

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴更一字第2號

原告 蔡育倫
訴訟代理人 林育丞律師
康皓智律師
蔡憲騰律師

被告 大富投資有限公司

法定代理人 游象建

上列當事人間塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國112年5月10日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告名下新竹縣竹北市縣○段00000地號土地（下稱系爭土地），於民國110年12月8日遭被告以買賣名義過戶名下，惟原告與被告間並未有任何買賣契約存在，前開過戶程序原告亦未參與其中，則原告並未有將系爭土地過戶被告名下之意思表示，兩造間並無移轉所有權之物權契約存在，則被告名下登記之系爭土地仍為原告所有，原告依民法第767條第1項中段請求塗銷前開以買賣原因之過戶登記，並依同法第1項前段請求返還系爭土地。原告僅以系爭土地借貸新臺幣（下同）1,100萬元，被告主張原告屆期未清償，故信託之系爭土地變成被告所有，被告再向訴外人寶嘉租賃股份有限公司（下稱寶嘉公司）借貸3,070萬元，並以系爭

01 土地設定3,684萬元最高限額抵押權，顯見系爭土地有3千多
02 萬元之價值，然原告未借得3千多萬元款項，本件信託讓與
03 擔保契約無從成立，被告將價值3倍多之土地據為己有，以
04 不相當之對價獲得系爭土地，已難脫詐欺取財之嫌，本件違
05 反誠信原則。爰聲明：被告應將坐落新竹縣竹北市縣○段00
06 000地號土地以買賣為原因之所有權登記塗銷，將土地回復
07 為原告所有。

08 二、被告則以：原告於109年8月間因資金需求，雖欲以其名下系
09 爭土地作為擔保，但銀行普遍僅同意借款600萬至800萬元之
10 間，遂委由訴外人沈忠聖、郭于縝等人向京富開發建設有限
11 公司（下稱京富公司）商量借款。京富公司以其資金不足婉
12 拒原告借款請求，但礙於人情壓力，故同意以京富公司名義
13 代原告向寶嘉公司借貸（租賃公司不得借款給自然人）。嗣
14 京富公司於109年9月4日開立本金支票、手續費支票及109年
15 9月至110年8月之利息支票12紙給寶嘉公司，原告則提供名
16 下系爭土地供寶嘉公司設定1,320萬元最高限額抵押權；寶
17 嘉公司直接將1,100萬元款項匯進原告中信銀中原分行帳
18 戶。京富公司則與原告簽訂借款協議書載明「四、甲方（原
19 告）未能於清償日還清借款或於借貸期未能依約正常繳息或
20 信用不良，則乙方（京富公司）有權依借款人責任全權處
21 理。五、本案依借貸之金融公司規定全案辦理設定信託管
22 理」等語，京富公司為此指定被告公司為信託人。之後原告
23 並未依約按時繳息（每月3日前將款項匯入京富公司帳
24 戶），京富公司已有多次向原告發函催告之記錄，迄至110
25 年9月2日借款清償期屆至，原告依舊未依約履行清償1,100
26 萬元款項。京富公司遂於同年9月16日、11月11日委請被告
27 公司發函催告原告清償債務，惟原告依舊視若無睹，京富公
28 司遂指示被告公司依借款協議第四條、第五條約定處分系爭
29 土地，出售給有意願承買之竹富建設有限公司（下稱竹富公
30 司），以清償債務。本案係原告為擔保其借款以「信託讓與
31 擔保」之方式將土地信託給京富公司指定之被告公司，因原

01 告未能清償債務，被告公司本於借款協議及受託人地位處分
02 土地自屬合法。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

03 三、不爭執事項：

04 （一）系爭土地於109年8月前登記為原告名下。

05 （二）109年9月初原告及京富公司向寶嘉公司借貸1,100萬元，
06 上開借款匯入原告申請登記之中信銀行中原分行帳戶。原
07 告及京富公司並於109年8月25日簽立系爭借款協議書，系
08 爭借款協議書第四點記載「甲方（即原告）未能於清償日
09 還清借貸或於借貸期未能依約正常繳息或信用不良，則乙
10 方（即京富公司）有權依借款人之責任全權處理。」、第
11 五點記載「本案依借貸之金融公司規定全案辦理設定信託
12 管理」等情，借款期限至110年8月25日。京富公司指定以
13 游象建為代表人之被告公司為信託人，並於109年9月2日
14 辦理所有權之信託登記（下稱系爭信託登記），且於109
15 年9月2日將系爭土地設定抵押權予寶嘉公司。

16 （三）系爭借款協議書簽立後，原告並未依約按時繳息（每月3
17 日前將款項匯入京富公司帳戶），京富公司已有多次向原告
18 發函催告之紀錄。系爭借款清償日屆至後，原告迄未依
19 系爭借款協議書清償借款。京富公司遂於110年9月16日、
20 11月11日委請被告公司發函催告原告清償債務。惟原告仍
21 未清償借款，京富公司遂指示被告公司依借款協議第四
22 點、第五點將系爭土地於出售予竹富公司。

23 （四）原告與被告間就系爭土地無買賣契約存在。

24 四、本院之判斷：

25 （一）原告主張與被告間就系爭土地並無買賣關係存在，故依據
26 民法第767條第1項中段，請求被告塗銷於110年12月8日以
27 買賣為原因之所有權移轉登記，並依同法第1項前段請求
28 返還系爭土地云云，並提出系爭土地異動索引1份（見本
29 院卷第13至19頁），被告則以上情置辯。經查，依據兩造
30 不爭執事項（四）所載事項，可知原告與被告間就系爭土
31 地並無買賣關係，然依據兩造不爭執事項（二）所載事

01 項，原告依據系爭借款協議書第五點之約定，將系爭土地
02 於109年9月2日信託登記予被告名下，有系爭借款協議
03 書、系爭信託登記資料在卷可參（見本院卷第95、21-37
04 頁），而參之系爭信託登記之信託主要條款欄第1項記載
05 「信託目的：信託財產管理、運用及處分（含買賣、抵押
06 權內容變更、抵押權塗銷、抵押權部分塗銷、他項權利塗
07 銷、他項權利內容變更、權利範圍變更）信託登記」等
08 情，故被告受託處分系爭土地之法律行為包括出售系爭土
09 地等情形在內；再依據不爭執事項（三）所載事項，足見
10 係因原告未履行與京富公司間系爭借款協議書之約定，清
11 償積欠寶嘉公司之借款，京富公司乃依系爭借款協議第四
12 點，指示被告於110年12月8日以買賣為原因，將系爭土地
13 辦理所有權移轉登記予訴外人竹富建設有限公司。準此，
14 京富公司係依據系爭借款協議書及信託登記之目的指示被
15 告以買賣為原因辦理系爭土地之移轉登記，原告自不得以
16 與被告間無買賣關係存在，而主張依民法第767條第1項中
17 段，請求被告塗銷於110年12月8日以買賣為原因之所有權
18 移轉登記，並依同法第1項前段請求返還系爭土地。

19 （二）原告復以系爭土地有3千多萬元之價值，被告將價值3倍多
20 之土地據為己有，以不相當之對價獲得系爭土地，已難脫
21 詐欺取財之嫌，有違反誠信原則云云。然按因被詐欺或被
22 脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第
23 92條第1項前段固有明文。惟民事法上所謂詐欺云者，係
24 謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而
25 為意思之表示。單純之緘默，除在法律上、契約上或交易
26 之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法
27 性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院18年上字第37
28 1號、33年上字第884號判例參照）。又被詐欺而為意思表
29 示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意
30 思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實
31 負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。

01 原告主張其係遭被告詐欺而為系爭信託登記之意思表示，
02 既為被告所否認，依前揭說明，即應由原告就其主張之事
03 實負舉證之責。經查原告僅以系爭土地抵押權之登記高達
04 借款之3倍，而主張其受被告詐欺一節，而未提出證據證
05 明被告有何故意為不實之事，是原告此部分之主張，已難
06 採認，故原告主張遭被告詐欺而設定系爭土地之信託登
07 記，即屬無據。況被告法定代理人前經原告提起詐欺告
08 訴，業經臺灣新竹地方檢察署檢察官以111年度偵字第164
09 44號為不起訴處分（見本院卷第121-127頁），益徵原告
10 所稱遭被告詐欺等情，應非為真。

11 五、綜上所述，原告主張受被告詐欺而設定系爭信託登記，未能
12 舉證以實其說，無可憑採；又京富公司係依據系爭借款協議
13 書及系爭信託登記之信託目的範圍內，指示被告以買賣為原
14 因辦理系爭土地之移轉登記，則原告主張與被告間無買賣關
15 係存在，請求依民法第767條第1項中段塗銷被告以買賣為原
16 因之所有權移轉登記，並依同法第1項前段請求返還系爭土
17 地，均無理由，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據，經
19 本院斟酌後，認與判決結果均不生影響，爰不再一一論述。

20 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日
22 民事第二庭 法 官 傅伊君

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日
27 書記官 彭富榮