

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第52號

上訴人 張天宜

訴訟代理人 陳守煌律師

周郁雯律師

被上訴人 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

郭眉萱律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年11月21日臺灣士林地方法院110年度重訴字第417號第一審判決提起上訴，本院於114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、上訴人應於被上訴人給付新臺幣貳佰玖拾玖萬貳仟貳佰貳拾捌元之同時，將如附表一所示之土地、建物所有權移轉登記予被上訴人。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人佳毓文化事業股份有限公司（公司統一編號：00000000號），於民國88年4月1日更名為「鼎益鑫科技股份有限公司」（下稱B公司），嗣於94、96年間依序更名為「鼎益鑫製作股份有限公司」、「金好製作股份有限公司」。B公司於90、91年由謝寅龍擔任負責人期間，出資

01 購買附表一所示土地、建物（下合稱系爭不動產），作為員
02 工宿舍使用，原借名登記於B公司員工即訴外人蔡淑玲名
03 下，並以之向中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信
04 託銀行）申辦房屋抵押貸款（下稱房貸），嗣蔡淑玲於93年
05 1月10日離職，返還系爭不動產予B公司，B公司自93年9月起
06 將之提供予員工即訴外人曾漢堂及其配偶（即上訴人）（下
07 合稱上訴人夫妻）居住使用。於94年間，謝寅龍因與東森集
08 團間就台北小巨蛋之經營達成合作協議，合資成立新公司即
09 伊（公司統一編號：000000000號，原名「鑫磊娛樂科技股份
10 有限公司，於95年1月19日更名為「鼎益鑫科技股份有限公
11 司」），並將B公司原有資產、設備及業務陸續轉入由伊承
12 受，曾漢堂則自95年8月起任職於伊公司及其關係企業，伊
13 因曾漢堂為馬來西亞籍，經上訴人同意於96年3月9日，借用
14 上訴人名義，將系爭不動產自蔡淑玲名下移轉登記為上訴人
15 所有，並以之向華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀
16 行）申辦房貸，用以清償上開以蔡淑玲名義向中國信託銀行
17 所借房貸債務，且繼續提供上訴人夫妻於曾漢堂任職期間居
18 住使用。就系爭不動產，B公司所付頭期款新臺幣（下同）
19 88萬元（100萬元折讓12萬元），及自90年9月起至104年4月
20 止B公司與伊先後按月繳納系爭不動產房貸本息及火災保險
21 費共計420萬0,141元，並非給付予上訴人夫妻之分紅、獎金
22 或薪資，伊亦未與上訴人夫妻協議其等可取得系爭不動產之
23 所有權。兩造間就系爭不動產之借名登記契約，業經伊以本
24 件起訴狀繕本之送達（於110年9月23日送達上訴人）為終止
25 之意思表示，已於110年9月23日終止，爰類推適用民法第
26 541條第2項規定或依民法第179條規定，擇一判命上訴人應
27 將系爭不動產所有權移轉登記予伊。

28 二、上訴人則以：伊夫妻自93年9月起入住系爭不動產，96年3月
29 間曾漢堂曾接獲B公司通知其有資格獲得過戶系爭不動產，
30 離職後可選擇返還系爭不動產獲得一筆金錢，若選擇不返還
31 系爭不動產，則自行繳納後續房貸。曾漢堂於B公司在職期

間，B公司或被上訴人所代繳每月房貸，屬曾漢堂應領員工薪資之一部分，房屋稅、地價稅（下合稱稅款）亦係由伊給付，且於104年間曾漢堂離職後，伊夫妻仍繼續居住於系爭不動產，房貸及稅款亦係由伊繼續繳納，並非被上訴人借名登記於伊名下。倘認兩造間就系爭不動產、華南銀行房貸有借名關係，於被上訴人償還伊自96年、104年5月起迄今已付之稅款、房貸，合計318萬2,161元（計算式：稅款18萬9,933元+房貸299萬2,228元=318萬2,161元）前，伊得類推適用同時履行抗辯，拒絕被上訴人請求為系爭不動產所有權移轉登記等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審起訴聲明：上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人。上訴人於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。原審判決上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人。上訴人全部不服，提起上訴，於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷(五)第199至201頁）：

（一）被上訴人公司（公司統一編號：00000000號）於95年1月19日由「鑫磊娛樂科技股份有限公司」更名為「鼎益鑫科技股份有限公司」並營業至今。

（二）「佳毓文化事業股份有限公司」（公司統一編號：00000000號），於87年10月完成設立登記，登記負責人為謝淑珍；88年4月1日更名為「鼎益鑫科技股份有限公司」（即B公司），負責人變更為謝寅龍；93年9月21日變更公司所在地為「台北市○○區○○街000號0樓」；94年8月12日負責人變更張伯存；94年11月24日更名為「鼎益鑫製作股份有限公司」；95年5月2日變更公司所在地為「台北市○○區○○路00號0樓之0」；96年9月29日負責人變更為「邱宜敏」；96年10月12日更名為「金好製作股份有限公司」，並自96年10月11日起至97年10月10日止暫停營業；98年11月6日經股東會決議解散，並選任「禾儀瑞實業有限公司（公司統一編

號：00000000號）為清算人」。

(三)上訴人從未在被上訴人公司任職，並非被上訴人員工。上訴人之夫曾漢堂自92年4月8日起任職於B公司，離職表記載曾漢堂於104年5月2日從被上訴人公司離職（上訴人辯稱於上開期間曾漢堂之僱用人均為B公司，被上訴人則主張曾漢堂自95年8月起任職於被上訴人及其關係企業）。

(四)系爭不動產係由訴外人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上訴人。

(五)系爭不動產於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名下之頭期款100萬元，扣除折讓款12萬元後，其餘88萬元係由B公司給付。

(六)蔡淑玲前為B公司之員工，已於93年1月10日離職。

(七)上訴人於96年3月以自己名義向華南銀行申辦系爭不動產之房貸460萬元。

(八)被上訴人曾將系爭不動產房貸繳款金額列為上訴人夫妻之收入所得，向稅捐稽徵機關申報。

(九)上訴人夫妻自93年9月起即共同居住於系爭不動產迄今。

(十)曾漢堂於104年5月2日自被上訴人公司離職後，系爭不動產之房貸均本息由上訴人按月繳納，至113年底止，上訴人共已繳付299萬2,228元予華南銀行（見本院卷(五)第185頁、卷(六)第29至35、98頁），且系爭不動產自登記予上訴人名下後，稅款均由上訴人繳納。

(十一)兩造未就系爭不動產簽署書面借名登記契約，被上訴人內部資料亦無「借名登記」之文字記載。

(十二)被上訴人有於起訴狀中向上訴人為終止系爭不動產借名登記契約關係之意思表示。

(十三)蔡淑玲就系爭不動產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、就系爭不動產之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、系爭不動

01 產之換發前所有權狀正本、蔡淑玲中國信託銀行房貸專戶、
02 上訴人華南銀行房貸專戶之存摺正本及印鑑章及被上證十的
03 證據正本現由被上訴人持有。

04 (四)上訴人於106年間申請換發取得系爭不動產之新所有權狀。

05 (五)自曾漢堂從被上訴人公司離職後，上訴人夫妻未曾向被上訴
06 人請求返還其保管之系爭不動產所有權狀、上訴人華南銀行
07 房貸專戶存摺正本及印鑑章。

08 五、被上訴人主張系爭不動產係B公司出資購買，原借名登記於B
09 公司員工蔡淑玲名下，蔡淑玲於91年3月間離職後，將系爭
10 不動產返還予B公司，因上訴人之夫曾漢堂自92年4月起於B
11 公司任職，B公司遂自93年9月起，提供系爭不動產予上訴人
12 夫妻居住使用，嗣於94年間，謝寅龍等經營團隊為與東森集
13 團合作經營台北小巨蛋，而合資成立新公司即被上訴人（公
14 司統一編號：00000000號，原名「鑫磊娛樂科技股份有限公司
15 公司，於95年1月19日更名為「鼎益鑫科技股份有限公
16 司」），並將B公司原有資產（含系爭不動產之相關權利義
17 務）、設備及業務陸續轉入由被上訴人承受，曾漢堂並自95
18 年8月起任職於被上訴人公司及其關係企業，因曾漢堂為馬
19 來西亞籍，經上訴人同意，於96年3月9日，被上訴人借用上
20 訴人名義，將系爭不動產自蔡淑玲名下移轉登記為上訴人所
21 有，並借用上訴人名義，以系爭不動產向華南銀行申辦房
22 貸，用以清償上開以蔡淑玲名義向中國信託銀行所借房貸債
23 務，且繼續提供上訴人夫妻於曾漢堂任職被上訴人公司期間
24 居住使用，B公司所付購買系爭不動產頭期款88萬元，及自
25 90年9月起至104年4月止，B公司與伊按月繳納系爭不動產房
26 貸本息及火災保險費共計420萬0,141元，並非給付予上訴人
27 夫妻之分紅、獎金或薪資，因曾漢堂已於104年5月2日離
28 職，其以本件起訴狀繕本之送達對上訴人為終止借名登記契
29 約之意思表示，爰類推適用民法第541條第2項規定或依民法
30 第179條規定，擇一判命上訴人應將系爭不動產所有權移轉
31 登記予其等情，為上訴人所否認，並辯稱96年3月間曾漢堂

01 曾接獲B公司通知其有資格獲得過戶系爭不動產，離職後可
02 選擇返還系爭不動產獲得一筆金錢，若選擇不返還系爭不動
03 產，則自行繳納後續房貸，曾漢堂於B公司在職期間，B公司
04 或被上訴人所代繳每月房貸，屬曾漢堂應領員工薪資之一部
05 分，稅款亦係由其給付，且於104年間曾漢堂離職後，其夫
06 妻選擇不返還系爭不動產，房貸及稅款由上訴人夫妻繼續繳
07 納，並非被上訴人借名登記於伊名下等語。本院判斷如下：

08 (一)兩造間就系爭不動產有借名登記關係存在：

09 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
10 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
11 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
12 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
13 制、禁止規定或公序良俗者，應賦與無名契約之法律上效
14 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院110年度台
15 上字第1305號判決參照）。又證明借名登記契約成立之證據
16 資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待證事實，能證
17 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
18 接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名
19 登記契約（最高法院110年度台上字第2811號判決參照）。

20 2.經查：

21 (1)被上訴人主張含系爭不動產在內如附表二編號1至11所示11
22 戶房地，因出賣人給與折扣優惠，謝寅龍等經營之B公司因
23 而出資購買，作為員工宿舍使用，其中附表二編號9之房地
24 （即系爭不動產）經徵得B公司員工蔡淑玲同意，借用其名
25 義與出賣人松鑫公司、捷和公司簽立買賣契約，松鑫公司、
26 捷和公司於90年7月23日、91年8月9日以買賣為原因將系爭
27 不動產移轉登記予蔡淑玲名下，B公司並借用蔡淑玲名義，
28 以系爭不動產為擔保品，向中國信託銀行申辦房貸，上開買
29 賣價金頭期款100萬元（含折讓款項12萬元）及自90年9月起
30 至96年3月12日止之中國信託銀行房貸由B公司、被上訴人接
31 續按月支付，蔡淑玲不用繳納房貸，惟因B公司並有將系爭

01 不動產提供蔡淑玲居住使用，故約定蔡淑玲須自行負擔管理
02 費、稅款，蔡淑玲與松鑫公司、捷和公司間之系爭不動產買
03 賣契約、支付頭期款單據、所有權狀正本及中國信託銀行房
04 貸專戶存摺、印鑑章原均由B公司持有，蔡淑玲於91年9月3
05 日離職後將系爭不動產返還予B公司，嗣B公司將系爭不動產
06 相關權利義務及上開相關證明文件移轉予被上訴人承受等
07 情，雖上訴人否認被上訴人與蔡淑玲間就系爭不動產有成立
08 借名登記關係及B公司有將系爭不動產相關權利義務移轉予
09 被上訴人承受，惟上開事實，業據蔡淑玲於另案偵查中證
10 述在卷（見原審卷一第35至36頁），並於原審具結證述：當
11 初公司董事長謝寅龍詢問伊有房子可以給員工住，但要登記
12 在員工名下，伊說好，公司就將系爭不動產登記在伊名下，
13 並給伊居住，頭期款及貸款均是公司支付，與建商簽署之買
14 賣契約、所有權狀、房貸專戶存摺及印鑑章是由公司保管，
15 其於90幾年間第1次離職後，上開資料仍由公司保管，房貸
16 亦係由公司支付，伊之薪水並未匯入房貸專戶，伊之薪水銀
17 行帳戶存摺及印鑑章係伊自己保管，管理費由伊繳納，稅款
18 忘記了，伊於第1次離職後1、2個月有將系爭不動產還給公
19 司，伊有付該1、2個月之租金予被上訴人，但沒有移轉登記
20 給公司，伊完全不知道96年3月9日移轉登記至上訴人名下之
21 事等語（見原審卷二第267至270頁），並有被上訴人所提出
22 登記於蔡淑玲名下之系爭不動產土地、建物登記謄本（見原
23 審卷一第25至32頁），及原由B公司持有、現由被上訴人持
24 有之買受人為蔡淑玲之系爭不動產買賣契約（見原審卷二第
25 32至71頁）、支付頭期款單據（見原審卷一第171至174
26 頁）、中國信託銀行房貸專戶存摺（見原審卷一第41、175
27 至187頁）及土地、建物登記謄本（見原審卷一第25至32
28 頁）、蔡淑玲之勞工保險退保申報表（見原審卷二第92頁）
29 為證，堪認被上訴人主張其已承受B公司自身為系爭不動產
30 之實質所有權人地位，並持有借用蔡淑玲名義之系爭不動產
31 買賣相關文件，且於96年3月間安排系爭不動產自蔡淑玲名

01 下移轉登記至上訴人名下等事實，應可採信。

02 (2)按借名登記之出名人既登記為借名財產之所有人，其將財產
03 處分移轉登記予第三人，仍屬有權處分，故借名登記之當事
04 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
05 權狀，使借名登記之不動產不致遭出名人擅自處分，以保障
06 借名人自身權益（最高法院108年度台上字第574號判決參
07 照）。查被上訴人除持有上述以蔡淑玲為買受人之系爭不動
08 產買賣契約、支付頭期款單據及中國信託銀行房貸專戶存摺
09 及印鑑章外，並持有於96年3月9日以買賣為原因移轉登記於
10 上訴人名下之系爭不動產所有權狀（發狀日期96年3月12
11 日）（下稱系爭權狀）正本、華南銀行房貸專戶存摺及印鑑
12 章（見原審卷一第37至40、43頁），暨蔡淑玲與上訴人間之
13 系爭不動產買賣所有權移轉契約書、該次移轉買賣雙方繳納
14 土地增值稅、契約、印花稅之稅單、房地產登記費用明細、
15 地政事務所規費徵收聯單、華南銀行房貸專戶開戶總約定書
16 條款確認聯、放款利息收據、手續費收據、住宅火災及地震
17 基本保險單、火災保險費收據（見本院卷五第217至241
18 頁），亦均由被上訴人持有中，為上訴人所不爭執，被上訴
19 人既已於94年間受讓B公司對系爭不動產之權利義務，且已
20 通知蔡淑玲，參以自95年8月起曾漢堂開始在被上訴人公司
21 任職，且離職表記載曾漢堂係於104年5月2日自被上訴人公
22 司離職，為兩造所不爭執，及上訴人夫妻於曾漢堂自B公司
23 轉換至被上訴人公司任職時，仍繼續居住於系爭不動產內，
24 並佐以蔡淑玲及上訴人於96年3月9日已配合被上訴人指示，
25 辦理完成系爭不動產所有權自蔡淑玲名下移轉登記予上訴人
26 之相關程序，堪認被上訴人已有對上訴人夫妻為自B公司受
27 讓系爭不動產相關權利義務之通知。至上訴人辯稱被上訴人
28 未舉證證明取得系爭不動產相關權利義務有給付相當對價予
29 B公司云云，核與兩造間是否存有借名登記關係之認定並無
30 關連，自無調查必要，附此敘明。

31 (3)又上訴人於本院對於其未給付任何買賣價金予蔡淑玲乙節亦

01 不爭執（見本院卷三第76頁第7至8行），雖嗣改稱其非以自
02 有資金支付前手蔡淑玲買賣價金，但有以上訴人名義向華南
03 銀行抵押借款460萬元房貸支付買賣契約價金，曾漢堂在職
04 期間，由被上訴人以曾漢堂薪資繳納，曾漢堂離職後，由上
05 訴人夫妻繳納等語（見本院卷三第175頁）。惟查：

06 ①上訴人係於96年1月30日向華南銀行申辦房貸專戶，華南
07 銀行於同年3月15日撥付貸款457萬元，該專戶於同日轉帳
08 支出445萬2,210元，復於同年3月26日轉帳存入460萬元及
09 1,000元後，支出457萬6,886元，於同年3月27日轉帳支出
10 3,859元，同年4月12日現金支出10萬4,019元，同年4月26
11 日扣款繳納房貸分期款2萬3,996元後，餘額7,970元，被
12 上訴人並自96年5月9日起至104年4月27日止，每月以現金
13 存入或電匯方式存入金額，供華南銀行自該專戶內扣繳應
14 繳房貸分期款及每年應繳火災保險費（見原審卷一第197
15 至203、232至244頁），倘B公司及被上訴人於93年9月間
16 提供系爭不動產予上訴人夫妻居住使用時，即有贈與上訴
17 人夫妻系爭不動產之合意，上訴人夫妻應無任由系爭不動
18 產自93年9月起仍繼續登記於蔡淑玲名下，並容任蔡淑玲
19 名義之所有權狀、中國信託貸款專戶存摺、印鑑章由B公
20 司、被上訴人接續持有保管，復於96年間配合以上訴人名
21 義申辦華南銀行房貸。參以上訴人於108年9月12日檢察官
22 訊問時證述曾漢堂沒有對伊說過為何系爭不動產登記於伊
23 名下，是謝寅龍知道馬來西亞人習慣，親人死亡後1年內
24 要結婚，就在電話中告訴伊，如伊和曾漢堂結婚，就會有
25 一個房子給我們住，沒有講到之前公司已付款項及後續貸
26 款、稅費由誰負責這麼細等語（見原審卷三第90至91
27 頁），可見公司讓上訴人夫妻入住系爭不動產時，並無承
28 諾贈與或為其他協議。並據證人謝寅龍於本院證述曾漢堂
29 是伊僱用之員工，伊與上訴人夫妻間沒有不動產登記相關
30 約定，蔡淑玲是第一批接受水蓮山莊房屋的員工之一，當
31 時房屋是新屋，第一批員工離職後，才会有後面的接手登

01 記房屋，第二批員工接手時間都不相同，房屋是宿舍，員
02 工沒有繳貸款，都是由公司繳自備款及貸款，將房屋登記
03 為員工所有，是因為政府不支持公司買不動產，所以就登
04 記給員工，但不是給員工，公司才是所有人，由公司保管
05 權狀、存摺及印鑑章，第一批員工是由伊親自與員工洽
06 談，第二批以後的員工是由行政部門按過去經驗辦理等語
07 （見本院卷一第347至348頁）。綜上，由96年3月9日系爭
08 不動產移轉登記於上訴人名下後，系爭權狀正本、華南銀
09 行房貸專戶存摺及印鑑章均由被上訴人持有，上訴人未曾
10 要求被上訴人交付系爭權狀正本及華南銀行房貸專戶存
11 摺、印鑑章等間接事實觀之，足認系爭不動產係B公司出
12 資購買並繳納中國信託銀行房貸，嗣由被上訴人受讓取得
13 B公司就系爭不動產之相關權利義務，上訴人夫妻自93年9
14 月間配住系爭不動產時起至104年5月2日曾漢堂離職時
15 止，於96年間上訴人配合被上訴人指示，辦理出名登記為
16 系爭不動產所有人，並向華南銀行申辦房貸，由被上訴人
17 繳納華南銀行房貸，被上訴人雖將系爭不動產作為員工宿
18 舍交給上訴人夫妻居住，但仍自行保管系爭狀及華南銀行
19 貸款專戶存摺及印鑑章，以避免系爭不動產遭上訴人夫妻
20 處分，是上訴人夫妻就系爭不動產並無處分權限，堪認上
21 訴人夫妻在曾漢堂任職被上訴人期間，上訴人僅為系爭不
22 動產及華南銀行房貸之出名人，被上訴人方為系爭不動產
23 之真正所有權人，上訴人夫妻並未受贈取得系爭不動產所
24 有權。

- 25 ②且查被上訴人主張B公司及其內部帳務資料，係將員工薪
26 資及附表二所示不動產房貸分別處理（見原審卷二第188
27 至196頁），會計人員於會計系統（即內部收支帳）內，
28 將其等繳付之房貸款項登記在員工薪資支出分類下之002
29 房租津貼欄，但房貸款項部分非屬001員工薪資，業據證
30 人蘇文香於另案證述在卷（見原審卷一第372至374頁），
31 堪認就系爭不動產房貸，係由被上訴人以實質所有人身

分，將繳納系爭不動產房貸所需款項，先後給付予蔡淑玲名義之中國信託銀行信貸專戶、上訴人名義之華南銀行房貸專戶，曾漢堂薪資則均係匯入臺灣銀行之薪資帳戶，並在備註欄記載「薪資」（見本院限閱卷第51至90頁、本院卷五第165至171頁），且被上訴人為因應國稅局查帳、公司節稅需要，將所繳系爭不動產房貸部分金額，列為96、100、101年度上訴人在被上訴人公司所領薪資所得，97、98、99、100、103、104年度曾漢堂在被上訴人公司所領稿費、薪資所得或其關係企業勤英國國際股份有限公司所領薪資所得，102年度上訴人在其關係企業雙鑫投資顧問股份有限公司之執行業務所得，予以申報（見本院卷一第49至56頁、本院卷四第173至174、178頁），該等金額實際並非給付予曾漢堂、上訴人之薪資，有被上訴人之銀行例行作業紀錄及轉帳傳票為證（見原審卷二第195、196頁），並據證人蘇文香證述伊自101年起至被上訴人公司任職迄今，負責會計、記帳，使用華翰電腦會計系統算公司內部收支帳，被上訴人公司會計帳冊、財產目錄上沒有不動產，之前公司也曾有將水蓮山莊房地借名登記予伊名下，伊沒有付錢，房子是公司的，借名登記於伊名下，因為公司要辦理貸款，公司就登記在員工名下之水蓮山莊房屋貸款，由公司繳納，會將繳貸款金額列入扣繳憑單內，從伊任職時起就是如此處理，是前手教伊這樣開等語（見本院卷一第187至190頁），參以證人蔡淑玲、傅喬怡（即附表二編號10所示不動產登記所有人）於另案證述居住並登記為水蓮山莊房屋所有人，其所領薪資數額並無因此變化等語（見原審卷二第77、250頁），及證人蔡正隆（即附表二編號5所示不動產登記所有人）證述伊於公司擔任燈光師，負責設計燈光圖，就附表二編號5所示不動產並未出資，登記在伊名下是之前老闆給的福利，一開始就不認為房子是伊的，只認為可以免費住，當伊離職時，公司說要房子，伊就將房子還給公司等語（見原審卷二第74

頁），暨證人朱忠義證述附表二編號5所示不動產於96年間自蔡正隆名下移轉登記至伊名下，是會計告訴伊因蔡正隆離職，所以房子移轉登記至伊名下，伊可以居住該房子，伊讓伊朋友居住，伊只要負擔稅款，伊進入公司時，就有同事跟伊說過公司有這個福利，並未告知伊若任職10年、20年就可以取得房屋所有權等語（見原審卷二第74至75頁），並佐以被上訴人主張曾漢堂在B公司、被上訴人公司係擔任燈光工程人員，92年4月8日到職，起薪為月薪2萬4,000元，加班費及加給另計，92年7月調整月薪為2萬7,000元，93年1月調整月薪為3萬3,000元，95年12月調整月薪為3萬7,000元，100年8月調整月薪為3萬9,000元等情，並不爭執（見本院卷三第69頁），上訴人並自承曾漢堂在被上訴人公司沒有出資（見本院卷三第68頁）。可見被上訴人於95年將曾漢堂月薪調整3萬7,000元後，迄100年8月才再調整月薪為3萬9,000元，足認於96年間被上訴人並無為曾漢堂加薪，上訴人亦未舉證證明被上訴人於96年間有再為曾漢堂加薪2萬2,000元至2萬5,000萬元不等，自不足認被上訴人自96年起所繳華南銀行房貸係屬於曾漢堂應領薪資之一部。綜上，足認B公司、被上訴人之員工居住於水蓮山莊是公司給與員工的福利，由公司借名登記於員工名下，員工並未取得所有權，房貸由公司繳納，謝寅龍並未告知所有居住水蓮山莊員工如任職滿一定期間即可取得所住不動產所有權。參以華南銀行曾於108年4月1日函復臺灣士林地方檢察署，依該行個人授信往來規定，申辦貸款扣繳帳戶無法指定第三人扣款，故婉拒貸款申請等語（見原審卷一第318頁），堪認被上訴人借用上訴人名義，除將系爭不動產自蔡淑玲名下移轉登記於上訴人名下外，並有借用上訴人名義向華南銀行申辦房貸，該房貸扣繳帳戶，自不能指定被上訴人之帳戶扣繳，故被上訴人因而付款至該上訴人房貸專戶內，供扣繳應繳房貸，且由被上訴人保管華南銀行房貸專戶專摺及印鑑章，上訴人以

買賣為原因於96年3月9日登記取得系爭不動產所有權時，縱有辦理華南銀行房貸以清償蔡淑玲中國信託房貸帳戶餘額之外觀，然上訴人實際上未給付分文，以上訴人名義及系爭不動產向華南銀行申辦之房貸亦係依被上訴人指示用於清償被上訴人以蔡淑玲名義向中國信託銀行申辦之房貸債務餘額。綜上，足認被上訴人主張其存入華南銀行房貸專戶之款項非屬曾漢堂之薪資之一部乙節，應可採信。此外，上訴人並未在被上訴人公司工作，此為兩造所不爭執。是縱被上訴人或其關係企業有將被上訴人繳納之華南銀行房貸金額予以申報為上訴人夫妻之所得，有違反稅法之虞，但據此仍不足認上訴人夫妻有出資或受贈取得系爭不動產所有權。

③佐以於曾漢堂在職期間及104年5月2日離職後，上訴人自承其等均未曾向被上訴人要求取回系爭權狀正本、華南銀行房貸專戶存摺、印鑑章，而僅於曾漢堂離職後之104年5月27日，以通訊軟體LINE向被上訴人之會計蘇文香詢問該專戶帳號，房貸金額及每月繳納期限後（見本院卷一第505頁）自行繳納，證人蘇文香於本院並證述伊並未問曾漢堂是否要保留系爭不動產，曾漢堂也沒有問伊，也沒有向伊索取系爭權狀、華南銀行貸款專戶存摺及印鑑章，於曾漢堂離職當時，伊不知系爭不動產是何人所有，曾漢堂離職後，被上訴人未再繳納華南銀行房貸，是伊決定的，公司沒有指示伊等語（見本院卷一第487至488頁），參以上訴人於106年3月24日、同年6月13日均以不慎遺失系爭不動產所有權狀為由，申請辦理書狀補(換)發登記（見本院卷三第117、125頁），並於106年6月13日向華南銀行申請印鑑掛失、印鑑變更、掛失止付（見本院卷二第189、191頁），可見於曾漢堂在B公司、被上訴人公司任職期間，上訴人對於中國信託銀行、華南銀行房貸專戶帳號繳款情形及系爭權狀正本由被上訴人持有並不在意，上訴人自始即未曾取得系爭權狀、華南銀行房貸專戶存摺及印鑑

章，堪認上訴人夫妻應明知系爭不動產之系爭權狀正本、華南銀行房貸專戶存摺及印鑑章自始即由被上訴人持有保管中，上訴人就系爭不動產並無處分權限，復佐以上訴人於原審辯稱系爭不動產係93年1月間上訴人夫妻結婚時，被上訴人所贈與，因曾漢堂非台灣人，因此96年3月9日才登記於上訴人名下等語（見原審卷一第213頁），於本院改稱依證人即B公司之副總經理古學林之證述，B公司分給上訴人夫妻居住系爭不動產，B公司與上訴人夫妻約定，於曾漢堂工作年資超過9年時離職，如選擇繼續繳納房貸，系爭不動產所有權就歸上訴人夫妻取得等語（見本院卷六第15頁），先後不一，且被上訴人否認與上訴人夫妻間有為任何贈與或使上訴人夫妻取得系爭不動產所有權之協議，況上訴人於本院辯稱曾漢堂自92年4月起起至104年5月2日止之僱佣人均為B公司（見本院卷五第200頁），系爭不動產係B公司提供予其等居住，被上訴人非系爭不動產實質所有權人等語，上訴人既不承認被上訴人已受讓取得B公司就系爭不動產相關權利義務，上訴人就其所辯B公司於曾漢堂工作年資滿9年時，B公司所付系爭不動產頭期款100萬元當作紅利，且離職員工可選擇自行繼續繳納房貸，無須返還房地予B公司之約定，自不發生由被上訴人承擔之效力，兩造間應無被上訴人所稱贈與、使上訴人夫妻實質取得系爭不動產所有權之協議。益徵被上訴人主張其所繳系爭不動產華南銀行房貸，並非給付予曾漢堂之薪資乙節，應可採信。上訴人辯稱其有給付買賣價金予蔡淑玲，並由被上訴人以曾漢堂之薪資繳納華南銀行房貸云云，無足採信。

- (4)再上訴人辯稱被上訴人未與上訴人夫妻簽立借名登記契約，且未將系爭不動產列為公司資產，足見兩造間無借名登記關係云云，然借名登記契約之成立，不以訂立書面為必要，且被上訴人未據實揭露系爭不動產為公司資產乙節，對於兩造間借名登記契約之成立亦不生影響，是僅憑上開事實，尚不

01 足為有利於上訴人之認定，上訴人此部分所辯，亦無足採
02 信。

03 (5)上訴人另辯稱以另案員工彭堃銘（原審法院109年度重訴字
04 第75號）與本件情形相仿，登記於彭堃銘名下房屋，自購買
05 後即由彭堃銘居住使用，每月房貸係自其薪資扣繳，稅款、
06 保險亦係由彭堃銘繳納，且房貸金額亦有部分以「員工薪
07 資」科間列帳，另案判決認定該屋為彭堃銘所有，本件亦應
08 為相同認定云云，亦為被上訴人否認，且查彭堃銘有取得B
09 公司負責人謝寅龍手寫資料，載明將附表二編號7所示不動
10 產，依彭堃銘任職年資，可取得紅利及該不動產所有權之相
11 關約定（見原審卷一第230頁），而曾漢堂係自92年4月起接
12 續任職於B公司、被上訴人公司，上訴人夫妻並非B公司出資
13 購買系爭不動產時之第一任員工，亦未與孫文元等前員工共
14 同前往水蓮山莊看屋，且上訴人夫妻並未取得謝寅龍所出具
15 予彭堃銘之相同手寫資料，參以系爭不動產於93年9月出借
16 予上訴人夫妻居住時，仍由B公司借用蔡淑玲名義登記為系
17 爭不動產所有人，於94年間被上訴人公司成立後，被上訴人
18 公司陸續受讓包含系爭不動產相關權利義務在內之B公司資
19 產、設備及業務，曾漢堂亦於95年8月間起受僱於被上訴人
20 及其關係企業，被上訴人因而繼續出借予上訴人夫妻居住，
21 嗣經上訴人同意，於96年3月9日，將系爭不動產借名登記於
22 上訴人名下，已如前述，與另案事實不同，自無從比附援引
23 上開另案判決認定，上訴人此部分所辯，亦不足採信。

24 (6)至證人古學林證述公司決定曾漢堂符合分得系爭不動產等語
25 （見本院卷一第477頁），惟其亦證述曾漢堂分得系爭不動
26 產時，年資還未超過5年（按曾漢堂於92年4月8日起任職於B
27 公司，至96年3月9日系爭不動產移轉登記於上訴人名下時
28 止，尚未滿4年），且是謝寅龍在公司買水蓮山莊房屋前與
29 伊討論要讓5年以上年資的員工取得水蓮山莊房屋，有在早
30 會時向資深員工說明等語，參以上訴人係證人古學林之前妻
31 之妹，且古學林亦自承不記得何人提出要將水蓮山莊空的房

01 屋分給曾漢堂，並自承曾漢堂的案例不是伊決定，因為如果
02 由伊決定，其他人會不服等語（見本院卷一第476至477
03 頁），可見因古學林與上訴人夫妻前有姻親關係，且古學林
04 並非被上訴人公司作成將系爭不動產自蔡淑玲移轉登記至上
05 訴人名下之人，並核與謝寅龍證述購買水蓮山莊作為員工宿
06 舍是伊決定，古學林只是將員工資料提供給伊，由伊挑選可
07 以居住宿舍的人，沒有資格限制，曾漢堂不是第一批居住水
08 蓮山莊的員工，現在未歸還房屋的，都是後來居住的員工，
09 都是前員工歸還房屋之後才搬進去，借用員工名義登記，是
10 因為要向銀行貸款，銀行授信規定，公司只能購買生財器
11 具，不能購買大批不動產，借用員工名義登記，才可以辦銀
12 行貸款，與員工間是借名登記關係，權狀正本由公司保管，
13 因房屋登記名義人是員工，且貸款由員工名義帳戶繳納，被
14 上訴人公司必須將繳納貸款的所得稅由員工繳納等語（見本
15 院卷第478至482頁），及曾漢堂證述水蓮山莊房屋是公司送
16 給資深員工的福利，當時謝寅龍對伊表示，如果在公司任職
17 10年以上，員工離職時可以決定是否保留房屋，但需自己繼
18 續繳納該屋剩餘的房屋貸款，古學林當時是被上訴人公司副
19 總經理，當時古學林也有告訴伊，其所述與謝寅龍所說相同
20 等情（見本院卷一第484頁）均不相符，亦與上訴人先前陳
21 述（見原審卷三第90至91頁）不同，是依古學林、曾漢堂之
22 證述，仍不足為有利上訴人之認定。

23 (7)末查，上訴人辯稱98年間關於系爭不動產之共用部分「水蓮
24 山莊○○館」之產權接收（見本院卷一第59頁），106年間
25 系爭不動產之地籍重測，係由上訴人進行，可見其就系爭不
26 動產有處分權云云，惟此係因上訴人為系爭不動產之登記名
27 義人，如上訴人未告知兩造間之內部借名登記關係，水蓮山
28 莊公寓大廈管理委員會、新北市政府地政局無從得知被上訴
29 人兩造間存有借名登記關係，自無從通知被上訴人，且上訴
30 人亦未主動告知被上訴人上情，佐以上訴人夫妻應明知上訴
31 人並未取得系爭不動產所有權，系爭權狀及華南銀行房貸專

01 戶之存摺、印鑑章，該等重要證明文件由被上訴人持有中，
02 係為避免系爭不動產遭上訴人處分，自難僅憑上訴人有參與
03 受贈及地籍重測，即推翻兩造間就系爭不動產之借名登記關
04 係。再上訴人自96年3月起負擔系爭不動產之稅款，係基於
05 被上訴人與上訴人夫妻間所為借用系爭不動產居住，由上訴
06 人夫妻自行負擔稅款之約定，故亦難憑此推翻兩造間就系爭
07 不動產存有借名登記關係。

08 3.綜上，上訴人應明知被上訴人係為避免借名登記於上訴人名
09 下之系爭不動產遭上訴人處分，系爭權狀及華南銀行房貸專
10 戶之存摺、印鑑章均由被上訴人持有，且曾漢堂在104年5月
11 2日自被上訴人公司離職後，上訴人自承未曾要求被上訴人
12 交付系爭不動產所有權正本及華南銀行房貸專戶之存摺、印
13 鑑章，僅以LINE聯絡被上訴人公司會計蘇文香取得華南銀行
14 貸款專戶帳號、繳款金額及期限等事實，並參以上訴人於
15 106年間係以遺失為由申請補發所有權狀，並於辦理華南銀
16 行房貸專戶存摺、印鑑章之掛失、變更及補發之事實，足徵
17 上訴人確為出名人而已，系爭不動產實係由B公司出資購
18 買，作為員工宿舍使用，原借名登記於前員工蔡淑玲名下，
19 蔡淑玲離職後，B公司將對系爭不動產之權利義務轉讓由被
20 上訴人承受，被上訴人仍將系爭不動產提供予上訴人夫妻居
21 住使用，因曾漢堂為外籍人士，不易取得貸款，經上訴人之
22 同意，借名登記於上訴人名下，而於96年3月9日以買賣為原
23 因，依被上訴人安排自蔡淑玲名下移轉登記於上訴人名下，
24 被上訴人並借用上訴人之名義，以上訴人名義及系爭不動產
25 向華南銀行申辦房貸，貸得款項用於清償被上訴人前以蔡淑
26 玲名義向中國信託銀行申辦房貸之貸款債務，華南銀行房貸
27 在曾漢堂任職期間，先後由B公司、被上訴人按月繳納，B公
28 司及被上訴人所支付系爭不動產頭期款88萬元、自90年9月
29 起至96年3月止中國信託銀行房貸、自96年4月起至104年4月
30 止華南銀行房貸本息及保險費共計508萬0,141元，並非給予
31 上訴人夫妻之分紅、獎金或薪資。從而，被上訴人主張其與

01 上訴人夫妻間並未存有贈與系爭不動產所有權或曾漢堂離職
02 後選擇上訴人夫妻自行繳納貸款即可取得系爭不動產所有權
03 之協議，兩造就系爭不動產存有借名登記關係乙節，應與真
04 實相符，堪予採信。

05 (二)上訴人主張以起訴狀繕本之送達，對上訴人為終止系爭不動
06 產借名登記法律關係之意思表示，類推適用民法第541條第2
07 項或第179條規定，擇一請求法院命上訴人應將系爭不動產
08 所屬有權移轉登記予被上訴人，為有理由：

09 1.按受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委
10 任人。當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第
11 541條第2項、第549條第1項定有明文。又借名登記契約既得
12 類推適用民法委任之相關規定，從而，借名人自得隨時終止
13 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
14 名人。

15 2.查兩造間就系爭不動產自96年3月9日起有借名登記契約關
16 係，已如前述，經被上訴人以本件起訴狀繕本之送達為終止
17 之通知，於110年9月23日送達上訴人乙節，亦為兩造所不爭
18 執，堪認兩造間就系爭不動產之借名登記契約關係已於110
19 年9月23日因被上訴人終止而消滅，是被上訴人主張類推適
20 用民法第541條第2項規定，請求上訴人應將系爭不動產所
21 有權移轉登記予其，自屬有據。

22 3.次按同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以
23 交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對
24 待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。至非基於同一
25 雙務契約所生具有牽連性之對立債務，本於誠信及公平原
26 則，亦得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，以
27 利當事人紛爭之終局解決及訴訟經濟（最高法院112年度台
28 上字第2261號判決參照）。查被上訴人原負責人謝寅龍，原
29 以B公司出資購買系爭不動產作為員工宿舍，自93年9月間起
30 提供予上訴人夫妻居住，嗣被上訴人公司自B公司受讓取得
31 就系爭不動產相關權利義務，於96年3月9日經上訴人同意，

借用上訴人名義，將系爭不動產移轉登記於上訴人名下，並以之向華南銀行申辦房貸，貸得款項係由被上訴人用於清償之前借用蔡淑玲名義向中國信託銀行申辦之系爭不動產房貸債務，在曾漢堂於被上訴人公司及其關係企業任職期間內，以上訴人名義申辦之華南銀行房貸均由被上訴人繳納，系爭不動產則供上訴人夫妻居住使用，上訴人夫妻不須繳納華南銀行房貸，僅須繳納系爭不動產之稅款，於104年5月2日曾漢堂自被上訴人公司離職後，被上訴人未再按月繳納華南銀行房貸，參以被上訴人對於上訴人辯稱其自104年5月間起迄今共已繳納華南銀行房貸款299萬2,228元乙節，並不爭執（見本院卷六第98頁），而該299萬2,228元之華南銀行房貸，係因系爭不動產所有權借名登記於上訴人名下，及華南銀行房貸係以上訴人名義向華南銀行申辦所生，於曾漢堂自被上訴人公司離職後，由上訴人夫妻存入華南銀行房貸專戶繳納，以維持上訴人之信用，依上開說明，本於誠信及公平原則，被上訴人請求上訴人將系爭不動產移轉登記予其，則上訴人就其自104年5月起迄今所繳華南銀行貸款299萬2,228元部分，與被上訴人之系爭不動產所有權移轉登記請求為同時履行之抗辯，依上開說明，核屬有據。至上訴人逾上開金額之對待給付金額（即自96年3月起至113年底之稅款共18萬9,933元部分），因被上訴人除與上訴人約定借用上訴人名義登記為系爭不動產之所有人外，另與上訴人夫妻約定系爭不動產提供予上訴人夫妻居住使用期間，系爭不動產之稅款應由上訴人夫妻負擔，而被上訴人以起訴狀繕本之送達所為終止意思表示，並無包括提供予上訴人夫妻居住使用部分（見原審卷第15至19頁），而系爭不動產既仍由上訴人夫妻居住使用，則上訴人夫妻仍應負擔系爭不動產之稅款，是上訴人辯稱於被上訴人償還其已付之系爭不動產稅款共18萬9,933元前，其亦得類推適用同時履行抗辯，拒絕被上訴人請求為系爭不動產所有權移轉登記云云，核屬無據，不能准許。

01 六、綜上所述，被上訴人主張兩造間就系爭不動產之借名登記契
02 約業經被上訴人以起訴狀繕本之送達為終止之意思表示，而
03 於110年9月23日終止，為可採信，其進而類推適用民法第
04 541條第2項規定，請求上訴人應將系爭不動產移轉登記予被
05 上訴人，為有理由，應予准許。惟上訴人抗辯就被上訴人應
06 給付其所代墊系爭不動產自104年5月起至本件言詞辯論終結
07 日（114年1月21日）止之華南銀行貸款299萬2,228元部分，
08 於本院為同時履行之抗辯，亦有理由。原審判決上訴人應將
09 系爭不動產移轉登記予被上訴人部分，未及審酌上訴人上開
10 同時履行抗辯，未為同時履行對待給付之諭知，自有未洽，
11 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰
12 由本院將原判決全部予以廢棄，並改判如主文第2項所示。
13 至上訴人就逾其應於被上訴人給付299萬2,228元之同時，將
14 系爭不動產移轉登記予被上訴人之上訴，則為無理由，應予
15 駁回。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
20 訟法第450條、第449條第1項、第2項、第79條，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

23 民事第十五庭

24 審判長法 官 陳慧萍

25 法 官 陳杰正

26 法 官 潘曉玫

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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 114 年 2 月 18 日
書記官 章大富

附表一：

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	鄉鎮區	段	地號			
1	新北市	○○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	○○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		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
		門牌號碼					
1	8841	新北市○○區○○段0000地號土地		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建號建物。
	新北市○○區○○街000巷00弄0號00樓						
	備考	共有部分：新北市○○區○○段000建號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000建號建物)，面積16933.20平方公尺，權利範圍38/100000。新北市○○區○○段000建號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000建號建物)，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		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建號建物。
	新北市○○區○○街000巷00弄0○○0號等地下1、2、3、4、5層						
	備考	共有部分：新北市○○區○○段000建號建物(重測前：新北市○○區○○段○○○○段00000建號建物)，面積16933.20平方公尺，權利範圍5598/100000。					

01 附表二：
02

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0-0號21 樓/○○0	王偉明	90年7月23日	
2	新北市○○區○○街 000巷00弄0-0號00 樓/○○0	吳正宇	90年7月23日	
3	新北市○○區○○街 000巷00弄0號00樓/ ○○0	張伯存	90年7月23日	
4	新北市○○區○○街 000巷00弄0-0號00樓 ○○0	杜佳樺	90年10月23日	
5	新北市○○區○○街 000巷00弄0-0號00 樓/○○0	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0-0號00 樓/○○0	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00樓/ ○○0	彭堃銘	90年7月23日	
8	新北市○○區○○街 000巷00弄0號00樓/ ○○0	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00樓/ ○○0	蔡淑玲	90年7月23日 91年8月9日	蔡淑玲於96年3月 9日移轉登記予本 件上訴人
10	新北市○○區○○街 000巷00弄0-0號00 樓/○○0	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

(續上頁)

01

11	新北市○○區○○街 000 巷 00 弄 0-0 號 00 樓/○○00 (即系爭不 動產)	黃國祥	92年4月22日	黃國祥於96年3月 8日移轉登記予陳 貞吟
----	---	-----	----------	-----------------------------