臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第43號

原　　告　吳昌福
訴訟代理人　鄭淑燕律師
　　黃永琛律師
複代理人　　孫誠偉律師
被　　告　敦元建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳為國
訴訟代理人　李自平律師

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111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如附表所示之不動產移轉登記並交付予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時依據民法第541條規定，聲明請求：被告應將臺北市○○區○○段○○段00地號等32筆土地都市更新計畫案（下稱系爭合建案）編號A5-3房屋即如附表所示之房屋（下稱系爭房屋）移轉登記予原告所指定之第三人敦福有限公司（北院卷第7頁）。嗣變更聲明為：被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告；另追加合夥法律關係為請求權基礎，及追加備位聲明：被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告及訴外人即被告之法定代理人吳為國公同共有（本院卷二第300頁）。經核原告係基於其與吳為國、被告間進行系爭合建案之同一基礎事實而變更、追加聲明及請求權基礎，揆諸首開法條規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）原告與吳為國為兄弟，且均為被告之董事兼股東。原告與吳為國於民國99、101年間簽立合作協議書，共同擬定系爭合建案，並委任被告實施。嗣系爭合建案之房屋興建並銷售完畢，原告與吳為國即約定將未出售之房屋進行分配，系爭房屋依約應分配予原告所有。惟被告竟違反受任人之義務，拒絕將系爭房屋移轉登記予原告，爰先位依民法第541條規定，請求被告將系爭房屋移轉登記並交付予原告。倘本院認系爭房屋並非原告單獨所有，而係原告與吳為國基於合夥法律關係委任被告實施系爭合建案所生之合夥財產，則備位依合夥法律關係及民法第541條規定，請求被告將系爭房屋移轉登記並交付予原告及吳為國公同共有等語。

（二）並聲明：

1. 先位聲明：被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告。
2. 備位聲明：被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告及吳為國公同共有。

二、被告抗辯則以：

（一）本件原告先、備位主張均係以原告與吳為國成立合夥事業為前提，是法院應先認定原告與吳為國間有無成立合夥事業，否則判決即有違法或不當。又系爭合建案屬被告之自營事業，並非受原告及吳為國委任，原告及吳為國係以合建地主身分參與系爭合建案，兩造間無委任契約存在，是原告先位依民法第541條規定，請求被告將系爭房屋移轉登記並交付予原告，並無理由。又原告與吳為國間亦未成立合夥法律關係，則原告備位依合夥法律關係及民法第541條規定，請求被告將系爭房屋移轉登記並交付予原告及吳為國公同共有，亦無理由等語，資為抗辯。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，

應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第541條定有明文。經查：

1. 原告及吳為國為兄弟，均為被告之董事兼股東，吳為國另身兼被告之法定代理人。原告及吳為國於99年10月21日簽立協議書，又於101年11月7日簽立合作協議書（下稱系爭合作協議書），共同計畫系爭合建案，並作廢99年簽立之協議書。嗣原告及吳為國於102年8月28日簽立選屋協議書（下稱102年選屋協議書），約定分配系爭合建案所興建之房屋；另於106年10月17日簽立書面協議，約定分配系爭合建案之餘屋6戶，並將此書面協議作為107年5月10日所簽立協議書（下稱107年選屋協議書）之附件，約定以相同方式分配房屋等情，為兩造所不爭執（本院卷二第304-305頁），是此部分事實，應堪認定。

2. 依被告之董事持股名單，原告及吳為國除均為被告之董事外，渠等持股比例合計已超過被告股份半數，吳為國另身兼被告之法定代理人（本院卷一第47頁）。且吳為國於本院陳稱：被告股東僅有5位董事，董事吳祐豪、吳祐華都是我兒子，他們沒有參與公司經營等語（本院卷二第532-533頁），堪認被告屬原告及吳為國兄弟2人所成立之家族企業，且以原告及吳為國之持股比例及董事身分，渠等2人確實具備實質掌控被告經營方向及營業決策之權限。參以原告及吳為國確實於系爭合作協議書約定：「茲甲（即原告）乙（即吳為國）雙方為合作興建房屋，仍由實施者係被告申請都市更新事業計畫…」（北院卷第18頁）。是原告主張其與吳為國協議共同委任被告執行系爭合建案，確實屬我國實務上家族企業常見之經營模式，亦核與系爭協議書之約定相符，且現實上原告及吳為國於被告公司內部亦具備執行之權限。

3. 原告及吳為國另於系爭合作協議書第2條約定：「有關本案系爭合建案，為原告、吳為國、白秦麗（原告之配偶）、姜宜君（吳為國之配偶）、吳依庭（原告之女）、

被告共同持有之土地、房屋、獎勵等相關一切權利義務皆為甲乙雙方各占一半。有關原告、白秦麗、吳依庭於本都更案相關手續及權利義務責任等一切，皆由原告負責辦理。有關吳為國、姜宜君於本都更案相關手續及權利義務責任等一切，皆由吳為國負責辦理…」（北院卷第18頁）。被告就此自陳：原告、吳為國基於稅捐考量，將名下土地分別登記予各自之家屬，故系爭合作協議書第2條約定原告、吳為國之家屬部分，分別由渠等負責辦理，足證吳為國（含借名登記之姜宜君）、原告（含借名登記之白秦麗及吳依庭）方為系爭合建案「實質上」之合建地主…白秦麗、吳依庭、姜宜君僅為系爭合建案「名義上」之合建地主，實質上則分別為吳為國與原告等語（本院卷二第86-87、89頁）。原告就此亦表示：原告及吳為國係指示被告將渠等2人於系爭合建案所分得之房屋分別登記予白秦麗、吳依庭、姜宜君，就土地借名登記之事實不爭執等語（本院卷二第415頁、卷三第87頁）。是兩造既不爭執白秦麗、吳依庭、姜宜君僅係出名登記為土地所有人及系爭合建案之地主，堪認系爭合建案之法律關係實際上僅存在於原告及吳為國與被告間。

4.另依原告與吳為國所簽立之102年選屋協議書，係約定將系爭合建案之A5-7、A5-8、B1-17、B2-17、B3-17房屋分配予原告，A3-5、B1-2、B2-18、B3-18房屋分配予吳為國（北院卷第23頁）。嗣渠等另簽立107年選屋協議書，約定將系爭合建案之A5-4、A5-19及系爭房屋分配予原告，B2-4、A5-5、A3-11房屋分配予吳為國。復於107年1月10日簽立同意書（下稱107年同意書），約定將系爭合建案之A2-9房屋分配予姜宜君，而因姜宜君係出名予吳為國之借名登記人頭，故實係分配予吳為國（北院卷第35-36頁，本院卷一第228頁）。又兩造並不爭執102年選屋協議書、107年同意書所分配之房屋，現均分別登記於白秦麗、姜宜君、吳依庭之名下（本院卷二第417、533頁）。而107

年選屋協議書所分配之房屋，除本件爭執之系爭房屋及另案起訴之A5-4房屋外（本院卷二第303、424-428頁），其餘房屋於出售予第三人後，價金悉依上開約定之方式分別交付予原告及吳為國（本院卷二第303、417、433-434頁）。則觀諸上開事證，可知被告確實依照原告及吳為國所簽立102年選屋協議書、107年選屋協議書、107年同意書約定之內容，將系爭合建案之房屋分別登記予渠等所指定之家屬，或分別交付房屋售出後之價金予原告及吳為國。

5.綜上所述，原告及吳為國以渠等身為被告董事兼持股合計過半數股東之身分，本對被告公司業務經營有實質掌控權限；參以被告確實依據原告及吳為國簽立之系爭合作協議書執行系爭合建案，嗣系爭合建案之房屋興建完畢後，再依據原告及吳為國簽立之102年選屋協議書、107年選屋協議書、107年同意書，將各該選配之房屋依渠等之指示為處分及分配，則原告及吳為國確實共同委任被告執行系爭合建案乙節，應堪認定。是兩造間就系爭合建案既得認定存有委任法律關係，揆諸首開條文規定，原告先位依民法第541條規定，請求被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告，自屬有據。

（二）次按法院依職權適用法律，應在當事人所特定之訴訟標的之範圍內，始可為之，而不能逕行變更當事人所主張之訴訟標的，以尊重當事人實體上處分之自由，並貫徹無訴即無裁判之司法中立性原則，及避免造成突襲性之裁判（最高法院103年度台上字第476號判決意旨參照）。又在辯論主義及處分權主義之原則下，原告於起訴時固須表明訴訟標的及其原因事實（民事訴訟法第244條第1項第2款），但依「法官知法」、「法律屬於法院專門」之原則，關於法律之評價、判斷及適用，係法院之職責，法院就當事人之主張及提出之證據依調查證據程序確定事實後，即應依職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法律

意見之拘束（最高法院100年度台上字第943號判決意旨參照）。經查：

1. 本件原告先位聲明所主張之事實，係其與吳為國共同委任被告實施系爭合建案；備位聲明所主張之事實，則為其與吳為國成立合夥事業，以合夥委任被告實施系爭合建案。而本院依原告先位聲明之主張，及其表明之訴訟標的及原因事實，並審酌其所提出之證據，認定原告及吳為國確實有共同委任被告實施系爭合建案等情，業如上述，則原告之先位主張既有理由，本院自無庸再就其備位主張即原告與吳為國間是否有成立合夥事業、渠等是否以合夥事業委任被告實施系爭合建案等節進行審理，合先敘明。

2. 被告固抗辯稱：本件原告先、備位主張均係以原告與吳為國成立合夥事業為前提，是法院應先認定原告與吳為國間有無成立合夥事業存在，否則判決即有違法或不當云云。惟就原告之書狀及本院言詞辯論筆錄觀之，原告經變更及追加聲明後，其先位聲明並未主張與吳為國成立合夥事業。倘被告欲為此抗辯，自應先提出反證證明原告及吳為國間有合夥事業存在，以動搖本院認定原告及吳為國係共同委任被告之心證。然被告於本件訴訟程序中，自始至終均否認原告及吳為國間就系爭合建案存有合夥法律關係，揆諸上開最高法院判決要旨，本院自應尊重當事人實體上處分之自由，尚無從就原告先位聲明未主張之事實進行審認，而逕行變更原告所主張之訴訟標的，即本院不得於原告之先位聲明部分，就其與吳為國間是否存有合夥事業進行認定。是被告此部分抗辯，洵屬無據。

（三）另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現

（最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照）。本件被告否認兩造間存有委任契約，並抗辯稱：系爭合建案係被告之自營事業，並非受原告委任，原告係以合建地主身分參與系爭合建案；又被告將107年選屋協議書所示房屋出售之價金交付予原告，係公司盈餘先行給付云云。揆諸首開最高法院判決要旨，自應由被告就其抗辯之事實負舉證責任。經查：

1.被告固抗辯稱：被告與系爭合建案之地主分別簽約而成立合建分屋、合建分售、委建等不同法律關係，原告及吳為國將土地借名登記予姜宜君、白秦麗、吳依庭後，姜怡君、白秦麗、吳依庭即要求以土地所有權人自居，以合建地主身分參與系爭合建案，且姜宜君、白秦麗、吳依庭均與被告成立「委建」法律關係，姜宜君、白秦麗另與被告成立「合建分售」法律關係，姜宜君並依委建法律關係選配102年選屋協議書所示之4間房屋，另依合建分售法律關係，將出售土地所得之價金用以向被告購買107年選屋協議書、107年同意書之房屋云云（本院卷三第36-39、88頁）。惟查：

①被告前已主張原告及吳為國分別將名下土地借名登記予渠等之親屬即姜宜君、白秦麗、吳依庭，後又改稱姜宜君、白秦麗、吳依庭即因此以土地所有權人自居而以合建地主身分參與系爭合建案云云。然原告及吳為國與渠等之親屬間就土地既已成立借名登記關係，姜宜君、白秦麗、吳依庭自非屬實際上之合建地主，而係出名予原告及吳為國參與系爭合建案，是被告此部分抗辯顯屬前後矛盾。此外，被告就姜宜君、白秦麗、吳依庭如何由借名登記之出名人成為土地所有權人、取得土地所有權之法律關係為何等節，均未做出說明及提出相關證據以實其說，應認其此部分抗辯係臨訟編纂之詞，無從採信。

②又白秦麗、吳依庭、姜宜君分別為原告、吳為國於系爭合建案之出名人，法律關係實係存在於原告、吳為國與被告

間乙節，業經認定如上，則被告另抗辯姜宜君、白秦麗、吳依庭均與被告成立委建法律關係，姜宜君、白秦麗另與被告成立合建分售法律關係，實係原告及吳為國就系爭合建案分別與被告成立委建及合建分售法律關係。而依一般工程實務，建設公司與地主間所成立之合建法律關係，固有被告所稱之合建分屋、合建分售、委建等不同方式，惟建設公司與全體地主間，通常係協商後擇一法律關係簽立合建契約，被告所抗辯建設公司選擇與各該地主分別成立不同法律關係之情形，實務上已甚為少見。且縱建設公司選擇與各該地主分別成立不同法律關係，然於建設公司與同一地主間，就同一合建案成立不同法律關係之情形，實屬未曾聽聞，況此種締約方式不啻使雙方法律關係趨於複雜，更與一般工程實務不符。而被告就其上開抗辯，並未能說明其有何與同一地主成立不同法律關係之必要，且各該不同之法律關係間有何區別實益，應認其此部分所辯與工程實務之常情相違，亦難以採信。

③被告固提出被證33、37、38，抗辯此係白秦麗、姜宜君依合建分售法律關係，將出售土地所得之價金用以向被告購買102年選屋協議書、107年選屋協議書、107年同意書所示房屋之證據云云。惟就白秦麗、姜宜君依合建分售法律關係出售土地所獲得之價金數額為何，及白秦麗、姜宜君為購買102年選屋協議書、107年選屋協議書、107年同意書所示房屋而支付予被告之金流，被告均未能舉證以實其說，自難僅以被證33、37、38等契約而為被告有利之認定。

④綜上所述，被告就系爭合建案所抗辯之法律關係，既有如上所述之矛盾且與工程實務不符之處，應認原告主張被告所提出如被證32-38所示之「合建」、「合建分售」、「委建」等契約，均係被告為履行原告及吳為國於102年選屋協議書、107年選屋協議書、107年同意書之約定，於被告公司內部所製作之文書等語，較為可採。

2.被告復抗辯稱：原告及吳為國依107年選屋協議書所獲分配系爭合建案之房屋，均係基於渠等身為被告股東地位，以借貸方式所為之公司盈餘先行分派云云（本院卷二第96、436頁）。惟系爭合建案倘確為被告之自營事業，被告自無必要將餘屋出售所得之價金，全數以盈餘分派之方式交付予原告及吳為國。況被告已自承並未與原告及吳為國簽立借款契約（本院卷三第53、93頁），且被告就其股東會曾於決議盈餘分派時表明盈餘分派與交付售屋款予原告及吳為國間有何關係等節，均未能提出任何證據證明之，自無從認被告此部分抗辯為真實。

3.綜上所述，本件依原告所提出之證據，已足堪認定其與被告就系爭合建案確實有成立委任關係。而被告雖否認此部分之事實，然被告就其所提出之抗辯，既有如上所述諸多不合常理之處，自難認其已提出相當之反證而動搖本院就兩造間存有委任關係之認定。揆諸上開法條規定及最高法院判決要旨，被告上開抗辯，均屬無據。

四、從而，原告先位依民法第541條規定，請求被告應將系爭房屋移轉登記並交付予原告，為有理由，應予准許。而原告先位聲明既屬有理由，其備位聲明部分即毋庸審酌，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　楊忠霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　12　　日

書記官　賴怡婷

附表：

建物標示						
編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物用途	
1	2696	臺北市○○區○○段○○段00地號 （權利範圍10000分之80） ---------- 臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓	鋼筋混凝土造、19層樓	3層：110.6	陽台：12.7 雨遮：10.2	全部
	備註	共有部分：康寧段二小段2813建號，面積13,797.88平方公尺，權利範圍10000分之92。（含停車位編號B4-67，權利範圍10000分之21；編號B4-68，權利範圍10000分之21）				