

# 臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1029號

原告 銖田建設股份有限公司

法定代理人 林怡伶

訴訟代理人 黃敬唐律師

劉尹惠律師

被告 王大鈞

訴訟代理人 蕭盛文律師

複代理人 王崇宇律師

吳志旭律師

訴訟代理人 黃昆培律師

上列當事人間確認契約關係不存在事件，本院於中華民國108年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

確認原告與被告間於民國一百零五年八月二十六日所簽訂共同合夥興建契約書除第一條約定外，其餘條款之法律關係均不存在。

訴訟費用由被告負擔。

## 事 實 及 理 由

一、查，本件原告起訴時，原請求確認兩造於民國105年8月26日簽訂之共同合夥興建契約（下稱系爭合夥契約）關係不存在；嗣於本院審理中，限定訴請確認之標的為系爭合夥契約除第1條約定外之其餘條款（下稱系爭合夥約款，見本院卷二第172頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，要與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，自應予准許，合先陳明。

二、原告主張：坐落新北市○○區○○段259、261等2筆建地及同段239、259-1、260、261-3、262等5筆道路用地（下合稱系爭土地）原為訴外人祭祀公業陳金蘭（下稱系爭祭祀公業）所有，嗣由訴外人蘇俊諺（原名蘇偉碩，下仍稱蘇俊諺）於105年5月26日買受取得，並將系爭土地信託予華泰商業銀行以確保該筆交易之執行；被告於105年8月初向原告稱蘇俊諺為其借名之人頭，希冀能與原告共同開發系爭土地，兩造

01 遂於105年8月26日簽訂系爭合夥契約，依系爭合夥契約第1  
02 條第2項約定，被告應負責出資購買系爭土地，並將系爭土  
03 地過戶至原告名下，系爭合夥約款始生效力。惟因被告全無  
04 資力，嗣後係由原告自行出資向蘇俊諺購買系爭土地，並按  
05 月繳付土地融資貸款孳息。被告既未出資購買系爭土地並將  
06 該土地移轉登記於原告名下，停止條件確定不成就，系爭合  
07 夥約款即不生效力；況兩造就被告應出資之認列金額、出資  
08 比例均未達成合意，系爭合夥約款亦不成立，惟被告竟聲稱  
09 兩造間存有合夥關係，致伊法律上之地位陷於不安之狀態，  
10 而有提起本件確認之訴加以除去之必要等情，爰依民事訴訟  
11 法第247條規定，提起本件訴訟，並聲明：如主文第一項所  
12 示。

13 三、被告則以：依系爭合夥契約第1條第2項之文義，伊僅負有  
14 協助將系爭土地登記於原告名下之義務，不包含出資在內；  
15 而伊已協助原告於106年2月20日自蘇俊諺處取得系爭土地  
16 所有權，況伊為購買系爭土地，已支出相關費用計新臺幣（  
17 下同）461萬4859元（支付明細詳本院卷一第174頁所示）  
18 ；蘇俊諺支付系爭祭祀公業第一期款1000萬元及第二期款  
19 2200萬元係由伊向訴外人張立仁借款所得；第三期款則係由  
20 原告先行墊付，待原告以系爭土地辦理土地融資，再以貸款  
21 所得金額返還原告；第四期款亦係以貸款償付，兩造並約定  
22 貸款部分由伊按期償還，惟原告取得貸款後，竟未將清償系  
23 爭祭祀公業買賣價金後之餘額交付予伊，並拒絕伊清償；兩  
24 造並已合意認列伊出資額為1億6千萬元，即已達成出資比  
25 例之約定等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

26 四、查，(一)蘇俊諺於105年5月26日與系爭祭祀公業簽訂不動產  
27 買賣契約書（下稱系爭祭祀公業契約），約定蘇俊諺以1億  
28 1328萬9610元向該祭祀公業購買系爭土地，並將價金交付華  
29 泰商業銀行辦理信託；(二)兩造於105年8月26日簽訂系爭合  
30 夥契約；(三)原告與蘇俊諺於105年9月9日就系爭土地簽訂  
31 不動產買賣契約書（下稱系爭蘇俊諺契約）；(四)系爭土地於

01 106 年 2 月 20 日自系爭祭祀公業移轉登記為原告所有，並於  
02 同日辦理信託登記予大眾商業銀行股份有限公司（於 107 年  
03 1 月 1 日與元大商業銀行合併，下稱元大商銀），再設定最  
04 高限額抵押權予中國租賃股份有限公司（下稱中國租賃公司  
05 ）；(五)原告及其法定代理人林怡伶對被告提出刑事詐欺、恐  
06 嚇等罪嫌告訴，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）  
07 檢察官以 106 年度偵字第 18095 號為不起訴處分；原告及其  
08 法定代理人不服，向臺灣高等檢察署（下稱高檢署）聲請再  
09 議，經高檢署以 107 年度上聲議字第 6128 號駁回確定在案（  
10 下稱甲案）；(六)被告對原告法定代理人提出刑事侵占、背信  
11 等罪嫌告訴，經臺北地檢署檢察官以 107 年度偵字第 4787 號  
12 為不起訴處分，被告不服並向高檢署聲請再議，亦經高檢署  
13 以 107 年度上聲議字第 8019 號駁回確定在案（下稱乙案）等  
14 情，有卷附系爭祭祀公業契約、不動產買賣價金信託契約書  
15 、系爭合夥契約、系爭蘇俊諺契約、系爭土地第一類登記謄  
16 本及異動索引、臺北地檢署 106 年度偵字第 18095 號不起訴  
17 處分書、107 年度偵字第 4787 號不起訴處分書、高檢署 107  
18 年度上聲議字第 6128 號處分書、107 年度上聲議字第 8019 號  
19 處分書（見本院卷一第 252 至 276、19 至 24、25 至 33、117  
20 至 131、197 至 202 頁、本院卷二第 11 至 14、59 至 60、31 至  
21 36、37 至 39 頁），並經本院依職權調取甲、乙兩案案卷核閱  
22 屬實，且為兩造所不爭執，堪信為真。

23 五、本件應審究者為(一)兩造依系爭合夥契約第 1 條第 2 項所定停  
24 止條件內容為何？(二)該停止條件是否已確定不成就？(三)如否  
25 ，系爭合夥約款是否因兩造未達成合意而不成立？茲分別論  
26 述如下：

27 (一)兩造依系爭合夥契約第 1 條第 2 項所定停止條件內容為何  
28 ？

29 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當  
30 事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當  
31 時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，

01 本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
02 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面  
03 或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院  
04 99年度台上字第1421號民事判決要旨參照）；又，契約  
05 當事人就契約效力之發生附有停止條件，固須停止條件  
06 成就後，始有履行契約義務之問題；而合夥為二人以上  
07 互約出資以經營共同事業之契約，原祇須有各合夥人悉  
08 為出資之約定即告成立生效，合夥人實行出資乃各合夥  
09 人於合夥契約成立後，依約應履行之義務，如合夥人不  
10 履行其出資義務者，即屬債務不履行（給付遲延），他  
11 合夥人得依民法第254條之規定對其解除契約（最高法  
12 院103年度台上字第911號民事判決意旨參照）；惟合  
13 夥人以出資義務之履行作為合夥契約之停止條件，使合  
14 夥人未履行出資義務之法律效果為該合夥契約不發生效  
15 力，而無庸另以該合夥人構成債務不履行為由，對其為  
16 解除契約之意思表示，既不違反法律強制規定或公序良  
17 俗，基於私法自治及契約自由原則，自應從其等之約定  
18 ，雙方均應受該約定內容之拘束。

- 19 2. 蘇俊諺於105年5月26日與系爭祭祀公業簽訂系爭祭祀  
20 公業契約，約定蘇俊諺以1億1328萬9610元向該祭祀公  
21 業購買系爭土地，並將價金交付華泰商業銀行辦理信託  
22 乙情，為兩造所不爭執；又，依系爭合夥契約前言「茲  
23 因甲（即被告）、乙方（即原告）雙方合意針對新北市  
24 ○○區○○段259、261等2筆建地及239、259-1、260、  
25 261-3、262等5筆道路用地（即系爭土地）供容積移轉  
26 使用（下稱本案）以合夥為營利目的，甲方提供建築用  
27 地，乙方提供建築資金，互約出資共同經營。」；第1  
28 條第1項前段第1句「本合夥契約經雙方協定由甲方負責  
29 購買土地並將產權登記予乙方名下」；第2條第1項第1  
30 款「合夥人互約出資額如下：一甲方以新北市○○區○  
31 ○段259、261等2筆建地及239、259-1、260、261-3、

262等5筆道路用地為出資額」約定意旨以觀（見本院卷一第19頁），可知被告係以系爭土地作為出資之標的，並負有使系爭土地移轉登記予原告之義務，而系爭土地既係作為被告之出資，購買系爭土地所需支付之價金及各項相關費用，自應由被告負擔，且被告為達成使系爭土地移轉登記予原告之目的，支付購地款及各項相關費用顯屬其不可或缺之必要行為；由此以觀，系爭合夥契約第1條第2項「惟本案土地由蘇偉碩（即蘇俊諺）與地主祭祀公業購買，甲方須負責『協助』將本案土地登記於乙方名下，本契約始生效力。」所稱「協助」之意涵，非僅指被告應促成系爭土地移轉登記為原告所有而已，尚包含被告應向蘇俊諺支付系爭土地之購地款及相關費用在內。

3. 佐以兩造105年8月26日簽訂系爭合夥契約時，系爭土地尚登記為系爭祭祀公業所有，蘇俊諺並已與系爭祭祀公業簽訂買賣契約買受系爭土地，被告既非系爭土地所有權人，亦無從居於土地買受人之地位請求系爭祭祀公業移轉系爭土地所有權，核與合建契約中，提供土地之人通常即為土地所有權人之情形不同；且觀諸系爭合夥契約第2條第1項第1款關於被告以系爭土地作為出資之認列價額猶為空白（見本院卷一第19頁），顯係待確定被告支出金額後再加以補充。假若系爭土地之購地款及相關費用非由被告支出，或由被告負擔籌措該等款項所生之債務，而係由原告給付，兩造自無將原告給付之購地款及相關費用認列為被告出資之可能，被告亦無以其出資與原告發生合夥關係之餘地，足見系爭合夥契約第1條第2項所指之「協助」尚應包含被告實際出資在內，方可達成兩造締結系爭合夥約款之目的。

4. 依系爭合夥契約第1條第1項前段第2句「相關土地融資貸款償還部分由甲方（即被告）按月償還至還清為止，債務與乙方（即原告）無涉」；第2條第1項第2款

第2句「經乙方同意先行協助甲方代墊買賣之完稅款項共計□仟□佰□拾□萬元整，經甲方辦理土地融資後返還予乙方。」（見本院卷一第19頁）以觀，固可知兩造約明系爭土地之完稅款係由原告先行代被告墊付，再於系爭土地過戶登記後，由被告（兩造嗣後合意改以原告名義辦理）以系爭土地辦理融資貸款所得款項併同尾款部分一併清償；惟系爭土地過戶登記前所需支付之各期購地款及相關費用，揆諸前開說明，仍應由被告籌措支付。倘被告並無資力給付，甚者亦無力清償後續系爭土地融資貸款，實際款項均由原告支出，兩造互為出資以共同經營合夥事業之目的顯然已無從達成，兩造乃就系爭合夥約款附有被告應出資購買系爭土地並將系爭土地移轉登記為原告所有之停止條件，倘該停止條件確定不成就，系爭合夥約款即不發生效力，顯較由原告行使契約解除權消滅兩造間之合夥契約關係更為簡省經濟，原告亦可防免被告在系爭合夥契約解除前對其行使合夥人之權利，益徵系爭合夥契約第1條第2項所指之「協助」解釋為包含被告應實際出資在內，始與兩造之真意相符；如系爭土地移轉登記予原告前之應付購地款及相關費用非由被告給付，系爭合夥約款即不發生效力。

- 5.再觀諸證人江允中即兩造簽約時在場之原告職員到庭具結證稱：「當時土地登記在祭祀公業名下，整合祭祀公業的土地本來就有相當困難，之所以這樣約定是必須等被告買到土地再與原告合夥興建。」、「跟祭祀公業簽訂買賣契約、信託契約的人不是被告，而是蘇俊諺，該合夥契約簽訂時其中一方為被告，故被告要負責買到土地，再由原告出資興建，但當初貸款如由建設公司的貸款會比較方便，但因為向祭祀公業購買土地有一定的困難度，所以才會做此約定，約定要將土地登記於乙方名下，契約始生效力。」、「全部的過程都是第一條，第一個甲方要購買到土地，第二個登記於原告名下，第三個

土地融資貸款甲方要按月清償，債務與乙方無涉，惟本案土地是蘇俊諺向地主購買，而非被告向地主購買，所以才會加註這條」、「（問：合夥興建契約書第一條『本合夥契約經雙方協定由甲方負責購買並將產權登記予乙方名下…』，甲方（即被告）負責購買土地之意是否為貸款前之價金應由被告給付？）是的」、「（問：如價金未給付，契約條款是否生效？）不生效。」（見本院卷二第246至249頁）等語，可知系爭合夥契約第1條第2項雖僅提及被告應負責協助將系爭土地移轉登記至原告名下，惟仍須與系爭合夥契約第1條第1項「由甲方（即被告）負責購買土地並將產權登記予乙方（即原告）名下」合併觀察，且依兩造締約時之真意，如被告未能支付系爭土地移轉登記予原告前應給付之購地款及相關費用，系爭合夥約款即不發生效力，更足證原告主張為可採。被告抗辯其依約應籌措之資金是否到位，僅屬應否對原告負債務不履行責任之問題，尚不能認系爭合夥約款不生效力云云，要無可取。

6. 被告雖以系爭土地於中國租賃公司貸款撥款前，原告仍明列各應支出細目予被告核對、確認金額為由，抗辯兩造合夥關係確實存在云云，並提出支出細目結算表為憑（見本院卷二第74頁）；惟原告否認該紙結算表之形式真正，被告復未能舉證證明該紙結算表為原告所製作，已難認該紙結算表為原告出具予被告備其確認各項支出金額是否正確之文書；且依被告所陳該紙結算表之提出時間在中國租賃公司撥放貸款（106年2月17日）之前，而系爭土地係於106年2月20日始登記為原告所有，則該紙結算表之提出時間依被告所陳既在系爭土地登記為原告所有之前，於該紙結算表提出之時，「系爭土地經被告協助登記為原告所有」此左右系爭合夥約款發生效力之不確定事實尚未確定發生，系爭合夥約款即未發生效力，縱使被告抗辯原告以該結算表明列各項支出細

目予伊核對乙節為真，亦僅屬原告於兩造尚未進入系爭合夥契約前，為確定被告出資（系爭土地購地款及相關費用）所為之準備行為，自不能憑此逕論系爭合夥契約第1條第2項所定之停止條件成就並發生效力。被告此部分抗辯，尚無足採。

7. 綜合上述，被告負有出資購買系爭土地之義務，並參諸系爭合夥契約之締約目的在於被告提供系爭土地，原告則提供建築基金興建房屋，如系爭土地非由被告出資購買，無助於上開目的之達成，堪認原告主張兩造於系爭合夥契約第1條第2項約定之停止條件係指被告應出資購買系爭土地並將系爭土地登記在原告名下乙節為可採，被告抗辯其僅須協助將系爭土地移轉登記為原告所有，停止條件即屬成就云云，為無可取。

(二) 該停止條件是否已確定不成就？

1. 依前所陳，兩造就系爭合夥約款附有以被告應出資購買系爭土地並將系爭土地登記在原告名下之停止條件，此項條件之成就，自應由被告負舉證之責任（最高法院46年台上字第227號民事判例意旨參照）。又，系爭土地於106年2月20日以買賣為原因自系爭祭祀公業移轉登記為原告所有，且參以兩造約明系爭土地之完稅款係由原告先行代被告墊付，再於系爭土地過戶登記後，由被告以系爭土地辦理融資貸款所得款項併同尾款部分一併清償等節，業如前陳，則被告是否已履行該停止條件所定出資義務，自應以被告於系爭土地移轉登記為原告所有前有無支付購地款（除完稅款外）及相關費用為斷；若於系爭土地移轉登記予原告之時點，上開款項確定非由被告支付，該停止條件即確定不成就。

2. 原告於105年9月9日與蘇俊諺簽訂系爭蘇俊諺契約，向蘇俊諺買受系爭土地，原告已於106年7月31日付清全部價金；又，原告為開發系爭土地（併同同段239-1及261-1地號國有土地，該2筆國有土地下合稱239-1

地號等2筆土地)進行住宅興建工程，向中國租賃公司貸得1億3080萬元，其中系爭土地部分之貸款金額為1億2700萬元，239-1地號等2筆土地為380萬元，並以自己為委託人兼受益人，中國租賃公司為信託受益權受讓人，與受託人元大商銀簽訂信託契約書暨信託受益權轉讓契約書；應繳貸款均由原告按期繳納迄今等情，有卷附系爭蘇俊諺契約、信託契約書暨信託受益權轉讓契約書、貸款繳付明細、付款明細及憑證等件為憑（見本院卷一第25至33、35至58、59至92、137至159頁），足見系爭土地購地款悉由原告支付，被告並未出資。

3.被告雖以其為購買系爭土地，於系爭土地移轉登記為原告所有前，已支出相關費用計461萬4859元（支付明細詳本院卷一第174頁）；系爭祭祀公業契約買賣價金第一期款（簽約金）1000萬元及第二期款（375減租補償金）2200萬元（計3200萬元，下稱系爭自備款）亦係由其向訴外人張立仁借款所得為由，抗辯系爭土地係由其出資購買云云。然查：

(1)相關費用461萬4859元部分（支付明細見本院卷一第174頁）：

被告固抗辯：伊從事土地開發及建築營造工作，同時擔任子大建設股份有限公司（下稱子大公司）及海川營造股份有限公司（下稱海川公司）之負責人（見本院卷一第203、204頁），105年4月間蘇俊諺告知其熟識系爭祭祀公業房長暨派下員陳祖賢，有希望承買系爭土地，伊於105年5月6日至同年12月1日期間，即以伊、子大公司或海川公司之名義簽發支票交付陳祖賢、蘇俊諺用以支付系爭土地之買賣價金、買賣價金安全信託帳戶管理費、代書費及登記費用計461萬4859元（其中支付陳祖賢買賣價金部分為200萬元，其餘費用為261萬4859元）云云，並提出借據、支票、匯款回條聯等件為憑見本院卷一第175至188

頁)。但查：

①依證人陳祖賢於甲案證稱：伊曾經由蘇俊諺收受被告開立共200萬元之支票，第1次3張共150萬元之支票，是蘇俊諺在被告經營之子大公司簽收後，再轉交給伊，第2次50萬元之支票是蘇俊諺直接給伊，伊再簽收，當時伊是祭祀公業派下員，有優先購買權，是蘇俊諺出資讓伊出面向祭祀公業購買，再轉賣給子大公司，伊先跟被告借錢，若伊成功購買前揭土地，再轉賣給子大公司，子大公司要吸收這筆資金，該筆借款就會變成子大公司向伊購買土地之價金；該筆款項是給伊處理跟買賣土地有關之事情，例如補件、跟公所吃飯、跟佃農吃飯等語（見甲案偵卷第98、99頁反面），並與卷附借據「立據人陳祖賢於民國一〇五年五月六日向子大建設股份有限公司商借新臺幣壹佰伍拾萬元整。雙方約定於本人購得新北市○○區○○段○○○ ○○○○號土地後，轉賣予子大建設股份有限公司，本筆借款則轉為買賣價金；如土地買賣未成，則即刻無條件返還子大建設股份有限公司。立據人陳祖賢」（見本院卷一第175頁）相互參照以觀，可知陳祖賢係基於其與子大公司間消費借貸之合意收受被告交付之200萬元；若陳祖賢嗣後向系爭祭祀公業購得系爭土地，並將系爭土地轉售予子大公司，該筆借款始轉為買賣價金之一部；惟陳祖賢固曾於104年12月21就系爭土地與系爭祭祀公業簽訂買賣契約，然已於105年5月26日合意解除；並於同日轉由蘇俊諺與系爭祭祀公業簽訂買賣契約等情，有卷附系爭祭祀公業契約、協議書可憑（見本院卷一第269至276頁），則陳祖賢既未與子大公司就系爭土地成立買賣契約，被告支付陳祖賢之款項200萬元仍屬借款之性質，並非系爭土地買賣價金之一部甚明。被

告抗辯其為購買系爭土地而支付陳祖賢買賣價金  
200萬元云云，顯無足採。

②又，原告曾交付被告600萬元作為購買系爭土地所需款項之一部，有卷附收據及匯款申請書為憑（見本院卷二第257至259頁）；觀諸卷附收據已明載該筆款項係作為土地款使用，被告抗辯該筆款項係原告用以擔保系爭合夥契約之履行云云，顯無足採；再參以證人蘇俊諺於乙案偵查中證稱：被告曾表示要代為支付費用，包括後續各期之信託費用、支付代書費用及如三七五租金補償費、地上物補貼費，被告有開立支票，但後來伊始知原告有付錢給被告，原告未補給告訴人之部分，被告就跳票了，被告兌現部分約300萬元，未兌現部分已由原告支付補足等語（見甲案偵字卷第39頁），可知被告交付蘇俊諺以支付系爭土地費用部分之款項，資金來源亦為原告，被告實際上並無出資。則被告抗辯上開費用係由其出資云云，亦無可採。

(2) 系爭自備款3200萬元部分：

被告雖抗辯在處理系爭土地買賣期間，伊透過代書林麗枝與張立仁洽談系爭自備款借貸事宜，經合意借款金額、利息計算及擔保品後，由顏嘉宏為借款人、吳東園提供擔保品與張立仁成立借貸關係，並由張立仁分別於105年5月30日、105年6月14日將款項匯入華泰商業銀行信託帳戶；蘇俊諺係於105年9月份後始與張立仁結識云云。然查：

①觀諸證人蘇俊諺證述：伊原本係與被告商談雙方要合作建案，伊就是負責將土地買到，但因後來過程冗長，伊不想再做，原本要將土地賣給被告，但被告沒有錢，後來由伊向張立仁借款3200萬元，而與祭祀公業陳金蘭簽訂契約。契約簽訂之後，最終是由原告出面購買系爭土地，之後原告將土地價金給

伊，伊再還給張立仁等情（見本院卷二第111至113頁）；並佐以證人張立仁證稱：當初是林麗枝代書來找伊，稱蘇俊諺要借款，伊瞭解後，就將款項3200萬元借給蘇俊諺，伊並不認識顏嘉宏、吳東園等人，伊是借款給蘇俊諺，並非被告。後來蘇俊諺是交付原告簽發之支票還錢給伊（見本院卷二第113至116頁）；及證人林麗枝證稱：伊一開始接觸這個案子，是被告請伊幫忙看蘇俊諺與祭祀公業簽立的買賣契約書，系爭土地可否過戶；之後被告有約伊去辦公室，當天蘇俊諺和祭祀公業委託的代書都在場，大家談這筆土地過戶沒問題，但買方資金都有問題，需金主代墊自備款，被告說張立仁可能願意接這個案子，後來伊帶買賣契約書去找張立仁，說明將來可以向銀行多貸的錢還款，張立仁有去汐止現場評估過，認為沒有問題後，同意借款。在過程中，王大鈞會詢問伊進度，而伊聯絡窗口是蘇俊諺，因為蘇俊諺要怎樣跟張立仁借款、利息如何支付等等，蘇俊諺有寫借款契約，之後如要接洽事情，蘇俊諺都會到伊事務所，伊主要是跟蘇俊諺聯絡，因為蘇俊諺是簽約當事人；之後因原本談好的借款金額有變動、要增加，張立仁表示希望買方再提供一些擔保品，後來被告電話中跟伊說可提供吳東園的不動產，但這些不動產在山坡地且持分複雜，價值不高，後來又追加顏嘉宏的擔保品，可是顏嘉宏借貸的金額已經很高，經伊告知張立仁後，其即表明不需吳東園、顏嘉宏2人的擔保品，因為沒有價值；之後伊發現貸款下來的金額與向張立仁借款金額有差一點點、還不夠還款，所以就約蘇俊諺、原告一起來談要如何還款，所以後來蘇俊諺、張立仁及原告有一起碰面，另簽契約，看如何還款。蘇俊諺與祭祀公業陳金蘭關於購買系爭土地之事已

01 經洽商很久，買賣契約上的名字就是蘇俊諺與祭祀  
02 公業陳金蘭，伊不記得有提到王大鈞要以蘇俊諺名  
03 義購買系爭土地的事情等語（見本院卷一第116至  
04 121頁）綜合以觀，被告僅係提供金主名單予林麗  
05 枝，建議林麗枝可找張立仁作為提供蘇俊諺向祭祀  
06 公業陳金蘭購買系爭土地系爭自備款之金主，及吳  
07 東園、顏嘉宏可提供增加借款金額部分之擔保品等  
08 節，實際上仍係由蘇俊諺簽立借據，向張立仁借款  
09 ，且還款部分亦係由蘇俊諺與原告共同與張立仁協  
10 商處理，並由原告清償，與被告或顏嘉宏、吳東園  
11 等人無涉，自難認張立仁貸出之款項3200萬元係屬  
12 顏嘉宏受被告委託所為之借款。

13 ②證人顏嘉宏雖到場證稱：伊曾受被告所託，到證人  
14 林麗枝處簽署買賣契約書、借款契約書及借據等情  
15 （見本院卷二第123頁），惟由證人張立仁、林麗  
16 枝前開證言可知張立仁最終並不同意由顏嘉宏擔任  
17 借款人向其借款，堪認張立仁就系爭自備款與顏嘉  
18 宏間顯無消費借貸契約合意存在，而係借貸予蘇俊  
19 諺。被告抗辯系爭自備款由其委由顏嘉宏向張立仁  
20 借款出資云云，為無足採。

21 4.系爭土地於106年2月20日移轉登記為原告所有以前，  
22 所需之購地款及相關費用均非由被告出資乙節，已堪認  
23 定。被告雖抗辯系爭祭祀公業契約係伊借用蘇俊諺名義  
24 簽訂，兩造因此約定其應與蘇俊諺就移轉系爭土地所有  
25 權予原告乙節負連帶給付責任，及有債務不履行情事，  
26 亦由其負擔；而系爭土地融資貸款雖係以原告名義申辦  
27 ，惟兩造既約定由其負擔清償土地融資貸款之義務，原  
28 告即應交付其貸得款項1億3080萬元，且以貸款清償系  
29 爭祭祀公業契約應付價款1億1328萬9610元之餘額，已  
30 足支付貸款利息，惟原告竟拒絕交付，故其已履行系爭  
31 合夥契約之義務；而其依約應籌措之資金是否全數到位

01           ，僅係其應否對原告負債務不履行責任之問題，與系爭  
02 合夥約款之效力無關云云，並舉系爭合夥契約附件一「  
03 以第三人為登記名義人聲明書」（下稱系爭聲明書）為  
04 憑。然查：

05 (1) 由系爭聲明書「買方蘇偉碩向賣方祭祀公業陳金蘭（  
06 管理人：陳關關）購買座落新北市○○區○○段259  
07 、261等2筆土地及其地上物暨道路用地（即系爭土地  
08 ），茲指定銖田建設股份有限公司…為登記名義人，  
09 由本契約甲方（王大鈞）與買方蘇偉碩共同負債務連  
10 帶給付責任。買方蘇偉碩與祭祀公業所簽訂之不動產  
11 買賣契約書及信託契約書，作為本約之附件二。嗣後  
12 倘有債務不履行之責，由本約之甲方王大鈞負擔，與  
13 登記名義人銖田建設股份有限公司無涉。」（見本院  
14 卷一第22頁）文義以觀，雖可認被告應與蘇俊諺就移  
15 轉系爭土地所有權予原告乙節負連帶給付責任，及如  
16 對系爭祭祀公業有債務不履行情事，亦由其負擔等節  
17 ，惟此至多僅能認被告已完成部分之停止條件（即移  
18 轉系爭土地所有權登記至原告名下），至於被告確已  
19 出資乙節則無從認定，被告執該聲明書抗辯其已實際  
20 出資云云，委無足取。

21 (2) 原告雖向中國租賃公司貸得1億3080萬元，惟其中系  
22 爭土地部分之貸款金額為1億2700萬元，其餘239-1  
23 地號等2筆土地為380萬元乙情，此觀卷附信託契約  
24 書暨信託受益權轉讓契約書第七條第二項第一款約定  
25 即明（見本院卷一第41頁）；又，依證人蘇俊諺於乙  
26 案到庭證稱：伊以1億1328萬9610元向原土地所有權  
27 人購得系爭土地，支付土地增值稅2000餘萬元，相關  
28 費用1800萬元，再加計利息以1億7000多萬元賣給原  
29 告，就伊所知，原告申請貸款核貸後，金額只夠支付  
30 信託尾款及清償伊之前清償之信託費用等語（見乙案  
31 他字卷第121至122頁），雖可認系爭蘇俊諺契約第

二條所載買賣總價款2億763萬6000元（見本院卷一第26頁）與事實不符，惟原告與蘇俊諺約定之買賣價金仍達1億7000多萬元，縱以全部貸款所得金額（1億3080萬元）支付，猶短缺近4千萬元，對照證人林麗枝證述因貸得金額較低，不足清償蘇俊諺對張立仁之借款，原告、蘇俊諺及張立仁有再共同協商清償方式等情，可見系爭土地融資貸款僅足清償原告向蘇俊諺購買土地之部分價金，甚且原告必須另籌資金以墊補短缺部分，已無其他清償餘額可供交付被告，是被告抗辯原告應將貸款清償餘額交付與其以供其清償貸款本息云云，已屬無據；遑論該貸款本息依系爭合夥契約第1條第1項本應由被告清償，惟實際上均由原告支付（此為兩造所不爭執）；被告雖於本院108年2月21日言詞辯論期日當庭表明願於2週內就原告繳納之貸款本息辦理清償提存，惟其僅於108年3月26日提出訴外人陳同實業股份有限公司（下稱陳同公司）出具之出資同意書作為出資能力之證明，並未依其承諾辦理清償提存（見本院卷二第176、200頁），自難認被告已有現實出資，由此益徵被告不具完成出資購買系爭土地之能力，要無以其出資與原告合夥興建房屋分配利潤之可能，兩造依系爭合夥契約第1條第2項約定所定之停止條件確定不成就甚明。

(3)兩造依系爭合夥契約第1條第2項就系爭合夥約款所附停止條件為被告應出資購買系爭土地並將系爭土地登記在原告名下乙節，已如前陳，則兩造既已約明被告未出資購買系爭土地之效果為系爭合夥約款不發生效力，被告抗辯其未依約出資僅構成債務不履行之問題云云，仍無可採。

5.被告雖另舉證人江允中於甲案偵查中證稱：「本來稅金是需要在106年2月10日完稅，但因貸款來不及下來，所以我們就跟被告王大鈞延到2月15日再完稅，這樣才會

與契約上履約順序接起來，其中5天的滯納金會由告訴人銖田建設股份有限公司負擔。」（見甲案偵字卷第29頁）；證人蘇俊諺證稱：「105年12月，因為銀行貸款原因未完成，所以過戶時間拖延，有一些費用我有請被告王大鈞開出即將要支付的費用2千多萬尾款。」（見甲案他字卷第39頁）等語，及其執有原告與中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）間之核貸同意書暨顧問合約書等節（見本院卷二第260、262至263頁），抗辯其確有出資購買系爭土地云云。然查，兩造於系爭合夥契約第2條第1條第2款原約定完稅款由原告先行協助被告代墊，再於被告辦理土地貸款後返還（見本院卷一第19頁），證人江允中所證上節僅在說明兩造事後改由原告以其名義辦理土地貸款，並以貸得款項支付完稅款，中間滯納利息則由原告負擔等情，要與被告有無出資無關；且參以證人蘇俊諺尚證述其請被告簽發之尾款支票均跳票乙節（見甲案他字卷第39頁），尤可徵被告全然並未出資。而遍觀原告與中租迪和公司間之核貸同意書及顧問合約書全文，亦無片語隻字提及被告出資乙事，是被告執前開各節抗辯其已出資云云，仍屬無據。

6. 綜上所陳，系爭合夥契約第1條第2項約定係以被告出資購買系爭土地並將系爭土地移轉登記於原告名下為停止條件，並以系爭土地移轉登記於原告所有之時點，判斷該停止條件是否確定成就或不成就。而系爭土地移轉登記於原告前應給付之購地款及相關費用，最終均係由原告支付，而非被告，足見該停止條件確定不成就。準此以觀，兩造就系爭合夥約款所附之停止條件既確定不成就，系爭合夥約款即不發生效力，原告主張兩造就系爭合夥約款之法律關係均不存在，自屬有據。關於爭點(二)系爭合夥約款是否因兩造未達成合意而不成立乙節，即無再予論述之必要。

01 六、從而，原告依民事訴訟法第247條規定，訴請確認兩造間就  
02 系爭合夥約款之法律關係均不存在，為有理由，應予准許。

03 七、被告雖聲請調取原告提出之價金支票兌現記錄（見本院卷二  
04 第181至182頁），以證明原告並未支付蘇俊諺買賣價金云云  
05 。然蘇俊諺果未取得買賣價金，要無可能使系爭土地移轉登  
06 記為原告所有，況原告是否履行清償買賣價金之義務，亦不  
07 能反論系爭土地即係由被告出資購買，故本院核無調查之必  
08 要。又，本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及  
09 所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結  
10 果，爰不予逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 108 年 7 月 24 日  
13 民事第三庭 法官 許碧惠

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 108 年 8 月 1 日  
19 書記官 吳旻玲