

臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第638號

原告 黃嘉莉
訴訟代理人 古富棋律師
陳中為律師

被告 黃先進

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國108年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義市○○段○○○○○號土地，及同段1601建號房屋之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣（下同）112萬元供擔保後，得假執行。但被告以3,335,580元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造為姊弟關係，原告為址設嘉義市○區○○里○○路○○號1樓之嘉雨有限公司（下稱嘉雨公司）之董事兼負責人。原告前於民國96年間，即因刑事案件而長期旅居國外，而將嘉雨公司從臺北遷移到嘉義，並委由被告代為管理，及按月支付被告7萬元薪資。

（二）原告於97年3月至5月間出資6,865,000元，委託被告以嘉雨公司名義購入嘉義市○○段○○○○○號土地及同段1601建號房屋（即嘉義市○○路○○號，下稱系爭不動產）作為嘉雨公司之營業辦公處所，被告竟將系爭房地直接過戶登記在自己名下。

（三）原告名下之兆豐商銀帳號「000-00-00000-0」存摺內頁明細，其中日期為「97/03/26」、匯款50萬元之後方手寫「房屋訂金，『還給』小玥彰銀」（即被告配偶歐陽玥）、另日期為「97 /05/30」、匯款6,365,000元之後方則手寫「嘉義辦公室『還款』」等語，均為被告所書寫，係載明

01 為還款而非贈與，且被告亦自承上開兩筆6,865,000元款
02 項係為支付系爭不動產之買賣價金。故系爭不動產係由原
03 告出資購買，並非原告贈與購屋款予被告。

04 (四) 97年間系爭不動產之貸款、冷氣安裝費、地價稅等，係嘉
05 兩公司之資金支付。且被告自承：「被告以為原告表面上
06 利用贈與為藉口，期望被告全力協助營運公司，實則利用
07 『借名登記』..」等語。是被告亦有自認其僅係系爭不動
08 產之借名登記名義人，原告方為真正所有權人。

09 (五) 兩造間就系爭不動產存有委任及借名登記之法律關係，而
10 原告已終止委任及借名登記之法律關係，被告登記系爭不
11 動產為所有權人之法律權源已不存在，但仍受有登記所有
12 權人之利益，致原告受有損害，原告先位依民法第179條
13 、第197條第2項及第541條第2項之規定，備位依借名登記
14 並類推適用委任之法律關係，請求被告移轉登記系爭房地
15 所有權予原告。

16 (六) 訴之聲明：

17 1、被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。

18 2、訴訟費用由被告負擔。

19 3、原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一) 原告於96年間因偽證與誣告案判刑潛逃海外，因原告急需
22 被告在國內的協助，乃於國外以電話口頭承諾贈與系爭不
23 動產。且當時原告幾乎已將資金匯往海外，以逃避債權人
24 追討資產，故沒有資金購屋，而當時原告已脫產避免遭債
25 權人假扣押，怎麼可能用原告或嘉兩公司之名義登記系爭
26 不動產。是系爭不動產係被告自行出資，完成貸款程序，
27 親自辦理房屋接收。後來公司資金充裕後，原告再將購屋
28 價金返還被告，此是原告贈與被告之款項。故系爭房地為
29 被告所有，供原告登記公司營業使用。

30 (二) 縱認原告借名登記為真，僅係原告表面上利用贈與為藉口
31 ，期望被告全力協助營運嘉兩公司，實則利用借名登記脫

01 產，此屬違反民法公序良俗條款，有違社會公平正義原則
02 亦應認定所有權移轉登記或該借名登記契約無效。

03 (三) 聲明：

04 1、原告之訴駁回。

05 2、訴訟費用由原告負擔。

06 3、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

07 三、爭點事項：

08 (一) 不爭執事項：

09 1、系爭不動產於97年3月19日以買賣為由，登記在被告名下
10 。

11 2、原告於97年3月26日匯50萬元，97年5月30日匯款6,365,
12 000元予被告。

13 3、原告存摺正本內頁97年3月26日、97年5月30日上面註記「
14 嘉義辦公室還款」、「房屋訂金，還給小玥彰銀」是被告
15 所寫。

16 (二) 爭執事項：

17 1、原告是否有委任被告或以被告名義借名登記買受系爭不動
18 產？

19 2、原告之請求是否有理？

20 四、本院判斷：

21 (一) 原告是否有委任被告或以被告名義借名登記買受系爭不動
22 產？

23 1、系爭不動產於97年3月19日以買賣為由，登記在被告名下
24 被告並以其名義，將系爭不動產設定抵押而借款，此有
25 建物所有權狀、土地謄本、房屋貸款申辦書可證（本院卷
26 第13、31、71頁），並為被告所不爭執（本院卷第93頁）
27 此部分應屬為真。

28 2、原告因犯罪經判刑確定，而於97年8月21日經臺灣高等法
29 院97年度聲字第2696號裁定定執行刑有期徒刑8個月，原
30 告並遭通緝，事後因時效完成而撤銷通緝，此有裁定書、
31 查詢單、臺北地檢署函可證（本院卷第61-64、84頁）。

而依上開裁定所示，原告之犯罪行為係於88年3、9月間，判決日期於95年9月22日、97年5月13日。可證原告於97年3月間，確因犯罪而未居住在國內，且為兩造所不爭執（本院卷第56、95頁）。故原告於系爭不動產買賣期間未在居住在國內，實無法自行處理系爭不動產之買賣事宜。

3、原告主張其因案未在國內，而將嘉雨公司委由被告經營，此為被告所自認（本院卷第10、57頁）。可證原告主張其因案未在國內，嘉雨公司確係委由被告經營。

4、原告名下之兆豐商銀帳號「000-00-00000-0」存摺內頁明細，其中日期為「97/03/26」、匯款50萬元之後方係手寫「房屋訂金，『還給』小玥彰銀」（即被告配偶歐陽玥）、另日期為「97 /05/30」、匯款6,365,000元之後方則手寫「嘉義辦公室『還款』」等語，此有原告存摺明細、兆豐國際商銀行之查詢單可證（本院卷第19、19-2、101、103、183-189頁）。而被告亦自陳：「上述兩筆匯款確實都有收到，是要支付系爭房屋價金的，且這些是事後系爭房屋已經完成買賣過戶，所以上述二筆金額是贈與給被告的金額，與系爭不動產之房價沒有關係」等語（本院卷第94頁）。可證原告確有支付系爭不動產之價金予被告。被告雖抗辯上開二筆匯款係原告贈與被告，然為原告所否認，被告亦無法提出係贈與之相關證明。故被告辯稱「其以自己金錢支付訂金及頭款，是其先行墊支，之後再由原告帳戶匯還其代墊款項，該款項係原告贈與被告之購屋款」等情，並無所據。是被告上述抗辯「上開二筆匯款係原告贈與被告」，並不可採。

5、嘉雨公司僅董事原告1人，此有嘉雨公司登記表可證（本院卷第105-111頁）。又依嘉雨公司97年日記帳，其中97年4月18日摘要「房屋貸款」，出帳（支出）金額30,000元、97年5月20日摘要「房屋貸款+冷氣安裝費」支出金額33,000元、97年9月10日摘要「還黃先進預借房貸」，支出金額161,000元、97年11月10日摘要「97年地價稅+匯票

30元」，支出金額2,942元等記載，此有嘉雨公司97年日記帳可證（本院卷第113-139頁）。而上述均為用於支付系爭不動產之貸款利息及稅捐，可知被告並未實際負擔系爭不動產之貸款利息或稅捐，而係由嘉雨公司名下帳款支付。

6、被告自承：「原告表面上利用贈與為藉口，期望被告全力協助營運公司，實則利用『借名登記』來規避脫產行為..」，此有被告書狀可證（本院卷第58頁）。可證被告亦承認系爭不動產並非被告所購買。

7、被告之配偶歐陽玥於106年9月20日發電子郵件向原告表示：「房子近日會改為公司名字」等語，被告亦自此電子郵件係其配偶寄予原告，並有電子郵件之截圖可證（本院卷第173、191頁）。被告亦於108年3月5日發電子郵件要求原告先行付清其代墊之房屋稅捐，原告於隔日隨即將107年度房屋稅款10,284元匯至被告岳母歐陽詹貞名下。被告亦自此電子郵件係其寄予原告，並有電子郵件之截圖可證（本院卷第173、193、195頁）。可知被告已曾向原告表示系爭不動產要改回公司名義。

8、被告自稱：「當初我確實有說要還給她，但是原告說要告我，告我說誣她的錢，我就不還給她，當初只是不想跟她爭，所以我才想說還給她，現在原告說要告我什麼的，我覺得沒有意思，所以我就不還給她」等語（本院卷第172頁）。可證被告亦確曾表示要將系爭不動產還予原告。

9、綜上所述，(1)系爭不動產買時，原告因案未在國內，無法自行處理系爭不動產之買賣事宜，且將嘉雨公司係委由被告經營。(2)原告匯款50萬元、6,365,000元係支付系爭不動產之價金，並非要贈與被告。(3)原告係嘉雨公司之董事，97年間系爭不動產之相關支出，係由嘉雨公司支付。(4)被告有承認系爭不動產並非其所購買。(5)被告曾向原告表示系爭不動產要改回公司名義。(6)被告確曾表示要將系爭不動產還予原告。可證原告確有委任被告以公司名義買受

01 系爭不動產，但被告確將之登記在自己名下。縱無委任關
02 係，而系爭不動產既非被告所購買，而係原告所購買，原
03 告係以借名登記將系爭不動產登記在被告名下。

04 (二) 原告之請求是否有理？

05 1、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
06 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
07 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
08 間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有
09 不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應
10 與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序
11 良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529
12 條規定，適用民法委任之相關規定（可參最高法院99年度
13 台上字第1662號民事裁判）；受任人因處理委任事務，所
14 收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自
15 己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人（民法
16 第541條）；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約（
17 第549條第1項）；無法律上之原因而受利益，致他人受損
18 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存
19 在者，亦同（民法第179條）。經查，原告以借用被告名
20 義登記系爭不動產，其其內容並不違反強制、禁止規定或
21 公序良俗者，該借名登記之契約應認有效。又原告業以書
22 狀為終止委任契約及借名登記，此有起訴狀可證（本院卷
23 第177、179頁），並經被告當庭收受（本院卷第175頁）
24 。是原告與被告間就系爭不動產之委任及借名登記之法律
25 關係既均已終止，然被告仍登記為系爭不動產之所有權人
26 而受有利益，並致原告受有損害。從而原告依上開規定，
27 請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，為有理由，應予
28 准許。

29 2、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免假執行，就原告勝
30 訴部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

31 (三) 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，不影響先

、備位聲明判決之結果，爰不一一論述，併予敘明。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 12 月 18 日
民事第一庭法官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 108 年 12 月 18 日
書記官 蔡沛圻