# 臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第653號

原　　告　鄭淑婚

被　　告　星一租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

被　　告　星二租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

共　　同

訴訟代理人　林懿君律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院民國111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告先備位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、先位部分：坐落高雄市○○區○○段000○000地號土地（權利範圍均為3分之1）及其上同段177建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號房屋（下合稱系爭不動產）原為原告所有。原告於民國108年11月間因一時陷入經濟困境，被告星一租賃股份有限公司（下稱星一公司）及星二租賃股份有限公司（下稱星二公司）之業務員向原告推銷遊說稱：原告可將系爭不動產所有權移轉予被告星一公司或該公司指定之人作為擔保，再配合簽訂不動產買回保證書及以租賃方式承租系爭不動產之方式向被告星一公司借款，如此一來原告繼續居住在系爭不動產之內，且享有隨時買回系爭不動產之權利等語（下稱系爭理財週轉方式）。原告不疑有他，遂

於108年11月26日與星二公司簽訂系爭不動產之不動產買賣暨租賃委託確認書（下稱系爭買賣暨租賃確認書）、不動產買回實施辦法保證書（下稱系爭保證書），及與星一公司簽定不動產買賣契約書等文件（上開3份契約，下合稱系爭契約），並於108年12月12日將系爭不動產移轉登記予被告星一公司所有。兩造之後並於108 年12月27日簽定租期自108年12月27日起至109年月26日止、租賃期間6個月、每月租金22,000元之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並將系爭租約向民間公證人為公證。原告於簽約之後即依系爭確認書之約定，按月給付被告22,000元租金還款，詎被告星一公司竟於110年12月7日執公證書及系爭租約（下稱系爭公證租約）為執行名義，對原告聲請強制執行，聲請原告遷讓系爭不動產，現由本院111年度司執字第3520號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理中。因原告已對被告星一公司表示願按系爭保證書第3條所約定之：原告於給付4,800,000元價金後，得於系爭保證書約定之買回期間3年屆滿之前，提前行使買回系爭不動產之提前買回權約定，買回系爭不動產，詎被告星一公司卻表示原告欲買回之買賣價金需為7,500,000元而拒絕。茲因：⑴原告與被告簽定系爭租約及加以公證，係出於錯誤之意思表示及受被告以詐術誘騙詐欺原告而簽訂，依民法第88條及92條之規定原告得撤銷之。⑵又兩造簽定系爭3份契約時，均明知上開契約之外觀雖為買賣及租賃，但兩造實際之意思為借款及取得借款之擔保，兩造係故意通謀虛偽為不符真意之意思表示，兩造之上開買賣及租賃意思 ，依民法第87條之規定為無效，兩造間之法律關係應應適用兩造真意之消費借貸法律關係規定，被告不得行使系爭公證租約之權利。因原告有上開得以排除被告強制執行之權利，爰以起訴狀之送達為撤銷系爭公證租約及行使提前買回權之意思表示，依強制執行法第14條、民法第88條、第92條、第199條第1項規定及系爭保證書第3條約定提起先位之訴等語。並先位聲明：⑴系爭執行事件應予撤銷。⑵被告

星一公司應於原告給付4,998,000元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

㈡、備位部分：倘認被告星一公司無法履行移轉系爭不動產登記之義務，依系爭保證書之約定，被告星一公司有將系爭不動產出賣予原告之保證責任，現被告星一公司無法履約，被告星二公司自應負債務不履行，賠償原告喪失系爭不動產之損害，而依系爭保證書第5條之約定，被告星二公司所負之保證清償責任，為約定買回價之50%即2,400,000元【計算式：約定買回價格4,800,000元×1/2=2,400,000元】，爰依民法第266條第1項、第739條規定，備位請求被告星二公司給付原告2,400,000元等語。並備位聲明：被告星二公司應給付原告2,400,000元，及自起訴狀繕本送達被告星二公司翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

㈠、原告於108年11月26日間欲出售系爭不動產，但因其與家人仍有繼續承租使用系爭不動產之需求，遂透過仲介介紹，與被告星二公司簽訂系爭買賣暨租賃確認書，委由被告星二公司代理斡旋系爭不動產出售、回租等事宜。被告星二公司之後除協助原告以4,450,000元出售系爭不動產予被告星一公司外，且被告星一公司亦將系爭不動產以每月22,000元之租金出租予原告承租使用。被告星二公司亦保證原告於租期內若未曾有遲繳租金之情，願協助原告以約定價格向被告星一公司買回系爭不動產。然原告於與被告於108年11月26日簽約租期為6個月之系爭租約後，僅依約繳納第1個月之租金，之後109年1月之租金即遲延繳納，109年2月、3月更有租金未繳納之情形，因原告有上開違反系爭保證書約定之情形，依系爭保證書第4條之約定，原告已喪失系爭不動產之買回權，且被告星一公司因原告之上開行為，對原告已無信賴基礎，而已無於第一次租約屆期後再與原告繼續另訂租賃契約及繼續承租之意願。被告因此於與原告之6個月租期屆至後，因原告因不願搬遷，被告星一公司乃持系爭公證租約為

執行名義，聲請原告遷讓房屋強執執行，原告方於111年3月1日本件起訴時主張係錯誤、詐欺、通謀虛偽意思表示並非事實，且原告之錯誤、詐欺撤銷權，均顯已罹於1年之除斥期間，自不得撤銷。

㈡、原告主張欲撤銷系爭公證租約，然原告究竟針對系爭公證租約中有何意思表示之內容或表示行為有錯誤之情形，或僅屬意思表示之動機有錯誤；及被告究竟分別對其有何施用詐術，並致其陷於何種錯誤等事實，均未提出證據以實其說，僅空言主張。原告係欲清償債務，又欲繼續使用系爭不動產之思考下，方與被告星二公司磋商，與被告星一公司簽立不動產買賣契約書並簽訂系爭公證租約要求被告星一公司將系爭不動產由原告承租使用。原告確實係欲出售系爭不動產之真意，亦簽立有不動產買賣契約書，被告亦給付買賣價金4,450,000元予原告收受無誤。原告就買賣價金支付方式尚與被告約定代償原告銀行房屋貸款、新鑫公司借貸及自然人借款，苟原告僅係提供系爭不動產向被告借款擔保，被告何須償還系爭不動產上之銀行房屋貸款，僅需將原告借得款項提供予原告即可，足證兩造之真意，並非借貸關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠、原告於108 年11月26日與被告星二公司簽訂不動產買賣暨租賃委託確認書、不動產買回實施辦法保證書，另於同日與被告星一公司簽立不動產買賣契約書。兩造並於108 年12月27日將兩造簽定之房屋租賃契約書公證。並有不動產買賣暨租賃委託確認書、不動產買回實施辦法保證書、不動產買賣契約書（卷一第17-28頁），及公證書、房屋租賃契約書（卷一第151-159頁）在卷可稽。

㈡、原告於108 年12月12日將其所有系爭不動產以買賣為原因移轉登記予被告星一公司。並系爭不動產之登記月謄謄本及異動資料（卷一第182頁以下）在卷可稽。

四、本件論斷：

㈠、按「執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。」、「執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。」，強制執行法第14條第1、2項雖定有明文。依上開規定，債務人雖得提起異議之訴，然必需債務人確有上開異議之訴之事由始得為之，仍屬當然之理。次按，系爭保證書第1條及第3條約定：原告於給付4,800,000元價金予被告後，得於系爭保證書約定之買回期間3年屆滿之前，提前行使買回系爭不動產之買回權。再按，系爭保證書第4條另約定：「乙方（即原告，下同）應於該期間內按期給付租金予星一公司即出租人，若乙方有逾期遲延未付（假日順延至下一個工作日），無庸甲方（即星二公司，下同）火星一公司再行催告，即視為乙方違約，乙方所得行使之買回權視為消滅。」。上開約定，有系爭保證書（卷一第19頁）在卷可稽。

㈡、原告雖主張其與被告簽定系爭租約及加以公證，係出於錯誤之意思表示及受被告以詐術誘騙詐欺原告而簽訂云云。惟按，撤銷錯誤之意思表示及受詐欺之意思表示，應於一年之除斥期間內為之，民法第90條、第93條定有明文。本件原告之此部分主張縱認屬實，因原告係於108年12月27日與被告簽系爭租及公證書，然其係於111年3月1日始起訴主張撤銷，有原告起訴狀上之本院狀章在卷可稽，其撤銷權顯均已罹於一年之除斥期間而消滅，故其此部分之主張於法無據，為無理由。

㈢、原告雖主張兩造簽定系爭3份契約係通謀虛偽意思表示云云。惟按，按民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係

屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故當事人中如只有其中一造有此情形，另一方並無此情形，即不成立通謀虛偽意思表。經查，兩造簽定之系爭3份契約，其內容及文字均已明文記載兩造係為系爭不動產之不動產買賣及租賃暨原告可買回等甚明；參以被告確有給付原告買賣價金4,450,000元，且原告就買賣價金支付方式並與被告約定代償原告銀行房屋貸款、新鑫公司借貸及自然人借款，衡諸常情，如原告僅是提供系爭不動產作為向被告借款擔保，被告應僅需將原告借得款項交付予原告即可等情。故原告主張兩造之真意為借貸，兩造簽定系爭3份契約係通謀虛偽意思表示云云，不足採信。

㈣、原告雖又主張原告得依系爭保證書第3條所約定之，於給付被告4,800,000元價金後，提前行使買回權，買回系爭不動產；及被告星一公司依系爭保證書之約定，有將系爭不動產出賣予原告之保證責任，因被告星一公司無法履約，應負債務不履行賠償責任等云云。惟系爭保證書第4條同時另約定：「乙方（即原告，下同）應於該期間內按期給付租金予星一公司即出租人，若乙方有逾期遲延未付（假日順延至下一個工作日），無庸甲方（即星二公司，下同）火星一公司再行催告，即視為乙方違約，乙方所得行使之買回權視為消滅。」，業見前述。經查，兩造簽定之系爭租約，約定原告之每月租金須於每月月初即27日即需繳納，有房屋租賃契約書（見卷一第153頁）在卷可稽，而原告108年11月27日與被告簽定系爭租約後，僅依約於簽約之108年11月27日同日繳納第1個月之租金，之後109 年1 月27日-109年2 月26日之該月租金，未於109 年1 月27日依約按期給付，拖延到2 月2日才給付租金；109 年2 月27日-109年3 月26日之租金未依約給付，109 年3月27日-109年4月26日之租金亦未依約給付，遲至109年4月13日始給付上2個月租金等情，有被告給出之原告租金繳納匯款轉帳綠錄資料（卷一第157頁）在卷可稽，並為原告所不爭執（見卷二第41-42頁之言詞辯論筆

錄），故依系爭保證書第4條之上開約定，原告所得行使之買回權即已消滅。原告所得行使之買回權即已消滅，則原告之此部分主張，即於於無據，為無理由。

五、綜上所述，本件原告先備位之訴，均為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

以上正本係照原本作成。

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。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　　112　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　林香如