

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6306號

原告 泰瑞開發建設股份有限公司

法定代理人 溫欽煌

訴訟代理人 陳生全律師

被告 廖麗珠

高國隆

共同

訴訟代理人 方志偉律師

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3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴原以預備合併之聲明，先位請求被告廖麗珠將如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）移轉登記予被告高國隆，並由原告代位受領，備位請求廖麗珠將系爭不動產移轉登記予原告（見北司調卷第7頁）；嗣於民國110年8月31日以民事減縮訴之聲明聲請狀將前開聲明減縮為原請求之2分之1（即請求如附表二所示之不動產移轉登記，見本院卷二第125頁）。核原告上開所為，屬減縮應受判決事項之聲明，依首開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）關於伊與被告間歷來之契約關係：

- 01 1. 伊與高國隆前於88年12月30日簽訂隱名合夥契約書（下稱
02 系爭合夥契約），約定由高國隆以隱名合夥之方式，投資
03 伊開發興建之逸仙采舍合建案（下稱系爭合建案）新臺幣
04 （下同）5,000萬元。
- 05 2. 訴外人即時任伊負責人之鄧光明復於90年1月18日與高國
06 隆簽訂借款契約書（下稱系爭購屋借款契約），約定由鄧
07 光明向高國隆借款850萬元（下稱系爭購屋借款），用以
08 購買臺北市○○區○○○路000巷00號1樓房屋及其基地
09 （下稱40號1樓房地）供作系爭合建案使用，並暫時登記
10 於高國隆之妻即廖麗珠名下。
- 11 3. 伊與高國隆復於90年11月間簽訂退夥同意書（下稱系爭退
12 夥契約），合意高國隆退出合夥，並返還高國隆投資金額
13 5,000萬元，且於第3條約定於伊取得系爭合建案融資後，
14 由伊無息返還向高國隆所借得之2,000萬元借款，而高國
15 隆則應擔保廖麗珠應將40號1樓房地所有權移轉登記予
16 伊，且於借名登記期間配合用印及提供相關文件。伊同時
17 即承受鄧光明於系爭購屋借款契約之地位（即與高國隆間
18 之消費借貸及借名登記關係）。廖麗珠並於91年2月7日以
19 40號1樓房地與伊簽訂合建契約書（下稱系爭合建契
20 約）。
- 21 4. 嗣為修改系爭退夥契約約定，伊委由訴外人周武雄代理，
22 於91年12月12日與高國隆簽訂同意書（下稱系爭同意
23 書），約定40號1樓房地歸由高國隆所有，伊積欠高國隆
24 之40號1樓房地購屋借款則全數抵銷。
- 25 5. 鄧光明後於92年1月2日將金山東方龍園股份有限公司（下
26 稱金龍公司）5%股權（下稱系爭金龍股權）移轉予廖麗
27 珠。系爭不動產最終於102年3月21日由國泰世華商業銀行
28 （下稱國泰商銀）移轉登記為廖麗珠所有。
- 29 （二）伊與高國隆間於91年12月12日所簽訂之系爭同意書第9條
30 固有約定40號1樓房地改歸高國隆所有，然該約定性質上
31 應屬對40號1樓房地之處分行為，依民法第531、534條及

舊民法第760條規定，周武雄未取得原告書面及特別授權即代理伊簽訂系爭同意書之行為，應屬無效，是40號1樓房地仍屬伊所有。而伊嗣後業將系爭金龍股權轉讓予廖麗珠，並於92年7月11日支付廖麗珠1,000萬元後，系爭購屋借款已清償完畢，是40號1樓房地及其改建後之轉換權利依系爭購屋借款契約及系爭退夥契約第3條規定即應歸伊所有。爰以本件起訴狀之送達為終止借名登記契約之意思表示，先位依系爭退夥契約第3條、民法第179條、第541條等規定，請求高國隆應向廖麗珠取回如附表二所示之不動產，再移轉登記予伊所有。如認伊得向廖麗珠直接請求，則備位請求廖麗珠直接移轉登記予伊等語。

(三) 並聲明：

1. 先位聲明：廖麗珠應將如附表二所示之不動產移轉予高國隆並由原告受領。

2. 備位聲明：廖麗珠應將如附表二所示之不動產移轉登記予原告所有。

二、被告則以：高國隆與原告於88年12月30日簽訂系爭合夥契約，復於90年11月間簽訂系爭退夥契約。因原告嗣無力履行系爭退夥契約所約定之給付，高國隆遂於91年12月12日再與原告簽立系爭同意書，約定40號1樓房地權利改歸高國隆所有。嗣40號1樓房地改建後，由廖麗珠依系爭合建契約及分屋協議書獲配系爭不動產。系爭同意書中關於40號1樓房地即第9條約定僅係債權行為，依法無須以書面或文字為之，原告復未說明上開約定符合民法第534條何款事由而必須有特別授權，況原告在先前對被告所提之諸多訴訟中均未曾爭執系爭同意書之真正，更在本院99年度重訴字第204號案件之歷次審理中，確認將原告與高國隆間簽立系爭同意書列為不爭執事項，依民法第170條第1項規定之反面解釋，即屬承認。原告於92年1月2日移轉系爭金龍股權予廖麗珠，係原告為供高國隆於91年12月13日結算共計998萬9,854元借款債權之擔保，原告於92年7月11日支付廖麗珠1,000萬元，性質亦

01 係系爭合建案之土地融資借款，均與系爭購屋借款契約無
02 關，此均業經另案臺灣高等法院103年度重上字第299號確定
03 判決認定在案。本件原告主張終止借名登記契約、系爭購屋
04 借款業經清償，均無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第329-331、399-400頁；本院
06 卷二第7-8頁）

07 （一）原告與高國隆於88年12月30日簽訂系爭合夥契約，約定高
08 國隆出資參與系爭合建案。

09 （二）鄧光明為購買40號1樓房地用於系爭合建案，與高國隆於9
10 0年1月8日簽訂系爭購屋借款契約，向高國隆借款850萬
11 元，並約定將40號1樓房地暫時登記於廖麗珠名下。

12 （三）原告與高國隆於90年10月間簽訂系爭退夥契約，第3條約
13 定：「乙方（按即原告）向甲方（按即高國隆）借款，並
14 以廖麗珠之名義所購買之房屋乙戶（座落：台北市○○○
15 路○○○巷○○號及其基地），雙方同意於乙方取得逸仙
16 采舍和建案融資後，由乙方無息返還二千萬元向甲方借款
17 後，甲方擔保廖麗珠應將本房地所有權移轉登記與乙方，
18 本房屋合建權之權利亦應完全歸乙方所有。甲方並應擔保
19 登記在廖麗珠名下期間，應配合用印及提供文件，以便與
20 地主合建之進行」。

21 （四）廖麗珠與原告於91年2月7日簽訂系爭合建契約，以40號1
22 樓房地參與合建。

23 （五）高國隆與原告代理人周武雄於91年12月12日簽立系爭同意
24 書，第9條約定：「乙方（按即原告）向甲方（按即高國
25 隆）借款，並以廖麗珠之名義所購買之房屋乙戶（座落：
26 台北市○○○路○○○巷○○號及其基地），雙方同意本
27 房屋即歸於甲方所有，乙方積欠甲方之本筆購屋借款全數
28 抵銷，甲方不得再向乙方請求」。

29 （六）鄧光明於92年1月2日移轉系爭金龍股權予廖麗珠。

30 （七）系爭不動產所有權於102年3月21日登記為廖麗珠所有。

31 （八）鄧光明曾因40號1樓房地借名登記之法律關係，向廖麗珠

01 提起確認債權不存在之訴，經本院102年度重訴字第125
02 號、臺灣高等法院103年度重上字第299號、最高法院107
03 年度台上字第80號判決確定系爭不動產毋須返還鄧光明。

04 (九) 廖麗珠曾因原告未辦理系爭不動產之點交，向原告提起交
05 付房屋之訴，經本院103年度訴字第4004號、臺灣高等法
06 院104年度上字第1226號判決，其中交付房屋部分於最高
07 法院108年度台上字第2258號判決確認原告應交付系爭不
08 動產予廖麗珠。

09 四、得心證之理由

10 原告主張系爭同意書第9條之約定，因周武雄未經原告書面
11 及特別授權即代理簽訂，未得原告事後承認應屬無效，且原
12 告嗣於92年1月2日以系爭金龍股權抵償系爭購屋借款，再於
13 92年7月11日匯款1,000萬元予廖麗珠，足見高國隆與原告間
14 存在於原告清償系爭購屋借款後，由原告依系爭購屋借款契
15 約取回40號1樓房地之合意等語，為被告所否認，並以前詞
16 置辯。是本件應審酌者即為：（一）周武雄代理原告所簽訂
17 之系爭同意書，有無民法第531條、第534條適用？（二）原
18 告事後有無承認周武雄代理其所簽訂之系爭同意書？（三）
19 原告與高國隆於92年間（即原告移轉系爭金龍股權、匯款1,
20 000萬元予廖麗珠時）有無再履行系爭購屋借款契約之合
21 意？茲分述如下：

22 (一) 原告主張周武雄未得其書面及特別授權即代理原告與高國
23 隆簽訂系爭同意書，未經原告事後承認，應屬無效等語，
24 並無理由：

25 1. 按為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依
26 法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。
27 其授與代理權者，代理權之授與亦同，民法第531條定有
28 明文。該條所謂「該法律行為，依法應以文字為之」，係
29 指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事
30 務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，
31 乃受任人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，

01 法律明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力，
02 或另生其他法律效果之謂。如修正前民法第760條
03 （現改列第758條第2項）規定，不動產物權之移轉或設定，
04 應以書面為之，否則不生不動產物權得喪之效力；同
05 法第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾一年者，
06 應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃
07 者是。準此，在買賣不動產之情形，若所受委任之事務，
08 僅為不動產買賣之債權行為，非為移轉或設定負擔之物權
09 行為，即無委任須以文字（書面）為之之限制，兩者應加
10 區別（最高法院101年度台上字第641號判決意旨參照）。

11 2. 經查，原告以周武雄為代理人，於91年12月12日與高國隆
12 簽訂系爭同意書，並於第9條約定40號1樓房地歸於高國隆
13 所有，用以抵銷原告所積欠高國隆之全數購屋借款，如前
14 三、(五)所示。前開第9條約定內容實際上係將原本依系爭
15 退夥契約第3條應屬原告所有之40號1樓房地（附有原告應
16 先返還高國隆2,000萬購屋借款之條件），進一步約定直接
17 以40號1樓房地權利抵銷原告所積欠高國隆之購屋借款，
18 而將40號1樓房地改歸高國隆。此約定固有處分40號1
19 樓房地之性質存在，然民法上處分之定義廣狹有別，前開
20 約定僅在約定40號1樓房地實質權利人改為高國隆，尚不
21 因該約定之存在即立生40號1樓房地之所有權移轉、得喪
22 之效力（即尚非物權契約），其性質僅屬原告與高國隆間
23 之債權契約，依前開判決意旨及說明，即無委任須以文字
24 或書面為之之限制。是原告主張周武雄代理原告簽訂系爭
25 同意書，未經原告書面授權，違反民法第531條規定等
26 語，即非有理。

27 3. 復按受人受概括委任者，得為委任人為一切行為，但為
28 不動產之出賣或設定負擔、和解，須有特別之授權，民法
29 第534條第1款、第4款定有明文。查：前開系爭同意書第9
30 條約定將40號1樓房地之權利改歸高國隆所有，性質上近
31 似於出賣40號1樓房地，而關於抵銷債務部分，亦有協調

01 解決原告與高國隆間購屋借款債務紛爭之效果，堪認有和
02 解性質，是依上開規定，原告主張周武雄應取得原告之特
03 別代理以簽訂系爭同意書等語，應屬正當。被告雖辯稱上
04 開約定僅係終止40號1樓房地之借名登記關係，不適用民
05 法第534條規定等語，蓋所謂原告終止40號1樓房地之借名
06 登記關係，應係指借名登記關係消滅、40號1樓房地回歸
07 由原權利人即原告所有之謂，然此與前開系爭同意書第9
08 條約定內容顯然不符，被告所辯，即非可採。

- 09 4. 然按委任人未依民法第534條但書規定為特別授權者，該
10 受任人本於委任事務之處理，在代理權限內以代理人身分
11 以本人（委任人）名義所為之法律行為，固因不備該條所
12 定特別授權之要件，致成為無權代理（未經合法取得代理
13 權）之行為。惟依同法第170條第1項規定之反面解釋，無
14 權代理人以代理人名義所為之法律行為，經本人承認者，
15 即對本人發生效力。且所謂承認為代理權之補授，無須踐
16 行一定之方式，由本人以意思表示為之為已足，初不問其
17 為明示或默示（依表意人之舉動或其他情事，足以間接推
18 知其效果意思者而言）而有不同（最高法院98年度台上字
19 第1044號判決意旨參照）。查原告於91年12月12日經周武
20 雄代理而與高國隆簽訂系爭同意書後，廖麗珠於99年間年
21 間向被告提起給付違約金之訴，於該訴訟事件之一、二審
22 程序中，原告均未爭執其確與高國隆於91年12月12日簽訂
23 系爭同意書乙情，並經承審法院確認而記載為兩造不爭執
24 事項，此有本院99年度重訴字第204號、臺灣高等法院106
25 年度重上更二字第30號判決附卷可參（見本院卷一第11
26 1、127頁），並經本院調取前開訴訟案件卷宗查閱無訛，
27 堪認原告至遲於前開訴訟案件審理過程中，已不爭執系爭
28 同意書為周武雄代其簽訂，而足以推知原告有補授其特別
29 代理權之承認意思。是原告於本件訴訟中空言否認其未曾
30 事後承認周武雄之代理行為，與前開事證資料所示未符，
31 自難採信。

01 5. 綜上，因系爭同意書第9條之約定並不適用民法第531條須
02 書面授權之規定，且原告事後迭於他案訴訟中承認周武雄
03 代理簽訂系爭同意書之行為，則原告主張系爭同意書第9
04 條約定（即40號1樓房地改歸高國隆所有）無效，40號1樓
05 房地之借名登記關係仍然存在（40號1樓房地實質所有權
06 人仍為原告）等情，即非可採。而系爭同意書第9條約定
07 既屬有效，則原告所主張其與被告間就40號1樓房地之借
08 名登記關係即不存在，原告自無從再終止上開借名登記之
09 法律關係，請求被告返還40號1樓房地或其因改建轉換所
10 得之系爭不動產所有權。從而，本件原告請求被告將系爭
11 不動產移轉登記予原告所有，即無理由。

12 （二）原告主張其與高國隆間於92年間就40號1樓房地之權利意
13 務關係，有回歸系爭購屋借款契約之合意，則原告於清償
14 系爭購屋借款後，即可依約取回40號1樓房地等語，並無
15 實據：

16 1. 原告於此主張其於92年1月2日將系爭金龍股權移轉予廖麗
17 珠以抵償系爭850萬元購屋借款債務，復於92年7月11日支
18 付廖麗珠1,000萬元，被告受領原告前開給付，堪認有解
19 除系爭同意書第9條約定、回復系爭購屋借款契約適用之
20 合意，原告於清償系爭購屋借款後即得取回40號1樓房地
21 等語，並提出金龍公司102年7月18日函文、國泰商銀92年
22 7月11日代收款項收條等件為證（見北司調卷第147-151
23 頁）等語。

24 2. 然查，觀諸系爭購屋借款契約「借用人同意以下之條件」
25 項下第4條約定，斯時鄧光明對高國隆負有850萬元之系爭
26 購屋借款債務（按：系爭購屋借款債務由原告與高國隆之
27 後陸續簽訂之系爭退夥契約、系爭同意書內容可知，嗣後
28 變更由原告承擔債務）與1,000萬元借款酬勞債務，而高
29 國隆得選擇下列2種方式受償：(1)借用人讓與系爭金龍股
30 權予高國隆以清償1,000萬元酬勞債務，並由高國隆取得4
31 0號1樓房地所有權。(2)借用人讓與系爭金龍股權予高國隆

01 以清償850萬元借款債務，而40號1樓房地為借用人所有，
02 然借用人應承受銀行貸款債務1,000萬元，此有該契約書
03 影本附卷可稽（見北司調卷第31頁）。是依上開約定顯
04 示，關於系爭購屋借款如何取償、系爭金龍股權得抵償之
05 數額及債務為何，具有選擇權者為高國隆，並非斯時之借
06 用人鄧光明或原告。是原告主張其主動以上開(2)所示之方
07 式清償系爭借款債務等語，自與前開約定有所扞格，且為
08 被告所否認。故原告此部分之主張，已難遽採。

09 3. 復審諸原告與高國隆間就40號1樓房地之權利歸屬及該房
10 地所擔保之債權（參三、(二)、(三)、(五)），40號1樓房地依9
11 0年1月8日系爭購屋借款契約所擔保之債權額為1,850萬元
12 （即系爭購屋借款加上1,000萬元借款酬勞），復於90年1
13 0月間系爭退夥契約改為擔保原告之2,000萬元借款，嗣再
14 於91年12月12日系爭同意書約定直接以40號1樓房地權利
15 抵銷原告全數購屋借款。以上開原告與高國隆間遞次約定
16 觀之，堪可推知斯時原告對高國隆所負之購屋借款債務漸
17 趨增加，迄至系爭同意書簽訂時則直接改以實物抵償。是
18 倘如原告所主張系爭同意書第9條約定為無效，則原告與
19 高國隆間之40號1樓房地之權利義務關係亦無即逕予回歸
20 最初系爭購屋借款契約所約定之理，蓋至少於系爭退夥契
21 約簽訂時，40號1樓房地所約定之擔保債權額度已達2,000
22 萬元。是原告此部分之主張，即與原告與高國隆間就40號
23 1樓房地權益所簽訂之歷次契約所顯現之事實不相符合，
24 尚難採信。

25 4. 且查，原告主張其移轉系爭金龍股權之時點為92年1月2
26 日，而原告與高國隆係於91年12月12日簽訂系爭同意書約
27 定40號1樓房地改歸高國隆所有，此間僅相差20日。倘如
28 原告與高國隆之間，在該時期確有如原告所稱之「解除系
29 爭同意書約定，並由原告依系爭購屋借款契約清償、取回
30 40號1樓房地」之意思，衡情殊無先於91年12月12日以
31 「契約明文方式」變更40號1樓房地實質權利歸屬後，再

01 旋於20日內以受領系爭金龍股權之方式「默示」回歸契約
02 兩造最初之系爭購屋借款契約關係之理。由此足徵，原告
03 所為之系爭金龍股權移轉，即難認確係用以清償系爭購屋
04 借款。至於原告於92年7月11日支付廖麗珠1,000萬元一
05 節，依國泰商銀105年2月23日函文所示，原告與訴外人璽
06 福建設股份有限公司因系爭合建案共同向國泰商銀申請辦
07 理土地融資借款8,340萬元及建築融資1億9,960萬元，該
08 行於92年7月11日動撥土地融資額度給付廖麗珠1,000萬
09 元，並經廖麗珠於102年1月25日代償原告上開土地融資1,
10 000萬元，此有該函文可稽（見臺灣高等法院103年度重上
11 字第299號卷二第175頁），足徵該筆1,000萬元應為系爭
12 合建案之土地融資借款，亦難認與系爭購屋借款有關。原
13 告主張上開所為均係清償系爭購屋借款之用，洵非可採。

14 5. 從而，原告主張被告受領系爭金龍股權、前開1,000萬元
15 匯款，即有合意解除系爭同意書第9條約定，並改為履行
16 最初系爭購屋借款契約之意等語，並無理由。是原告以此
17 再主張兩造間應尚存在40號1樓房地之借名登記關係，且
18 於終止後請求被告返還系爭不動產等語，亦無所據。

19 五、綜上所述，原告主張依借名登記之法律關係、系爭退夥契約
20 第3條、民法第179條、第541條等規定，先位請求廖麗珠應
21 將如附表二所示之不動產移轉予高國隆並由原告受領，備位
22 請求廖麗珠應將如附表二所示之不動產移轉登記予原告所
23 有，均無理由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日

29 民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

30 法官 林怡君

31 法官 郭子彰

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日

05 書記官 李真萍

06 附表一：

編號	項目	財產標示		權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號		1686/100000
2	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (門牌號碼：臺北市○○區○○○路000巷00號)		1/1
		共有	臺北市○○區○○段○○段0000○號	955/100000
		部分	臺北市○○區○○段○○段0000○號	645/10000
3	停車位	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (臺北市○○區○○○路000巷00號地下一層)		4/58
		共有	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (停車位編號6、7、8、11)	26681/100000

08 附表二：

編號	項目	財產標示		權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號		1686/200000
2	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (門牌號碼：臺北市○○區○○○路000巷00號)		1/2
		共有	臺北市○○區○○段○○段0000○號	955/200000
		部分	臺北市○○區○○段○○段0000○號	645/20000
3	停車位	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (臺北市○○區○○○路000巷00號地下一層)		4/116
		共有	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (停車位編號6、7、8、11)	26681/200000