

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第459號

原告 馮慧智

訴訟代理人 吳榮庭律師

趙相文律師

被告 金美慧

訴訟代理人 劉安桓律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。次按所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障者而言。原告於起訴時依借名登記關係或類推適用委任契約關係，請求被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍200000分之335），及其上同段3742建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○○路00號13樓，權利範圍2分之1）之所有權移轉登記予原告。嗣於民國113年10月28日以民事變更訴之聲明暨準備（一）狀追加類推適用合夥法律關係為請求權基礎，清算兩造間共同出資購買上開房地之合資財產，並變更為先、備位之聲明（見本案113年度重訴字第459號「下稱重訴字」卷一第89頁）。核原告上開所為，皆係基於兩造間就系爭房地所有權

爭議所生之同一基礎事實，其先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，核無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於103年6月16日簽訂同意書，約定共同出資購買國家一號院社區一間即新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍100000分之335），及其上同段3742建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路00號13樓，權利範圍全部，下合稱系爭房地），並以被告之名義先購買，原告所有之2分之1權利借名登記於被告名下，兩造成立借名登記關係（下稱系爭借名登記關係），系爭房地並於103年8月14日登記為被告所有，並約定如有權利義務費用或房子賣出有任何費用或盈收，均為兩造平均分攤。因系爭借名登記關係已無繼續存在之必要，爰依民法第549條第1項規定，以本件起訴狀繕本送達予被告，作為終止系爭借名登記關係之意思表示，並依民法第179條及類推適用民法第541條第2項規定，請求被告將系爭房地所有權應有部分有2分之1權利移轉登記予原告。

（二）若認兩造並未成立系爭借名登記關係或類推適用委任契約關係，則兩造依系爭同意書約定，共同出資系爭房地，並由兩造平均分攤任何權利義務費用或房子賣出之費用或盈收，應屬兩造共同出資完成一定目的之合資契約（下稱系爭合資關係），則原告以113年7月9日民事起訴狀繕本作為向被告終止系爭借名登記關係之意思表示，真意顯然係終止兩造基於系爭同意書而成立之契約關係，再以113年10月28日民事變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達予被告，作為類推適用民法第686條第1項聲明退出系爭合資關係並請求依原告之出資比例返還合資財產之意思表示。準此，

兩造間合資關係已解散，因兩造並未選任清算人，是原告備位聲明依系爭同意書及類推適用前揭民法合夥之規定，請求被告應協同就系爭房地清算合資財產。

(三) 被告雖主張系爭房地之出資係由慧智保全股份有限公司（下稱慧智保全公司）、慧宇國際公寓大廈管理維護有限公司、慧智公寓大廈管理維護有限公司等公司（下合稱慧智保全等3公司）帳戶匯入兩造之系爭聯名帳戶，再轉入系爭房貸帳戶，故系爭房地之出資人係慧智保全等3公司法人。惟查：

1. 兩造於93年12月間，各出資50%共同創立慧智公寓大廈管理維護有限公司，之後陸續成立關係企業慧智保全公司及慧宇國際公寓大廈管理維護有限公司，兩造對慧智保全等3公司皆各有50%權益。準此，被告所稱由慧智保全等3公司帳戶匯入兩造之系爭聯名帳戶之款項，為兩造經營公司所得之薪資及股東分紅，屬個人所得，該款項之所有權已移轉，確為兩造之個人資金而非法人出資。申言之，系爭同意書所載「由公司資金投資國家一號院社區一間」，係指兩造由經營公司所得之薪資及股東分紅等個人資金，共同出資購買系爭房地，因此系爭同意書並記載「如房子賣出有任何費用或盈收均為金美慧及馮慧智雙方平均分攤」，併觀系爭房地非由慧智保全等3公司帳戶直接將款項匯入房貸帳戶，且為何被告甘冒違反商業會計法第71條第4款規定未於慧智保全等3公司之資產負債表上記載系爭房地此一不動產，可證被告之主張顯與事實不符。

2. 兩造前曾就系爭房地終止借名登記或合資關係乙節達成共識由原告出資向被告購買渠應有部分有2分之1權利，此有慧智保全公司113年8月15日股東會議事錄可證。

(三) 聲明：

1. 先位聲明：

被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍200000分之335），及其上同段3742建號建物（即門

牌號碼新北市○○區○○○路00號13樓，權利範圍2分之1)之所有權移轉登記予原告。

2. 備位聲明：

被告應協同原告清算兩造間共同出資購買坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍200000分之335），及其上同段3742建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○○路00號13樓，權利範圍2分之1）之合資財產。

二、被告抗辯：

（一）系爭房地係由慧智公寓大廈管理維護有限公司、慧智保全公司及慧宇國際公寓大廈管理維護有限公司出資購買，公司帳戶存入兩造之永豐銀行兩個聯名帳戶（帳號：000-000-0000000-0、000-000-0000000-0），並分別由上開二聯名帳戶匯入房貸帳戶及合作金庫商業銀行。基此，原告先位主張依民法179條，類推適用民法第541條第2項規定請求移轉登記系爭房地2分之1；備位類推適用民法第686條第1項規定，聲明退出合資關係，請求返還合資財產，均無理由。

（二）聲明：原告先位及備位之訴均駁回。

三、得心證之理由：

（一）按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，此為民法第179條所明文。次按稱借名登記者，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。又按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬。復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人

01 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
02 （最高法院112年度台上字第33號民事判決意旨可參）。

03 （二）查原告先位依民法第179條及借名登記法律關係，備位依
04 合資契約為本件主張，惟觀諸兩造就系爭房地所簽訂之同
05 意書係記載：「合夥人投資同意案 金美慧和馮慧智雙方
06 討論後決定由公司資金投資國家一號院社區一間詳如附件
07 付款明細表，此投資以金美慧的名義先購買，因購買需要
08 銀行貸款驗資、貸款利息等資金調度驗資及期間所產生的
09 費用、稅金、裝潢、社區管理費等各項相關支出。均由公
10 司帳支出！如房子賣出有任何費用或盈收均為金美慧及
11 馮慧智雙方平均分攤」等語（見重訴字卷一第27頁），完
12 全未提及原告有借用被告名義登記系爭房地所有權應有部
13 分2分之1，自難認定兩造間有借名登記法律關係或被告有
14 何不當得利情形，且明確提及購買系爭房地之資金係由公
15 司支出，亦無從認定兩造為共同出資完成一定目的之合資
16 契約，故原告上開主張，均難採認。至原告陳稱被告用以
17 繳納房貸本息之合作金庫帳戶，是由兩造聯名之2個永豐
18 銀行帳戶匯入款項繳納，且係股東分紅款項，可證係兩造
19 共同出資，然經被告提出慧智保全等3公司帳戶之存摺封
20 面、兩造聯名之2個永豐銀行帳戶明細及用以繳納房貸本
21 息之合作金庫帳戶交易明細（見重訴字卷二第13頁至第45
22 9頁），可見兩造聯名之2個永豐銀行帳戶內之款項多來自
23 於慧智保全等3公司帳戶，亦與上開同意書所載「由公司
24 資金投資」相符，且原告未提出任何證據證明上開來自慧
25 智保全等3公司款項係股東分紅款項，此部份主張即難採
26 認。

27 （三）綜上所述，原告先位依民法第179條及借名登記法律關
28 係，請求被告應將坐落於新北市○○區○○段000地號土
29 地（權利範圍200000分之335），及其上同段3742建號建
30 物（即門牌號碼新北市○○區○○路00號13樓，權利範
31 圍2分之1）之所有權移轉登記予原告；備位依合資契約，

01 請求被告應協同原告清算兩造間共同出資購買坐落於新北
02 市○○區○○段000地號土地（權利範圍200000分之33
03 5），及其上同段3742建號建物（即門牌號碼新北市○○
04 區○○○路00號13樓，權利範圍2分之1）之合資財產，均
05 無理由，應予駁回。

06 四、至原告聲請傳喚證人吳麗玲及被告，待證事實為兩造曾就系
07 爭房地由一方出資向另一方購買應有部分的2分之1權利進行
08 討論，然此僅為兩造簽訂上開同意書後，是否變更同意書內
09 約定進行討論，與兩造間是否有不當得利、借名登記或合資
10 關係均無涉，又原告聲請傳喚證人黃純玉，待證事實為當初
11 兩造要買系爭房地且雙方權利各2分之1乙節知之甚詳，然原
12 告既已提出同意書（見重訴字卷一第27頁），已堪認定兩造
13 間約定之權利義務關係，自均無傳喚之必要。故本件事證已
14 臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核
15 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
18 民事第五庭 法 官 陳園辰

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
23 書記官 張韶安