

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第377號

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 李自平律師

被上訴人 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

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年1月12日臺灣士林地方法院110年度重訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊與上訴人之法定代理人吳為國均為上訴人之董事兼股東，合夥經營臺北市○○區○○路段○○段00地號等32筆土地（下稱系爭土地）及其上房屋都市更新事業計畫案（下稱系爭都更案），而於民國99年10月21日先簽立「合作協議書」（下稱99年協議書），兩人復於101年11月7日由伊弟即訴外人吳杰勝擔任見證人簽立「合作協議書」（下稱101年協議書），確定於系爭土地上合建房屋，兩人就系爭都更案分得權利及負擔義務各半，並共同委任上訴人擔任系爭都更案（含合建部份）實施者（下稱系爭委任契約），依約應按伊與吳為國之指示分配及處分其因系爭都更案所取得之不動產，並將99年協議書作廢。嗣伊、吳為國與吳杰勝

01 於102年8月28日簽立選屋協議書（下稱102年選屋協議）。  
02 又系爭都更案於106年間銷售階段完成，伊與吳為國依約就  
03 退屋6戶再為分配，而於106年10月17日簽立選屋協議書（下  
04 稱106年選屋協議），約定其中A5-5、A3-11、B2-4歸吳為國  
05 所有；另A5-3、A5-4、A5-19歸伊所有，兩人復於107年5月1  
06 0日再次簽立協議書確認106年選屋協議（下稱107年協議  
07 書），然伊請求上訴人將名下如附表所示之A5-3房屋及坐落  
08 基地（下稱系爭房地）移轉登記為自己名義時，遭上訴人佯  
09 以作帳需要，要求伊須簽立不動產買賣契約，並實際給付買  
10 賣價金，之後再行轉回伊帳戶，伊為使系爭房地順利移轉登  
11 記完成，遂指定移轉至伊為負責人之敦福有限公司（下稱敦  
12 福公司）名下，復於109年4月24日以敦福公司名義與上訴人  
13 簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並給付買賣  
14 價金共新臺幣（下同）1,095萬元。然上訴人竟擅自解除系  
15 爭買賣契約，並主張沒收伊所給付之價金，敦福公司遂依法  
16 聲請仲裁。是上訴人違反受任人之義務，爰先位依民法第54  
17 1條規定，請求上訴人應將系爭房地移轉登記並交付予伊。  
18 倘認系爭房地係伊與吳為國基於合夥法律關係所共同共有，  
19 則備位依合夥法律關係及民法第541條規定，請求上訴人應  
20 將系爭房地移轉登記並交付予伊及吳為國共同共有（原審依  
21 被上訴人先位之訴為其勝訴判決。上訴人聲明不服，提起上  
22 訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

23 二、上訴人則以：被上訴人之先位之訴與中華不動產仲裁協會10  
24 9年度華仲裁字第10號仲裁判斷（下稱系爭仲裁判斷），乃  
25 同一事件，違反一事不再理原則而重行起訴。又伊係由被上  
26 訴人、吳為國與吳杰勝共同出資設立，吳為國與被上訴人並  
27 未成立合夥法律關係，系爭都更案屬伊為自己利益之自營事  
28 業，所生利潤應由全體股東共享，伊與被上訴人及吳為國間  
29 並無委任契約存在，縱認吳為國隱名代理伊成立系爭委任契  
30 約，亦違反民法第106條及公司法第223條規定，對伊不生效  
31 力。被上訴人及吳為國係各代理其親屬（被上訴人之妻女白

01 秦麗、吳依庭、吳為國之妻姜宜君)以合建地主身分參與系  
02 爭都更案，業經102年選屋協議而受分配，至於107年選屋協  
03 議所分配之退戶6戶之已出售價款，係伊以股東往來方式將  
04 盈餘先行分配，然因被上訴人拒絕出具借據並於系爭都更案  
05 完結時進行結算，致系爭房地尚未能移轉登記予被上訴人。  
06 縱認吳為國與被上訴人成立合夥法律關係，然合夥事業尚未  
07 完成，且吳為國亦無共同指示情事，被上訴人之請求亦屬無  
08 據等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴  
09 人在第一審之訴駁回。

10 三、查被上訴人、吳為國與吳杰勝為親兄弟，其等三人前為辦理  
11 花里洋合建案需要，於93年間成立上訴人公司(原名為昌為  
12 勝企業股份有限公司)，登記的股權比例分別為被上訴人2  
13 9%、吳為國51%(吳為國嗣因故將其中之6%各別借名登記予其  
14 子吳祐華及吳祐豪名下)及吳杰勝20%，並共同推舉吳為國  
15 出任董事長，吳杰勝為總經理，其等三人均為上訴人公司之  
16 董事。而白秦麗、吳依庭為被上訴人之妻、女。姜宜君為吳  
17 為國之妻。又被上訴人與吳為國於99年10月21日簽立99年協  
18 議書，約定兩人及家人所有屬系爭土地範圍內土地配合進行  
19 系爭都更案，系爭都更案所分得之土地、房屋所有建築基準  
20 容積及獎勵部分皆由被上訴人、吳為國各分得50%權利，其  
21 所產生的一切管銷費用，亦由被上訴人及吳為國兩人各50%  
22 義務分攤之等。嗣被上訴人及吳為國於101年11月7日簽立10  
23 1年協議書，由吳杰勝擔任見證人，除約定前開內容外，並  
24 明確記載兩人合作興建房屋，由上訴人擔任系爭都更案實施  
25 者，及廢止99年協議書等。被上訴人及吳為國於102年8月28  
26 日與吳杰勝簽立102年選屋協議，系爭合建案於106年8月起  
27 開始交屋，被上訴人與吳為國於106年10月17日簽署106年選  
28 屋協議，約定就退訂之6戶其中A5-5、A3-11、B2-4歸吳為國  
29 所有；另A5-3(即系爭房地)、A5-4、A5-19歸被上訴人所  
30 有，而被上訴人與吳為國於107年5月10日再次簽立107年協  
31 議書確認106年選屋協議等節，為兩造所不爭執(見本院卷

01 第179至180頁），並有上訴人之公司登記資料、99年協議  
02 書、101年協議書、102年選屋協議、106年選屋協議及107年  
03 協議書可證（見臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1325號  
04 卷，下稱第1325號卷，第13至27頁，原審卷一第46至47頁及  
05 卷三第180至181頁），堪信為真實。

06 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

07 (一)先位之訴未違反一事不再理：

08 1.按仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一  
09 效力。仲裁法第37條第1項固定有明文。惟按訴訟法上所謂  
10 一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而  
11 言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同  
12 一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前  
13 訴可以代用之判決，否則，即不得謂為同一事件，自不受確  
14 定判決之拘束（最高法院82年度台上字第1612號裁判要旨參  
15 照）。

16 2.查敦福公司依系爭買賣契約之仲裁條款，以上訴人為相對人  
17 向中華不動產仲裁協會聲請仲裁，主張系爭買賣契約係屬通  
18 謀虛偽意思表示，及系爭買賣契約隱藏上訴人應將系爭房地  
19 移轉登記予被上訴人指定之敦福公司之委任契約關係等情，  
20 請求上訴人同意敦福公司領取信託專戶內之價款1,095萬  
21 元，並將系爭房地移轉登記予敦福公司等。系爭仲裁判斷以  
22 系爭買賣契約非通謀虛偽意思表示，且系爭買賣契約之當事  
23 人與99年協議書、101年協議書、107年協議書之當事人不  
24 同，系爭買賣契約未隱藏「委任」之他項法律行為等為由，  
25 而駁回敦福公司之請求乙節，有系爭仲裁判斷節本、敦福公  
26 司與上訴人於該仲裁案所提仲裁（綜合）辯論意旨書可證  
27 （原審卷一第106至117、170至179、246至272頁）。準此，  
28 系爭仲裁判斷之當事人為敦福公司與上訴人、聲明係請求移  
29 轉系爭房地予敦福公司及敦福公司為「委任契約」請求權主  
30 體之法律關係，與本件訴訟之先位之訴均不相同，揆諸前揭  
31 說明，難認係屬同一事件，上訴人辯稱被上訴人之先位之訴

01 違反一事不再理云云，應屬無據。

02 (二)被上訴人與吳為國就系爭都更案成立合夥關係：

03 1.按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。  
04 前項出資，得為金錢或其他財產權，或以勞務、信用或其他  
05 利益代之。民法第667條第1項、第2項定有明文。又按合夥  
06 之事業，不問其為繼續或臨時，以單一行為為目的之偶然合  
07 夥，亦為合夥（最高法院105年度台上字第2144號判決要旨  
08 參照）。

09 2.查被上訴人與吳為國於99年10月21日先簽立99年協議書，約  
10 定兩人及家人所有屬系爭土地範圍內之土地配合進行系爭都  
11 更案，前置作業由吳為國負責，建築起造及代銷相關事宜由  
12 兩人共同參與，受委託之上訴人因系爭都更案所分得之土  
13 地、房屋所有建築基準容積及獎勵部分皆由被上訴人、吳為  
14 國各分得50%權利，其所產生的一切管銷費用，亦由被上訴  
15 人及吳為國各50%義務分攤之等（第1325號卷第13頁）。嗣  
16 被上訴人及吳為國於101年11月7日簽立101年協議書約定兩  
17 人合作興建房屋，其中第2條約定：兩造、吳為國、白秦  
18 麗、姜宜君、吳依庭共同持有系爭都更案之土地、房屋、獎  
19 勵等相關一切權利義務皆為被上訴人與吳為國各佔一半，有  
20 關被上訴人、白秦麗、吳依庭於系爭都更案相關手續及權利  
21 義務等一切，皆由被上訴人負責辦理。有關吳為國、姜宜君  
22 於系爭都更案相關手續及權利義務責任等一切，皆由吳為國  
23 負責辦理；第3條約定：有關係爭都更案代銷、營造等方面  
24 管理，需由被上訴人及吳為國共同參與、協商決議，以示負  
25 責；第7條約定：有關合作金庫貸款所產生之利息及其他費  
26 用皆由上訴人負責支付繳納，被上訴人及吳為國同意將來上  
27 訴人所有會計帳目明細，皆由兩人各自指派之會計人員負責  
28 作帳備查。兩人需配合公司資金之需求，依公司通知日期匯  
29 入款項至指定之上訴人帳戶，不得延誤；第9條約定99年協  
30 議書同時予以作廢等（第1325號卷第18至19頁）。據上，堪  
31 認被上訴人與吳為國約定共同出資（包含提供土地）合作興

01 建系爭都更案之房屋，再銷售該等房地以營利，就系爭都更  
02 案之土地、房屋、獎勵等相關一切權利義務由兩人依出資比  
03 例各一半享有或負擔，且兩人就系爭都更案之代銷、營造等  
04 方面管理乃共同參與、協商決議。則揆諸前開說明，101年  
05 協議書性質上應為合夥契約，是被上訴人與吳為國就系爭都  
06 更案成立合夥關係。至於吳杰勝僅為101年協議書之見證  
07 人，此有101年協議書及公證書可稽（第1325號卷第15至19  
08 頁），且吳杰勝雖於99年8月23日匯款150萬元予上訴人（原  
09 審卷一第534頁），然匯款原因多端，不足以證明與系爭都  
10 更案有關，是上訴人辯稱系爭都更案係由被上訴人、吳為國  
11 及吳杰勝三人合夥云云，難認有據。

12 3.被上訴人與吳為國就系爭都更案各出資1,800萬元，匯入上  
13 訴人公司帳戶，以作為上訴人公司辦理系爭都更案初階段之  
14 開發整合費用，有上訴人於原法院109年度訴字第347號事件  
15 所為之陳述可憑（原審卷一第276頁）。又被上訴人主張上  
16 訴人為辦理系爭都更案而向合作金庫商業銀行臺北分行申請  
17 土地融資1億7,100萬元、建築融資5億5,100萬元，及都市更  
18 新期間必要之事業資金7,700萬元，被上訴人與吳為國除擔  
19 任連帶保證人外，並簽立本票、提供名下土地（包含登記在  
20 被上訴人配偶白秦麗、女兒吳依庭及吳為國配偶姜宜君名下  
21 土地）作為擔保，於106年10月25日融資款項已全數清償完  
22 畢，被上訴人與吳為國就系爭都更案各自出資9,061萬5,000  
23 元乙節，業據提出系爭都更案出資說明表、帳戶往來明細、  
24 本票、合作金庫銀行100年2月22日合金台北放字第10000007  
25 23號「臺北分行貸款申請簡便答覆單」及合作金庫銀行臺北  
26 分行109年11月5日合金臺北字第1090003853號函為佐（原審  
27 卷一第444至448頁，本院卷第611至612頁）。足認被上訴人  
28 與吳為國確實就系爭都更案有共同出資，益證兩人有成立前  
29 述合夥關係。

30 4.綜上，被上訴人與吳為國就系爭都更案成立合夥關係乙節，  
31 洵堪認定。

01 (三)被上訴人與吳為國共同委任上訴人擔任系爭都更案申請者及  
02 實施者，並依被上訴人與吳為國分屋協議之內容及指示交付  
03 及處分因系爭都更案所取得之不動產：

04 1.被上訴人主張其與吳為國於99年10月21日簽訂99年協議書，  
05 於101年11月7日簽訂101年協議書，並委任上訴人擔任系爭  
06 都更案申請者及實施者等語。上訴人否認兩造間有系爭委任  
07 契約存在。

08 2.查99年協議書第4條約定：「就以上該都更案通過後，此基  
09 地之建商敦元建設股份有限公司（或委託之第三人）所分得  
10 之建築基準容積及獎勵部分，皆由吳昌福、吳為國兩人各分  
11 得50%權利，其所產生的一切管銷費用，亦由吳昌福、吳為  
12 國各50%義務分攤之」（第1325號卷第13頁），可見被上訴  
13 人與吳為國在該協議書表示其等委任上訴人擔任實施系爭都  
14 更案之建商；101年協議書前言記載：「茲甲（即被上訴  
15 人）乙（即吳為國）雙方為合作興建房屋，仍由實施者敦元  
16 建設股份有限公司（上訴人）申請都市更新事業計畫，案  
17 名：『擬訂臺北市○○區○○段○○段00地號等32筆土地都  
18 市更新事業計畫案』…」及第8條約定：「…在銷售前與郭  
19 明達及萬家均分屋完成後，甲乙雙方銷售後如再有剩餘之房  
20 屋、車位、現金，也須先償還合作金庫貸款及本案相關之所  
21 有款項完畢，包括本案交屋後保固一年之管銷費用，其管銷  
22 費用以起造到交屋期間的均值作為依據預留資金，及預留有  
23 關本案敦元建設股份有限公司必須繳納之營業稅及營所稅等  
24 相關一切稅金後（依實際支付之發票或收據為憑作為找補依  
25 據），再平分給甲乙雙方名下（或指定之第三人名下），之  
26 後甲乙雙方各自處理不再干涉。」（第1325號卷第18至19  
27 頁），堪認被上訴人與吳為國在該協議書仍表示委任上訴人  
28 擔任系爭都更案之申請者及實施者。而吳為國自上訴人於93  
29 年間設立登記時起即擔任上訴人之董事長，上訴人公司登記  
30 的股權比例分別為被上訴人之29%、吳為國之51%（吳為國嗣  
31 因故將其中之6%各別借名登記予其子吳祐華及吳祐豪名下）

01 及吳杰勝之20%，其等三人於109年以前均為上訴人公司之董  
02 事乙節，為兩造所不爭執（本院卷第179頁），復有上訴人  
03 公司登記公示資料可考（原審卷三第180至181頁，本院卷第  
04 631至649頁），且被上訴人與吳為國簽訂101年協議書時，  
05 由吳杰勝負責擬定（原審卷一第33頁），吳杰勝同時擔任見  
06 證人而在101年協議書上簽名，嗣經公證（第1325號卷第15  
07 至19頁），可見吳杰勝同意101年協議書之內容，則吳為國  
08 身為上訴人公司代表人，在前揭協議書上記載上訴人為其與  
09 被上訴人合夥經營之系爭都更案之申請者及實施者，且上訴  
10 人當時全體股東亦同意上訴人擔任吳為國與被上訴人合夥經  
11 營之系爭都更案之申請者及實施者，足以推認被上訴人與吳  
12 為國共同委任上訴人擔任系爭都更案申請者及實施者，且上  
13 訴人亦同意之乙節，應屬可信。

14 3. 依被上訴人與吳為國所簽立之102年選屋協議，係約定將系  
15 爭都更案之A5-7、A5-8、B1-17、B2-17、B3-17房屋分配予  
16 被上訴人，A3-5、B1-2、B2-18、B3-18房屋分配予吳為國  
17 （第1325號卷第23頁），而前揭所分配之房屋，現均依前述  
18 協議及被上訴人、吳為國指示分別登記於白秦麗、姜宜君、  
19 吳依庭之名下，為上訴人所不爭執（本院卷第286頁，原審  
20 卷一第276頁）。嗣兩人另簽立106年選屋協議及107年協議  
21 書，約定將系爭都更案之A5-4、A5-19及系爭房屋（A5-3）  
22 分配予被上訴人，B2-4、A5-5、A3-11房屋分配予吳為國  
23 （第1325號卷第27、35至36頁），而除系爭房地所有權未移  
24 轉登記予被上訴人及出售A5-4F房屋所得部分價金840萬元未  
25 交付被上訴人外，被上訴人及吳為國二人各自分得之A5-4  
26 F、A5-19F及B2-4F、A5-5F、A3-11F房屋均已順利出售，由  
27 被上訴人及吳為國各自收取買賣價金乙情，亦有建物登記謄  
28 本、異動索引、切結書為證（原審卷一第44頁、卷二第56至  
29 75頁），且為上訴人所不爭執（本院卷第180、286頁，原審  
30 卷二第303頁）。兩人復於107年1月10日簽立同意書（下稱1  
31 07年同意書），約定將系爭都更案之A2-9房屋分配予姜宜

01 君，而因姜宜君係出名予吳為國之借名登記名義人，故實係  
02 分配予吳為國（原審卷一第228頁）。則觀諸上開事證，可  
03 知上訴人確實依照被上訴人及吳為國所簽立102年選屋協議  
04 書、106年選屋協議、107年協議書、107年同意書約定之內  
05 容，將系爭都更案之房屋分別登記予渠等所指定之家屬，或  
06 分別交付房屋售出後之價金予被上訴人及吳為國。從而，縱  
07 系爭委任契約係由吳為國以上訴人代表人身分與被上訴人、  
08 吳為國所成立，然由上訴人事後履行前開協議以觀，亦足認  
09 上訴人已事後承認系爭委任契約。

10 4. 綜上以觀，依99年協議書、101年協議書內容，及上訴人有  
11 依被上訴人與吳為國簽訂之102年選屋協議書、107年協議書  
12 內容，將系爭都更案之房屋登記予渠等指定之家屬，或將房  
13 屋售出後之結餘款交付渠等，足認上訴人確有受被上訴人與  
14 吳為國共同委任處理系爭都更案。

15 (四) 被上訴人先位之訴依民法第541條規定，請求上訴人應將系  
16 爭不動產移轉登記並交付予被上訴人，為有理由：

17 1. 按合夥之決算及分配利益，除契約另有訂定外，應於每屆事  
18 務年度終為之。民法第676條定有明文。準此，合夥經營所  
19 得利益之分配時期依合夥人之約定，非必待合夥事業終結，  
20 始得分配。次接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物  
21 品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任  
22 人取得之權利，應移轉於委任人。民法第541條著有規定。

23 又受任人處理委任事務，應依委任人之指示，此觀民法第53  
24 5條前段規定即明。

25 2. 查被上訴人與吳為國就系爭都更案為合夥關係，並委任上訴  
26 人擔任系爭都更案實施者，已如前述，而上訴人因辦理系爭  
27 都更案嗣登記為系爭房地之所有權人（本院卷第627至630  
28 頁），應將以自己名義，為被上訴人與吳為國取得之系爭房  
29 地，依被上訴人與吳為國之指示辦理。又被上訴人與吳為國  
30 已簽署106年選屋協議及107年協議書，將系爭房地分配予被  
31 上訴人，堪認兩人已有共同指示上訴人將系爭房地移轉登記

01 並交付予被上訴人。至於剩餘3戶房屋及相關費用事宜，被  
02 上訴人、吳為國已另於108年5月13日簽立協議書辦理（原審  
03 卷一第96頁），且上訴人因系爭委任契約所支出之費用及負  
04 擔之債務，亦得依民法第546條規定請求被上訴人、吳為國  
05 償還或代償，上訴人以合夥事業尚未完成，就系爭房地拒絕  
06 依前述共同指示辦理，難謂有據。從而，上訴人先位依民法  
07 第541條規定，請求上訴人應將系爭房地移轉登記予被上訴  
08 人，並交付系爭房地予被上訴人占有，即有理由。

09 (五)被上訴人先位之訴既有理由，則被上訴人備位之訴依合夥法  
10 律關係及民法第541條規定，請求上訴人應將系爭不動產移  
11 轉登記並交付予被上訴人及吳為國共同共有，即無庸再行審  
12 酌。

13 五、綜上所述，被上訴人先位依民法第541條規定，請求上訴人  
14 應將系爭房地移轉登記並交付予被上訴人，自屬正當，應予  
15 准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨  
16 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

17 六、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  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

22 民事第五庭

23 審判長法 官 賴秀蘭

24 法 官 陳君鳳

25 法 官 洪純莉

26 正本係照原本作成。

27 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  
28 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  
29 （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  
30 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  
31 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

01 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  
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日

04 書記官 林怡君

05 附表：

06

土地標示							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	○○區	○○	○	00	3,953	10000分之80

07

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	附屬建物主要建 築材料及用途	
1	2696	臺北市○○區○○ 段○○段00地號 ----- 臺北市○○區○○ 路0段00巷00號0樓	鋼筋混凝土 造、19層樓	三層： 110.60	陽台：12.70 雨遮：10.20	全部
	備註	共有部分：○○段○小段0000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；停車位編號B4-68，權利範圍10000分之21）				