

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第597號

原告 李賢國

訴訟代理人 王俊傑律師

被告 柯文雄

訴訟代理人 柳馥琳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於中華民國112年9月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應協同原告就雙方合夥所有之如附表所示不動產之合夥財產進行清算；並於清算終結、清償合夥債務後，依雙方出資比例各二分之一之比例分配盈虧、返還出資及分配賸餘財產。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：

(一)先位聲明：被告應將民事起訴狀（附表一）所示不動產所有權二分之一移轉登記予原告。

(二)第一備位聲明：①被告應協同原告辦理清算兩造共同出資購買如民事起訴狀（附表一）所示之合資財產。②被告於前項清算終結後，應按清算結果返還前項合資財產之二分之一予原告。

(三)第二備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）446萬996元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

其陳述及所提出之證據如下：

(一)原因事實：

1、緣原告李賢國與被告柯文雄為朋友關係，原告於民國90年間在新北市○○區○○路○段00巷00號4樓（即民事起訴

狀附表一所示不動產，下稱系爭不動產），設立健元網路
科技有限公司（下稱健元公司），開設、經營網咖店，被
告則亦有實資出資上開網咖店，而與原告同為出資者。於
96年6、7月間，適逢系爭不動產遭法院拍賣，原告遂與被
告協議各出資一半價金投標競買系爭不動產。嗣二人以價
金2,128萬元，以被告之名義拍得系爭不動產，各取得系
爭不動產二分之一之應有部分，原告所有之應有部分則借
名登記予被告之下，成立借名登記關係。

- 2、上開事實，有土地代書助理即證人潘詠申（潘詠申為原告
與被告之友人，因潘詠申之胞姊具有土地代書之資格，故
原告與被告共同投標系爭不動產之前，曾多次共同詢問潘
詠申有關於土地登記及過戶之問題，並請求潘詠申協助辦
理相關事宜，故潘詠申對於系爭不動產係原告與被告二人
共同出資購買之事實知之甚詳）到庭證述：「（問：關於
板橋介壽段等系爭房地，你是否經手？）我不曉得地號，
我知道原告與被告要去標以前後火車站的中山路一段50巷
裡面的帷幕大樓，四樓的房子，他們要出資一人一
半。」、「（問：經過情形？）約10幾年前，時間太久我
不太記得確切時間，我經過遼寧夜市，剛好碰到原告他們
在那邊小酌，原告看到我就叫我下來，原告說要順便問我
投標法拍屋的事情，我稍微跟他們講一下，沒有很仔細，
就是要去法院領投標單、繳保證金，後來就是說他有約我
下次到他哥哥家裡談，我有去他哥哥家談論剛剛我所陳述
的。中山路後火車站這個標的是原告跟被告找出來的，然
後他們就說要投標，本來是要委託我，後來經過一段時間
他們沒有找我，我就去找原告哥哥，他們就拿權狀，有
2、30張，我說不是一人出資一半，為何都用被告的名字
投標，原告說他們是同學也是幾十年朋友，不會有侵吞他
的意思，我就說最好是你們要過戶或辦理設定的手續比較
有保障。原告說不會拉。」、「（問：你剛剛說你有跟原
告和被告討論要法拍網咖的事情，請問討論的時候現場有

誰？）第一次在遼寧街的時候只有我、原告、被告，他們那些朋友在那邊小酌。第二次是到原告哥哥家裡，有原告哥哥李阿源、原告、我、被告。」、「（問：你說兩造有詢問過你關於土地過戶及登記的事情？）是我第三次到他們家的時候，他拿權狀跟謄本給我看，我說不是一人出資一半，為何都是被告名，原告說他們都是同學，不會有耍詐的行為。」、「（問：他們當時在遼寧街跟第二次原告哥哥家的時候，為何他們要告訴你要投標這個房子？）他們本來要委託我投標。」、「（問：投標金額是誰出的？）兩造一人出資一半。」等語明確（見112年3月7日言詞辯論筆錄第2頁第2行以下）。並有證人呂淑惠證述：「（問：你剛剛說原告與被告合資購買房子是什麼房子？）原告得知他經營網咖的房子要拍賣，所以他跟被告說好兩人各出資一半去拍這個房子，然後房子的所有權各一半。」、「（問：這個房子買了之後是登記誰？）登記被告名下。」、「（問：既然是一人出資一半買房，為何不要把屬於原告的那一半登記原告名下？）因為當初我們只有付頭期款，剩下的金額是跟被告借款，然後每個月支付他利息，所以才先登記在被告名下。」、「（問：你有無要求過原告說把房子二分之一登記回來？）有，房子購買完成後兩三年，我有跟原告提議將借款850萬元還給被告，請被告將所有權二分之一移轉原告名下，被告跟原告說他想繼續賺利息錢，當時我聽到原告說的時候，我有跟原告說一般人借出一大筆金額，有人願意還，通常都願意，為何被告拒絕，原告跟我說被告跟原告是國中同學，朋友之間有誠信，之後到疫情前兩三年我又再次提議，將借款850萬元還給被告，請被告將所有權二分之一移轉原告名下被告同樣回我們他想繼續賺利息，直到現在就出現這個問題，所以我們才會提告。」等語綦詳（見112年5月9日言詞辯論筆錄第2頁第23行以下）。

3、再者，系爭不動產拍賣價金為2,128萬元（投標保證金428

萬，其餘價金1,700萬元），故二人各應負擔價金1,064萬元（計算式：2,128），而就原告應負擔之部分，原告於96年6月12日匯款214萬（即投標保證金之半數）予被告（原告係透過其配偶呂淑惠之帳戶匯款至被告中國信託銀行之帳戶，有匯款申請書可證，原證36），其餘不足之850萬元，則由原告向被告借款，約定借款利率為年息4%（按，每月利息為2萬8,334元，計算式：）。除上開買賣價金外，兩造尚花費雜項費用共19萬8,576元（按，33筆契稅共14萬8,932元，土地登記費4,924元，書狀費2,720元及代書費4萬2,000元，合計為19萬8,576元），原告應負擔之金額為9萬9,288元（計算式：）。另因兩造取得系爭不動產後，原告仍繼續經營網咖店，系爭不動產租金為10萬元，扣繳稅款1萬，實際支付9萬元，故原告於96年8月起每月應支付被告租金4萬5,000元（按，被告有二分之一之應有部分，故原告應給付9萬之半數即4萬5,000元予被告），原告並應給付押金15萬元予被告。

4、由上說明可知，原告應給付被告之款項，共有每月租金4萬5,000元，每月利息2萬8,334元，押金15萬元，雜項費用9萬9,288元。原告遂於96年9月5日開立金額為42萬4,290元之玉山銀行支票，支付96年7至9月之利息、96年8至9月之租金、押金及雜項費用（計算式：），有支票附狀可佐（原證37）。其後從96年10月至00年00月間，原告每月給付利息2萬8,334元、租金4萬5,000元予被告，並分擔半數之地價稅，內容及證據如下(表二)所示：

（表二）原告給付款項整理表

項次	給付原因、金額	給付金額	給付方式	證據
1	96年6月12日給付投標保證金之半數予被告	214萬元	匯款	匯款申請書（原證36）記帳本（原證39）
2	96年9月5日給付96年7至9月之利息、96年8至9月之租金、押金及雜項費用（計算式：）	42萬4,290元	支票	支票（原證37）記帳本（原證39）
3	96年10月租金4萬5,000元 96年10月利息28,334元	73,334元	支票	支票（原證38） 記帳本（原證39）
4	96年11月租金4萬5,000元 96年11月利息28,334元	73,334元	支票	支票（原證40） 記帳本（原證39）
5	96年12月租金4萬5,000元	73,334元	支票	支票（原證41）

01

	96年12月利息28,334元			記帳本(原證39)
6	96年地價稅(24,567元)之半數12,284元	12,284元	支票	支票(原證42) 記帳本(原證39)
7	97年1月租金4萬5,000元97年1月利息28,334元	73,334元	支票	支票(原證43) 記帳本(原證39)
8	97年2月租金4萬5,000元97年2月利息28,334元	73,334元	支票	支票(原證44) 記帳本(原證39)
9	97年3月租金4萬5,000元97年3月利息28,334元 給付3樓相關費用3萬元(應為修繕費用)	103,334元	支票	支票(原證45) 記帳本(原證39)
10	97年4月租金4萬5,000元97年4月利息28,334元	73,334元	支票	支票(原證46) 記帳本(原證39)
11	97年5月租金4萬5,000元97年5月利息28,334元	73,334元	支票	支票(原證47) 記帳本(原證39)
12	97年6月租金4萬5,000元97年6月利息28,334元 地價稅之半數21,072	94,406元	支票	支票(原證48) 記帳本(原證39)
13	97年7月至98年10月利息28,334元、租金4萬5,000元	每月73,334元	現金	記帳本(原證39)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

5、另為保障原告之權利，被告便將土地及建物所有權狀之影本交付予原告留存以示擔保(參原證1至原證34)。另被告於97年6月初向原告表示，希望自同年7月起，原告應使用現金支付相關費用(併參上(表二))。原告同意其請求，但希望雙方可進行公證保障原告之權益，故被告並與原告任負責人之健元公司，便於97年6月16日簽訂房屋無償使用借貸契約書，約定被告應無償將系爭不動產交付予健元公司使用，該契約並於同日進行公證，有契約書及公證書在卷可佐(原證49)，亦可佐證確有合資購買不動產之事實。嗣原告將網咖店頂讓予訴外人張長壽營運，張長壽即指派強東明擔任店長營運上開網咖店，強東明並與被告及原告任負責人之健元公司簽訂三方租賃合約，有101年、109年合約書在卷可稽(原證50、原證51)。

15

16

17

18

19

20

6、綜上說明可知，原告主張之上開事實，有96年6月12日匯款申請書(原證36)、原告製作之記帳本(原證39)、原證37至38、原證40至48之多紙支票、房屋無償使用借貸契約書及公證書(原證49)、101年、109年健元公司簽訂三方租賃合約書(原證50、原證51)等證物可證，並有證人潘詠申、證人呂淑惠之證述可佐，至為明確。

21

22

(二)程序部分：原告於起訴後所為訴之追加，係基於民事起訴狀所載請求之基礎事實，擴張應受判決事項之聲明，依民

01 事訴訟法第255條之規定，應可為訴之追加。

02 (三) 先位聲明部分：

03 1、請求權基礎：民法第549第1項、第541條第2項、民法第17
04 9條、民法第181條、民法第259條。

05 2、理由一，原告業已終止兩造間之借名登記法律關係：

06 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以
07 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就
08 該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者
09 間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不
10 違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法
11 律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98
12 年度台上字第990號判決要旨參照）。又按當事人之任何
13 一方，得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委
14 任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549第1項、第
15 541條第2項分別定有明文。

16 (二)原告業已終止兩造間之借名登記法律關係，則兩造就系爭
17 不動產之借名登記關係即歸消滅。從而原告自可依民法第
18 549第1項、第541條第2項、民法第179條規定請求被告將
19 系爭不動產所有權二分之一移轉登記予原告。

20 3、理由二，若鈞院認為兩造間之契約並非借名登記契約，則
21 原告主張其業已解除兩造間之合資契約：

22 (一)另按當事人約定合資或共同出資買賣土地，以獲取土地之
23 分配者，雖非約定經營共同事業，而與民法第667條所規
24 定之合夥契約未盡相同，惟其互約出資買賣土地，並按出
25 資比例分配損益之情形，仍與合夥契約性質類似，則就性
26 質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，
27 以定合資人間之權義歸屬（最高法院105年度台上字第214
28 號民事判決意旨參照）。復按「因可歸責於債務人之事
29 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；前項情形，
30 給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益
31 時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠

償，民法第226條定有明文，又債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約，契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，若由他方所受領之給付物，應返還之。而應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民法第256條、第259條第1款、第6款亦有明文。本件上訴人在處分土地時，依約應照會何勝吉之繼承人，然卻未照會○○○○之繼承人，擅自將系爭土地辦理合併再為分割後，而將分割後之土地出售得利，已違反系爭合約之約定，且上訴人明知該等約定，卻故意違反該契約之約定，自屬有可歸責之事由，依上開說明，被上訴人自得請求損害賠償，或解除契約請求回復原狀，並請求損害賠償，」、「再按解除契約，係指契約當事人之一方，行使解除權而使契約自始歸於消滅者而言。債之契約既溯及的消滅，則因契約之履行而受益之一方，即欠缺法律上之原因，形成不當得利，故因履行契約而為給付之一方，固得依民法第二百五十九條之規定，行使回復原狀請求權，亦得行使不當得利返還請求權，惟不論何者，有請求權之一方，僅得請求不當得利之受領人，返還利益於自己，不得請求返還於其所指定之第三人，該受領人亦無向第三人為給付之義務，最高法院82年度台上字第1292號著有裁判意旨可資參照，查本件上訴人基於兩造間之合資契約約定，登記為系爭土地之所有權人，而系爭合約事後經被上訴人解除契約，上訴人登記為系爭土地之所有權人之利益，自因契約解除導致其法律上之原因不存在，上訴人就被上訴人應得之部分，自應返還其所受之利益，有關合併分割後，尚未出售之000-0地號土地，依照民法第181條之規定自應返還被上訴人1/2部分」（臺灣高等法院臺中分院106年重上字第72號民事判決參照，附件2）。

(二)於本件情形，系爭不動產為兩造所共同出資購買，故被告應將出租取得租金之半數給付予原告，然原告於110年年

01 中後多次嘗試聯繫被告，被告均避不見面，更未將半數之
02 租金交予原告。另被告業以書狀否認系爭不動產係兩造共
03 同出資購買等事實，已違反合資契約之約定，且被告明知
04 該等約定卻故意違反之，自屬有可歸責之事由。依上開說
05 明及臺灣高等法院之判決意旨，原告自得解除契約請求回
06 復原狀，並請求損害賠償。爰原告以此狀對被告重申解除
07 兩造間合資契約之法律關係，並依民法第179條、民法第1
08 81條、民法第259條之規定，請求被告將系爭不動產所有
09 權二分之一移轉登記予原告。

10 (四) 第一備位聲明部分：

11 1、請求權基礎：類推民法第689條、類推民法第694條、類推
12 民法第697條、類推民法第699條。

13 2、按基於私法自治之原則，當事人間之契約不限於民法上之
14 有名契約，其他非典型之無名契約仍得依契約之性質及經
15 濟目的而類推適用關於有名契約之規定。又合資契約係雙
16 方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約
17 出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出
18 資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥
19 以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得
20 類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸
21 屬。民法第689條規定，退夥人與他合夥人間之結算，應
22 以退夥時合夥財產之狀況為準，並得由合夥以金錢抵還退
23 夥人之股份；合夥事務，於退夥時尚未了結者，於了結後
24 計算，並分配其損益。又民法第692條第2、3款規定，合
25 夥人全體同意解散，或合夥之目的事業已完成或不能完成
26 者，合夥解散；同法第697條第4項則規定，為返還合夥人
27 之出資，應於必要限度內，將合夥財產變為金錢。是合資
28 契約如經出資人一方表示退出，或經全體出資人同意終
29 止，或其目的已完成者，關於合資財產結算、損益分配及
30 出資額返還，自應類推適用上開規定，以當時財產狀況為
31 準予以結算，如尚有未售出之財產，應先予變賣了結後，

01 計算損益及應返還之出資額，而以金錢返還之（最高法院
02 105年度台上字第214號民事判決參照）。於本件，兩造共
03 同出資購買系爭不動產，依上說明，兩造雖非約定經營共
04 同事業，而與民法第667條所規定之合夥契約未盡相同，
05 惟其互約出資買賣不動產，並按出資比例分配損益，與合
06 夥契約性質類似，則就兩造共同出資購買系爭不動產，與
07 合夥性質不相牴觸部分，自得類推適用民法合夥之相關規
08 定以定兩造間之權義歸屬。

09 3、按「合夥未定有存續期間，或經訂明以合夥人中一人之終
10 身，為其存續期間者，各合夥人得聲明退夥，但應於兩個
11 月前通知他合夥人，民法第686條第1項定有明文。查楊進
12 益不爭執系爭合資契約約定日後待土地增值出售後扣除相
13 關成本，結算投資收益，再依前揭比例分配投資獲利（不
14 爭執事項(一)），足見系爭合資契約並未定存續期間，楊美
15 鳳等2人主張系爭合資契約並未定存續期間等語，應堪採
16 信，楊進益主張系爭合資契約以出賣系爭土地為止為存續
17 期間，並非未定存續期間云云，為不可採。楊美鳳等2人
18 以本件起訴狀主張類推適用民法第686條第1項規定聲明退
19 夥，即退出系爭合資關係之意思表示，上開起訴狀繕本於
20 108年8月2日送達楊進益，是楊美鳳等2人既已聲明退夥，
21 即應類推適用民法第689條第1項規定為結算，且退夥後兩
22 造間之共同投資土地事業僅餘楊進益1人，不符民法第667
23 條第1項合夥為2人以上之規定，已生當然解散事由，亦應
24 類推適用合夥之規定，行清算程序。」（臺灣高等法院10
25 9年度重上字第312號民事判決參照，附件3）。於本件，
26 系爭合資契約係兩造各出資二分之一購置不動產，屬未定
27 存續期間合資契約關係，原告於此以本書狀類推適用民法
28 第686條第1項規定聲明退出合資關係，是依上開臺灣高等
29 法院之判決意旨，即應類推適用民法第689條第1項規定為
30 結算，且退夥後兩造間之共同投資不動產事業僅餘被告1
31 人，不符民法第667條第1項合夥為2人以上之規定，已生

當然解散事由，亦應類推適用合夥之規定，行清算程序。
是故，原告自得類推民法第689條、類推民法第697條、類
推民法第699條規定，分配清算後合資財產之二分之一。

（五）第二備位聲明部分：

1、請求權基礎：民法第179條。

2、理由：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
同。」民法第179條定有明文。若鈞院認為兩造間不成立
借名登記、合資之法律關係，則被告收受原告所交付之44
6萬996元（計算式：214萬元+ 42萬4,290元+ 189萬6,706
元= 446萬996元[1]），則屬於無法律上之原因而受利
益，致原告受損害，故應返還其利益。

（六）對被告答辯之反駁：

1、被告一再否認原告主張之事實，惟比對兩造提出之文書證
據，可發現其上金額及日期之記載有多處吻合，可佐證兩
造間確有合資購買不動產並約定登記在被告名下之事實：

（一）被告提出之「保證金收據」及原告提出之「96年6月12日
匯款單據」，金額及日期均吻合：被告一再辯稱兩造間並
無合資購買系爭不動產之合意云云，惟依被告提出之「保
證金收據」（見被證2），可知被告係於96年6月8日（禮
拜五）繳納保證金428萬元支票而拍得系爭不動產，且該
票據係在96年6月13日進行票據交換，此有該支票背面記
載「TAIPEI CLEARING HOUSE 96/6/13」（被證8第1頁）
可稽。而原告於96年6月12日（禮拜二）即匯款214萬元予
被告，有「96年6月12日匯款單據」可稽（見原證36），
可知被告拍得系爭不動產後之第二個工作日、票據交換之
前，原告即匯款214萬元（即保證金之半數）予被告，若
該214萬元匯款之目的並非保證金之出資，其日期、金額
焉有可能有如此之巧合？顯見被告所辯該214萬元係其與
呂淑惠共同經營網咖、電動玩具店、IC版買賣、寄枱仔之
款項云云，自屬無稽。

01 (二)比對被告提出之「地價稅繳款書」及原告提出之「記帳
02 本、支票」，可知原告確有負擔系爭不動產96年地價稅之
03 半數，金額分毫不差：被告辯稱原證37至48之支票，係因
04 其與呂淑惠共同經營網咖、電動玩具店、IC版買賣、寄枱
05 仔之款項云云。惟原證42支票之金額為12,284元，原證39
06 記帳本上則記載「96年地價稅245672=12284支票12月5日A
07 G0000000」。而比對被告提出之96年地價稅繳款書（被證
08 10第1頁），金額確為24,567元，而該金額之半數正係12,
09 284元（計算式：24,5672=12,284），金額完美吻合！是
10 顯見被告辯稱原證37至48之支票係因其與呂淑惠共同經營
11 網咖等事業之款項云云，明顯不實。

12 (三)原告提出之「記帳本、支票」與被告提出之「登記費、書
13 狀費、契稅收據」，金額完全吻合：

14 (1)原告提出之記帳本（原證39）記載「契稅33筆148932、
15 土地登記費4924、書狀費2720」，且各筆金額均有相應
16 之計算式及支票可互相佐證。而被告提出之「登記費收
17 據、書狀費收據」（被證11第1頁上半部），記載之書
18 狀費、收據費確為4,924及2,720，與原告記帳本所載互
19 核一致。

20 (2)再者，被告提出之契稅繳費收據共計有33張（被證1
21 1），金額分別為：3,978、3,996、4,254、3,732、3,9
22 60、3,678、3,294、3,618、3,978、4,014、4,308、3,
23 294、4,884、4,194、3,528、3,468、6,102、6,672、
24 3,276、2,772、4,866、2,346、2,346、2,346、3,27
25 0、5,490、4,254、4,380、4,380、3,846、4,218、4,2
26 72、21,918元，經原告逐一加總，其金額確係148,932
27 元！分毫不差。

28 (3)至被告辯稱其未委任代書，故不可能有原告記帳本所載
29 之代書費42,000云云，惟斯時被告稱過戶事宜、文件填
30 寫係由其配偶所協助處理，耗費諸多心力，故要求將未
31 委任代書所省下之代書費，抵作其配偶之勞務費用，對

01 此原告欣然同意，雙方即協議代書費成本為42,000元。

02 被告辯稱並無代書費成本云云，顯又不實。

03 (四)比對被告提出之「價金收據」及原告提出之「記帳本、支
04 票」，可佐證兩造間確有約定自96年6月29日後，原告需
05 每月支付利息予被告：

06 (1)原告提出之記帳本（原證39）記載「房子標0000000000=
07 00000000」、「00000000-0月12日匯00000000=00000000
08 0/29」。而參諸被告提出之價金收據（被證3），可知
09 被告確係在96年6月29日繳納價金1,700萬元（即850萬
10 元之兩倍），日期完全吻合。兩造若未共同出資參與投
11 標，原告怎可能會知悉被告係在該日繳納價金？又怎可
12 能以該日為起算點計算利息予被告？灼證系爭不動產確
13 係兩造合資投標購買。

14 (2)至被告辯稱若其借款850萬元予原告，則應會以民間利
15 息36%做計算，不可能以4%計息云云（見被告民事答
16 辯狀第6頁）。惟本件借款之原因係購屋貸款，與一般
17 無擔保之借款迥不相同。若要以購屋為由向銀行辦理房
18 貸而貸款八成，亦非難事，而當時辦理房貸貸款之利率
19 約為2至4%間，有臺灣五大行庫新承做房貸利率查詢資
20 料可稽（原證52）。於此背景，兩造間始會約定以利息
21 為4%計息，實屬合理（若被告認為負擔過重，大可向
22 銀行抵押貸款賺取利差）。被告辯稱應以36%計息云
23 云，顯係忽略本件借款係購屋借款且有房屋登記在其名
24 下為擔保等事實，自非可採。

25 2、被告辯稱(附表二)（見本狀第6頁以下）所示原告給付之
26 款項，係因其與原告配偶呂淑惠共同經營網咖、電動玩具
27 店、IC版買賣、寄枱仔等事業之相關費用云云：

28 (一)惟被告空言主張(附表二)所示原告給付之款項，係因其與
29 呂淑惠共同經營網咖、電動玩具店等事業而支付，惟被告
30 始終無法舉證以實其說，迄今仍無法提出任何其與呂淑惠
31 共同經營事業之事證，已難認所辯可採。

01 (二)再者，證人呂淑惠從未經營網咖、電動玩具店，且原證36
02 之匯款申請書、原證37至38、原證40至48之多紙支票上之
03 筆跡，均係原告所寫，並非呂淑惠所為，亦經證人呂淑惠
04 證述：「（問：你是否有經營過網咖、電動玩具店、IC板
05 買賣、電動遊戲機寄檯子的生意？）沒有。」、「（問：
06 〈提示原證36匯款單〉上面的字跡是否是妳的？）不
07 是。」、「（問：〈提示原證37、38、40到48〉這些支票
08 上面的字跡是否是你的字跡？）不是。」、「（問：原證
09 36、37、38、40到48，你是否知道是誰的字跡？）是我先
10 生即原告的。」、「（問：你是否知道剛剛提示給你看的
11 匯款單及支票付款原因為何？）匯款單是我先生即原告和
12 被告合資購買房子支付的頭期款金額二分之一匯到被告的
13 戶頭。支票是每個月房租加利息錢的金額，房租是被告占
14 二分之一新台幣45,000元，利息部分是850萬乘以百分之
15 四除以12個月，所以兩筆金額加起來是7萬多。」等語明
16 確（見112年5月9日言詞辯論筆錄第1頁第29行以下），更
17 可佐證被告所辯不實。

18 3、被告提出其銀行帳戶資料，辯稱其係以自有之資金購買系
19 爭不動產，並非與原告合資購買云云：惟被告係於96年6
20 月8日（禮拜五）繳納保證金428萬元支票而拍得系爭不動
21 產，該票據係在96年6月13日進行票據交換。而在6月12日
22 （禮拜二）拍得系爭不動產後之第二個工作日、票據交換
23 之前，原告即匯款保證金之半數214萬元予被告，已如前
24 述（見本狀第15頁），足證該214萬元確係用於投標保證
25 金，至為明確。至被告自己是否有無之超過214萬元之存款，
26 則非所問，被告所辯均無可採。

27 4、被告辯稱原告未給付850萬元故無法要求被告移轉系爭不
28 動產云云：惟，原告是否應給付被告850萬元，僅係被告
29 可否主張同時履行抗辯之問題，而非兩造是否成立借名登
30 記關係或合資協議之前提，故被告主張原告未給付850萬
31 元即無權要求被告移轉系爭不動產云云，顯然無據。

01 5、被告辯稱原告僅支付96年至98年之利息及租金，98年11月
02 迄今之利息及租金、本金皆未支付或清償，且15年間無任
03 何起訴或催告，有悖常情云云：

04 (一)惟被告與原告任負責人之健元公司於97年6月16日簽訂房
05 屋無償使用借貸契約，並經公證人公證，有無償使用借貸
06 契約書及公證書可稽（參原證49），原告認為權利已有保
07 障，故於97年7月之後同意以現金交付利息及房租予被
08 告。系爭不動產嗣後頂讓予訴外人張長壽營運，營運迄
09 今。張長壽每月均會將租金交付予被告，而被告則會將租
10 金之半數扣除原告應給付之利息28,334元後，再將剩餘之
11 租金交付予原告。直至110年年中左右，被告突然避不見
12 面，拒接電話，原告始會提起本件訴訟，斷無被告所辯原
13 告98年11月迄今之利息及租金、本金皆未支付或清償，且
14 15年間無任何起訴或催告之情事。

15 (二)至被告又辯稱107年12月1日起健元公司已「改向」靜雅堂
16 股份有限公司承租系爭房屋云云（見被告民事答辯狀第6
17 頁第11行以下），然實則健元公司所營運之網咖營業場所
18 （即新北市○○區○○路0段00巷00號4樓，後改由張長壽
19 實際營運），總共包含66個建號，其中33個建號登記為被
20 告所有（即系爭不動產），另外33個建號則登記在靜雅堂
21 股份有限公司之關係企業聯樺事業有限公司名下，故實際
22 承租人張長壽須分別向被告及靜雅堂股份有限公司各承租
23 33戶。向被告承租之契約如原證50所示，向靜雅堂股份有
24 限公司承租之契約則如被證19所示，兩者並不衝突，斷無
25 被告所辯107年12月1日已「改向」靜雅堂股份有限公司承
26 租系爭房屋之情事，被告所辯顯係魚目混珠，自不足取。

27 6、被告辯稱「原告主張系爭不動產租金9萬元，惟並未提出
28 租金9萬元之租賃契約」云云：

29 (一)惟原告從未主張系爭不動產之租金係9萬元，而係主張系
30 爭不動產租金係10萬元，惟須扣繳1萬元之稅款，故須實
31 際支付9萬元之租金，而又因原告及被告各享有一半所有

01 權，故原告每月需實際支付被告4萬5千元之租金（見原告
02 起訴狀第11頁第4行以下），被告所辯顯係魚目混珠，誤
03 導鈞院之判斷。

04 (二)尤應說明，依被告提出之各類所得扣繳憑單，可知系爭不
05 動產出租予原告任負責人之健元網路科技有限公司，整年
06 度租金總和為120萬元（按，被證12第1頁至第17頁係系爭
07 不動產102年租金之扣繳憑單，租金合計恰為120萬元），
08 故每月租金為10萬元整。再依我國稅務法規之規定，租金
09 之扣繳稅率為10%，故扣繳之金額確為1萬元（計算式：1
10 0萬元10%=1萬元），此與原告起訴狀之主張「爭不動產
11 租金係10萬元，惟須扣繳1萬元之稅款，故須實際支付9萬
12 元之租金，而又因原告及被告各享有一半所有權，故原告
13 每月需實際支付被告4萬5千元之租金」，不謀而合，足證
14 原告所為主張與被告提出之證據均相吻合，原告主張均有所
15 本，被告所辯則無可採。

16 7、被告辯稱原告之妻呂淑慧於1999年至2001年間，自000000
17 00000號帳戶匯款600餘萬元至被告之帳戶，故可證明呂淑
18 慧曾與被告共同經營電玩店云云：

19 (一)惟000000000000號帳戶係原告在臺北市第五信用合作社中
20 正分社開立之帳戶，有臺北市第五信用合作社中正分社開
21 立之證明可稽（原證53），被告辯稱該帳戶係呂淑慧之帳
22 戶云云，顯又不實。

23 (二)再者，被告辯稱原告未將上開600餘萬元記載至原證39之
24 筆記本中故可認定原證39內容不實云云，然上開600餘萬
25 元係原告與被告於88至90年間合夥經營生意之資金往來，
26 而原證39之筆記本則係記載兩造96年之98年間合資購買系
27 爭不動產之相關金流，時間或匯款原因均不相同，兩者全
28 然無涉，故原告自不可能將上開88至90年間之款項記載至
29 原證39之筆記本中，當屬合理，被告所辯亦不足採。

30 8、三、被告辯稱民間借貸利息為36%，一般銀行基準放款利
31 率為4.227%，故被告不可能以利率4%借款予原告云云：

01 (一)惟本件事實係兩造合資購買系爭不動產（保證金428萬
02 元，餘款1,700萬元），原告於得標後之第二個工作日即
03 支付投標保證金即頭期款之半數214萬元予被告，不足之
04 部分850萬元則由原告向被告借款。而因系爭不動產係登
05 記在被告之名下，故若原告無法支付利息或還款，被告即
06 可用系爭不動產屬於原告之部分作為抵償。故對被告而
07 言，該筆借款幾乎沒有任何倒帳風險，其風險尚且更低於
08 一般銀行房屋抵押貸款。

09 (二)而依臺灣五大行庫新承做房貸利率之查詢資料，可知在96
10 年間（即兩造合資購買系爭不動產之年度），房貸平均利
11 率僅有2.3%（見原證32），而原告向被告借款850萬之借
12 款，其風險低於一般銀行承做之房屋抵押貸款，已如前
13 述，故兩造間約定借款利率為4%，已優於斯時之房貸利
14 率，對被告實極為優惠。更況若被告認為利息過低，其亦
15 可向銀行借款以賺取利率價差（即被告可收取原告給付之
16 4%利息，並支付銀行2.3%利息，賺取利息價差），此乃
17 至明之理。被告辯稱借款利率應為36%等答辯云云，顯係
18 忽略本件850萬借款係有系爭不動產登記在其名下作為抵
19 押，其風險與民間一般借款有天壤之別等背景，引喻失
20 義，其主張自無可採。

21 二、被告方面：

22 聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決，願
23 供擔保請求免為假執行。

24 其陳述及所提出之證據如下：

25 (一) 先位聲明（所有權移轉登記部分）：

26 1、原告民事聲請調解狀與起訴狀所原告就合買標買房地之時
27 間互相矛盾（被告標買96.06.08，原告主張之合資購買時
28 間在後）自難採信，系爭房屋係板橋地院委託台灣金融資
29 產服務股份有限公司特別拍賣案件（95板金拍字第378號
30 戊標），被告係96年6月8日繳納保證金428萬元（見被證2
31 號台灣金融資產服務股份有限公司96年6月8日金服Z00000

0000號保證金收據），被告於96年6月29日繳納1700萬元（見被證3號台灣金融資產服務股份有限公司96年6月29日金服Z000000000號保證金收據），經板橋地院96年7月16日執字第6899號不動產權利移轉證書（見被證4號），被告係於96年7月16日親自辦理所有權移轉登記（見被證5號土地登記申請書），原告之妻呂淑惠匯214萬予被告之時間係96年6月12日（見原證36號玉山銀行匯款申請書），原告主張96.07.16有出資一半標買系爭房地，兩造有借名契約存在，顯然與本件拍定人繳納保證金、繳清價金時程不合，自無可採。

2、被告標買系爭房地，保證金428萬元，由被告以自己中國信託銀行之存款（見被證6號、被證7號中國信託存款餘額證明單），96年6月8日在中國信託銀行帳戶餘額1220萬元，96年6月29日餘額850萬元，以中國信託銀行新生南路分行簽發之96.06.08期面額428萬元本行支票為保證金投標，並以96.06.29期面額1700萬元本行支票繳清價金，均由板橋地院提示兌現（見被證8號、被證9號中國信託銀行本行支票及中國信託本支、提款憑證），足證係被告一人以自有資金投票買受，原告並未出資一半，亦無借名契約存在。

3、被告係自己向板橋地院投標，且自己前往板橋地政事務所申辦移所有權登記，並未委託代書辦理，自無支出土地登記費4,924元、書狀費2,720元及代書費4萬2,000元，而由被告負擔一半之理，此有向板橋地政事務所調取系爭房地之所有權移轉登記申請書（被證5號）可證。

4、系爭房地之地價稅、房屋稅及契稅，全部均係被告繳納，此有地價稅、房屋稅繳款書收據（被證10號）及契稅繳款書收據（被證11號）可證，且所有權狀原本仍由被告保管，足證無借名或二人合意購買之事實。

5、健元網路科技有限公司承租系爭房屋，102至106年之租金均由健元公司繳清，並寄發租金所得之扣繳憑單（見被證

12號，系爭房地係33個單位，有33張建物所有權狀，故每年扣繳憑單製單編號為00000000-00000000號共33張），且102至111年之租金支票均交付被告存入被告之妻彭小球國泰世華銀行000000000000號帳戶，此有國泰世華銀行代收款項記錄簿可證（被證13號），並無支付一半租金之情形，足證系爭房屋係被告單獨所有，而無借名登記或兩造各一半之事實，即原告提出之原證50、51號租賃契約書，原證50號租約出租人係被告柯文雄，承租人係健元公司且由原告李賢國代表，強東明則係承租人之連帶保證人，且租約第三條第一項約定「每月租金新台幣壹拾萬元整，自民國105年12月1日起每月調整為新台幣拾萬伍仟元整，自106年12月1日起每月調整為新台幣壹萬元整，108年12月1日及109年12月1日租金調整以台灣GDP經濟成長率為調幅」，原證51號租約出租人係柯文雄，由陳秀齡為出租人代表，承租人係健元公司由原告李賢國代表，且租約第三條約定「每月租金為新台幣壹萬伍仟元整，自112年12月1日起每月調整為新台幣拾貳萬元整，自115年12月1日起每月調整為新台幣拾貳萬五千元。乙方應於簽訂本合約時間開立自民國109年12月起按月5日票12紙交付甲方，並自民國108年起於每年12月1日開立按月5日到期之支票12紙交付甲方」，如原告有出資或借名契約存在，自無自己擔任承租人，自己支付租金，且不在租約上約定租金一半由原告收取之可能，況原告起訴狀均未敘明其98年11月至今兩造有平均分受租金，如有借名契約書存在，原告斷無13年來均不就系爭房地主張或行使權利之可能。

- 6、原證49號之使用借貸契約書，其日期係97.06.16，係在被告96.06.08標得系爭房地之後一年，如有借名或合夥標買，逕可在97.06.16公證書借貸契約書時就借名或合資購買一併請求公證，殊無僅公證使用借貸，獨漏重要之借名、合夥之理，原告起訴狀主張被告將土地及建物所有權狀影本交付予原告留存以示擔保，惟所有權狀影本如係健

元網路公司為辦理營業登記、消防安檢、租約公證而從強東明處輾轉取得拷貝，所有權狀影本不能代替抵押、登記，無法證明兩造有借名契約存在，原告主張為保障原告權利而交付，公證使用借貸係為保障借名契約與社會常情不符，顯然不足採信。

7、健元網路公司之設立登記資料只有原告李賢國一人出資，被告並無任何出資，此有商工登記資料查詢（被證14號）可證，原告起訴狀主張各出資一半價金投標競買系爭不動產並非實在。

8、被告與原告之配偶呂淑惠有共同經營二家網咖、二家電動玩具店，如板橋區中山路50巷2號之田園電子遊戲場（登記負責人呂淑惠之兄呂金璋，見證15號商工登記資料），又有合夥經營IC版買賣，並在各大保齡球館寄枱仔（如新莊輔大保齡球館、林口新年代保齡球館、新屋歐帝保齡球館），呂金璋因此經鈞院以102年度簡字第6638號簡易判決賭博罪有期徒刑六月確定在案（被證16號），除此之外，尚有多家電動玩具店，因此呂淑惠才有簽發支票支付分紅及各項費用（如租金）予被告之行為，從而原證38至48號支票，自不足以證明兩造有借名或合資標買之關係存在，尤其原證39號記事本係原告片面記載之記事本，未經被告簽名蓋章，不足證明原告支付起訴狀第15頁第二項之446萬996元之金額予被告收受係出資合標及借名登記，更不足證明有借名契約存在。

9、被告以中國信託銀行本行支票面額428萬、1700萬元支票，被告係96.02.25與中國信託訂立透支借據契約書，申請1200萬元借款額度（被證17號透支借據約定書），被告自己尚須向中國信託申請透支1200萬元支付投標價金，又豈有能力出借850萬元予原告合資購買系爭房地？

10、原告之胞姐係華南銀行分行經理，原告如要借錢，逕可請其姐協助辦理銀行貸款，借額高，利息低，原告又何必以年息4%之高利向被告借用850萬元，且民間借貸利率

均為三分(36%)，不可能只有4%，且原告李賢國曾於89.05.09, 向台北地院標買台北市○○街0號2樓房地，又於89.08.16. 買受南陽街8號5樓房地，此有被證18號建物謄本可證，原告既然有標購法拍屋及買賣之經驗，無可能借用被告之名義投標及登記系爭房地。

11、依被證19號租賃合約，出租人係靜雅堂股份有限公司代表人陳秀齡，承租人係健元網路公司代表人李賢國，強東明明係承租人連帶保證人，且租期自107.12.01至117.11.30止，足證107.12.01健元公司已改向靜雅堂公司承租系爭房屋。

12、原告並未舉證證明被告有出借原告850萬合夥標買系爭房地及兩造成立借名契約之事實，且上開850萬元原告亦未清償，原告既未出資合夥標買系爭房地且借名被告名義登記，其依借名契約請求自無理由。

13、原告所提出之原證1至50均不足以證明有出資合夥標買系爭房地，更不足證明有借名契約存在，原告請求所有權移轉登記二分之一予原告自無理由。

(二) 備位聲明（不當得利446萬996元部分）：

1、依原告之主張伊向被告借850萬元，故支付利息及一半租金及費用（見起訴狀表二）共189萬6706元，原告如有向被告借款850萬元，則原告支付利息及租金乃是基於清償並非不當得利，原告依不當得利請求返還自無理。

2、原告向被告借850萬元未共同購買系爭房地，何以迄今未償還本金，而僅支付96至98年之利息及租金，為何98年11月迄今之利息及租金、本金皆未支付或清償，且十五年來沒有任何催告或起訴，長期沉默顯然有悖常情，不足採信。

3、原告主張伊有出資一半合買系爭房地，原告卻未舉證證明其有出資一半資金合夥購買之事實，而原告之妻呂淑惠與被告有合夥經營電動玩具店、IC版買賣、寄枱仔及呂淑惠自94年間即有簽發支票支付被告租金之事實（見被證20號

號代收簿），足證呂淑惠支付214萬元及其他支票係二人合夥經營網咖、電動玩具店、IC版買賣、在保齡球館寄枱仔之分紅及承租之租金，被告收受有法律上正當原因，自不成立不當得利，自難據此證明原告與被告有合夥購買房地及借名契約之事實，參諸104年台上字第2460號判決、109年度台上字第3115號判決、92年台上字第1946號判決、86年台上字第2198號判決（如前所述），不足以證明原證36號匯款申請書及原證37至47號支票認定其原因關係為何。

（三）證人呂淑惠並未具結，其作證不能排除故意迴護配偶之可能，且是事後聽聞原告轉述，自難採信；呂淑惠否認有經營過網咖、電動玩具店、IC版買賣、電動遊戲機、寄台子生意等，顯然虛偽不實。原告所提出之筆記本為拼湊支票金額自行製作，不足證明兩造間有合夥買受系爭房地。原告並未提出96年6月16日與被告就系爭房屋訂立之租約，約定租金為每月9萬元，被告僅須支付一半之租賃契約書為證。

（四）原告從未提出擬清償850萬元及利息之證據，何況原告自98年10月至今未曾支付任何利息，且原告積欠員工資遣費敗訴確定，足證其信用財力不良。請傳訊證人范振宏，范振宏為以前忠孝東路統領一家遊樂場現場管理人，當時與呂淑惠共同經營寄遊戲機業務，後來經被告介紹去田園遊樂場工作。

（五）原告並未提出每月租金9萬元一半係4萬5千元之租賃契約，也未提出兩造有合夥共同標買系爭房地、借名登記及原告向被告借用850萬元之借用契約為證據，依被告所提出之房屋租賃所得之扣繳憑單（被證12號）及原告之原證50、51之租約，租金係10萬、11萬5千元，原證49之公證書及使用借貸契約係無償借用，反足證明原告並無支付半數租金4萬5千元之事實。

（六）從原告之備位聲明，依民法第179條請求返還，足證原告

01 所敘述之各項給付，均非兩造有何合夥或借名契約存在。

02 (七) 民間借貸通利息係三分（即年息36%），不可能有借款利
03 息僅年息4%，甚至低於當時（96年7月）中央銀行短期融
04 通利率5.375%，一般銀行基準放款利率4.227%（見被證21
05 號央行貼放利率表）之情形，且原告從未表示清償850萬
06 元，也未以存證信函表示擬清償850萬元或表示依合夥或
07 借名契約要求移轉登記二分之一之房屋及土地所有權之催
08 告函，原告只以其好友潘詠申、妻子呂淑惠之偽證之詞主
09 張有借名或合夥或有借款，自無理由。

10 (八) 被告與原告之妻呂淑惠有共同經營網咖（健元網路科技有
11 限公司）、田園電子遊戲場、電玩機台寄枱、保齡球館之
12 業務，此有田園電子遊戲場商工登記資料（被證15號）、
13 網路高手資訊科技有限公司基本資料（被證23號）、網際
14 高手企業社基本資料（被證24號）可證，所以呂淑惠才會
15 請原告匯款予被告，並簽發支票支票予被告提示兌現，從
16 而原告之付款並非係合夥購買不動產或借款而付利息或半
17 數租金，被告係基於共同經營上開事業而收受其給付分
18 紅，並非不當得利，原告依不當得利為請求自無理由。

19 (九) 原告曾88-90年間匯604萬5487元予被告（見證22號被告台
20 北市第五信用合作社帳戶交易明細表），記事本上均未記
21 載田園電子遊戲場、保齡球館寄枱、健元網路科技有限公
22 司、網路高手資訊科技有限公司、網際高手企業社之營收
23 及費用，記事本均未記載，原告之記事本亦未記載房屋管
24 理費、水費、電費、瓦費、房屋修繕費、裝潢費或房屋
25 稅、地價稅、租賃所得稅之金額，足證記事本係有選擇
26 性，出於訴訟預期之目的性而虛偽記載，並非特信性連續
27 記載之文書，從而原告之記事本應係為訴訟而拼湊支票金
28 額所自行製作，不足證明兩造間有合夥買受系爭房地。

29 貳、得心證之理由：

30 一、本件原告主張原告與被告於90年間，共同出資在新北市○○
31 區○○路0段00巷00號4樓（即民事起訴狀附表一所示不動

01 產，下稱系爭不動產）設立健元網路科技有限公司，經營網
02 路咖啡店（下稱健元網咖），於96年6、7月間，逢系爭不動
03 產遭法院拍賣，原告與被告協議各出資一半價金投標競買系
04 爭不動產，嗣二人以價金2,128萬元，以被告之名義拍得系
05 爭不動產，各取得系爭不動產二分之一之應有部分，原告所
06 有之應有部分則借名登記予被告之下，成立借名登記關係
07 等語；但為被告所否認。按「當事人主張有利於己之事實
08 者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定或依其情形顯
09 失公平者，不在此限。」，民事訴訟法第277條定有明文，
10 則原告上開主張既為被告所否認，自應由原告負舉證之責
11 任。然查，依照原告所主張之情節，兩造係合資向法院投標
12 購得系爭不動產以供雙方合資經營之健元網咖營業使用，核
13 其所主張之雙方間合資購買系爭不動產之法律關係乃係合夥
14 契約關係，並非借名登記契約關係，則原告所主張之事實與
15 其所主張之法律上之請求權並不相符，亦即縱使原告主張之
16 上開情節屬實，亦非屬於原告所主張之借名登記之法律關
17 係，原告主張依據借名登記之法律關係，並主張終止雙方間
18 借名登記契約，先位請求被告應將如前附表一所示之共34筆
19 不動產所有權二分之一移轉登記予原告等節，原告之主張之
20 事實與主張之請求權相互矛盾，乃屬無理由，不應准許。

21 二、本件原告又主張雙方間合資標購系爭不動產，乃屬合資契約
22 等語；亦為被告所否認，並以前詞資為抗辯。經查：

23 （一）依據證人潘詠申到庭陳述：「我知道原告與被告要去標以
24 前後火車站的中山路一段50巷裡面的帷幕大樓，四樓的房子，
25 他們要出資一人一半。」、「約10幾年前，時間太久我不太記得確切時間，
26 我經過遼寧夜市，剛好碰到原告他們在那邊小酌，原告看到我就叫我下來，
27 原告說要順便問我投標法拍屋的事情，我稍微跟他們講一下，沒有很仔細，
28 就是要去法院領投標單、繳保證金，後來就是說他有約我下次到他哥哥家
29 裡談，我有去他哥哥家談論剛剛我所陳述的。中山路後火車站這個標的是原告
30 跟被告找出來
31

01 的，然後他們就說要投標，本來是要委託我，後來經過一
02 段時間他們沒有找我，我就去找原告哥哥，他們就拿權
03 狀，有2、30張，我說不是一人出資一半，為何都用被告
04 的名字投標，原告說他們是同學也是幾十年朋友，不會有
05 侵吞他的意思，我就說最好是你們要過戶或辦理設定的手
06 續比較有保障。原告說不會拉。」、「是兩造一起出資一
07 人一半要拍這個房子來做網咖。」、「拍到之前就是網
08 咖，拍到之後繼續做網咖。」、「第一次在遼寧街的時候
09 只有我、原告、被告，他們那些朋友在那邊小酌。第二次
10 是到原告哥哥家裡，有原告哥哥李阿源、原告、我。」等
11 語（見本院112年3月7日言詞辯論筆錄）。依據證人潘詠
12 申陳述之內容，證人潘詠申曾與兩造等人分別在遼寧街夜
13 市、原告之兄住處聽聞兩造就投標購買系爭不動產之事進
14 行商議，但事後並未委託證人潘詠申代為處理投標事宜，
15 待證人潘詠申再次與原告之兄見面時，原告及其兄等向證
16 人潘詠申展示系爭不動產之所有權狀，證人潘詠申乃向原告
17 及其兄等人詢問何以都用被告名義投標之疑問。又依據
18 證人即原告配偶呂淑惠到庭所陳述：「原證36、37、38、
19 40到48都是是我先生即原告的，匯款單是我先生即原告和
20 被告合資購買房子支付的頭期款金額二分之一匯到被告的
21 戶頭。支票是每個月房租加利息錢的金額，房租是被告占
22 二分之一新台幣45,000元，利息部分是850萬乘以百分之
23 四除以12個月，所以兩筆金額加起來是7萬多。原告得知
24 他經營網咖的房子要拍賣，所以他跟被告說好兩人各出資
25 一半去拍這個房子，然後房子的所有權各一半。登記被告
26 名下。因為當初我們只有付頭期款，剩下的金額是跟被告
27 借款，然後每個月支付他利息，所以才先登記在被告名
28 下。房子購買完成後兩三年，我有跟原告提議將借款850
29 萬元還給被告，請被告將所有權二分之一移轉原告名下，
30 被告跟原告說他想繼續賺利息錢，當時我聽到原告說的時
31 候，我有跟原告說一般人借出一大筆金額，有人願意還，

01 通常都願意，為何被告拒絕，原告跟我說被告跟原告是國
02 中同學，朋友之間有誠信，之後到疫情前兩三年我又再次
03 提議，將借款850萬元還給被告，請被告將所有權二分之一
04 移轉原告名下，被告同樣回我們他想繼續賺利息，直到
05 現在就出現這個問題，所以我們才會提告。」等語（見本
06 院112年5月9日言詞辯論筆錄）。則依據上開二名證人所
07 陳述，與原告所主張其出資二分之一與被告共同投標購買
08 系爭不動產等語，尚屬一致。然證人潘詠申所陳述之情節
09 中曾與被告同時在場商議投標事務，時間在實際向法院投
10 標購買系爭不動產之前，但原告等人雖事前向證人潘詠申
11 諮詢法院拍賣標的物流程，但之後即未再委託證人潘詠申
12 辦理相關事務，因證人潘詠申最終未受委託處理投標購買
13 系爭不動產過程，也未受委託處理相關款項事務，其中間
14 過程是否確如事前商議之由原告與被告各出資一半向法院
15 投標購買系爭不動產，且完成購買系爭不動產取得所有權
16 狀後之情形，證人潘詠申乃聽聞原告及其兄所述，難以遽
17 依證人潘詠申之證詞，認為系爭不動產確係由兩造共同出
18 資各半所購買之事實；至於證人呂淑惠為原告之配偶，據
19 其所陳述原告所提出之「原證36、37、38、40到48」等均
20 為原告本人書寫，則依證人呂淑惠所陳述情節，其並未代
21 原告處理原告與被告間之財務往來，則其所知內容應係由
22 原告轉述而得知，故亦不能遽依其證詞認定原告之主張為
23 真實。

24 （二）原告又提出自行製作之帳本為證據（見本院卷(一)第125至1
25 27頁），但為被告所否認，原告雖聲請送鑑定其製作時
26 間，然被告既已否認其真正，該帳本上亦無被告簽名確
27 認，縱使是原告於96年間起陸續製作之帳本，亦僅為其個
28 人所製作之文件，無以據以認定確有該筆款項支付與被告
29 之事實，故該帳本之製作時間並無關事實之認定，而無鑑
30 定其製作時間之必要，仍應以實際有無付款紀錄如銀行匯
31 款、支票等確實付款證據作為認定事實之依據。另原告主

張於96年6月12日以原告之配偶呂淑惠名義匯款214萬元至被告之中國信託商業銀行江翠簡易分行之帳戶，另以呂淑惠名義簽發票載發票日96年9月5日、票面金額424,290元、付款人為玉山銀行古亭分行之支票1紙交付被告，被告已經於96年9月6日兌領現金等語，提出銀行匯款申請書、支票影本以為證據（見原證36、37，附於本院卷(一)第119、121-122頁），此2筆款項之給付過程乃堪以認定。

（三）系爭不動產係本院民事執行處93年度執月字第16899號強制執行事件之「戊標」（債權人華南商業銀行、債務人聯樺事業有限公司），委由臺灣金融資產服務股份有限公司拍賣，被告於96年6月8日繳納保證金428萬元，又於96年6月29日繳納價金1,700萬元，經本院民事執行處於96年7月16日核發不動產權利移轉證書（93板院輔民執月16899字第034250號），被告於96年7月24日向「（改制前）臺北縣板橋地政事務所」申請辦理所有權移轉登記等事實，為兩造所不爭執，並有原告提出之所有權狀影本（見本院卷(一)第31至111頁）及被告所提出之臺灣金服公司收據及臺灣板橋地方法院不動產權利移轉證書等影本在卷可參（見本院卷(二)所附被證2、3、4、5），則此部分事實亦堪以認定。

（四）按「主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，自無不可，非以直接證明要件事實為必要。」（最高法院92年度台上字第1971號民事判決要旨參照）。經查，系爭不動產原係兩造合資開設之健元網咖店承租營業，於其所承租房屋因受強制執行之時，趁機將承租房屋購入為自有資產以供營業乃一般常見情形，而承租人乃兩造合資開設之公司，因而兩造當有購入其所承租供營業使用房屋之動機，且承租人既為二人合資公司，任一股東如未徵得其他股東

01 同意而自行單獨買受營業使用之承租房屋，常有引起其他
02 公司股東不滿之情形發生，故原告主張當時雙方合意出資
03 向法院標購系爭不動產等語，尚非悖於常情，再參以前揭
04 證人潘詠申到庭所陳述之於向法院標購系爭不動產之前，
05 雙方及原告之兄等人商議標購之情形，原告主張雙方曾合
06 意共同出資標購系爭不動產等語，尚非無可採。再參以於
07 被告向法院提出承買系爭不動產並於96年6月8日繳交保證
08 金428萬元，其後經過2個工作日即00年0月00日下午15時2
09 2分原告即以銀行匯款方式匯給被告214萬元（註：96年6
10 月8日為星期五，96年6月12日為星期二），又簽發前揭票
11 載發票日96年9月5日、票面金額424,290元之支票給被
12 告，被告已於96年9月6日兌領現金，由此款項支付之時間
13 密接觀之，原告主張其所支付之前揭2筆款項乃係支付雙
14 方合資標購系爭不動產之價金及費用等語，堪以採信。則
15 兩造既係就系爭不動產合資購買以出租與兩造合資開設之
16 健元網咖店營業，兩造就購買系爭不動產之出資及收益等
17 乃有合夥契約之法律關係存在一節，堪以認定。原告雖主
18 張兩造間乃有「合資契約」等語，然依照原告主張之上開
19 情節，均合於民法第667條「稱合夥者，謂二人以上互約
20 出資以經營共同事業之契約。」關於合夥之規定，無另外
21 認為有所謂合資契約之必要，併此敘明。

22 （五）按「合夥人於合夥清算前，不得請求合夥財產之分
23 析。」，民法第682條第1項定有明文。本件原告主張解除
24 雙方間之合資契約，請求被告應將系爭不動產所有權之二
25 分之一移轉登記予原告等語，然兩造間就購買系爭不動產
26 及收益而成立之合夥並未經清算，依前揭法條規定，原告
27 此部分請求乃屬無理由，不應准許。

28 （六）原告備位主張退出合資契約，應進行清算等語。按「合夥
29 未定有存續期間，或經訂明以合夥人中一人之終身，為其
30 存續期間者，各合夥人得聲明退夥，但應於兩個月前通知
31 他合夥人。」，民法第686條第1項定有明文。本件原告主

張聲明退出兩造間就系爭不動產購買及經營之合資契約，並於原告於112年2月24日提出之「民事追加訴之聲明狀」對被告為「解除兩造間合資契約之法律關係」（附於本院卷(三)，見該狀第5頁第12行），原告雖誤用「解除」雙方間契約關係，但其意思為終止雙方間已經存在之合夥契約關係，依前所述，乃屬於退出合夥之聲明；原告又於112年8月4日所提出之「民事綜合辯論意旨狀」聲明退出合資關係（附於本院卷(三)，見該書狀第14頁第10行）。經查，本件兩造就系爭不動產之購置及經營之合夥契約並未約定存續期間，依前揭民法第686條第1項規定，原告主張已經聲明退夥，且已經提前2個月通知其他合夥人即被告（以112年2月24日原告提出之民事追加訴之聲明狀之時間起算），合於民法第686條第1項之規定，原告主張已經退夥一節，堪以採取。

（七）按「稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。」、「退夥人與他合夥人間之結算，應以退夥時合夥財產之狀況為準。」、「合夥解散後，其清算由合夥人全體或由其所選任之清算人為之。」，民法第667條第1項、第689條第1項、第694條第1項分別定有明文。本件原告主張兩造就系爭不動產之購置及經營之合夥契約之合夥人僅有原告與被告共二人，原告退夥後，僅餘被告一人，已經不符合民法第667條第1項規定，合夥應有二人以上組成之規定，則原告退夥時雖應依民法第689條第1項規定，於原告退夥時進行結算，但因原告之退夥造成原來合夥已經無法繼續存續，則實質上應進行清算等語，符合前揭法條規定，堪以採取。而依民法第694條第1項規定，合夥之清算由合夥人全體或由其所選任之清算人為之，兩造均為合夥人，應共同進行清算，然因合夥所有之財產即系爭不動產目前仍登記於被告名下，則原告請求被告應協同辦理清算一節，應堪認為有理由。惟原告又請求被告應於清算終結後，按清算結果返還合資財產（指其第一備位聲明第一項

01 所稱之附表一所示合資財產，見原告112年8月4日提出之
02 民事綜合辯論意旨狀第2頁）之二分之一與原告一節，因
03 系爭不動產合夥清算結果之盈虧情形尚未可確定，合夥應
04 依民法第697條至第699條規定清償合夥債務、分配盈虧及
05 剩餘財產，合夥財產可能需要變現，其請求被告給付合資
06 財產即系爭不動產之二分之一等語，自難准許。關於兩造
07 間於合夥存續期間為合夥財產支出之費用、稅捐及收入
08 等，為合夥清算之事務，至於在此期間內互相之金錢往
09 來，涉及合夥者屬於清算範圍，涉及兩造個人者屬於是否
10 得為互相抵銷及請求部分，於本件中非屬於應審究範圍，
11 附此敘明。

12 三、綜上所述，原告先位主張兩造間就系爭不動產有借名登記契
13 約關係存在，請求被告應將系爭不動產所有權二分之一移轉
14 登記予原告等語，為無理由，應予駁回。原告備位主張兩造
15 間就系爭不動產有購買及經營之合夥關係，原告聲明退夥，
16 請求被告應協同原告進行清算，並依雙方出資比例即各二分
17 之一分配盈虧等節，則屬有理由，應予准許，但其併請求將
18 系爭不動產所有權二分之一移轉登記予原告部分，則屬無理
19 由，應併予駁回。至於原告之第二備位聲明部分之訴（見原
20 告112年2月24日提出之「民事追加訴之聲明狀」），因其前
21 順位之訴有理由，已無繼續審究必要，不予贅述，併此敘
22 明。

23 參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
24 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
25 列，附此敘明。

26 肆、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
27 第78條、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
29 民事第六庭 法 官 許瑞東

30 以上正本係照原本作成

31 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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 9 月 26 日

書記官 曾怡婷

附表：

編號	不動產 類型	地號、建號	面積（平 方公尺）	權利範圍	參考證據
1	建物	板橋市介壽段0000-000	16.45	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 （原證1）
		板橋市介壽段0000-000	74.82	100,000分之1,402	
		板橋市介壽段0000-000	5,859.29	100,000分之2763	
2	建物	板橋市介壽段0000-000	18.53	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 及登記謄本、異動索引 （原證2）
		板橋市介壽段0000-000	74.82	100,000分之1,580	
		板橋市介壽段0000-000	5,859.29	100,000分之50	
3	建物	板橋市介壽段0000-000	18.56	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 及登記謄本、異動索引 （原證3）
		板橋市介壽段0000-000	74.82	100,000分之1,582	
		板橋市介壽段0000-000	5,859.29	100,000分之50	
4	建物	板橋市介壽段0000-000	19.83	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 及登記謄本、異動索引 （原證4）
		板橋市介壽段0000-000	74.82	100,000分之1,691	
		板橋市介壽段0000-000	5,859.29	100,000分之54	
5	建物	板橋市介壽段0000-000	19.90	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 （原證5）
		板橋市介壽段0000-000	74.82	100,000分之1,697	
		板橋市介壽段0000-000	5,859.29	100,000分之54	

6	建物	板橋市介壽段0 0000-000	19.60	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證6)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,671	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 53	
7	建物	板橋市介壽段0 0000-000	17.79	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證7)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,517	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 48	
8	建物	板橋市介壽段0 0000-000	20.46	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證8)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,744	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 56	
9	建物	板橋市介壽段0 0000-000	20.53	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證9)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,750	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 56	
10	建物	板橋市介壽段0 0000-000	19.77	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證10)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,685	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 54	
11	建物	板橋市介壽段0 0000-000	25.85	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證11)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 2,205	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 70	
12	建物	板橋市介壽段0	14.99	1分之1	板橋市○○段0000○0000

		0000-000			○0000○號建物所有權狀 (原證12)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,278	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 41	
13	建物	板橋市介壽段0 0000-000	10.44	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證13)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 890	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 28	
14	建物	板橋市介壽段0 0000-000	10.36	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證14)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 883	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 28	
15	建物	板橋市介壽段0 0000-000	10.36	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證15)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 883	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 28	
16	建物	板橋市介壽段0 0000-000	22.85	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證16)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,949	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 62	
17	建物	板橋市介壽段0 0000-000	12.49	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證17)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,065	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 34	
18	建物	板橋市介壽段0 0000-000	14.49	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀

		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,235	(原證18)
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 39	
19	建物	板橋市介壽段0 0000-000	31.65	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證19)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 2,699	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 87	
20	建物	板橋市介壽段0 0000-000	28.81	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證20)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 2,456	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 78	
21	建物	板橋市介壽段0 0000-000	15.91	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證21)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,356	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 43	
22	建物	板橋市介壽段0 0000-000	16.19	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證22)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,380	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 44	
23	建物	板橋市介壽段0 0000-000	19.54	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證23)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,666	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 53	
24	建物	板橋市介壽段0 0000-000	22.99	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證24)
		板橋市介壽段0	74.82	100,000分之	

		0000-000		1,960	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 62	
25	建物	板橋市介壽段0 0000-000	15.11	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證25)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,288	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 41	
26	建物	板橋市介壽段0 0000-000	20.10	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證26)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,714	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 55	
27	建物	板橋市介壽段0 0000-000	18.71	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證27)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,595	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 51	
28	建物	板橋市介壽段0 0000-000	18.45	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證28)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,573	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 50	
29	建物	板橋市介壽段0 0000-000	16.70	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證29)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,424	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 45	
30	建物	板橋市介壽段0 0000-000	15.09	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證30)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,286	

		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 41	
31	建物	板橋市介壽段0 0000-000	16.91	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證31)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,422	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 46	
32	建物	板橋市介壽段0 0000-000	17.16	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 (原證32)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,463	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 47	
33	建物	板橋市介壽段0 0000-000	18.44	1分之1	板橋市○○段0000○0000 ○0000○號建物所有權狀 及登記謄本、異動索引 (原證33)
		板橋市介壽段0 0000-000	74.82	100,000分之 1,572	
		板橋市介壽段0 0000-000	5,859.29	100,000分之 50	
34	土地	板橋市介壽段0 000-0000	1731.00	100,000分之 6,595	板橋市○○段000地號建物 所有權狀、土地登記謄 本、異動索引(原證34)