

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第109號

原告 蔡侑宸

訴訟代理人 吳勁昌律師

馬涵蕙律師

劉佳盈律師

被告 蔡詠裕

訴訟代理人 陳樹村律師

劉佳宜律師

上列當事人間履行協議等事件，本院於民國114年11月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年3月29日為辦理土地合併分割贈與及建築事宜，簽立協議書（下稱系爭協議書），約定被告將其名下原高雄市楠梓區藍田段二小段767、767-1、1200-1、1200-2、1200-3地號等5筆土地（下合稱原藍田段5筆土地，各筆土地下分以原藍田段某地號稱之），合併分割為A1、B1等2筆，面積依序約為190、303平方公尺；且被告應將B1土地移轉登記為伊所有。嗣原藍田段5筆土地之合併分割已完成，編號A1、B1依序為現今藍田段二小段767-4、767地號土地（現今藍田段二小段767地號土地，下稱系爭767號土地），惟被告遲未將系爭767號土地移轉登記予伊所有。爰依系爭協議書之法律關係，聲明請求被告將系爭767號土地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：伊與原告之父A04為兄弟，伊為原告之叔父，原藍田段5筆土地為伊與A04共有，A04之應有部分於89年8月14日遭拍賣，由訴外人A01拍得，A04於同年11

01 月9日借用伊名義向A O 1購買其拍得之持分，並借名登記
02 為伊所有。嗣A O 4授與其長子即訴外人A O 5、次子即原
03 告代理權，與伊協議土地合併分割乙事，惟系爭協議書僅經
04 原告隱名代理簽署，A O 5未共同為之，依民法第168條規
05 定，屬無權代理；且A O 4並未同意將合併分割後之系爭76
06 7號土地移轉登記予A O 5及原告，此部分約定係逾越代理
07 權限而為。系爭協議書有無權代理及逾越代理權限而簽立之
08 情形，經A O 4否認其效力，對A O 4自不生效，原告依系
09 爭協議書請求被告移轉系爭767號土地所有權予其個人，實
10 屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)原告之父A O 4與被告（原名蔡○○）為兄弟，被告為原告
13 之叔父。

14 (二)兩造於113年3月29日簽立系爭協議書。該協議書列載原告及
15 其兄即訴外人A O 5為「乙方」立協議書人。

16 (三)系爭協議書簽立之時，原藍田段5筆土地均登記為被告所
17 有。依地籍異動索引資料顯示，A O 4與被告前於81年4月2
18 日以原藍田段767-2、767-3地號土地，與訴外人林明和所有
19 原藍田段1200-1、1200-2、1200-3地號土地交換。系爭協議
20 書簽立後，其內第2、3條所載各筆土地並無互換所有權之情
21 形。

22 (四)依地籍異動索引資料顯示，原藍田段5筆土地均曾登記為A
23 O 4與被告共有，A O 4就該5筆土地之應有部分於89年8月
24 14日遭拍賣，由訴外人A O 1拍定買受；89年11月9日A O
25 1以買賣為原因，將其拍定買受之上開土地應有部分移轉所
26 有權登記予被告。

27 (五)系爭767號土地及現今藍田段二小段767-4地號土地，係於11
28 3年10月14日由原藍田段5筆土地合併分割而來；系爭767號
29 土地面積為302平方公尺，同段767-4地號土地面積為191平
30 方公尺，現均登記為被告所有。

31 四、系爭協議書係原告為自己簽立，或隱名代理其父A O 4與被

告簽立？

原告主張其父A O 4於109年間已將系爭767號土地分配予伊，伊係為自己、以自己名義簽立系爭協議書，並無代理A O 4之意思等語。被告則辯稱：系爭767號土地所源之原藍田段5筆土地應有部分，原係A O 4所有，前遭拍賣，經A O 4於89年11月間買回後借名登記在伊名下，嗣A O 4於113年3月間授與原告、A O 5代理權，與伊協議該5筆土地合併分割乙事等詞。是本件首應究者為：A O 4有無於89年11月間將其就原藍田段5筆土地之應有部分借名登記為被告所有？嗣後是否於109年間將該等土地之實質所有權分配予原告？經查：

(一)A O 4確於89年11月間將其所買回原藍田段5筆土地之應有部分借名登記為被告所有：

1.依地籍異動索引資料顯示，原藍田段5筆土地均曾登記為A O 4與被告共有，A O 4就該5筆土地之應有部分於89年8月14日遭拍賣，由訴外人A O 1拍定買受；89年11月9日A O 1以買賣為原因，將其拍定買受之上開土地應有部分移轉所有權登記予被告各情，有地籍異動索引資料在卷可稽（重訴字卷第37至39、43至45、59、61至63、67至69頁），且為兩造所不爭。

2.證人A O 1證稱：我於89年8月間曾透過法院拍賣程序，買受5筆楠梓區藍田段土地之持分，是A O 4持分的土地被拍賣，A O 4告訴我去標這個標案，當時我與A O 4算是蠻熟的朋友，為了幫A O 4解決土地被拍賣的困難，我先幫他標買下來，日後再賣回去給他；我於89年11月將上述5筆土地持分又出售給被告，買賣價金是A O 4跟我談的，後來也是A O 4把標買的價金還我，也給我利息，A O 4告訴我先登記給他弟弟，原因我不知道等語（重訴字卷第138至139頁）。又證人A O 4證述：原藍田段5筆土地是我與被告共有，我三分之二，被告三分之一，我的持分被拍賣，我拜託好朋友A O 1拍定下來，他幫忙我，我再找被告借名登記，

01 標買的價金由A O 1 支付，之後我再請被告幫忙向高雄銀行
02 借錢還給A O 1，借貸分期款後續由我繳納，有的是臨櫃繳
03 款，有的是從我太太擔任負責人的九饗食品行、九饗食品有
04 限公司的帳戶轉帳過去等詞（重訴字卷第145、147至148
05 頁），並提出103年至109年之轉帳繳款資料為憑（見外放證
06 物卷）。再者，經本院對被告行當事人訊問，據被告具結
07 稱：先前A O 4 營業倒閉，且土地跟我的在一起，A O 4 委
08 託我去買土地，並登記在我的名下，89年11月間向A O 1 買
09 土地是我跟他簽約的，錢是我用自己房子向銀行貸款後給付
10 的，是A O 4 跟我說由我買回來，銀行貸款由他繳納等語
11 （重訴字卷第141、143頁）。

12 3.綜合前揭土地異動經過及證人A O 1、A O 4 之證詞，並與
13 被告所陳上情、A O 4 所提上開轉帳繳款資料（原告就此無
14 爭執，見重訴字卷第266頁）相互勾稽，足認A O 4 因其原
15 藍田段5筆土地之應有部分遭拍賣，央請A O 1 出面標買，
16 再委由被告辦理銀行貸款，供其執以向A O 1 買回上開應有
17 部分，並將該應有部分借名登記於被告名下，前開借貸分期
18 款嗣由A O 4 持續繳納至完結。

19 4.故以，被告所辯A O 4 於89年11月間向A O 1 買回其就原藍
20 田段5筆土地之應有部分後，借名登記為被告所有等情，堪
21 信屬實。

22 (二)A O 4 未於109年間將其就原藍田段5筆土地應有部分之實質
23 所有權分配予原告：

24 1.原告主張：A O 4 於109年間已將上開5筆土地應有部分之借
25 名登記物返還求權讓與伊，而將系爭767號土地分配予伊云
26 云，並提出怡君建築製圖工作室109年9月26日出具之委託報
27 價文件、113年3月該工作室技士尤俊淵及其配偶與原告間之
28 Line通訊軟體對話紀錄、113年6月原告與土方申報業者間之
29 對話紀錄及報價單、113年9至12月原告與王冠群建築師間之
30 對話紀錄為證（重訴字卷第189至215頁）。觀之該等文件或
31 對話內容，係呈現原告自109年9月至113年12月就原藍田段5

01 筆土地或該等土地合併分割後之系爭767號土地、同段767-4
02 號土地上之建物興建事宜，持續與相關業者接洽、商議，及
03 原告於此期間數度對外自稱「我的（土地）是302平方公
04 尺」等情。惟徵諸社會交易常情與我國法制，建物與所坐落
05 之土地，非必同為一人所有，是原告對於原藍田段5筆土地
06 或系爭767號土地上建物興建之規劃，並無從證明原告有該
07 等土地之實質所有權；又原告對外以待建建物坐落土地之所
08 有人自居，亦僅屬其片面表述，均無從佐證A O 4有所謂讓
09 與原藍田段5筆土地應有部分返還請求權或分配系爭767號土
10 地實質所有權予其之事實。甚者，被告、證人A O 4各陳
11 明：原告是建築包商，要將被告房子拆除後，土地還給A O
12 4，分割後土地上雙方房屋拆除及重建是原告處理；原告向
13 被告收款30萬元，A O 4亦需付款予原告等詞（重訴字卷第
14 141、143、148頁），是益可見原告係受A O 4及被告委託
15 處理拆屋還地及重建事宜，並非基於本身為原藍田段5筆土
16 地應有部分或系爭767號土地實質所有人之故。

17 2.原告又節引證人A O 5所證述：「…爸爸『將來』會把財產
18 放給我們…」乙詞（重訴字卷第150頁）為證。惟依該證詞
19 之一般語意，並無A O 4已然將特定土地分配予原告個人之
20 意涵，而顯無從佐證原告主張之上情為真。

21 3.原告再稱：上開借貸分期款並非全由A O 4繳納，96年間A
22 O 4夫妻出國經商時，九饗食品行由伊實際經營管理，分期
23 款是由伊繳納，故A O 4才將系爭767號土地分配予伊等
24 語，並援引該食品行歷來商業登記資料為證（重訴字卷第25
25 3至257頁）。核閱該商業登記資料，固可見九饗食品行於95
26 年2月23日變更負責人為原告之胞姐蔡喜竹，迄至101年4月1
27 2日始變更為A O 4現任配偶胡鈺鎔等情（重訴字第186、25
28 4、256頁；外放限閱卷第29頁），惟此並無從佐證上述期間
29 該食品行係由原告實際經營管理，或上開期間之借貸分期款
30 是由原告繳納。況且，原告所稱其曾實際經營九饗食品行或
31 繳納部分借貸分期款等情，縱屬非虛，亦無法證明A O 4因

而將原藍田段5筆土地應有部分之返還請求權讓與其或將系爭767號土地實質所有權分配予其。

4.反之，證人A O 4明確證稱其並無逕將上述合併分割後土地分配予子女之規劃（重訴字第146頁）。又系爭協議書係原告安排被告至原告本件訴訟代理人之事務所簽立，此經被告陳明在卷（重訴字卷第142至143頁），可見原告就系爭協議書之草擬係基於主導地位。而該協議書所載「乙方」立協議書人，為原告與證人A O 5兩人，非僅原告一人，為兩造所不爭；其內第3條第2項則約定：甲方（即被告）於合併分割登記後，應將B1土地全部移轉登記為乙方所有，有系爭協議書在卷可稽（見審重訴字卷第14頁）。亦即，依系爭協議書上開記載及約定，該B1土地應移轉登記予原告及A O 5共有。而原告一向主張該B1土地即系爭767地號土地，已如前述。是若A O 4於109年間已將原藍田段5筆土地應有部分之借名登記物返還請求權讓與原告，原告就該5筆土地合併分割後應由其獨得之上述B1土地，卻於系爭協議書內併列A O 5為立約乙方，並約定該B1土地應移轉登記為其與A O 5共有，顯有悖於事理、常情，而難採信。

5.據上，原告主張A O 4於109年已將原藍田段5筆土地應有部分之借名登記物返還請求權讓與其或將系爭767號土地之實質所有權分配予其，依其所舉證據，均無法證明，自無可信。

(三)綜合前述，被告抗辯A O 4於89年11月間將其買回之原藍田段5筆土地應有部分借名登記在被告名下，係屬真實。原告主張A O 4於109年間已將上述5筆土地應有部分之借名登記物返還請求權讓與其，或將系爭767號土地之實質所有權分配予其，非屬可信。基此，原告既非上開5筆土地應有部分之所有權人，亦未受A O 4轉讓或分配該等土地之權利，則其主張其係為自己、以自己名義簽立系爭協議書，即欠缺理據，而無足取。

(四)反觀，系爭協議書第1條協議目的明載：「緣乙方（即原

告、A 0 5) 前因債務關係遭法院查封拍賣名下土地，而委託甲方（即被告）拍賣取得，並以拍得之土地貸款繳付標得金。今乙方已將前開貸款清償完畢，是雙方為終止前開借名登記法律關係，並釐清雙方於土地上建築事宜，故議定本協議書」（見審重訴字卷第13頁）。原告自承原藍田段5筆土地未曾登記為其所有（重訴字卷第102頁），核與該5筆土地之異動索引資料相符（審重訴字卷第37至45、57至69頁），是依事理，上開第1條約款所敘乙方名下土地遭拍賣經委託甲方出名買回、雙方終止借名登記關係等情，顯非敘述原告之產權變動經歷。然而，A 0 4 對於系爭協議書第2、3條所敘及之原藍田段5筆土地，則有與該約款所敘大致相合之權利異動。鑑此，足認系爭協議書固記載原告及A 0 5 為締約「乙方」，並經原告簽立，惟係就屬乎A 0 4 之權利義務為約定。

(五)按代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之，民法第167條定有明文。又隱名代理，係指代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意，且此項意思為相對人所明知或可得而知者之情形。查：

1. 證人A 0 5 證稱：大概在去年（指113年）時，爸爸（指A 0 4）把貸款還清，因為房子老舊也想重蓋，我、原告和爸爸討論後，就由原告跟我一起去找叔叔（指被告）討論，談的重點是土地怎麼分割，牽涉到分割的位置；我去的時候，有跟叔叔說，我們來爸爸是知道的，爸爸將來會把財產放給我們，所以由我們去談；兩造要簽立系爭協議書之前，有約一個時間，原告有跟我說，因為工作關係趕不及，我就沒有去等語（重訴字卷第149、150頁）。又對於原藍田段5筆土地之合併分割及重建房屋等事宜，被告陳稱：之前A 0 4 有告訴我，房子拆除後，相互返還土地，並互退30公分等語（見重訴字卷第141頁）；證人A 0 4 則證述：本來我跟被告就談好我三分之二，被告三分之一，因為舊房子要拆除，

01 新建房屋要保留60公分，就是一個人保留30公分等詞（見重
02 訴字卷第146頁）。

03 2.由是可認，A O 4與被告對上述5筆土地之合併分割及未來
04 建屋，已為初步、粗略之溝通協調；此後，A O 4對原告及
05 A O 5以意思表示授與代理權，A O 5偕同原告前去與被告
06 洽談土地分割或建築細節之初，即表明其等係經A O 4授與
07 代理權，是則，原告於簽署系爭協議書時，雖未以A O 4名
08 義或明示以A O 4名義為之，惟實際上係有代理A O 4之
09 意，且為被告所明知，依前揭說明，自屬隱名代理。

10 (六)綜上所述，原告主張系爭協議書係其為自己、以自己名義簽
11 立，殊無可取；被告辯稱該協議書係原告隱名代理A O 4簽
12 署，堪予憑信。

13 五、系爭協議書是否對A O 4發生效力？

14 (一)系爭協議書未經A O 5共同簽署，為無權代理，嗣未經A O
15 4承認，對A O 4不生效力：

16 1.按代理人有數人者，其代理行為應共同為之，民法第168條
17 前段定有明文。是在共同代理之情形，如其代理行為未由全
18 體代理人共同為之，即屬無權代理行為。又按，無代理權人
19 以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人
20 不生效力，同法第170條第1項亦有明文。隱名代理為代理行
21 為之一種，自有上開規定之適用。

22 2.A O 4授與原告及A O 5二人代理權，以與被告商議原藍田
23 段5筆土地合併分割事宜，嗣原告安排A O 5、被告簽署系
24 爭協議書，惟A O 5並未前往簽署，僅原告與被告簽署各
25 節，已據證人A O 5證述如上。被告雖稱：（是A O 4本人
26 直接跟你談系爭協議書的內容，還是A O 4的兩個兒子？）
27 都是原告來跟我說的乙語（重訴卷第141頁），惟被告係應
28 本院上該訊問而為此回答，旨在區辨A O 4是由其子代理處
29 理系爭協議書之簽署，而非本人親為；且本院上該訊問係針
30 對系爭協議書而為，並非就上開5筆土地合併分割之整體協
31 商過程為訊問，無從因此而謂A O 5未獲A O 4授與簽署系

01 爭協議書之代理權。此由證人A 0 4證述：建築師建議要拆
02 除舊房子重新蓋，對於中間要保留60公分等事宜，最好去律
03 師事務所簽契約，以免將來有糾紛，原告跟我說要去找被告
04 簽，我也顧慮會有什麼狀況，所以我找大兒子A 0 5跟原告
05 一起去等語（重訴字卷第145頁），及由原告主導草擬之系
06 爭協議書併列A 0 5為乙方立協議書人可明。是被告此部分
07 陳述自無從採為有利於原告之判斷。

08 3.依上開規定及說明，原告未與A 0 5共同代理簽署系爭協議
09 書，原告一人隱名代理，即屬無權代理，而A 0 4並未承認
10 原告該無權代理行為，是系爭協議書對A 0 4自不生效力。

11 (二)系爭協議書第3條第2項約定被告於原藍田段5筆土地合併分
12 割後，應將B1土地全部移轉登記予原告及A 0 5所有，逾越
13 A 0 4授與原告及A 0 5代理之權限，未經A 0 4承認，對
14 其不生效力：

15 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
16 對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。申言之，代
17 理人於代理權範圍內所為之法律行為，其效果始歸於本人；
18 逾越代理權範圍，則為無權代理。

19 2.系爭協議書第3條第2項約定被告應將合併分割後之B1土地全
20 部移轉登記予原告及A 0 5，既敘如前。證人A 0 4證述：
21 （你對於合併分割後之土地，有無直接登記給兩個兒子的規
22 劃？有無一併授權他們與被告討論及訂約？）我人還好好
23 的，沒有要把土地分給兒子，我不可能授權原告及A 0 5跟
24 被告談土地直接登記給他們二位等語（重訴字卷第146
25 頁），核與證人A 0 5證稱：被告將土地還給爸爸之後，爸
26 爸會把土地分配給所有的子女，不是給我們二個而已，（爸
27 爸有無一併授權你們就分割後土地登記事宜跟被告協商及訂
28 約？）沒有等語（重訴字卷第150至151頁），係無二致，足
29 認原告隱名代理所簽立之上揭約定，係逾越A 0 4授與之代
30 理權限。參以，被告於本院行當事人訊問中，陳稱：A 0 4
31 沒有跟我說過土地合併分割後，要把土地直接登記給二個兒

01 子；（你知道契約裡面有一條約定，要把合併分割後之土地
02 登記給原告及A 0 5？）我不知道，只知道按照圖的內容把
03 房子拆除後，再將土地還給對方，各退30公分；簽約當時有
04 大致跟我說了一下契約的內容，但我不識字，不是很瞭解等
05 語（重訴字卷第141至142頁）。由是，可認A 0 4亦未曾向
06 被告表示授與原告逕受移轉登記合併分割後土地之權限。

07 3.承上，系爭協議書第3條第2項約定乃原告逾越代理權限而簽
08 立，且嗣未經A 0 4承認，對於A 0 4自不生效。

09 (三)依上所述，系爭協議書之全部對A 0 4不生效力，堪予認
10 定。

11 六、綜合前述，系爭協議書係原告隱名代理A 0 4簽立，惟原告
12 未與另一代理人A 0 5共同為之，且其中第3條第2項約定亦
13 逾越代理權限，系爭協議書之全部對A 0 4不生效力。從
14 而，原告非系爭協議書之立約本人，其依對本人A 0 4不生
15 效力之系爭協議書，請求被告移轉系爭767號土地所有權予
16 其個人，顯無理由，應駁回其訴。

17 七、結論：原告之訴為無理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
19 民事第一庭法 官 甯 馨

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
24 書記官 劉法萱