

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1986號

原告 賴文和

訴訟代理人 陳敬穆律師

複代理人 楊家寧律師

被告 羅仕發

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國111年10月14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

一、原告主張：原告於民國108年9月間，為購買訴外人方素蝶所有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭531地號土地），及訴外人李林景雲（以下與方素蝶合稱方素蝶等2人）所有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭535地號土地，以下與系爭531地號土地合稱系爭土地），委託訴外人蔡雅雯出名為買受人，而於108年10月1日與方素蝶等2人簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），故原告為系爭土地之實際買受人。嗣因蔡雅雯欲排除原告上開權益，原告即於108年11月12日向臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地院）聲請假處分，經宜蘭地院以108年度裁全字第13號裁定命原告供擔保後准予假處分，原告為向訴外人陳正喜籌措假處分擔保金及執行費，於108年11月25日與陳正喜簽訂協議書（下稱108年11月25日協議書），約定陳正喜應於同日給付原告所需假處分擔保金及執行費，嗣後如原告協助陳正喜取得系爭土地，陳正喜同意給付仲介費（下稱系爭仲介費）新臺幣（下同）400萬元。嗣原告與蔡雅雯、方素蝶等2人協調後，於109年4月25日簽訂協議書，同意將系爭531、535地號土地分別移轉予訴外人金寶龍建設股份有限公司（下稱金寶龍公司）及被告，嗣後亦已完成移轉登記，故陳正喜依10

01 8年11月25日協議書約定，原應給付原告系爭仲介費，惟陳
02 正喜僅給付其中210萬元，尚餘190萬元未償，加計整地相關
03 費用8萬5,000元後，陳正喜共積欠原告債務198萬5,000元
04 （下稱系爭債務）。原告為確保系爭債務得以獲償，另於10
05 9年6月17日與被告簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定系
06 爭531、535地號土地分別移轉登記予金寶龍公司、被告後，
07 被告同意於銀行貸款核撥後貸與原告945萬元，如被告未於
08 貸款核撥後貸與原告上開款項，被告同意對系爭債務負清償
09 責任，是兩造間就系爭協議書已成立附停止條件之併存債務
10 承擔法律關係。又系爭協議書上僅有被告簽名，並未經金寶
11 龍公司用印，故系爭協議書之締約當事人為兩造。嗣金寶龍
12 公司、被告於109年8月20日，已分別將系爭531、535地號土
13 地設定最高限額抵押權予有限責任宜蘭信用合作社（下稱宜
14 蘭信用合作社），金寶龍公司並於109年9月14日向宜蘭信用
15 合作社貸得3,100萬元，然被告並未依約貸與原告上開款
16 項，是系爭協議書所附停止條件業已成就，被告自應就系爭
17 債務併負清償責任。爰依系爭協議書及債務承擔之法律關
18 係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告198萬
19 5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
20 利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：原告係為籌措假處分擔保金及執行費，與陳正喜
22 簽訂108年11月25日協議書，該協議書內容僅為原告及陳正
23 喜間仲介契約關係之約定，與被告及金寶龍公司均無關連。
24 又原告與蔡雅雯、方素蝶等2人協調後，曾於109年4月25日
25 簽訂協議書，同意將系爭531、535地號土地分別移轉予金寶
26 龍公司及被告。再金寶龍公司雖未積欠原告債務，惟原告於
27 109年6月17日會帳時，當場提出自行製作之系爭協議書，並
28 表示如被告不在系爭協議書上簽名，即不匯款予蔡雅雯，而
29 蔡雅雯如因此不願和解，系爭土地即無法辦理移轉登記，故
30 被告始無奈以金寶龍公司負責人身分，在系爭協議書上簽
31 名，故系爭協議書之當事人為原告及金寶龍公司，被告並非

01 系爭協議書之當事人，原告自不得執系爭協議書請求被告清
02 償系爭債務。又原告並未依系爭協議書，同時提供其上所載
03 不動產供作抵押擔保，則原告既未履行其所負義務，自亦不
04 得請求被告清償系爭債務等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
05 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
06 准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第172至173頁）：

08 (一)原告於108年9間委由蔡雅雯出名向方素蝶購買系爭531地號
09 土地，向李林景雲購買系爭535地號土地，並於108年10月1
10 日簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金分別為996萬元、2,880
11 萬元，其3人共同委任僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣
12 價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜。

13 (二)原告於108年11月12日向宜蘭地院聲請對方素蝶2人為假處
14 分，經宜蘭地院於108年11月19日以108年度裁全字第13號假
15 處分裁定准許原告以215萬6,340元或同面額之無記名可轉讓
16 定期存單供擔保後，方素蝶就系爭531地號土地不得為讓
17 與、設定抵押、出租及其他一切處分行為；以623萬5,200元
18 或同面額之無記名可轉讓定期存單供擔保後，李林景雲就系
19 爭535地號土地不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處
20 分行為。

21 (三)原告與陳正喜於108年11月25日簽訂協議書，約定陳正喜應
22 於同日支付31萬80元（即假處分執行費）、215萬6,340元、
23 623萬5,200元（即假處分擔保金）予原告，並應於取得系爭
24 土地所有權後支付仲介費400萬元予原告，陳正喜已支付其
25 中210萬元予原告。

26 (四)原告於108年11月26日向宜蘭地院提存所提存擔保金215萬6,
27 340元、623萬5,200元後，於同日聲請假處分強制執行，並
28 繳納執行費31萬80元，復於109年1月16日對方素蝶2人提起
29 所有權移轉登記訴訟（宜蘭地院109年度重訴字第22號），
30 並繳納第一審裁判費35萬3,088元，嗣於109年4月25日撤回
31 上開訴訟之起訴，經宜蘭地院於109年5月7日退還裁判費23

01 萬5,392元。

02 (五)兩造與蔡雅雯於109年4月15日簽訂協議書，約定由被告給付
03 讓渡金150萬元予蔡雅雯，蔡雅雯同意將系爭買賣契約之權
04 利義務讓與被告。

05 (六)原告、蔡雅雯於109年4月25日與方素蝶、金寶龍公司簽訂53
06 1地號協議書，與李林景雲、被告簽訂535地號協議書，約定
07 由蔡雅雯與方素蝶2人繼續履行系爭買賣契約，並由蔡雅雯
08 指定金寶龍公司為系爭531地號土地登記名義人、被告為系
09 爭535地號土地登記名義人。

10 (七)原告、被告於109年6月17日，分別在系爭協議書上之甲方負
11 責人、乙方等欄位簽名，系爭協議書上並記載：「如甲方核
12 發貸款後，於109年7月15日前，不予貸款乙方清償英士路事
13 宜，則甲方應歸還乙方1,985,000元」等內容。

14 (八)方素蝶於109年6月18日以買賣為原因，將系爭531地號土地
15 所有權移轉登記予金寶龍公司，金寶龍公司復於109年10月1
16 2日以信託為原因，將531地號土地移轉登記予訴外人黃金屋
17 事業股份有限公司，嗣於110年4月13日塗銷信託登記，回復
18 為金寶龍公司所有；李林景雲則於109年6月18日以買賣為原
19 因，將系爭535地號土地所有權移轉登記予被告。

20 (九)金寶龍公司、被告於109年8月20日，分別將系爭531、535
21 地號土地設定最高限額抵押權予宜蘭信用合作社，並由金寶
22 龍公司於109年9月14日向宜蘭信用合作社貸得3,100萬元。

23 四、至原告主張兩造曾簽訂系爭協議書，約定系爭土地移轉登記
24 完成後，如被告於銀行核發貸款後未貸與原告上開款項，即
25 應負系爭債務清償之責等節，則為被告所否認，並以前詞置
26 辯，故本件應審究者為：(一)原告主張兩造為系爭協議書之當
27 事人，有無理由？(二)原告依系爭協議書及債務承擔之法律關
28 係，請求被告清償系爭債務198萬5,000元，有無理由？茲分
29 別論述如下：

30 (一)原告主張兩造為系爭協議書之當事人，有無理由？

31 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

01 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又解釋契約，固須
02 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約
03 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契
04 約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第1693號判決
05 意旨參照）。再代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為
06 法律行為（顯名代理），惟實際上依其他情形足以推知其有
07 代理本人之意思，而為相對人所明知或可得而知者，自仍應
08 對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法
09 院98年度台上字第1570號判決意旨參照）。

10 2.查被告於109年6月17日簽訂系爭協議書時，系爭協議書上立
11 協議書人欄甲方僅記載為金寶龍公司，被告則係在甲方金寶
12 龍公司負責人欄旁簽名乙節，有系爭協議書在卷可佐（見本
13 院卷一第79頁），而系爭協議書上雖未經被告蓋印金寶龍公
14 司印文，然被告既為金寶龍公司之法定代理人，本得為金寶
15 龍公司為法律行為。參以系爭協議書上另載有甲方同意於銀
16 行銀行貸款核撥後貸與原告上開款項之相關約定內容，且系
17 爭531、535地號土地經移轉登記予金寶龍公司、被告後，係
18 以金寶龍公司名義向宜蘭信用合作社貸得3,100萬元乙節，
19 業據認定如前，是本件實際以借款人身分向金融機構貸款後
20 得以貸與原告上開款項者，亦為金寶龍公司，而非被告本
21 人，足以推知被告在系爭協議書上簽名時，有以金寶龍公司
22 法定代理人身分，為金寶龍公司簽訂系爭協議書之意思，故
23 被告抗辯系爭協議書之當事人為原告及金寶龍公司，被告並
24 非系爭協議書之締約當事人，尚屬有據。

25 3.次查系爭協議書為原告擔任負責人之金圳開發實業有限公司
26 （下稱金圳公司）職員所製作，而系爭協議書上本文中雖載
27 有「金寶龍建設股份有限公司 羅仕發先生（甲方），賴文
28 和先生（乙方），雙方約定協議書……」等內容，惟其後立
29 協議書人欄中之甲方名稱僅預先繕打記載為金寶龍公司，並
30 未同時繕打記載被告亦為甲方當事人乙節，為原告所不爭執
31 （見本院卷二第52頁），且有系爭協議書附卷可憑（見本院

一第79頁），審酌系爭協議書內容既係原告委由其公司職員撰擬，原告倘認系爭協議書之雙方當事人為兩造，而非原告與金寶龍公司，應無未在系爭協議書上立協議書人欄甲方名稱預先繕打記載被告姓名，反而僅記載甲方為金寶龍公司之理。佐以原告於109年9月26日曾寄發羅東郵局第510號存證信函（下稱系爭存證信函）予金寶龍公司，其上載明「二、承上，金寶龍建設股份有限公司於109年6月17日簽訂協議書承諾給付歸還本人198萬5,000元，但迄今仍未依約給付，故特以此函知台端應於文到1日內給付上開金額……。」等內容，有系爭存證信函在卷可憑（見本院卷二第27至29頁），則原告如認系爭協議書為兩造所簽訂，何有在系爭存證信函上表明斯時係與金寶龍公司簽訂系爭協議書，並逕予發函催告金寶龍公司履行系爭協議書之理，堪認原告於簽訂系爭協議書時，確知被告係以金寶龍公司法定代理人之身分簽訂系爭協議書。是原告主張被告係以其本人名義與原告簽訂系爭協議書，自非有據。被告抗辯其非系爭協議書之當事人，洵為可採。

4.至兩造於109年6月17日分別在系爭協議書上開欄位簽名後，方素蝶等2人於109年6月18日，即以買賣為原因，將系爭531、535地號土地所有權分別移轉登記予金寶龍公司、被告乙節，固據認定如前。然查系爭535地號土地因屬農牧用地，不得登記在公司名下，僅得移轉登記予被告乙節，業據原告具狀陳明在卷（見本院卷二第166頁），且有土地登記謄本在卷可佐（見本院卷一第77至78頁），則系爭535地號土地既係囿於法規限制，不得移轉登記予金寶龍公司，始移轉登記予被告，自不得僅以系爭協議書於109年6月17日簽訂後，李林景雲於翌（18）日即將系爭535地號土地所有權移轉登記予被告乙節，逕認被告亦為系爭協議書之當事人。

(二)原告依系爭協議書及債務承擔之法律關係，請求被告清償系爭債務198萬5,000元，有無理由？

1.按第三人與債權人訂立契約，其所用辭句雖表明承諾負擔債

務人之債務，但同時並未表明債務人因此免除責任者，如其真意係由該第三人加入為債務人，而與原債務人就同一債務各負全部給付責任時（學說上所謂併存之債務承擔），即不能適用民法第300條認該債務已移轉於該第三人，而謂原債務人即脫離原債務關係（最高法院95年度台上字第2214號判決意旨參照）。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，締約之債權人，不問其實際情形如何，僅能對於契約上所載明之債務人行使契約上之權利（最高法院104年度台上字第1829號判決意旨參照）。

2.查被告係以金寶龍公司法定代理人身分與原告簽訂系爭協議書，被告並非系爭協議書之當事人乙情，業據認定如前，揆諸前揭裁判意旨，系爭協議書債權債務之主體，即應以締結契約之當事人為準，由各該當事人就系爭協議書行使權利或負擔義務，系爭協議書所生之法律關係，尚與被告本人無涉，是原告主張依系爭協議書及債務承擔之法律關係，請求被告清償系爭債務198萬5,000元，洵非有據。

五、綜上所述，原告依系爭協議書及債務承擔之法律關係，請求被告應給付原告198萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第七庭 法 官 李宇銘

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日之不變期間內，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 111 年 11 月 3 日
書記官 李律廷

