臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第342號

上　訴　人　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　郭眉萱律師

　　陳筱屏律師

被　上訴人　陳貞吟

000000000000000000

000000000000000000

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，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣士林地方法院110年度重訴字第301號第一審判決提起一部上訴，本院於113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣陸佰參拾萬壹仟柒佰零肆元，及自民國一百一十年七月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之六十三，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰壹拾萬元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣陸佰參拾萬壹仟柒佰零肆元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第

262條第1項、第2項定有明文。上訴人於原審依類推適用民法第544條、適用民法第179條及第184條第1項前段、後段規定，擇一請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）1,023萬8,200元本息，原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人提起一部上訴，僅就原審判決駁回上訴人所請求995萬元本息部分聲明不服，嗣上訴人於本院民國113年3月19日言詞辯論期日撤回民法第184條第1項後段請求權基礎主張，就其餘請求權基礎為選擇合併主張，業經被上訴人同意在卷（見本院卷二第198、199頁），上訴人所撤回請求權基礎及未上訴部分，均已非本院審理範圍，在此敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊前於90年間因考量一次購買「汐止水蓮山莊」建案多戶房地可得價格優惠，且所購買房地得作為員工宿舍使用，更因所購買房地借名登記於員工個人名義，相較於伊一次購買多戶房地，較易取得銀行核准貸款並取得較低貸款利率，伊總計購買如附表所示「汐止水蓮山莊」建案11戶房地，均借用員工名義登記，其中伊於92年3月7日以620萬元所購買附表編號11所示坐落新北市汐止區社后段社后頂小段360（權利範圍100,000分之46）、39-12（權利範圍100,000分之46）地號土地及其上同小段17945建號建物即門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0○0號16樓房屋及同小段18844建號（權利範圍5,598分之2，即B區地下二層C18停車位，以下合稱系爭房地），於同年4月22日借名登記於伊當時員工即訴外人黃國祥名下，供黃國祥於任職期間居住使用以作為公司員工福利，購買系爭房地之頭期款93萬元及其後按月應償還貸款均由伊負擔，系爭房地所有權狀係伊保管，而後黃國祥於00年00月間離職，伊仍持續繳納貸款，嗣伊於96年3月8日指示黃國祥將系爭房地以買賣為原因登記為伊當時員工即被上訴人名下，供被上訴人於任職期間居住使用，系爭房地銀行貸款雖由以黃國祥名義所開立中聯信託投資股份有限公司帳戶（下稱中聯信託帳戶）變更由被上訴人

所申設華南商業銀行股份有限公司南港分行（下稱華南銀行南港分行）000000000000帳號（下稱系爭帳戶）繳付，仍由伊將款項存入系爭帳戶負擔，系爭房地所有權狀、系爭帳戶存摺及印鑑章仍由伊保管，公司內部帳務亦將系爭房地作為公司資產管理，伊與被上訴人就系爭房地乃存在借名登記關係，詎被上訴人於000年0月間離職後，明知系爭房地為伊借名登記於被上訴人名下，系爭房地所有權狀為伊所持有保管，每月貸款本息、保險費均由伊負擔，竟先於同年8月13日以遺失為由申請補發新所有權狀，再於同年11月26日將系爭房地以995萬元出售予訴外人葉于菁，而於103年1月14日將系爭房地所有權移轉登記為葉于菁所指定登記名義人曹睿琦所有，嗣伊於108年12月11日向被上訴人為終止系爭房地借名登記關係之意思表示並請求被上訴人返還系爭房地之登記未果，爰類推適用民法第544條、適用民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一請求被上訴人應賠償伊所受相當於系爭房地市價之損害或返還伊相當於系爭房地市價之不當得利計995萬元本息等語。

二、被上訴人則以：上訴人係於84年間設立從事燈光設計、舞台硬體工程等相關業務，因員工努力打拼幾乎全年無休，公司營利逐年成長，資本不斷擴充，卻未曾給付員工任何紅利或獎金，嗣上訴人負責人謝寅龍於90年間告知員工，公司將以按員工資歷計算可得分紅獎金作為購屋頭期款方式，協助員工購買「汐止水蓮山莊」建案房地，由員工以個人名義簽訂房地買賣契約並移轉登記為員工所有，後續貸款則由員工自行負擔清償，以此作為員工福利，其中以員工彭堃銘為例，彭堃銘因此購得附表編號7所示門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0號21樓房地（下稱9號21樓房地），謝寅龍曾以書面資料說明彭堃銘購買9號21樓房地總價為663萬元，公司係以給付員工紅利獎金約100萬元作為買受房屋頭期款，該紅利獎金係以任職9年期間計算，其餘563萬元貸款則由彭堃銘自行以個人薪資所得按月繳納，而系爭房地原由上訴人

協助員工黃國祥於92年4月22日購得，然黃國祥任職未滿一定年資即離職，且無承接系爭房地負擔貸款意願，乃由上訴人通知黃國祥於96年3月8日將系爭房地所有權移轉登記予伊，改由伊取得系爭房地所有權並占有使用，而黃國祥任職上訴人公司7年，約可取得70萬元至100萬元之紅利，而伊自90年1月至102年6月期間任職上訴人公司計12年，不僅資歷較黃國祥資深，且逾上訴人給付員工紅利獎金約100萬元作為買受房屋頭期款之應任職9年期間，黃國祥所取得紅利加計伊可得紅利計約170萬元至200萬元，均作為伊取得系爭房地之對價，且後續系爭房地貸款則由上訴人所給付伊部分薪資匯入系爭帳戶繳納，嗣伊於000年0月間離職，由伊繼續負擔系爭房地之貸款、相關稅金及保險費等費用，並持續居住使用系爭房地，兩造間就系爭房地並無借名登記關係存在，伊為系爭房地真正權利人，嗣伊於000年00月間將系爭房地出售並於103年1月14日移轉登記為第三人所有，自屬系爭房地權利適法行使，上訴人主張類推適用民法第544條、適用民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一請求伊賠償相當於系爭房地市價之損害或返還相當於系爭房地市價之不當得利，自無理由，另退步言之，縱認伊應負賠償責任或返還不當得利責任，伊出售系爭房地總價995萬元，扣除代繳貸款金額及相關費用，伊實際所得金額僅530萬4,926元，上訴人請求伊賠償或返還995萬元本息，金額非正確等語，資為抗辯。

三、上訴人於原審起訴聲明：㈠被上訴人應給付上訴人1,023萬8,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起一部上訴，其上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡項請求部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人995萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於本院答辯聲明：㈠上訴駁

回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第138至140頁、本院卷二第199、200頁）：

㈠被上訴人於90年1月29日至102年6月期間為上訴人員工。

㈡訴外人松鑫建設股份有限公司與黃國祥於92年3月7日就系爭房地簽訂買賣契約書，約定買賣總價款620萬元，並於同年4月22日以買賣為登記原因移轉登記予黃國祥。

㈢黃國祥於96年3月8日再以買賣為登記原因移轉登記予被上訴人，被上訴人未給付任何買賣價金予黃國祥。

㈣上訴人於92年3月17日支付系爭房地頭期款93萬元，並支付92年6月至102年5月期間之房貸及保險費。系爭房地登記黃國祥名下期間共計支付206萬7,879元，登記被上訴人名下期間共計支付189萬4,283元，合計上訴人共支付396萬2,162元。

㈤系爭房地原所有權狀正本、被上訴人系爭帳戶存摺正本及印鑑章，均由上訴人保管。

㈥被上訴人於102年8月13日申請換發取得系爭房地之新所有權狀後，於同年11月26日與訴外人葉于菁簽訂買賣契約，將系爭房地以995萬元出售予葉于菁，並於103年1月14日以買賣為登記原因完成移轉登記予曹睿琦。

㈦被上訴人於102年6月離職後至000年0月出售系爭房地前之期間，均自行繳納系爭房地每月房貸應負擔之全額。

㈧兩造未就系爭房地簽署書面借名登記契約，上訴人內部資料亦無有關借名登記之記載文字。

㈨上訴人將96年至99年期間所支付之系爭房地房貸款項，向稅務機關申報為被上訴人薪資所得，列入被上訴人於該等期間之應稅（個人綜合所得稅）所得。

㈩自被上訴人於102年6月離職後，迄至上訴人於108年12月11日發律師函向被上訴人表示系爭房地係上訴人借名登記於被上訴人名下之前，上訴人並未就換發存摺一事與被上訴人聯繫。

㈣兩造同意系爭房地之市價以995萬元計算。

五、上訴人主張系爭房地乃伊借名登記於被上訴人名下，詎被上訴人以買賣為原因移轉登記予第三人，伊已於108年12月11日為終止系爭房地借名登記關係之意思表示並請求被上訴人返還系爭房地之登記未果，爰類推適用民法第544條、適用民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一請求被上訴人應賠償伊所受相當於系爭房地市價之損害或返還伊相當於系爭房地市價之不當得利計995萬元本息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：㈠兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？㈡上訴人依類推適用民法第544條規定、適用民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一請求被上訴人給付上訴人995萬元本息，有無理由？

㈠兩造間就系爭房地有無借名登記關係存在？

⑴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，其契約性質應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並適用民法委任之相關規定（最高法院106年度台上字第2683號判決參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。而按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2811號判決參照）。

⑵查系爭房地係上訴人以其員工黃國祥名義購買，由黃國祥於92年3月7日與訴外人松鑫建設股份有限公司簽訂「水蓮山莊房地買賣契約書」，於92年4月22日以同年3月24日買賣為登記原因移轉為黃國祥所有，購買系爭房地頭期款93萬元由上

訴人支付，貸款則由上訴人以黃國祥名義所開立中聯信託帳戶按期清償之情，有上訴人所提「水蓮山莊房地買賣契約書」（見原審卷一第276至310頁）、土地及建物登記謄本（見原審卷一第20至28頁）、統一發票（見原審卷一第206、208頁）、中聯信託公司放款繳息單據（見原審卷一第210至229頁）為證，核與證人黃國祥所證述：伊曾任職上訴人公司擔任美術設計工作，任職期間登記為系爭房地所有人，購買系爭房地之頭期款是由上訴人支付，伊離職前貸款由上訴人支付，離職後伊不清楚，伊住在系爭房地，僅繳納管理費，系爭房地所有權狀、貸款帳戶存摺、印鑑正本及買賣契約正本都由上訴人保管，至於伊任職上訴人之薪資匯入帳戶存摺、印鑑正本則由伊自己保管，伊離職後只是配合上訴人要求辦理系爭房地過戶，伊不知道是過戶系爭房地予被上訴人，過戶時公司沒有另外給錢予伊等語（見原審卷三第450至454頁）相符，且已如不爭執事項㈡、㈣、㈤所示。又黃國祥係於96年3月8日移轉登記系爭房地予當時任職上訴人公司之被上訴人，系爭房地後續被上訴人任職期間之貸款係由上訴人匯款或存入支票至系爭帳戶繳付，系爭房地所有權狀、系爭帳戶存摺、印鑑章仍由上訴人保管之情，則有上訴人所提系爭房地所有權狀（見原審卷一第30至33頁）、系爭帳戶存摺（見原審卷一第230至242頁）、印鑑章照片（見原審卷一第312頁）、支票影本（見原審卷一第314、315頁）、原審所查詢系爭房地異動索引查詢資料（見原審卷一第90至96頁）及新北市汐止地政事務所110年11月9日函所附系爭房地移轉登記申請資料（見原審卷一第116至150頁）可據，亦有不爭執事項㈢、㈤所示。上訴人主張系爭房地為其所購買，接續以黃國祥、被上訴人出名為登記名義人之情，已有所據。

⑶且上訴人主張其購買「汐止水蓮山莊」建案計11戶房地，均登記員工為所有人如附表所示（見原審卷一第450至452頁、原審卷二第174頁），被上訴人對該登記事實不爭執（見原

審卷二第237頁），其中附表編號9所示房地之登記名義人即證人蔡淑玲曾於另案即臺灣士林地方法院（下稱原法院）110年度重訴字第417號不動產所有權移轉登記事件證述：伊曾任職上訴人公司擔任總務、採購，任職期間登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0號16樓房地（下稱9號16樓房地）之所有人，當初是上訴人董事長謝寅龍詢問伊有房子可以住，但要登記在伊名下，伊覺得有房子可以住就說好，後來上訴人將9號16樓房地登記在伊名下，並將該房地給伊居住，9號16樓房地頭期款、貸款由上訴人支付，管理費是伊繳納，所有權狀、與建商簽署買賣契約、貸款帳戶存摺、印鑑章都由上訴人保管，伊離職後仍由上訴人保管，伊任職期間薪資不是匯入貸款帳戶，薪水匯入帳戶由伊自行保管，伊離職後將9號16樓房地交還上訴人，同意移轉登記還給上訴人，但不知道後來移轉登記予張天宜，應該是上訴人拿伊留存印鑑證明辦理移轉登記等語（見原審卷四第21至24頁）；附表編號10所示房地之登記名義人即證人陳家慶於另案即原法院110年重訴字第325號返還不當得利事件證述：伊曾任職於上訴人公司擔任燈光師，任職期間曾登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄000號25樓房地（下稱9-3號25樓房地）所有人，當初是一群人住在宿舍，伊等是比較資深員工，當時讓伊等住在「汐止水蓮山莊」那邊算是公司的一點福利，伊印象中有12、13個人，每個人都有住在該社區內，有登記到房子，為何會登記伊名義，具體原因已經不記得了，那時沒有做特別說明，9-3號25樓房地頭期款、貸款由上訴人支付，伊不清楚伊離職後貸款由何人負擔，所有權狀、貸款帳戶存摺、印鑑正本由上訴人保管，伊有繳納管理費，伊任職期間之薪資匯入帳戶與貸款帳戶不同，離職後公司要伊提供身份證件辦理過戶，伊係將資料交給上訴人辦理移轉登記等語（見原審卷四第68至70頁）；附表編號5所示房地之登記名義人蔡正隆於另案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（下稱第282

2號案件）證述：伊曾任職上訴人公司擔任燈光師，現已離職，伊曾登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄000號15樓房地（下稱8-3號15樓房地）之所有人，是老闆給伊的福利，具體說法不記得了，伊當初一開始就不認為8-3號15樓房地是伊的，只認為可以免費住，所以當伊離職時，公司說要8-3號15樓房地，伊就將8-3號15樓房地還給上訴人，伊當初沒有想過跟上訴人表示繼續付貸款，8-3號15樓房地就歸伊所有，伊僅有負擔相關稅賦等語（見士林地檢署110年度他字第2823號案件【下稱第2823號案件】影印卷第165、166頁）；證人朱忠義於第2822號案件證述：伊任職上訴人公司擔任燈光器材的懸吊，伊目前登記為附表編號5所示8-3號15樓房地之所有人，是公司會計告訴伊，因蔡正隆離職，8-3號15樓房地登記在伊名下，伊可以居住，目前該房地由伊與朋友居住，伊沒有付貸款，只有付相關稅賦即可，上訴人並沒說若是伊任職一段時間，例如10年、20年，8-3號15樓房地可以為伊所有等語（見第2823號案件影印卷第166、167頁）；附表編號8所示房地之登記名義人黃柏鈞（原名周孝忠）於第2822號案件證述：伊曾任職上訴人公司擔任燈光技術人員，離職後目前已回任，伊曾登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0號20樓（下稱9號20樓房地）之所有人，離職後將9號20樓房地還給上訴人，但伊回任後公司沒有將該房地移轉登記予伊，上訴人將9號20樓房地登記予伊是公司福利，公司僅說可以免費住，伊沒有付貸款，後來離職就將房地還給公司等語（見第2823號案件影印卷第167、168頁）；附表編號6所示房地之登記名義人夏世杰於第2822號案件證述：伊曾任職上訴人公司，任職期間曾登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄000號27樓房地（下稱9-3號27樓房地）之所有人，伊不用繳貸款，只有繳納稅賦及管理費，可以免費住等語（第2823號案件影印卷第170、171頁）。且上訴人已提出9號16樓房地曾登記為蔡淑玲名下之土地及建物登記謄本（見原審卷二第342至349

頁）、購買房地頭期款統一發票（見原審卷二第354至357頁）、蔡淑玲貸款帳戶存摺（見原審卷二第358、359頁），9-3號25樓房地曾登記為陳家慶名下之土地及建物登記謄本（見原審卷二第364至371頁）、購買房地頭期款統一發票（見原審卷第二第376至379頁）、陳家慶貸款帳戶存摺（見原審卷二第380、381頁），8-3號15樓房地曾登記為蔡正隆名下之土地及建物登記謄本（見原審卷二第290至296頁），8-3號15樓房地登記為朱忠義名下之所有權狀（見原審卷二第298至301頁），9號20樓房地曾登記為周孝忠名下之土地及建物登記謄本（見原審卷二第318至325頁）、購買房地頭期款統一發票（見原審卷二第330至335頁）、周孝忠貸款帳戶存摺（見原審卷二第336、337頁）。9-3號27樓房地曾登記為夏世杰名下之所有權狀（見原審卷二第302至305頁）、購買房地頭期款統一發票（見原審卷二第306、307頁）、夏世杰貸款帳戶存摺（見原審卷二第308、309頁），核與證人蔡淑玲、陳家慶、蔡正隆、朱忠義、黃柏鈞（原名周孝忠）、夏世杰之證詞相符，更與證人黃國祥證述情節（見原審卷三第450至454頁）一致，上訴人主張其以員工出名為附表所示「汐止水蓮山莊」建案房地之登記名義人之情，更有所據。另證人黃國祥曾證述：上訴人公司有一般宿舍跟水蓮山莊之區別等語（見原審卷三第457頁），證人蔡淑玲證述：當初是上訴人董事長謝寅龍詢問伊有房子可以住，但要登記在伊名下等語（見原審卷四第21至24頁），證人陳家慶證述：當初是一群人住在宿舍，伊等是比較資深員工，當時讓伊等住在「汐止水蓮山莊」那邊算是公司的一點福利等語（見原審卷四第68至70頁）；證人朱忠義證述：是公司會計告訴伊，8-3號15樓房地登記在伊名下，伊可以居住，目前該房地由伊與朋友居住等語（見第2823號案件影印卷第166、167頁），證人周孝忠證述：上訴人將9號20樓房地登記予伊是公司福利，公司僅說可以免費住等語（見第2823號案件影印卷第167、168頁），證人夏世杰證述：伊不用繳貸

款，只有繳納稅賦及管理費，可以免費住等語（第2823號案件影印卷第170、171頁），被上訴人亦自陳：一般宿舍在公司附近，是公司租的，一層住10個員工，比較擁擠，伊之前住一般宿舍，系爭房地登記在伊名下後，伊就搬到系爭房地等語（見原審卷三第457頁），可見上訴人曾以登記員工名下之「汐止水蓮山莊」建案房地作為員工宿舍，提供在職員工居住使用，員工離職後即將該房地返還上訴人之情，亦足可認定。而上訴人所購買「汐止水蓮山莊」建案房地既以員工名義登記為房地所有人，而該房地則作為員工宿舍使用，即上訴人對該房地仍有管理、使用、處分權限，核與借名登記關係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情節相符。

⑷被上訴人雖抗辯上訴人係為獎勵員工、鼓勵員工向心力，乃按員工資歷計算可得分紅獎金作為購屋頭期款方式，協助員工購買「汐止水蓮山莊」建案房地，由員工以個人名義簽訂房地買賣契約並移轉登記為員工所有，後續貸款則由員工自行負擔清償，以此作為員工福利，例如上訴人員工彭堃銘、許緯民等人及上訴人另行協助購買位於新北市三重區房地之孫文元均如此，系爭房地以伊應得紅利作為取得對價，後續系爭房地貸款由伊薪資繳納，伊於000年0月間離職後仍繼續負擔貸款、相關稅金及保險費等費用，持續居住使用系爭房地，兩造間就系爭房地無借名登記關係存在，伊為系爭房地真正權利人云云。查彭堃銘固曾於另案刑事案件偵查中陳述：伊自86年間任職上訴人公司後，幫上訴人賺了很多錢，上訴人公司負責人謝寅龍答應給伊等分紅及獎金，以伊等個人名義在水蓮山莊購買12間房屋，將分紅及獎金作為房貸之頭期款，之後每月貸款由伊等薪資中扣除，伊分得如附表編號7所示9號21樓房地，謝寅龍與伊等商議購買「汐止水蓮山莊」房地付款方式時，謝寅龍曾手寫資料1紙等語，有新北市警察局汐止分局調查筆錄（見原審卷二第112至115頁）可

證，並有謝寅龍手寫資料（見原審卷一第348頁）可據；許緯民於另案刑事案件偵查中陳述：伊前曾任職上訴人公司擔任燈光部門主管，表現良好幫上訴人公司賺很多錢，上訴人公司負責人謝寅龍答應給伊9-3號27樓房地，房貸由伊薪水扣，當時謝寅龍告訴伊在上訴人公司工作滿3年不收房租，滿5年房子就正式過戶給伊，9-3號27樓房地現由伊占有出租他人使用等語，有新北市警察局汐止分局調查筆錄（見原審卷二第116至118頁）可依；孫文元於原法院109年度重訴字第75號不動產所有權移轉登記等事件（下稱第75號事件）證述：伊曾任職上訴人公司，每月薪資包括2萬5,000元房貸，是伊私下與上訴人公司負責人謝寅龍談的，因為之前公司有十幾個人去看過水蓮山莊，後來伊與家人去看，認為風水不是很好，就沒有買在那邊，後來謝寅龍跟伊說只要買在新北或臺北，都可以付我頭期款及貸款，伊付頭期款100多萬元，謝寅龍分3年共給伊75萬元，貸款每月匯至伊薪資帳戶，去看房子的人都是公司對外獨當一面的主管，謝寅龍說過任職期間貸款由公司繳，離職後看你要不要房子，要的話貸款自己繳，不要的話房子還給公司，公司會看年資給一筆錢，謝寅龍曾召集員工到彭堃銘家中說明買房子之原因，內容為5年給多少%、7年給多少%、9年給多少%的錢，謝寅龍所述給多少錢內容是指當時在場所有員工等語（見原審卷二第406至414頁）。彭堃銘、許緯民、孫文元上述陳述，固與附表編號1登記名義人王偉明證述：伊曾任職上訴人公司擔任燈光工程，登記為門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄000號21樓房地（下稱9-2號21樓房地）之所有人，當初謝寅龍說要買房子，應該是說工作年資久的就可以有房子等語（見原審卷二第414至419頁）；證人黃國祥證述：謝寅龍告知伊登記為系爭房地所有人是公司福利，若年資足夠，系爭房地就歸伊所有，若年資不足，可以跟公司說不要系爭房地，若仍要系爭房地，貸款要自行負擔，當初是謝寅龍告訴伊會有建商帶伊去看房子，那時候還有很多人，是比較辛苦

的員工，也有房地登記在他們名下，但伊不知公司是如何跟他們說的等語（見原審卷三第453至455頁）有所相符，且上訴人前對彭堃銘、許緯民提出偽造文書、侵占、背信告訴，上訴人之告訴代理人於警詢時陳述：上訴人為鼓勵具有潛力、工作態度認真之員工，期待員工能夠持續為公司盡心盡力及激發員工對公司的向心力，決定提供公司購買水蓮山莊房地，交予公司認定符合標準之員工，提供其於任職期間居住，另9號21樓房地、9-3號27樓房地之登記名義人彭堃銘、許緯民如能任職達20年，則上訴人同意將各該房地移轉予該員工所有，當時是負責人謝寅龍或公司財務主管與各該員工約定等語（見原審卷三第504至518頁），謝寅龍於警詢時亦陳述上訴人告訴代理人所述為真等語（見原審卷三第520至526頁）。然對照附表編號9所示房地登記名義人即證人蔡淑玲、附表編號10所示房地之登記名義人即證人陳家慶、附表編號5所示房地之登記名義人蔡正隆、目前登記為附表編號5所示8-3號15樓房地之所有人即證人朱忠義之前述證詞，上訴人僅告知將「汐止水蓮山莊」建案房地供渠等無償居住使用，未對蔡淑玲、陳家慶、蔡正隆、朱忠義等人提及員工取得借名登記房地所有權情事，可見上訴人當時負責人謝寅龍或公司財務主管與登記為「汐止水蓮山莊」建案房地所有人之員工協議登記原因非一致，或如彭堃銘、許緯民所述，上訴人同意將分紅及獎金作為9號21樓、9-3號27樓房地之頭期款，之後每月貸款由彭堃銘、許緯民應得薪資給付，或如孫文元所述，上訴人同意孫文元所購買新北市三重區房地，由上訴人負擔頭期款75萬元，後續貸款由孫文元應得薪資給付，然亦有如蔡淑玲、陳家慶、蔡正隆、朱忠義等人所述，上訴人公司將「汐止水蓮山莊」建案房地移轉登記渠等名下，僅提供作為渠等免費居住使用，未與渠等協議類似彭堃銘、許緯民、孫文元等人得取得房地之內容，是縱為「汐止水蓮山莊」建案房地之登記名義人，是否即得取得各該房地所有權，仍應視各該登記名義人與上訴人公司當時負責人謝

寅龍或財務主管協議內容而定，未可一概而論，即「汐止水蓮山莊」建案房地之登記名義人非當然取得房地所有權。

⑸而被上訴人曾自陳：系爭房地登記在伊名下緣由及經過，係上訴人公司叫伊去辦過戶，伊不太記得是誰跟伊說，是工作時在辦公室叫伊去簽名，伊於過戶前後都沒有看到黃國祥，公司沒有跟伊說過任職滿一定年資，系爭房地才給伊，若任職未滿一定年資，可以選擇不要系爭房地，或是要系爭房地，但後續貸款等費用要自行負擔等情，當時伊是聽同事或前輩說公司登記房子在伊名下就是給伊房子，前輩也是這樣拿到房子，伊不記得公司主管或負責人有沒有這樣告訴伊，伊沒有向公司確認等語（見原審卷三第455、456頁），被上訴人於第2822號案件證述：伊離職之前3年取得系爭房地，伊不需要繳房貸，除了房貸之外其他費用都要繳，有聽過做了10、20年後房子歸伊所有，不記得是誰說的等語（見原審卷二第194頁），且被上訴人更自陳：伊離職時，上訴人公司沒有給伊系爭房地權狀，伊當時有詢問公司會計，公司會計說要伊去問謝寅龍，但伊找不到謝寅龍等語（見原審卷二第387頁、第2823號案件影印卷第173頁），證人謝寅龍亦證述：系爭房地移轉登記至被上訴人名下，是公司行政部門的同事告訴被上訴人，伊交代內容為從黃國祥名下轉至在職同仁名下，請行政部門同事洽談願意借名的同事，同意者可從現在之集體宿舍搬至獨戶的宿舍，伊沒有特別指明移轉至誰名下，伊雖曾與幾位同意借名登記之員工談及若貸款還完，公司有賺錢，便可取得借名登記房地，因各該員工或是基於各種因素而有所協議，但此與被上訴人無關等語（見本院卷一第243至251頁），可見被上訴人雖經登記為系爭房地所有人，然事前未曾與上訴人公司主管或當時負責人謝寅龍有所協議，僅是受上訴人公司通知登記為系爭房地所有人，且被上訴人是自不知名者聽聞工作一定年資可取得房地而已，非上訴人公司主管所告知，被上訴人事後離職時亦未曾向謝寅龍確認系爭房地是否應由伊取得所有權，則被上訴人未與上

訴人達成由被上訴人取得系爭房地所有權協議，可資確認。又被上訴人自陳任職期間未繳納系爭房地貸款等語（見原審卷二第194頁），此核與上訴人所提轉帳傳票、銀行例行作業紀錄、匯款明細（見原審卷三第56至63頁）所示，上訴人整批匯款明細分別記載「水蓮房貸」、「薪資」文字，顯示匯款目的有所區別，且銀行例行作業紀錄「事件情況」欄持續記載「水蓮-黃國祥」、「黃國祥」，縱使系爭房地已登記被上訴人名下，銀行例行作業紀錄「事件情況」欄持續記載「黃國祥」文字，可見匯款至系爭帳戶金額非為給付薪資目的，僅係延續繳納貸款使用情況相符。且證人即上訴人公司會計蘇文香於第75號證述：按月匯款至房貸專戶之房貸款項，公司內部紀錄選擇總帳分類「61100薪資支出」，係因記帳軟體之總帳各種分類中，僅「61100薪資支出」與員工姓名有關而選擇該分類，但是登載於「002」房租津貼欄位，是因為該金額非薪資等語（見原審卷二第196、197頁），更可見上訴人公司內部登帳作業雖將貸款繳納金額登載在「61100薪資支出」、「002」房租津貼，尚無從認定繳納貸款金額即為給付被上訴人薪資。再者，上訴人曾將96年至99年期間所支付之系爭房地房貸款項，向稅務機關申報為被上訴人薪資所得，列入被上訴人於該等期間之應稅（個人綜合所得稅）所得，雖如不爭執事項㈨所示，然證人謝寅龍已證述：因房地登記在員工名下，公司收到國稅局通知必須申報為薪資或贈與，故依國稅局之規定辦理，後來會計師持續跟國稅局溝通，才不用再申報等語（見本院卷一第246頁），證人孫文元證述：之前扣繳憑單沒有加入房貸金額，但因為上訴人公司之小巨蛋工程發生一些事情被查稅，說要開扣繳憑單，所以之後2、3年有加入扣繳憑單，但之後又沒有等語（見原審卷二第409頁），且100年以後所支付系爭房地房貸款項即未申報為被上訴人薪資所得，此為被上訴人所不否認，可見將房貸款項申報列入被上訴人薪資所得，亦未得據此認為該房貸金額即為給付被上訴人薪資。況且上訴人

所整理系爭帳戶自96年4月起至000年0月間之匯入金額明細（見原審卷二第281至288頁），不僅每月匯入金額不一，且上訴人更曾有數月存入金額高達11萬元支票至系爭帳戶兌現情事，此與被上訴人所主張上訴人每月匯入系爭帳戶金額為給付被上訴人薪資，其匯入金額應一致情況不符。是上訴人主張其給付被上訴人薪資係匯至被上訴人薪水帳戶，至於系爭房地之貸款，則由上訴人另行匯至系爭帳戶而與給付被上訴人薪資無關之情，應堪採信。此外，被上訴人就其如何得取得上訴人購買系爭房地所支出頭期款款項及系爭房地登記為黃國祥所有期間上訴人所繳付貸款金額，即被上訴人何以得取得上訴人所支出系爭房地成本費用之原因，僅謂其年資較黃國祥資深，逾上訴人給付員工紅利獎金約100萬元作為買受房屋頭期款之應任職9年期間，其得取得黃國祥所得紅利及其任職期間可得紅利約170萬元至200萬元，以作為取得系爭房地之對價云云，然不僅為上訴人所否認，被上訴人亦未舉證曾與上訴人就各該取得金額事項有所協議情事，則被上訴人抗辯其曾支付取得系爭房地對價云云，即未可採，被上訴人就其如何事前或事後與上訴人協議取得系爭房地所有權，自未證明。至於被上訴人雖以其自上訴人公司離職後，仍繼續居住於系爭房地，自行負擔房屋貸款及相關稅捐、水、電瓦斯等費用，抗辯系爭房地已由其取得所有權云云，然系爭房地乃上訴人所購買，僅以被上訴人出名為登記名義人，且被上訴人未證明曾與上訴人就取得房地所有權有所協議之情，既如上述，而上訴人於被上訴人離職後未立即請求被上訴人返還系爭房地原因多樣，因內部作業疏未繼續繳納貸款負擔相關費用亦有可能，況且，系爭房地原登記名義人黃國祥係於93年10月31日離職，業據黃國祥證述在卷（見原審卷三第450頁），而後迄至96年3月8日移轉登記系爭房地予被上訴人，期間長達2年餘，上訴人未做處理，而被上訴人係於102年6月離職，旋於同年8月13日申請換發取得系爭房地之新所有權狀，續於同年00月00日出售系爭房地，再於

103年1月14日完成移轉登記，如不爭執事項㈠、㈥所示，上訴人因信賴被上訴人，未料及被上訴人迅速處分系爭房地，致未為相關權利主張，亦無從據此認定被上訴人確為系爭房地權利人，而為有利於被上訴人之認定。

⑹據上論述，上訴人已舉證購買系爭房地之頭期款、黃國祥及被上訴人任職期間之系爭房地貸款均係上訴人自行負擔，上訴人買受系爭房地後，將系爭房地借名登記於被上訴人名下，乃無償提供系爭房地為宿舍供被上訴人居住使用，系爭房地仍由上訴人自己持續管理、使用、收益等事實，而被上訴人未舉證上訴人公司有「汐止水蓮山莊」建案房地之登記名義人當然取得房地所有權之相關規範，亦未證明曾與上訴人協議取得系爭房地所有權，被上訴人主張其為系爭房地真正權利人，自未可信，上訴人主張其與被上訴人就系爭房地有借名登記關係存在事實，自屬可採。

㈡上訴人依類推適用民法第544條規定、適用民法第179條及第184條第1項前段規定，擇一請求被上訴人給付上訴人995萬元本息，有無理由？

⑴按受任人因處理委任事務，所取得之金錢、物品或孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第541條、第549條第1項定有明文。又借名登記契約既得類推適用民法委任之相關規定，從而，借名人自得隨時終止借名登記契約關係，並請求出名人將借名登記標的返還予借名人。且按借名登記契約類推適用委任之規定，於借名登記關係終止或消滅後，借名人給付之目的即歸於消滅，出名人仍保有登記財產之所有權登記，自屬不當得利，應將所有權移轉登記予借名人，以返還其無法律上原因所受利益，俾矯正欠缺法律關係之財貨損益變動之狀態（最高法院99年度台上字第1422號判決參照）。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返

還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民法第179條、民法第181條、第182條第2項則有明文。

⑵查兩造就系爭房地有借名登記關係，已如前述，且上訴人主張已向被上訴人為終止借名登記關係之意思表示之情，則有原審起訴狀（見原審卷一第10至16頁）及所附博新法律事務所108年12月11日函（見原審卷一第38至40頁）、原審111年3月23日言詞辯論筆錄（見原審卷二第238頁）、原審民事準備㈥狀（見原審卷二第264頁）、111年5月25日言詞辯論筆錄（見原審卷二第458頁）可據，是上訴人主張兩造間借名登記關係已經合法終止，自屬可採，而上訴人再以類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人應負返還借名登記標的即系爭房地義務，自屬依法有據。然系爭房地業經被上訴人於102年11月26日以995萬元出售予葉于菁，並於103年1月14日以買賣為登記原因完成移轉登記與曹睿琦之情，已如不爭執事項㈥所示，並有不動產買賣契約書、價金履約保證書（見原審卷一第320至334頁）、系爭房地移轉登記申請資料（見原審卷一第152至190頁）可據，被上訴人明知系爭房地為兩造間借名登記關係之借名登記標的，將之出售予第三人，致上訴人終止借名登記關係後，無從請求被上訴人返還系爭房地移轉登記予上訴人，則上訴人依上開民法不當得利規定，請求被上訴人應返還系爭房地之利益價額，自屬依法有據。

⑶至於上訴人所得請求返還價額，查上訴人已同意系爭房地之市價以被上訴人出售予第三人之買賣價額995萬元計算之情，如不爭執事項㈦所示，且被上訴人出售系爭房地所得價款995萬元，其中代償貸款總額414萬8,251元，負擔履保服務費5,970元、土地增值稅3萬3,447元、房屋稅4,406元、代

書費3,000元，剩餘價金為575萬4,926元之情，有被上訴人所提價金履約專戶明細暨點交證明書（見原審卷一第350頁）可據，而代償貸款總額414萬8,251元，核與華南銀行南港分行112年12月25日函所附放款交易明細帳所載被上訴人於103年1月16日分別代償貸款485萬元之剩餘本金345萬4,077元、利息4,650元，代償貸款70萬元之剩餘本金68萬8,597元、利息927元（計算式：本金345萬4,077元＋利息4,650元＋本金68萬8,597元＋利息927元＝414萬8,251元）相符，然依上述放款交易明細帳所載，被上訴人所代償貸款485萬元之剩餘本金345萬4,077元、利息4,650元部分，係上訴人為購買系爭房地所負擔貸款債務，又被上訴人亦曾代償系爭房地自102年7月至12月每月貸款金額2萬5,286元，合計15萬1,716元（計算式：2萬5,286元×6＝15萬1,716元），則有被上訴人所提系爭帳戶存摺（見原審卷一第376至386頁），核與上述放款交易明細帳所載相符，上訴人之上開貸款債務已因被上訴人前揭代償而消滅，自非屬被上訴人出售系爭房地所得利益，應自買賣價金中扣除，至於被上訴人代償貸款70萬元部分之剩餘本金68萬8,597元、利息927元，因該70萬元之貸款時間為102年7月24日，為被上訴人自上訴人公司離職後所增貸金額，係被上訴人為自己利益所為貸款，此部分核屬被上訴人所得自系爭房地之利益，不應自買賣價金中扣除，而系爭房地買賣所負擔履保服務費5,970元、土地增值稅3萬3,447元、房屋稅4,406元、代書費3,000元，其中土地增值稅3萬3,447元、房屋稅4,406元為系爭房地買賣所應負擔相關租稅義務，被上訴人未獲有該利益，應自買賣價金中扣除，至於履保服務費5,970元、代書費3,000元，乃被上訴人為自己利益所支出費用，仍屬被上訴人因出售系爭房地所得利益，不應自買賣價金中扣除，從而，被上訴人因出售系爭房地所得利益應為630萬1,704元（計算式：995萬元－345萬4,077元－4,650元－15萬1,716元－3萬3,447元－4,406元＝630萬1,704元），從而，上訴人依民法第179條不當得利規

定，請求被上訴人返還不當得利630萬1,704元及自原審起訴狀繕本送達被上訴人翌日即110年7月29日起（見原審卷一第54頁）至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬依法有據，應予准許，逾此範圍之請求，則依法無據，不能准許。

⑷上訴人依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人給付上訴人630萬1,704元本息既為有理由，則上訴人就同一請求另依類推適用民法第544條規定、適用民法第184條第1項前段規定所為請求權選擇合併主張，本院自毋庸再為審究，在此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付630萬1,704元及自110年7月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。從而原審（除確定部分外）就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行聲請，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至其餘不應准許部分，原審判決為上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，上訴人之其餘上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　9　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　吳若萍

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　113　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　林雅瑩

附表

編號	房地門牌號碼/車位號碼	登記名義人	登記日期	備註
1	新北市○○區○○街000巷00弄000號21樓/C73	王偉明	90年7月23日	
2	新北市○○區○○街000巷00弄000號12樓/C75	吳正宇	90年7月23日	
3	新北市○○區○○街000巷00弄0號12樓/B30	張伯存	90年7月23日	
4	新北市○○區○○街000巷00弄000號23樓/C60	杜佳樺	90年10月23日	
5	新北市○○區○○街000巷00弄000號15樓/C61	蔡正隆	90年7月23日	蔡正隆於96年3月9日移轉登記予朱忠義
6	新北市○○區○○街000巷00弄000號27樓/C70	夏世杰	90年6月4日	夏世杰於96年3月9日移轉登記予許緯民
7	新北市○○區○○街000巷00弄0號21樓/C	彭堃銘	90年7月23日	

	71			
8	新北市○○區○○街000巷00弄0號20樓/C63	周孝忠	90年9月3日	周孝忠於94年11月28日移轉登記予高銘濟
9	新北市○○區○○街000巷00弄0號16樓/C68	蔡淑玲	90年7月23日 91年8月9日	蔡淑玲於96年3月9日移轉登記予曾漢堂（馬來西亞國籍）之配偶張天宜
10	新北市○○區○○街000巷00弄000號25樓/C52	陳家慶	90年7月23日 91年8月9日	陳家慶於94年6月1日移轉登記予傅喬怡
11	新北市○○區○○街000巷00弄000號16樓/C18（即系爭房地）	黃國祥	92年4月22日	黃國祥於96年3月8日移轉登記予被上訴人