臺灣屏東地方法院民事判決

107年度訴字第475號

原　　告　張淑婷
訴訟代理人　馬興平律師（法扶律師）
被　　告　張淑菁
　　農友種苗股份有限公司
上　一　人
法定代理人　陳龍木
上　一　人
訴訟代理人　葉美利律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國108 年4 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告張淑菁應將坐落屏東縣○○市○○段○○○號土地所有權應有部分一萬分之四十八及其上同段1317建號即門牌號碼：屏東縣○○市○○路○○○ 號6 樓之4 之建物所有權權利範圍全部移轉所有權登記予原告。

訴訟費用由被告張淑菁負擔。

事實及理由

一、本件被告張淑菁經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落屏東縣○○市○○段○○○號土地（權利範圍10000 分之48）及其上同段1317建號建物（權利範圍全部）即門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○ 號6 樓之4 房屋（下合稱系爭房地）原為訴外人馮明道所有，伊自民國102 年2 月15日起向馮明道承租居住，因馮明道有意出賣，伊遂於 103年2 月8 日以新臺幣（下同）230 萬元（實際成交金額為170 萬元，契約書上所載金額係為提高貸款成數）向馮明道買受系爭房地，惟因伊有信用瑕疵故貸款不易，遂借用伊胞妹即被告張淑菁之名義為系爭房地所有權之登記名義人並向訴外人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）申辦貸款，系

爭房地於103 年2 月16日以買賣為原因移轉所有權登記為被告張淑菁所有，嗣於103 年4 月16日代償馮明道前向臺灣銀行之貸款1,705,280 元，該帳號000000000000號（下稱系爭帳號）設於臺灣銀行，雖戶名為張淑菁，惟實際使用者為原告，該帳戶之金額為原告於屏東市區經自動櫃員機存入。詎被告農友種苗股份有限公司（下稱農友種苗公司）以被告張淑菁竊取其公司父、母本原種致其公司受有損害為由向臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）聲請假扣押被告張淑菁之財產，經橋頭地院以106 年度司裁全字第156 號裁定准以假扣押，被告農友公司再向本院聲請假扣押強制執行，故系爭房地經本院以106 年度司執全字第37號假扣押強制執行事件（下稱系爭執行事件）為查封登記，惟系爭房地為伊借名登記於被告張淑菁名下，伊與被告張淑菁間就系爭房地之借名登記契約已於106 年8 月21日終止，爰類推適用民法第541 條第2 項規定，請求被告張淑菁移轉系爭房地所有權登記為伊名義。又現系爭房地遭被告農友公司假扣押強制執行，然伊始為系爭房地之實際所有權人，有足以排除強制執行之權利，是依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件就系爭房地之執行程序，執行程序若未撤銷，縱伊取得勝訴判決，亦無從執行等語，先位聲明：如主文所示。備位聲明：㈠確認系爭房地為原告所有；㈡系爭執行事件，被告農友公司對被告張淑菁所為之強制執行程序應予撤銷。

三、被告則以：

㈠被告農友種苗公司：被告張淑菁前為伊公司員工，其利用職務之便，竊取伊公司父、母本原種並出賣他人牟利，致伊公司受有損害，伊已對被告張淑菁提起刑事告訴，現由臺灣橋頭地方檢察署偵查中。伊公司否認系爭房地為原告所有，依原告所提出之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），其上承買人為被告張淑菁，且被告張淑菁有於103 年2 月12日向伊公司職工福利互助會申請購屋貸款60萬元，另支付馮明道之價金亦係由被告張淑菁設於臺灣銀行之帳戶支付，故被

告張淑菁始為系爭房地之所有權人，又原告承租使用系爭房地，故持有繳納水、電、有線電視及管理費用之收據，自屬當然。至地價稅繳款書，原告與被告張淑菁為姊妹，取得並無困難，無法證明實際納者為原告，原告與被告張淑菁間就系爭房地既無借名登記之法律關係，故縱使原告有向被告張淑菁為終止之意思表示，被告張淑菁亦無返還之義務。倘認原告與被告張淑菁間就系爭房地有借名登記契約，惟該借名登記契約僅為其等間之內部約定，其效力不及於伊公司，且原告對被告張淑菁僅有依借名登記法律關係請求被告張淑菁返還系爭房地所有權之債權，系爭房地之所有權人既為被告張淑菁，原告並無排除強制執行之權利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告張淑菁未於最後言詞辯論期日到場，茲據其前到庭陳述略以：系爭房地確實是原告的，其僅是借名給原告而已，向被告公司貸款60萬元是用來借給原告買屋使用，該筆貸款已經向母親借款拿來償還被告農友種苗公司，系爭房地之銀行貸款帳戶即103 年3 月19日在臺灣銀行開設活期儲蓄存款帳戶之帳號：000000000000號雖是伊開戶，但實際上是原告在使用等語置辯。

四、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

㈠系爭房地屋原為馮明道所有，103 年2 月16日以買賣為原因移轉所有權登記為被告張淑菁所有（移轉登記日期103 年 4 月8日）。

㈡系爭房地原設定最高限額抵押權276 萬元給臺灣銀行，已於103 年4 月17日因清償塗銷上開抵押權登記（本院卷一第61頁原證四他項權利證明書與抵押權塗銷同意書影本），另於103 年4 月8 日張淑菁設定207 萬元最高限額抵押權給臺灣銀行（本院卷一第44、45頁土地建物登記謄本、第52頁異動索引）。

㈢系爭房地現為被告農友種苗公司以本院106 年度司執全字37

號假扣押限制登記中（屏東縣屏東地政事務所106 年4 月18日屏所地一字第10630423900 號函覆、本院卷一第44至45頁土地與建物登記謄本）。

㈣被告張淑菁前於103 年2 月12日向被告農友種苗公司職工福利互助會貸款之60萬元於張淑菁離職日已經清償完畢（本院卷一第161 頁貸款申請書）。

㈤被告張淑菁曾於103 年3 月19日在臺灣銀行開設活期儲蓄存款帳戶，帳號：000000000000號，並於103 年4 月16日有代償馮明道1,705,280 元匯入之紀錄（本院卷一第85頁帳戶匯款明細）。

五、本件爭點為：

㈠本件系爭房地是否為原告向馮明道購買，而借名登記為被告張淑菁所有？

㈡原告主張已經終止系爭房地之借名登記關係，請求被告張淑菁移轉返還系爭房地所有權，並據以訴請撤銷假扣押保全執行程序，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠本件系爭房地是否為原告向馮明道購買，而借名登記為被告張淑菁所有？

1.經查：系爭房地原為證人馮明道所有，其與原告達成交易出售給原告一節，已據證人馮明道到院證稱：系爭房地是張淑婷跟伊接洽，伊就賣給她，定金也是張淑婷交給伊，至於之後她找誰付款伊不清楚，自始至終都是張淑婷接洽的，沒有接觸過張淑菁，價金是230 萬元，轉帳收到170 萬元，張淑婷再給現金20萬元，匯款41萬元到伊帳戶，後來也將41萬元還給原告等語（見本院卷一第266 至267 頁、第279 頁），而關於證人提出之賣賣契約書中有記載「230-190 ＝40及5、41」等文字，雖經證人之後當庭塗掉，其數字意涵「230」是約定價金，「190 」是實收付金額，「5 」是定金、「41」是匯款入帳的金額，有證人當日之證述可佐證（見本院卷一第266 頁），而原告同日當庭也解釋訂金收據與契約上

之價金不一致是為了提高貸款金額需要才寫230 萬元，實際交易價金是190 萬元，證人馮明道實際僅拿170 萬元，20萬元之後他又還給原告作為償還之前向伊借貸的錢，馮明道也將5 萬元定金還給伊，41萬元是從張淑菁帳戶匯給馮明道，之後張淑菁有領現金41萬元還給伊，而該筆41萬元是原告自己從郵局領出來給張淑菁匯給馮明道等語（見本院卷一第276 至279 頁），而證人賴龍雄也證述：買賣交易雙方是原告與馮明道，價金230 萬元是他們說好要這樣寫的，貸款及塗銷抵押權也是他經手處理，簽完約後有無履約伊不清楚，因為他們雙方很熟就不再過問，而因為原告向伊請教說原告自己信用有瑕疵，能不能辦登記或貸款，伊告訴她說不行，原告說若用妹妹張淑菁名義辦理可不可以，伊告訴原告要張淑菁同意等語（見本院卷一第272 至275 頁），由上述證人馮明道、原告、證人賴龍雄證述內容可以推知，系爭房地確實是因為原告承租之後向馮明道購買，而原告因信用問題無法貸款支付房屋價金，故需借用被告張淑菁名義登記為所有權人，進而申辦貸款支付價金（此部分房屋貸款償還過程如後述），此由交易價金均是原告自己與馮明道議定，並簽有訂金收據，該收據上的買方是原告並非張淑菁，有該訂金收據可稽（見本院卷一第63頁），倘若原告張淑婷是代張淑菁為房屋交易仲介，於理該訂金收據買方應是張淑菁名義而非原告，再者，不動產買賣契約之價金約定內容也是原告與馮明道二人主導告訴承辦代書賴龍雄完成，而買賣交易相關應繳納之稅務與規費等費用，證人賴龍雄也證述是由原告支付等語（見本院卷一第275 頁），如原告非真正買受人，以其自身經濟能力不佳，又何需額外擔負不該其負擔之稅務費用完成買賣交易？故原告主張伊才是真正買受人，僅是借用張淑菁名義完成買賣契約交易，以利貸款之申辦等詞核屬可採。

2.又系爭房地之房屋貸款現為原告持續繳付中，有臺灣銀行銀業部107 年10月25日營存密字第10750272361 號函所附系爭帳號之帳戶往來明細資料可參（見本院卷一第311 至326 頁

），由上述交易明細資料以觀，帳號是103 年3 月19日開戶，之後於同年4 月16日撥款172 萬元轉帳代償馮明道合計是1,705,280 元，之後自同年5 月16日開始至107 年10月止，共有如附表所示103 年度、104 年度、105 年度、106 年度、107 年度之各月償還房屋貸款金額可參，核該償還情況大致上均是按月償還之，合計已經償還457,151 元，而原告主張是由其轉帳入款以支付上述每月之房屋貸款，此部份由附表103 至107 年各年度之資金來源說明佐證之，其中關於原告存入資金之櫃員機位置，經函詢臺灣銀行屏東分行，也經該行於107 年8 月9 日以屏東營字第10700041561 號函回覆以：自動櫃員機0000000IC 設置地點為屏東縣○○市○○路○○號等語；另外再於107 年9 月12日以屏東營字第10700048801 號函回覆以：自動櫃員機0000000IC 、0000000IC 、0000000IC 設置地點為屏東縣○○市○○路○○號等語（分見本院卷一第219 頁、第259 頁），由原告陳述之各年度資金來源，其中關於原告向其家人張恩瑞、張淑媖等人之借款事實，除有張恩瑞之高雄銀行存摺、郵局存摺、張淑媖花旗銀行存摺、原告郵局存摺、力素如還款證明書可佐證外（見本院卷一第417 至423 頁），被告農友種苗公司亦無爭執借款之事實（本院卷二第49頁），而證人陳宜臻也到院證述其向原告之借還款經過（見本院卷二第106 至111 頁），而陳宜臻也證述原告常常向伊父母弟弟妹妹借錢給她週轉使用（見本院卷二第109 頁），可見原告即便經濟能力不佳，但因有家人可提供經濟資助，除了有能力借錢給友人週轉外，也有能力償還房屋貸款，故其主張有資力可以償還房屋貸款應非虛假，至於被告農友種苗公司雖爭執張淑菁向公司申請辦理貸款60萬元用以支付房屋貸款，所以張淑菁才是系爭房地買受人一節，並提出購屋貸款申請書、償還購屋貸款契約書、還款明細為證（見本院卷一第305 至309 頁），惟查，張淑菁既然願意借名給原告購屋及申辦貸款，則被告張淑菁利用其身為被告農友種苗公司之員工可辦理較低利率之購屋貸款提

供原告使用，衡之常情也屬合理，況且該筆貸款事後也是原告母親借給張淑菁48萬元去償還餘額，也經原告陳述在卷（見本院卷一第279 頁），張淑菁在系爭房地之交易過程既無須負擔任何價金或費用，僅需借用其名義協助貸款、登記等手續，則其自認系爭房地是原告借名登記給伊，於其自身亦無任何損失，據此推斷張淑菁應非故意說謊自認以達到規避被告農友種苗公司求償之脫產目的，被告農友種苗公司抗辯張淑菁才是真正買受人應非事實。

3.又農友種苗公司爭執原告就系爭帳戶主張之使用情形違反一般人之使用常理，然由原告支應房屋貸款均能按期繳納，雖目前僅償還附表之金額約45萬餘元，但均是固定繳付，且張淑菁雖曾有單筆之30萬元匯款入帳，然僅是103 年11月19日一次匯入30萬元（見本院卷一第315 頁），原告則書狀主張是借給伊3 萬元（見本院卷一第405 頁），然由該筆金額匯入前系爭帳戶內僅存剩6,840 元，然該筆金額至104 年1 月9 日時剩下95,429元，而此期間僅曾於103 年12月16日支付8,918 元之房屋貸款，其餘是多筆1 萬至2 萬或6 千元之提領記錄，至104 年3 月16日時，系爭帳戶只剩3,635 元，此期間支付房屋貸款有104 年1 月16日、2 月16日、3 月16日各三筆8,918 元，至此時已經將近提領殆盡，且此期間仍有原告自陳之104 年1 月9 日存入3 萬元、2 月13日存入1 萬元，此匯款金額也足夠支付上述三筆房屋貸款，可見上開30萬元用以支付系爭房屋金額並不高（按：可能僅一次，因後三次仍有其他原告匯款入帳可扣款），該30萬元大部分是被提領用以支付生活費等開銷，此由原告書狀自陳參見，由本院卷一第405 頁明細表中編號3-10原告陳稱張淑菁匯款3 萬元，但由台灣銀行之系爭帳號明細是匯款30萬元，而該明細表記載編號3-11至3-18、4-2 至4-17、5-2 至5-4 等之現金提領支付生活費，與卷一第315 至317 頁提領明細比對也相符，故該匯款並無用以負擔房屋貸款，益證張淑菁確實非系爭房地購買者，蓋房屋貸款中其負擔給付之金額甚微；再者

系爭帳戶內105年至107年間之房屋貸款仍是依賴原告主張之資金來源各筆款項支付扣款，有前揭明細資料可參，益證原告主張該帳戶是張淑菁借給其使用應屬事實，被告農友種苗公司單以其提領使用狀況違反常理質疑其可信度，應屬揣測之詞，無法認定其抗辯可採。

㈡原告主張已經終止系爭房地之借名登記關係，請求被告張淑菁移轉返還系爭房地所有權，並據以訴請撤銷假扣押保全執行程序，有無理由？

1.原告主張已以高雄高分院郵局存證號碼230號存證信函對張淑菁為終止其與張淑菁間就系爭房地之借名登記契約之意思表示，並請求被告張淑菁於終止後移轉系爭房地所有權返還原告等情，有前揭存證信函、收件回執在卷可稽（見本院卷一第79至82頁），張淑菁也無爭執，其終止自屬合法有據，而借名登記契約既經終止，系爭房地之所有權依法應移轉返還為原告所有，從而原告依據借名登記物返還請求權訴請被告張張淑菁將系爭房地所有權移轉給原告，核屬有據，應予准許。

2.又原告之先位聲明僅是請求為系爭房地所有權移轉請求，其關於撤銷被告農友種苗公司對系爭房地之假扣押執行程序是於備位聲明之請求，故於先位聲明有理由時，備位聲明本院依法無須審酌，故此部分本院即無論述之必要，又關於本件先位聲明如經准許後與假扣押保全程序之競合問題，乃強制執行程序應就本案終局強制執行或假扣押執行程序如何執行之問題，並此敘明。

七、又原告先位請求既然有理由已如前述，則原告之備位聲明即無審酌必要，並此說明。

八、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

據上論結：本件原告之訴有理由，依民事訴訟法、第385條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　13　　日

附表： 原告系爭帳戶之房屋貸款各年度月份扣款明細及匯款資金來源說明表

103年度	金額	104年度	金額	105年度	金額	106年度	金額	107年度	金額
103.5.16	8918	104.1.16	8918	105.1.18	8918	106.1.16	8674	107.2.21	8674
103.6.16	8918	2.18	8918	3.9	8869	3.16	17359	3.19	8674
103.7.29	8924	3.16	8918	4.18	8860	4.17	8674	5.2	8680
8.15	8918	4.16	8918	5.16	8797	5.18	8674	5.17	8674
9.17	8918	5.18	8918	6.16	8797	6.19	8674	6.27	8679
10.20	8919	6.16	8918	7.18	8797	7.17	8674	7.19	8674
11.17	8918	7.16	8918	8.16	8736	8.18	8674	8.16	8674
12.16	8918	8.17	8918	9.26	8739	9.18	8674	9.20	8675
103 年小計	71351元	9.16	8918	10.17	8736	10.18	8674	10.16	8674
		10.22	8920	12.8	8682	11.17	8674	107 年小計	78078元
		11.16	8918	12.16	8674	12.18	8674	總計： 71351＋107018＋96605＋104099＋78078＝457151元	
		12.16	8918	105 年小計	96605元	106 年小計	104099元		
		104 年小計	107018元						
103年匯款金額資金來源24萬8 千元（如下：5.25：2 萬、5.27：力素如還3 萬、7.29：1 萬、8.15：8千、8.25：1 萬、9.11：張恩瑞借給2 萬、9.22：3 萬、9.23：2 萬、10.20 ：2 萬、11.10 ：張淑菁借給3 萬、11.19 ：張淑菁借給3 萬）		104年匯款金額：資金來源有29萬元（1.9 ：3 萬、2.13：1 萬、5.5 ：3 萬、6.29：張恩瑞借10萬、7.13陳宜臻還10萬、10.21 ：1 萬、12.8：1萬）		105年匯款金額資金來源有30 萬3千元（1.16：9 千、3.8 ：張恩瑞借給3 萬、3.9 ：張恩瑞借給2 萬、4.18：3 千、4.26：張恩瑞借給3 萬、5.16：張淑嫕借給2 萬、6.8 張恩瑞借給15萬、9.26：3 千、10.2：張淑嫕借給1 萬5 千、12.8：1 萬8 千）		106年匯款金額資金來源16萬600元（1.12：9 千、3.16：2 萬1 千、4.14：7 千、4.22：張恩瑞借給5 萬、5.18：1 萬4 千、5.26：3600元、6.19：9 千、7.17：9 千、8.18：9 千、9.15：9 千、10.17 ：9 千、11.17 ：9 千、12.18 ：1 萬）		107年匯款金額資金來源10萬5千元（1.16：1 萬、2.21：9 千、3.18：1 萬、4.13：8千、4.30：2 千、5.16：9 千、6.27：9 千、7.18：方宣懿借給1 萬、8.18：方宣懿借給5 千、8.16：張淑嫕借給1 萬、9.5：方宣懿借給5 千、9.19：9 千、10.16 ：9 千）	

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），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　　5　　月　　14　　日

書記官　謝宏緯