臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第498號

原　　告　漢生建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許仲奎

訴訟代理人　林辰彥律師

複　代理人　黃俊儒律師

　　劉子瑜律師

被　　告　吳淑貞

訴訟代理人　莫詒文律師

　　陳婕瑜律師

上列當事人間請求土地移轉登記事件，本院於民國115年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠坐落桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為大檜溪段318-1地號，下稱系爭土地），其應有部分1萬分之2352原為訴外人甯建章所有。甯建章於民國68年8月25日死亡後，由訴外人鄭伯昭、甯天立繼承，並於82年9月3日以買賣為原因移轉登記予訴外人晏昇建設股份有限公司（下稱晏昇公司）。原告法定代理人許仲奎嗣向晏昇公司之抵押權人買受債權，經本院96年度執字第53667號強制執行程序，於97年6月12日以拍賣為原因取得系爭土地所有權。原告為續建晏昇公司未完成之商業住宅大樓，於98年10月20日與系爭土地之共有人吳德明、郭吳綉麗、張淑儷、高尚仁、高佩玉及寶山段724地號地主陳添富簽訂合作興建大樓契約書（下稱系爭合建契約）。而被告及其配偶即訴外人張永吉向原告法定代理人許仲奎佯稱其等已向鄭伯昭、甯天立購得系爭土地，為

系爭土地之實際所有權人，致原告陷於錯誤而簽訂協議書（下稱系爭協議書）參與合建並約定房地分配，被告因而取得系爭土地應有部分1萬分之2352，被告因而依系爭合建契約第7條第3項約定，分配取得系爭土地應有部分10萬分之7110。

㈡然張永吉自始未能提出其與鄭伯昭、甯天立間之土地買賣契約，張永吉雖稱於81年間簽發面額新臺幣（下同）3,500萬元之支票（下稱系爭支票）向訴外人陳達雄借款，用以支付土地價金、遺產稅等費用，然系爭支票並未兌現，可見被告及張永吉佯稱其等有系爭土地權利以詐欺原告，致原告簽訂系爭協議書。原告已於102年9月27日以桃園慈文郵局第1448號存證信函，依民法第92條第1項規定，向被告及張永吉為撤銷簽訂系爭協議書之意思表示，該存證信函已於同日送達。系爭協議書既經撤銷，被告本不應取得系爭土地應有部分及坐落其上之建物，屬無法律上原因而受利益，致原告受有損害，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應將系爭土地應有部分10萬分之7110之所有權移轉登記予原告。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠前案臺灣高等法院105年度重上字第1000號確定判決（下稱系爭前案）與本件當事人同一，系爭前案承審法官已於109年3月17日準備程序與兩造協議，將「原告法定代理人許仲奎是否受被告、張永吉詐欺而訂立系爭協議書」列為主要爭點。原告於本件主張被告構成不當得利之核心事實，即被告及張永吉謊稱為系爭土地所有權人，致原告陷於錯誤而簽訂系爭協議書，與系爭前案上開重要爭點同一。兩造於系爭前案已就上開爭點充分舉證及辯論。原告於系爭前案相繼委任多位律師為詳盡之陳述；被告則提出出資證明、清償證明、遺產稅繳清證明書、證人出具之證明書、相關契約及刑事不起訴處分等證據，證人甯天民、陳禾達、陳進財並到庭證述。系爭前案本於辯論結果實質審理判斷，認定張永吉確有

向鄭伯昭、甯天立購買系爭土地，於辦理移轉登記前，為與晏昇公司合作興建大樓，逕將系爭土地移轉登記予晏昇公司；許仲奎應已知悉上情並為查證，始與張永吉、被告簽訂系爭合建契約及系爭協議書，原告並未受詐欺。張永吉未提出向陳達雄借款之契約，或因無力繳納土地增值稅而未辦理移轉登記，均屬張永吉與原地主或金主間之內部安排，不足以此否認其出資購地之事實。系爭前案之判斷，業經最高法院110年度台上字第2739號裁定駁回上訴而確定，且無顯然違背法令之情形，於本件訴訟應有爭點效之適用，原告未提出足以推翻前案判斷之新訴訟資料，自應受系爭前案之拘束，不得於本件再為相反之主張。

㈡縱系爭前案無爭點效之適用，原告所稱3,500萬元之系爭支票，自始僅屬借款之擔保性質。張永吉確實有出資代鄭伯昭、甯天立繳納遺產稅，並代償購地糾紛之和解金，以此作為向甯天立、鄭伯昭承購系爭土地持分之對價，此有甯天民、甯天立、陳進財出具之證明書、陳進財及甯天民之證述，以及陳達雄出具之債務清償證明書、抵押權部分塗銷證明書。又81年12月27日晏昇公司與地主簽訂合建契約書時，即由張永吉代表原地主簽約，晏昇公司並於同日與張永吉另簽協議書，同意再分配320-2地號土地上大樓之10%予張永吉，作為其處理土地糾紛等支出之補償，足見前手建商晏昇公司於締約時即已知悉張永吉就系爭土地之權利。晏昇公司停工後，晏昇公司負責人陳禾達欲將建案轉讓，自95年起至98年間，陳禾達、張永吉與許仲奎歷經數年協商，最終由原告承接建案。依陳禾達於前案之證述，其介紹建案時即告知許仲奎，地主為張永吉、被告，並提供上開合建契約書及協議書供許仲奎評估，許仲奎及原告當時負責人均未曾爭執張永吉、被告之地主身分，並開立保證金支票予所有地主。況許仲奎經強制執行程序取得系爭土地持分後，若認被告就建案已無權利，大可逕行接手建案，何須嗣後仍與被告及張永吉簽訂系爭協議書，並開立保證金支票予被告。且系爭協議

書第1條及系爭合建契約第2條第2項係由許仲奎撰擬，已載明系爭土地原為甯天立、鄭伯昭共有，由被告承購後於81年12月27日與晏昇公司簽訂合建契約書，約定於結構體完成至6樓時過戶登記予晏昇公司，嗣由晏昇公司轉賣予許仲奎並登記其名義，可見原告於簽約時即已知悉系爭土地之所有權移轉經過，並無受詐欺可言。又原告於102年8月23日申請使用執照時所附分坪表之附註欄，載有被告之增加分配面積及讓與他人之面積；原告於103年4月30日召開第1屆第1次區分所有權人會議時，其簽到簿亦列被告為區分所有權人，並由張永吉受託簽到，亦見原告於簽約後，甚至於寄發撤銷系爭協議書之存證信函後，仍承認被告之分配權利，是原告既未受詐欺，其撤銷系爭協議書之意思表示即不生效力，系爭協議書仍屬有效，被告依系爭協議書取得系爭土地應有部分10萬分之7110，非無法律上原因，原告依民法第179條規定請求被告移轉登記，為無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理並協議簡化爭點後，其不爭執事項及爭點如下，不再提出其他爭點或爭執（本院卷二第33頁至第36頁，並依判決格式略作文字上之修正）：

㈠不爭執事項：

1.桃園市○○區○○○段00000地號土地嗣經重測編定為系爭土地，應有部分1萬分之2352原為甯建章所有。甯建章於68年8月25日死亡後，由鄭伯昭、甯天立繼承。

2.訴外人吳德明、郭吳綉麗（被告之胞兄與胞姊）前於81年6月29日，將其系爭土地之持分設定最高限額抵押權4,000萬元予陳達雄。嗣陳達雄於84年11月21日出具抵押權部分塗銷證明書。

3.張永吉曾開立票載發票日為81年10月7日、付款人為彰化商業銀行東門分行、票面金額3,500萬元、票號UJ0000000號之系爭支票1紙交付予陳達雄作為借款之擔保。

4.於81年12月27日，晏昇公司（當時負責人為陳永連）與土地

共有人吳德明、郭吳綉麗、張淑儷、高王金蘭，以及張永吉（代表原地主鄭伯昭、甯天立）等人簽訂「合建契約書」。雙方約定興建兩棟大樓：其一為坐落於原大檜溪段320-4及320-6地號土地上之住宅華廈（已於85年4月底興建完成並分配交屋）；其二為坐落於原大檜溪段320-2地號（嗣併入大檜溪段318-1地號，再重測為寶山段723地號）土地上之商業住宅大樓。

5.於簽署上開合建契約書同日，晏昇公司另與張永吉簽署「協議書」，雙方於該協議書中約定：除原合建契約書所載明之分配外，晏昇公司同意再分配大檜溪段320-2地號土地上大樓全部之10%予張永吉，作為補償其處理陳進財及鄭伯昭土地糾紛、蔡秉峰協調等所支出之一切費用。

6.系爭土地於82年9月3日以買賣為登記原因，由原登記名義人鄭伯昭、甯天立，移轉所有權登記至晏昇公司名下。

7.晏昇公司因向互昌開發股份有限公司（下稱互昌開發公司）、江美麗借款，分別於83年8月27日、84年9月15日將系爭土地設定抵押權予互昌開發公司及江美麗。

8.原告法定代理人許仲奎向互昌開發公司及江美麗買受前開債權，並分別於96年3月12日及同年3月30日，將上開普通抵押權讓與登記至許仲奎個人名下。嗣許仲奎經由本院96年度執字第53667號強制執行程序，於97年6月12日以拍賣為登記原因，取得系爭土地所有權之應有部分。

9.原告為繼續興建晏昇公司尚未完成之商業住宅大樓，於98年10月20日與系爭土地之共有人吳德明、郭吳綉麗、張淑儷、高尚仁、高佩玉（為原地主高王金蘭之繼承人），以及寶山段724地號地主陳添富等人，簽訂系爭合建契約；同日再與被告及張永吉另行簽訂系爭協議書。

10.原告於102年9月27日寄發桃園慈文郵局1448號存證信函予被告及張永吉，依據民法第92條第1項規定為撤銷簽訂系爭協議書之意思表示。被告及張永吉並於同日收受上開存證信函。

㈡爭執事項：

1.系爭前案判決理由中關於「原告未受詐欺而與被告、張永吉訂立系爭協議書」之認定，於本件有無爭點效之適用？

2.如系爭前案之判斷不發生爭點效，則原告是否受被告及張永吉詐欺而訂立系爭協議書？原告是否得以桃園慈文郵局102年9月27日第1448號存證信函撤銷簽訂系爭協議書之意思表示？

四、本院之判斷：

㈠系爭前案判決理由中關於「原告未受詐欺而與被告、張永吉訂立系爭協議書」之認定，於本件應有爭點效之適用：

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判斷，除非顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷（最高法院114年度台上字第343號判決意旨參照）。

2.經查，被告及張永吉前以原告為被告，依系爭合建契約及系爭協議書之法律關係，訴請原告移轉系爭土地應有部分等，經本院以103年度重訴字第355號判決後，兩造均提起上訴，系爭前案判決命原告將系爭土地應有部分10萬分之7110之所有權移轉登記予被告，並經最高法院110年度台上字第2739號裁定駁回上訴而確定，業經本院調閱系爭前案之案件卷宗查明。

3.本件與系爭前案之當事人均為原告與被告，當事人同一。原告於系爭前案即以被告及張永吉謊稱向鄭伯昭、甯天立購得系爭土地，致其陷於錯誤而簽訂系爭協議書，並已於102年9月27日撤銷簽訂系爭協議書之意思表示為由，抗辯被告不得請求移轉系爭土地應有部分。系爭前案承審法官於109年3月17日準備程序與兩造協議，將「原告法定代理人許仲奎是否受被告、張永吉詐欺而訂立系爭協議書」列為主要爭點（系爭前案二審卷八第335頁即本院卷一第302頁）。原告於系爭

前案中已提出書狀就張永吉未提出土地買賣契約及借款契約、借得3,500萬元卻未繳納土地增值稅辦理移轉登記、遺產稅數額不符、陳進財和解金過高、陳禾達出具之確認證明書及其證述前後不一等節詳為攻擊（系爭前案二審卷七第15頁至第21頁、卷九第31頁至第44頁、第211頁至第213頁）；被告則提出81年12月27日晏昇公司與地主簽訂之合建契約書（系爭前案一審卷一第252頁、第255頁即本院卷一第361頁至第377頁）、甯天立經公證之證明書（系爭前案二審卷三第71頁即本院卷二第17頁）、遺產稅繳清證明書（系爭前案二審卷二第204頁即本院卷二第19頁）、甯天民出具之證明書（系爭前案二審卷三第70頁即本院卷一第399頁）、陳進財出具之證明書（系爭前案二審卷三第72頁即本院卷一第403頁）等證據，前案並傳訊證人陳禾達（系爭前案二審卷三第41頁至第46頁即本院卷一第280頁至第289頁）、陳進財（系爭前案二審卷三第192頁至第194頁反面即本院卷一第290頁至第295頁）、甯天民（系爭前案二審卷三第194頁反面至第195頁反面即本院卷一第295頁至第297頁）到庭作證，足見兩造於前案已就上開爭點充分舉證，並為完足之辯論。

4.系爭前案本於兩造辯論之結果，於判決書中理由五、㈠先說明主張受詐欺之一方應負舉證責任。其次依系爭協議書第1條、系爭合建契約第2條第2項、桃園市桃園地政事務所106年1月16日函、證人甯天民之證述、甯天立經公證之證明書及81年12月27日合建契約書，認定張永吉確有向鄭伯昭、甯天立購地，並於移轉登記前代理其等與晏昇公司簽立合建契約，將所購土地先移轉登記予晏昇公司，嗣由許仲奎拍賣取得，均與系爭協議書及系爭合建契約之記載相符。系爭前案判決書並逐一審酌原告所執上開各項抗辯，認張永吉未提出土地買賣契約及借款、和解契約，不足以認定其詐騙原告；遺產稅數額之差距及有無辦理土地所有權移轉登記，屬張永吉與鄭伯昭、甯天立間之約定，不足以否認買賣之事實；陳進財已說明和解金之計算方式；陳禾達未參與簽立81年合建

契約，其出具之證明書無從為原告有利之認定。系爭前案另考量許仲奎於96年1月31日與晏昇公司簽約後，仍於98年10月間代表原告與被告及張永吉簽立系爭協議書，以及原告對被告及張永吉之詐欺告訴業經不起訴處分確定等情，認定原告所舉事證不能證明被告及張永吉有何誆騙原告簽立系爭協議書之事實，原告依民法第92條規定所為撤銷意思表示為無可採（系爭前案判決書理由五、㈠）。再者，系爭前案命原告將系爭土地應有部分移轉登記予被告，係以原告未受詐欺、系爭協議書仍屬有效為前提。原告是否受被告及張永吉詐欺而簽訂系爭協議書，為系爭前案主文所由生之重要爭點。本件原告主張被告受有系爭土地應有部分之利益無法律上原因，所憑之基礎事實，同為被告及張永吉謊稱為系爭土地所有權人，致原告陷於錯誤而簽訂系爭協議書，並已以前開存證信函撤銷其意思表示，與前案上開重要爭點同一。

5.原告雖主張第二審判決之判斷理由須經第三審裁判予以維持，始有爭點效之適用等語。惟查，原告對系爭前案判決提起第三審上訴，經最高法院以110年度台上字第2739號裁定，認其上訴不合法而駁回，系爭前案即因此確定，其判斷理由並未經第三審裁判予以變更或剔除。原告上開主張，不足以排除系爭前案理由之拘束力。又原告雖又主張系爭支票未經兌現，系爭前案未調查張永吉借款及清償之金流，此為足以推翻前案判斷之新訴訟資料等語。然經本院函詢彰化商業銀行東門分行，該分行函覆以傳票保存年限為15年，歷史交易查詢系統僅限於87年以後之紀錄，無任何資料可提供（本院卷一第250頁），是系爭支票是否曾經提示、兌現，已無從查明。況被告始終稱系爭支票僅屬借款之擔保性質，債務人清償後，債權人無提示兌現之必要，是縱系爭支票未經兌現，亦無從逕認張永吉未向陳達雄借款或未出資購地。且系爭前案認定張永吉確有向鄭伯昭、甯天立購地，係依憑系爭協議書、系爭合建契約之記載、證人之證述及相關書證，並非以張永吉向陳達雄借款之金流為據，並已說明張永

吉未提出借款契約不足以否認其購地之事實。從而，原告所執上情，均不足以推翻系爭前案之判斷。此外，原告其餘關於張永吉未提出土地買賣契約、土地增值稅數額、和解金數額、陳禾達出具之證明書及系爭協議書簽訂日期等主張，或已經系爭前案審酌而為判斷，或僅係就同一爭點重為爭執，均非新訴訟資料，原告亦未具體指明系爭前案之判斷有何顯然違背法令之情形，自無從為其有利之認定。

6.綜上，系爭前案就「原告是否受被告及張永吉詐欺而簽訂系爭協議書」之重要爭點，已本於兩造辯論之結果為實質判斷，認定原告未受詐欺，其判斷並無顯然違背法令之情形，原告亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料。依前揭說明，原告於本件不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。原告既不得主張其受詐欺而簽訂系爭協議書，其以前開存證信函撤銷簽訂系爭協議書之意思表示，即不生效力，系爭協議書仍屬有效，被告依系爭協議書及系爭前案判決取得系爭土地應有部分，非無法律上原因。從而，原告依民法第179條規定，請求被告將系爭土地應有部分10萬分之7110之所有權移轉登記予原告，當屬無據。

7.上開事證已臻明確，原告於言詞辯論始主張調查系爭協議書及系爭合建契約簽訂日期是否為同日，請求送請法務部調查局鑑定，然系爭協議書及系爭合建契約為同日簽訂之情，已列為不爭執事項9.，且原告亦未將是否同日簽訂乙節列入爭執事項，是原告此項證據調查，除違背兩造於115年8月18日已成立之爭點整理及簡化協議外，亦未釋明簽訂日期縱相差數日，何以得為推翻系爭前案判決判斷之新訴訟資料，自難認有調查之必要，應予駁回。

㈡系爭前案判決關於上開重要爭點之判斷，於本件既有爭點效之適用，則原告是否受被告及張永吉詐欺而訂立系爭協議書，及得否以桃園慈文郵局102年9月27日第1448號存證信函撤銷簽訂系爭協議書之意思表示，即無再予審究之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告將系爭土地應有部分10萬分之7110之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

民事第五庭　法　官　王子鳴

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　張致禎