臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第325號

原　　告　鼎益鑫科技股份有限公司
法定代理人　呂榮吉
訴訟代理人　陳筱屏律師
複代理人　　郭眉萱律師
被　　告　傅喬怡
訴訟代理人　鄭三川律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年5月9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

一、原告起訴主張：

（一）原告為鼓勵員工，激發向心力，提供原告購買之房地予符合標準之員工，供其於任職期間居住，作為員工宿舍使用，並將房地借名登記於員工名下，貸款則由原告繳納，員工離職時應將房地歸還予原告。被告自民國87年4月13日起至104年2月間為原告員工，原告指示離職員工陳家慶，將原告以陳家慶名義所購買位於「水蓮山莊」社區門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0○0號25樓房屋、車位暨坐落土地（下稱系爭房地），於94年6月1日以買賣為原因移轉登記予被告名下，交由被告於任期期間居住使用，系爭房地之所有權狀正本、以陳家慶及被告名義所開立用以償還貸款帳戶存摺正本及印章、陳家慶與出賣人間之買賣契約書正本、被告與陳家慶間之買賣契約書正本，均由原告保管，原告並支付系爭房地之頭期款，及自90年9月起至104年3月之貸款。

（二）被告離職後，明知兩造間就系爭房地存在借名登記關係，系爭房地應為原告所有，卻於104年5月28日申請換發系爭

房地所有權狀，並於同年6月2日將系爭房地以新臺幣（下同）1,020萬元出售予訴外人，因此受有利益，並侵害原告財產權，致原告受有損害，為此終止兩造間之借名登記關係，並類推適用民法第544條規定、依民法第184條第1項、第179條規定，擇一為原告勝訴之判決，請求被告給付原告1,020萬元及法定遲延利息。

（三）聲明：

1.被告應給付原告1,020萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）原告於84年間成立，當時負責人為訴外人謝寅龍，其於90年間向部分員工表示，要以員工分紅獎金作為購買「水蓮山莊」社區房屋之頭期款，讓員工能夠擁有房屋，貸款部分則由員工個人薪資繳納，基於會計匯款方便，員工乃將貸款存摺交付原告保管，是被告離職後，至系爭房屋出售前，均自行繳納房屋貸款。

（二）系爭房屋均由被告居住使用，居住期間之水電、瓦斯、管理費用及稅捐均由被告自行繳納，原告購買「水蓮山莊」房屋係作為員工福利，兩造間並無借名登記關係。

（三）聲明：駁回原告之訴。

三、本件經本院依民事訴訟法第270 條之1 第1 項第3 款規定，協同兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院112年3月21日、5月9日之言詞辯論程序中，同意協議簡化不爭執事項及爭點分別如下（見本院卷二第305至306頁、380至381頁）：

（一）不爭執事項：

1.陳家慶前為原告員工，自83年開始任職，系爭房地於90年7 月23日以買賣為原因，由中信房屋仲介股份有限公司、松鑫建設股份有限公司移轉登記於陳家慶名下。

2.被告前為原告員工，自87年4 月13日任職，至104 年2月

間離職。

3. 陳家慶於93年5 月間離職，並於94年6 月1 日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記於被告名下，但被告並未支付任何買賣價金予陳家慶，登記於被告名下期間，系爭房地由被告居住使用，系爭房地之水電、瓦斯及管理費用均由被告繳納。

4. 陳家慶就系爭房地與中信房屋仲介股份有限公司、松鑫建設股份有限公司簽訂之買賣契約書正本、陳家慶名義之中國信託銀行房貸專戶存摺正本及印章、以陳家慶名義與被告間就系爭房地簽訂之買賣契約書正本，均由原告持有保管。

5. 系爭房地於104 年5 月28日換發前之被告名義所有權狀正本、被告名義之華南銀行房貸專戶存摺正本及印章，均由原告持有保管。

6. 原告曾於98年至100 年間，將所支付系爭房地之貸款，列為被告之員工薪資，向稅捐機關申報。

7. 被告於104 年5 月28日申請換發系爭房地所有權狀後，於同年6 月2 日將系爭房地以1,020 萬元出賣予訴外人，並完成移轉登記。

（二）爭點：

1. 兩造就系爭不動產在登記為被告名義的期間，是否成立借名登記法律關係？

2. 承上，倘有借名登記法律關係存在，原告請求類推適用民法第544 條規定、依民法第184 條第1 項、第179 條規定，請求被告給付原告1,020 萬元及法定遲延利息，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方

出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立借名登記契約。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。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院111年度台上字第216號判決意旨參照）。次按在借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係。法院為判決時，仍應本於其取捨證據、認定事實職權行使，斟酌全辯論意旨及調查各相關證據之結果以為判斷，且須合於論理、經驗及證據法則，否則其事實之認定，即屬違背法令（最高法院111年度台上字第383號判決意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。

（二）原告主張陳家慶及被告前均為原告員工，陳家慶於93年5月間離職，並於94年6月1日以買賣為原因，將系爭房地移轉登記於被告名下，但被告並未支付任何買賣價金予陳家慶，陳家慶就系爭房地與中信房屋仲介股份有限公司、松鑫建設股份有限公司簽訂之買賣契約書正本、陳家慶名義之房貸專戶存摺正本及印章、以陳家慶名義與被告間就系爭房地簽訂之買賣契約書正本、系爭房地於104年5月28日換發前之被告名義所有權狀正本、被告名義之房貸專戶存

摺正本及印章，均由原告持有保管等情，業據原告提出系爭房地之土地及建物登記謄本、所有權狀、陳家慶名義之中國信託商業銀行存摺封面、被告名義之華南商業銀行存摺封面影本等件為證（見本院卷一第20至27頁、32至38頁、136至142頁、300頁，卷二第332至360頁），且為被告所不爭執，應堪信為真實。原告另主張兩造間就系爭房地存在借名登記法律關係，則為被告所否認，並以前詞置辯，揆諸前揭說明意旨，應由原告就其所稱上開借名登記關係存在之事實，負舉證之責任。

（三）經查：

1. 原告主張其保管系爭房地之所有權狀正本、以陳家慶及被告名義所開立用以償還貸款帳戶存摺正本及印章、陳家慶與出賣人間之買賣契約書正本、被告與陳家慶間之買賣契約書正本等情，雖為被告所不爭執，然系爭房地登記於被告名下期間，均由被告實際居住使用，且系爭房地之水電、瓦斯及管理費用皆由被告繳納，亦為原告所不爭執，足見被告確有管理使用系爭房地之事實，尚難僅憑原告保管前開所有權狀、帳戶存摺及印章、買賣契約等物件，即遽行推認兩造間必有借名登記關係存在。

2. 原告雖陳稱其支付系爭房地之頭期款，及自90年9月起至104年3月之貸款云云，並提出統一發票、陳家慶及被告名義之貸款帳戶存摺內頁影本等件為證（見本院卷一第118至134頁、144至169頁），惟查：

⑴不動產買賣實務上，出資人與登記名義人不同之情況，所在多有，買受人選擇以何人為不動產登記當事人名義，其原因出於多端，買受人與登記名義人間倘係借名登記關係，出名人與借名人間須有借名登記之意思表示合致，始能成立，尚不能僅因一方出資購買不動產而登記於他方名下，即推認雙方就該不動產必定成立借名登記契約。

⑵再者，被告辯稱原告前負責人謝寅龍曾於90年間向部分員工表示，要以員工分紅獎金作為購買「水蓮山莊」社區房

屋之頭期款，讓員工能夠擁有房屋，貸款部分則由員工個人薪資繳納，是原告就系爭房地所支付之頭期款及貸款，分別為給予員工之紅利獎金及薪資等語，雖為原告所否認，然原告確曾於98年至100年間，將所支付系爭房地之貸款，列為被告之員工薪資，向稅捐機關申報，為原告所不爭執（見本院卷二第305頁）；另依被告所提出謝寅龍當時之手寫書面資料，其上除載有員工姓名、戶別、坪數、房價、付款方式外，並有「5年」、「7年」、「9年」、「年資獎金」、「月/1000x年資」等文字（見本院卷一第358頁、本院卷二第305頁）；又證人即原告前員工孫文元曾於本院109年度重訴字第75號不動產移轉登記事件中到庭證稱：任職原告期間，每個月薪資還有房貸25,000元的款項，是私下和謝寅龍談過的，之前公司有十幾個人去看水蓮的房子，後來謝寅龍說只要買在新北或臺北，都可以付我頭期款及房貸，因為這些人都是公司對外能獨當一面的主管，這些人都是能去各個公司開會的員工，當時在公司裡面開會，突然就說要帶我們去看房子，要買房子給我們，房子是屬於個人的，公司每個月給我25,000元，我就匯到土地銀行繳房貸，離職後公司或是謝寅龍沒有要求我將房子過戶給公司，之前他說過你在公司就是公司繳，離職後看你要不要房子，要的話房貸自己繳，不要的話房子還給公司，公司會看年資給你一筆錢，例如說5年、7年、9年分別給多少%的錢等語（見本院卷一第498至500頁），核與前揭由謝寅龍手寫資料上所載「5年」、「7年」、「9年」、「年資獎金」、「月/1000x年資」等文字若合符節；另證人即原告員工王偉明亦於前揭事件中到庭證稱：謝寅龍說要買房子給員工，由公司繳納頭期款及貸款，如離職願意保有房子就繼續繳納貸款，如不願意保有房子就還給公司，公司會依照年資給予一筆錢等語（見本院卷一第508頁）；另證人即原告會計蘇文香亦於前揭事件中到庭證稱：依原告公司會計帳冊，財產目錄上

沒有不動產等語（見本院卷一第495頁）；而謝寅龍亦曾於刑事案件偵查中以證人身分證稱：其對於是否有本意讓員工居住，還是工作一段時間無償將房產給員工，一直都沒有明確想法，若是將房產登記在公司名下，將無法向銀行順利申貸取得房子等語（見臺灣士林地方檢察署108年度偵字第2822號偵查卷三第143至145頁），綜依上開書證及證人陳述內容，足知原告當時可能正在發想類似之員工福利制度，由公司負責繳納頭期款及貸款，讓員工以年資取得不動產，而當時之原告法定代理人謝寅龍對於是否讓員工無償取得名下所登記之不動產，始終亦無明確之想法，且多年來原告並未將不動產列入公司財產目錄中，原告與員工間自無成立借名登記意思合致之可能，是被告前揭所辯，尚非全屬無據，無從明確認定兩造間係出於達成借名登記之意思表示合致，而將系爭房地登記為被告名義；是縱使系爭房地之頭期款及上開期間之貸款為原告所支付，亦難遽認兩造間就系爭房地確係成立借名登記契約關係。

3. 原告雖另舉前員工夏世杰、蔡正隆、朱忠義、周孝忠、黃國祥、蔡淑玲、高銘濟、陳貞吟、陳家慶等人於另案或本院所為證詞，及前員工許緯民與原告成立調解等事實，主張兩造間就系爭房地亦為借名登記關係云云，然原告以員工名義購買「水蓮山莊」社區房地，並未與員工間訂立借名登記書面契約，前開員工對於其等擔任不動產登記名義人並得以居住使用，究係員工福利制度，或為單純借名登記，因各別員工之任職年資與條件不同，主觀上或有不同之認知及解讀，客觀上渠等名下所登記之不動產亦與系爭房地之標的不同，且部分員工或為避免長期訟累及承擔訴訟勝敗之風險，而選擇與原告成立調解，尚不能因此而推認兩造間就系爭房地確係存在借名登記法律關係。

（四）綜上所述，系爭房地登記於被告名下期間，均由被告實際居住、管理、使用，原告雖保管系爭房地之所有權狀、買

賣契約、貸款帳戶存摺及印章等物品，然未能舉證證明兩造間究於何時、何地、以如何之方式，就系爭房地達成借名登記之意思合致，且原告縱曾支付系爭房地之頭期款及貸款，亦不能排除可能係出於原告對員工所提供之福利制度，尚不能遽行認定兩造間確有借名登記法律關係存在。從而，原告主張終止兩造間之借名登記關係，並類推適用民法第544條規定、依民法第184條第1項、第179條規定，擇一為原告勝訴之判決，請求被告給付原告其所出售系爭房地之價金1,020萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

民事第二庭法　官　邱光吾

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　唐千雅