

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1599號

原告 達誠土地開發有限公司

法定代理人 陳芸雲

訴訟代理人 許立功律師

複代理人 洪家駿律師

張為詠律師

謝孟高律師

被告 莊麗真 住○○市○○區○○○街0號之0

訴訟代理人 徐睿謙律師

上列當事人間請求協同辦理抵押權設定登記事件，經本院於民國115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告在如附表一所示土地辦理如附表一所示普通抵押權之設定登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告委託伊處理如附表一即附表二「土地」欄所示土地（下稱系爭土地）之解除套繪管制事宜，並授權其配偶廖世誠於民國108年4月11日與伊簽訂委任契約（下稱系爭委任契約）。經伊深入研究比對，查明套繪成因，始確認受套繪管制之農舍實際位置，坐落在同段666地號而非613地號土地上，並循法定程序完成使用執照之更正後，主管機關始據以撤除套繪標註。兩造確認被告應給付之報酬金額為新臺幣（下同）3,957,140元（下稱系爭報酬），然被告資金不足，乃於109年12月間立具承諾書（下稱系爭承諾書），允諾如未於110年10月31日前出售系爭土地或支付系爭報酬，應提供系爭土地為伊設定抵押權。伊前訴請被告給付系爭報

01 酬，經臺灣臺中地方法院111年度訴字第2599號（下稱前
02 案）判決駁回確定，其認定系爭承諾書屬無因債務拘束契
03 約。而被告迄未支付系爭報酬等情。爰依系爭承諾書之法律
04 關係，請求被告協同在系爭土地辦理如附表二所示普通抵押
05 權之設定登記。並願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：伊欲申請主管機關將系爭土地使用分區變更為一
07 般農業區以資出售，乃將變更程序相關作業交由原告承作，
08 兩造間成立承攬關係，原告迄未完成分區變更之工作，自不
09 得請求報酬。縱認原告承攬工作為解除套繪管制，然系爭土
10 地從未經套繪管制，原告承攬之工作不可能完成，兩造承攬
11 關係依民法第246條規定應屬無效，系爭承諾書以此無效契
12 約為債權債務原因，亦當無效。前案判決關於系爭承諾書性
13 質為債務拘束契約之認定，未經兩造充分辯論，不生爭點效
14 等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
15 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)系爭土地為原告所有，原為桃園市○○區○○段000○0地
18 號，迭經重測分割合併後，現為中華段613、613之1、613之
19 2、613之5地號，有土地登記謄本足據（見本院卷第107至13
20 0頁）。

21 (二)系爭承諾書為無因債務拘束契約，系爭報酬之清償期為被告
22 出售系爭土地時

23 1.按爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當
24 事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之
25 判斷，除非顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推
26 翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之
27 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷
28 （最高法院114年度台上字第343號判決意旨參照）。

29 2.系爭承諾書為被告所立具，為兩造所不爭執（見本院卷第85
30 頁），並有系爭承諾書為憑（見本院卷第15頁）。揆之該承
31 諾書第3段記載：「緣立書人（即被告）個人資金運轉之

01 故，無法履行原契約第4點『乙方（即原告）完成委任事
02 宜，甲方（即被告）應於5日內以現金支付委任報酬。』如
03 期支付委任報酬，故特與委託人（應為受託人之誤植，即原
04 告，下載委託人均同）再為協議後，立書人承諾應儘速出售
05 委任標的後，支付上開所示委任報酬予委託人」等語。第4
06 段記載：「本人（即被告）確認並承諾應支付上開金額無
07 誤，儘速將土地售出、支付上開約定並經確認之委任報酬予
08 委託人。倘於110年10月31日未能如願出售委任標的或支付
09 委任報酬予委託人，應提供委任標的作為擔保品，將委任報
10 酬金額設定抵押權予委託人，或同意設定預告登記予委託人
11 ，以確保雙方權益」等語。對照系爭承諾書第1段可知，上
12 述委任標的係指系爭土地，而被告確認之報酬金額為3,957,
13 140元。

14 3.前案判決認定系爭承諾書之性質並非原告所主張之委任關
15 係，亦非被告所主張之承攬關係，核屬債務拘束契約，具無
16 因債務契約之性質，亦即獨立於其原因關係存在，被告負擔
17 債務之原因，不構成法律行為之內容，且被告不得以基礎原
18 因關係所生抗辯對抗原告；被告依系爭承諾書負有給付原告
19 系爭報酬之義務，且兩造約定以「被告出售系爭土地」之不
20 確定事實發生時，為清償期屆至之時；然因系爭土地尚未出
21 售，清償期未屆至，故駁回原告請求系爭報酬之訴（見本院
22 卷第50至57頁之前案判決書）。

23 4.系爭承諾書之法律性質與清償期為前案重要爭點，經兩造充
24 分陳述各自主張後，受訴法院本於辯論結果，敘明其依職權
25 做出判斷之理由，經核並無顯然違背法令，且兩造於本件亦
26 無提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，本院應為相同之
27 認定。被告於前案辯稱兩造成立者為承攬契約，且原告須完
28 成系爭土地使用分區變更云云，前案判決就此已詳為論駁，
29 指明不可採之理由（見本院卷第52至54頁之前案判決書），
30 被告於本件猶執陳詞，且未提出新訴訟資料以實其說，自難
31 憑採。又系爭承諾書既屬無因債權拘束契約，則被告執其原

01 因關係無效為由，抗辯其亦歸於無效云云，仍無足取。

02 (三)依系爭承諾書第4段之約定，被告如未於110年10月31日前出
03 售系爭土地或支付系爭報酬予原告，即應提供系爭土地將系
04 爭報酬金額設定抵押權予原告（詳上(二)2.所述）。被告迄未
05 給付系爭報酬，則原告請求被告協同在系爭土地設定抵押
06 權，洵屬有據。至該抵押權設定內容，原告主張為如附表二
07 所示，然本院認應僅以附表一所示為範圍，論述如下：1.該
08 抵押權擔保債權金額應為系爭承諾書所生債權3,957,140
09 元，為該承諾書第4段所載明（詳上(二)2.所述）。2.債務清
10 償期應為「被告出售系爭土地」不確定事實發生之時，為前
11 案判決所認定（詳上(二)3.所述），並非原告所主張之110年1
12 0月31日。而觀諸系爭承諾書第3段可知（詳上(二)2.所述），
13 被告係因資力不足，無法如期支付系爭報酬，始立具系爭承
14 諾書，允諾儘速出售系爭土地以支付系爭報酬，故債務清償
15 期應補充為被告出售系爭土地取得價金之日，較符兩造約定
16 之真意。3.系爭承諾書雖未將利息債權約定為擔保範圍，惟
17 法定遲延利息乃係由於法律規定而發生，當事人縱未約定，
18 仍為抵押權擔保之範圍。故系爭報酬自出售土地取得價金之
19 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦
20 為擔保範圍所及。原告主張應自起訴狀繕本送達翌日起算利
21 息，尚非可取。

22 (四)準此，原告請求被告協同在系爭土地辦理普通抵押權設定登
23 記，其內容於如附表一所示範圍內始屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭承諾書之法律關係，請求被告協同在
25 系爭土地辦理如附表一所示普通抵押權之設定登記，此部分
26 為有理由，應予准許。逾此部分之請求則無理由，應予駁
27 回。又原告雖陳明願供擔保，聲請為准予假執行之宣告，惟
28 本件訴訟係命被告為一定之意思表示，應於判決確定時視為
29 被告已為設定登記之意思表示（強制執行法第130條第1項參
30 照），是原告聲請假執行於法未合，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
02 敘明。

03 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判
04 決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日
06 民事第三庭 法 官 譚德周

07 正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
11 書記官 陳欣汝

12 附表一：

13 土地：

桃園市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號土地
(權利範圍全部)。

普通抵押權：

權利人：達誠土地開發有限公司。

債務人及義務人：莊麗真。

擔保債權種類與金額：民國109年12月間承諾書所生債權新臺
幣3,957,140元，及自出售上開土地取得價金之翌日起至清償
日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

清償期：出售上開土地取得價金之日。

14 附表二：

15 土地：

桃園市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號土地
(權利範圍全部)。

普通抵押權：

權利人：達誠土地開發有限公司。

債務人及義務人：莊麗真。

擔保債權種類與金額：民國109年12月間承諾書所生債權新臺幣3,957,140元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

清償期：民國110年10月31日。