

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第269號

原告 張美惠

訴訟代理人 羅明宏律師

被告 南天能量生技股份有限公司

法定代理人 張仁杰

訴訟代理人 黃子寧律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國110年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落花蓮縣○○市○○段○○○○號土地（面積536平方公尺，權利範圍10000分之275），及同段2175建號（權利範圍全部）、共有部分同段220建號（權利範圍10000分之275）之建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○○○街○○號4樓之11）移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊於民國84年4月間以總價新臺幣（下同）188萬元購買座落花蓮縣○○市○○段○○○○號，面積536平方公尺，權利範圍10000分之275（下稱系爭土地）暨同地段2175建號（權利範圍全部）、共有部分220建號（權利範圍10000分之275），門牌號碼：花蓮市○○○○街○○號4樓之11之建物（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）。85年間因個人資金需求因素，伊向訴外人國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽）辦理抵押貸款設定120萬元之最高限額抵押權，實際貸款100萬元（下稱系爭貸款）。因伊為被告公司原始股東並擔任公司總經理，負責執行被告公司之業務，公司資金有周轉需要亦由伊墊付，雙方關係十分密切，100年4月7日伊因個人債務因素之考慮，遂將上開不動產以買賣名義方式借名登記在被告公司名下（下稱系爭借名登記契約），惟雙方實際並無買賣

關係。107年2月間伊擬變賣處分系爭不動產，竟遭被告公司負責人張仁杰阻撓並以不動產所有人自居，嚴重侵害伊權益。伊爰以本訴狀之送達為終止借名契約之意思表示，並依民法第179條規定，請求被告公司回復所有權登記為伊所有。

(二)系爭房地於100年4月7日過戶登記被告公司名下後，形式上雖以被告公司名義繳納國泰人壽抵押貸款本息，但實際仍由伊或指示侄子即被告法定代理人張仁杰及其母親吳慧逸代繳（該二人原在伊開設之會計事務所上班），此證諸104年7月7日起積欠本息79,312元，經國泰人壽裁拍催繳，仍由伊繳清撤回自明。被告雖提出房屋稅及地價稅繳款書，然系爭房地登記在被告公司名下，繳稅名義人當然是被告公司名義，繳稅後之單據伊交由張仁杰（被告名義上負責人）統一保管亦是人之常情，殊不得以正本由何人保管即作為認定繳款人為何人之判斷依據。

(三)退步言之，被告否認雙方間有借名登記之法律關係，並抗辯主張被告業給付買賣價金，雙方間確實為買賣云云（詳被告答辯狀第3頁，伊對此否認）。然被告事實上並未給付買賣價金，則伊依買賣契約及民法第345條第1項、367條規定，自得請求被告給付買賣價金。又不動產之價值通常會因時間、經濟發展而增值。伊於84年4月購買系爭房地之價金為188萬元，但至107年2月間伊擬出售時，市價已有238萬元。惟本件伊請求給付之買賣價金，僅以原來之買價188萬元，扣除伊於85年5月24日向國泰人壽辦理抵押貸款100萬元，累計每月應攤還本金至100年4月7日止，未償本金餘額411,528元，原買賣價金餘額1,468,472元作為本件請求返還之買賣價金（此價金遠較諸實際市價為低，謹此聲明，計算式：1,880,000元-411,528元=1,468,472元），故認雙方間之買賣價金為1,468,472元，爰更正備位聲明如起訴聲明。

(四)伊之配偶張浴金於87年間開始研發麥飯石、白雲石等各類礦石，經多年研究，而有突破性成果，並於91年5月正式向花蓮縣政府申請成立南天能量科技企業社，95年間花蓮縣政府

爭取開發花蓮縣環保科技園區積極招商，伊及配偶張浴金為擴大公司經營規模，擬設廠生產能量石產品乃思成立公司組織，遂糾集親友入股於96年12月12日成立南天能量生技股份有限公司（以下稱南天公司）。其中股東張仁杰為伊大哥之子，當兵退伍之後，工作不穩定，伊基於親情為照顧兄長之子遂於93年10月月間，僱用張仁杰在伊所經營之會計事務所擔任事務員，每月薪資僅2萬餘元。96年12月伊糾集親友成立南天公司，為栽培張仁杰遂協議由張仁杰擔任南天公司董事長，公司則委任張浴金擔任執行董事、伊擔任總經理，負責公司業務執行及經營，公司資金進出及會計記帳均由伊經營之會計事務所負責（張仁杰負責公司方面會計業務）。張仁杰既身為南天能量生技公司負責人又兼在張美惠會計事務所負責南天能量生技公司會計記帳事宜，對系爭房地登記在被告公司名下豈能諉為不知，而張仁杰對此事實，從無反對之意思表示。張仁杰既無反對之意思表示，顯有默示同意伊與被告公司間成立借名登記之意思表示等語。

(五)並聲明：1.先位聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記與原告所有；2.備位聲明：被告應給付原告1,468,472元及自100年4月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告於109年5月19日以宜蘭金六結郵局000047存證信函表示系爭房地以買賣為名義信託登記於伊公司名下，現起訴又改稱借名登記，前後說詞不一。原告如改以借名登記為主張，依最高法院判決意旨，即應由原告負舉證責任。原告99年、100年間因債務問題，為求變現而將系爭房地出售予伊，伊業給付買賣價金，並承受抵押，由伊向國泰人壽清償後續貸款，系爭房地亦由伊管理使用，稅金、水電費亦由伊繳納，兩造間確實為買賣。原告主張借名登記，顯然不實。綜上，伊因買賣關係取得系爭套房所有權，兩造間並借名登記關係，請求駁回原告之訴。

01 (二)系爭不動產100年至108年房屋稅及地價稅均由伊繳納，正本
02 亦在伊處，且於辦理移轉登記後，貸款亦是由伊繳清，並已
03 取得抵押權塗銷同意書，若是借名登記，則伊毋需繳納上開
04 稅金，足見原告所述不實。另原告主張系爭房地99年過戶前
05 之房屋、土地稅均是由其繳納云云，惟在伊尚未買受系爭房
06 地前，房屋稅、土地稅均是由其自行繳納乃屬當然，縱其提
07 出移轉登之房屋稅單，亦無法證明系爭房地為借名登記。是
08 本件仍應由原告先就借名登記負舉證之責。

09 (三)退步而言，縱使認為原告追加為合法（假設語，伊否認），
10 伊業付清買賣價款，原告備位請求給付買賣價金並無理由：
11 伊於99年12月間以150萬元向原告購買系爭房地，惟因原告
12 無法清償對銀行之貸款，買賣價金改為110萬元，其餘貸款
13 由伊繳納，因而貸款並未換名，續由伊繳納，伊並保有繳納
14 貸款之證明。繳清後伊向國泰人壽取得清償證明，因而被證
15 三上之清償證明債務人仍是張美惠之姓名。在依一般買賣實
16 務，在買受人交付價金後，出賣人方會移轉不動產所有權，
17 此為不動產交易之常態，本件原告業已將不動產所有權移轉
18 予伊，且時間已長達8、9年，因而若原告主張伊尚未交付買
19 賣價金，則屬變態事實，故本件應由原告就伊尚未交付買賣
20 價金之事實負舉證責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
21 及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准
22 宣告免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 原告前揭主張，業據提出系爭房地之異動索引、第二類登記
25 謄本及系爭房屋之房屋稅單、國泰人壽拍賣抵押物裁定聲請
26 狀、國泰人壽放款明細表、國泰人壽房貸繳息對帳單等件為
27 據，堪信為真實。被告雖以前詞置辯，經查：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條定有明文。被告稱其於99年12月間向原
30 告以150萬元購買爭房地，嗣因原告無法清償系爭貸款，兩
31 造買賣價金改為110萬元，以現金交付，其餘貸款由被告繳

納云云（卷146、176頁），然由被告所提之系爭房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）觀之，買賣價金仍為150萬元，並未更改（卷198頁），則買賣價金究係110萬元或150萬元，已非無疑；況斯時系爭貸款僅剩44萬元左右（卷117頁），若被告確實給付價金150萬元予原告，原告即得全數清償系爭貸款，原告何須降價求售？又國泰人壽曾於104年10月間因系爭貸款未清償而聲請法院裁定拍賣抵押物（卷63頁），經原告全數清償後撤回，有上開聲請狀及本院104年度司拍字第53號卷宗可稽，被告亦表示有未繳貸款之情形而由原告清償部分（卷220頁），則被告主張購買系爭房地後，均由其清償系爭貸款以代價金之交付云云，亦無足採憑；參以被告所提出之被告公司轉帳傳票，乃被告公司單方面製作，尚難證明價金之交付，且上開傳票下方之製票、出納、會計、覆核、核准等欄位，全係是原告張美惠一人之印文（卷215、216頁），要與會計準則及一般常情不符，並經原告當庭否認用印在案（卷221頁），要難信為真實。綜上，被告迄未就其給付買賣價金乙節，舉證以為其說，所辯尚非可採，原告主張之前開事實，堪信為真實。

(二)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財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任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號、99年度台上字第1662號判決意旨參照）。此外，借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財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任關係，性質與委任關係類似，應類推適用民法第549條終止之規定，亦即當事人之任何一方，得隨時終止委任契約（最高法院104年度台上字第2136號判決意旨參照）。另依民法第263條

準用同法第258條第1項及依同法第95條第1項前段之規定，終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，其以非對話為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時，發生效力。經查，兩造間就系爭房地並無約定借名登記之期限，依民法第549條第1項規定，原告自得隨時終止系爭借名登記契約，則原告提起本件訴訟時，業已於起訴狀表達終止系爭借名登記契約之意思表示，則於起訴狀繕本送達被告時，即已生終止系爭借名登記契約之效力，則原告終止系爭借名登記契約，並依民法第179條之規定，請求被告移轉系爭房地所有權，洵屬有據，應予准許。原告先位聲明既屬有理由，本院即無庸審酌備位聲明。

四、從而，原告依前揭法律關係，訴請被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行部分，然查為執行名義之判決，係命債務人為一定之意思表示，而不表示者，視為自判決確定時已為其意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文，本件原告係請求被告將系爭房地所有權移轉登記與原告，即係請求命被告為移轉所有權之意思表示，待判決確定時，應視為已有向有關機關申請為意思表示，茲判決尚未確定，固無執行之可言，即日後確定，亦無待於執行，是本件原告聲請供擔保宣告假執行，顯有未合，此部分之聲請應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
民 事 庭 法 官 李 可 文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
02 書 記 官 陳 雅 君