臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第417號

原　　告　鼎益鑫科技股份有限公司

000000000000000000

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　張天宜

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄭三川律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國111年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：如附表所示房地（下稱系爭房地）原係原告提供予員工即訴外人蔡淑玲居住使用，並借名登記於蔡淑玲名下，嗣蔡淑玲離職，原告於民國96年3月9日，改將系爭房地提供予其他員工即被告之夫訴外人曾漢堂居住使用，並改為借名登記於被告名下，系爭房地之所有權狀正本、以蔡淑玲、被告名義開設作為償還房貸使用之中國信託商業銀行帳號000000000000號帳戶（下稱蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶）、華南商業銀行帳號000000000000號帳戶（下稱被告華南銀行房貸專戶）存摺正本均係由原告保管，且系爭房地頭期款及至104年4月為止房貸本息均係由原告給付，嗣曾漢堂於104年4月30日離職後，被告竟於106年間向地政機關及銀行佯稱其所有權狀及銀行存摺正本遺失，申請補發所有權狀及存摺正本，原告知悉後遂於108年12月11日委託律師寄發律師函予被告，要求協商後續事宜，為被告拒絕，爰以起訴

狀繕本之送達，向被告為終止借名登記契約關係之意思表示，並依借名登記之法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，及民法第179條規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記返還原告等語。並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：系爭房地頭期款係以員工紅利獎金給付，每月房貸係以員工薪資一部分繳納，房屋稅、地價稅亦係由員工給付，且被告之夫曾漢堂離職後，不僅與被告繼續居住於系爭房地，房貸、房屋稅、地價稅亦係由被告繼續繳納，並非借名登記等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執及爭執事項：

㈠兩造不爭執事項：

1.蔡淑玲前為原告員工，於93年1月10日離職，被告之夫曾漢堂前為原告員工，自92年4月8日開始任職，於104年4月30日離職。

2.系爭房地係由松鑫建設股份有限公司（下稱松鑫公司）、捷和建設股份有限公司（下稱捷和公司）於90年7月23日、91年8月9日以買賣為原因移轉登記予蔡淑玲，嗣蔡淑玲再於96年3月9日以買賣為原因移轉登記予被告。

3.蔡淑玲就系爭房地不含停車位部分與松鑫公司於90年3月15日簽訂之買賣契約書正本、就系爭房地中停車位部分與捷和公司於91年4月23日簽訂之買賣契約書正本，均係由原告保管。

4.系爭房地之換發前所有權狀正本、蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶、被告華南銀行房貸專戶存摺正本及印章，均係由原告保管。

5.系爭房地頭期款新臺幣（下同）100萬元，扣除折讓款12萬元後，剩餘88萬元係由原告給付。系爭房地90年9月至96年3月房屋貸款含火災保險保險費184萬5,916元，係由原告匯入其所保管蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶給付。系爭房地96年4月至104年4月房屋貸款含火災保險保險費235萬4,225元，

係由原告匯入其所保管被告華南銀行房貸專戶給付。

6.被告於106年間申請換發取得系爭房地之新所有權狀。

7.被告與其夫曾漢堂自96年3月9日起即共同居住於系爭房地迄今，曾漢堂於104年4月30日離職後，系爭房地之貸款均由被告按月繳納，且被告曾於108年4月提前清償貸款10萬元，108年5月提前清償貸款13萬元，108年7月提前清償貸款20萬元，108年9月提前清償貸款15萬元，108年11月提前清償貸款6萬元及7萬元，109年1月提前清償貸款19萬元，系爭房地自登記予被告後之房屋稅、地價稅均由被告繳納。

8.原告已於起訴狀中向被告為終止系爭房地借名登記契約關係之意思表示。

㈡兩造爭執事項：

兩造間就系爭房地是否成立借名登記之法律關係？

四、本院得心證之理由：

㈠按不動產借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產借用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約。至該不動產之管理、使用、收益若何，悉依當事人之約定，非必一定由借名人為之。而證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院110年度台上字第1323號判決意旨參照）。又借名登記之出名人既登記為借名財產之所有權人，其將財產處分移轉登記予第三人，仍屬有權處分；故借名登記之當事人通常約定由借名人執有管理地政事務所發給之不動產所有權狀，使借名之不動產不致遭出名人擅自處分，以保障借名人之自身權益（最高法院108年度台上字第574號判決意旨參照）。次按借名登記契約側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，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）。故借名登記契約成立後，當事人任何一方得隨時終止，終止

後，借名人並得類推適用民法第541條第2項規定，請求出名人返還出名人以自己之名義為借名人取得之權利。

㈡證人蔡淑玲於臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）108年度偵字第2822號背信案件檢察官108年6月17日訊問時證述：我先前在原告任職8、9年，曾是系爭房地所有權人，離職後將房子還給原告，那8、9年期間沒有繳納房貸，有繳管理費、稅賦，我離職後，還付2個月房租給原告，之後才搬走，我無論有沒有免費的房子住，薪資都一樣等語（見本院卷一第35至36頁）；其於本院111年9月12日言詞辯論期日到場證述：當初原告董事長謝寅龍問我有房子可以住，但要登記在我們的名下，我覺得有房子可以住所以就說好，後來原告就把系爭房地登記在我名下，並且將系爭房地給我居住，系爭房地頭期款及貸款是由原告給付，所有權狀、我與建商簽訂買賣契約、銀行貸款帳戶存摺、印章一直都是由原告持有保管，管理費是我繳納的，房屋稅及地價稅是誰繳的我忘記了，我離職後沒有馬上搬離系爭房地，隔了1、2個月才搬離，把系爭房地還給原告，這1、2個月期間，原告算我1個月租金2萬元，我共繳了2個月的租金給原告，系爭房地於96年3月9日由我名下移轉登記於被告名下，我完全不知道有這次移轉登記，應該是原告拿我留存在原告那裡的印鑑證明去辦理移轉登記，我離職時原告有說系爭房地要移轉登記還給原告，我也同意移轉登記還給原告等語（見本院卷二第267至271頁），參酌蔡淑玲就系爭房地不含停車位部分與松鑫公司於90年3月15日簽訂之買賣契約書正本、就系爭房地中停車位部分與捷和公司於91年4月23日簽訂之買賣契約書正本均係由原告保管，所有權狀正本、以蔡淑玲名義開設作為償還房貸使用之蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶存摺正本及印章亦均係由原告保管，且系爭房地頭期款100萬元，扣除折讓款12萬元後，剩餘88萬元係由原告給付，系爭房地90年9月至96年3月房屋貸款含火災保險保險費184萬5,916元係由原告匯入其所保管蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶給付，此為

兩造不爭執事項（見本院卷二第167至168頁、卷一第169頁），足證系爭房地確係原告提供予員工蔡淑玲居住使用，並借名登記於蔡淑玲名下。且嗣蔡淑玲離職後，原告於96年3月9日改將系爭房地提供予其他員工即被告之夫曾漢堂居住使用，並改為登記於被告名下，所有權狀正本、以被告名義開設作為償還房貸使用之被告華南銀行房貸專戶存摺正本及印章均仍係由原告保管，系爭房地96年4月至104年4月房屋貸款含火災保險保險費235萬4,225元係由原告匯入其所保管被告華南銀行房貸專戶給付，嗣曾漢堂於104年4月30日離職後，被告始於106年間申請換發取得系爭房地之新所有權狀，此為兩造不爭執事項（見本院卷二第167至168頁），亦足證原告於96年3月9日將系爭房地改為登記於被告名下僅係借名登記。原告已於起訴狀中向被告為終止借名登記契約關係之意思表示，此為兩造不爭執事項（見本院卷二第168頁），其依借名登記契約之法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記返還原告，應屬有據。

㈢被告抗辯原告曾對前員工即訴外人彭堃銘及許緯民以拒絕返還借名登記房地構成背信為由，提起刑事告訴，經士林地檢署檢察官以108年度偵字第2822號不起訴處分認並無背信犯行（見本院卷一第137至143頁），經臺灣高等檢察署以109年度上聲議字第1144號駁回再議處分認房屋並非原告所有（見本院卷一第145至148頁），其聲請交付審判，亦經本院刑事庭以109年度聲判字第24號裁定認並無借名登記（見本院卷一第149至160頁）云云。惟原告與其他員工就其他房地是否成立借名登記法律關係，與兩造間就系爭房地是否成立借名登記法律關係，二者並無必然關聯性，且嗣原告與許緯民調解成立之本院109年度移調字第253號調解筆錄上明確記載「相對人（即許緯民）願將借名登記於其名下如附表所示之不動產移轉登記為聲請人（即原告）或其指定之人所有」等語（見本院卷一第330頁），足見許緯民已表明願將借名

登記於其名下之不動產返還原告，被告執此抗辯系爭房地並非原告借名登記於被告名下云云，並不可採。

㈣被告抗辯其取得系爭房地所有權後，原告每月會將其夫曾漢堂薪資一部分匯入被告華南銀行房貸專戶中，繳納房貸，且將此部分款項以「員工薪資」科目列帳，並申報為被告之薪資收入，被告華南銀行房貸專戶存摺正本交由原告保管，僅係為方便原告會計作業云云，並提出96年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單、96年度綜合所得稅電子結算申報收執聯、100年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單為證（見本院卷二第430至434頁）。惟參酌證人蔡淑玲於上開刑事案件檢察官訊問時證述：我無論有沒有免費的房子住，薪資都一樣等語（見本院卷一第36頁）；其於本院111年9月12日言詞辯論期日到場證述：我的薪水銀行帳戶、存摺、印章跟系爭房地的銀行貸款帳戶、存摺、印章不同，我自己的薪水銀行帳戶、存摺、印章是由我自己保管，系爭房地的銀行帳戶、存摺、印章由原告保管等語（見本院卷二第269頁）；且證人即原告會計蘇文香於另案本院109年度重訴字第75號不動產所有權移轉登記等事件109年7月24日言詞辯論期日到場證述：「（問：與員工姓名有關內容是否為61100薪資支出？）答：是。」、「（問：頁面是總帳編號61100下面次分類001薪資、002房租津貼、D其他？）答：是。」、「（問：提示被證1不起訴處分書關於證人陳述部分，在偵查中提到將內帳記成員工薪資，是否因為總帳分類與員工姓名有關的就只有薪資支出的分類？）答：是。但是記載在002房租津貼內。」、「（問：當時為何不是記載001支薪項目下？）答：因為非屬薪資。」等語（見本院卷一第374頁），堪認原告會計雖將繳納系爭房地貸款列為薪資支出，然被告並非原告員工，此部分實際上非屬薪資，且無論有無配住房屋，被告之夫曾漢堂薪資數額均不受影響，被告執此抗辯系爭房地並非原告借名登記於被告名下云云，並非可採。

㈤被告抗辯其登記為系爭房地所有權人後，與其夫曾漢堂共同

居住於系爭房地，迄今已長達10餘年，房屋稅、地價稅均由其自行繳納，曾漢堂於104年4月30日離職後，系爭房地之貸款均由其按月繳納，且其曾於108年4月提前清償貸款10萬元，108年5月提前清償貸款13萬元，108年7月提前清償貸款20萬元，108年9月提前清償貸款15萬元，108年11月提前清償貸款6萬元及7萬元，109年1月提前清償貸款19萬元云云，並提出華南商業銀行存款往來明細表暨對帳單、房屋稅繳款書、地價稅繳款書為證（見本院卷一第232至275頁），且此為兩造不爭執事項（見本院卷二第167至168頁）。惟縱被告登記為系爭房地所有權人後，與其夫曾漢堂共同居住於系爭房地，迄今已長達10餘年，房屋稅、地價稅均由其自行繳納，借名登記不動產之管理、使用、收益若何，悉依當事人之約定，非必一定由借名人為之，被告執此抗辯系爭房地並非原告借名登記於被告名下云云，並不可採。又縱原告於曾漢堂離職後即未再繼續繳納系爭房地之貸款，改由被告自行繳納，且被告已於曾漢堂離職後2年之106年間聲請補發取得被告華南銀行房貸專戶存摺正本，業據被告陳明並提出上開存摺影本為證（見本院卷二第296、436頁），嗣並由被告自行提前清償上開數額貸款，此均係曾漢堂離職後始發生之事實，亦不足以據此推論系爭房地並非原告借名登記於被告名下，被告執此抗辯系爭房地並非原告借名登記於被告名下云云，亦不可採。

㈥被告抗辯原告於90年間買受水蓮山莊社區12間房屋予員工，付款方式係以將欲給付予員工之紅利約100萬元作為頭期款，其後房貸則由員工自行清償云云。惟系爭房地確係原告提供予員工蔡淑玲居住使用，並借名登記於蔡淑玲名下，嗣蔡淑玲離職後，始改將系爭房地提供予其他員工即被告之夫曾漢堂居住使用，並改為借名登記於被告名下，原告與其他員工就其他房地是否成立借名登記法律關係，與兩造間就系爭房地是否成立借名登記法律關係，二者並無必然關聯性，已如前述，被告所為上開抗辯，亦非可採。

五、綜上所述，原告依借名登記法律關係，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　21　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　吳婉萱

附表

土地部分							
編號	土地坐落				土地面積（平方公尺）	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	汐止區	○○	1277	45294.81	100000分之45	重測前：新北市○○區○○段○○○○段000地號土地，面積46478平方公尺。
2	新北市	汐止區	○○	6	39015.05	100000分之45	重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地，面積38999平方公尺。
建物部分							
編號	建號	基地坐落 門牌號碼	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	備註
1	8841	新北市○○區○○段0000地號土地 新北市○○區○○街000巷00弄0號16	鋼筋混凝土造23層		第16層：80.02 陽台：12.03	1分之1	重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000○號建物。

		樓				
	備考	共有部分：新北市○○區○○段000○號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000○號建物)，面積16933.20平方公尺，權利範圍38/100000。新北市○○區○○段000○號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000○號建物)，面積13714.13平方公尺，權利範圍15/10000。				
2	516	新北市○○區○○段0地號土地、同段1277地號土地 --- 新北市○○區○○街000巷00弄0○00號等地下1、2、3、4、5層	鋼筋混凝土造28層	總面積：68000.27 地下1層：9469.60 地下2層：26703.75 地下3層：23199.57 地下4層：8318.78 地下5層：308.57	5598分之2	重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000○號建物。
	備考	共有部分：新北市○○區○○段000○號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000○號建物)，面積16933.20平方公尺，權利範圍5598/100000。				