臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重勞訴字第44號

原　　告　宏威環球事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳威丞

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林明葳律師（已解除委任）

　　蔡宗隆律師

複代理人　　黃郁婷律師

　　傅羿綺律師（已解除委任）

被　　告　葉初

訴訟代理人　張軒豪律師

　　莊鎔瑋律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如附表一所示不動產返還移轉登記予原告。

二、被告應給付原告新臺幣360,533元，暨其中新臺幣227,274元自115年6月2日起，其中133,259元自111年8月27日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之95，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣120,177元為被告供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣360,533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或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者者，

不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款分別定有明文。查本件原告起訴時聲明第二項為：「…二、被告應返還原告新臺幣（下同）412,795元，及自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息…」（見士林地院卷第10頁）；嗣民國113年9月27日具狀變更其聲明為「…二、被告應返還原告1,598,669元，及自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。三、被告應返還原告133,259元，及自111年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息…」（見士林地院卷第174至175頁）；又於114年9月2日具狀縮減其聲明「…二、被告應返還原告507,590元，及自本書狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息…」（見本院卷一第133至134頁），並經被告同意（見本院卷一第182頁），迭經原告數次變更訴之聲明，迄於115年6月30日確認訴之聲明為「…二、被告應返還原告769,152元，及自本書狀送達翌日（即115年6月2日）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。三、被告應返還原告133,259元，及自111年8月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。」（見本院卷二第143頁）。經核原告擴張及減縮聲明第二項，均以終止借名登記後返還不當得利請求權為據，請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結；再者原告前揭追加訴之聲明三部分，係就被告任職原告期間所生之紛爭，且原告提出此部分之相關證據，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，核無不合，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告為原告之前員工，原告於108年5月間欲購入房地產用以出租獲益，為創造最大利益，遂與被告達成協議而成立借名登記契約，由原告提供全額款項、被告提供名義，將如附表一所示門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號5樓之房地（下稱系爭不動產）由原告出資購入後即登記於被告名

下，並於購入後即用以對外出租，故兩造就系爭不動產已成立借名登記契約，原告為實際所有人及出資人，被告則為出名人。

㈡被告同意出名被登記為系爭不動產之所有人後，因實際所有人為原告，故雙方另有約定系爭不動產之資金收益及未來買賣收益均應歸屬於原告，且系爭房屋之各項契稅、水電費用等亦均由原告支付，但因被告於原告購入系爭不動產後仍為原告之員工，故被告同意擔任系爭不動產之現場及房務對接人員，負責處理房務相關作業，此觀系爭不動產承租人之契約雖係以被告為出租人，惟聯絡地址仍為原告地址，而租金收益係由被告開立華南商業銀行股份有限公司帳號000000000000號帳戶（下稱華南銀行帳戶）收取後向原告報告等事實，即可確信原告確實為系爭不動產之所有人，並保有系爭不動產管理、使用、收益或處分之權利。

㈢110年12月間，原告為求管理上之統一，即要求被告將系爭不動產移轉登記予原告，然被告並未返還系爭不動產給原告，且於111年9月後即不再處理系爭不動產移轉登記相關事項，亦未將代收取之租金匯款予原告。兩造就系爭不動產成立借名登記契約，借名登記契約關係一旦終止，借名者並得類推適用民法第541條第1項規定請求處理事務時所收取之金錢、第2項規定請求返還借名登記之不動產。依被告華南銀行帳戶明細可知，直至114年6月7日華南銀行帳戶仍有租金匯入，且仍有貸款、水費、電費及光纖上網服務（數位天空）費用扣除。108年5月起至115年3月間出租系爭不動產之收益應為2,682,678元【計算式：所收租金收益、電費總額2,682,678元-貸款費用1,563,512元-水費、電費及光纖上網服務（數位天空）費用350,014元=769,152元】。是原告依民法第529條及第549條第1項等規定，本即得隨時終止兩造間之借名登記契約關係，並得於終止借名登記契約關係後，依民法第541條第1項及第2項規定，請求被告返還收取之租金769,152元及附表1所示之系爭不動產返還並移轉登記予原

告。

㈣又被告前為原告之員工，於任職期間曾向原告借支129,378元，依員工借支約定書（下稱借支約定書）第2條約定被告本應於111年8月26日向原告償還借款及約定手續費（依借支約定書第3條約定手續費為借支金額之3%/年計付），然被告迄今尚未還款，原告自得按民法第478條規定請求被告返還借款及手續費共133,259元（計算式：129,378元+129,378元x3%=133,259元）及自111年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

㈤並聲明：

1.被告應將附表一所示不動產返還並移轉登記給原告。

2.被告應返還原告796,152元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

3.被告應返還原告133,259元，及自111年8月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息。

4.上述第2、3項聲明部分原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯以：

㈠原告主張與被告間就系爭不動產成立借名登記契約，原告支付全額款項而為借名人，被告則為出名人，據此主張系爭不動產兩造有借名登記關係云云。然倘依原告之主張，被告僅為系爭不動產之單純出名人，應不涉及任何有關系爭不動產之管理、使用、處分等行為，且就該不動產相關出租事宜、水電繳納、租金收益等理應均由原告自行負責管理、使用、處分，租金匯入之銀行帳戶也應為原告所開設之相關帳戶，如此方符借名登記契約之核心理念。惟系爭房屋之購買貸款係由被告向銀行借貸與繳納，且租金由被告所收取，水電、各項契稅均從被告開設之華南帳戶銀行自動扣款，修繕費用、出租事宜亦是由被告為之，原告並無任何實際上管理、使用收益之行為，可證其非系爭不動產之實際所有人。原告主張兩造間係借名登記契約關係，不但與事實背馳，更違背借名登記契約中借名人僅為單純借名關係之核心理念，兩造

間契約無借名登記關係之存在。原告類推適用民法第541條第2項請求被告返還系爭不動產出租之租金顯無理由。

㈡又系爭不動產出租之契約當事人均為被告，原告與系爭不動產之承租人並無租賃或其他法律關係，並非原告委託被告向系爭不動產之承租人收取租金，原告類推適用民法第541條第1項請求被告返還系爭不動產出租之租金顯無理由。再者，原告雖主張兩造間有借名登記之關係存在，其為系爭不動產出租租金之實質所有人云云，惟原告卻連系爭不動產共有幾間房間出租、承租人各自之契約期間為何、各房間租金為何均不知悉亦不了解，其主張顯不足採。末者，兩造就本件投資系爭房地一事之約定略為，以被告名義購買系爭房屋，提高貸款成數至8成，後將系爭房屋出租，以租金收入支應系爭房屋貸款及相關支出，系爭房屋最後獲利由原告取得8成、被告取得2成，自上述可知兩造以被告名義購買系爭房屋，而非借名登記，按兩造出資及約定收益、獲利比例之約定應類似於合資契約，而類推適用民法合夥之規定。綜上，兩造間就系爭不動產並未成立借名登記契約，原告無從請求被告返還系爭不動產並移轉登記予原告，且無從請求被告返還系爭不動產出租之租金。

㈢縱認兩造為借名登記關係，按民法第546條第2項、第264條第1項規定，被告擔任貸款人向華南商業銀行貸款，以支付購買系爭房屋之價金，屬民法第546條第2項受任處理事務而負擔債務者，被告自得向原告請求清償債務及提出相當之擔保，於原告清償房貸及提出擔保前，被告得依民法第264條第1項規定，拒絕自己之給付，原告請求移轉登記並無理由。附論者，被告華南銀行帳戶內之款項兩造約定為支付系爭房屋貸款及相關支出所用，且先於113年3月前之支出業經原告公司同意，惟系爭房屋貸款尚未清償完畢，原告自不得逕認被告銀行帳戶內之款項屬不當得利。至原告將押租金計入不當得利請求範圍內顯有違誤，因押租金係被告出租房屋所取得並屬承租人退租後即需返還之金額，故原告就上述銀

行帳戶內之款項主張不當得利顯無理由。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告曾為其員工，被告於108年5月7日以買賣為原因登記為新北市○○區○○段000000000○號、新北市○○區○○段000000000地號（即附表一所示系爭不動產）之所有人，而原告於108年5月30日登記為系爭不動產之預告登記請求權人，被告以系爭不動產向華南銀行申請房屋貸款，並設定最高限額抵押，截至115年3月已自華南銀行帳戶繳納貸款本息共1,563,490元，系爭不動產自108年5月至115年3月間之水電費、網路費、火險保費及各項雜費已自華南銀行帳戶支出金額為350,014元；系爭不動產以出租套房形式收益利用，由被告以自己名義與承租人簽訂房屋租賃契約，承租人以匯款方式將租金、水電費匯至華南銀行帳戶；被告曾於110年8月26日簽署員工借支約定書，借款133,259元，並約定於111年8月26日一次清償等情，被告均未爭執，復有建物、土地登記謄本（參見士林地院卷第52至57頁）、房屋租賃契約（見士林地院卷第22至25頁、本院卷一第231至264頁）、員工借支約定書等在卷可佐（士林地院卷第194頁），堪認屬實。

四、本院之判斷：

㈠兩造間是否成立借名登記契約？

1.按稱「借名登記」者，謂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。其成立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。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類推用民法委任之相關規定。主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。

2.經查：

⑴證人即原告之前任董事及股東蔡佳宏證稱：「...當初是公

司有一些資金，有跟股東討論，葉初也是股東，...公司大概有8、9個股東。...陳威丞、葉初也有參與股東討論，找房地產標的物，...，陳威丞與葉初有去看房...希望公司有盈餘放在安全穩定的地方。...購買土城房地是因為以公司名義購買，向銀行貸款成數較低，所以才會跟股東協商討論，是否有辦法以股東名義來借名登記。最後結果是登記在葉初的名下，用他的名義去貸款。...當初葉初最積極參與在房地產經營這一塊，...最後用他的名字買向銀行有貸到八成。早期創業大家互相信任，沒有做很多書面會議紀錄。...有問過代書，就是要提防沒有歸還，考量公司利益還是要做預告登記，要保障公司。...大家股東間信任，聽代書建議要預告登記。...自備款、代書費或是相關稅費全部公司支出，有公司匯款金流。...借款人是葉初。...作為收租套房，每個月會有穩定的租金收入。...（出租事宜）由葉初處理，沒有給他報酬，要最後賣掉後才有利潤。...（收取之租金）先存到一定的金額大約1、20萬元再由葉初轉回公司，如果套房有需要修繕，就是由該帳戶來支出，貸款的錢也是從那個帳號去扣，當初有算過，租金可以支應貸款。...一直都很順利有滿租。...109年我的股東要退出，會議記錄有討論到海山的房子要處理掉，...後來花了快1年時間，...葉初表示權狀不見了，直到我退出之前房子還沒有賣掉。...權狀由葉初保管。...登記時間108年5月前後，就是討論要用葉初的名字去買，無借名登記書面合約。僅有預告登記的書面在葉初那裡。...海山收租套房群組中包含陳威丞，葉初如果有收租的話，也都會傳到這個群組，讓股東知道。...109年間我要退出時，...我建議要出售，...葉初表示權狀不見他要補辦，拖了很久，...只有討論要賣掉，但到我離開的時候還沒有賣掉」等語（參見本院卷一第183至187頁）；由證人蔡佳宏所述，可知於購買系爭不動產前，兩造已達成借名登記之合意，亦由原告支付買賣頭期款價金。被告對於其並未曾支付系爭不動產之買賣價金一情亦

不爭執，且被告辦理水電網路申請人更名、與房客辦理出租或點交事宜，收受租金、水電費等節，均於「海山收租套房」群組內向原告之法定代理人報告，電費帳單寄至原告公司，被告欲取權狀辦理水電公司更名，必須向原告時任法定代理人取權狀（本院卷一第21頁、26至45頁），地價稅繳款單雖寄至被告戶籍地，然被告會送至原告公司，由原告負責繳納（同上卷第20頁）等情，足認系爭不動產雖登記在被告名下，然仍由原告管理使用收益，繳納費用，所有權狀原係原告保管。被告於系爭不動產為買賣登記時雖尚未在原告公司任職，惟以外部業務身分提供勞務，嗣於108年8月亦入股成為原告之股東（參見本院卷一第277頁），雖系爭不動產租賃事宜皆由被告負責出面處理，然係基於兩造間初始共同創業之合作關係始借名登記在被告名下，被告既受原告委任擔任系爭不動產之出名人，由其出面與承租人簽訂租賃契約亦屬經原告授權之行為，難認非由原告使用收益。又系爭不動產之房屋貸款，其資金來源係房租收入，原屬應歸於原告之收益，以租金收益按期清償貸款之作法，亦符合借名登記後由借名人負責清償債務之特性。另參諸系爭不動產於過戶至被告名下後，並於108年6月3日辦理以原告為請求權人之預告登記，內容為保全標的物權利之請求，堪認被告亦知系爭不動產係由原告出資購買，但形式上登記在其名下，始願受此不利益之法律效果所拘束。

⑵綜上，原告就其主張實際購買系爭不動產，借用被告名義登記為系爭不動產所有人，即以被告名義申辦貸款供清償價金尾款，由其出資頭期款，再以系爭不動產租金收益清償房貸等節，已盡其舉證之責，其主張兩造就系爭不動產成立借名登記契約，堪認屬實。

㈡原告請求被告返還移轉系爭房地所有權，有無理由？

1.按借名登記契約在性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，已如前述。而受任人處理委任事務，應依委任人之指示；受任人以自己之名義，為受任人取得之權

利，應移轉委任人；當事人任何一方得隨時終止委任契約，民法第535條、第541條第2項、第549條第1項分別定有明文，本件借名登記契約得類推適用之。查兩造就系爭房地所有權存有借名登記契約，經原告以本件起訴狀繕本之送達對被告表示終止雙方間借名登記契約之意思表示，經發生送達效力後，則兩造間之借名登記契約即為終止。被告於借名登記契約終止後，自負有將其基於借名登記契約而登記取得之系爭房地所有權，返還移轉登記予原告之義務，則原告依終止借名登記契約之返還請求權，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予伊，應屬有據。

2.被告所為同時履行之抗辯，為無理由。

⑴所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號民事判決參照）。又所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘性質不同或無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。因此，是否為法律漏洞，應為嚴格解釋，而非僅基於訴訟經濟之考量。民法第264條第1項之同時履行抗辯雖僅及於同一雙務契約成立所生之對待給付，未及於非基於同一之雙務契約而發生之對立債務；惟各對立債務既得逕行依其原因法律關係互為請求；且現行民事訴訟制度就反訴之標的或其防禦方法與本件之標的相牽連者，允許當事人提起反訴，無礙於法律公平原則，即不得任意主張該非基於同一雙務契約所生之對立債務，得類推適用同時履行抗辯之規定。

⑵被告抗辯：縱兩造有借名登記契約存在，系爭不動產向華南銀行抵押貸款部分，現由被告名義承擔抵押貸款並繳納貸款本息，係因該借名契約所負擔之債務，從而依據前揭關於借

名登記契約法律性質之說明，被告於原告終止借名登記契約後，應得類推適用民法針對委任契約所為第546條第2項規定，請求原告清償該等債務或提出相當之擔保，在原告未履行上開債務之前，其得拒絕移轉登記所有權云云。惟查：

①本件借名登記契約乃兩造基於合作信任關係，借用被告名義為不動產登記，則為使買賣、以房地抵押借款之債權行為，與房地所有權移轉登記、抵押權設定登記之物權變動結果相符，通常其等借名登記約定之內容，亦多半包含由出名人簽約、申請貸款或在登記申請書內簽名之行為在內，則被告依其與原告間所成立借名登記契約，出面登記為系爭房地之所有權人之同時，另以其名義向華南銀行申請貸款支付價金尾款、設定抵押權予華南銀行，及自華南銀行帳戶按期支付貸款本息之行為，尚無悖於兩造成立借名登記契約之目的及約定範疇，且原告借用被告名義申辦房屋貸款後，並未約明要由被告按期清償貸款，而係以系爭不動產之收益作為清償貸款之來源，堪認兩造就系爭房地成立借名登記契約時，係單純之借名，並無另由原告委任被告負責貸款「清償」事務之約定。

②又兩造成立本件借名登記契約時，並未約定應以貸款清償完畢時，作為原告得請求被告移轉登記所有權之履行期；則原告終止借名登記契約時，系爭貸款縱尚未全數清償完畢，亦不影響該借名登記契約之終止。縱可認被告因處理委任事務而負擔債務，亦僅屬被告是否得類推適用委任之法律關係向原告請求代償債務或提供擔保之範疇，與原告於契約終止後所得行使之返還借名財產移轉登記請求權，應非基於雙務契約而生，無互為對待給付關係，自無適用或類推適用同時履行抗辯之餘地。

3.綜上所述，原告於兩造間借名登記契約終止後，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告返還移轉系爭不動產所有權予原告，為有理由，應予准許。

㈢原告得否類推適用民法第541條第1項或適用民法第179條規

定，請求被告返還796,152元？

1.按借名登記契約其成立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，並類推適用民法委任之相關規定，已如前述。又按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第541條第1項定有明文。準此，借名登記之財產如經借名人同意由出名人出租，就出名人因出租借名登記財產所收取之租金，借名人應可類推適用民法第541條第1項規定請求出名人給付。

2.原告主張兩造就系爭不動產成立借名登記契約，借名登記契約已終止，其得類推適用民法第541條第1項規定請求處理事務時所收取之金錢，被告於借名登記期間，受託擔任系爭不動產管理人，已向承租人收取租金（扣除必要費用支出）769,152元，原告自得依上開規定請求返還，被告則否認之，並以其曾代墊多項費用，且押租金收入係基於被告與承租人之租賃關係取得，原告無權請求等語置辯。查原告委由被告擔任管理人自108年5月起處理以分租套房形式出租系爭不動產之相關事務。又依兩造所提出租賃契約所訂內容及參酌華南銀行帳戶之交易明細，系爭不動產自108年5月至115年3月間出租收益金額如附表二所示本院認定金額欄總計共計2,621,400元。另系爭不動產上開出租期間，已支付如附表三所示火險、水費、電費、網路費等雜支350,014元，及附表四之華南銀行房貸本息1,563,490元，應予扣除。又被告辯稱附表五所示款項，屬兩造應自租金收益中扣除之項目，共計480,622元，經查該等費用均屬管理系爭不動產之必要費用，亦應予以扣除。從而，本院認原告得類推適用民法第514條第1項請求被告交付之金額為227,274元（計算式：2,621,400－350,014－1,563,490－480,622＝227,274），逾此部分之請求則屬無據，不應准許。

3.從而，原告請求被告給付227,274元，及自民事變更訴之聲明㈡狀繕本送達翌日（即115年6月2日）起至清償日止，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准

許。至原告基於選擇訴之合併型態，另行主張適用民法第179條之規定，即無再予論述之必要。

㈣原告依員工借支約定書請求被告返還借款133,259元，及自111年8月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，有無理由？

原告主張被告於110年8月26日向其借支133,259元，約定清償期為111年8月26日，並提出員工借支約定書為據（士林地院卷第194頁），被告對此亦無爭執，惟先後辯以：有借款，是預支，應與原告應給付之獎金抵銷（本院卷一第210頁）、借支款項係被告取得原告出資額之對價（本院卷一第277頁）云云。查被告對於已收受原告交付借款，且已屆清償期等情並無爭執，惟其並未舉證證明有獎金債權可資抵銷，又縱該筆借支係為支付被告之出資額，亦不得據此而拒絕清償借款，被告所辯均不可採，原告請求被告給付133,259元及自遲延時（111年8月27日）起依法定年息計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告於兩造間借名登記契約終止後，類推適用民法第541條第2項規定，請求被告返還系爭不動產所有權移轉登記予原告；及類推適用民法第541條第1項規定、借支約定書，請求被告給付360,533元，暨其中227,274元自115年6月2日起、另133,259元自111年8月27日起，均至清償日止，各按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

勞動法庭　　法　官　薛嘉珩

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　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　馮姿蓉

附表一

所有人（被告）	權利範圍	不動產地號/建號
葉初	1分之1	新北市○○區○○段000000000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000巷00號5樓）
葉初	5分之1	新北市○○區○○段000000000地號