

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第27號

原告 葉日華
訴訟代理人 陳麗玲律師
被告 傅春宜

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記案件，本院於民國113年11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

一、原告主張：

(一)兩造前於民國103年9月10日，合資向訴外人臺灣農林股份有限公司購買坐落於桃園市○○區○○段000地號(舊地號三層段八結小段47-30地號，下稱547地號)、同區段641地號(舊地號三層段八結小段119地號，下稱641地號)、桃園市○○區○○段000地號(舊地號水流東段71-41地號，下稱893地號)土地(上開3筆土地以下合稱系爭土地)，並約定原告依合資比例所應取得之應有部分(547地號應有部分2分1、641地號應有部分3分之1、893地號應有部分4分之1)，借名登記於被告名下，此雖無當時協議書面，但被告於109年12月21日委由訴外人呂宗達律師書立之協議書(下稱系爭協議書)第1條規定可知系爭土地之分配狀況。嗣被告竟虛捏原告及原告之子即訴外人葉佳胤涉嫌詐欺及偽造文書之行為，向臺灣桃園地方檢察署(下稱桃園地檢署)提出告訴，原告接獲桃園地檢署開庭通知後，擔心訴訟影響葉佳胤之職業及前途，遂於109年12月21日與被告簽立系爭協議書，約定547地號、893地號土地歸由原告取得，641地號則由被告取得。另於系爭協議書中約定原告以新臺幣(下同)2000萬元向被告購買547地號、893地號土地，及被告所有坐落於大溪區三層段十三

01 份小段315-18、315-42、310-9、313等地號土地，並於110
02 年4月30日前交付價金；被告則同意向桃園地檢署撤告，讓
03 原告及葉佳胤獲不起訴處分。

04 (二)原告因顧及葉佳胤之前途，且開庭在即，心生畏懼，為保護
05 葉佳胤，故依被告之要求而簽立系爭協議書。然系爭協議書
06 內容不公平不合理之處甚多，且原告當初係受到訴訟威嚇致
07 心生畏懼而在意思無法自主之情況下所簽立，故於110年3月
08 24日委託律師發函向被告表示撤銷系爭協議書，復於111年1
09 2月8日發函通知被告終止兩造就系爭土地之借名登記契約。
10 原告與被告已無任何信任基礎，且已終止與被告之借名登記
11 契約，自得類推適用民法第549條第1項、541條第2項、第17
12 9條等規定，請求被告移轉系爭土地所有權登記予原告。並
13 聲明：被告應將547地號（權利範圍：全部）之2分之1、641
14 地號（權利範圍：全部）之3分之1、893地號（權利範圍：2
15 分之1）之2分之1土地所有權移轉登記予原告。

16 二、被告則以：雙方先前已就系爭土地衍生之紛爭簽定系爭協議
17 書，系爭協議書第1條中記載雙方就系爭土地之權利範圍確
18 實是當初兩造合資購買時，依各自出資金額換算應有部分比
19 例之結果。而系爭協議書第2條將系爭土地與被告所有坐落
20 於桃園市○○區○○段○○○段00000○○區段○○○○段0
21 00000○○000000○○00000○○000地號等共計8筆土地一同納入處
22 理，約定原告應以2000萬元向被告購買其中之547地號土
23 地、893地號土地、十三份小段315-18、315-42、310-9、31
24 3地號土地；同條第8點約定：若原告未能在110年4月30日前
25 按期付款2000萬元，被告得沒收原告先前已支付之價金作為
26 懲罰性違約金、第9點約定：若原告有前項未付款之違約情
27 事，除賠付前項之懲罰性違約金以外，雙方同意原告終局取
28 得系爭土地全部之持分所有權，原告不得再向被告請求移轉
29 持分權利。原告至今均未如期給付2000萬元，依系爭協議書
30 之上開約定，被告終局取得系爭土地之全部所有權而毋須將
31 系爭土地移轉登記給原告，原告主張為無理由等語。並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、本件不爭執之事實(見本院卷第339頁至340頁)：

03 (一)兩造於103年9月10日合資方式購買系爭土地。

04 (二)系爭土地之持分依出資金額比例為原告持有547地號應有部
05 分2分之1、641地號3分之1、893地號4分之1，且系爭土地以
06 借名登記方式登記於被告名下。

07 四、得心證之理由：

08 本件原告主張遭被告脅迫而簽立系爭協議書乙節，為被告所
09 否認，並以前詞置辯。故本件爭點應為原告簽立系爭協議書
10 是否遭被告脅迫而為意思表示？經查：

11 (一)按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思
12 表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被脅迫而為意思
13 表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸
14 表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其
15 意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅
16 迫之事實，負舉證之責任（最高法院97年度台上字第2242號
17 判決意旨參照）。準此，本件自應由被告就其受脅迫簽立系
18 爭協議書之利己事實，負舉證之責。

19 (二)原告固提出協議書、寬信聯合律師事務所110年3月24日寬玲
20 律字第0000000號、111年12月8日寬玲律字第1111208號函、
21 桃園地檢署110年度偵字第3513號、110年度偵續字第181號
22 不起訴處分書等件為證(見桃司調卷，第18至39頁)。惟觀諸
23 前開證據之內容，僅可知悉被告以系爭土地向大溪區農會申
24 請補助事宜之際，發現系爭土地於未經其同意之情況下，疑
25 遭原告及葉佳胤偽造其簽名於「土地委託經營契約書」上，
26 而委託他人經營使用，遂向桃園地檢署對原告及葉佳胤提出
27 偽造文書告訴；再於桃園地檢署偵查期間，兩造就系爭土地
28 之權利歸屬進行協商，而簽立系爭協議書，於簽立後復經原
29 告委託律師向被告為撤銷意思表示等前後歷程。惟關於原告
30 簽立系爭協議書當時，是否因被告以葉佳胤之前途相加威
31 脅，不得不屈服於被告意思所簽立？尚無從僅憑上揭文書證

01 據據以認定。

02 (三)復據原告聲請呂宗達律師為證人，經證人到庭後證稱：系爭
03 協議書是兩造到我事務所協議後，經我繕打所製作。簽署協
04 議書主要目的係為了處理兩造針對系爭土地出資比例、買賣
05 過程中之價差問題，以及原告另行申請友善農場認證等問
06 題。兩造針對上開問題總共協商了3次，且每次均是由原告
07 主動提出可以協商之時間，並沒有趕著一定要在109年12月2
08 1日達成協議之情形，印象中，也沒有聽到被告向原告表示
09 「若不簽署協議書，就要讓葉佳胤無法上班等內容」，且協
10 議書第5條也有載明雙方協議時並無受到任何詐欺脅迫或不
11 法情事而簽立，若原告認為有不法情事可以拒簽。兩造在簽
12 署協議書時，有先用memo紙計算合資購買的數筆不動產價
13 值，2000萬元是雙方考量了最初合資的出資比例、土地位
14 置、面積大小等因素而訂定，被告並非平白無故跟原告索討
15 2000萬元。且另外於協議書第2條第9點中約定原告未給付價
16 金則由被告終局取得系爭土地全部持分，是因為於先前的買
17 賣交易過程中，原告已有未據實報告價差之情況，且原告也
18 信誓旦旦的說縱使有懲罰性規定仍然可以接受。最終撰寫協
19 議書時，我也有向兩造逐條說明宣讀，並有給原告表示意見
20 之機會，原告當時並沒有意見才會在協議書上簽名等語(見
21 本院卷第377至384頁)。再以原告於本院113年9月26日言詞
22 辯論期日陳稱：「若無法認定為脅迫，我們提議希望能以2
23 千萬元購買十三份小段315-18、315-42、310-9、313，面積
24 各為二分之一，八結小段47-30、119，水流東段71-41地號
25 持分土地，即如同系爭協議書所載」、被告則以「110年4月
26 30日原告就沒有履行，且2千萬元是把我的土地給原告，不
27 是白白給他，是他時間到了不履行，讓我等了將近5個月，
28 讓他籌錢我也二話不說。對於原告提議，我不接受，因為我
29 已經沒有要賣土地給他」等語互核(見本院卷第369至370
30 頁)，益見系爭協議書第2條第1至3點所約定之土地持分歸
31 屬、同條第4點原告向被告以2000萬元購買土地等內容，確

01 係兩造經過數次磋商，考量所有欲處理之合資土地價值、雙
02 方先前合資過程之經驗等因素後，經由中立之第三人依雙方
03 意思所製作，逐條解釋後給予雙方簽立。準此，原告對於是
04 否依系爭協議書內容簽立，非僅任由被告主宰而毫無置喙餘
05 地，無以認定被告有以葉佳胤之前途相加威脅，而使原告喪
06 失意思自由。

07 (四)復依協議書第4條約定：「經由乙方（即原告）懇切向甲方
08 （即被告）說明上開合夥投資買賣過程後，雙方均認為係因
09 溝通不良致造成誤會，了解並願不追究乙方於本件買賣所涉
10 之相關刑事責任，對已提出之告訴（桃園地檢署案號：109
11 年度他字第9227號，河股），甲方同意撤回對乙方之刑事告
12 訴，倘本件有涉公訴罪部分，除甲方願具狀撤回告訴外，若
13 將來有因追訴偵訊之必要，甲方亦同意向檢方說明，協助乙
14 方給予不起訴之處分。」等語（見桃司調卷第20至21頁），
15 是自文字約定內容以觀，係闡述兩造誤會已解，故對於原告
16 刑事告訴部分，被告將不予追究，惟未見任何葉佳胤涉及刑
17 事訴訟部分亦應由被告具狀向桃園地檢署撤回告訴之約定。
18 是若原告所述係擔心葉佳胤之職涯及名譽因刑事案件而遭受
19 影響，於意思表示不自由之情況下簽立系爭協議書等節為
20 真，殊無僅約定撤回對原告之告訴，而未將被告亦應撤回對
21 「葉佳胤」刑事告訴約明其中，益見原告主張係遭被告以葉
22 佳胤之前途相加威脅云云，無足採信。

23 (五)至系爭協議書第2條第8、9點約定：「若原告未能在110年4
24 月30日前按期付款2000萬元，被告得沒收原告先前已支付之
25 價金作為懲罰性違約金」、「若原告有前項未付款之違約情
26 事，除賠付前項之懲罰性違約金以外，雙方同意原告終局取
27 得系爭土地全部之持分所有權，原告不得再向被告請求移轉
28 持分權利」，係因於先前的買賣交易過程中，原告已有未據
29 實報告價差之情況，且原告也信誓旦旦的說縱使有懲罰性規
30 定仍然可以接受等節，亦據證人呂宗達證述如上，可知上開
31 約定係兩造間關於原告違約之懲罰性違約金及準違約金約

01 定，原告若認有不合理之處，僅為違約金是否酌減之爭議。
02 參佐兩造間於系爭協議書第2條第4點約定：「2000萬元購買
03 十三份小段315-18、315-42、310-9、313，面積各為二分之
04 一，八結小段47-30、119，水流東段71-41地號持分土地」
05 互為對價關係，係屬兩造間評估後之合理約定，已如前述，
06 堪信本件被告並未因系爭協議書之約定而獲取作為對價顯不
07 相當利益，尚無權利濫用之情，併予敘明。

08 (六) 基上，原告未能舉證證明與被告簽立系爭協議書時，係遭被
09 告脅迫而意思表示不自由之情況，且被告亦未因系爭協議書
10 之約定而獲取作為對價顯不相當利益。準此，原告事後以民
11 法第92條第1項規定，撤銷系爭協議書之意思表示，於法洵
12 屬無據，不生撤銷之效力。從而，本件系爭協議書約定為有
13 效，兩造均應受其拘束，原告自無從原借名登記契約關係為
14 請求；被告辯以依系爭協議書第2條第9點之約定，終局取得
15 系爭土地全部之持分所有權，原告不得再向被告請求移轉持
16 分權利等語，尚非無憑。

17 五、綜上所述，原告主張終止借名登記關係，類推適用民法第54
18 9條第1項、541條第2項、第179條規定，請求被告應將547地
19 號（權利範圍：全部）之2分之1、641地號（權利範圍：全
20 部）之3分之1、893地號（權利範圍：2分之1）之2分之1土地
21 所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 核與判決結果均不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
26 民事第二庭 法官 劉哲嘉

27 以上正本係照原本作成

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
31 書記官 李毓茹