

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第132號

原告 神賀建設有限公司

兼法定代理 李麗鈴

人

共同

訴訟代理人 趙文淵律師

被告 陳明德

訴訟代理人 高進根律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國109年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○○○地號土地所有權應有部分二分之一移轉予原告神賀建設有限公司。

被告應將前開土地所有權應有部分四分之一移轉予原告李麗鈴。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告李麗鈴與被告及訴外人蘇朔樑(下稱蘇朔樑)於民國(下同)103年間合資購買嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○○○地號土地(面積483平方公尺，下稱系爭土地)，蘇朔樑占2分之1，原告李麗鈴與被告各占4分之1，購買土地總價款為新台幣(下同)400萬元，其中訂金100萬元由李麗鈴及被告出資額各出資25萬元，蘇朔樑出資50萬元，3人均至代書陳清文處付款，其餘300萬元則向嘉義縣新港鄉農會(下稱新港農會)借款300萬元支付，該300萬元之貸款本息則由3人依比例分擔。當時並言明原告及蘇朔樑應有部分均借名登記於被告名下，系爭土地遂於103年3月25日完成登記為被告名下。嗣蘇朔樑於106年6月20日，將其應有部分全數以200萬之價格賣予原告神賀建設有限公司(下稱神賀公司)，而原告李麗鈴及蘇朔樑均已於108年1月8日以存證信函通知被告終止借名登記，原告神賀公司承受蘇朔樑

01 應有部分後，亦表示以本訴狀繕本之送達為終止借名登記
02 之意思表示，是上開借名登記之契約業已經終止，惟被告
03 竟以存證信函否認上情，爰類推民法第541條第1項及179
04 條規定請求被告移轉所有權登記。

05 (二) 本件與被告成立借名登記契約為原告李麗鈴而非殷智鴻：

06 1. 被告抗辯當事人為殷志宏(後改名為殷智鴻，下均以殷智
07 鴻稱之)、蘇朔樑及被告3人，然殷智鴻為原告李麗鈴之配
08 偶，當初談合資時，原告李麗鈴及殷智鴻均有到場，期間
09 殷智鴻雖有提供意見，惟係為原告李麗鈴而發言，且出資
10 金額確為原告李麗鈴所提，此後系爭土地貸款之繳息，亦
11 均為原告李麗鈴所繳，此有活期性存款存摺可憑，被告所
12 提出上開抗辯不足採信。

13 2. 從被告所提之錄音譯文中，殷智鴻已供稱：「我們自己講
14 就算，我也不要...我也不可以落名你也知道的....」(譯
15 文第三面)，足證殷智鴻已明白告知被告，其不可能參
16 與訂約之名義人。

17 3. 再參酌此次會談之後，係由原告李麗鈴出資25萬元，此後
18 至新港農會辦理貸款時，亦係由原告李麗鈴與被告本人至
19 新港農會辦理，第一次貸款到期時，同樣由原告李麗鈴與
20 被告2人至新港農會辦理借新還舊手續。足證本件確係原
21 告李麗鈴為訂約之當事人。

22 (三) 本件原告、蘇朔樑與被告間就系爭土地並無合夥契約，而
23 係借名登記契約：

24 1. 被告雖提出2張協議書，惟該2張協議書並無人簽名，自無
25 法據以認定被告所主張之合夥關係。況被告所主張3位當
26 事人係合意出資成立合夥法律關係後，再以合夥資金購買
27 系爭土地及出售獲利為事業目的，惟被告所辯「(系爭土
28 地)出售獲利為事業目的」未見於協議書有明文記載，此
29 外協議書所載之約定事項亦與合夥之規定相違，被告辯稱
30 係合夥云云，並不足採。

31 2. 依民法第667條規定已觀，合夥需以經營共同事業為特點

01 ，惟本件系爭土地經合資購買登記被告名下之後，系爭土
02 地即閒置該處，而原告、被告、蘇朔樑間並無約定由何人
03 去經營該地，上開3人間亦無人前去洽商建築師、營建公
04 司籌畫建蓋房屋、申請建築執照、委託仲介欲以高價出售
05 、或係刊登看板公開昭告要在系爭土地上建蓋房屋出售等
06 情。貸款之利息亦由3人各自依比例繳交，足認不僅當事
07 人間無約定經營共同事業，事實上亦無任何經營共同事業
08 之舉動，已至為明確。

09 3.再者，合夥之出資及其他合夥財產為合夥人全體之共有，
10 因此在合夥未解散清算前，不得請求合夥財產之分析，民
11 法第668條、第682條第1項分別定有明文。本件蘇朔樑在
12 106年6月20日出讓其應有部分予原告神賀公司後，經原告
13 李麗鈴通知被告，被告即傳送分割方案圖予原告，其中被
14 告分得部分註記「明德36.5坪」，以系爭土地面積483平
15 方公尺換算，4分之1即為36.5坪，換言之被告已自承其
16 在系爭土地應有部分為4分之1，若依被告主張為合夥關
17 係，則合夥關係尚未終止，被告當時為何未對蘇朔樑讓與
18 其應分得之2分之1表示異議，反而更向原告表達其要分
19 割系爭土之位置？又依原證八之簡訊，被告已傳送「大嫂
20 好，昨天您的意思我已轉達給代書，請問您明天上午或下
21 午有空，我們一起來代書這簽訂買賣合約」，足認被告亦
22 有處分其應有部分之意思，若是有訂定合夥契約，被告豈
23 會有分割系爭土地及出售其應有部分之舉動，以上均足證
24 明兩造與蘇朔樑或係殷智鴻、蘇朔樑與被告間，均無合夥
25 契約關係。

26 4.另被告於108年8月間，就其所有之4分之1部分，與原告洽
27 談買賣事宜，嗣在代書處欲簽買賣契約時，被告因故不悅
28 ，當場將契約書撕毀，若是合夥關係，被告豈會出售其應
29 分得之部分？是本件並非合夥關係。

30 5.至於被告所提之錄音光碟對話，確實是殷智鴻與被告間之
31 對話，原告對於錄音譯文部分無意見。惟該錄音譯文並不

01 能作為殷智鴻、蘇朔樑與被告間有合夥契約之證據，蓋殷
02 智鴻、蘇朔樑與被告間亦無簽訂「協議書」或是「土地合
03 夥協議書」，且系爭土地買賣登記之過程和錄音內容並不
04 相同，可知當時並無達成合意，足證被告提出之錄音譯文
05 無法證明該錄音譯文並不能作為殷智鴻、蘇朔樑與被告間
06 有合夥契約之證據。

- 07 6.實則，系爭土地在登記為被告名義前，被告即已知悉其僅
08 支付訂金之4分之1，原告及蘇朔樑亦將出資，及以貸款支
09 付尾款，被告仍同意擔任為名義人，則兩造間與蘇朔樑與
10 被告間均有借名登記契約之存在，臺灣高等法院107年度
11 上字第754號案例亦同此見解。

12 (四) 並聲明：

- 13 1.被告應將系爭土地所有權應有部分2分之1移轉予原告神賀
14 公司。
15 2.被告應將系爭土地所有權應有部分4分之1移轉予原告李麗
16 鈴。
17 3.訴訟費用由被告負擔。

18 二、被告則以：

- 19 (一) 被告係與原告李麗鈴之配偶殷智鴻、蘇朔樑等合夥購買系
20 爭土地，並約定將土地登記在被告名下，此由「土地合夥
21 協議書」、「協議書」記載之內容與殷智鴻與被告之錄音
22 譯文內容，可知當時3位當事人係合意出資成立合夥法律
23 關係後，再以合夥資金購買系爭土地及出售獲利為事業目
24 的，是本件為合夥法律關係，且當事人為殷智鴻、蘇朔樑
25 及被告等3人，應適用民法合夥之相關規定。

- 26 (二) 被告名下之系爭土地為合夥財產，非殷智鴻、蘇朔樑所借
27 名登記，原告雖提出不動產買賣契約書，被告否認其真正
28 ；退步言，縱使有效，則揆諸民法合夥之規定，未經全體
29 合夥人同意，不生入夥之效力。又原告李麗鈴亦非本件之
30 合夥人，與被告間亦無借名登記之法律關係，被告否認原
31 證3之李麗鈴line訊息內容之真正；縱使為真，亦僅係原

01 告李麗鈴片面之詞，尚無從證明其主張。又原告神賀公司
02 受讓蘇朔樑前述合夥之股份或權利不合法，與被告間亦無
03 合夥或借名登記之法律關係，其請求亦無理由。

04 (三) 原告以原證6之存摺交易紀錄，主張合資當事人為原告李
05 麗鈴而非殷智鴻，然查殷智鴻所擬具提出之土地合夥契約
06 書，其上載明合夥當事人為殷智鴻、蘇朔樑，並無原告李
07 麗鈴其名。且依上開存摺交易明細紀錄，在105年1月前僅
08 有合夥人殷智鴻現金存入之紀錄，縱使自105年2月份以後
09 係由李麗鈴存入，因其與殷智鴻為夫妻關係，其代為存入
10 現金應屬夫妻日常互相代理之行為，尚無從據以認定原告
11 李麗鈴為本件之合夥人。

12 (四) 本件合資購買系爭土地為合夥法律關係：

- 13 1. 綜觀被證3之錄音全部譯文、被證2之殷智鴻擬具之土地合
14 夥協議書、被證4之殷智鴻手稿及原證6之被告存摺關於合
15 夥人蘇朔樑、被告、殷智鴻按股份比例繳息之交易明細紀
16 錄等證據資料，已足以認定是合夥關係。
- 17 2. 原告稱被證1、2之協議書無簽名、無出資獲利為事業目的
18 之約定等情，然從被證1之土地合夥協議書為殷智鴻所擬
19 具、其上已約明合夥關係；被告與殷智鴻談話譯文及繳息
20 紀錄等情觀之，至少可認定「被告、殷智鴻及蘇朔樑」等
21 係基於合夥關係，共同出資100萬元購買系爭土地，日後
22 建屋販售或直接售地分配合夥利益等合夥之事實。
- 23 3. 被告曾於106年12月間向原告提出土地分割方案，此係因
24 殷智鴻提議處理合夥財產，或係股份買賣或係原物分割，
25 被告因而提出原物分割方案，係合夥人內部協議處理系爭
26 土地之草案，意思表示未合致，亦未經全體合夥人同意，
27 不生效力，從上開分割方案圖記載「大哥」字樣，亦可知
28 契約當事人為殷智鴻。另由被告與殷智鴻之對話錄音內容
29 可知，被告、殷智鴻、蘇朔樑間之合夥購買系爭土地，自
30 始知目的即在於建屋銷售獲利，之所以事後遲未執行，肇
31 因內部關係不合，原告否認合夥關係並不可採。

- 01 4.原告舉原證8訊息紀錄，主張被告曾於108年8月間與原告
02 洽談買賣事宜，此係殷智鴻提議處理合夥股份或財產，惟
03 原告僅擷取部分訊息紀錄，無法窺訊息意旨，從現有之對
04 話訊息，可知應僅係殷智鴻透過李麗鈴與被告協商合夥股
05 份買賣事宜，係合夥人內部之協議過程，因未達成協議及
06 經全體合夥同意，亦不生效力。又從訊息最後一段對話，
07 原告李麗鈴故意提及「借名登記」，但並無被告回覆紀錄
08 ，似刻意隱匿該段訊息。
- 09 5.此外，被證5之103年1月10日在陳清文代書處之談話錄音
10 紀錄及其譯文可知，契約之當事人包括殷智鴻、蘇朔樑及
11 被告等三人。購買系爭土地主要是為了建屋販售獲利。殷
12 智鴻曾要被告擬一份股東協議書，被告亦確曾擬具被證2
13 之協議書，而該協議書之意旨為合夥關係。
- 14 6.另有關原告質疑土地買賣登記過程與錄音內容不同一節，
15 經查，被證3為訂約前即103年1月8日對話紀錄，當時已談
16 妥合夥購地事宜，於同月10日確認由被告出名參與合夥，
17 至於銀行貸款額度合夥關係成立後之執行細節，不影響合
18 夥效力。
- 19 7.又106年12月13日被告、殷智鴻及殷父殷錦泉在殷父住處
20 之談話錄音紀錄及其譯文亦可知：被告、殷智鴻及蘇朔樑
21 最初合資購買系爭土地目的為建屋銷售分配利益，其性質
22 應為合夥關係，惟之後因內部就建物方式意見分歧無法遂
23 行，殷智鴻乃提議土地買賣、分割，但最終仍無果。
- 24 8.有關原證11、12之存證信函，殷智鴻聲稱聲明退夥並將債
25 權讓與原告李麗玲。經查，此舉與民法債編各論合夥一節
26 之規定不符，其聲明退夥不合法。退步言，縱使退夥亦不
27 得移轉合夥財產。

28 (五)原告主張本件為借名登記，並非真實：

- 29 1.觀諸被告與殷智鴻對話之錄音譯文，並無原告所主張殷智
30 鴻有明示借名登記之對話；而所謂原告曾與被告至農會或
31 辦理借新還舊手續等情，被告否認，縱使為真則「原告陪

同辦理借新還舊手續」之事實亦不足證明即有「借名登記」之事實。且從原告不爭執之上開譯文之殷智鴻所表示「股東協議書」、「份額」，其語意與「借名登記無關」，反而是在陳述「合資購買土地之協議書及份額」，就是指被證1之土地合夥協議書。

2.原告主張被告在系爭土地登記前知悉僅支付4分之1定金，原告及蘇朔樑亦將出資及貸款支付尾款，被告同意擔任登記名義人等語，並提出臺灣高等法院107年度上字第754號案例為證，主張原告、蘇朔樑與被告間有借名登記契約之存在，惟上開「被告支付4分之1定金、為土地登記名義人」，其原因關係眾多非僅為「借名登記」，尚無從以上開事實推演出借名登記契約關係。又原告所舉台高院107年上字第754號判決意旨，與本件不同無從參酌。

3.原告並未舉證兩造間就系爭土地存在借名登記法律關係之事實。殷智鴻來函先否認借名登記，後稱終止借名登記等語，被告否認該函之證明力，仍應由原告負舉證責任。另依蘇朔樑診斷證明書記載及原告主張，難以認定蘇朔樑是否有意識及表意能力，亦無從確認蘇朔樑是否有將應有部分轉讓原告神賀公司之真意。

(六) 並聲明：

- 1.原告之訴駁回。
- 2.訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

(一) 不爭執事項：

被告所附錄音內容，確實是原告之夫殷智鴻與被告間之對話，原告對於錄音譯文部分無意見。

(二) 爭執事項：

- 1.本件買賣系爭土地係合夥或借名登記之法律關係？
- 2.原告之請求是否有理？

四、法院之判斷

(一) 原告主張系爭土地係由蘇朔樑出資占2分之1，原告李麗鈴

01 與被告各出資占4分之1所購買，並借名登記為被告名下，
02 嗣蘇朔樑將其應有部分全數以200萬之價格賣予原告神賀
03 公司，原告李麗鈴及蘇朔樑既已終止借名登記契約，被告
04 即應將持份移轉為原告所有等情，被告辯稱系爭土地係被
05 告與原告李麗鈴之配偶殷智鴻、蘇朔樑合夥建屋方購買系
06 爭土地，並約定將土地登記在被告名下，則合夥尚未進行
07 結算，原告不得請求移轉所有權登記等詞，經查被告雖提
08 出「土地合夥協議書」、「協議書」欲證明其與殷智鴻、
09 蘇朔樑成立者為合夥契約，惟查上開協議書均未有任何人
10 之簽名，有該協議書可稽（本院卷第53至55頁），尚難認
11 被告與蘇朔樑、殷智鴻成立者為合夥契約。

12 （二）被告次抗辯原告李麗鈴並非出資之人，又否認蘇朔樑轉讓
13 持份予原告神賀公司等情，經查原告李麗鈴已提出每月匯
14 款進入被告嘉義縣新港鄉農會0000000000000000帳號繳納系
15 爭土地貸款利息之資料，有被告上開帳號之存摺影本可憑
16 （本院卷第66至77頁），足證原告李麗鈴主張係其出資購
17 買土地為可採。復查蘇朔樑將系爭土地之持份出賣予原告
18 神賀公司，有買賣契約書可參（本院卷第17頁），且蘇朔
19 樑亦發存證信函予被告，表示終止借名契約，請求被告將
20 其2分之1持份登記予原告神賀公司，有該存證信函可稽（
21 本院卷第25至26頁），則被告否認又否認蘇朔樑轉讓持份
22 予原告神賀公司之詞，尚非可採。

23 （三）被告又提出與原告李麗鈴配偶殷智鴻之對話錄音譯文，欲
24 證明兩造間成立者為合夥契約，經查殷智鴻與被告並未提
25 及與被告成立合夥契約，有錄音譯文可參（本院卷一第91
26 至103頁、第173至188頁），且殷智鴻於該錄音譯文中稱
27 ：「我們自己講就算，我也不要...我也不可以落名你也
28 知道的...」，足證殷智鴻已明白告知被告不可能參與訂
29 約之名義人，且殷智鴻亦到庭證稱當初是大家只是合買土
30 地放著，是原告李麗鈴出資買的，不是伊要買的，因為伊
31 沒錢，講好土地持份蘇朔樑2分之1、原告李麗鈴4分之1，

被告等詞（本院卷154、156頁），則被告主張與殷智鴻、蘇朔樑成立合夥契約亦非可採。

（四）被告復抗辯上開錄音譯文顯示殷智鴻有提及建屋銷售分配利益，且有殷智鴻手寫之計算紙，表示被告與殷智鴻、蘇朔樑係合夥買地建屋銷售等詞，經查殷智鴻並非系爭土地之出資人，其與被告討論建屋銷售之對話無法推論蘇朔樑、原告李麗鈴係成立合夥契約，而殷智鴻到庭證稱上開對話係被告請教蓋房子要多少錢，伊幫被告計算，但買這塊土地後從未張貼廣告出售土地或請建築師繪圖等語（本院卷第155至156頁），且被告亦坦承原告提出系爭土地之分割圖（本院卷第79頁）係其所繪（本院卷第151頁），益證系爭土地並無建屋銷售分配利益之事實。

（五）按「稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。」，經查被告雖辯稱購買系爭土地係為建屋銷售之合夥事業，惟被告自認除系爭土地外，並未有其他合夥業務（本院卷第151頁），且依前開說明，並未有合夥之約定，亦未有建屋銷售分配利益之事實，則被告辯稱與殷智鴻、蘇朔樑成立合夥契約，尚非可採。且被告亦不否認依照出資，原告李麗鈴應分配4分之1、原告神賀公司應分配2分之1之持份等情（本院卷第152頁），僅認合夥應經結算，不得逕行請求移轉登記等詞，惟查原告李麗鈴、蘇朔樑既與被告合資購買系爭土地，將應分配之持份借名被告之名登記，而成立借名登記契約，並非成立合夥契約，已如前述，則原告李麗鈴、原告神賀公司（受讓自蘇朔樑）終止與被告之分別請求被告移轉系爭土地4分之1、2分之1之持分登記，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中華民國 109 年 5 月 29 日

民三庭法 官 林芮伶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 109 年 5 月 29 日

書記官 陳怡辰