

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第568號

上訴人 吳昌福

訴訟代理人 鄭淑燕律師

黃永琛律師

上一人

複代理人 孫誠偉律師

被上訴人 敦元建設股份有限公司

法定代理人 吳為國

訴訟代理人 楊國宏律師

李自平律師

蔡正廷律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年5月5日臺灣士林地方法院109年度重訴字第347號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應將如附表1所示之不動產所有權移轉登記予上訴人與吳為國共同共有。

被上訴人應另給付新臺幣伍仟萬元予上訴人與吳為國共同共有，及自民國一一〇年九月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應另將如附表1所示之不動產交付予上訴人與吳為國占有。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決第三項、第四項於上訴人以新臺幣肆仟壹佰叁拾陸萬元供

01 擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣壹億貳仟肆佰零捌萬
02 元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一
06 人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依民事訴訟
07 法第56條之1第1項規定，依原告聲請以裁定命其於一定期間
08 內追加為原告。又原告依上開規定，聲請法院裁定命未共同
09 起訴之合夥人追加為原告，法院如認該未起訴之人拒絕之理
10 由為正當，則與事實上無法得全體合夥人同意之情形無殊，
11 為保護全體合夥人之利益，由其餘合夥人起訴請求第三人給
12 付共同共有債權與全體合夥人，仍屬當事人適格（最高法院
13 111年度台抗字第893號裁定意旨參照）。本件上訴人於原審
14 主張其與被上訴人之法定代理人吳為國（身分證統一編號：
15 Z000000000號）合夥經營都市更新事業，並委任被上訴人擔
16 任該都市更新事業實施者，依合夥及委任之法律關係請求被
17 上訴人移轉登記不動產所有權等語。經原審為上訴人敗訴判
18 決後，上訴人提起上訴，復依民事訴訟法第56條之1第1項規
19 定，追加吳為國為原告，惟吳為國拒絕追加為本案原告有正
20 當理由，本院並已另為裁定駁回上訴人追加吳為國為原告之
21 聲請，則依上說明，上訴人獨立提起本訴，仍屬當事人適
22 格，合先敘明。

23 二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但
24 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
25 項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審主張
26 其與吳為國合夥經營都市更新事業，依合夥之法律關係請求
27 被上訴人應將附表1、2所示房地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ 移轉
28 登記予上訴人等語。上訴人嗣於民國110年4月7日以附表2所
29 示不動產業遭被上訴人移轉登記為第三人所有為由，撤回該
30 部分請求（見原審卷一第12、30頁、卷二第167頁），復於
31 本院追加依民法第541條規定，請求被上訴人應賠償該部分

01 損害新臺幣（下同）5,000萬元本息（見本院卷一第56、
02 72、77頁）。則上訴人於本院追加之訴，仍係就上訴人是否
03 與吳為國有合夥關係、該合夥是否與被上訴人有委任關係之
04 同一基礎事實為請求，追加之訴與原訴之原因事實，有其社
05 會事實之共通性及關連性，就原請求所主張之事實及證據資
06 料，於追加之訴得以利用，且無害於被上訴人程序權之保
07 障，俾符訴訟經濟，其追加合法，先予敘明。

08 貳、實體方面：

09 一、上訴人主張：伊與吳為國於99年10月21日簽訂合作協議書
10 （下稱99年協議書），合夥經營「臺北市○○區○○段○○
11 段00地號等32筆土地都市更新事業計畫案」（下稱系爭都更
12 案），約定如附表1、附表2所示房地（以下合稱系爭房地）
13 為其與吳為國之合夥財產，兩人就系爭都更案分得權利及負
14 擔義務各半，並委任被上訴人擔任系爭都更案實施者。自
15 100年起，伊與吳為國依99年協議書約定將出資款匯至被上
16 訴人銀行帳戶內。嗣於101年11月7日，伊與吳為國復簽訂合
17 作協議書（下稱101年協議書），99年協議書則作廢。依99
18 年協議書及101年協議書約定，及對照伊與吳為國就系爭都
19 更案陸續簽訂之選屋協議書內容，足認伊與吳為國係以經營
20 系爭都更案之共同事業為目的而訂立合夥契約。被上訴人因
21 受任為系爭都更案之實施者，而為系爭房地之登記名義人，
22 依伊及吳為國與被上訴人間之委任契約，被上訴人應將附表
23 1房地移轉登記予伊與吳為國，爰依民法第831條準用第828
24 條第3項、第541條第2項、第179條規定，求為命被上訴人應
25 將附表1房地所有權移轉登記予上訴人與吳為國共同共有。
26 另於本院主張被上訴人未經伊與吳為國同意，於109年12月
27 間以5,000萬元將附表2房地出售並移轉所有權予他人，致伊
28 與吳為國受有5,000萬元損害，爰依民法第831條準用第828
29 條第3項、第544條第1項、第541條、第179條規定，請求被
30 上訴人應給付5,000萬元本息予上訴人與吳為國共同共有，
31 另應將附表1房地交付予上訴人與吳為國占有（未繫屬本院

01 部分，不予贅述）。

02 二、被上訴人則以：伊係由上訴人、吳為國及吳杰勝兄弟三人於
03 93年間共同出資成立。系爭都更案為伊基於自己利益所為之
04 營業標的，所生利潤應由公司全體股東共享，並非上訴人與
05 吳為國之合夥事業，伊與上訴人及吳為國更無所謂委任關
06 係，101年協議書僅為上訴人與吳為國之私人協議，伊不受
07 拘束，更無履行義務，伊自無須將附表1房地所有權移轉登
08 記予上訴人與吳為國，或交付處分附表2房地之價金等語，
09 資為抗辯。

10 三、本件經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，就備位聲明
11 部分提起上訴（先位聲明部分業經撤回），並上訴聲明：(1)
12 原判決關於駁回後開第2項部分廢棄。(2)被上訴人應將附表1
13 房地所有權移轉登記予上訴人與吳為國共同共有。另追加聲
14 明：(1)被上訴人應給付5,000萬元予上訴人及吳為國共同共
15 有，及自民事上訴理由、追加原告暨變更、追加訴之聲明狀
16 （下稱追加聲明狀）繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
17 計算之利息。(2)被上訴人應將附表1房地交付予上訴人與吳
18 為國占有。(3)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯
19 聲明：(1)上訴及追加之訴均駁回。(2)如受不利之判決，願供
20 擔保請准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執之事實（見本院卷二第538至540頁）：

22 (一)被上訴人於93年5月21日設立登記，迄101年12月24日變更登
23 記前，登記股東為上訴人、吳為國及吳杰勝兄弟三人。其中
24 吳為國持股數153萬股、上訴人持股數87萬股、吳杰勝持股
25 數60萬股。

26 (二)上訴人與吳為國於99年10月21日就系爭都更案簽訂99年協議
27 書。

28 (三)上訴人與吳為國於101年11月7日就系爭都更案再簽訂101年
29 協議書，吳杰勝則擔任見證人。

30 (四)系爭都更案自103年5月8日開工，迄至105年12月9日竣工，
31 興建內湖路三段60巷27號3樓等121戶，停車空間26筆（含系

01 爭房地)。

02 (五)上訴人與吳為國於108年5月13日簽訂協議書(下稱108年協
03 議書),約定就系爭都更案尚未分配之A1-3、A3-10、A1-19
04 三戶房屋,及B2-176、207、208、212, B4-69、70六個車
05 位,於108年5月20日前由雙方律師針對系爭都更案所生稅
06 金、保留金等相關費用扣除後,並依照101年協議書由上訴
07 人與吳為國於108年5月22日前簽訂分配餘屋協議書。

08 (六)被上訴人為附表1房地登記之所有權人。

09 (七)被上訴人於109年12月間出售附表2房地並移轉所有權予第三
10 人。

11 五、得心證之理由：

12 (一)上訴人與吳為國就系爭都更案之法律關係為何？

13 1.按基於私法自治之原則,當事人間之契約不限於民法上之有
14 名契約,其他非典型之無名契約仍得依契約之性質及經濟目
15 的而類推適用關於有名契約之規定。又合資契約,乃雙方共
16 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
17 經營共同事業之契約,二者均係契約當事人共同出資,雙方
18 就出資及獲利比例均按約定定之,差異在合夥以經營共同事
19 業為特點,則就性質不相牴觸部分,非不得類推適用民法合
20 夥之相關規定,以定合資人間之權義歸屬(最高法院110年
21 度台上字第2084號判決意旨參照)。

22 2.經查,99年協議書第3條約定:「另所有權人林陳惠美子其
23 房屋坐落於……(地號:……),於都更通過拆除時,由吳
24 昌福(即上訴人)及吳為國二人共同分攤50%購買此房屋及
25 土地,其在都更後,所該得之權利及義務皆為二人50%分配
26 之」,第4條約定:「就以上該都更案通過後,此基地之建
27 商敦元建設股份有限公司(或委託之第三人)所分得之建築
28 基準容積及獎勵部分,皆由吳昌福、吳為國兩人各分得50%
29 權利,其所產生的一切管銷費用,亦由吳昌福、吳為國各
30 50%義務分攤之」(見原審卷一第34頁)。101年協議書第2
31 條約定:「有關本案『擬定臺北市○○區○○段○○段00地

01 號等32筆土地都市更新事業計畫案』，為吳昌福、吳為國、
02 白秦麗（即上訴人配偶）、姜宜君（即吳為國配偶）、吳依
03 庭（即上訴人之女）、敦元建設股份有限公司共同持有之土
04 地、房屋、獎勵等相關一切權利義務皆為甲（即上訴人）乙
05 （即吳為國）雙方各占一半。有關吳昌福、白秦麗、吳依庭
06 於本都更案相關手續及權利義務責任等一切，皆由吳昌福負
07 責辦理。有關吳為國、姜宜君於本都更案相關手續及權利義
08 務責任等一切，皆由吳昌福負責辦理。以示公平，不得異
09 議」（見原審卷一第45頁）。由上可知，系爭都更案所產生
10 之一切管銷費用、相關房屋、土地之購買費用，係約定由上
11 訴人與吳為國各負擔一半，共同持有之土地、房屋、獎勵及
12 分得之建築基準容積，亦約定由上訴人與吳為國各分得一半
13 權利，但並未有系爭都更案由上訴人及吳為國經營之字樣。
14 是99年協議書、101年協議書乃上訴人與吳為國就系爭都更
15 案約定共同出資，並就出資及獲利比例有所約定，惟尚難認
16 系爭都更案係渠等經營之共同事業。又上訴人主張伊與吳為
17 國就系爭都更案各出資9,061萬5,000元，並提出系爭都更案
18 出資說明表、匯款回條、帳戶往來明細、支票及簽收單為佐
19 （見本院卷二第117至136頁），被上訴人雖否認渠等係就系
20 爭都更案而為出資，惟上訴人與吳為國已在99年協議書、
21 101年協議書就系爭都更案共同出資及出資比例有所約定，
22 且被上訴人自承上訴人與吳為國於融資未撥款前各匯入
23 1,800萬元至其帳戶（見原審卷二第206頁），復不爭執上訴
24 人與吳為國將共有不動產（應有部分各二分之一）辦理抵押
25 貸款、以自有資金（每人各二分之一）共同借貸他人所得利
26 息供其使用等情（見本院卷三第27頁），足認上訴人與吳為
27 國就系爭都更案確有出資，被上訴人空言否認，自難憑採。
28 則99年協議書、101年協議書實屬合資性質之非典型契約，
29 而非互約出資以經營共同事業之合夥契約，堪予認定。故應
30 認上訴人與吳為國就系爭都更案存在合資關係，就性質不相
31 抵觸部分，得類推適用民法合夥之相關規定，以定渠等間之

01 權義歸屬。

02 (二)上訴人與吳為國是否委任被上訴人擔任系爭都更案實施者？

03 上訴人主張：伊與吳為國於99年10月21日簽訂99年協議書，
04 於101年11月7日簽訂101年協議書，並委任被上訴人擔任系
05 爭都更案實施者等語。經查：

06 1.99年協議書第4條約定：「就以上該都更案通過後，此基地
07 之建商敦元建設股份有限公司（或委託之第三人）所分得之
08 建築基準容積及獎勵部分，皆由吳昌福、吳為國兩人各分得
09 50%權利，其所產生的一切管銷費用，亦由吳昌福、吳為國
10 各50%義務分攤之」（見原審卷一第34頁），自「建商敦元
11 建設股份有限公司（即被上訴人）」與「或委託之第三人」
12 等語並列觀之，可認上訴人與吳為國有委任被上訴人處理系
13 爭都更案情事。又101年協議書前言記載：「茲甲（即上訴
14 人）乙（即吳為國）雙方為合作興建房屋，仍由實施者敦元
15 建設股份有限公司（即被上訴人）申請都市更新事業計畫，
16 案名：『擬訂臺北市○○區○○段○○段00地號等32筆土地
17 都市更新事業計畫案』……」（見原審卷一第45頁），由
18 「仍由實施者敦元建設股份有限公司申請都市更新事業計
19 畫」等語以觀，上訴人與吳為國在101年協議書仍繼續委任
20 被上訴人，並由被上訴人擔任系爭都更案實施者。

21 2.再者，上訴人與吳為國於102年8月28日簽訂選屋協議書（下
22 稱102年選屋協議書），約定將系爭合建案之A5-7、A5-8、
23 B1-17、B2-17、B3-17房屋分配予上訴人，A3-5、B1-2、
24 B2-18、B3-18房屋分配予吳為國（見原審卷一第50、51
25 頁）。上訴人與吳為國另於107年5月10日簽訂協議書（下稱
26 107年協議書），約定將系爭合建案之A5-4、A5-19、A5-3房
27 屋分配予上訴人，B2-4、A5-5、A3-11房屋分配予吳為國
28 （見原審卷一第52、53頁）。又102年選屋協議書分配予上
29 訴人之A5-7、A5-8、B1-17、B2-17、B3-17房屋，嗣被上訴
30 人已將該等房屋登記在白秦麗（上訴人配偶）或吳依庭（上
31 訴人之女）名下，分配予吳為國之A3-5、B1-2、B2-18、

01 B3-18房屋，嗣被上訴人已將該等房屋登記在姜宜君（吳為
02 國配偶）名下，為兩造所不爭（見本院卷二第497頁，本院
03 卷三第28至30頁）。另107年協議書分配予上訴人之A5-4、
04 A5-19、A5-3房屋及分配予吳為國之B2-4、A5-5、A3-11房
05 屋，兩造僅就其中A5-3、A5-4房屋有爭議，上訴人已另案起
06 訴，有原法院110年度重訴字第43號判決、111年度重訴字第
07 347號判決影本可憑（見本院卷二第105至114，155至170
08 頁），現均由本院審理中（112年度重上字第377號、113年
09 度重上字第228號），至於其餘房屋業經被上訴人出售，並
10 將買賣價金之結餘款分別交付上訴人與吳為國，有原法院
11 111年度重訴字第347號言詞辯論筆錄影本可考（見本院卷三
12 第125頁）。可認被上訴人確有依上訴人與吳為國簽訂之102
13 年選屋協議書、107年協議書內容，將系爭都更案之房屋登
14 記予渠等指定之家屬，或將房屋售出後之結餘款交付渠等。

15 3.由上可知，依99年協議書、101年協議書內容，可認定上訴
16 人與吳為國有委任被上訴人處理系爭都更案之意旨，且被上
17 訴人有依上訴人與吳為國簽訂之102年選屋協議書、107年協
18 議書內容，將系爭都更案之房屋登記予渠等指定之家屬，或
19 將房屋售出後之結餘款交付渠等，被上訴人確有受上訴人與
20 吳為國指示處理系爭都更案之事實，即便被上訴人未在101
21 年協議書簽名用印，仍足據以認定上訴人與吳為國確有委任
22 被上訴人擔任系爭都更案實施者。故被上訴人辯稱：伊與上
23 訴人及吳為國並無所謂委任關係，101年協議書僅為上訴人
24 與吳為國之私人協議，伊不受拘束云云，實非可採。

25 (三)上訴人請求被上訴人將附表1房地所有權移轉登記予上訴人
26 與吳為國共同共有並交付附表1房地，及請求被上訴人給付
27 5,000萬元本息予上訴人與吳為國共同共有，有無理由？

28 1.接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
29 交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權
30 利，應移轉於委任人；受任人因處理委任事務有過失，或因
31 逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民

01 法第541條第1項、第2項、第544條分別著有規定。

02 2.被上訴人因實施系爭都更案而先後於106年7月18日登記取得
03 如附表1、2所示建物所有權，於107年2月5日登記取得如附
04 表1、2所示土地所有權（見本院卷一第349至355頁）。上訴
05 人與吳為國於108年5月13日簽訂108年協議書，約定就系爭
06 都更案尚未分配之A1-3、A3-10、A1-19三戶房屋，及
07 B2-176、207、208、212，B4-69、70六個車位，於108年5月
08 20日前由雙方律師針對系爭都更案所生稅金、保留金等相關
09 費用扣除後，並依照101年協議書由上訴人與吳為國於108年
10 5月22日前簽訂分配餘屋協議書（見兩造不爭執之事實
11 五），其中A1-3、A3-10房屋及B2-176車位即為附表1房地，
12 A1-19房屋及B2-207、208車位即為附表2房地，但上訴人與
13 吳為國嗣後就前開房屋、車位並未簽訂分配餘屋協議書。又
14 上訴人與吳為國就系爭都更案為合資關係，並委任被上訴人
15 擔任系爭都更案實施者，已如前述。則上訴人依民法第831
16 條準用第828條第3項、第541條第2項、第1項規定，請求被
17 上訴人應將以自己名義，為上訴人與吳為國取得之附表1房
18 地所有權，移轉登記予上訴人與吳為國共同共有，並交付附
19 表1房地予上訴人與吳為國占有，即屬有據。另被上訴人未
20 經上訴人與吳為國全體之同意，於109年12月間出售附表2房
21 地並移轉所有權予第三人（見兩造不爭執之事實七），所得
22 價金為5,000萬元，此為被上訴人所不爭執（見本院卷一第
23 25頁），且有內政部不動產交易實價查詢服務網資料可稽
24 （見本院卷一第133頁），則據此足證被上訴人逾越權限之
25 行為，致上訴人與吳為國受有損害5,000萬元。故上訴人依
26 民法第831條準用第828條第3項、第544條規定，請求被上訴
27 人給付5,000萬元本息予上訴人與吳為國共同共有，亦屬有
28 據。

29 六、綜上所述，上訴人請求被上訴人應將附表1房地所有權移轉
30 登記予上訴人與吳為國共同共有，為有理由，應予准許。原
31 審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上

01 訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
02 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。另上訴人追加請求(1)
03 被上訴人應給付5,000萬元予上訴人及吳為國共同共有，及
04 自追加聲明狀繕本送達翌日即110年9月29日（見本院卷一第
05 137頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(2)
06 被上訴人應將附表1房地交付予上訴人與吳為國占有，亦屬
07 有據，應予准許。又上訴人追加請求勝訴部分，兩造陳明願
08 供擔保聲請宣告准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當
09 擔保金額准許之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
11 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
12 明。

13 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由。依民事訴訟法
14 第450條、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
16 民事第十庭

17 審判長法官 邱 琦
18 法官 高明德
19 法官 張文毓

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
24 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
25 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

29 書記官 劉文珠

