開款項之原因，係被上訴人透過上訴人轉放貸獲利
05 （見原審卷五第395至397頁、卷六第483頁），堪認被上訴
06 人於102年8、9月間具有相當資力，得交付上訴人高達843萬
07 元（計算式：315萬元+190萬元+338萬元=843萬元）款項
08 作為轉放貸之用，應無於該段期間，另向上訴人借款400萬
09 元之需求，況上訴人並未舉證以實其說，則上訴人主張被上
10 訴人向其借款400萬元，並將該筆金額轉作系爭買賣契約第1
11 期價款云云（見原審卷六第201、202頁），顯非可採。

12 (3)上訴人復主張以系爭支票之交付作為系爭買賣契約第1、3、
13 4期價款（見原審卷五第246、247頁），而參諸附表二所示
14 系爭支票均於兌現當日或翌日全額提領：編號1（200萬）為
15 8月28日兌領，9月2日提領；編號2、3（各100萬）為8月26
16 日當日提領；編號4、5（130萬、200萬）為9月11日當日或
17 翌日提領；編號6（145萬）為9月24日當日提領等情，有上
18 開支票銀行帳戶交易明細可稽（見原審卷三第588頁、卷四
19 第298、402頁、卷六第504頁），堪認上訴人所交付之系爭
20 支票，確實於兌領後之同日或其後1、2日旋即遭提領而出，
21 而證人紀清楚、蔡心嵐復證述系爭支票票款經兌領後隨即由
22 被上訴人、蔡心嵐、紀清楚提領，並由被上訴人交還上訴人
23 等情，堪認被上訴人辯稱於102年8月26日以系爭不動產設定
24 擔保債權總金額500萬元之最高限額抵押權予上訴人，係兩
25 造配合達成被上訴人借名登記目的所為，上訴人交付系爭支
26 票，僅係用以作為系爭買賣契約價金之形式上金流，其後被
27 上訴人已提領返還上訴人，上訴人並無給付買賣價金之真意
28 等語，較為可採。

29 (4)上訴人主張其女楊如蘋於103年3月28日匯款190萬3753元至
30 被上訴人新光銀行帳戶，係依約代為給付系爭買賣契約第2
31 期價金部分。惟查，被上訴人於102年8月20日及同年月22日

01 曾先後匯款合計505萬元至楊哲菱華泰銀行帳戶，且此款項
02 實際上為上訴人受領，已如上述，而上訴人固主張其以現金
03 返還被上訴人193萬9000元及簽發面額311萬1000元之支票給
04 付被上訴人。然上訴人主張以現金返還被上訴人193萬9000
05 元之事實未能提出任何證據以實其說，又楊如蘋匯款190萬
06 3753元之時間在上訴人結算前述往來帳目、簽發311萬1000
07 元支票之前，且金額相當接近；此外，上訴人固於104年4月
08 16日自其台北富邦銀行帳戶匯款470萬元至被上訴人新光銀
09 行帳戶，且被上訴人同日轉帳465萬9339元至新光人壽帳戶
10 清償其積欠新光人壽之債務（見不爭執事項(六)），惟被上訴
11 人曾於104年4月17日及27日陸續匯款300萬元、100萬元予上
12 訴人（見本院卷二第49、51、53、55頁），堪認兩造間資金
13 往來屬滾動式結算性質，上開款項應係循環清償既有債務，
14 而非買賣契約價金。況若上訴人真係依買賣契約履行付款義
15 務，理應有明確付款憑證或契約履約紀錄，而非透過第三人
16 匯款至債權人帳戶，且未註明用途，是尚難認該470萬元為
17 特定之第2期價金給付。

18 (5)一般買賣價金通常由買賣雙方直接給付，以避免金流複雜衍
19 生買賣價金是否支付之爭議，然依前所述，本件多筆款項透
20 過上訴人之女楊如蘋（原審卷一第486頁）、楊哲菱（原審
21 卷二第573、575頁）及被上訴人之母蔡心嵐（原審卷三第
22 588頁）、被上訴人家人紀清楚（原審卷五第496頁）等第三
23 人帳戶進出，此透過多名第三人輾轉迂迴支付價金之方式，
24 堪認刻意製造複雜金流，而與一般買賣交易常情不符。

25 (6)再觀之系爭契約第3條約定：「第2次款805萬元之履行條件
26 為由上訴人承接被上訴人對新光人壽之貸款本息」（見原審
27 卷五第255頁）。衡以「承接貸款」於不動產買賣關係，當
28 指買受人承擔出賣人對貸款銀行之債務，由買受人直接對貸
29 款銀行負清償責任而使買受人成為債務人。然依上開不爭執
30 事項(六)，本件實際清償過程為：被上訴人於兩造買賣契約簽
31 訂（102年8月27日）後之102年11月15日自行從其新光銀行

01 帳戶轉帳120萬元清償新光人壽貸款債務，若上訴人已「承
02 接貸款」，何以仍由被上訴人（出賣人）清償貸款債務？又
03 依前所述，上訴人於104年4月16日匯款470萬元至被上訴人
04 帳戶，被上訴人同日轉帳465萬餘元至新光人壽新光銀行帳
05 戶清償債務。倘若上訴人真實承接貸款，應直接匯款予新光
06 人壽即可，何以需先匯款予被上訴人，再由被上訴人轉付？
07 就此上訴人雖辯稱因「新光人壽不同意提前清償」，惟未提
08 出證明以實其說，且縱有此情，亦不影響一般買賣之買受人
09 承接出賣人之貸款時應直接向貸款銀行清償貸款之常態。此
10 外，系爭房屋辦理移轉登記後，就新光人壽貸款未清償前之
11 貸款利息，亦由被上訴人持續繳納（原審卷四第322至324
12 頁），此更與一般買賣常情不合。迄至本院言詞辯論終結
13 前，上訴人均未能提反證證明其承接貸款為真，被上訴人主
14 張其仍為實質債務人，上訴人僅係提供資金協助，系爭房屋
15 非真實買賣等語，堪認非虛。

16 (7)系爭房屋自109年起免繳房屋稅，有臺北市政府都市發展局
17 函文可稽（見原審卷六第485頁），且為兩造所不爭執（見
18 原審卷六第497頁、卷七第37頁），而被上訴人抗辯有繳納
19 系爭房屋自104年起至108年之房屋稅等語，業據提出該等年
20 度之房屋稅繳納書影本為憑（見原審卷六第508至516頁），
21 復據提出107、108年房屋稅繳納書原本為證（見原審卷七第
22 92頁），堪認被上訴人自102年9月4日移轉系爭房地之所有
23 權予上訴人後，仍持續繳納系爭房屋之房屋稅。至上訴人主
24 張系爭房屋自103年至108年止之房屋稅，及自103年起迄今
25 之地價稅均由其繳納等語，固據提出103年起至108年全期房
26 屋稅繳納證明書、103年至112年地價稅繳款書為證（見原審
27 卷六第489頁、卷七第49至64頁），惟該等全期房屋稅繳納
28 證明書，均係臺北市稅捐稽證處大同分處於113年3月29日始
29 列印補發，並非原始繳納憑證，有上開證明書可稽（見原審
30 卷七第43至48頁），則上訴人所提出之房屋稅繳納證明書至
31 多僅得證明系爭房屋於上開期間之房屋稅業經繳納，尚無從

01 證明該等稅款均係由上訴人繳納，此核與被上訴人持有之房
02 屋稅原始繳納書不同，自難作為有利於上訴人之認定。

03 又上訴人所提之地價稅繳款書部分，地價稅按每一土地所有
04 權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之，土
05 地稅法第15條第1項定有明文。查系爭房屋坐落之系爭土地
06 自102年9月起登記於上訴人名下，上訴人在臺北市除系爭土
07 地外，尚有其他筆土地乙節，為上訴人所不爭執，並有上訴
08 人所提之103年至112年地價稅繳款書可佐（見原審卷六第
09 489頁、卷七第49至65頁），則臺北市稅捐稽徵處按上訴人
10 在臺北市所有土地之地價總額計徵地價稅，並將地價稅單核
11 發給上訴人，由上訴人一併繳納，乃法律之規定，亦難以此
12 作為有利於上訴人之認定。至於上訴人辯稱「稅單寄送被上
13 訴人住處，被上訴人代繳後向上訴人請款」等語，然按諸常
14 情，買賣後之真實所有權人應會變更稅單寄送地址或自行繳
15 納，實無取得房屋所有權後，仍任由稅單寄送至出賣人處之
16 理。另被上訴人抗辯系爭房屋之水、電費名義人迄今仍登記
17 為紀清楚乙節，為上訴人所不爭執（見原審卷七第95頁），
18 此情核與一般買賣交易係於過戶後隨即辦理相關水、電費繳
19 納義務人變更之常情顯有未合，上訴人復未能證明其與紀清
20 楚間有何特殊信賴情誼而毋庸辦理系爭房屋水、電費繳納義
21 務人之變更，上訴人主張其為系爭房地之實質所有權人實屬
22 有疑。

23 (8)此外，觀之不爭執事項(十)所示，自110年1月起至113年止，
24 系爭房屋由被上訴人出租予石啟生，且石啟生按月繳納租金
25 2萬3000元予被上訴人。石啟生直接與被上訴人簽約並給付
26 租金，若上訴人為真實所有權人，何以承租人係與被上訴人
27 簽約？上訴人對此亦未能舉證係由其委任被上訴人處理出租
28 事宜（見本院卷三第92頁），所主張其為系爭房屋之真實所
29 有權人，自屬有疑。至於不爭執事項(九)，上訴人雖曾與陳寶
30 蓮、戴金騰簽訂租賃契約，惟參諸證人陳寶蓮於原審證述略
31 以：伊跟紀清楚租系爭房屋，最一開始轉帳給紀清楚，後來

01 有一陣子紀清楚要伊轉帳給原告（指上訴人），與原告（即
02 上訴人）的租約是紀清楚拿給伊簽的，伊有問為何簽與原告
03 間之租約，紀清楚說原告是其姪子或孫子，需要錢讀書，所
04 以把錢匯給原告。伊不認識原告，房東紀清楚要伊簽與原告
05 間的租約並把錢匯給原告，伊就照做等語（見原審卷六第
06 461至465頁）；證人戴金騰證述略以：伊開始跟紀清楚簽租
07 約，有一年紀清楚拿與原告（指上訴人）間的租約要伊簽，
08 並要伊將租金匯給原告。紀清楚要伊與原告簽約時，才知道
09 周嘉美的房子因為有其他案件要移轉給原告，所以要求伊把
10 租金給原告，紀清楚要伊把錢匯給誰，伊就匯給誰等語（見
11 原審卷六第451至455頁），此乃與被上訴人主張係依上訴人
12 指示配合製作文件之說法相符，而難認上訴人為系爭房屋之
13 實際所有權人。

14 (9)是被上訴人除提出證人紀清楚、蔡心嵐證述「被上訴人將價
15 金返還上訴人」外，本院綜合兩造間金流異常、上訴人主張
16 之承接貸款情況與常情有違、被上訴人對系爭房屋之實質使
17 用與收益以及系爭支票均於兌現當日或翌日全額提領等多項
18 間接證據相互印證，堪認被上訴人主張兩造間就系爭房屋無
19 真實價金交付而為借名登記關係，被上訴人為實質所有權
20 人，上訴人僅是借名登記名義人等情為真實。

21 (三)兩造間就系爭房地為借名登記契約，且被上訴人為系爭房地
22 之實際所有權人，上訴人僅為登記名義人，已認定如前。被
23 上訴人自有權占有、使用與收益系爭房地，其將房屋出租予
24 他人並無不法。上訴人依民法第767條第1項前段所有物返還
25 請求權、民法第179條不當得利、及民法第184條第1項前段
26 侵權行為之規定請求被上訴人遷讓房屋並給付相當於租金之
27 不當得利或損害賠償，均屬無據，應予駁回。

28 (四)按委任關係當事人之任何一方，得隨時終止委任契約；受任
29 人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，
30 民法第549條第1項、第541條第2項分別定有明文。又按借名
31 登記應類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上

字第990號判決意旨參照)。經查，兩造於102年8月間就系爭不動產成立借名登記法律關係，已認定如前，性質上應得類推適用民法委任相關規定，當事人得隨時終止契約。被上訴人主張已於111年5月9日以另案民事答辯狀之送達向上訴人為終止借名登記契約之意思表示，有該書狀及送達回執可稽(見原審卷三第358、366頁)，被上訴人終止系爭房屋之借名登記契約，上訴人已無登記為系爭房地所有權人之法律上原因，則被上訴人依民法第179條規定，反訴請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記為其所有，為有理由。

(五)上訴人是否依民法第180條第4款規定不負返還義務？

1.按給付，有左列情形之一者，不得請求返還：…四、因不法之原因而為給付者。但不法之原因僅於受領人一方存在時，不在此限。民法第180條第4款定有明文。是民法第180條第4款規定適用要件應為兩造當事人均有不法原因或僅給付人一方有不法原因(如僅受領人一方有不法原因，給付人仍得請求返還)、給付行為本身基於不法原因、給付已完成且無法律上原因。又按依本條(指民法第180條)第4款之規範目的，係認當事人從事不法行為，乃將自己置於法律秩序以外，無予保護之必要，故該款所稱之「給付」，係指本於受損人之意思所為財產之給與，且當事人給付目的，在使受領者終局保有此項財產給與者而言(最高法院101年度台簡上字第7號判決意旨參照)。再按不當得利制度乃基於「衡平原則」而創設之具調節財產變動的特殊規範，故法律應公平衡量當事人之利益，予以適當必要之保護，不能因請求救濟者本身不清白，即一概拒絕保護，使權益之衡量失其公平，故如已具備不當得利之構成要件，應從嚴認定不能請求返還之要件，避免生不公平之結果。末按民法第180條第4款所謂之「因不法之原因而為給付」，乃指給付違反強制規定及有悖公序良俗者而言。是即令上訴人所稱借名登記，乃為節稅及迴避土地政策云云為真，能否謂其給付即為因不法原因而為之，即非無斟酌之餘地(最高法院84年度台上字第1083號

01 判決意旨參照)。

02 2.借名登記契約終止後，出名人負有返還登記名義之義務，不
03 因借名登記之原因涉及不法而受影響，因若容許出名人以不
04 法原因給付為由拒絕返還，無異使其不勞而獲，取得本不屬
05 於其之財產，顯失公平。此外，本件被上訴人之動機乃係為
06 迴避將來可能之強制執执行程序，其給付係基於兩造合意有效
07 之借名登記契約，並非不法利益取得之不法原因之給付，是
08 上訴人主張依民法第180條第4款規定不負返還義務等語，自
09 不足採。

10 (乙)上訴人應否向華泰銀行清償系爭抵押權所擔保之全部債權金
11 額，及向華泰銀行申請塗銷系爭抵押權登記？

12 按借名登記應類推適用民法委任之相關規定已如前述，是借
13 名登記之出名人負有依借名人指示管理財產之義務，不得擅
14 自處分或設定負擔。參諸上開不爭執事項(八)所示，上訴人於
15 104年8月26日以系爭房地設定系爭抵押權(1104萬元)予華
16 泰銀行，擔保其個人對華泰銀行之借款債務，顯已逾越借名
17 登記契約之權限，上訴人未能舉證證明其該行為經被上訴人
18 同意或指示，是其未經被上訴人同意，擅自將系爭房地設定
19 抵押權予華泰銀行，使被上訴人蒙受房產上之負擔，而侵害
20 其所有權。上訴人未依約妥善保管借名登記之房產，擅自將
21 系爭房地設定抵押權予華泰銀行之行為導致被上訴人受有損
22 害，被上訴人並得類推適用民法第544條受任人因處理委任
23 事務有過失，或因逾越權限之行為，所生之損害，對於委任
24 人應負賠償之責之規定，請求上訴人賠償因其違約所生之損
25 害。是被上訴人請求上訴人應向華泰銀行清償系爭抵押權所
26 擔保之全部債權金額(目前本金920萬元及其利息、違約金
27 等)後，並向華泰銀行申請塗銷系爭抵押權登記為有理由，
28 應予准許。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條、第
30 184條第1項前段規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房地予上
31 訴人，並自111年11月4日起至遷讓返還系爭房地之日止，按

01 月給付相當於租金之不當得利或損害賠償2萬元，均為無理
02 由，不應准許。被上訴人依民法第179條、類推適用同法第
03 544條規定，反訴請求上訴人將系爭房地所有權移轉登記予
04 被上訴人，並應向華泰銀行清償系爭抵押權所擔保之全部債
05 權金額，及向華泰銀行申請塗銷系爭抵押權登記之判決（原
06 審起訴並判決上訴人應塗銷系爭抵押權，業據被上訴人更正
07 減縮如前，應予減縮如主文第2項所示），為有理由，應予
08 准許。從而原審所為上訴人本、反訴均敗訴之判決，均無不
09 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
10 應駁回其上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
12 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
13 論列，附此敘明。

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

16 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
17 民事第十六庭

18 審判長法官 朱耀平

19 法官 羅立德

20 法官 陳婉玉

21 正本係照原本作成。

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

29 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

30 書記官 陳奕仔

01
02

附表一

編號	票號	面額	發票人	受款人	付款銀行	發票日	提示日	提示人	票款存入帳戶		
									銀行	戶名	帳號
1	TT0000000	200萬元	上訴人	未記載	台北富邦銀行	102.08.26	102.08.28	蔡心嵐	新光銀行	蔡心嵐	0000000000000
									大同分行		
(見原審卷五第270頁)						(見原審卷五第302、495、496頁)					
2	TT0000000	100萬元	上訴人	未記載	台北富邦銀行	102.08.26	102.08.26	被上訴人	台北富邦銀行	被上訴人	0000000000000
(見原審卷五第271頁)						(見原審卷五第304頁)					
3	TT0000000	100萬元	上訴人	未記載	台北富邦銀行	102.08.26	102.08.26	被上訴人	台北富邦銀行	被上訴人	0000000000000
(見原審卷五第271頁)						(見原審卷五第306頁)					
4	TT0000000	130萬元	上訴人	未記載	台北富邦銀行	102.09.11	102.09.11	被上訴人	台北富邦銀行	被上訴人	0000000000000
(見原審卷五第272頁)						(見原審卷五第310頁)					
5	TT0000000	200萬元	上訴人	未記載	台北富邦銀行	102.09.11	102.09.11	紀清楚	台北富邦銀行	紀清楚	0000000000000
(見原審卷五第272頁)						(見原審卷五第312、496頁)					
6	AB0000000	145萬元	上訴人	被上訴人	華泰銀行大同分行	102.09.24	102.09.24	被上訴人	華泰銀行	被上訴人	0000000000000
(見原審卷五第273頁)						(見原審卷五第484頁)					

03
04

附表二

編號	票號	被上訴人兌領支票後金流
1	TT0000000	票款資金來源，實係重複使用本附表編號2、3所示2張支票票款。上訴人要求被上訴人將此張支票，存入被上訴人母親蔡心嵐之新光銀行大同分行帳號0000000000000號帳戶，為代收交換，蔡心嵐於102年8月28日兌領200萬元，於同年9月30日存入被上訴人之台北富邦銀行大同分行帳號0000000000000號帳戶，於同年9月2日提領票款200萬元交還上訴人。
2	TT0000000	被上訴人於102年8月26日自被上訴人之台北富邦銀行大同分行帳號0000000000000號帳戶提領200萬元交付上訴人，上訴人交付郭豐連，郭豐連依上訴人指示，於翌(27)日存入郭豐連之新光銀行東台北分行帳號0000000000000號帳戶，於次(28)日將200萬元轉帳匯款至上訴人台北富邦銀行大同分行帳號0000000000000號帳戶，上訴人
3	TT0000000	

		並於同日轉帳匯款至上訴人台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶。
4	TT0000000	<p>此2張支票票款資金330萬元，原始來源應為被上訴人於102年9月5日貸與上訴人之338萬元。郭豐連於102年9月6日現金存入200萬元至郭豐連之台北富邦銀行西松分行帳號000000000000號帳戶、現金存入100萬元至郭豐連之新光銀行東台北分行帳號000000000000號帳戶，並於同年月9、10日自台北富邦銀行西松分行帳號000000000000號帳戶各轉帳100萬元、於同年月10日自新光銀行東台北分行帳號000000000000號帳戶匯款100萬元至上訴人台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（見原審卷四第288、290至293頁、卷五第198頁），及上訴人於同年月10日現金存款38萬元至該帳戶；上訴人再於102年10月11日轉帳匯款200萬元、130萬元至上訴人台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（見原審卷五第206、208頁）。</p> <p>上訴人雖於102年9月11日交付此2張支票予被上訴人；但上訴人指示被上訴人於同日分別將本附表編號4支票存入被上訴人台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶、將編號5支票轉交紀清楚存入其台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶，經各自兌現後，於同日、翌（12）日提領現金各130萬元、200萬元歸還予上訴人。上訴人再將200萬元現金交付郭豐連，於同年月13日存入郭豐連之新光銀行東台北分行帳號000000000000號帳戶，並由郭豐連於同年月17日轉帳匯款至上訴人之台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶。另將102年9月11日受領被上訴人歸還之130萬元，其中120萬元於同年月18日現金存入上訴人之台北富邦銀行大同</p>
5	TT0000000	

		<p>分行帳號000000000000號帳戶，其餘10萬元混入買賣第四期款145萬元，於同年月24日多加10萬元，匯款共155萬元至上訴人台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（見原審卷五第206頁，102年9月24日現金存入45萬元、50萬元、60萬元3筆款，共計155萬元）。足見此2張支票票款共330萬元，均已交還上訴人，最後皆回流上訴人之台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（320萬元）及台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（10萬元），上訴人並未實際交付買賣第三期款330萬元。</p>
6	AB0000000	<p>上訴人所簽交此張支票票款145萬元，其原始來源應為被上訴人於102年8月20、22日貸與上訴人計505萬元之一部。被上訴人於102年8月20、22日自被上訴人之新光銀行承德分行帳號000000000000號帳戶各匯款315萬元、190萬元，共計505萬元至上訴人女兒楊哲菱之華泰銀行大同分行帳號000000000000號帳戶，楊哲菱於同年9月24日匯款145萬元至上訴人之華泰銀行大同分行帳號000000000000號帳戶（見原審卷三第522頁、卷五第234頁）。</p> <p>此張支票雖經被上訴人於102年9月24日存入華泰銀行大同分行帳號000000000000號帳戶兌現，被上訴人隨即於同日提領現金145萬元交還上訴人（見原審卷三第376頁、卷四第402頁）。上訴人於同日將該145萬元，加上買賣第二期款中10萬元，共計155萬元，分成3筆各45萬元、50萬元、60萬元，現金存入上訴人之台北富邦銀行大同分行帳號000000000000號帳戶。</p>