

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第88號

原告 羅仁偉
羅仁祥
詹玉釵

共同

訴訟代理人 吳聖欽律師

被告 孫德華
孫德帆

共同

訴訟代理人 龍其祥律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國113年10月8日辯論終結，判決如下：

主文113年11月1日

- 一、被告孫德帆應將名下新竹市○○段000地號土地及其上189建號建物（門牌號碼：新竹市○○路○段000巷00弄0號），權利範圍 $\frac{2}{1}$ ，辦理所有權移轉登記與原告羅仁祥。
- 二、被告孫德華應給付原告羅仁祥新臺幣405,000元、給付原告羅仁偉新臺幣252,500元，及各自民國113年2月21日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告孫德帆應給付原告詹玉釵新臺幣405,000元，及自民國113年3月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決主文第二至三項，於原告供擔保新臺幣354,167元後，得假執行；被告供擔保新臺幣1,062,500元後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告羅仁偉、羅仁祥（以下逕稱其名）之胞妹羅慧華於民國104年6月1日上午8時因物質中毒入住臺大醫院新竹分院加護病房，同年月8日死亡。羅慧華未婚，無子女，繼承人為羅仁偉、羅仁祥2人。嗣羅仁祥發覺，羅慧華名下

01 新竹市○○段000地號及其上同段189建號房地（下稱系爭房
02 地）竟於羅慧華死亡後之104年6月10日移轉登記給羅仁偉之
03 長子羅志揚（羅志揚嗣再移轉給羅仁偉）及被告孫德帆。另
04 羅慧華之富邦人壽保險契約遭解約或變更受益人，相關事宜
05 均由任職於富邦人壽之被告孫德華辦理。此外，羅慧華郵局
06 存款帳戶於104年6月1日被轉帳新臺幣（下同）50萬元至孫
07 德華之帳戶，且自104年6月1日至同年月5日被密集提領693,
08 000元。為解決上述爭端，原告及被告孫德帆於108年2月28
09 日簽立協議書，由原告詹玉釵代表羅慧華大哥羅仁德（已
10 歿）家族、孫德帆代表羅慧華妹妹羅慧媛（已歿）家族，達
11 成系爭房地由原告3人及孫德帆各取得4分之1，暫不辦理所
12 有權移轉登記，待尋妥買家並同意出賣價格時，逕移轉至買
13 受人名下，相關費用由原告3人及孫德帆均分；孫德華應給
14 付羅仁祥、羅仁偉各48萬元、252,500元，孫德帆應給付詹
15 玉釵48萬元之協議，並簽立協議書（下稱系爭協議書）。被告
16 2人並於108年3月28日，分別匯款75,000元給羅仁祥、詹玉
17 釵。嗣孫德帆提出鄰房於110年4月2日以800萬元出售之實價
18 登錄資料給原告，經討論後，羅仁祥於110年4月8日以通訊
19 軟體訊息通知，並寄發同意書，請詹玉釵、羅仁偉、孫德帆
20 確認是否同意系爭房地以800萬元出售，以多數決決定售予
21 何人等情，孫德帆對此方式無異議，並將同意書寄回。原告
22 3人均同意出售予羅仁祥，孫德帆則同意出售給自己。原告
23 羅仁祥乃依協議書約定，給付羅仁偉、詹玉釵買賣價款各20
24 0萬元，羅仁偉並於111年10月26日將其名下之系爭房地應有
25 部分2分之1移轉登記與羅仁祥。惟孫德帆拒不依系爭協議書
26 履行移轉系爭房地之義務，且被告2人均尚未履行系爭協議
27 書之金錢給付義務。為此依契約之法律關係，提起本件訴
28 訟。並聲明：如主文第一至三項。願供擔保，請准宣告假執
29 行。

30 二、被告答辯：羅慧華身故後財產之處理，悉依羅慧華生前的意
31 思辦理，並無不法。107年間羅仁祥不斷表示將提告，恫嚇

01 被告及羅仁偉。被告之父不願傷及情誼，乃由孫德帆與原告
02 簽訂系爭協議書。嗣孫德帆以鄰房實價登錄資料為據，表示
03 願以800萬元承購。詎料，羅仁祥嗣後亦表示願以800萬元購
04 買，被告反對，但在羅仁祥強勢主導下，以家族會議多數決
05 同意其購買為由，自行給付羅仁偉、詹玉釵共400萬元，羅
06 仁偉並將系爭房地應有部分2分之1移轉登記給羅仁祥。羅仁
07 祥主張依多數決同意決定購買之人，並無法律上依據。系爭
08 協議書之性質屬民法之贈與契約，依民法第408條第1項規
09 定，被告於尚未移轉或交付贈與物或財產前，得任意撤銷。
10 為此聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，請准供擔保免
11 為假執行。

12 三、經行爭點整理程序，兩造同意本件不爭執及爭執事項如下：

13 (一)不爭執事項：

- 14 1.兩造就羅慧華財產處分事宜於108年2月28日成立系爭協議
15 書，約定系爭房地由詹玉釵、羅仁偉、羅仁祥、孫德帆所
16 代表之四房各取得4分之1，暫不辦理所有權、抵押權之移
17 轉登記。
- 18 2.孫德華、孫德帆已於108年3月28日履行系爭協議書第2條
19 給付羅仁祥、詹玉釵各75,000元之義務。
- 20 3.羅仁祥於110年間主張以800萬元買受系爭房屋，獲羅仁
21 偉、詹玉釵同意，業已給付羅仁偉、詹玉釵各200萬元，
22 羅仁偉並已111年11月21日將系爭房地所有權2分之1 移轉
23 登記與原告羅仁祥。

24 (二)本件爭點：

- 25 1.羅仁祥主張已獲其餘當事人同意，得以800萬元購買系爭
26 房地全部，孫德帆應依約將系爭房地權應有部分2分之1移
27 轉登記與羅仁祥，有無理由？
- 28 2.羅仁偉、羅仁祥、詹玉釵依系爭協議書訴請孫德華、孫德
29 帆為金錢給付，有無理由？

30 四、得心證之理由：

31 (一)孫德帆應依系爭協議書將系爭房地應有部分2分之1移轉登記

01 與羅仁祥：

02 1.兩造對於系爭協議書之真正並無爭執。依系爭協議書第5條
03 約定，原告3人及孫德帆代表各自家族，同意系爭房屋由簽
04 立協議書之詹玉釵、羅仁偉、羅仁祥及孫德帆各持有4分之
05 1，同意暫不辦理所有權移轉登記，直到4人尋妥買家並同意
06 出賣價格時，逕移轉至買受人名下，因此所生辦理移轉所有
07 權之相關費用均由簽立本協議書之4人均分等情，則孫德帆
08 依系爭協議書對於買受人負有移轉系爭房地所有權之義務，
09 堪予認定。

10 2.孫德帆曾提出系爭房地鄰房於109年4月2日以800萬元出售之
11 實價登錄資料，原告羅仁祥乃於110年4月7日以通訊軟體寄
12 送訊息，提議「舊居（按即系爭房屋）無人居住日久損壞加
13 遽（劇），有協商保留祖產由家族代表購買舊居，用書面文
14 字化公開透明，表達自購意願或願意轉售家族代表方式，並
15 遵南寮家族會議討論以多數人同意方式決定，並委請代書同
16 時處理2018.02.28四家族所簽立協議書（按即系爭協議書）
17 內容、表列，各家族財務需相互扣抵等事宜。」等情（參卷
18 宗第65頁至第67頁），並寄發同意書予其餘當事人填寫。同
19 意書內容載明同意以800萬元出售，出售之對象為系爭協議
20 書簽立之人，立系爭協議書之4人均於同意書上簽名，並寄
21 回給原告羅仁祥，此有同意書在卷可查（卷宗第71頁至第74
22 頁），足見立協議書之4人，均同意以800萬元為買賣價金，
23 並以多數決之方式，決定由最高票數之人購買系爭房地。投
24 票結果，羅仁偉表明放棄購買權利，羅仁祥及詹玉釵同意由
25 羅仁祥購買，孫德帆則同意由自己購買，即羅仁祥獲2票，
26 孫德帆獲1票，1票棄權，則羅仁祥應係依同意書所載方式得
27 買受系爭房地之人。孫德帆稱伊未同意以多數決之方式決定
28 買受系爭房地之人云云，與事件發展過程及伊在同意書上投
29 票，簽名表示同意之情形不同，所辯自非可採。況孫德帆曾
30 於111年3月8日發訊息給羅仁祥，表明：「小舅因經國路老
31 家是親戚間之買賣才会有這次買賣的價格，待您銀行端審核

01 完畢後，買賣時我會再備註如：不得轉售給除了相關親屬
02 (外)之他人...」(參卷宗第89頁至91頁)等語，孫德帆應
03 已同意羅仁祥買受系爭房地，才會發給羅仁祥上開訊息。羅
04 仁祥既經多數決而成為買受系爭房地之人，且孫德帆已出具
05 同意書、投票、並寄發訊息敘及羅仁祥是因親戚買賣才有此
06 價格等語，羅仁偉並已移轉系爭房地所有權2分之1與羅仁
07 祥，則羅仁祥係經立系爭協議書之4人同意，得買受系爭房
08 地之人，堪以認定。羅仁祥依系爭協議書之約定，請求孫德
09 帆辦理系爭房地所有權移轉登記，即無不合。

10 3.被告辯稱系爭協議書之性質屬民法之贈與契約，依民法第40
11 8條第1項規定，於尚未移轉或交付贈與物或財產前，得任意
12 撤銷云云。惟查，稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之
13 財產無償給與他方，他方允受之契約，民法第406條定有明
14 文。而系爭協議書是在解決當事人間對於羅慧華財產流向所
15 生爭議，彌平紛爭，此由系爭協議書載明「茲就羅慧華名下
16 財產處分事宜...4人代表各家族成員進行協商，並同意遵守
17 以下條款，各家族成員嗣後不得再有異議」等語即可知之，
18 並非被告2人以自有之財產贈與他方之契約，甚明。本件被
19 告稱系爭協議書是被告無償贈與財產與原告，依民法第408
20 條第1項規定於贈與物之權利未移轉前，被告得撤銷其贈與
21 云云，即非可採。

22 4.小結：羅仁祥本於系爭協議書之約定，請求孫德帆辦理系爭
23 房地所有權2分之1移轉登記，為有理由，應予准許。

24 (二)羅仁偉、羅仁祥、詹玉釵依系爭協議書訴請孫德華、孫德帆
25 為金錢給付，核屬有據：

26 1.查系爭協議書對於孫德華應分別給付羅仁祥、羅仁偉各48萬
27 元、252,500元；孫德帆應給付詹玉釵48萬元等情，記載甚
28 明。被告亦於108年3月28日各匯款75,000元給羅仁祥、詹玉
29 釵。被告對此亦未為爭執，則孫德華依系爭協議書尚應給付
30 羅仁祥405,000元、羅仁偉252,500；孫德帆則尚應給付詹玉
31 釵405,000元，堪以認定。

01 2.系爭協議書第2條約定「其餘不足金額得於本協議書內之房
02 地賣出所得價款內抵扣，以履行完成全部需付款金額。」，
03 由於孫德帆於訴訟中仍不願移轉系爭房地所有權登記與羅仁
04 祥，並未請求依本條約定辦理，且各當事人間給付之對象、
05 金額不同，無從於本件訴訟中一併解決。此部分應待被告主
06 張本條權利時，由買受人羅仁祥進行計算而為給付。

07 五、綜上所述，羅仁祥依系爭協議書訴請孫德帆將系爭房地所有
08 權2分之1辦理移轉登記；原告請求被告依系爭協議書給付如
09 主文第三、四項所示款項及自起訴狀繕本送達翌日起（即孫
10 德華自113年2月21日起，孫德帆自113年3月4日起）各按年
11 息百分之5計算之利息，於法有據，應予准許。

12 六、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核均無
13 不合，爰就性質適於假執行之主文第二、三項內容，分別酌
14 定適當之擔保金額准許之。

15 七、兩造所提其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決結果不生
16 影響，爰不逐一論述。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
19 民事第一庭法 官 蔡孟芳

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
24 書 記 官 白瑋伶