

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1764號

原告 吳國祥
被告 吳君豪

上列當事人間請求履行違約責任等事件，本院於民國113年12月17日辯論終結，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：兩造為父子關係，坐落於桃園市○鎮區○○段000○000000○000地號土地及門牌號碼桃園市○鎮區○○街00號房屋（權利範圍均為1/1，下合稱系爭房地）為被告所有，兩造於民國106年10月6日簽立貸款承諾書（下稱系爭承諾書），約定由伊借用系爭房地向銀行抵押辦理貸款新臺幣（下同）160萬元，由伊及被告分別使用40萬元、120萬元，伊需於每月1日前將應負擔之貸款數額匯入被告位於第一銀行平鎮分行帳戶（帳號：000-00-000000，下稱系爭帳戶），如被告未經伊之同意將系爭房地私下另為抵押貸款，則需放棄系爭房地之權利，然被告於112年9月25日未經伊同意，將系爭房地設定最高限額抵押權216萬元（下稱系爭最高限額抵押權）予訴外人新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）借款，依照系爭承諾書之約定，即應將系爭房地所有權利移轉登記與伊，爰依系爭承諾書之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記於原告所有。
- 二、被告則以：系爭房地原為伊之祖母、原告之母尹黃秀菊所有，原告早年有吸毒習慣，為免系爭房地遭原告揮霍，故尹黃秀菊將系爭房地於99年5月7日贈與伊，原告知悉後心生不滿，故脅迫伊簽立系爭承諾書，且於簽立之時，原告刻意遮

01 掩合約內容即令伊簽名；雖伊未經原告之同意將系爭房地設
02 定系爭最高限額抵押權並向新鑫公司借款，然原告早於111
03 年2月起，即有未依約於每月1日將應負擔之貸款給付予伊之
04 情形，爾後更有多期遲延給付之紀錄，且自112年11月迄
05 今，原告均未給付應分擔之貸款數額，依照系爭承諾書之約
06 定，原告已喪失系爭房地所有權利，自不得再向伊請求系爭
07 房地之所有權利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、查系爭房地由尹黃秀菊於99年5月7日贈與被告所有，兩造曾
09 於106年10月6日簽立系爭承諾書，被告嗣於112年9月25日未
10 經原告之同意，將系爭房地設定系爭最高限額抵押權予新鑫
11 公司並借得款項等情，有系爭承諾書、系爭房地謄本等件在
12 卷可稽（見本院卷第11、161-177頁），且為兩造所不爭
13 執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

14 (一)兩造應受系爭承諾書之約定拘束

15 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按因被詐欺或脅迫，
17 而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第
18 1 項前段亦有明文；又當事人主張其意思表示係因被詐欺或
19 脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責
20 任。準此，本件被告抗辯其不知悉系爭承諾書內容，係遭原
21 告脅迫而簽立一節，為原告所否認，自應由被告就此利己事
22 實，負舉證責任。

23 2. 經查，被告雖欲以其胞妹即證人吳宛錚之證詞欲實其說，然
24 被告自承簽立系爭承諾書時，吳宛錚並不在場（見本院卷第
25 208頁），顯無從見聞兩造簽立系爭承諾書時之情況，則吳
26 宛錚不論證述之內容為何，至多僅係聽聞被告事後之轉述，
27 無從還原當時情形之原貌，況參以吳宛錚所證稱：兩造簽約
28 時我在隔壁房間，我有聽到爭執聲，原告有說快點簽，有催
29 促的意思，被告說他不想簽，並問這是什麼合約，我沒有聽
30 到原告如何回應，事後我才知道被告已經簽名了，原告沒有
31 逼迫被告簽約，只是說話的聲音比較大，原告在家裡比較

01 兇、比較強勢，他要我們兄妹做什麼，我們大多會順從等語
02 （見本院卷第226-227頁），可見兩造於簽立系爭承諾書時
03 雖有爭執、談話聲量大之情形，然依吳宛錚之證述，並未聽
04 聞原告有遮掩合約內容、或以強暴脅迫之方式令被告簽約之
05 舉，且本院認被告為成年男子，有相當智識及社會經歷，實
06 難想像其會在全然不知契約內容之情形下簽名，以自陷於不
07 可預測之風險，再者，被告正直青壯，年紀與體型相較於原
08 告占有優勢地位，亦無可能僅因原告說話音量較大，而影響
09 被告意思表示自由之可能。

- 10 3. 從而，被告於簽立系爭承諾書時應已知悉承諾書之內容，且
11 原告查無強暴、脅迫而影響被告表意自由之情形，是系爭承
12 諾書對兩造應生拘束之效力，首堪認定。

13 (二)原告不得請求被告移轉系爭房地之所有權

- 14 1. 按系爭承諾書第3、5、6條分別約定：「乙方（即原告，下
15 同）借用甲方（即被告，下同）所擁有之上開不動產（即系
16 爭房地）向銀行抵押貸款160萬元…每月本息於貸款核撥1號
17 前匯入甲方第一銀行平鎮分行帳戶（即系爭帳戶）」、「違
18 約責任：乙方未按時繳息，視同放棄土地、房屋所有權」、「
19 甲方未經乙方同意私下去貸款，視同違反合約放棄所有
20 權」等語（見本院卷第11頁）。
- 21 2. 經查，被告雖有於112年9月25日未經原告之同意，將系爭房
22 地設定系爭最高限額抵押權予新鑫公司並借得款項之情形，
23 已如上述，然原告依約亦應於每月1日以前，將應負擔之貸
24 款數額匯入被告所有之系爭帳戶，否則喪失對於系爭房地之
25 權利。而參以被告所提出之系爭帳戶存摺內頁影本所示，原
26 告於被告112年9月25日未經同意將系爭房地設定系爭最高限
27 額抵押權之前，早在107年3月、107年7月、108年1月、108
28 年6月、108年8月、108年9月、108年12月、109年2月、109
29 年4月、109年10月、109年11月、110年2月等月份，雖有匯
30 款至系爭帳戶之紀錄，然均未依約於當月1日以前匯款（見
31 本院卷第185-195頁），依照系爭承諾書前揭約定，原告於1

01 07年3月起，即應失去以系爭承諾書向被告主張系爭房地所
02 有權之權限，從而，原告自不得再以被告事後有違反系爭承
03 諾書之約定為由，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予
04 己，至為明確。

05 四、綜上所述，原告依系爭承諾書之法律關係，請求被告移轉系
06 爭房地所有權，為無理由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
08 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

11 民事第一庭 法官 廖子涵

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

16 書記官 賴棠好