

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第589號

原告 龍國建設有限公司

法定代理人 李佩誼

訴訟代理人 曾沛騰

被告 李恩銘

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 朱怡瑄律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年12月25日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，本件原告起訴聲明為：(一)被告將新竹市○○○段○○○○○○○○○○地號及195建號建物之土地及建物所有權移轉予原告之新買方。(二)自民國113年5月1日起至被告交出印鑑證明止每日賠償新臺幣(下同)14,000元整及因被告違反借名登記契約書內容需返還原告480,000元整。嗣於113年7月17日提出民事變更起訴狀變更聲明並於113年12月25日本院言詞辯論時特定聲明為：(一)被告違反借名登記契約書內容應給付原告480,000元。(二)被告應給付原告800,000元。(三)被告應給付原告121,000元。(四)訴訟費用由被告負擔。核原告所為之變更聲明，與其起訴所請求

之基礎事實係基於同一借名登記契約，參諸前揭規定，應予准許。

乙、實體事項

一、原告主張：原告於109年7月15日以被告名義購買新竹市○○段000○00000○00000○000地號土地及195建號建物(下稱系爭不動產)，並於同年9月14日過戶至被告名下，雙方簽訂牛埔合建投資契約書，內容為合建分戶，被告委託建築師按有關建築法規設計並出資興建地下層、地上四層規劃九戶雙套房產品，由原告出資，建案完成後，原告支付1,500,000元予被告，被告持有系爭不動產期間之房貸與信貸由原告支付。然該建案因新竹市政府認定法規問題無法核發建築執照，因此無法合建，原告決定將系爭不動產售出，並已與新買主簽約完成，被告卻擅自於113年2月4日至新竹市地政事務所變更印鑑證明，阻止原告將系爭不動產過戶予新買主，並請黑道介入要脅要800,000元才要配合辦理過戶手續，原告為避免需支付高額違約金，只好與被告簽立協議書，先行給付被告800,000元，始於113年7月1日交屋給新買主，但因此產生違約金121,000元，因上開協議書係受脅迫所簽立，契約應屬無效，且被告違反借名登記契約所約定不能再貸款之要求，爰依不當得利之法律關係及牛埔合建投資契約書之規定請求被告返還借名登記之480,000元、協議書之800,000元及違約金121,000元。訴之聲明為：(一)被告違反借名登記契約書內容應給付原告480,000元。(二)被告應給付原告800,000元。(三)被告應給付原告121,000元。(四)訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：被告與原告簽訂牛埔合建投資契約書後，應由原告興建地上四層九戶之建物，原告卻違約未興建，反將系爭不動產以高價賣出，又拒絕給付分配額1,500,000元給被告，被告不得已才變更印鑑以保權益；嗣兩造經第三者之協調，已於113年6月5日達成和解，簽訂協議書，約定被告配合辦理系爭不動產過戶，但分配款降低為800,000元，兩造

01 皆已依協議書履行，原告於出售系爭不動產賺取高額利潤後
02 卻又向被告起訴，違反誠信；又依牛埔合建投資契約書之內
03 容觀之，並未約定被告有不得向第三人貸款之義務，被告依
04 牛埔合建投資契約書取得480,000元係有法律上原因，且原
05 告主張受脅迫訂立協議書，並未舉證以實其說，被告依協議
06 書取得800,000元亦有法律上原因，爰聲明：(一)原告之訴
07 駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張兩造簽訂牛埔合建投資契約書，將系爭不動產登記
10 於被告名下，被告依約受領480,000元，原告於113年間欲變
11 更系爭不動產用途為出售予訴外第三人，惟被告於113年2月
12 4日變更其印鑑證明，致原告無法將系爭不動產過戶予訴外
13 第三人，雙方於113年6月15日簽訂協議書，約定被告配合辦
14 理過戶，原告並給付800,000元予被告等事實，有原告所提
15 出之牛埔合建投資契約書、系爭不動產買賣契約書、匯款申
16 請書影本、被告所提出之協議書影本為證，亦為被告所不爭
17 執，自堪信為真實。惟原告主張上開協議書係受脅迫所簽訂
18 而無效，且被告有違反投資契約書約定之情事，主張被告應
19 返還所受領之480,000元、800,000元及給付違約金121,000
20 元，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者
21 為：(一)被告是否因違反牛埔合建投資契約書之規定，而應
22 依不當得利之法律關係返還480,000元？(二)被告是否因上
23 開協議書無效，而應依不當得利之法律關係返還800,000元
24 及給付違約金121,000元？

25 (二)經查，兩造所簽訂之牛埔合建投資契約書第3條規定：「1.
26 甲方(即被告)持有上述不動產期間，房貸由乙方(即原告)支
27 付。2. 乙方承諾支付甲方目前信貸新台幣」，於本案言詞辯
28 論時，被告主張其所受領之480,000元即為上開條款所指信
29 貸，但不清楚當時為何未在契約上記載金額，原告對於被告
30 受領480,000元即為上開條款所指信貸表示不爭執，並解釋
31 未明確記載金額是因為要確認被告貸款金額剩下多少，最後

01 確認是480,000元(見本院卷第221-222頁)，是被告受領480,
02 000元乃係基於雙方合意簽署之牛埔合建投資契約書。原告
03 雖稱當初有跟被告約定幫忙繳清信貸後被告不能再貸款，但
04 被告又做了別的貸款，應認被告違反上開投資協議書。然
05 查，原告所主張被告不得另為貸款之主張，於上開牛埔合建
06 投資契約書上並無明文記載相關內容，且原告所提出之LINE
07 對話翻拍照片，其內容僅為原告陳述「半年內會再貸建融，
08 半年內先不要貸款」，被告稱「好」(見本院卷第239頁)，
09 惟此部分既未載明於上開投資契約書，亦未約定如被告私自
10 貸款將有何法律效果，實難據此對話內容即可回推被告依上
11 開投資契約書所受領之480,000元為無法律上原因；且原告
12 亦未提出被告私自貸款之相關證明，其主張被告應依不當得
13 利之規定返還上開款項，並無依據，尚難採信。

14 (三)又按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防
15 止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使
16 當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第7
17 37條亦有明文。經查，兩造於113年6月5日簽署協議書，該
18 協議書第1條規定「甲方(即被告)同意配合將坐落新竹市○
19 ○段000○00000○00000○000○地號土地及195建號房屋辦
20 理所有權移轉登記予買方陳恩唯指名登記之許寶月，甲方已
21 於民國(下同)113年6月4日備件予乙(即原告)、丙方指定之
22 地政士送往新竹市地政事務所辦理過戶中。」第3條約定
23 「乙方同意上開房、地過戶於許寶月名下當日，給付新台幣
24 (下同)40萬元予甲方；於上開房、地點交予買方或許寶月
25 時，支付40萬元予甲方，最遲應於113年9月30日前給付。屆
26 時乙方未支付，則由丙方支付。」可見兩造於本件起訴後，
27 已針對系爭不動產移轉過戶之爭議簽訂和解契約，被告受領
28 800,000元乃係依據上開協議書之約定。原告主張簽訂上開
29 協議書時係受黑道或「韓先生」脅迫，惟依據其所提出之LI
30 NE對話紀錄，僅見被告稱「我阿伯韓吳興」、「這件事情你
31 直接找他聯絡謝謝」，實難看出上開內容有何脅迫原告簽約

之情事，原告復未提出任何遭黑道或韓吳興脅迫之相關證據，其片面主張上開協議書無效，尚難採信。是被告受領800,000元仍有法律上原因，原告主張依不當得利之規定請求返還，礙難准許。

(四)至原告請求被告返還其因被告變更印鑑證明後，無法過戶系爭不動產予訴外第三人所生之違約金121,000元，此部分事實發生於上開協議書簽署之前，自應為上開協議書之和解效力所及，揆諸上開規定，兩造應依協議書之約定履行權利義務，不得再據和解契約成立前之法律關係而為請求，原告主張難謂有理。

四、綜上所述，原告主張被告違反借名登記契約書內容應給付原告480,000元，被告要脅配合過戶需給付原告800,000元，被告因不配合辦理過戶需給付違約金121,000元，皆無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告所提出之其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

民事第一庭 法 官 高上茹

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（須附繕本）；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 113 年 12 月 27 日

書記官 陳筱筑