

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第511號

原告 廖國智

訴訟代理人 李永然律師

黃斐旻律師

沈曉玫律師

被告 廖國州

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

張叡文律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國115年4月28日
言詞辯論終結，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

壹、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
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告訴之聲明原為：(一)被告應附表所示不
動產所有權移轉登記予原告。(二)被告應自門牌號碼為臺北市
○○區○○路0段00巷0號12樓房屋（下稱系爭房屋）遷出，
並將系爭房屋騰空遷讓返還原告。(三)被告應將車牌號碼0000
-00之自用小客車（下稱系爭汽車）返還原告，並向監理機
關辦理移轉系爭汽車登記為原告。（見本院卷第104頁）嗣
變更聲明為：(一)被告應將附表所示不動產所有權移轉登記予
原告。(二)被告應使附表所示不動產回復至未設定抵押權之狀
態，包含不限於清償附表所示不動產於民國108年4月9日設
定登記（內湖字第038890號）之最高限額抵押權債務，並塗
銷該抵押權登記。(三)被告應自系爭房屋遷出，並將系爭房屋

01 騰空遷讓返還原告。(四)被告應將系爭汽車返還原告，並為移
02 轉登記（見本院卷第290頁）。經核原告上開所為變更聲
03 明，於變更前後所主張均係基於相同基礎事實，核於民事訴
04 訟法第255條第1項第2款之規定，其訴之變更程序自無不
05 合，應予准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張略以：伊與被告為兄弟，伊為廣宏堂建設有限公司
08 之負責人，亦為出資股東。伊基於信任將臺北市○○區○○
09 段0○段000地號土地（下稱系爭土地）借名登記於被告名
10 下，興建臺北市○○區○○路0段00巷0號及8號共24戶公寓
11 （下稱系爭公寓）。惟興建完成後，被告卻要求伊應支付土
12 地價金或報酬，否則向地政機關請求無限期終止移轉土地過
13 戶。伊於不得已之情況下，先開立新臺幣（下同）6,000萬
14 元本票乙紙與被告，擔保該24戶公寓預售購買戶能順利取得
15 房屋及土地之權益。兩造於99年7月2日簽立借名協議書（下
16 稱系爭協議書）及補充借名協議書（下稱系爭補充協議書，
17 與系爭協議書統稱系爭書面），約定伊將系爭房屋（與系爭
18 土地合稱系爭房地）及停車位編號29、30號（建號：臺北市
19 ○○區○○段0○段0000○號建物，下稱系爭停車位）、系
20 爭汽車1輛贈與被告，並依系爭補充協議書第3條約定，雙方
21 同意無條件配合於104年10月1日後1個月內辦理系爭書面之
22 公證事宜，如一方不願配合，視同違約。嗣伊將系爭房地、
23 系爭停車位及系爭汽車完成移轉予被告後，被告未依系爭補
24 充協議書第3條約定完成公證程序。爰依系爭補充協議書第
25 3、4條約定，請求被告賠償伊因此發生之支出或損害及返還
26 系爭房地、系爭停車位及系爭汽車等語。並聲明：(一)被告應
27 將附表所示不動產所有權移轉登記予原告。(二)被告應使附表
28 所示不動產回復至未設定抵押權之狀態，包含不限於清償附
29 表所示不動產於108年4月9日設定登記（內湖字第038890
30 號）之最高限額抵押權債務，並塗銷該抵押權登記。(三)被告
31 應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空遷讓返還原告。(四)被告應

01 將系爭汽車返還原告，並為移轉登記。

02 二、被告則以：原告於系爭公寓交屋時，因未給付伊因統籌規劃
03 系爭公寓而應有之報酬，嗣經雙方協商後，原告承諾應給付
04 伊之報酬，並開立6,000萬元之本票作為擔保。惟原告仍未
05 依約履行，故雙方再次協商並簽立系爭協議書與系爭補充協
06 議書，顯見原告未受有任何損害。又原告主張伊未依系爭補
07 充協議書第3條之約定完成公證程序，依系爭補充協議書第4
08 條約定，請求賠償因此發生之支出或損失及返還系爭房地、
09 系爭停車位及系爭汽車。然公證義務並非由伊一人單獨可完
10 成，原告如有意要求伊配合辦理公證，應可隨時提出請求或
11 催告，但原告已自認從未向伊提出偕同辦理公證之要約，且
12 伊就系爭協議書與系爭補充協議書所約定之義務，均已履行
13 完畢，形式上公證手續已不具實質意義，故原告不得再主張
14 系爭補充協議書第3、4條之權利。又系爭協議書與系爭補充
15 協議書係於99年7月2日所訂立，縱使系爭補充協議書第3條
16 約定，兩造應配合於5年後即104年10月1日後1個月內辦理公
17 證，惟依公證法規定，系爭協議書與系爭補充協議書之法律
18 行為至遲於99年間業已成立，公證人無法再就已簽訂之協議
19 書實際體驗，依法不得辦理公證，是兩造約定應將系爭補充
20 協議書辦理公證，係以自始客觀不能之給付標的，屬無效之
21 約定。系爭補充協議書第3條約定既屬無效約定，則伊自無
22 違約之情事。又依照系爭補充協議書第4條之約定，伊須同
23 時違反系爭協議書第5條及系爭補充協議書第3條之約定，伊
24 方負賠償責任，縱認伊已違反系爭補充協議書第3條約定，
25 但伊既未違反系爭協議書第5條之約定，原告仍不得請求伊
26 返還返還系爭房地、系爭停車位及系爭汽車等語。並聲明如
27 主文所示。

28 三、經本院會同兩造協議簡化之不爭執事實：（見本院卷第139
29 至140頁）

30 （一）兩造為兄弟關係，原告為廣宏堂建設有限公司之負責人，亦
31 為出資股東。

01 (二)兩造於99年7月2日簽立系爭協議書及系爭補充協議書，約定
02 原告將系爭房地及系爭停車位、系爭汽車贈與被告，並依系
03 爭補充協議書第3條約定，雙方同意無條件配合於104年10月
04 1日後1個月內辦理系爭協議書及系爭補充協議書內容公證
05 事宜完成，如一方不願配合，視同違約。依系爭補充協議書
06 第4條約定，被告若違反系爭協議書第5條及系爭補充協議書
07 第3條約定，被告應賠償原告因此發生之支出或損害，包含
08 返還系爭補充協議書第2條原告贈與被告之系爭房地及系爭
09 汽車。

10 (三)系爭房地及系爭汽車現均為被告所有及占有中。

11 (四)系爭書面迄今尚未完成公證，原告未曾通知被告辦理系爭書
12 面之公證事宜，被告亦未主動通知原告欲辦理系爭書面之公
13 證事宜。

14 四、經本院會同兩造協議簡化之爭點：（見本院卷第140頁）

15 (一)被告未主動向原告表示或要求辦理系爭書面之公證事宜，且
16 最終亦未完成系爭書面之公證等情，是否可認為係被告違反
17 系爭補充協議書第4條之約定而視同違約？

18 (二)若是，系爭補充協議書第3條是否以自始客觀不能之給付為
19 標的而無效？若否，被告是否應同時違反系爭協議書第5條
20 及系爭補充協議書第3條方構成違約？若否，則原告請求被
21 告應將系爭房地所有權移轉登記與原告、自系爭房屋遷出並
22 將系爭房屋騰空返還與原告、返還系爭汽車與原告並向監理
23 機關移轉車輛登記與原告所有，是否有理？是否如被告所
24 辯，原告並未受有任何損害，或違反民法第148條第2項規
25 定，而無庸返還系爭房地及系爭汽車？

26 五、得心證之理由：

27 (一)被告未主動向原告表示或要求辦理系爭書面之公證事宜，且
28 最終亦未完成系爭書面之公證等情，非被告不配合辦理公證
29 之情事，難認係被告違反系爭補充協議書第3、4條之約定而
30 視同違約：

31 1. 按解釋契約，固不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表

01 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲
02 解（最高法院108年度台上字第1442號裁判意旨參照）。

03 2. 經查，觀諸系爭補充協議書第4條約定：「甲乙雙方同意無
04 條件配合於104年10月01日後1個月內辦理雙方於99.07.02所
05 簽定之借名協議書及本協議書內容公證事宜完成，如一方不
06 願配合，視同違約」；依系爭補充協議書第4條約定：「乙
07 方若違反雙方於99.07.02所簽定之借名登記協議書第五及本
08 協議書第3條約定，乙方應賠償甲方因此發生之支出或損
09 害，包含返還本約第二條甲方贈與乙方所有動產與不動產」
10 等語（見本院湖司補卷第36頁），可認該條已明確約定被告
11 違反之行為態樣為不願配合辦理系爭書面之公證事宜，則被
12 告僅有配合並協力辦理系爭書面公證之義務。又公證契約之
13 行為非單方行為，須兩造同時至公證人處辦理系爭書面之公
14 證，是此條款所約定系爭書面之公證義務，非被告單獨一人
15 所得負擔。惟原告已自承其未曾通知被告辦理系爭書面之公
16 證事宜，為上開所不爭執，既然未有原告要約或通知被告辦
17 理公證之前提，自無被告有何不配合原告辦理公證可言。又
18 系爭書面並未課予被告有主動要約原告辦理公證之義務，亦
19 未以最終未將系爭書面公證之結果作為被告違約之事由，自
20 難徒以被告未主動要約原告公證，或系爭書面最終未完成公
21 證之結果，即得逕認被告有違反系爭補充協議書第4條之約
22 定而視同違約，故原告主張完成公證為結果義務，而非單純
23 過程中之協力行為，且被告應依照民法第229條第1項之規定
24 負遲延責任等語，核與系爭補充協議書第3條之文義相悖，
25 不足採信。

26 3. 至於原告雖主張兩造間前有贈與契約，為無償單務契約，被
27 告即受贈人無償受有利益，並無任何對待給付，自應由被告
28 負有較重之主動通知辦理公證之義務云云。原告固將系爭房
29 地等物贈與與被告，為上開所不爭執，然原告主張贈與系爭
30 房地與被告係約定於系爭補充協議書第2條，此贈與系爭房
31 地之原因，至多僅為原告之動機，而就被告所應負擔之義

01 務，既已明定於系爭補充協議書第2、3條，自無從單憑贈與
02 契約之無償性質逕而加諸被告系爭補充協議書第3條所未定
03 之義務。另原告雖稱若採被告所稱雙方均未通知即均不違
04 約，將導致系爭補充協議書第3條淪為具文云云。然依照系
05 爭補充協議書第3條僅約定若被告拒不配合則視同違約，則
06 原告大可事前寄發存證信函或律師函與被告，要求被告於何
07 時至何地配合原告辦理系爭書面之公證事宜，若被告置之不
08 理或刻意拖延遲至104年10月1日後1個月內均未辦理公證，
09 即視同被告違約，且查無原告通知被告上情有何困難或受阻
10 之情，原告均得依照系爭補充協議書第3、4條對被告主張違
11 約責任，自無系爭補充協議書第3條會淪為具文之情，故原
12 告上開主張，亦無可採。末就原告其餘就簽立系爭書面之背
13 景事實或系爭公寓興建之過程等情，核與系爭補充協議書第
14 3條之文義解釋無涉，即不予贅述。

15 (二)綜合上情，被告既未違反系爭補充協議書第3、4條之約定，
16 自毋庸審酌原列爭點2部分，附此敘明。

17 六、綜上所述，原告依系爭補充借名協議書第3、4條之約定，請
18 求被告應將附表所示不動產所有權移轉登記予原告；被告應
19 使附表所示不動產回復至未設定抵押權之狀態，包含不限於
20 清償附表所示不動產於108年4月9日設定登記（內湖字第038
21 890號）之最高限額抵押權債務，並塗銷該抵押權登記；請
22 求被告應自系爭房屋遷出，並將房屋騰空遷讓返還原告；請
23 求被告應將系爭汽車返還原告，並為移轉登記等情，均為無
24 理由，應予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，原告雖聲請通知證人陸正康律師到庭，
26 以證明兩造簽訂系爭系爭協議書及系爭補充協議書之緣由，
27 及兩造簽署之真意等事實。惟本院既認定系爭協議書及系爭
28 補充協議書之文義上已臻明確，並無另外捨文字而再探究兩
29 造真意之必要，理由已如上所述，自無再通知證人到庭之必
30 要；原告另聲請函詢兆豐國際商業銀行股份有限公司關於系
31 爭房地之不動產登記謄本上所載最高限額抵押權暨目前被告

01 實際借款金額等情。然本院既已認定被告並無違反系爭協議
02 書及系爭補充協議書之約定，而無返還系爭房地所有權與原
03 告之義務，理由亦如上所述，則原告聲請調查此證據，洵無
04 必要。兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，亦經審酌，經核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
08 民事第三庭 法官 林哲安

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
14 書記官 徐翊哲

15 附表：

16

建物標示	建號	建物門牌	基地坐落	建物面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段○○段0000號	臺北市○○區○○路0段00巷0號12樓	臺北市○○區○○段○○段000號	層次面積69.64 陽台7.59 雨遮6.86	廖國州	全部
	共有部分：臺北市○○區○○段○○段0000號(停車	同上	同上	977.75	廖國州	440/10000

(續上頁)

01

	位編號2 9、30)					
土地 標示	地號			面積 (平方 公尺)	所有 權人	權利範 圍
	臺北市○○區○○段○○段000 號			685	廖國 州	35490/0 000000