

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第58號

原告 陳榮富

訴訟代理人 柯凱洋律師

徐弘儒律師

被告 三立地產興業有限公司

法定代理人 侯珺文

訴訟代理人 嚴珮菱律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，本院於民國115年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示房地於民國一一二年四月十三日以買賣為原因所為之所有權登記，予以塗銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔四十分之一，餘由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係訴外人兆榮企業有限公司（下稱兆榮公司）之原始股東之一，因近年中風，健康不佳，將兆榮公司旗下位在臺南市之連鎖哥爸妻夫商務飯店委由原告之子即訴外人陳昭坊代為處理。原告欲將自己名下林森店5間房間暨土地即如附表所示臺南市○區○○○段○0000地號土地（權利範圍630/1000）及其上同段14924、14928、14929、14930、14947建號建物（門牌號碼臺南市○區○○路○段000號3樓之6、3樓之2、3樓之1、3樓、5樓之3，以下合稱系爭房地）讓與兆榮公司，由兆榮公司整合處分，並有取得各股東名下飯店房間暨土地之需要。惟原告積欠中國信託銀行新台幣（下同）1,206,000元、華南銀行3,101,000元及京城商業銀行3,800,000元債務，共計8,107,000元，是無法順利將系爭房地所有權

01 移轉登記予兆榮公司。陳昭坊於111年6月間處理文南店出售
02 事宜時，結識被告三立地產興業有限公司負責人侯珺文，侯
03 珺文自陳昭坊處聽聞上述情形，於112年年初積極向陳昭坊
04 遊說佯稱有門路幫忙原告與銀行間債務整合，消除不良債
05 務，原告即可將名下房產過戶，及系爭房地若不盡快處理，
06 之後遭其他債權人聲請假扣押、查封拍賣，將無法移轉登記
07 予兆榮公司，若要避免，可先將系爭房地所有權信託移轉予
08 被告公司，防止第三人勢力伸入系爭房地云云，致原告父子
09 陷於錯誤，以為侯珺文可幫忙消除不良債務又可順利避免其
10 他股東稀釋股份之問題，故委任被告公司暨侯珺文協助原告
11 代為處理債務整合事宜。兩造遂於111年7月22日就上開委任
12 事項訂立「不動產債務整合協議書」，第3條約定上開3家銀
13 行債權由被告負責協商、整合。惟因該契約關於委任處理之
14 期間及具體處理費用均未明確約定，兩造遂於112年2月10日
15 訂立協議書，增補約定應於112年12月31日止將委任事務處
16 理完畢，逾期由兩造另行約定，及約定以10,000,000元作為
17 被告公司為原告整合債務，原告負擔債務之最高額，此款項
18 並由陳昭坊擔任連帶保證人，被告公司整合後之債務總額不
19 足10,000,000元者，原告同意以10,000,000元扣除被告公司
20 整合後之債務總額，餘額數作為報酬，若被告公司整合後之
21 債務超出10,000,000元時，超出部分應由被告公司自行負
22 責，不得向原告及陳昭坊追加請求為條件，委任被告公司暨
23 侯珺文代為處理原告積欠華南銀行等3間銀行呆帳之系爭債
24 務整合事宜，約定被告公司應於112年12月31日以前，將系
25 爭債務整合事務處理完畢，並約定於債務整合後，原告始同
26 意將系爭房地之所有權暫先移轉登記予被告公司，以擔保原
27 告積欠被告公司之10,000,000元債務處理費，嗣原告欲將系
28 爭房地售予兆榮公司時，被告暨侯珺文亦會配合出售，並以
29 原告出售系爭房地取得之對價，清償前開10,000,000元之債
30 務處理費。

31 (二)詎被告公司自始未有協助原告處理系爭債務整合之誠意，侯

01 璵文卻仍至原告之台南住處，向原告及陳昭坊詐稱「原告積
02 欠之銀行債務整合已處理完畢，系爭房地已可過戶」，同時
03 稱「原告可與被告公司創造假債權，將系爭房地先信託予被
04 告公司，即可保護系爭房地，避免有外債遭兆榮公司其他股
05 東趁機謀奪」云云，要求原告提供印鑑證明及相關處理費30
06 0,000元，供被告公司暨侯璵文辦理地政登記，致原告及陳
07 昭坊陷於錯誤，而與被告公司互為通謀虛偽意思表示，於11
08 2年3月30日先將系爭房地與被告公司虛偽設定最高限額抵押
09 權登記，擔保債權總金額18,000,000元，原告同時開立無記
10 載票面金額之本票一紙予被告公司收執，再給予被告公司30
11 0,000元供辦理地政登記，並於112年4月13日，通謀虛偽以
12 買賣為原因、移轉登記所有權至被告公司名下。而侯璵文為
13 取信原告，使其相信被告公司確實會在將來協助配合將系爭
14 房地所有權移轉予兆榮公司，除承諾不再向原告另開價格及
15 條件，並開立承諾書一紙供原告留存。

16 (三)侯璵文暨被告公司竟在從未徵詢原告同意情況下，企圖於11
17 2年6月間提供系爭房地作為擔保，向兆榮公司之股東即訴外
18 人張陳素春（即原告親妹）、張王春美2人共同借款3,000,0
19 00元，設定最高限額抵押權登記，擔保債權總金額為3,600,
20 000元。侯訴外人張峻瑜（即張陳素春之子）驚覺何以被告
21 公司竟能將自己舅舅名下之系爭房地做擔保向外人借款，遂
22 拒絕將上開款項借貸予被告公司並通知陳昭坊，侯璵文見事
23 跡敗露，竟悍然向陳昭坊及張峻瑜等人揚言其現缺錢，如不
24 借錢，就要原告將系爭房地買回，否則要將系爭房地出售予
25 第三人套現云云。原告及陳昭坊始覺有疑，經查詢財團法人
26 金融聯合徵信中心，方知被告公司於委任期間從未依約為原
27 告整合華南銀行等3間銀行之系爭債務，被告公司更已於112
28 年6月15日向訴外人林峻懋以系爭房地作為擔保3,500,000元
29 借款之普通抵押權，原告至此始確信被告公司並非僅是單純
30 民事上違反協議宗旨，而係從一開始就是為施行詐術之犯罪
31 行為，目的係為詐取原告移轉系爭房地登記，從未要做任何

01 債務整合事宜，原告已然受騙上當。原告於112年7月間知其
02 遭侯珺文詐欺陷於錯誤，而為系爭房地所有權移轉登記、製
03 作虛偽債權予被告公司及匯付被告公司300,000元之地政登
04 記費用後，於112年7月10日以社東郵局存證號碼201號存證
05 信函請求被告公司將系爭房地所有權移轉登記返還予原告，
06 並將抵押權登記塗銷；另於113年4月18日向臺灣橋頭地方檢
07 察署對侯珺文提出詐欺、背信告訴，經該檢察署以113年度
08 偵字第9422號（股別：生股）分案偵查中；復於113年6月25
09 日以高雄順昌郵局存證號碼141號存證信函暨律師函，依民
10 法第92條第1項規定，向被告公司撤銷此前受詐害所為意思
11 表示，請求被告公司將系爭房地所有權移轉登記返還予原
12 告，惟被告公司及侯珺文迄今仍對原告置之不理，為維護己
13 身權益，僅能依法提出假處分暨強制執行之聲請，於先行保
14 全債權後，再進而提起本件訴訟。

15 (四)原告撤銷受詐欺之意思表示後，兩造間就買賣及所有權移轉
16 行為自始無效，系爭房地應回復為原告所有。又兩造於112
17 年2月10日時簽署之協議書記載：「三、約定事項：1.於本
18 案債務整合後，甲方（即原告）同意將標的物所有權移轉登
19 記予乙方（即被告）」等語，亦即原告移轉系爭房地所有權
20 登記予被告作為清償系爭債務之擔保，係以被告公司已確實
21 為原告進行系爭債務整合完畢為前提，然被告公司暨侯珺文
22 根本未為原告整合系爭債務，竟稱已整合完畢，要求原告移
23 轉系爭房地所有權，致原告陷於錯誤而為所有權移轉行為，
24 嗣更未經原告同意，提供系爭房地供擔保設定普通抵押權向
25 林峻懋借款3,500,000元，嚴重違反兩造協議之宗旨處理委
26 任事務，嚴重侵害原告權益，致原告受有損害。原告已終止
27 委任協助代為處理債務整合之委任契約，依民法第549條第1
28 項規定兩造間委任契約終止，被告公司之系爭房地所有權登
29 記即無法律上原因，致原告受有損害，原告得依民法第179
30 條規定，請求被告公司塗銷因處理委任事務所辦理之系爭房
31 地所有權移轉登記。

01 (五)倘兩造間約定債務整合內容僅需除去假扣押、查封狀態，何
02 必約定限定為原告積欠上開3家銀行之債務。且兩造間協議
03 內容已限定係積欠上開3家銀行之債務，則其他可能外債非
04 債務整合範圍，兩造間111年7月22日協議書第2條亦約定若
05 有其他債權人或債權銀行併案，雙方另訂增補契約等語，故
06 無被告所辯無法預料債務金額之問題。

07 (六)又被告公司聲稱要辦理系爭房地所有權移轉登記時，曾向原
08 告索要300,000元之處理費，亦屬被告公司施行詐術所得財
09 物。原告已終止委任協助代為處理系爭債務整合之委任契
10 約，被告公司收受300,000元即屬無法律上之原因而受利
11 益，致原告受有損害，原告得依民法第179條規定，請求被
12 告返還該300,000元之處理費。

13 (七)綜上，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲
14 明：1.被告應就系爭房地於112年4月13日以買賣為原因所為
15 之所有權登記，予以塗銷。2.被告應給付原告300,000元及
16 自起訴狀繕本送達翌日即114年2月6日起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息。

18 二、被告則以：兩造訂立112年2月10日協議書係因林森店有數家
19 債權人銀行聲請假扣押登記、查封，致使拍賣價格過低，原
20 告為請求除去假扣押事宜，乃與被告訂約，委任被告處理債
21 務整合以除去上開假扣押及查封，以利將整個林森店以較好
22 價格出售或拍賣。112年2月10日協議書開頭記載標的物受假
23 扣押登記，然因兩造均非法律專業人員，協議書文字採用
24 「債務整合」之模糊文字，並無清償或意旨銀行呆帳處理至
25 何程度之意。探求協議書真意，並未明訂被告負有清償原告
26 積欠中國信託銀行1,206,000元、華南銀行3,101,000元及京
27 城商業銀行3,800,000元債務，共計8,107,000元之文字。倘
28 被告有此義務，原告應在協議書上寫明上開債務內容。再
29 者，112年2月10日協議書約定債務整合額僅10,000,000元，
30 然對上開銀行債務8,107,000元僅係本金，尚未加計利息，
31 原告提起本件訴訟卻毫無緣由將債務整合指定此三間銀行債

01 務，且原告所積欠債務根本不只此三家銀行，更有其他私人
02 借貸，金額龐大非被告所能知悉，被告不可能簽訂無法預料
03 原告債務金額之不平等條款，故兩造真意僅係除去系爭房地
04 之假扣押、查封，非指需對原告所有債務進行整合。原告因
05 承認被告已履約，為履行協議書約定給付10,000,000元之義
06 務，乃於112年4月13日將系爭房地移轉登記給被告。因被告
07 處理事務已完成，原告自不得終止契約。又被告未詐欺原
08 告，原告亦無設定擔保債權18,000,000元最高限額抵押權予
09 被告，原告不得撤銷訂立協議書之意思表示等語置辯。並聲
10 明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項（見114年度重訴字第58號卷，下稱重訴
12 卷，第100至103頁）：

13 (一)原告係兆榮公司原始股東之一，因中風健康不佳，將公司旗
14 下位在臺南市之連鎖哥爸妻夫商務飯店委由原告之子陳昭坊
15 代為處理。

16 (二)原告欲將自己名下系爭房地整合，即臺南市○區○○○段00
17 00地號土地（權利範圍630/10000）及其上林森店5間房間
18 即：

19 1.14924建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○
20 路○段000號3樓之6，建物總面積21.37平方公尺，包含層次
21 面積16.7平方公尺、走廊面積4.67平方公尺）、共有部分：
22 同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍119/10
23 000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍
24 138/10000；

25 2.14928建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○
26 路○段000號3樓之2，建物總面積15.67平方公尺，包含層次
27 面積11.88平方公尺、走廊面積3.79平方公尺；附屬建物用
28 途：陽台，面積4.48平方公尺）、共有部分：同段14918建
29 號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍66/10000、同段149
30 19建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍97/10000；

31 3.14929建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○

01 路○段000號3樓之1，建物總面積15.67平方公尺，包含層次
02 面積11.88平方公尺、走廊面積3.79平方公尺；附屬建物用
03 途：陽台，面積4.48平方公尺）、共有部分：同段14918建
04 號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍66/10000、同段149
05 19建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍97/10000；
06 4.14930建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○
07 路○段000號3樓，建物總面積23.88平方公尺，包含層次面
08 積21.35平方公尺、走廊面積2.53平方公尺；附屬建物用
09 途：陽台，面積11.2平方公尺）、共有部分：同段14918建
10 號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍237/10000、同段14
11 919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍173/10000；
12 5.14947建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○
13 路○段000號5樓之3，建物總面積19.14平方公尺，包含層次
14 面積15.51平方公尺、走廊面積3.63平方公尺；附屬建物用
15 途：陽台，面積5.85平方公尺）、共有部分：同段14918建
16 號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍115/10000、同段14
17 919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍125/10000。
18 (三)原告積欠中國信託銀行1,206,000元、華南銀行3,101,000元
19 及京城商業銀行3,800,000元債務，共計8,107,000元，系爭
20 房地經假扣押在案，原告無法順利將系爭房地所有權移轉登
21 記予兆榮公司。
22 (四)陳昭坊於111年6月間處理文南店出售事宜時，結識被告公司
23 負責人侯珺文。
24 (五)兩造於111年7月22日訂立「不動產債務整合協議書」，開頭
25 記載因原告積欠以下銀行債務並遭查封下列標的物，原告委
26 託被告做債務整合，不動產買賣等，第1條記載系爭房地及
27 門牌號碼、面積；第2條記載債權銀行華南銀行、京城商業
28 銀行、中國信託銀行，債權由被告負責協商、整合，及彰化
29 銀行債權有設定抵押權提供兆榮公司借款保證，由原告負責
30 協商並塗銷抵押權、解除保證責任；第3條記載被告整合、
31 協商系爭房地完成後，所有權登記為被告，作為勞務費之費

01 用，若被告無法整合成功，不得向原告徵收其他相關勞務費
02 用等語。

03 (六)兩造又於112年2月10日訂立協議書，開頭記載因原告下列標
04 的物不動產之債務關係，致標的物受假扣押登記、查封登記
05 等限制登記事項並強制執行，原告委任被告協助代為處理標
06 的物債務整合事宜，第1條記載系爭房地地號、建號、門牌
07 號碼，第2條約定期限應於112年12月31日將委任事務處理完
08 畢，第3條第1項約定債務整合後，原告同意將標的物所有權
09 移轉登記予被告，第2項約定原告同意將標的物設定抵押權
10 予被告或被告指定之第三人，擔保價金之給付，第3項約定
11 原告授權被告就委任事務之處理，得為一切必要行為，第4
12 條約定以10,000,000元作為被告公司為原告整合債務，原告
13 負擔債務之最高額，此款項並由陳昭坊擔任連帶保證人，被
14 告公司整合後之債務總額不足10,000,000元者，原告同意以
15 10,000,000元扣除被告公司整合後之債務總額，餘額數作為
16 報酬，若被告公司整合後之債務超出10,000,000元時，超出
17 部分應由被告公司自行負責等語。

18 (七)系爭房地於112年3月10日塗銷假扣押查封登記。

19 (八)原告於112年3月30日將系爭房地設定最高限額抵押權登記，
20 擔保債權總金額18,000,000元予被告公司，原告同時開立無
21 記載票面金額之本票一紙予被告公司收執，再給予被告公司
22 300,000元供辦理地政登記。

23 (九)原告於112年4月13日，以112年3月27日買賣為原因，將系爭
24 房地辦理登記所有權移轉登記至被告公司名下。

25 (十)侯珺文出具承諾書，承諾將來不再向原告另開價格及條件。

26 (十一)被告公司於112年6月15日，設定擔保3,500,000元借款之普
27 通抵押權予林峻懋。

28 (十二)原告於112年7月10日以社東郵局存證號碼201號存證信函表
29 示終止委任契約，請求被告公司將系爭房地所有權移轉登記
30 返還予原告，並將抵押權登記塗銷。

31 (十三)原告於113年4月18日向臺灣橋頭地方檢察署對侯珺文提出詐

01 欺、背信告訴，現以113年度偵字第9422號（股別：生股）
02 偵查中。

03 (四)原告於113年6月25日以高雄順昌郵局存證號碼141號存證信
04 函暨律師函向被告公司表示撤銷此受詐欺所為意思表示，請
05 求被告公司將系爭房地所有權移轉登記返還予原告。

06 (五)原告聲請假處分，經本院113年度全字第73號裁定准許供擔
07 保後系爭房地不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分
08 行為。

09 (六)原告於113年12月18日提起本件訴訟，起訴狀繕本於114年2
10 月5日送達被告公司。

11 四、本件爭點（見重訴卷第103頁）：

12 (一)112年2月10日訂定協議書所約定被告之義務係將原告所欠華
13 南銀行、中國信託商業銀行、京城商業銀行之債務整合以1,
14 000萬元為上限，抑或僅須除去協議書所載不動產受假扣
15 押、查封登記之限制登記事項？

16 (二)系爭房地於112年3月10日塗銷假扣押登記事項是否係被告處
17 理之結果？

18 (三)被告是否已履行112年2月10日協議書之義務完畢？

19 (四)112年2月10日協議書是否經原告於112年7月10日合法終止？

20 (五)原告於112年2月10日訂立協議書及於112年4月13日將系爭房
21 地移轉登記予被告之意思表示，是否受被告訛稱協助整合債
22 務之詐術所致陷於錯誤？原告是否於113年6月25日合法撤銷
23 受詐欺之意思表示？

24 (六)原告依民法第179條規定，請求被告塗銷系爭房地於112年4
25 月13日以買賣為原因所為之所有權登記，及返還原告300,00
26 0元及法定遲延利息，有無理由？

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)112年2月10日訂定協議書所約定被告之義務為將債務整合：

29 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
30 即為成立，民法第153條第1項定有明文。解釋契約，應探求
31 當事人立約時之真意，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交

01 易習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從
02 契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基
03 礎（最高法院114年度台簡上字第20號判決參照），藉以檢
04 視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法
05 院109年度台上字第2283號判決參照）。

06 2.查兩造係先於111年7月22日訂立「不動產債務整合協議
07 書」，後又於112年2月10日訂立協議書乙情，為兩造所不爭
08 執，復有該2份協議書可考（見重訴卷第73至75、69至71
09 頁），堪信為真，是應綜觀2份協議書之意旨，始能作為符
10 合真意之解釋。觀諸111年7月22日「不動產債務整合協議
11 書」約定債務整合、不動產買賣，並記載系爭房地及門牌號
12 碼、面積，與記載債權銀行華南銀行、京城商業銀行、中國
13 信託銀行，債權由被告負責協商、整合，完成後所有權登記
14 為被告，作為勞務費之費用等語（見重訴卷第73頁），足見
15 被告所負義務係須為原告向銀行協商、整合上開欠3家銀行
16 之債務，整合成功後可取得系爭房地。簡言之，原告有以系
17 爭房地換取對上開3家銀行債務消滅之意思，被告亦同意受
18 其委任而處理此一事宜。

19 3.對照112年2月10日協議書之內容，並未表示廢棄111年7月22
20 日「不動產債務整合協議書」，其開頭所載「因原告下列標
21 的物不動產之債務關係，致標的物受假扣押登記、查封登記
22 等限制登記事項並強制執行，原告委任被告協助代為處理標
23 的物債務整合事宜」（見重訴卷第69頁），即為111年7月22
24 日「不動產債務整合協議書」開頭記載「因原告積欠以下銀
25 行債務並遭查封下列標的物，原告委託被告做債務整合」之
26 意旨（見重訴卷第73頁），兩者並無差異，且均明載委任被
27 告「債務整合」，自難認兩造有以112年2月10日協議書完全
28 取代111年7月22日協議書之意思。被告辯稱不是專業法律
29 人，覺得簽新約就是履行義務之變更云云（見重訴卷第82
30 頁），難以憑採。

31 4.又所謂「債務整合」，衡情通常係指將債務人既有債務還款

01 條件放寬並展延還款期限，亦非須除去假扣押、查封登記之
02 意思，債務整合之文字意義顯與除去假扣押、查封登記者不
03 同。復比較112年2月10日第2條係增加期限「112年12月31
04 日」（見重訴卷第69頁）、第4條前段係增加「10,000,000
05 元作為被告公司為原告整合債務，原告負擔債務之最高額」
06 （見重訴卷第71頁），而第4條後段所謂被告公司整合後之
07 債務總額不足10,000,000元者，原告同意以10,000,000元扣
08 除被告公司整合後之債務總額，餘額數作為報酬，若被告公
09 司整合後之債務超出10,000,000元時，超出部分應由被告公
10 司自行負責等語（見重訴卷第71頁），實係111年7月22日
11 「不動產債務整合協議書」第3條約定被告整合、協商系爭
12 房地完成後，系爭房地登記為被告作為被告勞務費之費用
13 （見重訴卷第73頁），此一條款之具體補充說明，並加上原
14 告負擔債務之最高額為1,000萬元，足見112年2月10日協議
15 書係為補充、增加111年7月22日「不動產債務整合協議書」
16 而訂立，則被告應處理之義務為債務整合，且債務仍以111
17 年7月22日「不動產債務整合協議書」所載積欠上開3家銀行
18 之債務為限，並無被告無法預知之情形，亦非除去假扣押、
19 查封登記。被告辯稱係因原告未據實告知債務，導致111年7
20 月22日「不動產債務整合協議書」無法履行，才變更委任被
21 告除去假扣押、查封登記，作物之取回，而簽訂112年2月10
22 日協議書云云（見重訴卷第44、51至53頁），委無可採。

23 5. 綜上，兩造於112年2月10日訂定協議書仍係約定被告應為原
24 告處理3家銀行之債務整合，而非僅係約定除去系爭房地之
25 假扣押、查封登記。

26 (二) 系爭房地於112年3月10日塗銷假扣押查封登記難認係因被告
27 處理之結果：

28 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條亦有明文。準此，被告應就其主張處理
30 之事實，負舉證責任。

31 2. 系爭房地雖於112年3月10日經塗銷假扣押查封登記乙情，為

01 兩造所不爭執（見重訴卷第102頁），復有地籍異動索引可
02 考（見114年度審重訴字第9號卷，下稱審重訴卷，第67至7
03 5、236、239頁），堪信為真。

04 3.然上開塗銷之客觀結果無法反推係被告為原告處理之結果。
05 被告僅稱其已履行義務，原告方同意將系爭房地移轉登記予
06 被告云云（見重訴卷第44、98頁），經原告一再主張被告應
07 舉證，卻始終未提出其處理之內容、過程及相關事證，自難
08 遽謂112年3月10日塗銷假扣押查封登記係因被告處理之結
09 果。

10 (三)被告未履行協議書之義務：

11 1.112年2月10日協議書約定被告之義務為處理債務整合，已如
12 前述，而被告始終未提出整合債務之結果，甚至辯稱僅須除
13 去假扣押、查封登記云云（見重訴卷第98頁），自難認已履
14 行義務完畢。

15 2.被告雖辯稱原告既然將系爭房地移轉登記予被告，表示原告
16 同意被告已處理協議書事項完畢云云（見重訴卷第44頁）。
17 然查，原告於112年4月13日，係以112年3月27日買賣為原
18 因，將系爭房地辦理登記所有權移轉登記至被告公司名下乙
19 情，有異動索引可考（見審重訴卷第68至80頁），而兩造間
20 依協議書約定，係原告委任被告處理債務整合，實無買賣關
21 係存在。且由被告公司之負責人侯斌文出具承諾書，承諾將
22 來不再向原告另開價格及條件等語，有承諾書可考（見審重
23 訴卷第51頁），兩造復均陳稱辦理移轉登記係為擔保原告依
24 112年2月10日訂立協議書約定對被告之10,000,000元債務等
25 語（見重訴卷第104頁），足見當時兩造認知仍係為處理債
26 務整合事宜，並非被告已處理完成後原告給付之報酬。是原
27 告主張係依被告要求移轉登記，以允被告處理系爭房地及整
28 合債務，待系爭房地出售分潤，由被告將超過1,000萬元之
29 款項返還給原告等語（見重訴卷第104頁），較為可採。是
30 以，被告尚未履行協議書之義務，堪以認定。

31 (四)原告合法終止協議書，得請求被告塗銷系爭房地所有權登

01 記：

- 02 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條
03 第1項分別定有明文。及按無法律上之原因而受利益，致他
04 人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已
05 不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。
- 06 2.被告既未履行協議書之債務整合義務完畢，而原告於112年7
07 月10日以社東郵局存證號碼201號存證信函表示終止委任契
08 約，請求被告公司將系爭房地所有權移轉登記返還予原告乙
09 情，為兩造所不爭執（見重訴卷第102頁），復有存證信函
10 可考（見審重訴卷第91至99頁），揆諸前揭民法第549條規
11 定，原告終止協議書洵屬有據。
- 12 3.協議書既經終止，被告已無為原告處理債務整合之義務與權
13 限，則被告仍登記為系爭房地所有權人，受有不當得利，致
14 原告受有損害。原告依民法第179條規定，請求被告塗銷系
15 爭房地所有權登記，洵屬有據。

16 (五)本件難認被告詐欺原告：

- 17 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
18 表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂詐欺，係欲使
19 相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思
20 之表示，雖不以積極之欺罔行為為限，然應就負告知義務事
21 項隱匿事實，始足當之（最高法院110年度台上字第1591號
22 判決意旨參照）。除行為人主觀上有使人於陷於錯誤之故意
23 外，且詐欺行為與表意人陷於錯誤並進而為意思表示，須有
24 相當因果關係以為斷（最高法院108年度台上字第1241號
25 判決意旨參照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就
26 此項事實負舉證之責任（最高法院97年度台上字第2084號判
27 決意旨參照）。
- 28 2.被告雖無法舉證有為原告處理債務整合之事證，然主張被詐
29 欺之原告仍應舉證證明被告自始無為原告處理事務之真意。
30 而原告僅稱遭被告詐騙才於112年2月10日訂立協議書云云
31 （見審重訴卷第11頁），卻無法舉證被告自始無處理真意等

01 施用詐術之行為。又被告既否認有為原告處理債務整合之義
02 務，則原告亦難以被告未進行處理債務整合而謂被告訛稱以
03 完成債務整合，是本件難認被告詐欺原告。原告雖於113年4
04 月18日向臺灣橋頭地方檢察署對侯珺文提出詐欺、背信告
05 訴，現以113年度偵字第9422號（股別：生股）偵查中乙
06 情，為兩造所不爭執（見重訴卷第102頁），對本件認定不
07 生影響，無須待偵查結果，附此敘明。

08 (六)原告不得請求被告返還300,000元：

09 1.接受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還
10 之，並付自支出時起之利息；受任人因處理委任事務，負擔
11 必要債務者，得請求委任人代其清償，未至清償期者，得請
12 求委任人提出相當擔保，民法第546條第1項、第2項定有明
13 文。準此，受任人處理委任事務所需必要費用，應由委任人
14 負擔。查原告自承被告向原告稱將系爭房地先信託予被告，
15 可保護系爭房地，避免有外債遭兆榮公司其他股東趁機謀
16 奪，並要求原告提供印鑑證明及相關處理費300,000元，後
17 兩造於112年4月13日雖無買賣真意，惟通謀以買賣為原因移
18 轉登記至被告名下等語（見審重訴卷第11至12頁），復有登
19 記謄本、臺南市東南地政事務所114年2月7日東南地所登字
20 第1140010204號函所附登記申請案卷可考（見審重訴卷第35
21 至48、175至189頁），足見被告確實完成移轉登記，且係經
22 原告知悉上開動機，又同意以買賣為原因辦理移轉登記下，
23 方由被告處理之結果。又該筆處理費300,000元雖高於一般
24 單純委請地政士辦理移轉登記所需費用之行情，然原告明知
25 此情仍同意給付。再者，系爭房地係先於112年3月30日設定
26 最高限額抵押權登記擔保債權總金額18,000,000元予被告公
27 司，於112年4月13日始以買賣為原因，移轉登記至被告公司
28 名下，後又於112年6月15日設定擔保3,500,000元借款之
29 普通抵押權予林峻懋乙情，為兩造所不爭執（見重訴卷第10
30 2頁），復有異動索引可考（見審重訴卷第219至241頁），
31 足見被告尚有為後續登記處理事宜。而該等處理費用均應由

01 原告負擔，已如前述，則原告不得請求被告返還300,000元
02 及法定遲延利息，應堪認定。

03 2.又原告既非遭被告詐欺，則原告主張依民法第92條規定撤銷
04 給付300,000元之意思表示，及依民法第179條規定不當得利
05 法律關係，請求被告請求被告返還300,000元及法定遲延利
06 息云云（見重訴卷第35、105頁），委無可採。

07 六、綜上所述，被告依112年2月10日協議書負有將原告對中國信
08 託銀行、華南銀行、京城商業銀行等3家銀行債務整合之義
09 務，然被告未完成受任事項，原告於112年7月10日以社東郵
10 局存證號碼201號存證信函合法終止委任契約後，依民法第1
11 79條規定，請求被告塗銷系爭房地所有權登記，為有理由，
12 應予准許，爰判決如主文第1項所示。逾此部分（請求給付3
13 00,000元及法定遲延利息），則無理由，應予駁回，爰判決
14 如主文第2項所示。

15 七、按命債務人為一定意思表示之判決，於判決確定時，視為已
16 為意思表示，無待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘
17 地（最高法院106年度台抗字第1326號裁定意旨參照）。本
18 判決第一項原告勝訴部分，不得宣告假執行，原告仍請求宣
19 告假執行云云（見重訴卷第98頁），洵屬無據。又原告請求
20 給付300,000元部分，不應准許，是其假執行之聲請均應駁
21 回，爰判決如主文第4項所示。

22 八、原告依民法第549條終止協議書後，依民法第179條請求塗銷
23 系爭房地移轉登記既有理由，原告另依民法第92條主張撤銷
24 協議書意思表示後，所為同一請求塗銷系爭房地移轉登記，
25 已無審酌必要，附此敘明。

26 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張暨舉證均對本件判決結果
27 不生影響，不再論述，附此敘明。

28 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
31 民事第三庭 法官 李俊霖

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

05 書記官 陳儀庭

06 附表：

07

編號	臺南市東區竹篙厝段不動產	內容
1	2011地號土地	權利範圍630/10000
2	14924建號建物	權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○路○段000號3樓之6，建物總面積21.37平方公尺，包含層次面積16.7平方公尺、走廊面積4.67平方公尺； 共有部分：同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍119/10000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍138/10000
3	14928建號建物	權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○路○段000號3樓之2，建物總面積15.67平方公尺，包含層次面積11.88平方公尺、走廊面積3.79平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積4.48平方公尺； 共有部分：同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍66/10000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍97/10000
4	14929建號建物	權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○路○段000號3樓之1，建物總面積15.67平方公尺，包含層次面積11.88平方公尺、走廊面積3.79平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積4.48平方公尺； 共有部分：同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍66/10000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍97/10000
5	14930建號建物	權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○路○段000號3樓，建物總面積23.88平方公尺，包含層次面積21.35平方公尺、走廊面積2.53平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積11.2平方公尺； 共有部分：同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍237/10000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍173/10000
6	14947建號建物	權利範圍全部，門牌號碼臺南市○區○○路○段000號5樓之3，建物總面積19.14平方公尺，包含層次面積15.51平方公尺、走廊面積3.63平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積5.85平方公尺； 共有部分：同段14918建號建物，面積306.2平方公尺，權利範圍115/10000、同段14919建號建物，面積300.15平方公尺，權利範圍125/10000