

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第202號

原告 林紫雲
訴訟代理人 林秀香律師
被告 帝堡開發建設有限公司

法定代理人 王昆陽（原名：王金科）

被告 何上雲

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經臺灣新北地方法院以108年度重訴字第814號裁定移送前來，本院於民國110年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告帝堡開發建設有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○
○○○號、第六七七七建號，於民國一〇五年十一月八日新北市
板橋地政事務所收件字號二〇六九〇〇號所為之所有權移轉登記
予以塗銷，並回復登記為原告所有。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告帝堡開發建設有限公司負擔二分之一，餘由原告
負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件依兩造簽訂之中央首府買賣
合約書（下稱系爭買賣契約）第12條約定，兩造合意以本院
為第一審管轄法院（見臺灣新北地方法院108年度重訴字第8
14號卷【下稱新北院卷】第21頁），揆諸前開規定，本院就

01 本件訴訟自有管轄權。

02 二、次按「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
03 述者，非為訴之變更或追加。」民事訴訟法第256 條定有明
04 文。本件原告起訴之聲明第1項原為：被告帝堡開發建設有
05 限公司(下稱帝堡公司)應將坐落新北市○○區○○段000000
06 0000號於民國105年11月10日以新北市板橋地政事務所105年
07 北板建字第016242號收件字號所為之所有權移轉登記予以塗
08 銷，並回復登記為原告所有(見新北院卷第11頁)。嗣於本院
09 審理中更正聲明第1項如後貳、一所載(見本院卷一第503
10 頁)。經核原告所為聲明之更正，並未變更訴訟標的，而係
11 更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更，合先敘明。

12 三、本件帝堡公司之法定代理人原為被告何上雲，於訴訟中變更
13 為王昆陽(原名王金科)，並經本院於109年11月26日裁定命
14 王昆陽承受訴訟，有裁定在卷可佐(見本院卷一第517頁至第
15 518頁)。

16 四、本件帝堡公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
17 事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其
18 一造辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)何上雲為帝堡公司之前負責人，於105年7月間得知原告財務
22 周轉困難，名下不動產均發生逾期繳納貸款之情事，遂透過
23 仲介轉介擬購買原告名下坐落新北市○○區○○段00000000
24 00號不動產(土地部分係向國有財產署為承租，下稱系爭不
25 動產)，兩造遂於105年8月3日簽訂系爭買賣契約，約定原
26 告以價金新臺幣(下同)4億5,000萬元將系爭不動產出售予帝
27 堡公司，惟帝堡公司稱付款條件為需向銀行貸款取得資金方
28 可付款，嗣後又稱銀行之撥款條件為系爭不動產需過戶予帝
29 堡公司，由帝堡公司出面向銀行貸款借新還舊取得融資資金
30 後，方可支付原抵押債務及剩餘尾款價金。為顧及權益，原

01 告遂於105年9月20日與帝堡公司簽訂中山首府買賣合約書增
02 補條文（下稱系爭增補條文），並增加何上雲為系爭買賣契
03 約之連帶保證人。

04 （二）詎帝堡公司取得系爭不動產後，何上雲即避不見面，原承諾
05 繳納之舊銀行貸款亦未繳納，新銀行貸款也無下文，其中何
06 上雲承諾交付過戶完成新權狀及用印完成返還過戶所需文件
07 予第三人保管，以備買賣不成時返還建物之登記，亦自始未
08 履行，致系爭不動產因逾期繳納貸款而遭元大商業銀行查封
09 拍賣，經多次要求被告付款履約，被告終坦承無法完成系爭
10 買賣契約中約定之買方義務事項，原告遂於106年9月18日與
11 帝堡公司簽訂解除不動產買賣協議（下稱系爭解除協議），
12 為此，爰依系爭買賣契約第11條、系爭增補條文第6條、民
13 法第179條、第259條及信託法第62條之法律關係提起本件訴
14 訟等語。並聲明：1.帝堡公司應將坐落新北市○○區○○段
15 0000000000號，於105年11月8日新北市板橋地政事務所收件
16 字號206900號所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記
17 為原告所有；2.被告應連帶給付原告3,000萬元，及自106年
18 9月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.原告
19 願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：雙方間之系爭買賣契約皆依正常之買賣程序為
21 之，並未有詐騙之情事，且已代原告償還其向元大國際租賃
22 股份有限公司（下稱元大公司）及民間之借款及利息以為買賣
23 之價金之一部達數千萬元，且原告及其子早已於106年8月22
24 日與帝堡公司簽立買賣和解協議書，聲明雙方之買賣價金，
25 除由買方代其償還其原來負債外，僅需再支付1,500萬元即
26 為結束雙方買賣之欠款，是兩造間之債權債務關係僅止於1,
27 500萬元，又本件為契約履行之爭議，並無塗銷所有權移轉
28 登記之事由，況系爭不動產係第三人信託訴外人簡正修賣給
29 被告，並非原告信託簡正修售予被告，本件所有相關的買賣
30 協議皆係原告之子簡徐堅出面處理，原告所述實與事實不符
31 等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

01 三、原告與帝堡公司於105年8月3日簽訂系爭買賣契約，甲方為
02 原告，乙方為帝堡公司，約定系爭不動產買賣價金為4億5,5
03 00萬元，原告需配合帝堡公司以系爭不動產向銀行融資以支
04 付前開買賣價金。且為讓帝堡公司購地及貸款手續辦理順
05 暢，原告同意先將系爭不動產過戶予帝堡公司名下，帝堡公
06 司再以系爭不動產向銀行融資以支付價金，俟買賣價金全數
07 撥付原告後始點交。嗣原告與帝堡公司於105年9月20日簽訂
08 系爭增補條文，增列何上雲為系爭買賣契約之連帶保證人。
09 後原告與帝堡公司於106年8月22日另簽訂買賣和解協議書
10 （系爭和解協議書），約定：「本人林紫雲（賣方）及帝堡
11 開發建設有限公司（買方）同意於中山首府出售予帝堡開發
12 建設有限公司案中，買賣雙方最後獲致一致結果，即總買賣
13 價金無論之前多次更改，今最後結論為買方於清償所有抵押
14 設定款後再給付1500萬元（1000萬元為現金另500萬元為一
15 年期支票）予林紫雲後，即為結束所有買賣價金，同時林紫
16 雲並履行後列責任無虞。1、林紫雲立即撤銷向法院聲請本
17 票裁定之強制執行…2、賣方於收到1000萬元後立即辦理點
18 交手續予買方並由買方開始收取所有租金無誤。3、賣方並
19 願配合買方之資金流向以符合實際之最後買賣價金。4、帝
20 堡公司之前所代償之利息及其他款項皆與林紫雲無關。恐口
21 無憑特立此協議書為證。」等語，有系爭買賣契約、系爭增
22 補條文、系爭和解協議書、系爭不動產之異動索引、謄本等
23 在卷可參（見新北院卷第15頁至第21頁、第31頁至第33頁及
24 本院卷一第37頁、第345頁至第363頁、卷二第23頁至第32
25 頁），且為兩造所不爭執。原告主張嗣後於106年9月18日與
26 帝堡公司簽立系爭解除協議，依系爭解除協議，帝堡公司承
27 諾因無法依約完成系爭不動產之設定塗銷及給付尾款，原告
28 與帝堡公司同意解除系爭買賣契約，帝堡公司應將系爭不動
29 產所有權移轉回復登記予原告名下，另依系爭買賣契約第11
30 條，帝堡公司未能於系爭不動產過戶至帝堡公司名下後6個
31 月內辦好清償原告抵押債權，帝堡公司應賠償原告3,000萬

元，並依系爭增補條文第6條，由何上雲擔保連帶保證人等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

(一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而所謂當事人之真意，應認為係當事人依其意思表示所企圖實現之效果，而非指當事人內心之意思，亦即非表意人內心之意思，亦非相對人主觀所了解之相對人的意思，而是法律行為上表示所具之客觀意義，以保護相對人之信賴及交易安全。又解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院18年上字第1727號、19年上字第453號判決參照）。次按稱債之更改者，乃成立新債務而消滅舊債務之契約，至雙方有無消滅舊債務之意思，應依具體事實認定。如無消滅舊債務之意思，而係因清償舊債務而對於債權人負擔新債務，則屬新債清償。又當事人為清償舊債務而成立之新債務，究為舊債務消滅之債之更改，或舊債務不消滅之新債清償，端視雙方有無消滅舊債務之意思而定。凡無舊債務消滅之合意者，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，此係民法第320條本文規定新債清償之情形；倘另有消滅舊債務之意思表示，即屬同條除外規定債之更改之情形，不容混淆。是所謂借新還舊，於雙方無消滅舊債務之合意時，仍為新債清償，舊債務不因清償期、利息等非關債之要素之變更而當然消滅。此外，契約變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為債之更改，應依當事人之意思及變更之經濟意義定之（最高法院96年度臺上字第1063號、99年度臺上字第1583號、86年度臺上字第2753號等民事判決意旨參照）。

(二)本件就105年8月3日系爭買賣契約、同年9月20日系爭增補條文、106年8月22日系爭和解協議書及同年9月18日系爭解除

協議之簽立經過：

- 1、證人即原告之子簡徐堅證稱：（提示新北院卷第15至21頁系爭買賣契約）當時是何上雲透過中間人「袁帥」（音譯）來找伊，袁帥向伊表示跟何上雲熟，之前袁帥好像是中國信託的協理，曾經幫帝堡公司辦過貸款，向伊表示希望能買系爭不動產。…後來在105年8月3日簽訂系爭買賣契約，由原告先行將建物過戶到帝堡公司名下，內容就如合約書上所記載。（提示新北院卷第31至33頁系爭增補條文）當初為了怕過到帝堡公司名下之後，沒有保障，所以訂增補條款，約定一定期間若被告無法取得貸款，就要將房子過戶回來，當時就把相關文件蓋印好後，放在代書那邊，放在代書那邊的文件就是如果被告無法取得貸款，要把系爭不動產再過戶給原告的相關文件。…（提示新北院卷第41頁系爭解除協議）後來被告沒有依照原本的約定時間將貸款辦出來，所以就約了一個時間，在帝堡公司簽系爭解除協議，當時還有羅道正及袁帥在場，還有一位被告的友人。伊忘記內容是誰擬，伊記得何上雲當時要求伊將協議書的內容唸兩次給何上雲聽，唸完後，何上雲就叫姪女拿印章來蓋，也有把公司登記事項卡一份給伊等，簽完系爭解除協議後，何上雲有去變更帝堡公司登記事項卡上的印章，伊不清楚何上雲這樣做的原因。（提示本院卷第37頁系爭和解協議書）因為當時一直把時間往後延，讓被告能夠盡量去完成貸款，但後來拖了很久，所以伊等才會在106年8月22日簽這份協議書，在簽完之後發現被告仍然拿系爭不動產去外面借錢，伊等怕會造成系爭房屋的權利義務關係太複雜，所以才在9月18日又寫了系爭解除協議等語（見本院卷第181頁至第182頁）。
- 2、證人羅道正則證稱：（提示新北院卷第41頁）簽立系爭解除協議時伊有在場，當時是原告的兒子簡徐堅請伊到場，袁澄宇也在，另外何上雲的好友徐先生也在，簡徐堅的朋友林永原也在。因為何上雲買賣沒有按照合約書來履行，兩造曾於106年1月26日在台北火車站二樓餐廳，簽立增補條款，其中

第4條約定，乙方即帝堡公司若於106年2月28日前未能將本標的物完成銀行核貸，…，雙方要合意解除契約。後來就延了好幾次，原告都同意給被告延期。後來被告一直無法履行，原告就提出告訴了。106年9月18日的系爭解除協議經雙方當事人協議後，協議的內容就如協議書上所記載。本件案子應該很早就要把房子還給原告，一直拖到現在被告都不還。系爭解除協議上的章是由何上雲公司的小姐蓋的，當時何上雲也有在現場，公司大小章都是何上雲公司的小姐蓋的。何上雲對於協議書的內容也都了解。系爭解除協議之內容是簡徐堅擬的，何上雲有看過，看過之後，才請公司的小姐蓋章。當時何上雲心裡應該很不願意，但看完之後，就叫公司的小姐拿章來蓋等語（見本院卷第253頁至第254頁）。

3、證人袁澄宇證稱：（提示新北院卷第41頁）這份文件簽立時伊有在場，當時何上雲跟簡徐堅兩個講好，當場就簽這份協議書。內容伊不知道是誰擬的。何上雲當時完全了解系爭解除協議的內容，因為當時何上雲內容看了很久才簽的，所以對於內容應該很了解。當天在場的人，印象中是伊、羅道正、簡徐堅、何上雲。是否還有其他人伊記不得，因為時間很久等語（見本院卷第256頁至第257頁）。

4、證人徐武勝證稱：（提示新北院卷第41頁）伊當時有在場，當時在場的有伊、另一個叫袁帥的人、羅道正、何上雲、駱秋玲、原告沒有在，是由他的小孩簡先生代表，談這個案子的買賣，如果不成就要結束掉。協議書的內容應該是簡先生寫的，寫完後有給何上雲看，蓋章應該是何上雲公司的員工駱秋玲蓋的等語（見本院卷第296頁至第297頁）。

5、從上開證人證述可知，兩造於簽立系爭買賣契約及系爭增補條文後，因帝堡公司遲遲無法履行系爭買賣契約之內容，故兩造於106年8月22日簽立系爭和解協議書，約定結論為帝堡公司於清償所有抵押設定款後再給付1,500萬元予原告，即結束所有買賣價金，原告即應撤銷向法院之本票裁定等情，且系爭和解協議書中並未列何上雲為連帶保證人（見本院卷一

第37頁），應可認定兩造於斯時已合意免除何上雲之連帶保證責任，即由帝堡公司給付原告1,500萬元後，原告撤銷相關之本票裁定強制執行，兩造間之買賣關係即為結束。嗣帝堡公司仍無法履行系爭和解協議書，原告於106年9月18日再次與帝堡公司簽立系爭解除協議，依系爭解除協議之記載：「緣甲（即原告）、乙（即帝堡公司）方雙方於民國105年8月3日簽訂不動產買賣契約書，並於105年11月10日辦妥不動產移轉登記。今乙方支付新台幣十萬元後，因故無法依約完成設定塗銷及給付尾款。至今已超過契約明定之完成期限，經雙方同意解除該不動產買賣契約如下述：一、不動產標示：1、國有土地：板橋區埔墘段16-22地號，持分1176/10000面積約301.88平方公尺之使用權。2、建物建號：板橋區埔墘段6776號及6777號所標示部分，共約1296坪。二、乙方同意解除不動產買賣契約，將不動產所有權移轉回復登記予甲方名下。三、二次登記所需之地政登記規費、稅費及代書服務費皆由乙方負擔。」（見新北院卷第41頁）。於系爭解除協議中，僅約定帝堡公司同意解除系爭買賣契約，並將系爭不動產移轉回復登記予原告名下，另由帝堡公司負擔二次登記所需之地政登記規費、稅費及代書服務費等情。因系爭買賣契約第11條原本即約定若帝堡公司未於系爭不動產過戶後6個月內辦好清償原告抵押債權，原告可請求恢復原狀及相關賠償責任，然於系爭解除協議中，帝堡公司除應將系爭不動產回覆登記予原告名下，就先前系爭買賣契約書中所訂賠償3,000萬元一事未再提及，應視為兩造有意免除此部分之賠償，以求帝堡公司儘速將系爭不動產所有權移轉回復登記予原告。此觀證人簡徐堅證述：（法官問：【提示新北院卷第19至21頁】依照原本買賣合約書的內容，被告於系爭不動產過戶到被告名下，6個月內未能辦好清償甲方抵押債權等條件，被告應賠償原告3,000萬元，再參106年8月22日的和解協議書，雙方當時是約定被告於清償所有抵押設定款後，再給付1,500萬元給原告，結束所有買賣價金，之後於106年9

01 月18日所簽解除不動產買賣協議書中就被告應給付原告金錢
02 部分，並未有特別的約定，當時雙方討論的情形為何？）一
03 開始兩造是約定若被告無法辦得貸款，要賠償原告3,000萬，
04 後來經雙方朋友居中調解，才會修正成106年8月22日的內
05 容，金額降成1,500萬，也是因為有朋友居中調解，不然原告
06 早就跟被告終止，而且當時被告已經開了3,000萬的本票，伊
07 等是有權利去執行的。因為朋友居中調解，所以伊等才會一
08 直延長時間給被告去辦理，也調降了金額。但後來伊等發現
09 被告一直拿系爭不動產去借錢，發現不能這樣，所以才會簽
10 系爭解除協議。106年9月18日簽立系爭解除協議時，雙方
11 對賠償金額並沒有約定，只希望被告盡速將系爭不動產返還
12 給伊等語（見本院卷第183頁至第184頁），足認雙方於簽立
13 系爭解除協議時之共識，係要求被告儘速將系爭不動產返還
14 予原告，就賠償金額部分已予免除之意。證人簡徐堅嗣後雖
15 稱：當時針對這個部分沒有提到，因為當時伊手上有被告的本
16 票3,000萬，所以伊認為被告應該賠償3,000萬部分已經確
17 定，所以當時才沒有講到這部分等語（見本院卷一第185
18 頁），然就賠償3,000萬元部分，係在系爭買賣契約中約定，
19 嗣後於系爭和解協議書中已將賠償金額改為1,500萬元，足認
20 並非如簡徐堅所稱，兩造對於賠償3,000萬元一事已確定；且
21 參系爭買賣契約、系爭和解協議書中，除了提及系爭不動產
22 之處理，針對賠償金額均有另行約定，系爭解除協議中針對
23 二次登記所需之地政登記規費、稅費及代書服務費應由何人
24 負擔亦有約定，卻就賠償部分隻字未提，應認就系爭買賣契
25 約中所列之3,000萬元賠償，兩造係有意排除，否則理應會在
26 系爭解除協議中載明，足見兩造於系爭解除協議之真意僅係
27 要求帝堡公司應儘速將系爭不動產移轉登記予原告，原告便
28 不再向被告要求損害賠償。再參以證人羅道正證稱：106年9
29 月18日當天沒有講到賠償金額，簡徐堅只向何上雲表示要趕
30 快把房子還給原告等語（見本院卷第255頁）；證人徐武勝證
31 稱：106年9月18日簽訂系爭解除協議時，伊有聽到講到1,500

萬，但為何要講到1,500萬伊不清楚，是什麼錢伊也不知道等語（見本院卷第297頁至第298頁），可知106年9月18日兩造於協議時，確有提到損害賠償金額一事，然此部分兩造既有提及，卻未記載於系爭解除協議中，可見係兩造有意免除被告負損害賠償責任一情，應可認定。至何上雲抗辯未簽立系爭解除協議，是原告偷拿被告的章蓋印等語，此部分業經原告當庭提供系爭解除協議之原本核對無訛（見本院卷第50頁），並經前開證人證述系爭解除協議簽立過程何上雲均有參與並簽立等情，是此部分何上雲所辯，顯屬無稽，難認可採。

（三）次按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅，信託法第62條定有明文。又依原告於105年7月20日與訴外人周春綢所訂立之信託契約約定：「1、信託目的：由受託人全權處分信託標的物（出售、出租、管理處分等全權處分行為）。…4、信託期間：自中華民國105年7月20日起至中華民國107年7月20日止計貳年。5、信託關係消滅事由：1、信託目的完成。2、雙方協議終止。3、信託期間屆滿。…」（見本院卷一第420頁），嗣於105年10月27日受託人由周春綢變更為簡正修，其餘條件未變（見本院卷一第424頁）。本件簡正修已將系爭不動產出售，應認前開信託契約之信託目的已完成，從而，本件系爭不動產之信託關係消滅，原告與帝堡公司簽立系爭解除協議中所約定系爭不動產返還回復登記之對象，應為原告無訛。故何上雲辯稱系爭不動產係簡正修出售予伊，與原告無涉等語，難認可採。

（四）原告雖主張依民法第260條，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，帝堡公司未完成系爭買賣契約所定條件，縱使解除系爭買賣契約，仍可向被告請求連帶賠償3,000萬元等語。然兩造間於106年9月18日簽立系爭解除協議之真意，除解除系爭買賣契約外，並合意免除何上雲、帝堡公司因系爭買賣契約中所負之損害賠償，已於前述，並非原告依民法第

260條行使解除權，故原告主張，難認有理。另何上雲辯稱原告於109年5月4日另簽立同意書，記載原告同意帝堡公司支付1,500萬元同時撤回本案訴訟，故原告僅能起訴請求15,00萬元等語。惟觀之何上雲所提之同意書，係記載「本人同意帝堡開發建設有限公司支付現金新台幣1500萬元同時即無條件撤回，台灣台北地方法院109年重訴字202號案件。林紫雲。中華民國109年5月4日」（見本院卷一第573頁），其上僅有原告之印章，未見帝堡公司之大小章，且帝堡公司亦未給付原告1,500萬元，故僅能視為原告提出撤回本件訴訟案件之和解條件，而非兩造協議原告僅能請求1,500萬元、已不得再依系爭解除協議請求等情，何上雲所辯，難認有理。

四、綜上所述，原告依據系爭解除協議，請求帝堡公司將系爭不動產，於105年11月8日以新北市板橋地政事務所收件字號206900號所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有，為有理由。逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

五、至原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行部分，經核原告敗部分因訴之駁回而失所依據，不予准許。又就原告勝訴部分，按命債務人為一定之意思表示之判決確定，視為自其確定時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，故偕同辦理不動產移轉登記之判決，須自判決確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行。本判決命被告將系爭房地移轉登記予原告，乃命被告為一定之意思表示，揆諸上開說明，不得宣告假執行，是以原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，於法未合，自應駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

民事第一庭 法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

04 書記官 黃怜瑄