

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第121號

原告 周詩昀

訴訟代理人 杜海容律師

被告 陸裕升（原名：陸俊嶢）

訴訟代理人 蔡函諺律師

複代理人 陳言恩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月24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之所有權移轉登記予訴外人周冠廷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告之父陸錦鴻原為夫妻，並育有一子即訴外人周冠廷，後於民國100年7月4日兩願離婚。於107年4月30日，就被告所有之如附表所示坐落屏東縣○○鄉○○段00地號土地及同段455建號建物（下稱系爭房地），兩造簽立不動產所有權移轉登記協議書（下稱系爭協議書），其中第2條約定「甲（即被告）乙（即原告）雙方同意自本協議成立後1年期間內履約完成。甲方應完成所有權移轉登記於乙方所指定之人周冠廷」、第3條第1項「甲方為上開建物及其基地所有權之登記名義人，並於民國89年向金融機構辦理購屋貸款新臺幣166萬元整，目前約尚有本金新臺幣86萬元未清償完畢。乙方同意完全負擔並自即日起接續支付本標的物貸款本息至清償完畢。」、同條第3項「甲乙雙方同意乙方即日起1年期間內清償完畢銀行貸款，甲方即配合辦理不動產所有移轉登記於乙方所指定之人」、同條第4項「甲乙雙方同意如果乙方不能於1年期限內清償完畢銀行貸款，不動產所有權移轉登記將順延至清償完畢為止再行辦理」。後伊

01 與周冠廷即遷入系爭房地居住，並依約陸續清償上開貸款，
02 嗣於112年11月7日將上開貸款本金餘額新臺幣（下同）48萬
03 1,509元全數繳清，旋通知並請求被告辦理移轉系爭房地所
04 有權登記予周冠廷，詎被告竟拒為履行，甚至寄發存證信函
05 稱「該房屋本人現有其他用途」，要求伊及周冠廷遷離系爭
06 房地，甚至被告欲處分系爭房地。為此，爰依系爭協議書第
07 2條、第3條第3、4項，提起本訴等語。並聲明：被告應將系
08 爭房地移轉所有權登記予周冠廷。

09 二、被告則以：伊固不否認簽立系爭協議書，惟依系爭協議書第
10 2條約定，原告應自系爭協議成立後1年期間內履約完成。然
11 原告遲至112年11月7日始清償貸款，難認符合系爭協議書所
12 定履約條件。又細究系爭協議書第3條第4項約定內容，所指
13 再行辦理究係作何移轉？移轉登記予何人？皆未有明確約
14 定。觀諸簽立系爭協議書之時空背景，實因伊體諒原告母子
15 無固定居所可棲身，若原告確能於1年期限內繳畢貸款，伊
16 即應移轉系爭房地所有權予周冠廷，若原告無法於約定期限
17 內繳納，系爭房地移轉登記乙事即順延再議，後續原告所繳
18 貸款實與給付租金無異。再者，依系爭協議書第3條第5項約
19 定「乙方清償銀行貸款期間不得有任何遲繳情事發生，若因
20 遲延繳款造成甲方之困擾，本協議即視同無效。」，即原告
21 自107年5月起負有按時繳納貸款之義務，惟原告分別於107
22 年6月、8月、9月及11月有遲繳貸款情形，造成貸款名義人
23 即伊有多次遲繳貸款紀錄而遭降低信用評分，影響伊與金融
24 機構間之信用往來，堪認已造成伊之困擾無訛，故系爭協議
25 書即因原告上開違約情事而失其效力，原告自不得再執系爭
26 協議書要求伊履行等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
27 回。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第243頁，並依判決格式調整及
29 修正文字）：

30 （一）原告與被告之父陸錦鴻原為夫妻（100年7月4日兩願離
31 婚），並育有一子周冠廷。

01 (二)原告於107年4月30日與被告就附表所示之系爭房地簽立系爭
02 協議書。

03 (三)原告與周冠廷於訂立系爭協議書之後遷入系爭房地居住至
04 今。

05 (四)原告於112年11月7日將系爭房地貸款本金餘額48萬1,509元
06 繳納完畢，已清償系爭協議書第3條第1項所載之本金餘額約
07 86萬元之購屋貸款。

08 四、得心證之理由：

09 原告請求被告移轉系爭房地所有權，惟被告以前詞置辯，是
10 本件爭點應為：原告依系爭協議書第2條、第3條第3、4項約
11 定請求被告移轉系爭房地所有權予周冠廷，有無理由？茲將
12 本院判斷說明如下：

13 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
14 致失真意，惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
15 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本
16 於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
17 究；然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
18 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
19 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
20 先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號
21 判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
22 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又
23 按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
24 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
25 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法
26 院99年度台上字第483號民事判決參照）。

27 (二)經查，系爭協議書之主要條件與內容，除系爭協議書第2
28 條、第3條第1、3、4、5、6項、第4條約定關於系爭房地繳
29 納貸款及移轉所有權之事宜外，第3條第2項約定被告於履行
30 所有權移轉登記於原告指定之人時，原告同意完全放棄向被告
31 之父追討積欠之贍養費約80萬元；第3條第7、8項約定關

01 於原告保證其子周冠廷簽署放棄被告之父2分之1撫恤金權利
02 等事宜。是以系爭協議書履約條件非僅約定繳納貸款及移轉
03 系爭房地所有權，尚包含原告放棄贍養費及周冠廷放棄2分
04 之1撫恤金權利，上開約定條件與內容，亦與證人即系爭協
05 議書見證人李翠鶯到庭證述：系爭協議書約定之主要條件與內
06 容是原告幫被告把房貸繳清，被告就會把系爭房地所有權移
07 轉給原告指定之人，就是原告的兒子；條件還有包括被告的
08 父親有欠贍養費，原告就不追究贍養費；原告的兒子就會願
09 意放棄2分之1撫卹金的權利等語相符（見本院卷第140
10 頁）。依系爭協議書整體而論，可知兩造締約之真意，在於
11 被告移轉系爭房地，原告繳清貸款、放棄贍養費、2分之1撫
12 恤金權利，故系爭協議書協議之條件與考量，應有系爭房地
13 價值與原告所支出或放棄金額之計算。系爭協議書既非單純
14 規範原告按時繳納貸款，而是兩造所得利益與價值之協議，
15 則系爭協議書關於繳納貸款應係著重系爭房地貸款全數清
16 償，而貸款全數清償後，若無明確遲延繳納影響被告之事
17 實，被告依約即應移轉系爭房地。是依系爭協議書之主要條
18 件、內容及緣由，解釋系爭協議書第3條第3、4項之文義，
19 應係約定自系爭協議書成立時起1年期限內清償完畢銀行貸
20 款，若不能於1年期限內清償完畢銀行貸款，清償完畢時移
21 轉不動產所有權登記。而查原告主張依約陸續清償臺灣土地
22 銀行本金餘額約86萬元之購屋貸款，並於112年11月7日將上
23 開貸款本金餘額48萬1,509元全數繳清乙節，業據提出臺灣
24 土地銀行放款利息收據、放款繳納單、匯款申請書回條等為
25 憑（見本院112年度潮補字第1231號卷第33至37頁），且為
26 被告所不爭執（見本院卷第243頁），應堪屬實。依據系爭
27 協議書第2條、第3條第3、4項，原告已清償完銀行貸款，請
28 求被告移轉系爭房地，當有依憑。

29 (三)被告固辯稱：原告分別於107年6月、8月、9月及11月有遲繳
30 貸款情形，造成被告遭降低信用評分，影響被告與金融機構
31 間之信用往來，堪認已造成被告之困擾，依系爭協議書第3

01 條第5項，系爭協議應視同無效等語。惟查：

02 1.系爭協議書第3條第5項約定「乙方清償銀行貸款期間不得有
03 任何遲繳情事發生，若因遲延繳款造成甲方之困擾，本協議
04 即視同無效。」依上開協議內容之文義，係約定要因遲延繳
05 款造成被告之困擾，而非一有遲延情事即協議視同無效。而
06 依臺灣土地銀行函覆關於被告放款帳戶遲延繳款情形（見本
07 院卷第159至179頁），自107年4月30日系爭協議書簽立後至
08 112年11月7日繳清貸款期間，原告於107年6、8、9、11月間
09 有5筆遲延繳納而產生違約金共6元（見本院卷第171頁），
10 而6元違約金後續亦由原告繳納；且上開放款帳戶資料上註
11 記「166.有欠正常放款記號：0」（見本院卷第107頁），可
12 知上開放款帳戶並未逾期過久且無其他債信不良情形，是難
13 認有系爭協議書第3條第5項造成被告困擾之情形。

14 2.再證人李翠鶯到庭證述：當時製作這份契約的是我，原告把
15 要處理的事跟我說，我幫他們寫協議書，幫他們擬稿。系爭
16 協議書第3條第5項約定的意思，若遲延繳款情況嚴重，造成
17 銀行採取追索債權的程序，就會對債務人採取借款不還、追
18 索債權的訴訟程序，當然對被告會造成困擾，如果是這樣就
19 比較不能接受。寫這契約時有擬草稿，讓兩造看看有無要加
20 強的，所以這都是大家經過討論的。每家銀行對於房貸遲繳
21 有他們自己的程序，不要將條件訂得過於嚴苛，只要銀行有
22 發個函，也是遲繳，不一定要查封拍賣才算。該條款所稱的
23 造成困擾這很主觀，通知遲繳應該是銀行都有的程序，要看
24 銀行是否已經當作是借款不還的情況。所謂的造成困擾，應
25 該大略有提到慢一兩個月沒有關係的話，也不要訂得太過嚴
26 苛，雙方對造成不便會有所要求。對這方面並沒有談得很清
27 楚，他們也有做修正，有按雙方的修正加以調整。我覺得銀
28 行通知之後有趕快繳款就不會起訴，這樣不算是造成困擾等
29 語（見本院卷第139至142頁）。可知當時兩造簽立系爭協議
30 書對於系爭協議書第3條第5項造成被告困擾，要有銀行對於
31 遲繳通知後仍然不繳納而採取一定之債權追索，而使被告有

01 不良註記或其他債信影響。而觀諸上開原告5年還款期間遲
02 繳之次數為5次，且最慢於遲繳1、2月後即還款，違約金為6
03 元，且未被銀行為債信不良之註記，實難認為已對被告造成
04 困擾。被告固抗辯證人李翠鶯之證述自行添加遲延繳款情況
05 嚴重、銀行追索債權、借款不還的訴訟程序等條件，淪於個
06 人主觀解釋，而非反映兩造簽約當時之本意等語，然而證人
07 李翠鶯為系爭協議書之見證人，且當時係依照兩造需求擬稿
08 而製作系爭協議書，證人李翠鶯之證述當可還原兩造締約時
09 之意思，應堪採信。至被告抗辯證人李翠鶯為專業及執業經
10 驗多年之地政士，擬約用語應避免使用不明確之用語，應添
11 加明確用語以杜爭議；應回歸締約真意，無特別容許或寬限
12 之意等語，然系爭協議書以「造成被告困擾」為無效條款之
13 立意為何，回歸締約真意及一般經驗，應係銀行貸款遲延導
14 致銀行採取法律追索而因此對被告造成影響及困擾，證人李
15 翠鶯之證述並無違反一般之經驗法則，應為可採。被告雖辯
16 稱會影響被告期限內之信用註記及評分等語，然而原告最末
17 次遲繳紀錄為107年11月，至原告本件起訴時已5年時間，期
18 間未見被告向原告表示有造成困擾，且被告對於有影響其聯
19 徵紀錄及信用評分亦無舉證，實難採信。何況系爭房地貸款
20 註記「166.有欠正常放款記號：0」，可見系爭房地之貸款
21 並未有逾期而影響被告債信，被告上開所辯並無足採，是系
22 爭協議書移轉系爭房地之約定並未因無效事由而歸於無效。

23 3.被告固傳訊證人即被告之胞妹陸姿妘欲證明簽立系爭協議書
24 之過程及擬定無效條款之原因，而證人陸姿妘到庭證述：因
25 為我哥有拿錢給我爸繳房貸，我爸都遲繳，銀行有打給我哥
26 說要拍賣房子，所以才特地簽立，不得有任何一天遲繳，若
27 有遲繳就不作數等語（見本院卷第240頁），然而，依系爭
28 協議書第3條第5項之文義，若因遲延繳款造成被告之困擾，
29 系爭協議即視同無效，證人陸姿妘雖證述不得有任何一天遲
30 繳，已與系爭協議書之文義有所不同。又原告主張被告本即
31 要將系爭房地移轉予周冠廷，然陸姿妘不贊成，原告前去拜

01 訪陸姿妘引發被告不滿而悍然毀諾等語，並提出被告與周冠
02 廷之通話內容，該對話內容亦為被告所不爭執（見本院卷第
03 238頁），是原告質疑證人陸姿妘之證詞可信性並非無據。
04 則證人陸姿妘證述系爭協議書約定不得有任何一天遲繳之證
05 言，即難為被告有利之認定。

06 (四)被告再辯稱：依據系爭協議書第3條第3、4項，原告若於1年
07 期間內清償完畢銀行貸款，被告即配合辦理系爭房地所有權
08 移轉予原告指定之人，若原告無法於約定期限內繳納，系爭
09 房地移轉登記乙事即順延再議，後續原告所繳貸款實與給付
10 租金無異等語。惟查：系爭協議書第3條第4項約定：「甲乙
11 雙方同意如果乙方不能於1年期限內清償完畢銀行貸款，不
12 動產所有權移轉登記將順延至清償完畢為止再行辦理。」依
13 上開條款之文義，應係若不能於1年期限內清償完畢銀行貸
14 款，將順延至清償完畢再行辦理「系爭房地所有權移轉登
15 記」，蓋條款約定「順延」，應係指「系爭房地所有權移轉
16 登記」之事「順延辦理」，被告辯稱係「順延再議」，與條
17 款文義之「再行辦理」已有不符。再證人李翠鶯證述：若無
18 法於1年內清償完畢，就等到清償完畢再來辦理登記。契約
19 約定繳清就要移轉所有權等語（見本院卷第140、142頁），
20 可認若貸款已繳清，依兩造簽立系爭協議書之真意，即應移
21 轉系爭房地，且證人李翠鶯為系爭協議書之見證人，其上開
22 證述應堪信為真實。再就系爭協議書整體約定而論，系爭協
23 議書非單純規範原告按時繳納貸款，而是兩造所得利益與價
24 值之協議，則系爭協議書關於繳納貸款應係著重系爭房地貸
25 款全數清償，已如前述。被告仍執詞主張系爭協議書已因原
26 告遲繳貸款行為而歸於無效，不因原告繳清貸款之行為，而
27 使本已無效之協議又重新變為有效等語，然依上開說明，系
28 爭協議書未符合無效事由，系爭房地之貸款既已繳清，被告
29 即應依系爭協議書之約定移轉系爭房地所有權，被告上開所
30 辯亦無足採。

31 五、綜上所述，原告依系爭協議書第2條、第3條第3、4項，請求

01 被告將系爭房地移轉登記予周冠廷，為有理由，應予准
02 許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
07 民事第一庭 法官 劉佳燕

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
12 書記官 戴仲敏

13 附表：

14

土地標示				
編號	土地坐落	土地面積 (平方公尺)	權利範圍	登記名義人
1	屏東縣○○鄉○○ 段00地號	2,146.14	100000分之759	陸俊嶢 (更名後為 陸裕升)
建物標示				
編號	建號	門牌號碼	權利範圍	登記名義人
2	屏東縣○○鄉○○ 段000○號	屏東縣○○市○○街00 號7樓之2	全部	陸俊嶢 (更名後為 陸裕升)