

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第17號

原告 蔡宗儉

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 柯宏奇律師

被告 詹云傲

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

上列當事人間請求返還不動產所有權事件，本院於民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、或因情事變更而以他項聲明代最初聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第4款分別定有明文。本件原告起訴聲明第1項原為：被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段0號土地、權利範圍10,000分之564，及其上同段172建號房屋(門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街000號7樓之1，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地)，移轉登記予原告。及以終止借名登記之法律關係為訴訟標的。嗣於民國113年1月22日具狀變更為：被告應給付原告新臺幣(下同)1,000萬元，及自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷一第1

43頁)；再於113年3月25日當庭變更為：被告應給付原告5,589,503元，及自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷一第357頁)。及以民法第544條規定為訴訟標的，係因被告於訴訟繫屬中之112年11月2日，將系爭房地出售予他人，有系爭房地之異動索引及登記第一類謄本在卷可稽，屬因情事變更而以他項聲明代最初聲明。又其後將請求金額減縮，亦屬減縮應受判決事項之聲明，均符合前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

(一) 系爭房地原分別為廖英利、誠品營建股份有限公司(下稱誠品公司)所有，原告以總價金720萬元於109年10月19日借用被告之名義，與出賣人廖英利、誠品公司簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)，嗣於109年11月17日借用被告名義完成所有權移轉登記。

(二) 系爭房地之價金，其中120萬元、200萬元係原告分別於109年10月5日、同年月8日自玉山銀行竹南分行(下稱玉山銀行)帳戶提領後，匯入被告中信銀行帳戶，再由被告分別於同年月20、23日轉匯入出賣人誠品公司設於合作金庫銀行竹南分行(下稱合作金庫)帳戶以支付價金。又房屋貸款111萬元、281萬元經台灣新光銀行(下稱新光銀行)分別於同年11月25日、12月18日核貸後，同日轉匯入出賣人誠品公司之合作金庫帳戶，此項房屋貸款亦全數由原告繳納，被告分文未出。以上價金712萬元及尾款8萬元計720萬元，均由原告給付予出賣人，足證系爭房地確係原告出資購買，借用被告名義簽訂系爭契約書及完成系爭房地所有權登記。

(三) 由被告中信銀行交易明細表可知，原告確於109年10月1日、同年月8日、12日、16日分別匯款100萬元、200萬元、200萬元、1,077,700元，合計匯入6,077,700元給被告。且被告於同年月20日、23日分別匯款120萬元、200萬

元給誠品公司，做為購買系爭房地之價款，原告於同年10月匯入第1筆款項前，上開帳戶之餘額尚不足50萬元，且自同年月1日起至23日止，上開帳戶餘額從未超過原告上開匯入之金額，並於同年月1日至20日之其餘匯入金額也僅有1,728,000元，完全不足以支付系爭房地之價款，足認系爭房地之購買價款係由原告提供資金支付，兩造間就系爭房地確有借名登記關係存在。

(四) 嗣被告於訴訟繫屬中之112年11月2日，擅自以1,000萬元之價額將系爭房地出售予訴外人陳亞軒(下稱陳亞軒)，致無法將系爭房地所有權返還原告，並致原告受有損害。其後被告已清償向新光銀行之貸款4,410,497元，是原告所受損害為5,589,503元(10,000,000-4,410,497=5,589,503)。爰以起訴狀繕本之送達，做為終止對被告借名登記之意思表示，並依民法第544條之規定請求被告賠償上開金額。

(五) 兩造為男女朋友期間係同住於系爭房屋，被告於112年2月間向原告表示要分手，其後即將原告趕離系爭房屋，故所有權狀、電費、房屋稅等相關單據均存放在系爭房屋內，原告未及一併帶走，不能僅憑被告持有相關單據，即認被告係真正所有權人。又被告係自111年起才擔任誠品公司或誠邦工程顧問股份有限公司(下稱誠邦公司)職務，於購買系爭房地時，兩造間並無關於公司業務上之金錢往來。此外，被告也將其經營之北大科技管理顧問有限公司(下稱北大公司)名下多筆不動產所有權狀交給原告保管，做為原告將系爭房地登記被告名下之擔保。

(六) 並聲明：(1)被告應給付原告5,589,503元，及自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

(一) 被告否認系爭房地兩造間有借名關係存在，此由原證3表格記載，系爭房地之第1、2筆款項120萬元、200萬元自被

告之中信銀行帳戶，匯至出賣人即誠品公司之合作金庫帳戶，餘款則係由被告以其名義向新光銀行設定抵押貸款之方式給付予誠品公司。又被告向新光銀行所設定之抵押貸款本金及其利息，均由被告負責繳納，足徵系爭房地係由被告出資購買，且確係系爭房地之實際所有權人。

(二) 被告於購買系爭房屋後即搬進居住，原告僅因兩造於男女朋友關係期間偶爾前來借住，並未居住在系爭房屋，且誠品公司將系爭房地移轉登記予被告時，所核課之登記費、系爭房屋之電信費、電費、房屋稅、住宅火災及地震保險，均係以被告名義申辦並繳納相關費用。再加上系爭房地之所有權狀正本在將系爭房地出售前，亦係由被告所持有，更足以證明被告是系爭房地之實際所有權人。

(三) 原證3之表格並無相關佐證資料，難以證明原告之主張為真實。況兩造於109年4月至112年1月間係男女朋友關係，且被告分別自109年4月23日、111年11月1日起，在原告經營之誠品公司及原告實際負責之誠邦公司擔任行政總監、副總經理兼人事、會計一職，並負責處理公司之工程管理、人事、財務及會計等事務，而受原告所倚重。故原告時常指示被告以誠品公司代理人之身分匯款予原告所指定之人、開具以誠品公司為發票人之支票、管理誠品公司及誠邦公司之帳務，及處理被告與誠邦公司簽立聘任契約書第2條約定之「對外爭取政府機關所招標公共工程設計等招標案及與其相關之協調爭議處理」等工作，且兩造常有資金往來，被告亦有將資金電匯至原告名下帳戶，及以被告名下帳戶替誠邦公司發放薪資，或誠邦公司有將資金電匯至被告名下帳戶之事，足徵兩造間時常有金錢往來紀錄應屬合理。故不得以原告、誠品或誠邦公司有將資金電匯至被告帳戶之事，逕以認定係原告出資購買系爭房地之資金。

(四) 原告雖有於109年10月5日在其玉山銀行帳戶提領現金120萬元，然原告並未將該筆款項交付給被告，且所述提領情

01 事前後不一。況原告提領上開金額至同年月20日，已有10
02 餘日之久，實無先提領大額現金再隔10餘日後由被告中信
03 銀行帳戶匯款之必要。且被告之中信銀行帳戶在109年10
04 月5日至20日間，亦未有120萬元現金存入之記載，更足以
05 證明原告所稱系爭房地第1筆款項120萬元，係來自於原告
06 109年10月5日在其玉山銀行帳提領之現金，並不可採。

07 (五) 兩造曾於110年4月至8日間，多次以LINE訊息談及被告替
08 原告所經營之誠品公司、誠邦公司管帳等相關事宜，是原
09 告所稱被告自111年起始擔任誠品、或誠邦公司職務協助
10 管帳，於109年10月間購買系爭房地時，並無關於公司業
11 務之金錢往來，與被告中信銀行、新光銀行帳戶明細之紀
12 錄不符。又由被告中信銀行交易明細表可知，曾於109年1
13 0月1日至12月31日間，分別轉帳薪資予呂芳伊、蔡琇年、
14 陳奕誼、蘇崇哲等人(均為誠邦公司人員)。是原告雖有於
15 109年10月8日轉帳200萬元至被告中信銀行帳戶，然此亦
16 係兩造間處理前開公司帳務之金錢來往，與系爭房地之價
17 款無關。縱認被告係以上開200萬元支付系爭房地價款，
18 然有可能是原告係基於男女朋友之情誼所為贈與或商借之
19 款項，而與借名關係無涉，顯見原告前揭主張，並不可
20 採。

21 (六) 原告曾於112年2月4日竊取被告經營之北大公司之章程、
22 名下不動產登記謄本及訂購單等物品，且未經被告同意在
23 被告之自用小客車上裝設GPS定位追蹤器。被告已向臺灣
24 苗栗地方檢察署提起竊盜及竊錄他人非公開之活動罪告
25 訴，並由該署以112年度他字第1078號受理中。是原告主
26 張被告將北大公司所有之所有權狀交其保管，做為系爭房
27 地借名登記之擔保，並非屬實。

28 (七) 並聲明：(1)原告之訴暨假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
29 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執及爭執事項：

31 (一) 不爭執事項：

01 1、被告原名蘇云徹，嗣於112年5月25日因被收養更名為甲○
02 ○。

03 2、兩造自109年4月起至112年1月間為男女朋友關係。

04 3、原告為誠品公司之董事長。

05 4、廖英利、誠品公司於109年10月19日將系爭房地，以720萬
06 元出售，並簽訂原證1之系爭契約書，被告並於同年11月1
07 7日登記為系爭房地之所有權人。

08 5、原證1之系爭契約書為真正。

09 6、被告於112年9月14日將系爭房地，以1,000萬元之價額出
10 售予陳亞軒，被告並以其中之4,410,497元清償新光銀行
11 之貸款。

12 7、被告係以其設於新光銀行帳戶(帳號：0000-00-000000-
13 0)，以自動扣款方式繳納系爭房地之貸款。

14 8、原告於109年10月8日自其玉山銀行帳戶，轉帳200萬元至
15 被告中信銀行帳戶。

16 (二) 爭執事項：

17 1、兩造間就系爭房地有無借名登記之法律關係存在？

18 2、原告依民法第544條請求被告應給付原告5,589,503元，及
19 自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
20 年息5%計算之利息，有無理由？

21 四、得心證之理由：

22 (一) 原告主張被告原名蘇云徹，嗣更名為甲○○。又兩造自10
23 9年4月起至112年1月間為男女朋友關係，且原告為誠品公
24 司之董事長。嗣廖英利、誠品公司於109年10月19日將系
25 爭房地，以720萬元出售，並簽訂系爭契約書，被告乃於
26 同年11月17日登記為系爭房地之所有權人等情，有戶籍謄
27 本、系爭買賣契約書、系爭房地登記第一類謄本等在卷可
28 稽(見本院卷一第69、19至33、71至109頁)。並為被告所
29 不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

30 (二) 兩造間就系爭房地有無借名登記之法律關係存在？

31 1、按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須

01 具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，
02 苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以
03 直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，
04 須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘
05 負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件
06 事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或
07 陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方
08 已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定(最高法院91年
09 度台上字第1613號判決意旨參照)。又不動產登記當事人
10 名義之原因，原屬多端，主張借名登記者，應就該借名關
11 係之事實負舉證責任(最高法院111年度台上字第2901號判
12 決意旨參照)。是原告主張兩造就系爭房地有借名登記關
13 係存在等情，自應負舉證之責。

14 2、原告主張被告於109年10月5日自原告玉山銀行帳戶提領現
15 金120萬元，並於同年月20日匯款至誠品公司合作金庫帳
16 戶；原告於109年10月8日自其玉山銀行帳戶轉帳200萬元
17 至被告中信銀行帳戶，並於同年月23日匯款至誠品公司合
18 作金庫帳戶，做為購買系爭房地之價金等語。惟為被告所
19 否認。經查：

20 (1)被告之中信銀行帳戶雖有於109年10月20日匯出120萬元，
21 有交易明細表在卷可稽(見本院卷一第422頁)。然原告就
22 被告有於109年10月5日自原告玉山銀行帳戶提領現金120
23 萬元，並未提出任何證據以實其說，並已自承無其餘證據
24 提出(見本院卷二第15頁民事言詞辯論狀)。況被告之中信
25 銀行帳戶，在109年10月5日至20日間並未有存入120萬元
26 之記載，有交易明細表在卷可稽(見本院卷一第419至422
27 頁)。被告如於109年10月5日即提領現金，何以未先存入
28 上開銀行帳戶，而放置15日後再匯入誠品公司之帳戶？且
29 被告之上開帳戶，超過50萬元之入帳有109年10月1日入帳
30 100萬元、同月8日入帳200萬元、同月12日入帳200萬元、
31 同月16日入帳1,077,700元、同月19日入帳50萬元、同月2

01 0日入帳50萬元，並於匯出120萬元後，餘額尚有2,142,63
02 3元(見上開交易明細表)，是被告中信銀行之帳戶金額甚
03 多，非無資力支出120萬元購屋款，自難以被告有上開匯
04 款，即以推論被告有於109年10月5日自原告玉山銀行帳戶
05 提領120萬元。

06 (2)原告雖有於109年10月8日自其玉山銀行帳戶轉帳200萬元
07 至被告中信銀行帳戶(見本院卷一第419頁交易明細表)。
08 然被告之中信銀行帳戶自109年10月1日至同月23日，超過
09 50萬元之入帳除有上開各筆外，尚有同月23日入帳1,330,
10 000元(見本院卷一第419至422頁交易明細表)。又原告係
11 於109年10月8日匯入被告中信銀行帳戶之200萬元，而被
12 告至同月23日始匯給誠品公司200萬元購屋款，何以相距1
13 5日才支付購屋款？況被告於前揭時段有匯入多筆款項，
14 且匯入款項之事由多端，原告匯入之上開200萬元，是否
15 即為購買系爭房地之購屋款，或為其他款項不明。且原告
16 並未提出任何證據，以證明上開200萬元係購屋款，並為
17 其為購買系爭房地所支出，即無從推論此200萬元係原告
18 購買系爭房地之購屋款。

19 (3)綜上，原告前揭主張，尚無可採。

20 3、原告主張系爭房地之貸款及利息由其繳納等語。然經本院
21 函詢新光銀行，貸款尾款4,410,497元是由被告1次匯入；
22 分期付款本金3,556,256元、利息848,910元均自帳號0000
23 -00-000000-0號帳戶自動扣繳，有新光銀行113年2月22日
24 新光銀消審字第1130009665號函及匯款查詢單--匯入、動
25 用/繳款記錄查詢在卷可憑(見本院卷一第323至327頁)。
26 又上開0000-00-000000-0號帳戶為被告所申設，亦有被告
27 新光銀行之綜合理財存摺在卷可稽(見本院卷一第353
28 頁)。再被告之中信銀行帳戶餘額甚豐，已如前述，堪認
29 被告之資力頗豐，實有能力繳納系爭房地之貸款。顯見系
30 爭房地向新光銀行貸款之分期付款及利息、尾款，均由被
31 告所支付無誤，系爭房地如非被告所購買，其何必要支付

購屋款項，與向銀行貸款之分期款項及利息。是原告前開主張，亦無可採。

4、原告主張其居住於系爭房屋，係因臨時遭被告趕出系爭房屋，致不及將系爭房地之所有權狀、電費、房屋稅等相關單據一併帶走等語。惟原告並未能舉證證明其確有長期居住於系爭房屋，又兩造於109年4月起至112年1月間為男女朋友關係，被告偶爾住在系爭房屋，亦屬常情。再系爭房地果若係由原告所購買，而借名登記在被告名下，被告如欲將原告趕出，不讓其居住，原告何以未在當下主張係借名登記，系爭房屋為其所有，而可不必遷出。況帶走土地、建物所有權狀、電費、房屋稅等相關單據，並非需耗費太長之時間，原告離去時何以不同時將所有權狀、電費、房屋稅等相關單據帶走，而仍由被告保管土地、建物所有權狀，及水電費、房屋稅等相關單據，堪認原告前揭主張，尚屬無據。

5、原告再主張被告係自111年起才擔任誠品公司或誠邦公司職務，於購買系爭房地時，兩造間並無關於公司業務上之金錢往來，且被告提供其經營之北大公司多筆不動產所有權狀，係做為原告將系爭房地登記被告名下之擔保等語。惟為被告所否認。經查：

(1)被告自109年4月間起，即在被告經營之誠品公司擔任行政總監、人事、會計等職，並負責處理公司之工程管理、人事、財務等工作，且代理誠品公司匯款、開立支票等事務，有兩造之LINE對話翻拍照片在卷可稽(見本院卷一第247至269、277至283頁)。又由被告之中信銀行帳戶交易明細表觀之，兩造於109年10月1日即有金錢之往來，有交易明細表在卷可憑(見本院卷一第419頁，0000000000000000號為原告之玉山銀行帳戶，因本院向中信銀行調閱被告之帳戶日期起自109年10月1日，故無之前之交易明細)。且自109年10月1日至12月31日間，被告並代為轉帳薪資予誠邦公司人員呂芳伊、蔡琇年、陳奕誼、蘇崇哲等人，有被

告中信銀行交易明細表及誠邦公司員工出勤紀錄在卷可憑
(見本院卷一第419至429頁、卷二第47頁)。顯見被告自10
9年4月間起，與原告間早已有業務上之金錢往來。

(2)原告雖執有北大公司10筆不動產所有權狀(見本院卷一第3
73至391頁)。然原告並未舉證證明其執有上開所有權狀之
原因為何，且依上開所有權狀之內容觀之，有新竹市介壽
路之房地、苗栗縣頭份市之多筆土地、苗栗縣頭份市中正
路之房地，其價值顯然超過系爭房地數倍之多，被告如需
提供擔保，亦以部分之房地所有權狀，即足以供擔保，並
無提供如此多筆不動產所有權狀之必要。況被告就原告執
有上開不動產所有權狀之事，業經提起竊盜罪之刑事告
訴，並經臺灣苗栗地方檢察署以112年度他字第1078號偵
查中，有刑事告訴狀在卷可按(見本院卷二第39至45頁)。
是尚不能以原告執有上開不動產所有權狀，即推認係被告
為擔保系爭房地有借名登記在其名下，而提供給原告等
情。

(3)綜上，原告前揭主張，並無可採。

6、再系爭房屋核課之登記費、電信費、電費、房屋稅、住宅
火災及地震保險費用，均由被告所繳納，有被告提出之苗
栗縣竹南地政事務所地政規費徵收聯單、中華電信股份有
限公司之繳費通知單、台灣電力公司繳費單、繳費明細、
繳費憑證、台灣自來水公司各項費款繳費憑證、苗栗縣政
府稅務局房屋稅繳款書及繳費明細、新光產物保險公司住
宅火災及地震基本保險單等在卷可憑(見本院卷一第223至
239頁)。如前開費用非被告所繳納，何以收據會由被告保
管，更足以證明系爭房地為被告所購買，否則系爭房地如
非被告所購買，有關係爭房地之上開費用，被告何需繳
納。

7、揆諸前揭說明，原告主張兩造間就系爭房地有借名關係存
在，並無可採。

(三)原告依民法第544條請求被告應給付原告5,589,503元，及

01 自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
02 年息5%計算之利息，有無理由？

03 原告雖主張依委任關係，請求被告給付上開金額及法定遲
04 延利息，惟兩造間就系爭房地並無借名關係存在，已如前
05 述，是兩造間就向誠品公司等購買系爭房地，並無委任關
06 係存在，則原告依委任關係請求被告給付上開金額，及法
07 定遲延利息，即無所據，不應准許。

08 五、從而，原告依民法第544條規定，請求被告應給付原告5,58
09 9,503元，及自民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日起至清
10 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原
11 告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，亦失所依據，應併予
12 駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 審酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘
15 明。

16 據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日
19 民事第二庭 法 官 陳秋錦

20 以上正本係照原本作成

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日
24 書記官 張智揚