臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第300號

原　　告　愛客發有限公司
法定代理人　呂自修
訴訟代理人　張宏暐律師
被　　告　莊以婕
訴訟代理人　高宏銘律師
複　代理人　吳欣彥律師
被　　告　張淑君

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110 年4 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣被告莊以婕為訴外人即原告前法定代理人徐豪雄之友人，原告於民國104 年間用被告莊以婕之名義，向訴外人倪維玲購買臺北市○○區○○段0 ○段00000 ○號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○○號4 樓；權利範圍全部）、11529 建號建物（為共用部分，權利範圍673/10000 ），及坐落之同段同小段71、79、80地號土地（權利範圍3/45）、同段同小段80-1地號土地（權利範圍3/45）（下合稱系爭不動產），並登記於被告莊以婕名下，系爭不動產購屋款項為原告所支出。詎原告法定代理人變更為呂自修後，擬將系爭不動產變更回原告名下，非但遭被告莊以婕拒絕，被告莊以婕更與被告張淑君共謀將系爭不動產移轉登記予被告張淑君，致原告無法向被告莊以婕請求返還系爭不動產，而受有損害，爰依民法第184 條第1 項、第185 條規定，請求被告連帶賠償原告新臺幣（下同）150 萬元等語。並聲明：　被告應連帶給付原告150 萬元；　願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告莊以婕則以：被告莊以婕與原告間並不存在借名登記關

係，系爭不動產係徐豪雄個人因其名下有房子，貸款成數較低，基於信任關係借名登記於被告莊以婕，被告莊以婕並曾繳納購買系爭不動產之簽約款、用印款、完稅款等語，資為抗辯。並聲明： 原告之訴駁回； 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告張淑君則以：被告張淑君與被告莊以婕素不相識，係透過訴外人洪紹鈞仲介介紹而購買系爭不動產，並於108 年 5 月2 日交付斡旋金100 萬元支票予洪紹鈞，復於同年6 月16日經洪紹鈞通知以2,800 萬元成交後，於同年月20日於訴外人即地政士李金玲之事務所訂立買賣契約，並支付280 萬元訂金，即委託李金玲辦理所有權移轉登記、抵押權塗銷登記、教育局學產地租約更換及清償所有稅務費用，嗣於同年 8 月1 日完成交屋手續，並支付尾款2,240 萬元、代書費用13萬餘元及仲介費56萬元，對於原告與被告莊以婕之爭執，被告張淑君毫不知情，無共同侵權原告之情事等語，資為抗辯。並聲明： 原告之訴駁回； 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造所不爭執之事項：

（一）被告莊以婕曾以其名義向倪維玲購買系爭不動產，並於104 年2 月6 日登記為所有權人（本院卷一第27-33 、109-112 、113-165頁）。

（二）系爭不動產占用臺北市○○區○○段0 ○段00○00地號土地部分，為該房屋登記所有權人與教育部訂立基地租賃契約（本院卷一第189-196 頁）。

（三）系爭不動產曾於106 年9 月21日設定最高限額抵押權，權利人為中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司），擔保債權金額為3,840 萬元（本院卷一第27-34 頁）。

（四）被告莊以婕與被告張淑君於108 年6 月20日就系爭不動產訂立買賣契約，約定買賣價金為2,800 萬元，系爭不動產並於108 年7 月29日移轉登記所有權人為被告張淑君（本院卷三第97-101頁、卷一第213-227 頁）。

五、本院之判斷

（一）系爭不動產登記於被告莊以婕期間，是否為原告借用被告張以婕之名義登記？

按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而主張借名登記者，應就該借名登記之利己事實，負舉證責任。

原告與被告莊以婕間，就系爭不動產有無借名登記之合意？

－證人洪紹鈞於本院審理時結證稱：系爭房屋在我仲介給被告張淑君購買之更早幾年前，是由我介紹徐豪雄承購，徐豪雄有跟我說是徐豪雄要購買，用來安頓她女朋友即被告莊以婕及她的家人，買方之名義人及登記之名義人均為莊以婕之名義，徐豪雄沒有提到是原告公司要購買，被告莊以婕向前手購屋過程都是由徐豪雄、被告莊以婕個人名義處理，並未以公司之名義等語（見本院卷四第50-52 、55頁），堪認被告莊以婕向倪維玲購買系爭不動產之過程，徐豪雄並未以原告公司名義向仲介洪紹鈞說明是原告公司有購屋之需要，而以被告莊以婕之名義所購買。

—被告莊以婕抗辯：以其名義向倪維玲購入系爭不動產之103 年9 月29日簽約款300 萬元、同年10月3 日用印款300 萬元、同年10月27日完稅款313 萬元係由被告莊以婕之中國信託銀行戶名莊以婕、帳號000000000000號帳戶所匯款支付等語，有其提出上開帳戶存摺封面及內頁為憑（見本院卷四第139-142 頁），此與僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）110 年3 月8 日僑馥（110 ）字第092 號函文說明系爭不動產履約保證專戶明細（下稱履保明細）相吻合（見本院卷四第113 頁），

原告雖主張其保有簽約款及用印款之匯款單原本，顯見係由原告支出簽約款及用印款云云，然揆諸原告提出之簽約款及用印款代收業務繳款憑證（見本院卷三第 237 頁），其上均記載繳款人姓名「莊以婕」、繳款人聯絡電話「0000000000」，並無任何原告公司名義之記載，原告雖再提出每日金額報表明細（見本院卷三第185 頁），用以主張原告公司於103 年9 月30日支出300 萬元云云，惟細徵該帳目明細，僅記載「愛客發」、「高絲旅」、「台北日記」、「屘悠瑪」、「國橋」、「千手」、「徐豪雄」、「莊蕙聖-DHS」、「莊蕙聖-HF 」，及各銀行帳號款項，並無顯示單筆交易300 萬元款項，亦未見「國泰雄」之記載，原告並未再說明300 萬元款項係如何支付，尚無從認定原告此部分主張為真；再且，原告就其如何支付簽約款300 萬元、用印款300 萬元，未再提出任何事證說明，自無從僅以原告公司持有簽約款及用印款之匯款單原本乙情，即可推認係由原告付款。

．原告又主張被告莊以婕購買系爭不動產之尾款2,100 萬元係由原告帳戶所支付，原告為系爭不動產之實際所有人云云，參以僑馥公司提出系爭履保明細可知，被告莊以婕購買系爭不動產之尾款係於104 年2 月2 日所支付，復對照原告提出上海商業儲蓄銀行存款對帳單（見本院卷二第36頁），原告之支票存款帳戶固於同年月3 日因交換而有支出2,100 萬元，然此僅能說明系爭不動產購屋之尾款係經由原告開立之支票所支付；再參照前開存款對帳單（本院卷二第36頁），原告支票存款帳戶於同年月3 日先係存入2,100 萬元後，再於同日經票據交換而支出2,100 萬元，由此可知，原告開立支票所支出之2,100 萬元，係於同日才撥入原告支票存款帳戶，則原告是否確為2,100 萬元支出者，並未見原告再提出資金來源之證明，自存有疑義；況衡酌徐豪雄當時為原告

之法定代理人，即無法排除徐豪雄為支付系爭不動產尾款而調度原告公司支票進行交付之可能，本件自難僅以原告提出系爭不動產之尾款係由原告開立支票進行支付之證明，據以認定被告莊以婕與原告間就系爭不動產有借名登記之合意。至原告聲請再向中國信託商業銀行萬華分行調取103 年9 月29日、同年10月3 日、同年10月27日匯款傳票，惟依照原告提出代收業務繳款憑證，其上已明確記載繳款人為被告莊以婕，並與被告莊以婕提出存摺內頁明細相符，原告此部分聲請，已無再為調查之必要，應予駁回。

j 原告復主張其尚持有與系爭不動產交易相關之文件，可知原告為借名登記之實際所有人云云，查原告持有協議書、履保專戶收支明細表暨點交確認書、貼補稅費、水費、電費、瓦斯費、晴園社區公告及收據、房地產登記費用收據明細表、臺北市地政規費及其他收入收據、稅捐稽徵處士林分處印花稅大額憑證應納稅額繳款書、電子謄本交易憑證、統一發票收據、住宅火災及地震基本保險單、保險費收據、教育部書函、國有學產基地租賃契約書、本票原本、所有權買賣移轉契約書、契稅繳款書之原本等情，業經本院於審理時確認無訛（見本院卷四第31-32 頁；上開文書影本部分見本院卷一第158 至165 頁、第167 至179 頁、第187 至188 頁、第189 至194 頁、卷三第239 頁、第243 至245 頁、第247 頁），惟徐豪雄於另案被告莊以婕被訴背信偵查案件（案號：臺灣士林地方檢察署109 年度偵字第182 號，下稱系爭偵查案件）曾具結證述：系爭不動產為住宅，實際出資人是我，以被告莊以婕名義所購買，因我名下已有房子，不好貸款，基於信任而借名登記予被告莊以婕，後來因原告公司被呂自修佔據，我進不了公司等語（見系爭偵查案件卷第135 、137 頁），由此可知系爭不動產於購買時，徐豪雄時任原告法定代理人，其將與系爭不

產交易相關部分文件放置於原告公司場所，嗣經法定代理人更替，而由現任法定代理人取得徐豪雄留置之上開文件提出於本院，仍無從確認究係原告或係徐豪雄個人與被告莊以婕間成立借名登記關係，本院認尚不足以原告持有前開文件，即可相信系爭不動產係由原告與被告莊以婕間成立借名登記關係，原告此部分主張，尚不足取。

LL原告另主張系爭不動產向中租迪和公司辦理之貸款，係由原告取得，並由原告按期繳納本息，可認原告為系爭不動產實際所有人云云，惟查，系爭不動產曾於106年9月21日設定最高限額抵押權登記予中租迪和公司，為兩造所不爭執（不爭執事項　），所擔保之債務為原告及訴外人高絲旅股份有限公司（下稱高絲旅公司）對中租公司之債務乙情，亦有中租迪和公司110年3月12日陳報狀在卷可稽（見本院卷四第115頁），且對照被告莊以婕係於104年間購買系爭不動產（不爭執事項　），足見系爭不動產設定抵押權擔保之債務，並非係被告莊以婕之購屋貸款，擔保債務對象亦非僅限於原告，尚包含高絲旅公司，而徐豪雄斯時又同為高絲旅公司及原告之法定代理人，其為公司資金之需，而以系爭不動產作為擔保借款之抵押物，實無從憑此即可認定系爭不動產之所有權歸屬。申言之，設定抵押權擔保之抵押物，並不限於債務人本人提供為限，第三人亦可為債務人提供抵押物設定抵押權，此時第三人即為物上擔保人（或物上保證人），而本件既存在系爭不動產究為原告或徐豪雄所有之爭論，單以系爭不動產提供中租迪和公司設定抵押借款乙事，本院認尚不足據以認定系爭不動產屬原告所有，況系爭不動產並非係擔保被告莊以婕個人債務，而由原告進行還款，原告主張系爭不動產有設定抵押權擔保原告之借款債務，可認其為系爭不動產之實際所有人云云，難認有據。至原告主張系爭不動產設定抵

押權予中租迪和公司期間有繳納貸款等語，並提出轉帳傳票、請款單為憑（見本院卷二第38-83頁），然原告既與中租迪和公司間有借貸關係存在，而以系爭不動產作為抵押擔保，則原告即便有還款予中租迪和公司，亦無從據以認定系爭不動產之所有權歸屬狀態，原告此部分主張，亦不足採信。

ll本件審酌徐豪雄於系爭偵查案件證述係其個人與被告莊以婕成立借名登記關係等語，已如前述，佐以洪紹鈞前開證述，顯見系爭不動產並非係原告與被告莊以婕成立借名登記契約。兩造雖均於本院再聲請調查證人徐豪雄，惟本院認徐豪雄於系爭偵查案件已明確證述系爭不動產為其與被告莊以婕間成立借名登記關係，並非係原告，則本院認已無再為調查之必要，其等之調查證據聲請，應予駁回。

綜上，本件依原告所提事證，並無從證明原告與被告莊以婕間，就系爭不動產有借名登記之合意。

又系爭不動產擔保原告及高絲旅公司對中租迪和公司之借款債務，業經說明如前，系爭不動產經被告莊以婕與被告張淑君於108年6月20日訂立買賣契約，約定買賣價金為2,800萬元乙情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項ŋ），再者，原告及高絲旅公司因未依其等與中租迪和公司間之契約履行給付，擔保物提供人被告莊以婕遂尋得買主擬以2,800萬元處分上開不動產擔保物以清償其等之債務，該處分金額經中租迪和公司確認與市價相當，故於收取2,800萬元後塗銷最高限額抵押權等情，有中租迪和公司109年1月20日（109）和法字第157號函可佐（見系爭偵查案件卷第113頁），且徐豪雄於系爭偵查案件結證稱：系爭不動產有向中租迪和公司貸款，我有跟中租迪和協商，以2,800萬元賣掉，錢是中租迪和公司拿走等語（見系爭偵查案件卷第137頁），堪認系爭不動產確實以2,800萬元出售予被告張淑君，被告張淑君並已完成價金之交付

，上開價金係用以清償原告及高絲旅公司對中租迪和公司之借款債務。是本件縱使原告本件主張其為實際所有權人為真，系爭不動產之處分所得價金全數用以清償原告公司之借款債務，對原告而言實無損害可言。況原告始終並未舉證證明被告張淑君知悉原告所稱借名登記情事，難認被告張淑君購買系爭房屋有何構成侵權行為。是原告依民法第184條第1項、第185條規定，請求被告連帶賠償150萬元，並無理由。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第185條規定，請求被告連帶給付150萬元，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　3　　日

書記官　張淑敏