

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第479號

原告 陳上泉
訴訟代理人 湯偉律師
複代理人 紅沅岑律師
被告 聿田建設股份有限公司
法定代理人 楊許幸
訴訟代理人 陳韻如律師
複代理人 陳怡衡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108年11月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、按當事人之法定代理人代理權已消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條定有明文。查被告之法定代理人原為楊岡原，於訴訟繫屬後變更為楊許幸，有被告公司變更登記表可憑（見本院卷二第53至55頁），且楊許幸已具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第48至49頁），依上規定，應予准許。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴聲明為：①被告應給付原告新臺幣（下同）3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息、②願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國108年5月8日具狀將前開①聲明之金額變更為1,520萬元，核原告所為屬減縮應受判決事項之聲明，依上規定，亦應准許。
- 三、原告主張：訴外人楊富山因積欠伊債務，乃邀伊及被告共同簽立協議書（下稱系爭協議書），約定於伊將如附表編號1

、2、3所示土地融資貸款各1,040萬元清償後，由被告移轉登記如附表編號1、2、3所示房地予伊。詎被告僅移轉編號3之房地予伊，卻將編號1之房地移轉予訴外人洪國精，另將編號2之房屋設定抵押權予訴外人朱芸葳，故被告已陷於給付不能，而如附表編號1及2之房地價值各為1,800萬，扣除伊應負擔之土地融資貸款2,080萬元，爰依民法第226條第1項規定請求被告賠償1,520萬元等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

四、被告則以：伊與楊富山之父楊榮星就坐落桃園市○○區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）有合建關係（下稱系爭合建關係），原約定應將如附表編號1、2、3之房地分給楊榮星，嗣楊榮星將上開權利讓與楊富山。因楊富山之母鄭貴子積欠原告3,000萬元債務（下稱系爭債務），楊富山遂與原告協議將其依系爭合建關係可分得之房地由伊直接移轉予原告，以抵償系爭債務，原告則應清償附表編號1、2、3之土地融資貸款各1,040萬元。後伊先將附表編號3房地移轉予原告，並依原告指示辦理編號1、2房地移轉予訴外人曾御紘、馬家鈞之手續，惟曾御紘、馬家鈞無法辦理貸款清償土地融資故未成功移轉，楊富山遂與原告約定系爭協議書作廢，伊已無移轉附表編號1、2房地之義務。縱認伊仍有移轉義務，然編號3之房地價值為3,050萬元，扣除原告已清償之土地融資1,040萬元，系爭債務應已清償2,010萬元，僅餘990萬元，原告請求1,520萬元為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項：

(一)被告與楊榮星就系爭土地有系爭合建關係（見本院卷第76頁）。

(二)如附表編號1之房地已由被告移轉予洪國精；如附表編號2之房屋已由被告設定最高限額抵押權予朱芸葳；如附表編號3之房地已由被告移轉登記予原告。（見本院卷一第77頁）

01 (三)如附表編號1、2之房地價值，各為1,800萬元；土地融資
02 貸款各為1,040萬元。（見本院卷一第187頁）

03 六、得心證之理由

04 原告主張兩造所簽立之系爭協議書屬新債清償契約，被告應
05 移轉附表編號1、2之房地予原告，而被告已給付不能，應
06 依民法第226條第1項規定負損害賠償責任等情，為被告所
07 否認，是本件應審究者為系爭協議書之性質及被告應否依民
08 法第226條第1項負損害賠償責任，經查：

09 (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
10 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，如
11 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實
12 、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人
13 所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則
14 涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合
15 公平正義。

16 (二)查原告固主張因楊富山積欠系爭債務而簽立系爭協議書等情
17 ，然依楊富山、鄭貴子及兩造曾簽立之104年6月17日更正
18 借款協議書及借款協議書載明：「……立協議書人鄭貴子等
19 四人，茲因鄭貴子債務協議如下：……」、「……楊富山可
20 分配○○○區○○街○號、10號房屋2棟……」、「原簽立
21 之借據本票於○○區○○街○號、10號產權移轉於陳上泉…
22 …之日交還」、「……楊富山可分○○○區○○街○○號…
23 …」、「原簽立借據本票於○○區○○街○○號產權移轉於陳上
24 泉……之日交還」等語（見本院卷一第44至45頁、第53至54
25 頁），並參酌原告提出鄭貴子簽立之票面金額2,000萬元及
26 1,000萬元本票各1紙（下合稱系爭本票，見本院卷一第20
27 8、213頁），可知系爭協議書簽立之緣由實係處理鄭貴子
28 積欠原告之系爭債務，並由楊富山承擔鄭貴子之系爭債務，
29 而非處理楊富山之債務。

30 (三)次查，被告抗辯其雖與楊榮星以系爭土地合建，然系爭土地
31 係由被告出資向訴外人協泰實業股份有限公司購買，登記給

01 訴外人許盛鈞，再由許盛鈞信託給華南銀行，故被告方與楊
02 榮星約定將來分配房地時，楊榮星應清償配得土地之融資貸
03 款等情，原告係為不知之陳述（見本院卷一第77頁），而本
04 院審酌原告在系爭協議書中已承諾清償土地融資貸款，於本
05 件訴訟就此亦未明顯爭執，認其就被告此項抗辯事實，視同
06 自認，自堪信被告抗辯系爭合建關係之土地融資係由被告先
07 支出，將來應由楊榮星償還土地融資乙節為真。

08 (四)再查，系爭協議書載明：附表編號1、2、3房地由被告過
09 戶予原告，建築融資部分由被告負責償還，土地融資部分由
10 原告負責償還，被告並未收取買賣價金，僅負將標的物移轉
11 之責等語（見本院卷第4頁），可知，原告固有取得附表
12 編號1、2、3房地之權利，但應負償還土地融資貸款義務
13 ，與楊榮星就系爭合建關係之權利義務相同，再參酌楊榮星
14 與楊富山於104年2月5日協議書之約定（見本院卷一
15 第64頁）及前開楊富山承擔鄭貴子債務、兩造間無直接借
16 貸關係等緣由，併依當事人所欲發生之法律效果探求系爭協
17 議書之文字，應認系爭協議書實係約定由楊富山代理楊榮星
18 將系爭合建關係之權利義務概括讓與原告，屬契約承擔，是
19 原告主張系爭協議書係被告與其成立之新債清償契約，並非
20 可取。

21 (五)又查，被告抗辯系爭協議書已由楊富山及兩造於原告無法辦
22 理過戶時同意作廢，且被告已依楊富山之指示過戶給其指定
23 之人等語，固為原告所否認。然查，依證人即辦理如附表編
24 號1、2、3、4房地過戶之代書徐俊峰到庭證稱：楊富山
25 與被告係合建關係，楊富山會分到房子，據伊了解是楊富山
26 以房子抵欠對原告之債務，伊一開始是辦理如附表編號1、
27 2、3號房地，編號2、3房地本來簽給原告，編號1房地
28 簽給簡御紘，嗣原告要求編號2房地要以編號4房地交換，
29 但原告之貸款有問題，又要求將編號4房地換回編號2房地
30 並指示過戶給馬家鈞，但馬家鈞貸款也下不來，總共有5份
31 契約，最後只有編號3房地有成功過戶給原告，故伊就將沒

有要過戶之契約收回。另編號1、2之房地後來一戶過戶給楊富山乾爹、一戶過戶給楊富山之岳父洪國精等語（見本院卷一第175至176頁），並觀諸被告提出如附表編號1、2、3、4房地之房屋買賣合約書及土地買賣合約書所示（見本院卷一第86-105、107-124、125-144、145-164、263-295頁），可知被告辯以其於105年9月、12月及106年1月間，確實曾依系爭協議書之約定，按原告指示辦理如附表編號1、2、3、4房地之過戶手續予原告或原告指定之人，但因原告於辦理編號1、2、4房地過戶手續時，均無法取得貸款償還土地融資，故僅成功過戶編號3房地等語，可以採信。參以原告以105年9月28日之買賣合約書，各以其指定之簡御紘及其本人為附表編號1、2房地之登記名義人，欲辦理所有權移轉登記，但均無法順利貸得可供清償土地融資之款項，嗣原告旋以同年12月8日之買賣合約書，要求以編號4房地代替編號2房地重新辦理過戶手續，仍無法取得清償土地融資所需資金，後原告又以106年1月24日買賣合約書指定以馬家鈞為登記名義人，辦理附表編號2房地過戶手續，亦因無法順利貸款而未能完成過戶手續，至編號1房地部分，原告則遲未積極另覓清償土地融資之方式等情，堪認原告已自知無法繼續履行系爭協議書之義務，始未再要求被告辦理附表編號1、2房地之過戶手續，並同意代書徐俊峰取回上開買賣合約書。且楊富山係分別於106年3月7日及同年6月2日，方要求被告將附表編號1房地移轉予洪國精及將編號2房屋設定抵押予朱芸威，則被告抗辯原告已與楊富山合意終止系爭協議書之約定，並非無據。況原告於106年底至107年初，持系爭本票向本院及臺灣苗栗地方法院聲請准許強制執行，並於取得本票裁定後聲請對鄭貴子之財產強制執行乙節，有本院107年1月19日桃院豪字106年度司執字第101075號、107年1月5日桃院豪光106年度司執字第96923號債權憑證可證（見本院卷一第214頁、第219頁），倘系爭協議書之效力仍存在，原告理應另覓清償土

地融資貸款之來源，或尋找能順利取得貸款之登記名義人，以期系爭債務得早日獲償，惟其不僅無積極設法辦理移轉登記之舉，反回頭請求系爭債務之原債務人鄭貴子清償債務，並聲請強制執行鄭貴子之財產，可見原告係因自知無法藉由取得附表編號 1、2 房地之方式獲償系爭債務，乃與楊富山合意終止系爭協議書，被告對此亦表同意，而於 106 年 3 月及 6 月間依楊富山指示處理附表編號 1、2 房地產權移轉事宜，稽此益徵被告抗辯系爭協議書已作廢，其已無依系爭協議書移轉如附表編號 1、2 房地之義務等情，堪以採信。

(六)從而，系爭協議書既已終止，原告即無依系爭協議書請求被告移轉附表編號 1、2 房地之權利，縱被告將產權移轉予他人，亦無原告所稱給付不能之情形。

七、綜上所述，原告依民法第 226 條第 1 項規定，請求被告給付 1,520 元萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息，為無理由，應予駁回，而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據資料，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

民事第二庭 審判長法官 魏于傑

法官 張震武

法官 葉作航

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 109 年 1 月 2 日

書記官 邱佑儒

【附表】

編號	門牌號碼	房屋建號	坐落土地地號
1	桃園市○○區○○街○號	○○○區○○段○○○號	同段55、55-15、55-16號
2	桃園市○○區○○街○○號	○○○區○○段○○○號	同段55-17、55-18號
3	桃園市○○區○○街○○號	○○○區○○段○○○號	同段55-22、55-23號
4	桃園市○○區○○街○○號		○○○區○○段55-19、55-20、55-21號