

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第195號

01
02
03 上 訴 人 邱 汝 鑫
04 訴訟代理人 陳麗玲
05 陳昭琦律師
06 被 上 訴 人 廖 家 緯
07 訴訟代理人 吳志南律師
08 複 代 理 人 蕭 凱 元 律 師

09 上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國
10 113年6月27日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第117號第一審判
11 決提起上訴，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判
14 均廢棄。

15 被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾萬元，及自民國一百十二年九
16 月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

17 其餘上訴駁回。

18 第一審、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之一，餘由上訴
19 人負擔。

20 事實及理由

21 一、本件上訴人主張：伊與訴外人王祥展於民國108年間共同以
22 新臺幣（下同）1,050萬元向訴外人陳顯堂購買坐落彰化縣
23 ○○鎮○○段00○00○00○00○00地號土地（下合稱系爭土
24 地），由伊出資300萬元，餘款由王祥展負責，約定權利範
25 圍各1/2，惟因伊與王祥展均信用不佳，故將系爭土地借名
26 登記在王祥展友人劉秣安之子即被上訴人名下。伊出資之30
27 0萬元係向友人借貨後以現金交付予王祥展，且從伊與王祥
28 展合資經營之鑫松鴻工程有限公司（下稱鑫松鴻公司）帳務
29 資料中記載代書費、契稅、購地利息、介紹費等費用，及劉
30 秣安交付用以給付陳顯堂買賣價金之200萬元支票影本、地
31 政士聯絡電話、系爭土地地籍謄本、系爭土地過戶明細及相

01 關收據等情，再參以伊與王祥展、劉秣安間之LINE對話記錄
02 (詳不爭執事項(九)、(十))，可見伊確有出資購買系爭土地。
03 詎被上訴人事後拒絕將系爭土地應有部分1/2返還予伊，更
04 於111年3月4日以系爭土地設定擔保債權總金額3,120萬元之
05 最高限額抵押權向聯邦商業銀行借款，損及伊權益，違反兩
06 造於109年9月18日簽立之產權議定協議書(下稱109年協議
07 書)第1、3條約定，伊可依109年協議書第5條請求被上訴人
08 賠償懲罰性違約金20萬元。爰以起訴狀繕本送達被上訴人為
09 終止借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2
10 項規定及依109年協議書第5條之約定，求為命被上訴人將系
11 爭土地所有權應有部分1/2移轉登記予伊，並給付20萬元及
12 自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

13 二、被上訴人則以：伊於108年間經訴外人吳增雄介紹與陳顯堂
14 委任之代理人余隆昆接洽買賣系爭土地事宜，嗣於108年10
15 月2日與陳顯堂簽立土地買賣契約書(下稱系爭土地買賣契
16 約)，約定買賣價金為4,000萬元，扣除清理費用後，實際
17 支付金額為1,050萬元。伊陸續於108年10月3日、10月31
18 日、11月7日給付200萬元、500萬元、350萬元，合計1050萬
19 元予陳顯堂，陳顯堂即將系爭土地所有權移轉登記予伊，故
20 系爭土地係由伊單獨出資購買，且伊未曾與上訴人就系爭土
21 地有借名登記關係存在，亦未委任王祥展與上訴人成立借名
22 登記契約。兩造另就共同處理清運、整理及開發系爭土地等
23 事宜，約定分攤費用並平分利潤，因此簽立109年協議書，1
24 09年協議書第1條約定由上訴人取得系爭土地所有權應有部
25 分1/2，係屬誤載，非兩造原先協議內容。又上訴人事後表
26 示願以4,000萬元價格購買系爭土地，兩造再於111年4月8日
27 簽立土地買賣約定書(下稱111年約定書)，亦足推論系爭
28 土地為伊單獨所有等語，資為抗辯。

29 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，聲明：(一)原
30 判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地所有權應有部分1/2移
31 轉登記予上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人20萬元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項（見原審卷第427-430頁、本院卷第359頁，
04 並依判決格式修正或刪減文句）：

05 (一)鑫松鴻公司於108年9月6日設立登記，最後核准變更日期為1
06 12年12月4日，所營事業為「起重工程、室內裝潢、廢棄物
07 清除、資源回收、廢棄物處理」等；代表人為王祥展，董監
08 事資料為董事王祥展，出資額100萬元。

09 (二)上訴人與王祥展於108年間有若干合作項目，其2人曾經規劃
10 合作開發系爭土地。

11 (三)上訴人於被上訴人與陳顯堂簽訂系爭土地買賣契約後，曾經
12 向王祥展借款500萬元，之後還款及利息都是交給王祥展。

13 (四)吳增雄自余隆昆處得知陳顯堂有意出售系爭土地，遂將前開
14 訊息告知上訴人，經上訴人介紹王祥展與吳增雄認識。上訴
15 人、吳增雄、王祥展、余隆昆4人曾經前往參觀系爭土地現
16 場。

17 (五)被上訴人與陳顯堂於108年10月2日簽署系爭土地買賣契約，
18 約定被上訴人承買系爭土地，買賣價金為4,000萬元，扣除
19 清理費用後，實際應支付金額為1,050萬元。另於系爭土地
20 買賣契約書第6條載明當時買賣標的堆放石灰及汙泥，經彰
21 化縣環保局裁處，迄今尚未清除處理廢棄物，其清理費用2,
22 950萬元充作買賣價金一部等語（見原審卷第107-130頁）。

23 被上訴人陸續於108年10月3日、10月31日、11月7日給付200
24 萬元、500萬元、350萬元，合計1050萬元予陳顯堂（見原審
25 卷第131至138頁、本院卷第337-345頁）。陳顯堂於108年11
26 月6日以買賣為原因將系爭土地所有權（權利範圍全部）移
27 轉登記於被上訴人名下。

28 (六)被上訴人取得系爭土地所有權之登記名義後，於108年11月1
29 3日以系爭土地設定擔保債權總金額2,400萬元之最高限額抵
30 押權向彰化縣二林鎮農會（下稱二林農會）借款（見他字卷
31 第7頁），實際借款金額2,000萬元，後再於111年3月4日向

01 聯邦銀行設定最高限額抵押權3,120萬元借款。

02 (七)吳增雄仲介及處理系爭土地買賣事宜，自王祥展處收取佣金
03 48萬元及測驗報告費8萬元（見原審卷第207、334頁）。

04 (八)兩造於109年9月18日簽署由吳增雄所撰擬之109年協議書，
05 並經上訴人、王祥展及劉秣安代理被上訴人用印，吳增雄、
06 鄧明坤為見證人（見原審卷第37頁、第187頁）。

07 (九)王祥展於110年6月7日以通訊軟體LINE向上訴人表示：「有
08 到繳款日期了！你這個月會處理嗎？劉小姐是會在意的，你
09 自己看著辦吧！」（見原審卷第189頁）。

10 (十)劉秣安於109年12月9日以通訊軟體Line向上訴人表示：「邱
11 先生你是擔心我不繳這個貸款嗎？」、「我兒子的名字不是
12 隨便給你們用來去隨便用的」、「你可以不要繳貸款你也可以
13 不要匯給我，自然有處理的方法」（見原審卷第185
14 頁）。

15 □上訴人與王祥展於111年3月27日就系爭土地衍生之糾紛及鑫
16 松鴻公司、二人間債務進行協商及彙算，結果如被證7之對
17 帳單所示。上訴人與王祥展當場協議由上訴人以4,000萬元
18 價格承買系爭土地全部，並由上訴人及王祥展於對帳單上簽
19 名，陳麗玲、謝育全、張傳華、吳增雄等人簽名見證（見原
20 審卷第285頁）。

21 □兩造及王祥展於111年4月8日簽署111年約定書，更正被證7
22 對帳單上約定土地買賣契約之條件，約定系爭土地全部由上
23 訴人承買，並經上訴人用印，及王祥展代理被上訴人簽名，
24 由張傳華、陳麗玲、謝育全、吳增雄等人見證（見原審卷第
25 139頁）。

26 □上訴人就111年約定書原給付50萬元訂金，惟未給付剩餘之
27 買賣價金。該50萬元訂金業經被上訴人退回予上訴人，兩造
28 均同意111年約定書業已解除。

29 □被上訴人於111年5、6月間委由正順環保有限公司就進行整
30 地及清運，支出費用2,075,420元、300,000元（見原審卷第
31 141頁）。然系爭土地上廢棄物尚未清運完畢。

01 □系爭土地目前由被上訴人管理及使用收益。

02 □上訴人於112年間以系爭土地係其與王祥展共同出資購買，
03 僅借名登記於被上訴人名下，被上訴人擅自以系爭土地設定
04 最高限額抵押權向聯邦商業銀行借款致生損害於其乙事，提
05 出背信罪之刑事告訴，經臺灣彰化地方檢察署檢察官112年
06 度偵字第4389號為不起訴處分（見原審卷第143-146頁）。
07 上訴人不服聲請再議，經臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察
08 官112年度上聲議字第1667號處分書駁回再議（見原審卷第1
09 47-149頁）。

10 五、得心證之理由：

11 (一)上訴人請求被上訴人將系爭土地所有權應有部分1/2移轉登
12 記予上訴人，並無理由：

- 13 1.按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認
14 下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之
15 程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉
16 證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號民事裁判
17 意旨參照）。查上訴人原於起訴時主張：因伊與王祥展均
18 有信用瑕疵，故雙方覓得王祥展友人之子即被上訴人，以
19 借名登記之方式於108年10月6日將系爭土地所有權人登記
20 為被上訴人等語（見原審卷第11頁），復於本院主張：於
21 108年8、9月間，地點在苗栗，是伊與被上訴人代理人王
22 祥展見面，口頭約定成立借名登記契約等語（見本院卷第
23 317頁），則上訴人先稱其與王祥展共同覓得被上訴人為
24 借名登記契約之出名人，又改稱係王祥展代理被上訴人成
25 立借名登記契約，前後說詞顯非一致，且不論何種說法，
26 均為被上訴人所否認，並辯稱：系爭土地為伊獨資購買等
27 語，則揆諸前揭判決意旨，自應由上訴人就其有出資300
28 萬元購買系爭土地，及王祥展以被上訴人代理人身分同意
29 擔任系爭土地借名登記契約之出名人等節，負舉證之責。
30 2.本件上訴人首應證明者，乃其為系爭土地之實質所有人，
31 亦即其有出資向原地主陳顯堂購買系爭土地乙節。然上訴

01 人於原審先主張：伊出資300餘萬元，餘款由王祥展負
02 責，因伊信用不良，無法使用銀行帳戶支付此筆款項，故
03 由伊與王祥展協議，由伊與王祥展合資成立之鑫松鴻公司
04 之獲利給付，再由被上訴人出面給付予陳顯堂等語（見原
05 審卷第11、159頁），又改稱：伊是鑫松鴻公司股東，會
06 有做細砂買賣的來源，伊自己做細砂買賣賺到的，這300
07 萬跟鑫松鴻公司本身沒有關係等語（見原審卷第420
08 頁），再於本院改稱：系爭土地出資300萬元之來源確係
09 向友人借貸後交付王祥展等語（見本院卷第57頁），上訴
10 人對於其資金來源之版本多達3種，如確有出資，何致於
11 此？且證人王祥展於原審證稱：系爭土地係被上訴人全額
12 購買等語（見原審卷第342頁），並未證述其有與上訴人
13 共同出資情事，上訴人復又未能提出係向何人借款之相關
14 說明及證據（見本院卷第57頁），實難單憑上訴人空言其
15 有出資300萬元，即得認定上訴人為系爭土地所有權應有
16 部分1/2之實質所有人。況以系爭土地實際買賣價金1,050
17 萬元而言，上訴人主張其出資300萬元即可購得系爭土地
18 應有部分1/2云云，亦非合理。是以，上訴人主張其有出
19 資300萬元向原地主陳顯堂購買系爭土地應有部分1/2云
20 云，未據其具體舉證，顯無可採。

- 21 3. 上訴人雖提出109年協議書，以該協議書第1條記載「坐落
22 彰化縣○○鎮○○段00○○○○○○地號等5筆土
23 地，面積共4,026.37平方公尺，所有權登記於甲方（即被
24 上訴人，下同）名義，雙方議定，甲方同意乙方（即上訴
25 人）取得所有權持分二分之一」（見原審卷第37頁），做
26 為兩造間就系爭土地有借名登記關係之依據。被上訴人就
27 此則辯稱：伊在取得系爭土地後，因系爭土地尚需要進行
28 整地工程，伊經王祥展、訴外人吳增雄介紹認識上訴人，
29 兩造遂同意就系爭土地共同整地及開發，並約定系爭土地
30 所需之整地費用包括整地費、清運費、人事管理費、雇工
31 費用由兩造共同支出，未來系爭土地若有取得利潤，則由

01 兩造共同平分，兩造遂簽立109年協議書，然第1條卻錯誤
02 記載將系爭土地由上訴人取得所有權應有部分1/2，與兩
03 造間約定真意完全不符等語（見原審卷第100-101頁）。

04 經查：

05 (1)109年協議書第1條雖記載系爭土地所有權登記於被上訴
06 人名義，倘係如此，則被上訴人應僅為出名登記之人，
07 怎會有權利同意上訴人取得系爭土地所有權應有部分1/
08 2，是該條款記載前後矛盾，即應探詢兩造簽約當時之
09 真意。

10 (2)據證人吳增雄即109年協議書之見證人於原審證稱：當
11 初上訴人打電話給伊，他說他要寫一份產權議定協議
12 書，後來伊跟他說協議要雙方同意伊才幫忙寫，伊跟他
13 說不知道王祥展的意見怎麼幫他寫，後來上訴人說他已
14 經跟王祥展講過了，就是要這樣寫，後來就按照上訴人
15 的意思寫，簽署109年協議書之前，伊沒有跟被上訴
16 人、王祥展或劉秣安確認過他們的意思等語（見原審卷
17 第330、332頁），足見109年協議書係上訴人以其個人
18 之意委由證人吳增雄撰寫，非兩造共同為之，則109年
19 協議書第1條是否為兩造之真意，即值推敲。

20 (3)證人王祥展於原審證稱：109年協議書簽立時有伊、劉
21 秣安、吳增雄、上訴人的同學鄧明坤、上訴人，約在苗
22 栗地方法院對面的全家便利商店，109年協議書是上訴
23 人及吳增雄拿出來的，在談的時候，這張就已經準備好
24 的，談的內容是伊與上訴人一起去開發系爭土地，如果
25 有利潤，願意跟上訴人共享，該日是上訴人約伊與吳增
26 雄到便利商店談，他怕以後這個利潤不分給他，所以要
27 寫下來，之前就有答應過如果處理好後，利潤要分上訴
28 人一半，伊簽約時有大致看一下，沒看清第1條有點失
29 誤等語（見原審卷339-340、341-342頁）；證人劉秣安
30 於原審證稱：是在苗栗全家便利商店簽立109年協議
31 書，當時有上訴人、王祥展、吳增雄、伊及一個叫阿明

01 的，伊用被上訴人的印章蓋在109年協議書上，當天因
02 為王祥展及上訴人要幫伊開發這塊土地，當時說共同開
03 發後有利潤，伊願意跟王祥展及上訴人分享利潤，伊把
04 王祥展的利潤算在伊這邊，伊當時沒有看109年協議書
05 第1條，伊知道這是很大的錯誤，但當時說是共同開
06 發，所伊願意利潤共享，伊真的沒有看到第1條，所以
07 才會簽111年約定書等語（見原審卷第347-348頁）。觀
08 諸證人王祥展、劉秣安均證稱當日係約定將系爭土地開
09 發利潤1/2給上訴人，且參以109年協議書第2條約定系
10 爭土地之各項稅捐、改良費等一切費用由兩造各負擔1/
11 2；第3條約定系爭土地之管理、改良、設定擔保等行為
12 由兩造議定，處分行為須經他方同意，不得擅自出售，
13 則倘被上訴人僅係系爭土地出名登記之人，卻要負擔開
14 發系爭土地之各項費用1/2，且上訴人要管理、處分系
15 爭土地仍要得被上訴人同意，顯與出名人無實際管理、
16 處分權限之法理不符，足徵證人王祥展、劉秣安前開證
17 述為真，兩造簽立109年協議書之真意僅係確認系爭土
18 地由兩造共同開發，上訴人可分得利潤1/2等情，非如
19 上訴人所述系爭土地借名登記於被上訴人名下，其有系
20 爭土地所有權應有部分1/2權利云云。被上訴人辯稱：1
21 09年協議書第1條記載有誤，非兩造真意等語，應堪採
22 信，是109年協議書第1條之記載，尚難為上訴人有利之
23 認定。

24 4.上訴人主張：劉秣安影印一張由被上訴人擔任負責人之群
25 創保全有限公司所簽發金額200萬元支票影本（見原審卷
26 第165頁）給伊存底，作為被上訴人已支付系爭土地頭期
27 款之證明，劉秣安又交付辦理系爭土地過戶之地政士聯絡
28 電話及系爭土地地籍謄本、地政士辦理系爭土地過戶明細
29 表及相關收據（見原審卷第167-183頁），可見伊確有出
30 資，劉秣安才會交付上開文件云云。然查，劉秣安於原審
31 證稱：上開支票是伊開立的，是當初跟陳顯堂買系爭土地

01 時斡旋的，伊忘記有無給上訴人，時間太久；地政士的資
02 料是伊給上訴人的，應該是上訴人要以4,000萬元買系爭
03 土地的時候，伊把地政士的電話給上訴人；地籍謄本、土
04 地過戶明細表及相關收據影本，伊有給王祥展，不確定是
05 否為伊給上訴人的，伊只是付錢給這個代書而已，不覺得
06 收據很重要等語（見原審卷第351-352頁），是除地政士
07 電話外，劉秣安均不記得是否有將上開資料交付予上訴
08 人，即無證據可認除地政士電話以外資料係劉秣安交付予
09 上訴人；況兩造間曾協議合作開發系爭土地，業如前述，
10 又曾於111年4月8日簽立111年約定書（見原審卷第139
11 頁），約定由上訴人以4,000萬元向被上訴人購買系爭土
12 地，則上訴人亦有可能因此而取得上開資料，自無從單以
13 上訴人有上開資料影本即可推認上訴人有出資購買系爭土
14 地。

15 5. 上訴人另主張：劉秣安於LINE中向伊陳述「邱先生是你是
16 擔心我不繳這個貸款嗎？」、「我兒子的名字不是隨便給
17 你們用來去隨便用的」、「你可以不要繳貸款，你也可以
18 不要匯給我，自然有處理的方法」，及王祥展於LINE中對
19 伊稱「有到繳款日期了！你這個月會處理嗎？劉小姐是會
20 在意的，你自己看著辦吧！」，故伊有繳納購買系爭土地
21 的貸款，可證被上訴人僅為系爭土地之出名人等語。查劉
22 秣安、王祥展固有於LINE通訊軟體中與上訴人為上開對話
23 （見原審卷第185、189頁），惟劉秣安於原審證稱：這是
24 因伊要繳系爭土地的利息錢，就跟上訴人拿上訴人向王祥
25 展借貸利息錢來給付系爭土地的利息錢，那時伊的意思是
26 伊要拿去繳被上訴人貸款的利息錢，因為系爭土地是由被
27 上訴人擔任借款人，上訴人使被上訴人資金週轉不成，會
28 導致被上訴人信用瑕疵。伊用系爭土地貸款，將500萬元
29 借給王祥展，王祥展再借給上訴人，利息一分半，伊貸款
30 是要給他們開發的，但上訴人卻拿去私人還款用了等語
31 （見原審卷第350、353頁），復參以上訴人曾經向王祥展

01 借款500萬元，及被上訴人以系爭土地為擔保向二林農會
02 借貸等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)、(六)），且
03 上訴人未能舉證證明其有出資300萬元購買系爭土地，而
04 有負擔二林農會貸款之必要，是證人劉秣安所稱上開對話
05 係因其以上訴人向王祥展借貸利息繳付以系爭土地為擔保
06 向銀行借款之利息而衍生，堪以採信。至證人王祥展雖證
07 稱：LINE對話就是當初該給付的沒有履約，上訴人也借
08 錢，利息一分半也不給，有二筆，系爭土地去跟銀行借款
09 的利息及私下向伊借款500萬元的利息，上訴人都沒有
10 給，依109年協議書，上訴人要負擔所有費用一半，到目
11 前為止都是被上訴人負擔等語（見原審卷第345、346
12 頁），足見證人王祥展主觀上認為劉秣安向二林農會借款
13 利息係109年協議書中上訴人應分擔一半之費用，才會為
14 上開之證述，此部分雖與證人劉秣安前開證述略有不同，
15 惟此乃證人王祥展、劉秣安就上訴人應否負擔二林農會貸
16 款利息之認知不同而已，尚難以此而認證人王祥展、劉秣
17 安之證詞全屬不實，亦無從因此認定上訴人有出資300萬
18 元購買系爭土地，併予敘明。

19 6. 上訴人復以鑫松鴻公司108、109年財務相關資料，其內記
20 載「0000000 000000代書費契稅」、「0000000 000000購
21 地利息700*1.5*4(月)」、「0000000 000000購地利息吳律
22 師」、「代書費 田中過戶73000」、「介紹費 吳律師48
23 萬 測量報告8萬」、「田中」…等（見原審卷第229-269
24 頁），主張：上開費用為鑫松鴻公司支付，且「0000000
25 000000購地利息吳律師」是因為吳增雄借貸伊及王祥展50
26 萬元，顯然該50萬元買賣價金並非被上訴人支付，而係由
27 鑫松鴻公司支付，則系爭土地買賣價金1,050萬元，減去
28 「0000000 000000購地利息700*1.5*4(月)」王祥展對外
29 借貸700萬元，再減去前述50萬元，餘款300萬元即為伊所
30 支付云云（見本院卷第59-60頁）。然查，據被上訴人提
31 出匯款單3張、被上訴人第一銀行帳戶存摺存影本（見原

01 審卷第133-137頁、本院卷第337-345頁），足見被上訴人
02 於108年10月3日匯款200萬元，同年10月31日各匯款2,41
03 9,787元、2,563,520、16,693元，同年11月7日各匯款200
04 萬元、150萬元予陳顯堂，則被上訴人已提出出資購買系
05 爭土地之相關證明，且證人王祥展證稱：系爭土地是被上
06 訴人買的，伊有用鑫松鴻公司名義與上訴人合作開發系爭
07 土地，所以鑫松鴻公司公帳因此與系爭土地有關等語（見
08 原審卷第343頁），是縱上開鑫松鴻公司108、109年財務
09 資料屬實，亦僅能認定鑫松鴻公司有支付上開費用，惟該
10 等費用係因合作開發，還是為購買系爭土地而支付，上訴
11 人並未能進一步舉證，且鑫松鴻公司支付費用亦與上訴人
12 個人無關，尚難以此而認上訴人就系爭土地有出資；又系
13 爭土地買賣價金1,050萬元減去前述700萬元及50萬元後所
14 餘之300萬元，為何可認為係上訴人所出資，亦乏上訴人
15 具體舉證說明，自難以上開鑫松鴻公司108、109年財務資
16 料，而推認兩造間有借名登記關係。至上訴人提出「田中
17 貸款資金流向」之表格（見原審卷第271頁），主張係前
18 述向二林農會貸款2000萬元之資金流向，惟此為被上訴人
19 所否認（見本院卷第81頁），而該表並無任何署名，且無
20 相關資料佐證，難信為真，是上訴人依據「田中貸款資金
21 流向」所提出之主張（見本院卷第60-61頁），自無所
22 憑，要難為上訴人有利之認定。

23 7.上訴人復稱：依111年約定書第3點記載內容，若非伊就系
24 爭土地有1/2權利，為何要扣除二林農會貸款2,000萬元及
25 清運費用200萬元，且若系爭土地全為被上訴人所有，那
26 何須在111年約定書約定由王祥展清運云云。查被上訴人
27 於111年4月8日由王祥展代理，與上訴人簽立111年約定
28 書，為兩造所不爭執（見不爭執事項□），其中第3點記
29 載：「土地市價同辦以新臺幣肆仟萬元計算，扣除貸款及
30 清運費，利潤壹仟捌佰萬元，雙方各獲得1/2，即各取得
31 玖佰萬元，扣除邱泫鑫前向鑫松鴻公司等借貸之所有債

01 務，經對帳結算至簽約日止，雙方同意以柒佰參拾陸萬伍
02 仟元計算，清償債務後，尚餘有壹佰陸拾參萬伍仟元。即
03 邱泫鑫給付王祥展方38,365,000元（00000000-00000000=0
04 0000000）」（見原審卷第139頁），而據證人吳增雄於原
05 審證稱：上訴人與王祥展約定系爭土地賣掉後，有利潤後
06 一人一半，因為雙方這部分有糾葛，伊就建議找公正人士
07 來解決問題，才簽被證7之對帳單，對帳單上買賣契約相
08 關文字是伊寫的，上訴人50萬元訂金這次就付了，雙方之
09 後才簽111年約定書等語（見原審卷第335-336頁），證人
10 王祥展於原審證稱：被證7對帳單與111年約定書是一樣
11 的，就是4,000萬元扣除2,000萬元被上訴人的成本，還有
12 扣除200萬元的清運費用，多出1,800萬元的利潤，伊要分
13 上訴人900萬元，但上訴人欠伊780多萬元，扣除後上訴人
14 買系爭土地要4,000萬元，伊要退他100多萬元，系爭土地
15 所有權就是上訴人買的等語（見原審卷第346頁），復參
16 以前述認定109年協議書約定兩造共同開發系爭土地，各
17 分得1/2利潤等情，足見111年約定書第3點係在確認扣除
18 上訴人依109年協議書應得利潤及積欠王祥展債務後，應
19 支付多少價金予被上訴人購買系爭土地，故扣除二林農會
20 貸款2,000萬元及清運費用200萬元係為了計算所餘利潤，
21 尚不得以此而認上訴人為系爭土地應有部分1/2之實質所
22 有人；且倘上訴人為系爭土地所有權應有部分1/2之實質
23 所有人，其只要以2,000萬元為計算基準去購買系爭土地
24 另外應有部分1/2即可，何須以4,000萬元為計算基準購買
25 系爭土地全部，由此反徵上訴人並非系爭土地所有權應有
26 部分1/2之實質所有人。至被上訴人與王祥展或鑫松鴻公
27 司就系爭土地內部資金關係為何，係被上訴人與王祥展或
28 鑫松鴻公司間之債權債務關係，故王祥展依109年協議書
29 第4條約定將上訴人與鑫松鴻公司債務計入利潤計算，及
30 被上訴人同意系爭土地廢棄物由王祥展清運，均係被上訴
31 人與王祥展、鑫松鴻公司內部權利義務分配之問題，實無

01 從以此而認定上訴人有出資300萬元購買系爭土地，並與
02 被上訴人成立借名登記關係。

03 8.上訴人另提出委託書（見原審卷第187頁），主張：以該
04 委託書記載「茲就土地持分事宜，有確委託受託人王祥展
05 代為處理」，系爭土地非被上訴人單獨所有，否則何須請
06 王祥展處理土地持分事宜，且系爭土地過戶時，被上訴人
07 僅為22歲且尚未當兵，怎有資力購買系爭土地云云。惟據
08 證人劉秣安於原審證稱：因伊等有薪資所得，當時是伊等
09 自己集資，伊媽媽賣了房子，有些款項集資是家裡的人集
10 資給被上訴人去買的，被上訴人存摺都有資金流向，上開
11 委託書是被上訴人簽給王祥展處理土地開發，就是為了處
12 理109年協議書的事情等語（見原審卷第347、352頁），
13 且參以被上訴人前開提出之匯款紀錄，自不得徒以被上訴
14 人年紀尚輕乙節，而謂被上訴人無資力購買系爭土地。又
15 上開委託書縱記載「土地持分事宜」，惟此乃被上訴人與
16 王祥展間內部授權之範圍，亦無從以此推論上訴人有出資
17 300萬元購買系爭土地，並與被上訴人成立借名登記關
18 係。

19 9.上訴人又主張：購買系爭土地是伊與王祥展之決策，被上
20 訴人自始自終並未參與，僅為購買系爭土地之出名人云
21 云。查據證人吳增雄於原審證稱：伊有朋友姓余說系爭土
22 地要賣，在一個聊天的場合，伊跟上訴人提到要不要買系
23 爭土地，後來上訴人說他有朋友要買，就這樣談起來，後
24 來上訴人就介紹王祥展來買，後來談成了。伊有帶王祥展
25 及上訴人一起去看系爭土地，還有余隆昆，總共4人去
26 看，後來有談成，是王祥展代理被上訴人來買的，買主是
27 被上訴人等語（見原審卷第332頁），足見上訴人係介紹
28 王祥展來購買系爭土地，並未向證人吳增雄表示要購買系
29 爭土地，縱被上訴人並未出面洽談、簽約，依證人吳增雄
30 之證詞，亦係因王祥展代理被上訴人簽約，參以上訴人未
31 能提出其出資之證明，自不得徒以被上訴人未出面洽談、

01 簽約，率而推認被上訴人為上訴人之出名登記人。再者，
02 上訴人於本院主張係王祥展代理被上訴人與之成立借名登
03 記契約乙節，據前述證人證詞，至多僅能認定王祥展代理
04 被上訴人簽立系爭土地買賣契約，無從憑此而認兩造間係
05 經由王祥展代理而成立借名登記契約。至上訴人請求傳訊
06 證人鍾年華，待證事實為鍾年華親耳聽聞王祥展稱兩造有
07 借名登記關係（見本院卷第102頁），則鍾年華既未親自
08 見聞被上訴人為與上訴人成立借名登記關係而授與代理權
09 予王祥展等情，而王祥展是否有對外宣稱兩造間有借名登
10 記關係，並非借名登記關係成立之要件，自無調查之必
11 要。

12 10.按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須
13 具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，
14 苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以
15 直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，
16 須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘
17 負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件
18 事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或
19 陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方
20 已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年
21 度台上字第1613號判決意旨參照）。從而，上訴人未能舉
22 證證明其有出資300萬元購買系爭土地，且其所提之間接
23 事實尚不足推認兩造間有成立借名登記關係，是上訴人請
24 求被上訴人將系爭土地所有權應有部分各1/2移轉登記予
25 上訴人，並無理由。

26 (二)上訴人得依109年協議書第5條請求被上訴人給付懲罰性違約
27 金10萬元：

28 1.兩造簽立109年協議書之真意為共同開發系爭土地，如出
29 售土地有獲利，兩造各分得利潤1/2等情，業如前述，且
30 依109年協議書第2條約定系爭土地之各項稅捐、改良費等
31 一切費用由兩造各負擔1/2；第3條約定系爭土地之管理、

01 改良、設定擔保等行為由兩造議定，處分行為須經他方同
02 意，不得擅自出售；第4條約定出售系爭土地分配利益
03 前，上訴人應先清償前向被上訴人及鑫松鴻公司借貸之債
04 務等節，堪認109年協議書應屬共同開發平分利潤之無名
05 契約，且分配利潤前應先結算，故契約性質與合夥相似，
06 非不得類推適用民法合夥之相關規定，兩造間109年協議
07 書之法律關係一經清算完畢即告消滅。至被上訴人辯稱：
08 109年協議書第1條記載與當事人真意不符，兩造就109年
09 協議書必要之點自始未達成任何共識，依民法第153條，
10 契約應自始不成立云云，惟據證人吳增雄、王祥展、劉秣
11 安之證詞（詳參前述(-)2.），兩造已有合意共同開發系爭
12 土地，如出售土地有獲利，兩造各分得利潤1/2等情，故1
13 09年協議書第1條雖有誤載，仍不影響其他約定之效力，
14 被上訴人所部分所辯，並無可採。

15 2. 證人吳增雄於原審證稱：上訴人與王祥展約定系爭土地賣
16 掉後，有利潤後一人一半，因為雙方這部分有糾葛，伊就
17 建議找公正人士來解決問題，才簽被證7之對帳單，對帳
18 單上買賣契約相關文字是伊寫的，上訴人50萬元訂金這次
19 就付了，雙方之後才簽111年約定書等語（見原審卷第335
20 -336頁），參以被證7對帳單之記載，左上方記載系爭土
21 地售價4,000萬元，扣除成本即二林農會貸款2,000萬元及
22 清運費用200萬元，利潤為1,800萬元，兩造各分別900萬
23 元，右上方記載上訴人與鑫松鴻公司間債務為7,865,000
24 元（見原審卷第285頁），足見兩造已於111年3月7日就10
25 9年協議書進行結算，而記載於被證7對帳單上。兩造復據
26 對帳單之記載，於111年4月8日簽立111年約定書，其中第
27 3點記載「土地市價同辦以新臺幣肆仟萬元計算，扣除貸
28 款及清運費，利潤壹仟捌佰萬元，雙方各獲得1/2，即各
29 取得玖佰萬元，扣除邱泫鑫前向鑫松鴻公司等借貸之所有
30 債務，經對帳結算至簽約日止，雙方同意以柒佰參拾陸萬
31 伍仟元計算，清償債務後，尚餘有壹佰陸拾參萬伍仟元。

01 即邱泫鑫給付王祥展方38,365,000元（00000000-0000000
02 =00000000）」（見原審卷第139頁），亦即上訴人獲得利
03 潤扣除對鑫松鴻公司所負債務後為1,635,000元，是兩造
04 就109年協議書之法律關係已清算完畢。

05 3.按違約罰性質之違約金，於有違約情事時其請求權即已發
06 生，不因其後契約之解除而謂並無違約情事，自無因契約
07 解除而隨同消滅之理（最高法院61年台上字第2922號民事
08 判決先例參照）。據此，109年協議書之法律關係雖因清
09 算而消滅，惟被上訴人於清算完畢前若有違約之事實，上
10 訴人非不得依109年協議書第5條向被上訴人請求懲罰性違
11 約金。經查，109年協議書第3條約定系爭土地設定擔保應
12 經兩造議定，且第5條約定：「甲乙雙方確保上項承諾，
13 任何一方違反本契約所列各條情形之一，應付他方懲罰性
14 違約金壹拾萬元」（見原審卷第37頁），而被上訴人自承
15 於111年3月4日向聯邦銀行設定最高限額抵押權3,120萬元
16 前，並未告知上訴人（見本院卷第376頁），顯於清算前
17 即違反109年協議書第3條之約定，縱109年協議書已於111
18 年3月7日清算完畢，被上訴人仍得依109年協議書第5條向
19 被上訴人請求給付懲罰性違約金10萬元。至上訴人主張：
20 被上訴人違反109年協議書第1條、第3條之約定，違反兩
21 條應各給付懲罰性違約金10萬元，共20萬元云云，然109
22 年協議書第5條約定「任何一方違反本契約所列各條情形
23 之一，應付他方懲罰性違約金壹拾萬元」，係指違反109
24 年協議書任何1條即可請求懲罰性違約金10萬元，其最高
25 上限即為10萬元，並非違反1條即須給付懲罰性違約金10
26 萬元，上訴人此部分主張實無可採，是其請求逾10萬元部
27 分為無理由。

28 4.被上訴人另辯稱：就系爭土地之歸屬，111年約定書已變
29 更為上訴人購買系爭土地全部，應認契約給付已發生重要
30 部分之變更，與債之更改要件相符，故簽立111年約定書
31 時已消滅109年協議書所約定之債之關係，上訴人不得向

01 伊主張懲罰性違約金及損害賠償云云。然109年協議書係
02 兩造約定共同開發平分利潤之無名契約，而111年約定書
03 係結清109年協議書之成本、利潤與債務後，上訴人要以3
04 8,365,000元購買系爭土地之買賣契約，兩者立約目的明
05 顯不同，顯無以後約取代前約之意，故無債之更改之問
06 題，況被上訴人違約事由係發生在109年協議書契約關係
07 消滅之前，自不影響上訴人之懲罰性違約金請求權，被上
08 訴人前開所辯實無可採。

09 六、綜上所述，上訴人依109年協議書第5條之約定，請求被上訴
10 人給付上訴人10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月
11 8日（送達證書見原審卷第97頁）起，至清償日止，按週年
12 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；上訴人逾此範圍
13 之請求，於法無據，應予駁回。上開應准許之部分，原審為
14 上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決此部分不
15 當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第二項
16 所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴
17 之判決，並駁回其假執行之聲請，並無違誤，原判決此部分
18 應予以維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
19 判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，
20 未逾150萬元，被上訴人不得上訴三審，無庸宣告假執行，
21 原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論
22 則無二致，原判決此部分應予維持。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
27 第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
29 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
30 法官 李慧瑜
31 法官 蔡建興

01 正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）。
05 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
06 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
07 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

09 書記官 李欣憲

10 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日