

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第117號

原告 邱泫鑫

訴訟代理人 陳麗玲

陳昭琦律師

被告 廖家緯

訴訟代理人 吳志南律師

複代理人 王韋竣律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告與訴外人王祥展於民國108年間約定共同出資坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○地號土地（下合稱系爭土地），價金為新臺幣（下同）1050萬元，原告出資300餘萬元，餘款由王祥展負責，約定權利範圍各2分之1。囿於原告有信用瑕疵而無法使用銀行帳戶付款，遂協議原告出資部分由其與王祥展合資經營之鑫松鴻工程有限公司（下稱鑫松鴻公司）之獲利支應，由被告出面給付買賣價金予土地原所有權人陳顯堂，並將土地所有權借名登記於被告名下（下稱系爭借名登記契約）。詎料，事後被告拒絕將系爭土地應有部分返還予原告，更於111年3月4日以系爭土地設定擔保債權總金額3120萬元之最高限額抵押權向聯邦商業銀行借款，損及原告權益。爰以起訴狀繕本送達被告為終止借名登記契約之意思表示，並類推適用民法第541條第2項規定，請求被告應將系爭土地應有部分2分之1返還予原告。另被告拒絕返還土地權利及擅自就系爭土地設定抵押權，損及原告權利，已違反原證2之產權議定協議書（下稱系爭協議書）第1

01 條、第3條之約定，依協議書第5條約定而應賠償懲罰性違約
02 金，為此請求被告賠償20萬元等語。

03 (二)被告雖否認原告有出資土地價款，然系爭土地買賣價金逾千
04 萬元，被告當時年僅22歲，豈有足夠資力購買系爭土地？又
05 若被告確有能力單獨購買土地，何須委託王祥展處理相關事
06 宜？原告確有以鑫松鴻公司獲利支應部分價款，被告之母即
07 證人劉秣安並交付被告擔任負責人之群創保全有限公司所開
08 立、票面金額200萬元支票影本1紙給原告收執作為支付購地
09 頭期款200萬元之證明，同時將地政士聯絡電話交給原告。
10 系爭土地過戶後，亦有將蓋有「與正本相符」及經被告用印
11 之土地登記謄本、地政士辦理土地過戶明細表及相關收據交
12 給原告，足徵原告確有出資。此外，王祥展於110年6月7日
13 向原告表示：「有到繳款日期了！你這個月會處理嗎？劉小
14 姐是會在意的你自己看著辦吧！」等語，證人劉秣安亦曾表
15 示：「邱先生你是擔心我不繳這個貸款嗎？」、「我兒子的
16 名字不是隨便給你們用來去隨便用的」、「你可以不要繳貸
17 款你也可以不要匯給我，自然有處理的方法」等語，可徵原
18 告有負擔貸款，足以推論原告確有出資購地，且系爭協議書
19 第1條明確約定「系爭土地所有權登記於被告名下，雙方議
20 定，被告同意原告取得所有權持分二分之一」，已足證明兩
21 造間確有借名登記關係，否則被告為何願意簽屬？佐以被證
22 3之土地買賣約定書（下稱系爭買賣約定書）記載「扣除貸
23 款及清運費，利潤壹仟捌百萬元，雙方各獲2分之1，即各取
24 得玖百萬元」等字，若非原告有土地權利，為何要扣除貸款
25 及清運費？又為何約定由王祥展清運？被告對此均無法合
26 理說明。據上可知被告僅為出名人，並非實質所有權人。

27 (三)並聲明：(1)被告應將坐落系爭土地所有權應有部分各2分之1
28 移轉登記予原告；(2)被告應給付原告20萬元及自起訴狀繕
29 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
30 息；(3)訴訟費用由被告負擔；(4)原告願供擔保，請准宣告
31 假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)被告於108年間經證人吳增雄介紹與陳顯堂委任代理人余隆
03 昆接洽買賣土地事宜，於108年10月2日由被告與陳顯堂簽立
04 被證1之土地買賣契約書，約定買賣價金為4000萬元、扣除
05 清理費用實際支付金額為1050萬元。被告陸續於108年10月3
06 日、10月31日、11月7日給付200萬元、500萬元、350萬元，
07 合計1050萬元予陳顯堂，陳顯堂將系爭土地所有權移轉登記
08 予被告。系爭土地均係由被告單獨出資購買，原告雖聲稱有
09 出資300餘萬元，然原告始終未提出實際出資證明，其另提
10 出之群創公司支票、鑫松鴻公司帳目及對話紀錄等，均無法
11 佐證其有出資。原告主張兩造間有借名登記關係存在，並非
12 事實。系爭土地是由被告單獨付清買賣價金全額並單獨取得
13 所有權。

14 (二)因系爭土地上有堆放廢棄物需清運，遭環保局列管，須經過
15 整地、清運始得解除列管，被告經證人王祥展、吳增雄介紹
16 認識原告，原告聲稱其有相關經驗且願意協助，兩造遂約定
17 共同處理清運、整地及開發事宜，分攤費用並平分利潤。原
18 告為確保其權益，乃由原告委託曾經擔任法院調解委員之吳
19 增雄撰擬協議書內容，嗣於109年9月18日，由王祥展、劉秣
20 安代理被告就吳增雄所撰擬協議書內容與原告簽訂系爭協議
21 書。然王祥展、劉秣安當時並未察覺吳增雄撰擬之系爭協議
22 書第1項誤載「坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○○○○○
23 0地號等五筆土地，面積共4,026.37平方公尺，所有權登記
24 於甲方名義，雙方議定，甲方同意乙方取得所有權持份二分
25 之一」等字，該部分並非兩造原先協議內容，兩造只是就系
26 爭土地有約定合作項目，被告斷無可能同意無償轉讓土地所
27 有權予原告，系爭協議書第1條之記載有誤，兩造就該部分
28 記載並未達成合意，依民法第153條規定，契約不成立。且
29 系爭協議書係於109年9月18日簽立，與土地所有權移轉登記
30 時間相距甚遠，若原告確有出資，理應於出資後旋即簽約，
31 豈能土地過戶後近1年之久才簽約，是原告以系爭協議書主

張作為證明兩造間有借名契約，自屬無據。又借名登記通常仍由實質所有權人管理使用標的物及負擔費用。然系爭土地之所有權狀仍由被告保管。被告更自行支出費用整地、清運，及築起圍牆、雇工管理土地，若系爭土地僅係借名登記於被告名下，被告何必為此花費鉅資？反觀原告始終未就系爭土地負擔任何費用及提供協助，亦未實際使用收益系爭土地，難謂借名登記。

(三)兩造間原約定合作之項目，依據王祥展、劉秣安證詞，可知兩造約定始終是原告協助清運整地以解除列管，開發出售土地分潤，然原告僅清運100噸即不再清運，意圖以不法方式解決，嗣因原告未依約協助清運及整地，亦未負擔任何費用及清償系爭協議書第4條所定債務，被告自不願與原告繼續合作。縱使原告主張系爭協議書尚未合法終止，然本件兩造間信賴關係已因可歸責原告之事由而蕩然無存，並無繼續履約之可能，被告亦主張終止契約。又原告於其後表示願以4,000萬元價格購買系爭土地，原告與證人王祥展先進行對帳並簽署被證7之對帳單，兩造再於111年4月8日簽立系爭買賣約定書，詎料被告請求原告給付買賣價金，原告先是推託要求展延，展延後仍未依約給付價金，並取回訂金50萬元，是系爭買賣約定書所訂契約亦已解除。且觀諸系爭買賣約定書記載價金4000萬元係購買土地全部而非2分之1，亦足以推論系爭土地係被告單獨所有，原告並無任何持分。又系爭協議書與系爭買賣約定書性質上有所扞格，故簽立系爭買賣約定書時。系爭協議書契約即已消滅，縱系爭買賣約定書事後解除，亦不會使系爭協議書效力恢復。

(四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第427至430頁，本院依判決內容調整文字）

(一)鑫松鴻工程有限公司於108年9月6日設立登記，最後核准變更日期為112年12月4日，所營事業為「起重工程、室內裝

潢、廢棄物清除、資源回收、廢棄物處理」等；代表人為王祥展，董監事資料為董事王祥展，出資額100萬元。

(二)原告與證人王祥展於108年間有若干合作項目，其2人曾經規劃合作開發坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○00地號之系爭土地。

(三)原告於被告與陳顯堂簽訂系爭土地之買賣契約後，曾經向王祥展借款500萬元，之後還款及利息都是交給王祥展。

(四)證人吳增雄自訴外人余隆昆處得知訴外人陳顯堂有意出售系爭土地，遂將前開訊息告知原告，經原告介紹王祥展與吳增雄認識。原告、吳增雄、王祥展、余隆昆4人曾經前往參觀系爭土地現場。

(五)被告與陳顯堂於108年10月2日簽署被證1之土地買賣契約書，約定被告承買系爭土地，買賣價金為4000萬元、扣除清理費用實際應支付金額為1050萬元。另於買賣契約書第6條載明當時買賣標的堆放石灰及汙泥，經彰化縣環保局裁處，迄今尚未清除處理廢棄物，其清理費用2950萬元充作買賣價金一部等語（見本院卷第107至130頁）。被告陸續於108年10月3日、10月31日、11月7日給付200萬元、500萬元、350萬元，合計1050萬元予陳顯堂（見本院卷第131至138頁）。陳顯堂於108年11月6日以買賣為原因將系爭土地所有權（權利範圍全部）移轉登記於被告名下。

(六)被告取得系爭土地所有權之登記名義後，於108年11月13日以系爭土地設定擔保債權總金額2400萬元之最高限額抵押權向彰化縣二林鎮農會借款（見他字卷第7頁）實際借款金額2000萬元，後再於111年3月4日向聯邦銀行設定最高限額抵押權3120萬元借款。

(七)吳增雄仲介及處理系爭土地買賣事宜，自王祥展處收取佣金48萬元及測驗報告費8萬元（見本院卷第207、334頁）。

(八)兩造於109年9月18日簽署由吳增雄所撰擬之系爭協議書，該協議書第1條記載：「坐落彰化縣○○鎮○○段00○○○○00地號等五筆土地，面積共4,026.36平方公尺，所有

01 權登記於甲方名義，雙方議定，甲方同意乙方取得所有權持
02 份2分之1」；第2條記載「前條土地取得應繳納各項稅捐、
03 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
04 記之代書費、規費、公證費、律師費、整地費、僱工管理現
05 場費、清運費、人事管理費)等一切支出費用，由甲乙雙方
06 共同支付，各負擔2分之1」；第3條記載：「共有不動產之
07 管理、改良或設定擔保等行為雙方議定之。處分不動產之共
08 有權，須經他方同意，不得擅自出售第三人」；第4條記
09 載：「出售不動產，利益分配前，乙方須清償前向甲方及鑫
10 松鴻公司等借貸之所有債務」；第5條記載：「甲乙雙方確
11 保上項承諾，任何一方違反本契約所列各條情形之一，應付
12 他方懲罰性違約金10萬元，若有其他損害，仍得請求賠
13 償」。前開協議書業經原告用印，及王祥展、劉秣安代理被
14 告用印，吳增雄、鄧明坤為見證人（見本院卷第37頁、第18
15 7頁）。

16 (九)王祥展於110年6月7日以通訊軟體LINE向原告表示：「有到
17 繳款日期了！你這個月會處理嗎？劉小姐是會在意的你自己
18 看著辦吧！」等語。

19 (十)劉秣安於曾以通訊軟體Line向原告表示：「邱先生你是擔心
20 我不繳這個貸款嗎？」、「我兒子的名字不是隨便給你們用
21 來去隨便用的」、「你可以不要繳貸款你也可以不要匯給
22 我，自然有處理的方法」等語。

23 (十一)原告與王祥展於111年3月27日就系爭土地衍生之糾紛及鑫松
24 鴻公司、二人間債務進行協商及彙算，結果如被證7之對帳
25 單所示。當場原告與王祥展協議由原告以4000萬元價格承買
26 系爭土地全部，並由原告及王祥展於對帳單上簽名，陳麗
27 玲、謝育全、張傳華、吳增雄等人簽名見證（見本院卷第28
28 5頁）。

29 (十二)兩造及王祥展於111年4月8日簽署被證3之系爭買賣約定書，
30 更正被證7對帳單上約定土地買賣契約之條件。約定系爭土
31 地全部由原告承買，並約定：「一、購買土地價金為4000萬元

01 整，移轉相關稅金費用全部由邱泫鑫方支付(土增稅、房地
02 合一稅等)。二、本書簽定完後乙週內支付訂金50萬元整，立
03 約後90日內完成上開土地所有權移轉登記，買賣契約內容依
04 習慣履行。對於產權過戶之第三人，王祥展方不得過問，日
05 後須交付文件辦理買賣過戶等程序時，亦需配合交付文件給
06 邱泫鑫方處理；邱泫鑫方出售金額與王祥展方無關，王祥展
07 邱泫鑫雙方之買賣金額仍為4000萬元整，逾上開金額部分由
08 邱泫鑫方收取，所產生之稅金仍由邱泫鑫方負擔。三、土地市
09 價同辦以4000萬元計算，扣除貸款及清運費，利潤1800萬
10 元，雙方各獲2分之1，即各取得900萬元，扣除邱泫鑫前向
11 鑫松鴻公司等借貸之所有債務，經對帳結算至簽約日止，雙
12 方同意以7,365,000元計算，清償債務後，尚餘有1,635,000
13 元。即邱泫鑫給付王祥展方38,365,000元(000000000—00000
14 00=000000000)。四、現場廢棄物由王祥展負責清運，2個月內
15 完成，完成後交付環保局公文證明」。前開約定書業經原告
16 用印及被告由王祥展代理簽名，由張傳華、陳麗玲、謝育
17 全、吳增雄等人見證（見本院卷第139頁）。

18 (三)原告就系爭買賣約定書原給付50萬元訂金，原告並未給付剩
19 餘之買賣價金。該50萬元訂金業經被告退回予原告，兩造均
20 同意就系爭買賣約定書所約定之系爭土地買賣契約業已解
21 除。

22 (四)被告於111年5、6月間委由正順環保有限公司就進行整地及
23 清運，支出費用2,075,420元、300,000元（見本院卷第141
24 頁）。然系爭土地上廢棄物尚未清運完畢。

25 (五)系爭土地目前由被告管理及使用收益（被證9）。

26 (六)原告於112年間以系爭土地係其與王祥展共同出資購買，僅
27 借名登記於被告名下，被告擅自以系爭土地設定最高限額抵
28 押權向聯邦商業銀行借款致生損害於其乙事，提出背信罪之
29 刑事告訴，經臺灣彰化地方檢察署檢察官112年度偵字第438
30 9號為不起訴處分（見本院卷第143至146頁）。原告不服前
31 開不起訴處分聲請再議，經臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢

01 察官112年度上聲議字第1667號處分書駁回再議（見本院卷
02 第147至149頁）。

03 四、本件爭執事項（見本院卷第431頁，本院依判決內容調整文
04 字）

05 (一)原告主張其與證人王祥展共同出資購買系爭土地，其就系爭
06 土地應有部分為2分之1，借名登記於被告名下，以起訴狀繕
07 本送達被告為終止借名登記契約之意思表示，類推適用民法
08 第541條第2項規定，請求被告移轉登記系爭土地應有部分2
09 分之1至原告名下，有無理由？

10 (二)原告以被告違約拒絕返還土地及擅自以系爭土地設定最高限
11 額抵押權向聯邦銀行辦理貸款，損及其權益，主張依系爭協
12 議書第5條約定請求被告賠償共20萬元，有無理由？

13 五、得心證之理由

14 (一)原告未能證明就系爭土地有出資款項及兩造間有借名契約。

15 1. 按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
16 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
17 出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思
18 表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名
19 義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登
20 記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判
21 決可資參照）。原告既主張系爭土地應有部分2分之1係其借
22 名登記於被告名下，自應由原告舉證證明系爭土地為其之財
23 產，及兩造間有借名登記契約之意思表示合致。

24 2. 經查，證人劉秣安即被告之母到庭證述略以：系爭土地是被
25 告出資全額向陳顯堂購買，原告沒有出資。簽定系爭協議書
26 是我用被告的印章蓋章的，當天約見面是因為原告跟王祥展
27 要幫忙開發系爭土地，有講共同開發後利潤共享，所以才簽
28 系爭協議書，但簽約的時候我真的沒有看到第一條寫的甲方
29 同意乙方取得所有權二分之一，所以後來才會在4月8日再簽
30 被證三由原告全額購買。雙方本來約定好的協議，是原告協
31 助清運後，可以共享系爭土地出售的利潤，原告剛開始有幫

01 忙清運，但後來說要跑空單，實際上沒有清運，這是違法的
02 所以我不願意。原證3支票影本是我開的，這是當初跟陳顯
03 堂買土地時斡旋用的，陳顯堂還票的時候已經剪掉，我忘記
04 有無給原告了；原證4地政士的資料是我給原告的，應該是
05 原告要以4,000萬元買系爭土地的時候我把地政士的電話給
06 原告；原證5、6的謄本、土地過戶明細表及相關收據影本我
07 有給王祥展，不確定是否我給原告的，我只是付錢給這個代
08 書而已，我不覺得收據很重要。系爭土地貸款的利息錢是我
09 繳納的，土地貸款出來的錢我是借給王祥展，王祥展又借給
10 原告等語（見本院卷第347至353頁）。證人王祥展到庭證述
11 略以：我是鑫松鴻公司的負責人，有跟原告有合作一些案
12 子，原告提出的鑫松鴻公司帳目，部分跟本案有關係，系爭
13 土地是被告買的，我用鑫松鴻的名義跟原告合作開發系爭土
14 地，所以鑫松鴻的公帳就與系爭土地有關聯。鑫松鴻公帳中
15 購地利息42萬元，是因為購買系爭土地後，原告有跟我借款
16 500萬元，是現金給的，說好月息1分半，原告有付幾筆。原
17 告就系爭土地前階段清運100噸的時候有負責，但後來環保
18 局不通過，原告找環保公司跑聯單，但實際上是沒有清運的
19 跑空單，所以被告這邊不同意。就系爭協議書的內容，原本
20 是買土地完成時就有口頭約定，如果處理好、解除列管，講
21 好利潤一半給原告，簽約當天原告已經打好了，就是講好賣
22 掉的話要給他一半利潤，協議自始至終都沒有變，跟後來被
23 證3、7分潤的意思都是一樣的，當初約定清運後原告可以分
24 潤，之後變成原告找到買主，但就系爭土地利潤還是可以分
25 配一半的利潤等語（見本院卷第342至347頁）。證人即撰擬
26 系爭協議書之吳增雄到庭證述略以：我跟原告是朋友關係，
27 系爭協議書是原告打電話給我，要我幫忙寫一份產權議定協
28 議書，全部內容都是原告自己講的，我就寫下來，原告說他
29 已經跟王祥展講過了，就是要這樣寫，簽署系爭協議書之
30 前，沒有跟被告、王祥展或劉秣安確認過他們的意思，也沒
31 有解釋協議第1條的內容。被證7對帳單上土地買賣契約的文

01 字是我所寫的，因為原告跟王祥展間有債務糾葛所以就約公
02 正人士來調解，有約定土地處理後，有利潤一人分一半，如
03 果土地處理之後就會時王祥展要給原告錢，處理的錢是原告
04 有跟王祥展和鑫松鴻公司借錢，土地處理是指土地賣掉之後
05 賺的錢，分一半給原告，當初土地上有廢棄物需要清除，這
06 是他們間的協議我不清楚等語（見本院卷第330至339頁）。

- 07 3. 互核上開證人證述及兩造主張可知，雖證人王祥展、劉秣
08 安、吳增雄所述並非一致，但原告與王祥展及被告，就系爭
09 土地確有某種合作關係，僅係就該合作關係，究為原告所稱
10 之合資購買並借名登記，亦或係被告主張之由原告協助清運
11 並共享利潤而已。原告雖提出協助辦理系爭土地買賣之地政
12 士電話、蓋有被告印章之系爭土地謄本、土地過戶明細表、
13 相關收據影本、鑫松鴻公司公帳及對話紀錄等，然上開資料
14 至多僅能證明原告就系爭土地因與被告或王祥展有合作關係
15 及借貸關係，仍未能證明原告確實有就系爭土地出資300萬
16 元。又原告雖提出原證三支票，主張係因原告有出資，證人
17 劉秣安因此提供群創保全有限公司所簽發之200萬元支票影
18 本予原告存底等語，然原證三支票係被告擔任負責人之群創
19 保全有限公司開立予陳顯堂，金額為200萬元，不僅金額與
20 原告所述出資金額不符，且被告並不否認與原告間就系爭土
21 地有合作項目，故縱使原告持有被告購買系爭土地時用以幹
22 旋之原證三支票影本，仍未能證明原告就系爭土地有出資30
23 0萬元之事實。再者，原告於本案起訴時，主張係以鑫松鴻
24 公司之獲利給付系爭土地之價款；然原告對被告提起刑事背
25 信告訴之另案刑事案件中，原告於檢察官訊問款項來源時，
26 主張其出資購買系爭土地之款項是向朋友借款300多萬元現
27 金，再將現金交給王祥展等語（見臺灣彰化地方檢察署111
28 年度他字第2336號卷第53頁背面）；而本院最後一次審理期
29 日時，則改主張因為是鑫松鴻公司股東，會有做細紗買賣的
30 來源，該現金300萬元是原告做細紗買賣賺取而來，這300萬
31 跟鑫松鴻公司本身沒有關係等語（見本院卷第420頁），亦

01 即原告就其有出資300餘萬元購買系爭土地一事，分別有以
02 鑫松鴻獲利支付、向朋友借貸及自行做細紗買賣賺取而來等
03 三種出資來源，且無論何者均未能提出金流或其他證據以實
04 其說，實難採信。

- 05 4. 原告復主張系爭協議書即為系爭土地係借名登記於被告名下
06 之證據，如非借名登記，被告豈有簽定系爭協議書之可能等
07 語。查，系爭協議書內容如不爭執事項(八)所示，其中第1條
08 固然約定：「系爭五筆土地，面積共4,026.36平方公尺，所
09 有權登記於甲方（即被告）名義，雙方議定，甲方同意乙方
10 （即原告）取得所有權持份2分之1」。依原告主張，系爭土
11 地為其與證人王祥展共同出資，僅均借名登記於被告處，惟
12 如如原告所述屬實，按理應於系爭土地登記於被告名下之時
13 即簽定協議書已確保原告權益，而非遲至被告取得系爭土地
14 後1年多始簽定系爭協議書。且姑不論兩造對於是否訂立系
15 爭協議書第1條之事有所爭執，縱認屬實，惟查系爭協議書
16 第1條係被告同意原告「取得」所有權持份2分之1，而非原
17 告本即有系爭土地2分之1，是依其文義內容實亦無從證明在
18 簽定系爭協議書之前，原告本即有系爭土地應有部分2分之1
19 之所有權，僅係借名登記在被告之名下，故原告以系爭協議
20 書充作兩造間就系爭土地有借名登記契約之證據，尚難採
21 信。

22 (二)原告不得再依系爭協議書請求違約金20萬元

23 按債之內容變更，有僅發生不失同一性之債之變更者，亦得
24 為債之更改，即成立新債關係而消滅舊債關係。以契約為債
25 之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依當
26 事人之意思及變更之經濟上意義定之，倘於債之內容之給付
27 發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性者，
28 為債之要素有變更，即應認為債之更改。最高法院104年度
29 台上字第771號判決可資參照。本件原告另以被告拒絕將系
30 爭土地應有部分2分之1登記予原告，及被告未經原告同意將
31 系爭土地設定最高限額抵押權，分別違反系爭協議書第1、3

01 條，主張被告應依系爭協議書第5條約定給付違約金共20萬
02 元等語。查，原告與王祥展於111年3月27日簽立被證7對帳
03 單，計算原告與王祥展間之債權債務關係後，由原告、王祥
04 展及數名見證人簽名，同時約定內容為：「雙方就系爭土地
05 同意由原告以4000萬元購買，稅外加，一星期內決定，再支
06 付定金50萬元，45天內完成」之土地買賣契約（見本院卷第
07 285頁），惟對帳單上並無被告用印簽名，或由王祥展代理
08 被告之意旨。後於111年4月8日，王祥展再代理被告與原告
09 簽定系爭土地買賣約定書，約定如不爭執事項(三)所示。系爭
10 協議書之約定為被告同意原告取得系爭土地應有部分2分之
11 1，而系爭買賣約定書則是約定原告以4000萬元向被告購買
12 系爭土地全部。縱使認為系爭協議書為兩造合意所簽定，已
13 發生契約之效力，惟依系爭買賣約定書之內容觀之，兩造就
14 系爭土地之所有權歸屬，已從被告同意原告取得系爭土地2
15 分之1應有部分，改約定由原告購買系爭土地全部，其契約
16 給付已發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一
17 性者，為債之要素有變更，即應認為債之更改，亦即兩造於
18 111年4月8日簽定系爭買賣約定書時，已消滅系爭協議書所
19 約定之債之關係。又系爭買賣約定書業已合意解除，為兩造
20 所不爭執（見不爭執事項第(三)點），惟兩造簽定系爭買賣約
21 定書時，既已成立新債關係，舊債務之系爭協議書之契約效
22 力業已消滅，是原告自不得再依系爭協議書第5條之約定，
23 請求被告給付違約金20萬元。

24 (三)從而，原告雖主張兩造間有借名登記契約關係存在，以起訴
25 狀繕本送達被告終止借名登記契約之意思表示，類推適用民
26 法第541條第2項及委任關係請求被告將系爭土地應有部分2
27 分之所有權移轉登記予原告，系爭協議書第1條即為借名登
28 記契約之佐證，然因原告並未能證明系爭土地應有部分2分
29 之1為其財產，及兩造間確有借名登記契約關係存在，則其
30 前開主張，為無理由，不能准許；原告另主張依系爭協議書
31 請求被告給付違約金20萬元，則因系爭協議書之效力已經兩

01 造另行簽定系爭買賣約定書而消滅，原告再依系爭協議書請
02 求違約金，亦為無理由。

03 六、綜上所述，本件原告類推適用民法第541條第2項、委任關係
04 請求被告移轉系爭土地應有部分2分之1，及依系爭協議書第
05 5條約定給付違約金20萬元暨利息予原告等，均屬無據，應
06 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
07 應併予駁回。

08 七、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併予敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
13 民事第一庭 法 官 范馨元

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
18 書記官 卓千鈴