

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第724號

原告 利眾科技有限公司

法定代理人 蔡秀明

被告 順利資產有限公司

法定代理人 鄭建良

訴訟代理人 吳永鴻 律師

上列當事人請求所有權移轉登記事件，本院於民國110年10月 22
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

一、原告主張：緣台中市○○區○○○街0號之房屋(下稱系爭房屋)暨其基地(以下合稱系爭房地)原為訴外人周芝蘭、葉昌洋、黃品茹、陳堯舜、楊育淇、沈瑋欽、謝侑晉等7人(下稱訴外人周芝蘭等7人)所有，渠等於民國100年8月19日將系爭房地信託登記予原告所有，嗣於101年5月30日因原告向訴外人王現順借款，再將系爭房地以讓與擔保之方式信託登記予訴外人王現順。然訴外人王現順竟違背信託本旨，於102年3月13日，將系爭房地以新台幣(下同)9,000萬元之價格賤價出售予被告。惟被告僅支付其中價款2,500萬元，餘6,500萬元尚未支付。然查系爭房地實為原告借名登記於外人周芝蘭等7人名下，是系爭房地之信託讓與擔保契約，實係存於原告與訴外人王現順間，而非訴外人周芝蘭等7人與訴外人王現順間，被告尚未履行其價金債務，則原告爰代位訴外人王現順催告被告給付6萬500元之價金，惟既未獲被告置理，爰依民法第242條規定代位訴外人王現順解除與被告間之系爭房地買賣契約，並依民法第259條規定，請

01 求被告將系爭房屋1樓所有權移轉登記予訴外人王現順。訴
02 之聲明：被告應將系爭房屋1樓所有權移轉登記予訴外人王
03 現順。

04 二、被告則以，被告與原告及訴外人周芝蘭等7人間就請求遷讓
05 系爭房地事件，業經鈞院106年度訴字第1772號及台灣高等
06 法院台中分院106年度上字第555號民事判決原告及訴外人周
07 芝蘭等7人敗訴確定，原告提起本件訴訟，自應受上開確定
08 判決爭點效之適用，不得為相反之主張。是本件原告之主
09 張，自無理由等語為辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

10 三、法院之判斷：

11 1. 按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
12 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
13 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
14 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
15 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
16 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點
17 效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點
18 之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推
19 翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度臺上字第781號
20 判決意旨參照）。又「爭點效」理論乃係由「直接禁反言」
21 與「附帶禁反言」原則所組成，「直接禁反言」原則適用於
22 與前訴訟具有同一訴訟標的之後訴，僅例外地不受前訴既判
23 力排斥之情形；至「附帶禁反言」原則，則係適用於前訴與
24 後訴之訴訟標的不同時。另基於自己責任原理及權利失效原
25 則，法院於確定判決理由中，已就訴訟標的以外當事人所主
26 張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯
27 然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之
28 情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴
29 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符
30 民事訴訟法上之誠信原則。

31 2. 經查，被告前主張系爭房地原為訴外人人周芝蘭、葉昌洋、

01 黃品茹、陳堯舜、楊育淇、沈瑋欽、謝侑晉等7人（下稱周
02 芝蘭等7人）所有，其等於100年8月19日將系爭房地信託登
03 記予原告所有，嗣訴外人周芝蘭等7人復於101年5月30日將
04 系爭房地信託登記予訴外人王現順，被告則於102年3月間，
05 以總價款9,000萬元向訴外人王現順購買系爭房地並於同年4
06 月1日取得所有權。被告已支付王現順價金2,500萬元，因訴
07 外人王現順未能將系爭房地點交予被告，故被告依約尚未支
08 付尾款。系爭房地於訴外人王現順點交時遭訴外人張永和無
09 權占用，嗣經被告訴由原法院103年度訴字第2976號判決訴
10 外人張永和應遷讓返還在案。詎被告向原法院聲請強制執行
11 點交時，原告提出不實租約向原法院執行處聲明異議，惟原
12 法院106年度簡上字第190號業已判決確定原告就系爭房地無
13 租賃關係，原告占用系爭房地自無正當權源，訴外人周芝蘭
14 等7人將系爭房地出租予原告，核係間接無權占有，為此，
15 爰依民法第767條第1項前段之規定，求為判決原告及訴外人
16 周芝蘭等7人將系爭房地遷讓返還予被告。原告及訴外人周
17 芝蘭等7人則以：系爭房地早於101年5月1日即由當時所有權
18 人即周芝蘭等7人出租予原告，依民法第425條第1項買賣不
19 破租賃之規定，原告自得對被告主張租賃關係仍繼續存在，
20 於租賃關係存續期間，被告請求原告遷出系爭房地，自屬無
21 據。系爭房屋係由周芝蘭等7人於101年5月30日信託登記予
22 訴外人王現順，被告於102年3月13日向訴外人王現順購買系
23 爭房地，並於102年4月1日辦理移轉登記為所有權人，被告
24 上訴人雖給付價金2,500萬元，然尚未給付尾款6,500萬元，
25 是依其與訴外人王現順簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭
26 買賣契約）第3條等約定，負有給付尾款予訴外人王現順之
27 義務，訴外人王現順基於信託之法律關係，亦負有將上開尾
28 款交付予原告及訴外人周芝蘭等7人之義務，原告及訴外人
29 周芝蘭等7人為訴外人王現順之債權人，訴外人王現順則為
30 被告之債權人，原告及訴外人周芝蘭等7人為保全債權，得
31 依民法第242條規定，代位行使其權利。訴外人王現順怠於

01 催告被告給付尾款，經原告及訴外人周芝蘭等7人代位王現
02 順依系爭買賣契約第9條之約定，催告被告給付尾款未付，
03 原告及訴外人周芝蘭等7人已依法及依約於107年2月間為解
04 除該買賣契約之意思表示。買賣契約既已依法解除，被告即
05 非系爭房地所有權人，不得為本件請求。況被告不僅未給付
06 尾款，且於106年4月13日辦理停業，已無支付尾款能力，訴
07 外人王現順卻怠於行使民法第264條及第265條規定之同時履
08 行抗辯權及不安抗辯權，原告及訴外人周芝蘭等7人自得代
09 位行使上開權利，於被告支付尾款前，拒絕將系爭房地點交
10 予被告。縱認周芝蘭等7人應交付系爭房屋，於交付之同
11 時，被告應給付尾款，始屬公允等語置辯。嗣經本院106年
12 度訴字第1772號、台灣高等法院台中分院106年度上字第555
13 號民事判決被告勝訴（帶有同時履行抗辯）之限制判決。上
14 開確定判決理由已敘明：1. 系爭房地原為周芝蘭等7人所
15 有，其等於100年8月19日將系爭房地信託登記予原告所有，
16 復於101年5月30日再變更信託登記訴外人王現順為所有權
17 人，已如前述。而訴外人周芝蘭等7人將系爭房地信託登記
18 予訴外人王現順，在擔保訴外人周芝蘭等7人或原告對訴外
19 人王現順及李元榮之借款，亦即訴外人周芝蘭等7人將系爭
20 房地信託登記予訴外人王現順，其法律關係為信託之讓與擔
21 保，此經原告及訴外人周芝蘭等7人陳明在卷，並為被告所
22 不爭執，其權利義務自應適用信託之讓與擔保，亦即於訴外
23 人周芝蘭等7人或原告未依約清償債務時，訴外人王現順得
24 將系爭房地變賣取償。次查，訴外人王現順於臺灣臺北地方
25 法院105年度訴字第172號其被訴偽證刑事案件審理時陳稱：
26 當時是訴外人蔡秀明透過中間人來跟伊借3,000萬元，用系
27 爭房地作為擔保，因伊資金不夠，所以找伊朋友訴外人李元
28 榮一同出資，訴外人李元榮出借2,000萬，伊出1,000萬，但
29 伊發現訴外人蔡秀明並非該房地之所有權人，而係訴外人周
30 芝蘭等7人，伊擔心不合法，於是伊要求要由訴外人蔡秀明
31 及周芝蘭等7人聯名作借款人，訴外人蔡秀明表示她有周芝

01 蘭等7人之代理權，並且也同意伊之條件，所以最後簽訂借
02 貸契約時就以訴外人蔡秀明、原告及訴外人周芝蘭等7人作
03 為借款債務人，伊與訴外人李元榮也是把借款支票抬頭分別
04 開給他們8人，故伊主觀上就是借錢給訴外人蔡秀明及周芝
05 蘭等7人等語。上開刑事案件亦認定：訴外人王現順與蔡秀
06 明間簽訂以訴外人李元榮為債權人，訴外人蔡秀明、原告暨
07 其當時負責人訴外人董建弘及周芝蘭等7人為債務人之借貸
08 契約，約定以信託與原告之系爭房地為抵押物，借貸3,000
09 萬元，並分別開立抬頭為訴外人周芝蘭等7人之支票交與訴
10 外人蔡秀明，訴外人蔡秀明另出具以上開債務人為發票人之
11 本票3張（每張金額為1,000萬，共3張）為擔保等情，有該
12 案判決在卷可憑。而系爭房地於101年6月1日設定最高限額
13 4,000萬元抵押權予訴外人李元榮，亦有系爭房地登記謄本
14 在卷可憑。足見訴外人周芝蘭等7人將系爭房地信託登記予
15 訴外人王現順，在擔保訴外人周芝蘭等7人及原告對訴外人
16 王現順及李元榮之3,000萬元借款，依前揭說明，訴外人周
17 芝蘭等7人及原告未依約清償借款債務時，訴外人王現順自
18 得將系爭房地變賣，就賣得之價金受償。觀諸訴外人王現順
19 曾於102年1月8日以存證信函通知原告及訴外人周芝蘭等7人
20 等人，稱原告及訴外人周芝蘭等9位債務人積欠債權人訴外
21 人李元榮之借款債務已屆清償期，其將出售系爭房屋等建物
22 償還欠款。嗣於102年4月11日再以存證信函通知原告及其法
23 定代理人蔡秀明，稱系爭房屋等建物已出售予被告，並完成
24 所有權移轉登記，即將辦理點交房屋手續，要求原告搬遷騰
25 空，於102年4月15日下午2時至系爭房屋現場辦理交屋手
26 續，有該2件存證信函附於臺灣臺中地方法院檢察署102年度
27 偵字第21114號偵查卷可憑，益徵原告及訴外人周芝蘭等7人
28 未依約清償積欠訴外人王現順及李元榮之3,000萬元借款，
29 訴外人王現順始依約變賣系爭房地取償。準此，訴外人王現
30 順於訴外人周芝蘭等7人或原告未依約清償債務時，將系爭
31 房地變賣，就該價金受清償，於法並無不合。惟該賣得價金

於清償借款後尚有剩餘時，自有交付予系爭房地原所有權人即訴外人周芝蘭等7人之義務。訴外人周芝蘭等7人抗辯：訴外人王現順基於信託之法律關係，亦負有將其出售系爭房地之尾款交付予伊之義務，伊為訴外人王現順之債權人等情，就訴外人王現順出售系爭房地予被告，並就價金取償後之剩餘款項而言，應屬有據。換言之，訴外人王現順以9,000萬元出售系爭房地予被告，並以該價金清償訴外人周芝蘭等7人或原告積欠其與訴外人李元榮之3,000萬元借款（含利息等）後之剩餘款項而言（應由被告依系爭買賣契約之約定代償），本於信託之讓與擔保契約，應有權要求訴外人王現順返還，而為訴外人王現順之債權人，訴外人王現順本於系爭買賣契約等，如有怠於對被告行使權利，訴外人周芝蘭等7人為保全債權，自得依民法第242條規定行使代位權。另原告及訴外人周芝蘭等7人原主張：系爭房地由原告信託登記予訴外人王現順，訴外人王現順依信託之法律關係，負有將尾款交付予伊之義務云云，嗣已自認：系爭房地由訴外人周芝蘭等7人信託登記予王現順等語，則自難認訴外人王現順依信託之讓與擔保契約，負有將結算後之餘款交付予原告之義務，原告亦非系爭房地之原所有權人，原告主張其為訴外人王現順之債權人，得代位行使訴外人王現順之同時履行、不安抗辯權利，並非可採等語。

3. 綜上所述，原告於本件另為如上開（一）之主張，與上開民事確定判決所述未盡相符，有違上開所述禁反言原則，原告不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。是以，原告於本件再為被告僅支付其中價款2,500萬元，餘6,500萬元尚未支付。然查系爭房地實為原告借名登記於外人周芝蘭等7人名下，是系爭房地之信託讓與擔保契約，實係存於原告與訴外人王現順間，而非訴外人周芝蘭等7人與訴外人王現順間，被告尚未履行其價金債務，則原告爰代位訴外人王現順催告被告給付6萬500元之價金，惟既未獲被告置理，爰依民法第242條規定代位訴外

01 人王現順解除與被告間之系爭房地買賣契約，並依民法第25
02 9條規定，請求被告將系爭房屋1樓所有權移轉登記予訴外人
03 王現順之主張，並求為判決如其聲明所示之判決，於法即有
04 未合，自無理由，應予以駁回，爰為判決如主文第1項所
05 示。

06 四、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證方法，
07 核與本件判決結果並無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

08 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 陳添喜

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

19 書記官 黃舜民