臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第557號

原　　告　黃春梅
備位原告兼
訴訟代理人　沈晏莛
被　　告　周永昌
訴訟代理人　葉春生律師
利害關係人　沈育莉

上列當事人間請求履行協議書等事件，本院於民國112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示不動產移轉登記予原告之指定人沈育莉。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告黃春梅（下稱原告）於民國102年8月間參與臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）就如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）之法拍案時，與被告及訴外人黎美蘭協議，由原告出資，並以被告周永昌（應有部分9/10）名義共同參與前開標案，拍定價格為新臺幣（下同）16,205,000元，拍定後即由原告與被告於102年12月31日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定內容略以：「得標後黎美蘭將1/10持份以贈予方式贈予被告，期間資金皆由原告以現金及銀貸支出，最後以被告名義分別向聯邦銀行貸款1,280萬元及新光銀行貸款300萬元，雙方約定各期貸款本息皆由沈晏莛繳納，實際出資為黃春梅，故系爭不動產產實際所有權本為黃春梅，並為原告實際使用，被告僅為受託登記人，且銀行存摺歸黃春梅，保管運用，沈晏莛有權於任何時點將系爭不動產所有權指定登記為第三人，原告得憑系爭協議書請求被告全力配合（被告

不得以任何理由要求任何補償），將系爭不動產所有權移轉給其指定第三人。」等語，且系爭不動產之相關貸款、管理費、地價稅及房屋稅均由原告自行負擔，系爭不動產所有權狀亦係原告所保管，足徵兩造間就系爭不動產確有借名登記關係。又原告於111年要求備位原告沈晏莛（下稱沈晏莛）與訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）簽訂系爭不動產出售委託書（底價定為4,000萬元，佣金為成交價百分之4）及出租委託書，而原告於111年8月8日將系爭不動產經議價以4,000萬元出售，沈晏莛並於同年月10日以Line電話要求被告是日一同至土城戶政事務所申請被告印鑑證明，被告推稱3年後再辦理，並拒接電話，無故拒絕履行前開協議書，致沈晏莛與信義房屋公司之交易違約，需照付房屋買賣委託佣金160萬元之損失。

㈡爰由原告為先位原告，依系爭協議書約定及民法第229條第1項、第254條、第255條規定，先位聲明：1.被告應將系爭不動產移轉登記予原告之指定人沈育莉。2.被告應賠償原告160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。如無理由，則由備位原告沈晏廷，依系爭協議書約定及民法第229條第1項、第254條、第255條規定，備位聲明：1.被告應將系爭不動產移轉登記予原告之指定人沈育莉。2.被告應賠償原告160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行

二、被告則以：

㈠被告為系爭不動產之所有權人，兩造並不存在借名登記契約，依臺中地院102年8月13日中院東民執101司執菊字第133426號權利移轉證明書，已明確記載被告與黎美蘭為買受人，是被告取得系爭不動產（應有部分9/10）係本於法院之強制執行而於登記前即已取得，復依強制執行法第98條第1項規定，被告於領得上開權利移轉證書之日起，即已取得系爭不動產所有權之9/10，其後被告亦於102年8月26日完成所

有權登記。此外，系爭不動產於臺中地院102年8月6日經公開拍賣拍定後，於102年8月13日由被告以板信商業銀行為發票人、受款人為臺中地院、金額為11,885,030元之禁止背書轉讓支票（係自被告開設於板信商業銀行北台中分行第0000000000000000帳號中開立該行支票支付）交付臺中地院以繳交應繳納之扣除保證金外之其餘價款，被告亦有實際繳納拍定款項。再者，系爭不動產亦於106年8月11日由被告出租予訴外人匯豐銀聯國際股份有限公司（下稱匯豐公司，該公司法定代理人即為沈晏莛），並於同日經民間公證人公證在案，並由承租人將租金用以繳納房貸本息。惟原告於與被告交惡後，已拒絕支付房屋租金及以該租金繳納房貸本息，則由被告繳納貸款本息，且被告業已依法向原告表示終止租約。爭不動產自104年4月間起至106年10月間止，業由被告向台北富邦銀行貸得1,870萬元之金額，系爭不動產若非被告所有，被告豈會願意承擔該等鉅額之貸款債務（又該貸款餘額證明書之另一筆500萬元貸款，係被告以坐落土城之房地所貸）？該二款項合計2,370萬元均係被告向銀行所貸而匯入原告於辯論意旨狀中所自認之「被告委管帳戶」即富邦銀行、被告名義之00000000000000號帳戶中，自無從認定被告於拍定後之取得系爭不動產即係借名而來。再系爭協議書係私文書，而私文書應由舉證人證其真正。依系爭協議書內容略以：「期間資金皆由甲方（即備位原告沈晏莛）以現金及銀貸支出無誤。」等語，然依被告提出之前揭抗辯及事證，可知原告該所稱顯非事實。而原告持系爭協議書稱：「實際出資為原告。」等語，顯然已與其提之系爭協議書內容不相符合，互為矛盾不一。又依系爭強制執行程序卷宗可知，沈晏莛僅係被告參與投標及該執行程序中之代理人，此有該執行卷所附投標書中「委任狀」欄所載沈晏莛為代理人、及102年8月15日所具委任書上所載：「……委任（沈晏莛先生）為代理人。」等語，可徵沈晏莛僅為被告於該執行事件中之代理人，不能證明與被告間有任何借名登記法律關係存在。

至原告聲請向户政事務所調閱被告於102年8月14日及109年4月1日户政事務所之印鑑證明申請資料，其中102年8月14日當時之印鑑登記章，以肉眼觀之，與被告名義開戶之板信商業銀行帳戶所使用之帳戶印鑑章相同，且於臺中地院民事執行處101年度司執字第133426號執行事件之執行過程中亦有使用過該印章，是原告聲請調取之印鑑證明資料，並不足以否定沈晏莛於該執行程序僅係被告之代理人之事實，而黃春梅更非系爭不動產之所有權人。又沈晏莛於另案臺灣高等法院111年度上字第728號遷讓房屋等事件中（下稱另案遷讓房屋案件）係擔任4位上訴人之共同訴訟代理人，而其於該事件111年8月30日之準備程序中自承：「……反過來我在臺中經營的匯豐銀聯國際股份有限公司是租用周永昌位在臺中的房子，這也是有租約的，商場上的租賃本來就是很尋常的」等語，此亦有被告之106年度綜合所得稅各類所得資料清單可參（其上載有被告出租系爭不動產之租賃所得）。在在顯示被告於自法院拍定後並取得系爭不動產所有權後，就系爭不動產乃具有管理、使用、處分之權及事實，實際上與原告間並無任何借名契約之存在。

㈡被告簽訂系爭協議書，係遭原告詐欺，亦即沈晏莛於102年8月間，因受被告委任代理被告辦理向法院執行處投標不動產事宜之時起，即持有被告印章，其後其竟對被告佯稱其代理被告投標不動產乙節並未得標，並稱其將某一不動產房地贈與被告，並請由被告將該不動產提供予金融機構設定抵押權擔保，以貸取款項借其夫妻週轉使用，並要被告將相關銀行帳戶之存摺、印鑑章、金融卡等交付其夫妻保管運用，被告不疑其詐而陷入錯誤，而予以應允，因而於102年12月31日在其等上揭詐欺行為下簽立系爭協議書。然原告竟於111年9月6日，向鈞院起訴請求履行協議書等事件，嗣被告於收到法院所寄發之起訴狀繕本後，始查知系爭協議書之簽立，乃係原告事前對被告所設計之一場騙局，蓋以簽立該協議書前，其等係出示系爭不動產之登記謄本予被告看，被告曾看

登記謄本上所載登記原因為「贈與」（按該一所載「贈與」，被告於其等起訴後經進一步查詢資料後，始得悉係其等最初以黎美蘭小姐為1/10權利範圍、被告為9/10權利範圍參與系爭不動產投標，於得標後分別取得1/10、9/10之權利範圍之登記後，再將該1/10之權利範圍以「贈與」為由辦理登記予被告（按被告與黎美蘭乃素不相識），從而在登記謄本上之登記原因欄係記載最後一次移轉登記之「贈與」，而在登記謄本上看不出來原先係沈晏莛代理被告投標所得標之9/10登記之事實，而沈晏莛明知有此情形存在，亦知被告對此並不知情，亦無經驗，從而乃事前即有計畫的主導設此陷阱，對被告佯稱當時被告之投標並未得標，而係由其「贈與」予被告，致被告誤信其言而陷入錯誤，始會在其等謊言下簽立該協議書，而被告係在收到上開起訴狀繕本後，始發現受到原告、備位原告之詐欺。

㈢原告另稱請求被告給付佣金160萬元之損害，然原告既非系爭不動產之所有權人，而渠等在未經被告同意或授權下，擅行與他人訂立委託出售或出租之契約，自與被告無涉，並不能發生拘束被告之效力，其等亦未能舉證證明實際上具有何損害，且依信義房屋公司於111年12月23日所函覆稱：「經查詢本公司系統紀錄，該房地並未經本公司仲介成交，亦無任何佣金或違約金之記錄，故本公司尚無請求委託人給付佣金或違約金」等語，可徵系爭不動產既未經仲介成交，何有佣金之產生可言？原告既毫無佣金須支付，顯無受任何損害之可言。

㈣聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保免予宣告假執行。

三、法院之判斷：

原告主張：其於102年2月1日，代理被告、黎美蘭於臺灣臺中地方法院101年度司執字第133426號拍賣抵押物之強制執行事件（下稱系爭執行事件）就系爭不動產之拍賣程序中，得標買受系爭不動產所有權（被告部分買受應有部分9/10、

黎美蘭部分買受應有部分1/10），並於同年8月13日領得權利移轉證書，並辦理所有權移轉登記；再將黎美蘭名義所買受之應有部分以贈與原因登記於被告名下等事實，業據原告提出中地院102年8月13日中院東民執101司執菊字第133426號不動產權利移轉證書、系爭不動產之土地所有權及建物所有權狀、建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本等件為證（見本院卷一第21至27、17至19、83至93頁），復有系爭不動產之臺中市地籍異動索引、102年8月13日土地登記申請書暨地政規費徵收聯單、102年契稅繳款書、臺中地院不動產權利移轉證明書、102年8月27日土地登記申請書暨地政規費徵收聯單、土地增值稅免稅證明書、102年契稅繳款書、土地建築改良物所有權贈與移轉契約書、103年房屋稅繳款書、身分證影本、贈與稅免稅證明書、土地所有權狀、建物所有權狀、土地建築改良物逕為變更登記申請書等件在卷可佐（見本院卷一第105至117、237至279頁），並經本院調閱前開強制執行案件卷宗核閱無誤，且為被告所不爭執，自堪信為真正。原告復主張：系爭不動產係原告出資購買，而借名登記於被告名下，原告、沈晏莛及被告於102年12月31日簽立系爭協議書，被當承諾於原告將系爭不動產欲移轉登記予第三人時，被告即應全力配合，原告為系爭不動產之實際所有人等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點應為：㈠系爭不動產是否原告出資購買而借名登記於被告名下？㈡原告得否以系爭協議書，訴請被告移轉系爭不動產之所有權，並請求被告賠償160萬元？茲分述如下：

㈠關於系爭不動產是否原告出資購買而借名登記於被告名下之爭議：

1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名

登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度臺上字第1897號民事判決意旨參照）。稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約；借名登記為契約之一種，須當事人互相表示意思一致，始能成立（參照最高法院98年度臺上字第990號、102年度臺上字第1233號民事判決意旨）。

2.原告主張：其與沈晏莛及被告間就系爭不動產成立借名登記法律關係，並簽立系爭協議書等語，被告雖否認兩造就系爭不動產有何借登記之法律關係，並爭執系爭協議書之真正，然被告於本院審理時就系爭協議書上被告簽名及指印之真正並不爭執（見本院卷一第167頁），自足認系爭協議書為被告所親簽無誤，而依系爭協議書之記載：「茲因沈晏莛先生(以下簡稱甲方)於102年8月間購買台中市○○○道○段000號00樓之0（詳土地及房屋所有權狀），甲方與周永昌先生（以下簡稱丙方）（即被告)雙方協議，當時係以黎美蘭小姐1/10及周永昌9/10參與法拍，法拍得標金額為新台幣1620萬5千元，得標後黎美蘭小姐再將1/10以贈予（應係贈與之誤繕，下同）方式贈予丙方，期間資金皆由甲方以現金及銀貸支出無誤，最後並以丙方名義分別向聯邦銀行貸款新台幣1280萬元及新光銀行貸款新台幣300萬元，雙方約定各期貸款本息皆由甲方繳納，本項房地產實際所有權為甲方(丙方僅為受託登記人)，貸款銀行存摺歸甲方指定黃春梅小姐(以下簡稱乙方)（即原告）保管運用，甲方有權於任何時點將本項房地產所有權指定登記為第三人，丙方均應全力配合(丙方不得要求任何理由要求補償)，…本項房地產所有權甲方，指定乙方得憑本協議書及書面承諾書請求丙方全力配合(丙方不得要求任何理由要求補償)，將本項房地產所有權移轉登記給期指定之第三人，…」等語，有系爭協議書可佐（見本院卷一第29頁），可知系爭協議書已明確記載沈晏莛為系爭不動產之所有人，系爭不動產係由沈晏莛實際出資購

買，並借用被告、黎美蘭之名義於系爭執行事件拍賣程序中拍定買受後，再由黎美蘭將其名義所拍定買受之系爭不動產應有部分1/10以贈與為原因登記於被告名下，被告僅為借名登記人，並非實際所有權人，且實際所有權人沈晏莛並授權原告得行使系爭不動產之權利，自堪認原告主張為真正。至被告雖辯稱：係遭原告詐騙而簽立系爭協議書等語，然系爭協議書僅一頁，內容文用淺顯易懂，而被告係47年6月生，當時係年滿50餘歲智識建全之成年人，實難認被告有何遭詐騙而於協議書簽名之可能，況依被告所辯：其當時係委託沈晏莛投標購買系爭不動產，沈晏莛事後騙其未得標等語，則衡諸常情，苟被告確有委託沈晏莛投標，並有實際出資之意，最後遭沈晏莛詐騙未得標，顯見被告既未得標，亦無實際出資購買系爭不動產之可能，是被告猶一再辯稱：其有實際出資購買系爭不動產，為系爭不動產之實際所有人等語，顯與被告自己所抗辯之事實不符，殊難採信。綜上，原告主張：沈晏莛為系爭不動產之實際所有權人，並指定其配偶即原告行使系爭不動產之權利，沈晏莛、原告及被告間就系爭不動產成立借名登記契約，約定借用被告名義為系爭不動產之借名登記出名人等情，即堪認定。至被告辯稱：系爭協議書內容有諸多瑕疵，爭執系爭協議書形式上真正等語。然被告既於本院審理時不爭執簽名及用印於系爭協議書，自屬同意系爭借名登記契約記載之相關內容，被告事後反悔而否認上情，要無可取。

3.再原告主張：系爭不動產投標時，係由其出資購買，得標後，後續房屋稅、地價稅、水電費等稅金，亦係原告匯款至被告帳戶供銀行扣繳等語，並彙整系爭不動產資金流程，業據提出借據、臺中地院收據、系爭不動產相關稅費、帳戶交易明細為憑（見本院卷一第185至197、210至211、338至343頁、本院卷二第149至425頁），而衡諸一般交易常情，不動產如借用他人名義為登記，借名人因仍為實質所有權人，自當負責繳納不動產之房屋稅、地價稅、水電費等稅金，出名

人僅負出名之義務，無須負擔繳納稅金之義務。觀諸上開借據、臺中地院收據，原告於102年8月6日借款432萬元予被告，而系爭不動產拍賣保證金係於102年8月6日繳交432萬元予臺中地院，與原告前揭支出之日期相同，金額均吻合，顯見原告主張係其出資投標系爭不動產，顯屬可採。就系爭不動產投標餘款部分，於102年8月13日繳交餘款11,885,000元予臺中地院，依被告所提之交易明細表內容：「交易日102年8月12日，存入金額1,980,000元，備註周永昌」、「交易日102年8月13日，存入金額1000萬元，備註轉出000-0000000」、「交易日102年8月13日，支出金額11,885,030元，備註開本行支票」等語（見本院卷一第119至121頁），依上開102年8月12日之借據內容略以：「茲向黃春梅小姐，借到198萬元，約定此款用於繳納臺中地院101年度司執字第133426號即系爭不動產，以借款人周永昌先生先生及黎美蘭女士出名投標，分別佔9/10、1/10之尾款。」等語（見本院卷第197頁），與原告前揭支出之日期相同，金額亦吻合，就102年8月13日，存入金額1,000萬元至被告所有之板信商業銀行北台中分行(下稱板信北台中分行)部分，是原告主張係其向板信北台中分行申請代墊繳納，並由被告名義申請貸款，後續貸款均係原告繳納等語，並提出板信商業銀行貸款書為證(見本院卷一第344頁)，復依上開原告彙整代繳系爭不動產貸款統計表及帳戶交易明細互相勾稽，堪認系爭不動產之投標尾款，確為原告所出資，系爭不動產房貸為原告所代繳納。並佐以不動產所有權狀為辦理所有權移轉之重要文件，如借用他人名義登記所有權者，為防免他人擅自處分不動產，即應親自保管所有權狀，要無將所有權狀此權利移轉所需相關文件，交由出名人保管之情。而系爭不動產之所有權狀(下稱系爭權狀)，係由原告所提出（見本院卷一第17至19頁），並無悖於借名登記之借名人自行保管所有權狀之常理，可知系爭權狀為原告所持有，被告並未保管該權狀，綜合上情，堪認兩造在原告以被告、黎美蘭名義投標前，就系

爭借名登記契約意思表示已一致，原告乃以被告名義投標，復辦理過戶完竣，登記於其名下，後仍由自己管理、使用及收益系爭不動產。

4.被告雖辯稱：系爭不動產已出租予由沈晏莛擔任法定代理人之匯豐公司使用，原告支付租金，並以該租金繳納房貸本息，嗣原告未給付租金，而由被告繳納房貸，被告乃係系爭不動產真正所有權人，並以系爭不動產出租公證書、繳納貸款本息單據為憑(見本院卷一第123至135頁、本院卷二第77至105頁)。然被告若係系爭不動產真正所有權人，即令如其所言其將系爭不動產出租予原告，由原告支付租金繳納房貸，則原告無需持有系爭權狀、貸款契約之正本、帳戶交易明細表等件，再者，原告除繳納貸款金額外，復繳納系爭不動產之房屋稅、地價稅等稅費，亦如前述，此均為所有權人應負擔之稅費，如原告僅係承租人，又何須繳納該等費用。且稽之原告提出原告之子即訴外人沈育莛台北富邦樹林分行帳戶明細，如111年9月13日網路自轉10萬元，匯至被告所有台北富邦土城分行帳戶，再對比系爭不動產房貸交易明細於111年9月14日顯示：「交易時間111年9月13日」、「摘要：網路自轉」、「存入金額10萬元」等語(見本院卷二第431至436頁)，其餘金額如111年9月21日存入金額1萬、111年9月26日存入金額5萬元，金流軌跡亦係循上開由原告匯款至被告帳戶，再由被告帳戶扣款房貸，則被告舉之上開繳納貸款本息單據，是否果真係被告所繳納？不無疑問。是被告上開辯稱，與事實不符，難以採信。

5.被告固辯稱：沈晏莛於另案遷讓房屋案件自承：「……反過來我在臺中經營的匯豐公司是租用周永昌位在臺中的房子，這也是有租約的，商場上的租賃本來就是很尋常的。」等語，可認被告係系爭不動產所有權人，並以另案遷讓房屋案件筆錄為憑（見本院卷二第113至117頁）。惟細譯該案內容，原告於該案係主張有租賃契約存在，並稱於臺中經營之匯豐公司係租用被告位在臺中之房子，尚無法排除係基於訴

訟策略之考量，是被告自不得以原告於另案遷讓房屋案件自承臺中經營之匯豐公司係租用被告位在臺中之房子，即認其為系爭不動產之真正所有權人。

6.被告又辯稱：被告係遭原告所詐欺原告簽立系爭協議書，原告持有被告印鑑章等語。惟按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證責任（最高法院88年度臺上字第2723號民事判決意旨參照）。又私人土地所有權狀、銀行存摺、身分證明文件及印章，由自己保管、使用為常態，交由他人保管、被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就私人土地所有權狀、銀行存摺、身分證明文件及印章交由他人保管、被盜用之事實負舉證之責任。是被告既主張其受被告詐欺而簽訂系爭協議書、原告持有被告印鑑章，自應就其受原告詐欺、印章交由他人保管之事實，負擔舉證責任。經查，被告固提出富邦銀行臨櫃提、匯款資料為憑(見本院卷一第361至411頁)，然細譯上開富邦銀行取款憑條原留印鑑欄，固蓋印被告印文，惟該取款憑條亦有載明代理人：黃春梅，僅可推知該取款憑條係由被告委託黃春梅為代理人，尚難遽以認為原告因此而保管被告之印鑑章，又被告所舉之葉春生律師事務所112年1月3日(112)葉律字第0103號律師函(見本院卷一第229至233頁)，惟此僅係被告片面之聲明，尚無從據此逕認原告有何詐欺、印鑑章係由原告保管之情，原告迄至言詞辯論終結時點止，仍未提出原告有何詐欺被告、印鑑章係由原告保管之證據，本院自難以認定被告係遭詐欺簽立系爭協議書、被告印鑑章係原告保管，是被告此部分抗辯尚不足採。

7.末按證明借名登記契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘當事人就利己之待證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼等間存有借名登記契約。經查，兩造間雖無成立借名登記契約書面之直接證據，惟經綜合調查

證據之結果，並斟酌全辯論意旨，已足以認定系爭不動產之購買、使用收益、所有權狀保管及處分等，概由原告所負責，且系爭不動產之出資及貸款繳納，亦均由原告為之，並始終保管所有權狀正本，並未交付被告，足徵沈晏莛應為系爭不動產之實質上所有權人，應認兩造間就系爭不動產確有系爭借名登記契約之法律關係存在。至被告雖否認原告所主張之前揭借名登記事實，惟其所提出之抗辯事項：「有實質出資及管理使用收益」、「系爭協議書係遭原告詐欺所簽立」等情，皆經本院認定為無理由，如前述，應認其就抗辯事實之舉證不足，無從推翻原告所為之前揭舉證。

8.綜上所述，原告主張：沈晏莛為系爭不動產之實際所有權人，沈晏莛並授權原告行使系爭不動產權利等情為真正。則原告經實際所權人沈晏莛之授權，依系爭協議書之約定，請求被告將系爭不動產移轉登記予其指定之第三人沈育莉名下，於法有據，應予准許。本件原告先位聲明部分為有理由，則備位原告沈晏莛請求部分，因本件原告先位聲明此部分為有理由，其備位聲明部分，即無庸審酌，併予敘明。

㈡原告得否以系爭協議書，訴請被告移轉系爭不動產之所有權，並請求被告賠償160萬元之爭議：

1.查系爭協議書約定：「甲方有權於任何時點將本項房地產所有權指定登記予第三人，丙方均應全力配合(丙方不得要求任何理由要求補償)...本項房地產所有權甲方，指定乙方得憑本協議書及書面承諾書請求丙方全力配合(丙方不得要求任何理由要求補償)，將本項房地產所有權移轉登記給期指定之第三人。」等語，業如上述，可知被告知悉依系爭協議書約定，負有於原告處分系爭不動產時，被告即有將系爭不動產所有權移轉登記予之義務，被告迄今仍未履行，則原告依係爭協議書請求被告辦理系爭不動產所有權移轉登記原告之指定人沈育莉，即無不合，應予准許。

2.另原告及備位原告沈晏莛主張：被告無故拒絕履行系爭協議書，致原告與信義房屋公司之交易違約，需照付房屋買賣委

託佣金160萬元之損失等語。依原告提之信義房屋買賣仲介一般委託書第9條第1項約定：「甲方同意買賣契約成立後，即有按買賣成交價額的4%（含稅）支付乙方服務報酬之義務。」等語（見本院卷一第37頁）。固有約定服務報酬，惟依信義房屋111年12月23日111年度客法字第1111223002號函覆內容略以：「說明（三）貴司是否有請求委託人給付佣金或違約金？經查詢本公司系統紀錄，該房地並未經本公司仲介成交，亦無任何佣金或違約金之紀錄，故本公司尚無請求委託人給付佣金或違約金。」等語（見本院卷一第201頁），由上可知，信義房屋公司並未向原告或備位原告沈晏莛請求給付佣金或違約金，則原告或備位原告沈晏莛並未受損害，自不得請求佣金160萬元之損失。

五、綜上所述，原告依系爭協議書約定，請求被告將系爭不動產移轉登記予原告之指定人沈育莉名下，為有理由，應予准許。至原告及備位原告依系爭協議書約定，請求被告給付160萬元及利息，均無理由，應予駁回。

六、末按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。又按因法院判決確定之登記，權利人或登記名義人得單獨向地政機關申請辦理登記，土地登記規則第27條第3款亦定有明文，故前揭確定判決執行法院除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開始強制執行程序之必要，依前揭說明，有關命當事人為一定意思表示之判決內容，須判決確定後始能為之，不得宣告假執行。本件原告請求被告為所有權移轉登記之意思表示之請求，既不得宣告假執行，原告假執行之聲請，於法不合，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

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　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　賴峻權

附表：

編號	土地坐落				地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		平方公尺	
1	臺中市	○區	○○○	11	建	1,534	10000分之201

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		樓層面積	附屬建物	
1	同段8720	同上土地 --- 臺中市○區○○○道0段000號00樓之0	25層樓房商業用	10層:499.02 合計:499.02	陽台:11.01	全部
	備考	共有部分8757建號，面積8809.03平方公尺，權利範圍10000分之204。				