臺灣雲林地方法院民事判決

114年度重訴字第55號

原　　告　李錦清
　　張江河
000000000000000000
　　林月娥
000000000000000000
　　張雅婷
　　張凱翔
　　張凱融
共　　同
訴訟代理人　蘇士恒律師
　　莊世傑律師
被　　告　張鍊功
訴訟代理人　王識涵律師
　　陳樹村律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年7月2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

一、查本件原告之一張江泉於起訴後之民國114年7月1日死亡，而原告林月娥、張雅婷、張凱翔、張凱融（下合稱林月娥等4人）為其繼承人，並具狀承受訴訟，有除戶謄本、戶籍謄本、民事聲明承受訴訟狀在卷可按，於法尚無不合，應予准許。

二、查本件原告訴之聲明歷經數次之變更，最終將聲明變更如下列原告聲明所示，經核尚屬請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，且

為被告無異議，而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第2項規定，應屬合法，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠、原告李錦清、張江河及原告林月娥等4人之被繼承人張江泉、被告張鍊功與訴外人張江州於民國95年2月15日簽訂合夥契約書（下稱系爭合夥契約），合資購買雲林縣○○鎮○○段000○000○000地號土地，出資比例各5分之1，並將土地登記於被告名下。嗣後前開三筆土地因合併及分割，現為雲林縣○○鎮○○段000地號土地、雲林縣○○鎮○○段00000地號土地及雲林縣○○鎮○○段000地號土地(下分稱地號，合稱系爭土地)。系爭土地既借名登記在被告名下，爰以本件民事訴訟起訴狀繕本送達被告，以終止本件借名登記關係之意思表示。

㈡、原告李錦清部分：

1.原告李錦清於114年1月間發現被告未經其同意，早已於112年4月21日出賣833地號土地，權利範圍2分之1，嗣才於112年5月19日提出不動產投資協議書（下稱系爭協議），詎騙其稱張江泉、張江州及原告張江河均已於系爭協議上簽名，其始同意被告出售系爭土地。原告李錦清依法以存證信函向被告撤銷系爭協議之意思表示，被告於114年4月15日收受，故撤銷時間為114年4月15日。

2.原告李錦清既已向被告撤銷系爭協議之意思表示，則依民法第549條第1項、第179條、第767條規定，被告自應將系爭土地借名登記之應有部分返還予原告李錦清。

㈢、原告張江河部分：

1.原告張江河以年歲已高詢問被告能否分割系爭土地或持分登記保障原告張江河產權，被告回復以無法分割或持分登記。原告張江河因被告隱瞞系爭土地可辦理持分登記之事實，且系爭土地仍登記在被告名下，恐日後被告不返還投資金額或土地，故乃由被告以300萬元買受原告張江河就系爭土地之

應有部分，並於111年9月15日與被告簽訂之不動產轉讓協議書（下稱系爭轉讓書①）。

2.原告張江河於114年2月間發現「833地號土地權利範圍2分之1」之交易單價為每坪38,000元，並非無剩餘價值，始知被詐欺而將其應有部分以300萬元賤賣予被告。原告張江河依法以存證信函向被告撤銷系爭轉讓書①之意思表示，被告於114年4月15日收受，故撤銷時間為114年4月15日。

3.原告張江河既已向被告撤銷系爭轉讓書①之意思表示，則依民法第549條第1項、第179條、第767條規定，被告自應將系爭土地借名登記之應有部分返還予原告張江河。

4.又被告未經原告張江河之同意出賣833地號土地權範圍2分之1，而受有18,130,000元之利益，故依系爭合夥契約、民法第177條第1項、第179條前段規定，被告應再給付原告張江河626,000元（計算式：18,130,000元÷5－300萬元＝626,000元）。

㈣、原告林月娥等4人部分：

1.被告於詐欺手段取得原告張江河所有系爭土地投資持分後，於112年2月6日重施故技，由被告以300萬元買受張江泉就系爭土地之應有部分，並於112年2月6日與被告簽訂之不動產轉讓協議書（下稱系爭轉讓書②）。

2.原告林月娥等4人之被繼承人張江泉於114年2月間發現「833地號土地權利範圍2分之1」之交易單價為每坪38,000元，並非無剩餘價值，始知被詐欺而將其應有部分以300萬元賤賣予被告。張江泉依法以存證信函向被告撤銷系爭轉讓書②之意思表示，被告於114年4月15日收受，故撤銷時間為114年4月15日。

3.張江泉既已向被告撤銷系爭轉讓書②之意思表示，則依民法第549條第1項、第179條、第767條規定，被告自應將系爭土地借名登記之應有部分返還予原告林月娥等4人。

4.又被告未經張江泉之同意出賣833地號土地權範圍2分之1，而受有18,130,000元之利益，故依系爭合夥契約、民法第17

7條第1項、第179條前段規定，被告應再給付原告林月娥等4人626,000元（計算式：18,130,000元÷5－300萬元＝626,000元）。

㈤、並聲明：

1.被告應將833地號土地權利範圍10分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告李錦清。

2.被告應將833地號土地權利範圍10分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告張江河。

3.被告應將833地號土地權利範圍10分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告林月娥等4人全體公同共有。

4.被告應給付原告張江河626,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

5.被告應給付原告林月娥等4人626,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、兩造確實於95年2月25日簽訂系爭合夥契約，但被告否認有詐欺張江泉及原告李錦清、張江河，應由原告負舉證責任。又張江泉及原告李錦清、張江河無任何其名下無法登記為不動產有權人之原因，且被告與其等間無借名登記之約定，並未成立借名登記關係。縱認被告與其等間有成立借名登記關係，然其等對於系爭合夥契約之權利已轉讓予被告，且被告亦已依約給付渠等協議之價金，則其等對於系爭土地之借名登記返還請求權亦已轉讓予被告，且因債權人與債務人同一而混同消滅，故原告依民法第549條第1項、第179條及第767條第1項前段規定，請求返還借名登記之物即無理由。

㈡、原告張江河於111年間因需錢孔急，而與被告協商，請被告出資300萬元將其系爭合夥契約之權利買回，被告念及手足

關係，為幫助原告張江河遂同意其請求，而與其簽訂系爭轉讓書①，無任何詐欺原告張江河之事實；張江泉於112年間因需錢孔急，且其見被告先前與原告張江河簽訂系爭轉讓書①，遂向被告提出相同要求，被告念及手足關係，而與其簽訂系爭轉讓書②，無任何詐欺張江泉之事實。況被告上開取得原告張江河及張江泉對於系爭合夥契約之權利時，被告尚未與第三人達成買賣833地號土地權利範圍2分之1合意（係於112年4月21日成立買賣契約，並於112年5月29日移轉），被告根本無從知悉將來會以每坪3.8萬元將833地號土地出售予第三人，被告又如何詐欺原告張江河及張江泉系爭土地並無價值。

㈢、原告李錦清於112年1月間有意以每坪2.1萬元之條件將其對於系爭合夥契約之權利出售予其朋友，惟因其朋友查詢當時系爭土地附近土地實價登錄結果，每坪僅有1.16萬元之價值，該二人無法達成買賣合意。在被告得知上情後，向原告李錦清表示願以每坪2.38萬元向其購買系爭合夥契約之權利，經原告李錦清同意後，兩造即成立系爭合夥契約權利讓與移轉之合意，故被告方會於112年5月19日提供原證6計算表予原告李錦清，被告絕無詐欺原告李錦清之事實。況被告乃係於112年3月間與原告李錦清協議買賣其對於系爭合夥契約之權利時，尚未將833地號土地出售，又豈能預知將來833地號土地可以每坪單價2.38萬元賣出，並以買低賣高之方式詐欺原告李錦清。另就系爭協議部分，被告早已合法取得原告張江河及張江泉就系爭合夥契約之權利，故被告向原告李錦清表示除原告李錦清外均同意出售系爭土地，亦與事實相符，不構成詐欺原告李錦清。

㈣、被告依系爭轉讓書①、系爭轉讓書②及系爭協議取得張江泉及原告李錦清、張江河基於系爭合夥契約所生之權利，故原告無權再向被告請求833地號土地權利範圍2分之1買賣價金之權利。縱被告需給付該土地買賣價金之差額予原告（被告仍否認），原告亦需共同負擔833地號土地因買賣而生之土

地增值稅、登記規費、地政士委任費等必要費用。

㈤、姑且不論被告與原告等人間轉讓行為契約有無效力，縱兩造有合意「各合夥人間，出資比例，未經全體合夥人同意，不得轉讓」（被告否認），亦僅生侵權行為，於合夥關係未解除並清算前，該合夥財產係屬「公同共有」之性質，原告不得任意主張其潛在持分比例而訴請移轉登記。又被告與原告等人分別達成轉讓之合意，就買賣之範圍及價金，均經各別磋商並合意，兩造就該買賣之意思表示，亦未有瑕疵或得撤銷之理由，對於其他合夥人並未構成任何損害之情事（即其他合夥人後續亦與被告達成轉讓之合意），若原告堅持其受有損害，此部分應由原告具體提出證據證明。

㈥、並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告李錦清、張江河及原告林月娥等4人之被繼承人張江泉、被告與張江州於95年2月15日簽訂系爭合夥契約，合資購買系爭土地，出資比例各5分之1，並將土地登記於被告名下。嗣後系爭土地因合併及分割，現為833、833-1、814地號土地。

㈡、系爭合夥契約第5條約定：「合夥之期限：本合夥契約之期限，自承買（標購）之日起，至損益分配結算之日止，其盈餘尚未分配或虧損尚未分擔前，本契約不終止；合夥期限內，各合夥人或各合夥人間，出資比率，未經全體合夥人同意，不得轉讓。」。

㈢、原告張江河將系爭土地應有部分5分之1之權利以300萬元出賣予被告，其並於111年9月15日收到150萬元支票，於111年9月19日收到80萬元匯款，111年9月20日收到70萬元匯款。

㈣、張江泉將系爭土地應有部分5分之1之權利以300萬元出賣予被告，其並於112年2月1日至5日收到100萬元支票，112年2月6日收到100萬元匯款，112年2月7日收到50萬元匯款，112年2月20日收到50萬。

㈤、被告向原告李錦清表示，系爭土地全部以每坪23,800元售出，並於112年6月間共給付原告李錦清扣除稅金、規費後之價金共計8,726,612元。

四、本院之判斷：

㈠、經查，原告李錦清、張江河、被告及張江洲、張江泉於95年2月間約定共同出資購買系爭土地、出資比例各5分之1，並將系爭土地登記於被告名下；依系爭合夥契約之約定，該契約之本旨在於藉由投資買賣出售土地取得利潤，並未約定經營共同之事業乙節，有系爭合夥契約在卷可稽，復為兩造所不爭執，是上情堪信為真實可採。

㈡、按借名登記契約之借名人，須於借名登記關係消滅後，始得請求返還借名登記財產。又借名登記契約之成立，側重於借名者與出名者之信任關係，性質與委任關係類似，當事人之任何一方得隨時終止（最高法院111年度臺上字第870號判決意旨參照）。而按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。民法第667條第1項已有規定。又按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則關於性質不相牴觸部分，得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬（最高法院111年度臺上字第1627號民事判決意旨參照）。觀諸系爭合夥契約之約定，乃約定原告李錦清、張江河、被告及張江洲、張江泉共同出資，以被告名義購買系爭土地，其後投資人再分配利潤及虧損，是契約性質乃重在各投資人之出資、分潤等，目的僅在將系爭土地轉售圖利，而非共同經營事業，亦未約定共同投資購買之系爭土地，屬兩造公同共有之條款（民法第668條參照），復未約定就投資關係對外所負之債務，由全體投資人負連帶責任之約定（民法第681條參照），核與民法合夥之規定不符。又系爭合夥契約僅約定以被告名義購買系爭土地，而權利義務依出資比例分擔，亦未

約定由借名人管理、使用、處分系爭土地，顯與一般借名登記契約係由借名人實際管理使用借用物之情形有別。是系爭合夥契約之性質係屬非典型之無名合資契約兼有共同投資與借名登記之特質，而屬混合契約，可堪認定。

㈢、原告主張依民法第549條第1項、第179條、第767條第1項規定請求系爭土地所有權移轉登記，為無理由：

1.承前所述，系爭合夥契約之性質係屬合資契約，同時兼有共同投資與借名登記之特質，合併為其內容之單一契約，無從分割，自不能將該含有借名登記性質之內容，視為純粹之借名契約。況原告李錦清、張江河及張江洲、張江泉間本於系爭合夥契約將系爭土地以被告名義登記，該借名登記契約之委任人包括原告李錦清、張江河及張江洲、張江泉等4人，非僅有原告李錦清、張江河及張江泉，本件自無從由原告李錦清、張江河及張江泉即得單獨終止該借名登記契約，則原告逕以本件起訴狀繕本送達被告作為終止委任借名登記契約之意思表示，而未與張江州共同為之，自不生合法終止委任契約之法律上效力，原告不得主張該借名登記契約已終止。

2.再者，不動產借名登記契約乃債權契約，是借名人於出名人移轉登記返還不動產前，尚非借名不動產之所有權人，此有最高法院114年度臺上字第1431號判決意旨可資參照。而查，原告既未合法終止本件之借名登記契約，如上所認定，則原告在與被告間之該借名登記契約終止前，尚非所有權人，自不得依民法第767條第1項規定請求系爭土地所有權移轉登記。

3.又系爭合夥契約之性質為合資契約，如上所認定，而合資契約其性質與民法合夥性質類似，自應類推適用合夥之相關規定，是原告李錦清、張江河及張江泉如欲終結系爭合夥契約，自應先行清算，在未行清算前，尚不得請求分配及移轉合資之財產，惟其等並未先就合夥財產狀況進行結算，以明有無虧損，復未合法終止該借名登記契約，被告登記為系爭土地所有權人仍有法律上原因。

4.從而，原告以其等已終止本件借名登記契約為由，依民法第179條規定或第767條第1前段規定，請求移轉系爭土地應有部分，均為無理由，不應准許。

5.原告固主張其等受被告詐欺，原告李錦清已向被告撤銷系爭協議之意思表示；原告張江河已向被告撤銷系爭轉讓書①之意思表示；張江泉已向被告撤銷系爭轉讓書②之意思表示，以回復其等系爭合夥契約之契約關係云云，然依兩造在本件之陳述，系爭合夥契約之當事人就系爭土地之合資契約並未終結，亦未行清算，則原告等仍應為系爭合夥契約之當事人，自無需由其等撤銷上開意思表示，以回復其等系爭合夥契約之契約關係，附此敘明。

㈣、至原告張江河請求被告應再給付其626,000元及原告林月娥等4人請求被告應再給付其等626,000元部分，經查，系爭合夥契約之性質為合資契約，如上所認定，而按合資契約如經出資人一方表示退出，或經全體出資人同意終止，或其目的已完成者，關於合資財產結算、損益分配及出資額返還，自應類推適用民法第689條、第697條等合夥之規定，以當時財產狀況為準予以結算，如尚有未售出之合資財產，應先予變賣了結後，計算損益及應返還之出資額，而以金錢返還之（最高法院105年度臺上字第214號判決意旨參照），而依兩造在本件之陳述，系爭合夥契約之當事人就系爭土地之合資契約並未終結，亦未行清算，參諸上開判決意旨，自應先行清算，在未行清算前，原告尚不得請求分配合資之財產，則原告依系爭合夥契約、民法第177條第1項、第179條前段規定，請求被告給付原告張江河626,000元、原告林月娥等4人626,000元，均難認有據。

五、綜上所述，原告系爭合夥契約、民法第177條第1項、第179條前段、第549條第1項、民法第767條第1項前段之規定，請求㈠被告應將833地號土地權利範圍10分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告李錦清。㈡被告應將833地號土地權利範圍10

分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告張江河。㈢被告應將833地號土地權利範圍10分之1、833-1地號土地權利範圍5分之1及814地號土地權利範圍5分之1所有權移轉登記予原告林月娥等4人全體公同共有。㈣被告應給付原告張江河626,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈤被告應給付原告林月娥等4人626,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，不應准許。又本件原告訴請移轉系爭土地之應有部分登記，乃命被告為一定意思表示，依法本不得假執行；況原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　吳福森

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　丁瑞玲