最高法院民事判決

114年度台上字第1326號

上　訴　人　邱泫鑫
訴訟代理人　王鳳儀律師
被 上訴 人　廖家緯
訴訟代理人　吳志南律師
　　蕭凱元律師

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114年2月26日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度重上字第195號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求移轉登記之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：伊與訴外人王祥展於民國108年間共同以新臺幣（下同)1,050萬元向訴外人陳顯堂購買坐落○○縣○○鎮○○段66、67、68、69、70地號土地（下稱系爭土地），伊出資300萬元，餘款由王祥展負責，權利範圍各1/2。伊將系爭土地應有部分1/2（下稱系爭應有部分）借名登記在王祥展友人之子即被上訴人名下（下稱系爭借名契約），兩造並於109年9月18日簽訂產權議定協議書（下稱系爭協議書），約定被上訴人未經伊同意，不得處分系爭應有部分，如有違反應給付懲罰性違約金。詎被上訴人否認兩造間有系爭借名契約存在，於111年3月4日以系爭土地設定擔保債權總金額3,120萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）向訴外人聯邦商業銀行（下稱聯邦銀行）借款，違反系爭協議書約定，伊業以起訴狀繕本之送達，向被上訴人為終止系爭借名契約之意思表示，得類推適用民法第541條第2項規定，請求被上訴人移轉登記系爭應有部分，並得依系爭協議書第5條約定，請求被上訴人除已判決確定之10萬元外，再給付伊懲

罰性違約金10萬元等情，求為命被上訴人將系爭應有部分移轉登記予伊，及給付10萬元並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審判命被上訴人給付10萬元本息部分，不得上訴第三審，業已確定）。

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之代理人即訴外人余隆昆接洽買賣系爭土地，於同年10月2日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金4,000萬元，扣除清理費用後，實際應付1,050萬元，伊於同年10月3日、31日、11月7日依序給付200萬元、500萬元、350萬元予陳顯堂，陳顯堂已移轉登記系爭土地所有權予伊，伊與上訴人間無系爭借名契約存在。兩造為共同處理清運、整理及開發系爭土地而簽訂系爭協議書，該協議書第1條記載由上訴人取得系爭應有部分，係屬誤載。兩造復於111年4月8日簽訂土地買賣約定書（下稱系爭約定書），約定上訴人以4,000萬元購買系爭土地，足見系爭土地為伊單獨所有等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人該部分之上訴，係以：被上訴人與陳顯堂於108年10月2日簽訂系爭買賣契約，向陳顯堂買受系爭土地，約定買賣價金4,000萬元，扣除清理費用後，實際應付1,050萬元。被上訴人於同年月3日、31日、11月7日依序給付200萬元、500萬元、350萬元予陳顯堂，陳顯堂於同年11月6日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。被上訴人於同年月13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押權向訴外人○○縣○○鎮農會借款2,000萬元，再於111年3月4日設定系爭抵押權向聯邦銀行借款，為兩造所不爭執。次查上訴人主張兩造間就系爭應有部分成立系爭借名契約，為被上訴人所否認，上訴人就此應負舉證責任。惟上訴人所舉證據，不能證明其就系爭土地之買受有出資300萬元。被上訴人購買系爭土地時雖未出面洽談、簽約，係由王祥展代理，仍無從推認由王祥展代理被上訴人與上訴人成立系爭借名契約。王祥展及訴外人劉秝安代理被上訴人於109年9月18日與上訴人簽訂系爭協議書，意在共同開發系爭土地，上訴人可分得利潤

1/2，該協議書第1條關於被上訴人同意上訴人取得所有權應有部分1/2之記載有誤，並非兩造之真意。嗣兩造於111年3月7日結算，並作成對帳單，被上訴人由王祥展代理，與上訴人及王祥展於111年4月8日簽訂系爭約定書，由上訴人買受全部系爭土地；該約定書第3條係確認扣除上訴人依系爭協議書應得利潤及積欠王祥展債務後，應支付被上訴人之買賣價金，不得以之認定上訴人為系爭應有部分之所有人。上訴人未能證明兩造就系爭應有部分有成立系爭借名契約，其請求移轉登記系爭應有部分，自無足取。被上訴人未經上訴人同意，於111年3月4日以系爭土地設定系爭抵押權向聯邦銀行借款，違反系爭協議書第3條約定，上訴人依系爭協議書第5條約定，得請求被上訴人給付懲罰性違約金之最高上限為10萬元，上訴人逾此數額，請求被上訴人再給付10萬元，即屬無據。故上訴人請求被上訴人移轉登記系爭應有部分，及給付10萬元本息，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、關於廢棄發回部分：

查解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。兩造簽訂之系爭協議書前言載明「立契約書人廖家緯（以下簡稱甲方）與邱泫鑫（以下簡稱乙方），就產權共有乙事，訂立本契約，議定事項如后」，其第1、2、3條依序約定「座落○○縣○○鎮○○段66、67、68、69、70地號等五筆土地，面積共4,026.37平方公尺，所有權登記於甲方名義，雙方議定，甲方同意乙方取得所有權持分二分之一」、「前條土地取得應繳納各項稅捐，改良費用及其他保存行為費用含現在及將來（所有權移轉登記之代書費，規費，公證費，律師費，整地費，僱工管理現場費，清運費，人事管理費）等一切支出費用，由甲乙兩方共同支付，各負擔二分之一」、「共有不動產之管理、改良、或設定擔保等行為雙方議定之。處分不動產之共有權，須經他方同意，不得擅自讓與出售第三人」（見一審卷第37頁）。契約文字似已表示兩造就系爭土地之產權

共有、取得土地之各項費用平均分擔、及共同管理該土地。果爾，能否謂系爭土地應有部分1/2非上訴人所有，自滋疑問。原審反於上開文字，遽以前揭理由為相反之論斷，已有可議。次查法院為判決時，不得僅就各項事證割裂觀察，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，綜合判斷以認定事實之真偽。兩造簽訂系爭協議書表明系爭土地產權共有，上訴人取得系爭土地應有部分1/2；系爭約定書第3條「土地市價同辦以新台幣肆仟萬元計算，扣除貸款及清運費，利潤壹仟捌佰萬元，雙方各獲2分之1，即各取得玖佰萬元…」（見一審卷第139頁），復約定上訴人於系爭土地出賣後，仍可獲取所得利潤1/2；被上訴人之母劉秣安於109年12月9日以LINE向上訴人表示「我家兒子的名字不是給你們用來去隨便用的」、「你可以不要繳貸款你也可以不要匯給我，自然有處理的方法」、上訴人回覆「妳講這是什麼意思，我要繳貸款難道看繳款記錄也不行嗎？」（見一審卷第185頁），王祥展於110年6月7日以LINE向上訴人表示「有到繳款日期了！你這個月會處理嗎？劉小姐是會在意的。你自己看著辦吧！」（見一審卷第189頁）。似此情形，上訴人抗辯系爭應有部分係其出資借名登記在被上訴人名下，是否全然無據，即不無研求之餘地。原審未詳查審認，就上開事證個別觀察，分謂不能推論兩造就系爭應有部分成立系爭借名契約，進而為上訴人敗訴之判決，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、關於駁回其他上訴部分：

原審認定上訴人得請求被上訴人給付懲罰性違約金之最高上限為10萬元，除已判決確定之10萬元外，其不得再請求被上訴人給付10萬元本息，爰就此部分為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　石　有　爲

法官　林　慧　貞

法官　陳　秀　貞

法官　吳　青　蓉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　書　英

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　15　　日