

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第498號

原告 張錦莉

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 三千世界實業股份有限公司

法定代理人 彭百志

訴訟代理人 蕭蒞涵

上列當事人間請求協同辦理所有權移轉登記等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應協同原告將如附表所示不動產所有權移轉登記至被告名下。
- 二、被告應給付原告新臺幣37萬2646元，及其中新臺幣31萬540元自民國113年7月23日起、其中新臺幣6萬2106元自民國113年12月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應代原告向合作金庫商業銀行股份有限公司清償以如附表所示不動產於民國110年4月7日設定第一次序最高限額抵押權（字號：正普登字第074060號）及於民國110年4月7日設定第二次序最高限額抵押權（字號：正普登字第074070號）所擔保之不動產貸款契約尚未清償之全部債務（含本金、利息、違約金）。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣37萬2646元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、本件被告之法定代理人變更為彭百志，有股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第125-133頁），並經彭百志聲明承受訴訟（見本院卷一第104頁），核無不合。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
05 款、第3款、第256條分別定有明文。原告起訴原聲明第1
06 項：被告應協同原告辦理臺中市○○區○○路000號11樓之1
07 房地移轉登記至被告名下。原聲明第2項：被告應給付原告
08 新臺幣（下同）31萬540元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第9
10 頁）。於民國113年11月27日以民事追加暨聲請調查證據狀
11 將聲明第2項變更如後開原告聲明第2項所示，並追加聲明第
12 3項：被告應於114年1月9日給付原告1萬1612元、於114年2
13 月9日給付原告1萬1612元、於114年3月9日給付原告1萬1612
14 元、於114年4月9日給付原告1萬1612元。追加聲明第4項：
15 被告應自114年5月9日起至135年4月9日止，於每月9日給付
16 原告2萬9730元（見本院卷二第67、69頁）。嗣於113年12月
17 24日言詞辯論期日將聲明第1項更正如後開原告聲明第1項所
18 示（見本院卷二第133頁），再於113年12月30日以民事更正
19 聲明狀將聲明第3項、第4項更正如後開原告聲明第3項所示
20 （見本院卷二第165-167頁）。原告所為上開聲明之變更，
21 係屬補充或更正其事實上之陳述，且請求基礎事實同一，及
22 擴張應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終
23 結，核與上開規定無違，應予准許。

24 貳、實體事項：

25 一、原告主張：如附表所示不動產（下稱系爭房地）係被告委託
26 伊出名購買，並以系爭房地設定擔保債權總金額700萬元第
27 一次序最高限額抵押權及擔保債權總金額18萬元第二次序最
28 高限額抵押權予訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下
29 稱合作金庫），系爭房地實際上由被告使用、收益，兩造間
30 就系爭房地成立未定期限之借名登記契約。因伊無欲與被告
31 繼續維持借名登記法律關係，前以律師函請求被告協同辦理

01 所有權移轉登記，被告置之不理，伊不得不以本件起訴狀之
02 送達作為終止兩造間借名登記關係之意思表示，兩造就系爭
03 房地借名登記之法律關係既經終止，伊請求被告將系爭房地
04 所有權移轉登記至被告名下。另伊自110年5月31日起至113
05 年12月9日止，已為被告代墊房屋貸款37萬1226元、地價稅1
06 420元，合計37萬2646元，伊本於借名登記契約之法律關係
07 類推適用或準用民法第546條及第179條規定，請求被告償還
08 37萬2646元，及應代伊清償積欠合作金庫貸款債務及利息、
09 違約金等全部債務。伊否認兩造於113年4月19日有達成約定
10 被告可於114年2月左右完成過戶，並答應稅務由伊全額支付
11 之協議，亦否認兩造有約定5年才能過戶及伊同意支付每月3
12 000元之事等語。並聲明：1. 被告應協同原告將如附表所示
13 不動產所有權移轉登記至被告名下。2. 被告應給付原告37萬
14 2646元，其中31萬540元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其
15 中6萬2106元自最後一次言詞辯論期日即113年12月24日起
16 (見本院電話紀錄)，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
17 3. 被告應代原告向合作金庫商業銀行股份有限公司清償以如
18 附表所示不動產於110年4月7日設定第一次序最高限額抵押
19 權(字號：正普登字第074060號)及於110年4月7日設定第
20 二次序最高限額抵押權(字號：正普登字第074070號)所擔
21 保之不動產貸款之全部貸款債務餘額及利息、違約金。4. 願
22 供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：原告為伊之股東，當時伊營業額與開業年資太淺
24 無法取得貸款，原告願意出借名義且承諾貸款周轉，兩造約
25 定由原告出名貸款，而由伊支付所有貸款利息費用(以租賃
26 契約之金額支付)，基於房地合一稅之稅率考量，兩造口頭
27 約定5年後過戶至伊名下，但原告於113年4月欲違反約定提
28 前解約，兩造乃於113年4月19日達成協議，約定被告可於11
29 4年2月左右完成過戶，原告答應稅務由其全額支付，本件應
30 依照上述協議達成訴訟上和解。當時設定房貸金額為580萬
31 元，而原告在借名登記前已與訴外人社團法人中華身心靈平

01 衡研究協會約定每月支付3000元作為祭祀教育費-執行祖先
02 遺願之費用，原告同意於110年8月30日後轉為支付房貸利
03 息，則原告自110年5月9日起至113年9月10日止，應給付12
04 萬9000元。另兩造協議就系爭房地簽訂租賃契約，作為伊商
05 業登記地址之用，同時以每月租金5000元作為支付房貸利
06 息，並申報租賃所得扣繳，故自110年3月31日至113年9月10
07 日止，伊實際已支付房屋租金7萬6100元，則原告實際支付
08 房貸利息合計35萬2447元扣除上開12萬9000元、7萬6100元
09 後，伊應支付差額14萬7347元等語置辯。並聲明：原告之訴
10 駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一) 原告主張：系爭房地係被告借用原告名義買受，並登記在
13 原告名下，被告為實際所有權人，另以原告名義向合作金
14 庫辦理房屋貸款，並以系爭房地為合作金庫設定擔保債權
15 總金額700萬元之第一順位最高限額抵押權，及擔保債權
16 總金額18萬元之第二順位最高限額抵押權，以原告所有之
17 合作金庫帳號00000000000000號帳戶作為繳納貸款使用，
18 原告並向合作金庫投保人壽保險，約定身故保險金受益人
19 在房屋貸款範圍內為合作金庫等語，業據其提出土地登記
20 謄本、合作金庫帳戶明細、保險單面頁等為證（見本院卷
21 一第39-55、91-99、543、545頁），復為兩造所不爭執，
22 是原告主張兩造間就系爭房地存有借名登記之法律關係，
23 堪信為真實。

24 (二) 原告主張：原告以本件民事起訴狀繕本送達被告作為終止
25 兩造間借名登記關係之意思表示，兩造間之借名登記關係
26 既經終止，被告即負有協同原告將系爭房地所有權移轉登
27 記予被告之義務等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經
28 查：

29 1. 按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
30 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
31 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者

01 間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有
02 不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
03 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
04 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529
05 條規定，適用或類推適用民法委任之相關規定（最高法院
06 98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號民事判決
07 意旨參照）。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他
08 方處理事務，他方允為處理之契約；受任人以自己之名
09 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之任
10 何一方得隨時終止委任契約，民法第528條、第541條第2
11 項、第549條第1項分別定有明文。又終止契約不失為當事
12 人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，
13 然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契
14 約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無
15 異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有無報
16 酬，或有無正當理由，均得隨時終止，且委任契約縱有不得
17 終止之特約，亦不排除民法第549條第1項之適用（最高
18 法院95年度台上字第1175號民事判決意旨參照）。

19 2. 查兩造間就系爭房地成立借名登記契約，為兩造所不爭
20 執。依前揭借名登記關係類推適用民法第549條第1項之規
21 定，原告自得隨時終止其與被告間之借名登記關係，是本
22 件不論兩造是否有5年後始能過戶至被告名下之約定存
23 在，原告行使終止權，於法自屬有據。原告業以本件起訴
24 狀繕本之送達對被告為終止借名登記關係之意思表示，經
25 被告於113年7月22日收受（見本院卷一第71頁），足認兩
26 造間上開借名登記關係業已終止，被告已無權再將系爭房
27 屋所有權以原告名義辦理登記，從而原告本於借名登記關
28 係終止後之法律關係、類推適用民法第541條第2項之規
29 定，請求被告應協同原告將系爭房地之所有權辦理移轉登
30 記至被告名下，核屬有據。

31 （三）原告主張：被告應償還原告所代墊之費用37萬2646元等

01 語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 02 1. 接受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償
03 還之，並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明
04 文。查原告出名為系爭房地之所有權人，並因此出名申辦
05 房屋貸款，自110年5月31日起至113年12月9日止，原告陸
06 續以其郵局帳戶及玉山銀行帳戶將款項匯至系爭房地之房
07 貸扣繳專戶，合計37萬1226元，以供扣繳貸款、火險費，
08 及原告已給付113年地價稅1420元，有原告提出之存摺封
09 面、合作金庫帳戶明細、113年地價稅繳款書等在卷為證
10 （見本院卷一第89-99頁、第143頁、第283頁、卷二第79
11 頁、第101頁），堪信屬實，原告請求被告償還上開費
12 用，即屬有據。
- 13 2. 被告辯稱以：原告同意將原每月支付3000元作為祭祀教育
14 費-執行祖先遺願之費用（以訴外人張錦奇名義）於110年
15 8月30日後轉為支付房貸利息，則原告自110年5月9日至11
16 3年9月10日止，應給付12萬9000元，提出110年協會暨管
17 委會收支明細表、LINE對話紀錄、109年8月至12月堂務收
18 支紀錄表、110年1月至3月堂務收支紀錄表等為證（見本
19 院卷一第181-187、217頁、卷二第37-51、135-153頁）。
20 為原告所否認，則被告就此有利於己之事實，應負舉證之
21 責。查證人鄭淑芬到庭證稱以：伊在109年8月到110年2月
22 幫堂裡作帳，作帳時寫協會收入張錦奇3000元是每月繳協
23 會的錢，作為協會收入之用，張錦奇不一定每月都有繳30
24 00元，有繳伊就會寫，這是協會的收入，並沒有指明是什
25 麼等語（見本院卷二第129頁），是被告主張原告同意每
26 月負擔房貸利息3000元，應扣除12萬9000元，即屬無法證
27 明，難認可採。
- 28 3. 被告又辯稱以：兩造約定以租賃契約之金額支付貸款利
29 息，被告已支付房屋租金7萬6100元等語，提出各類所得
30 扣繳暨免扣繳憑單、房屋租賃契約書、房屋使用同意書等
31 為證（見本院卷一第137、139、229-237頁）。查證人鄭

01 麗慧到庭證稱以：系爭房地登記在原告名下，貸款利息原
02 告要付，要做租賃約定，房租要拿來繳貸款利息，公司有
03 繳租金給原告，租金每月5000元，貸款利息每月6000多
04 元，公司幫原告排教育訓練費，這筆費用當成每月貸款利
05 息等語（見本院卷一第266-267頁）；證人廖世國證稱
06 以：依常理貸款利息應該由公司（指被告公司）付等語
07 （見本院卷一第270頁）。上開兩證人之證述並不相符，
08 是證人鄭麗慧之證述尚不得為被告有利之認定。又教育訓
09 練費當成每月貸款利息，實際上並無繳納貸款利息或房租
10 予原告，惟被告並未證明原告同意以教育訓練費充作每月
11 貸款利息，且對於被告確實有匯款至房貸扣繳帳戶及提供
12 現金予原告，合計7萬6100元，供貸款扣繳之用，原告並
13 不爭執（見本院卷一第163頁），惟被告為系爭房地之實
14 際所有權人，支付部分貸款利息費用，亦屬常情，難認係
15 屬租金，此外，原告並未向被告請求此部分費用，被告主
16 張應扣除房屋租金7萬6100元，並非有理。

17 4. 綜上，原告依民法第546條第1項規定，請求被告償還因處
18 理委任事務所代墊款項37萬2646元，為有理由，應予准
19 許。至原告另依民法第179條為請求權部分，本院認無庸
20 再贅為判斷，附此敘明。

21 （四）原告主張：被告應代原告清償積欠合作金庫貸款債務及利息、
22 違約金等全部債務等語。經查：

- 23 1. 接受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任
24 人代其清償，未至清償期者，得請求委任人提出相當擔
25 保，民法第546條第2項亦定有明文。
- 26 2. 本件原告除出借名義供被告買受系爭房地作為登記名義人
27 外，並以系爭房地為擔保，提供原告之信用向合作金庫借
28 款，而使原告對合作金庫負擔借款債務，原告請求被告應
29 向合作金庫清償借款餘額及所生之利息、違約金，依前揭
30 法條規定，應屬有據。惟以系爭房地為擔保向合作金庫借
31 款之債務餘額會因分期陸續清償而減少金額，會因時間經

01 過而產生利息，或因遲延而產生違約金，其金額須至清償
02 當日結算始能確定，故於主文第3項僅為命被告應清償系
03 爭房地為擔保所借款項全部債務餘額及利息、違約金等全
04 部債務，而不確定其金額，附此敘明。

05 3. 原告就民法第546條第2項請求部分既經認定為有理由，原
06 告另依民法第179條為請求權部分，本院即無庸審究，併
07 予敘明。

08 四、綜上所述，原告本於借名登記關係終止後之法律關係、類推
09 適用委任之規定，請求被告應協同原告將系爭房地所有權移
10 轉登記至被告名下；及請求被告應給付原告37萬2646元，及
11 其中31萬540元自起訴狀繕本送達翌日即113年7月23日（見
12 本院卷一第71頁）起、其中6萬2106元自最後一次言詞辯論
13 期日即113年12月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之
14 利息，暨請求被告代原告清償以系爭房地為擔保之全部貸款
15 債務餘額及利息、違約金，均為有理由，應予准許。

16 五、兩造各陳明願供擔保，請為准、免假執行之宣告，就應准許
17 原告請求如主文第2項所示命被告給付部分，核無不合，爰
18 各酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，
19 因如主文第1項之給付，為原告請求被告為所有權之移轉登
20 記，應於判決確定時視為被告已為移轉登記之意思表示（見
21 強制執行法第130條第1項），故就此類請求聲請法院宣告假
22 執行，應為法所不許。則依前開說明，原告聲請宣告假執
23 行，自不應准許，應予駁回。至於如主文第3項部分，本院
24 認其性質不適宜為假執行之宣告，此部分之聲請，應予駁
25 回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
27 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

30 民事第六庭 法官 謝慧敏

31 正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

04 書記官 張隆成

05 附表：

06

編號	不動產標示	權利範圍
0	臺中市○○區○○段000地號土地	00000分之169
0	同段141地號土地	00000分之169
0	同段141-1地號土地	00000分之169
0	同段142地號土地	00000分之169
0	同段143地號土地	00000分之169
0	同段144地號土地	00000分之169
0	臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路000號11樓之1）	全部
0	同段917建號建物	00000分之150