

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第461號

上訴人 王玉蘭

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 林品慈律師

被上訴人 勝隆開發建設股份有限公司

法定代理人 杜修蘭

訴訟代理人 廖苡智律師

上列當事人間請求終止借名登記等事件，上訴人對於中華民國113年12月20日臺灣新北地方法院112年度重訴字第149號第一審判決提起上訴，本院於115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆佰玖拾壹萬捌仟貳佰伍拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之二十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：門牌號碼新北市○○區○○路0段000號0樓建物及其坐落基地（下合稱系爭房地）係伊所有，並於民國107年9月13日借名登記在伊之員工即訴外人蘇泰禎名下。上訴人原為伊之財務經理，竟逾越權限，利用職務之便，向蘇泰禎謊稱伊欲出售系爭房地，於109年7月2日要求蘇泰禎配合將系爭房地所有權移轉登記予買受人即訴外人蔡侑均，並將價金新臺幣（下同）1800萬元中飽私囊，致伊受有喪失系爭房地所有權相當於1800萬元損害。倘認伊與上訴人無委任關係，上訴人亦因無法律上原因處分系爭房地受有利益，爰依民法第544條、第179條規定（不再主張第177條第2項規

01 定，見本院卷(一)第343頁)，擇一求為命上訴人給付1800萬
02 元，及加計自民事追加暨更正訴之聲明狀繕本送達翌日起算
03 法定遲延利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

04 二、上訴人則以：被上訴人與蒲陽建設股份有限公司（下稱蒲陽
05 建設公司）同屬蒲陽集團，伊前受僱蒲陽集團擔任財務主
06 管，非與被上訴人成立委任關係。伊於107年7月25日受時任
07 被上訴人實際負責人即訴外人薛宗賢指示，以自有資金向被
08 上訴人購買系爭房地，匯付頭期款兩筆各172萬元至蘇泰禎
09 京城銀行雙和分行帳號0000000000000000帳戶（下稱826號帳
10 戶），並將系爭房地借名登記在蘇泰禎名下，餘款再以系爭
11 房地向銀行申貸匯予被上訴人，供薛宗賢運用，伊始為系爭
12 房地所有權人。嗣伊為求產權明確，與薛宗賢、蒲陽建設公
13 司、被上訴人法定代理人杜修蘭於109年1月10日簽署財產規
14 劃協議書（下稱系爭協議），約定系爭房地為伊所有，嗣伊
15 以1800萬元出售系爭房地予蔡侑均，自非不當得利。縱認伊
16 應返還不當得利或賠償損害，其數額應為總價金1800萬元扣
17 除代償系爭房地向銀行抵押貸款之餘額等語，資為抗辯。

18 三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴，上訴
19 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上
20 訴人則答辯聲明：上訴駁回。

21 四、被上訴人主張系爭房地為其所有，借名登記在蘇泰禎名下，
22 上訴人利用其擔任財務主管之便，將系爭房地以1800萬元出
23 賣並移轉所有權予蔡侑均，致被上訴人受損，依民法第544
24 條、第179條規定，擇一請求上訴人賠償損害等情，為上訴
25 人所否認，並以前詞置辯。經查：

26 (一)被上訴人主張系爭房地係其興建建案銷售之餘屋，其為所有
27 權人，嗣系爭房地由借名登記之出名人蘇泰禎於109年5月27
28 日與蔡侑均簽訂買賣契約，約定以1800萬元出賣蔡侑均，並
29 於109年7月2日辦畢所有權移轉登記等情，有新北市政府工
30 務局103永建字第00000號建照執照、106永使字第00000號使
31 用執照、系爭房屋登記謄本及異動索引、上開買賣契約書可

01 稽（原審卷(一)第33至35頁、原審卷(二)第83至447頁、本院卷
02 (一)第331至336頁），復為上訴人所不爭（本院卷(一)第111、2
03 55頁），自堪信為真實。

04 (二)上訴人辯稱系爭房地為其於107年7月25日向被上訴人買受，
05 並借名登記在蘇泰禎名下，其為實質所有權人等情，雖提出
06 蘇泰禎與被上訴人於107年7月25日簽訂房屋、土地買賣契約
07 各1份（下合稱0725買賣契約）、被上訴人開立收受系爭房
08 地銀行貸款及抵押權塗銷同意書、簽約金及完稅款統一發票
09 為據（本院卷(一)第275至315頁），被上訴人則以上開文件係
10 被上訴人以買賣為外觀向蘇泰禎借名登記，為完成交易外觀
11 而開立，上訴人時任被上訴人財務主管而取得上開資料等
12 情。經查：

- 13 1. 依系爭房地異動索引顯示被上訴人於107年9月13日以買賣為
14 原因將系爭房地移轉登記至蘇泰禎名下，而證人蘇泰禎證
15 稱：伊為勝隆開發工程股份有限公司（下稱勝隆開發工程公
16 司）職員，該公司與被上訴人、蒲陽建設公司、蒲陽營造工
17 程有限公司、昌慶開發建設股份有限公司（下稱昌慶公司）
18 均屬蒲陽集團，系爭房地起造人是被上訴人，伊是建案工地
19 主任，上訴人為財務部門主管，蒲陽集團之財務和資產均由
20 上訴人保管，蒲陽集團有將不動產登記在資深員工名下之慣
21 例，被上訴人將系爭房地借名登記在伊名下，伊將身分證、
22 印鑑、印鑑證明提供被上訴人使用，系爭房地所有權由上訴
23 人管理，歷年地價稅、房屋稅、保險費、貸款由被上訴人支
24 付，伊接到被上訴人業務部電話通知伊簽署委任仲介出租系
25 爭房屋之合約，租金、仲介費都是被上訴人支付，嗣因財務
26 部電聯伊配合處理被上訴人出售系爭房地之手續，伊將身分
27 證明文件、印鑑證明提供財務部，但伊不知價金若干等語
28 （原審卷(三)第234至241頁），可見蘇泰禎與被上訴人簽訂07
29 25買賣契約，再於107年9月13日移轉登記為所有權人，係被
30 上訴人基於財稅安排，將其所有系爭房地借名登記在蘇泰禎
31 名下，非上訴人借用蘇泰禎名義向被上訴人買受甚明。

2. 上訴人雖以其匯款兩筆172萬元至蘇泰禎826號帳戶給付系爭房地頭期款，其始為所有權人云云，並提出其開設京城銀行雙和分行帳號000000000000號帳戶、合作金庫埔墘分行帳號000000000000號帳戶（下稱380號帳戶）、安泰銀行板橋分行000000000000號帳戶、土地銀行中和分行000000000000號帳戶明細資料及匯款單、被上訴人開設京城銀行雙和分行帳號000000000000帳戶明細為據（原審卷(二)第77至79頁、本院卷(一)第417至420、495至497頁、本院卷(二)第43至61頁）。然依上訴人自述其係按照被上訴人斯時負責人薛宗賢指示匯款兩筆各172萬元至蘇泰禎826號帳戶，其後薛宗賢為償還上訴人上開支出，另以蒲陽集團員工張家銘為發票人，簽發面額684萬元支票，並存入上訴人之380號帳戶等情（本院卷(一)第119頁），可見上訴人匯款兩筆各172萬元，最終薛宗賢業以張家銘名義簽發之支票償還，非上訴人出資購買。又系爭房地借名登記在蘇泰禎名下，並以蘇泰禎為借款人，以系爭房地為擔保，向合作金庫銀行復興分行借款1375萬元，有該分行114年8月25日函及所附消費者貸款申請書、000000000000號扣款帳戶（下稱603號扣款帳戶）資料查詢單及帳戶明細可稽（本院卷(一)第393至410頁），依603號扣款帳戶明細所示，每期扣繳本息前，有備註「0000000000000」、「黃智群」、「0000000000000000」或未備註之無摺存款以供扣款房貸本息，其中黃智群為被上訴人以蘇泰禎名義將系爭房地出租之承租人（原審卷(二)第57至63頁），其餘備註帳戶均非上訴人開設或保管使用，自無從認定系爭房地之銀行貸款係上訴人繳付。則上訴人主張其以自有資金出資買受系爭房地而為實質所有權人，並借名登記在蘇泰禎名下云云，尚不可取。

(三)上訴人另以系爭協議約定將系爭房地分配予其所有，被上訴人應受系爭協議之拘束云云，為被上訴人所否認。查系爭協議內容記載：「甲（蒲陽建設公司）、乙（薛宗賢）、丙（上訴人）、丁方（杜修蘭）就本協議書第1項（條）所列

財產之產權紛爭及相互間因此衍生之權利義務關係、終局分配等事務，本諸真意及誠信達成協議…」，及系爭房地列為第1條財產標的編號9，再於第6條約定：「本件立書人等均同意並願協助將前揭財產標的編號8（非本案房地）、9（即系爭房地）所示不動產無條件移轉所有權登記予丙方或其指定之人，甲方、乙方保證本條所指不動產，對於丙方或上開其指定之人不得主張任何權利…」（本院卷(一)第37、39至40頁），雖約定將系爭房地分配予上訴人，然系爭協議係蒲陽建設公司、薛宗賢、上訴人、杜修蘭所簽訂，被上訴人非系爭協議之當事人，自不受協議內容之拘束。上訴人再以系爭協議係由斯時被上訴人之實際負責人薛宗賢主導簽約，並以蒲陽建設公司為蒲陽集團安排不動產歸屬，對被上訴人生拘束力云云。惟蒲陽建設公司與被上訴人為不同法人格，倘薛宗賢係為處理蒲陽集團所屬公司不動產，自應以其他所屬公司一併為系爭協議當事人並用印，始生拘束力。況依蒲陽建設公司斯時登記負責人鄒文欽證稱：因張家銘於108年間不願再掛名擔任蒲陽建設公司負責人，蒲陽集團業務、工務及開發部主管薛宗賢將此事向杜修蘭報告，實際負責人杜修蘭請伊掛名為負責人並持有公司股份1%，但伊實際職務負責蒲陽集團建案工地，蒲陽集團之各公司彼此稅務、財務、建案獨立，股東組成也不同，沒有哪家公司要聽命哪家公司的狀況，伊沒看過系爭協議，也不知為何系爭協議在伊掛名擔任蒲陽建設公司負責人期間仍蓋用前任掛名負責人鄭朝陽的小章，系爭協議編號9之系爭房地是被上訴人興建建案剩下的餘屋，借名登記在蘇泰禎名下等語（本院卷(二)第6至8頁），及鄭朝陽證稱：伊於109年11月前雖登記為蒲陽建設公司董事長，但只是杜修蘭將股權掛名在伊名下，伊沒看過系爭協議，亦不清楚內容，其上蓋用伊印章及蒲陽建設公司大章是薛宗賢交給伊，伊交給上訴人委託處理簽訂系爭協議之林律師，並於簽完約後交還薛宗賢，編號9之系爭房地是被上訴人實際所有房產，蒲陽集團旗下各家公司都是各自處

理自己之財產等語（本院卷(一)第460至463頁），則上訴人抗辯薛宗賢主導簽訂系爭協議對被上訴人有拘束力，系爭房地應歸上訴人所有云云，自不可取。

(四)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，民法第179條前段定有明文。又依不當得利法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度。上訴人雖不否認其收受價金1800萬元（本院卷(一)第111、255頁），惟抗辯倘系爭房地為被上訴人所有，借名登記在蘇泰禎名下，被上訴人以蘇泰禎名義向合作金庫復興分行設定抵押貸款，因上訴人將系爭房地以價金1800萬元出賣蔡侑均，蔡侑均將部分價金於109年3月3日、109年5月18日各匯款200萬元、109年7月21日攤還本息1308萬1747元清償系爭房地之抵押貸款，應於不當得利數額扣除云云。查上開兩筆200萬元匯入603號扣款帳戶後，於同年4月16日起至同年11月26日止，陸續以現金、轉帳支出，未供銀行扣抵貸款，僅109年7月21日入帳1308萬1747元確為攤還本息之用等情，有603號扣款帳戶明細、放款帳戶資料查詢單可稽（原審卷(二)第70至71頁、本院卷(一)第406至408頁），是1308萬1747元既用以繳付系爭房地之抵押貸款，自非上訴人所受利益，並經被上訴人同意扣除（本院卷(二)第228頁），是上訴人因出賣系爭不動產所受利益為491萬8253元（計算式：18,000,000—13,081,747=4,918,253）。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還491萬8253元，為有理由。被上訴人上開請求既有理由，自無庸再審酌其就同一事實範圍，依民法第544條規定選擇合併請求上訴人賠償損害部分，附此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付491萬8253元，及自民事追加暨更正擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即112年5月30日（原審卷(一)第333頁、原審卷(二)第32頁）起至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，應予

01 准許；逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原審就上開
02 不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨
03 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
04 院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為
05 上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判
06 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
08 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
09 論列，併此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
11 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日
13 民事第五庭

14 審判長法 官 賴惠慈

15 法 官 林伊倫

16 法 官 陳彥君

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 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
22 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
23 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
24 者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

26 書記官 林宗勳