

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第342號

原告 蔡育倫
訴訟代理人 廖婉茹律師

被告 京富開發建設有限公司

法定代理人 邱麒瑞

訴訟代理人 楊閔翔律師
複代理人 黃珮菁律師

上列當事人間清償債務事件，本院於民國114年6月12日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告京富開發建設有限公司應給付原告新臺幣2,043,273元，及自民國113年4月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之68，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣681,091元為被告供擔保後得假執行。被告京富開發建設有限公司如以新臺幣2,043,273元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告原以京富開發建設有限公司、大富投資有限公司為被告，起訴請求返還款項新臺幣（下同）3,023,734元，嗣撤回對大富投資有限公司之起訴，並經大富投資有限

01 公司同意（見本院卷第217頁），於法並無不合，應予准
02 許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 （一）緣訴外人郭于縵有資金需求，與原告協議由原告擔任借款人
06 與擔保義務人，於民國109年8月25日委託被告京富開發建設
07 有限公司（下稱被告京富公司）向訴外人寶嘉租賃股份有限
08 公司（下稱寶嘉公司）借得11,000,000元，雙方簽署借款協
09 議書（下稱系爭借款協議書），雙方約定借款期限自109年9
10 月4日起至110年9月3日止。又原告為擔保上開借款債務，遂
11 依被告京富公司之指示與訴外人大富投資有限公司（下稱大
12 富公司）成立信託讓與擔保契約，並於109年9月3日，就其
13 所有之新竹縣竹北市縣○段00000地號土地（下稱系爭土
14 地），以信託為登記原因，移轉登記予大富公司；復於同
15 日，在13,200,000元之擔保範圍內，設定最高限額抵押權予
16 寶嘉公司。

17 （二）嗣原告於110年4月起，未依約清償每月利息132,000元，經
18 被告京富公司於110年4月12日以台北長春路郵局存證號碼41
19 1號存證信函催告原告應於函到3日內清償，原告之代理人郭
20 于縵則於110年8月10日以660,000元清償110年4月至110年8
21 月間之利息；大富公司於清償期屆至後，分別於110年9月16
22 日、110年11月11日以台北長春路郵局存證號碼1176號存證
23 信函、1371號存證信函催告原告清償11,000,000元本金。孰
24 料，大富公司並未就系爭土地之估價所憑依據通知原告，給
25 予原告就處分價格表示意見之機會，逕於110年11月25日擅
26 自將系爭土地以總價16,250,000元之價格出售予訴外人竹富
27 建設有限公司（下稱竹富公司），且大富公司遲至110年11
28 月24日（即出售系爭土地前1日）方以台北長春路郵局存證
29 號碼1420號存證信函，通知原告已將系爭土地已出售予竹富
30 公司，待整案完成後，再將結算表通知原告。原告為了清償
31 前揭本金，並終止信託契約，多次向大富公司法定代理人游

01 象建表示欲清償11,000,000元本金，並於110年11月27日給
02 付利息132,000元，然游象建要求原告不要再匯任何款項，
03 拒絕原告清償，嗣大富公司於110年12月8日將系爭土地以買
04 賣原因移轉登記予竹富公司。

05 (三)大富公司於110年11月25日將系爭土地以16,250,000元出售
06 予竹富公司，並於110年12月8日完成所有權移轉登記，足見
07 大富公司係以變賣方式受償，自應以大富公司處分系爭不動
08 產之時間為清算時點，換言之，應以110年12月8日為清算
09 日，並以系爭土地於110年12月8日清算時之價值16,250,000
10 元認定之。然而原告尚有本金11,000,000元未清償，本件實
11 行清算結果，系爭土地價值以16,250,000元計算，扣除本件
12 借款金額11,000,000元、109年11月地價稅、110年11月地價
13 稅各10,475元、移轉時土地增值稅試算結果2,205,316元，
14 原告就系爭土地價值仍有餘額3,023,734元。被告迄今仍未
15 履行其就系爭土地價值與所擔保債權額進行清算之義務，為
16 此，原告自得類推適用民法第873條之1第2項規定，提起本
17 件訴訟。並聲明：1、被告應給付原告3,023,734元，及自起
18 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
19 利息。2、訴訟費用由被告負擔。3、原告願供擔保，請准宣
20 告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)原告係與被告簽訂系爭借款協議書第四條約定「甲方未能於
23 清償日還清借貸或於借貸期未能依約正常繳或信用不良則乙
24 方有權依借款人之責任全權處理」等語，可知原告與被告成
25 立之契約係一委任與借款混合之契約，原告當時係提供系爭
26 土地為擔保，全權委由被告處理系爭土地之借貸情事。被告
27 乃以自己之名義向寶嘉公司融資11,000,000元，並於系爭土
28 地上設定13,200,000元之最高限額抵押權予寶嘉公司。被告
29 向寶嘉公司融資後，並以自己之名義開立支票予寶嘉公司，
30 以為前開融資之擔保，而被告亦請原告將系爭土地信託予大
31 富公司，更可證系爭借款協議書為一委任與借款之混合契

01 約。然因原告於110年3月份即未再依系爭借款協議書清償利
02 息予被告，被告乃依照系爭借款協議書第四條約定，指示大
03 富公司將系爭土地出售予竹富公司。又因原告當時係全權委
04 任被告處理系爭土地之借款事宜，後續大富公司乃依被告之
05 指示，將出售系爭土地之餘款交給被告處理，大富公司並無
06 因此取得任何款項，而大富公司亦未與原告成立原告所稱之
07 信託讓與擔保契約。

08 (二)被告因出售系爭土地所支出之費用如下：

09 1、被告清償原告以系爭土地向訴外人寶嘉公司借款之本金11,0
10 00,000元。

11 2、大富公司出售系爭土地予第三人竹富公司繳納增值稅2,894,
12 163元。

13 3、109、110年地價稅10,476元、10,476元。

14 4、系爭土地過戶之稅費及代書費為25,960元。被告京富公司基
15 於委任之意旨，為原告管理系爭土地清償借款事宜，其所支
16 出之代書費、郵資及資料閱覽費均為民法第176條規定之必
17 要費用及有益費用，自得向原告請求給付。

18 5、原告將系爭土地信託予大富公司，每月信託管理費20,000
19 元，自109年9月1日起至110年11月25日止，共15個月，信託
20 管理費總金額為300,000元。縱系爭借款協議書係委任性質
21 之契約，依民法第547條之規定，被告仍得依習慣向原告請
22 求相當之報酬。縱原告與大富公司未約定信託管理費，被告
23 已協助處理系爭土地之信託出售事宜，並為原告清償借款，
24 被告確實有依兩造間之委任關係為原告處理土地事務，自得
25 向原告請求300,000元之委任報酬。

26 6、原告積欠之110年10月至12月之利息，每月利息132,000元，
27 合計共396,000元。自寶嘉公司回函可知被告仍有支付12月
28 之利息，故12月之利息應計入被告之支出。

29 7、原告於109年9月將系爭土地設定信託予大富公司支出代書費
30 用34,400元。

31 (三)答辯聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。

01 3、如受不利判決，被告願供擔保，請准免予假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張於109年8月間委託被告向寶嘉公司借款11,000,000
04 元，並依被告指示將其所有之系爭土地信託登記予大富公
05 司，並同時設定最高限額抵押權13,200,000元予寶嘉公司，
06 嗣大富公司於110年12月8日將系爭土地以16,250,000元出售
07 予竹富公司等節，為被告所不爭執，並有借款協議書、系爭
08 土地第一類謄本、台北長春路郵局第411號、第1176號及第1
09 371號存證信函、上海商業銀行匯款單、Messenger對話截
10 圖、存款交易明細等件在卷可參（見本院卷第31至59頁、第
11 69至102頁、第227至237頁），並經新竹縣竹北地政事務所1
12 14年1月21日以北地所登字第1140000231號函檢送系爭土地
13 抵押權設定及信託登記全卷影本、北地所登字第1140001092
14 號函檢送系爭土地買賣、設定、清償土地登記申請書等全卷
15 影本附卷可稽（見本院卷第147至205頁、第241至313頁），
16 堪信原告主張之事實為真。

17 (二)按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，真
18 意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，
19 不能拘泥文字致失真意。又讓與擔保，係指債務人或第三人
20 為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權
21 人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財
22 產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，
23 其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保權人為
24 已足，債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取
25 償。亦即，擔保權人可取得標的物之一定價值，用以優先清
26 償擔保之債權，此際擔保權人不論以變賣受償或估價受償
27 （包括擔保物所有權確定由擔保權人取得）方式，進行換價
28 處分及優先受償程序，擔保權人均負有清算之義務。如擔保
29 物價值超過擔保之未償債權，並應返還剩餘價值與債務人或
30 第三人（最高法院109年度台上字第2634號判決意旨參
31 照）。

01 (三)原告主張兩造就系爭土地存在讓與擔保之法律關係等語，為
02 被告所否認，抗辯兩造實為委任之法律關係云云。經查，依
03 系爭借款協議書前段「緣蔡育綸君（甲方）提供位於新竹縣
04 竹北市縣○段00000地號土地，並委託由京富開發建設有限
05 公司（乙方）名義向金融單位借款」、第四條「甲方未能於
06 清償日還清借貸或借貸期未能依約正常繳息或信用不良，則
07 乙方有權依借款人之責任全權處理。」、第五條「本案依借
08 貸之金融公司規定全案辦理設定信託管理。」乙節所示，原
09 告已提出系爭土地作為擔保，並依實際借款人寶嘉公司指示
10 將系爭土地信託予大富公司；而被告於民事答辯狀內自承因
11 原告未依約按月給付利息，而「指示」大富公司將系爭土地
12 出售予竹富公司，並受領出賣系爭土地之款項（見本院卷第
13 139頁），大富公司未取得任何款項（見本院卷第221頁），
14 則依當事人間之契約之真義，原告係向被告借款，且依被告
15 之指示將系爭土地信託予第三人，第三人亦聽從被告之指示
16 出賣系爭土地，此難謂被告僅受原告之委任，以自己之名義
17 向第三人借款，故原告主張兩造間簽訂之系爭借款協議書屬
18 讓與擔保契約乙節，應屬可採。被告既能與借款人寶嘉公司
19 同時指示大富公司為設定信託登記、出售系爭土地等重大法
20 律行為，已難使本院相信被告與原告間僅為單純受委任之法
21 律關係，是被告抗辯系爭借款協議書為委任、借款之混合契
22 約，礙難憑採。

23 (四)兩造間就系爭借款協議書之性質屬於讓與擔保契約，已如前
24 述，且由被告受領出賣系爭土地之款項，被告自應依前開判
25 決意旨負清算義務。又兩造均不爭執系爭土地於110年12月8
26 日以16,250,000元出售予竹富公司，系爭土地買賣價金應扣
27 除借款本金11,000,000元、110年10月利息132,000元、11月
28 利息132,000元、土地增值稅2,894,163元、109、110年度地
29 價稅20,952元、土地印花稅10,580元（見本院卷第215至216
30 頁）。另查：

31 1、被告京富公司主張應扣除遲延利息23,205元乙節，經寶嘉公

01 司回函略以「該遲延利息係指借款本金原協議為110年12月4
02 日清償，延誤至110年12月15日始清償」，有寶嘉公司回函
03 在卷可參（見本院卷第323頁）。然原告早於110年11月24日
04 即收到大富公司通知系爭土地已出售予竹富公司之存證信函
05 （見本院卷第49頁），可見於該時日起被告即應準備如期於
06 110年12月4日前償還寶嘉公司相關借款本金及利息，被告卻
07 遲延還款以致產生相關遲延利息，亦未提出上開遲延不可歸
08 責於己之相關證明，自應自行負擔此部分遲延責任，此部分
09 遲延責任並非兩造約定應由原告負擔之事項，故被告主張扣
10 除遲延利息23,205元乙節，洵無可採。

11 2、被告京富公司主張應扣除所支付之土地過戶代書費15,000
12 元、土地信託代書費34,400元、郵資100元、謄本費80元、
13 資料閱覽費200元乙節，係屬被告為實行權利所選擇支出之
14 費用，並非兩造讓與擔保契約之必要支出，且兩造於系爭借
15 款協議書內亦無就此部分約定由原告負擔，且代書費用亦難
16 解釋包含於系爭土地抵押權設定申請書內「其他擔保範圍約
17 定」之文義中（見本院卷第155頁），是被告請求扣除土地
18 過戶代書費15,000元、土地信託代書費34,400元，郵資100
19 元、謄本費80元、資料閱覽費200元，不應准許。

20 3、被告京富公司主張應扣除自109年9月1日起至110年11月25日
21 止之每月20,000元信託管理費，共計300,000元乙節，為原
22 告所否認，審酌系爭借款協議書及系爭土地所有權移轉申請
23 書內皆未就管理費有所約定，被告亦未提出得以主張此部分
24 費用之相關證據，則被告主張扣除信託管理費300,000元乙
25 節，自無足採。

26 4、被告京富公司主張應扣除110年12月利息132,000元乙節，然
27 被告京富公司與寶嘉公司協議之清償日期為110年12月4日，
28 則被告京富公司僅得請求110年12月1日至4日（即原協議清
29 償日期）之利息，即17,032元（計算式： $132,000/31 \times 4 = 17,032$ ），
30 逾此部分之請求，不應准許。

31 (五)以上所述，被告京富公司受領16,250,000元價金後，陸續清

01 償本金、支付利息及稅負後，尚餘2,043,273元（計算式：1
02 6,250,000元-本金11,000,000元-10月利息132,000元-11月
03 利息132,000元-12月利息17,032元-土地增值稅2,894,163
04 元-地價稅20,952元-土地印花稅10,580元=2,043,273元），
05 原告請求被告京富公司返還款項於2,043,273元之範圍內，
06 為有理由，逾此範圍之請求，不應准許。

07 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
09 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
10 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
11 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
12 第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付上
13 開款項，係屬於未定給付期限之金錢債權，又係以支付金錢
14 為標的，揆諸前述規定，原告自得請求被告給付自民事起訴
15 狀繕本送達翌日即113年4月13日起（見本院卷第73頁）至清
16 償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由。

17 四、綜上所述，原告依類推適用民法第873條之1之規定，請求被
18 告京富公司給付2,043,273元，及自113年4月13日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。
20 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
22 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准
23 許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
24 駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

29 民事第一庭 法官 高上茹

30 以上正本係照原本作成。

31 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（須

01 附繕本)；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
03 書記官 陳筱筑