臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第103號

原　　告　吳勳忠
訴訟代理人　陳柏諭律師
被　　告　蔡富紘
　　陳清福
　　陳進棋
上　一　人
訴訟代理人　曾正龍律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告先位之訴駁回。

二、被告蔡富紘應給付原告新臺幣（下同）245萬元，及自民國114年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告蔡富紘應自114年2月15日起至114年11月15日止，按月於每月15日給付原告20萬元，於114年12月15日給付原告1萬8,004元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、原告其餘備位之訴駁回。

五、訴訟費用由被告蔡富紘負擔百分之30，餘由原告負擔。

六、本判決第二項於原告以82萬元為被告蔡富紘供擔保後，得假執行。但被告蔡富紘如以245萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項前段所命各期給付（114年2月至11月部分）已到期部分，於原告以每期6萬元為被告蔡富紘供擔保，得假執行。但被告蔡富紘如以每期20萬元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第三項後段所命給付（114年12月部分）已到期時，於原告以6,000元為被告蔡富紘供擔保，得假執行。但被告蔡富紘如以1萬8,004元為原告預供擔保，得免為

假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項、第4項分別定有明文。經查：

㈠原告起訴時之聲明為「1.被告蔡富紘與原告間就嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），於民國112年7月19日所為買賣之債權行為及於112年8月15日所為所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。2.被告蔡富紘就系爭土地，於112年8月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復為原告所有。3.被告蔡富紘、陳清福應連帶給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」

㈡嗣原告以系爭土地於114年2月11日已移轉至陳進棋名下為由，而追加陳進棋為被告，及追加備位聲明，並經歷次變更後為「1.先位聲明：⑴確認被告蔡富紘與原告間就系爭土地，於112年7月19日所為買賣之債權行為應予撤銷。⑵被告蔡富紘就系爭土地，於112年8月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。⑶被告蔡富紘應將前項112年8月15日所為之所有權移轉登記予以塗銷。⑷確認被告蔡富紘與被告陳進棋間就系爭土地，於114年1月15日所為買賣之債權行為及於114年2月11日所為所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。⑸被告陳進棋應將其於114年2月11日，以買賣為原因自被告蔡富紘所受之所有權移轉登記予以塗銷，並回復系爭土地為原告所有。⑹被告蔡富紘、陳清福應連帶給付原告因其等共同侵權行為所生之損害，其金額以系爭土

地第一順位抵押權遭塗銷所擔保之債權額為準。2.備位聲明：⑴被告蔡富紘、陳清福應連帶給付原告245萬元，並自原告追加備位聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。⑵被告蔡富紘、陳清福應連帶自民國114年8月15日起至民國116年3月15日止，按月於每月15日給付原告20萬元、於民國116年4月15日給付原告10萬元，暨如任一期逾期未給付，自各期給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（本院卷二27至29頁）

㈢原告復於114年7月28日言詞辯論期日撤回先位聲明第6項，並變更聲明為：「1.先位聲明：⑴被告蔡富紘與原告間就系爭土地，於112年7月19日所為買賣之債權行為及於112年8月15日所為所有權移轉登記之物權行為均予撤銷。⑵被告蔡富紘就系爭土地於112年8月15日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，應予塗銷。⑶確認被告蔡富紘與被告陳進棋間就系爭土地，於114年1月15日所為買賣之債權行為及於114年2月11日所為所有權移轉登記之物權行為均無效。⑷被告陳進棋就系爭土地於114年2月11日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，應予塗銷。2.備位聲明：⑴被告蔡富紘、陳清福應連帶給付原告245萬元，及自114年2月7日之民事追加備位聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。⑵被告蔡富紘、陳清福應連帶自114年2月15日起至116年3月15日止，按月於每月15日給付原告20萬元，於116年4月15日給付原告10萬元，如任一期逾期未給付，自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利息百分之5計算之利息。」（本院卷二71至72頁）。

㈣原告追加、變更聲明之部分，均係基於與被告蔡富紘、陳清福間就買賣系爭土地所生糾紛而衍生，應屬同一基礎事實，應准許其追加、變更。另原告於114年7月28日當庭以言詞撤回「被告蔡富紘、陳清福應連帶給付原告因其等共同侵權行為所生之損害，其金額以系爭土地第一順位抵押權遭塗銷所擔保之債權額為準」，在場被告蔡富紘、陳清福未為同意與

否之表示，經過10日亦未表示異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回，而生撤回之效力。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認法律關係基礎事實存否之訴，亦同。民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年度台上字第1031號民事判決意旨參照）。查原告主張確認被告蔡富紘、陳進棋間就系爭土地買賣之債權及物權行為無效，為被告蔡富紘、陳進棋所否認，故被告蔡富紘、陳進棋間之法律關係是否適法有不明確之情，致影響原告就系爭土地之所有權權能，則該項法律關係之存否即有不明確之情況，並致原告之私法上地位因此有受侵害之危險，且得以本件確認判決將之除去。是依前開說明，堪認原告提起本件確認之訴有即受確認判決之法律上利益。

三、被告蔡富紘、陳清福經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠先位聲明部分：

1.原告係系爭土地原所有權人，被告陳清福前與原告存有消費借貸關係，卻於清償一部後未正常還款，目前尚欠原告553萬9,082元，原告因此週轉不靈，欲變賣系爭土地求現。詎被告陳清福深知其積欠原告鉅額款項，且無資力可購買系爭土地，若以其名義向原告提議購買系爭土地，原告斷不會同意，惟為求取得系爭土地以便後續向他人設定抵押借款，而達套現之目的，便隱瞞其為真實買家身分，唆使被告蔡富紘

出面擔任人頭，向原告洽購系爭土地，致原告陷於錯誤，以為實際買家為被告蔡富紘，而出賣系爭土地，於112年8月15日將系爭土地所有權移轉登記予被告蔡富紘，復於112年8月24日就付款條件與被告蔡富紘簽訂買賣合約書（下稱系爭契約）。詎被告蔡富紘取得系爭土地後，僅給付4期款項75萬元（第4期款僅給付15萬元）後便未再給付餘款，原告經催討後始知悉被告蔡富紘、陳清福上揭詐欺情事。為此爰依民法第92條規定，請求撤銷原告與被告蔡富紘間買賣系爭土地之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，並依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭土地於112年8月15日之所有權移轉登記。

2.被告蔡富紘取得系爭土地後，於114年1月15日將系爭土地賣給被告陳進棋，並於114年2月11日移轉登記系爭土地所有權予被告陳進棋，惟依前所述，原告與被告蔡富紘間買賣系爭土地之債權行為及所有權移轉登記之物權行為因被告蔡富紘之詐欺行為而被撤銷，已屬無效，則被告蔡富紘將系爭土地所有權移轉登記予被告陳進棋，即屬無權處分。又原告前已向被告蔡富紘、陳清福提起刑事詐欺告訴（下稱系爭刑事案件），被告陳進棋於買受系爭土地前，已因該刑事案件以證人身分接受檢察官偵訊，理應知悉系爭土地存有權利爭議，足證被告陳進棋對於被告蔡富紘、陳清福與原告間就系爭土地所涉之詐欺爭議，早已於受讓系爭土地前即已知悉，非善意受讓第三人，不受不動產登記公信力之保護，故依民法第118條第1項規定，被告蔡富紘、陳進棋間之系爭土地所有權移轉之物權行為，對原告不生效力，而屬無效。是以，原告請求確認被告蔡富紘、陳進棋間就系爭土地所為買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均無效，並依民法第767條第1項中段之規定，請求被告陳進棋將系爭土地於114年2月11日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。

3.並聲明：如前揭「壹、一、㈢、1.」所示。

㈡備位聲明部分：

1.倘法院認系爭契約有效成立，則依系爭契約第4條約定，被告蔡富紘需於系爭土地所有權移轉登記60天後即112年10月15日起，每月分期支付20萬元總計43期至850萬元買賣價金全部付清為止，惟被告蔡富紘迄今僅給付4期款項共75萬元（第4期僅給付15萬元）予原告後即未給付，是從112年10月15日起至114年2月7日提起追加備位聲明狀之日止，被告蔡富紘本應給付16期分期款項卻僅給付4期，尚有12期已屆期之分期款項，連同第4期之5萬元欠款，總計245萬元未給付（計算式：12期x20萬元＋5萬元=245萬元）。又被告蔡富紘以其僅係被告陳清福之人頭為由，而預示拒絕給付剩餘價金，足認被告蔡富紘確有到期而不履行之虞，原告有預為請求之必要，是就未屆期之530萬價金債權（計算式：850萬元－75萬元－245萬元＝530萬元），請求被告蔡富紘應自114年2月15日起至116年3月15日止，按月於每月15日給付原告20萬元，於116年4月15日給付原告10萬元。另因被告陳清福方為系爭土地之實質買家與所有詐欺行為之主謀，故被告陳清福就系爭契約未給付之買賣價金，應與被告蔡富紘連帶負責。爰依系爭契約第4條、民法第367條之規定，請求被告蔡富紘、陳清福連帶給付尚未清償之買賣價金。

2.並聲明：如前揭「壹、一、㈢、2.」所示。

二、被告之答辯：

㈠被告蔡富紘之答辯：

1.被告蔡富紘係因與被告陳清福合作工程而認識，系爭土地係被告陳清福要購買，當初其並無能力購買，但被告陳清福說可以買，之後可以合作蓋房子，因被告蔡富紘住嘉義，由其管理比較方便，故約定將系爭土地登記予其名下，其認為系爭土地登記於被告陳清福或其名下都沒差。至於被告陳清福與原告間之債務糾紛，直至遭告刑事詐欺始知悉等語。

2.並聲明：原告之訴均駁回。

㈡被告陳清福之答辯：

1.被告陳清福前因向原告借得1,000萬元，已償還940萬元本

金，後即因資金週轉困難而停滯。訴外人王志銘遂提出，以其所有之系爭土地（形式登記於原告名下）作為標的，約定轉讓予被告陳清福，以利資金週轉，故系爭土地之實際買受人確係被告陳清福，係因當時即有規劃於週轉完成後再將該土地轉售予被告蔡富紘，為節省未來交易過程之相關稅賦，遂先行將所有權登記於被告蔡富紘名下。嗣後被告陳清福向被告陳進棋借款500萬元，並將系爭土地設定抵押權予被告陳進棋作為擔保，後來因為出了這件事，被告陳進棋要求趕快把事情解決，但因還欠被告陳進棋500萬元，故將系爭土地移轉登記予被告陳進棋作為清償，並由被告陳進棋將系爭土地上之第一順位抵押權清償塗銷。而因被告陳清福已還款940萬元，然原告卻仍持有被告陳清福所簽發數張共計700餘萬元之本票，遲不返還，因此才跟原告說如果不返還上開本票，就不給付系爭土地價款。

2.並聲明：原告之訴均駁回。

㈢被告陳進棋之答辯：

1.因被告陳清福實際上已向原告支付1千餘萬元，與原告所稱被告陳清福尚積欠數百萬元大額帳務未清償，所以並無資力購買系爭土地，顯與事實不符。且原告亦明知系爭土地係由被告陳清福透過被告蔡富紘所購買，並無存在詐欺情事，故系爭契約自屬有效，而後係因被告陳清福不滿原告拒絕返還其所交付之部分本票，因此在支付部分系爭土地價款後即拒絕再繼續支付。後續係因被告陳清福需資金週轉，將系爭土地設定第二順位抵押權予被告陳進棋，嗣因被告陳清福無力清償，被告陳進棋為求自身權益保障，而要求被告陳進福將系爭土地移轉登記為被告陳進棋所有，並由被告陳進棋代清償原告為債務人之第一順位抵押權，自亦屬合法而應受保障，因此本件原告之主張為無理由。

2.縱認系爭契約因原告被詐欺並撤銷意思表示而無效，致被告蔡富紘無權處分系爭土地，然因被告陳進棋在被告蔡富紘移轉系爭土地時，並不知道原告所稱受被告陳清福、蔡富紘詐

欺之事，被告陳進棋係善意第三人，原告所為意思表示之撤銷不得對抗被告陳進棋，故被告陳進棋取得系爭土地之所有權係屬合法。

3.並聲明：原告之訴均駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠原告主張其為系爭土地原所有權人，於112年7月19日與被告蔡富紘約定由被告蔡富紘購買系爭土地（惟事後始知實際買受人為被告陳清福），原告並於同年8月15日將系爭土地所有權移轉登記予被告蔡富紘。另原告與被告蔡富紘於112年8月24日就買賣價款、付款方式再簽訂系爭契約，約定：「二、買賣總價款：850萬元。三、付款方式：1、土地移轉同時塗銷二胎設定。2、買方需支付總價款，需先扣除一胎、二胎剩餘金額、利息等等。四、買方於移轉完，於60天後每月支付20萬元，至付清尾款850萬元。」而依系爭契約，被告蔡富紘應於112年10月15日起開始給付買賣價金，然原告迄今僅共收取75萬元買賣價金各節，有卷附之系爭契約、土地登記公務用謄本、異動索引查詢資料各1份、郵政跨行匯款申請書2份、郵政入戶匯款/匯票/電傳送現申請書、手機匯款畫面截圖各1紙在卷可憑（本院卷一19頁、25頁、49至51頁、111至115頁、359至362頁），且為被告陳進棋所不爭執（本院卷二136頁），被告蔡富紘、陳清福對於系爭契約之實際買受人為被告陳清福之事實，以及被告陳清福對於買賣系爭土地前未向原告告知其為實際買受人，目前僅付75萬元價金等情，亦均坦認在卷（本院卷一156頁、本院卷二74至76頁），此部分之事實，首堪認定。

㈡原告先位聲明主張被告蔡富紘、陳清福隱瞞系爭土地之實際買受人為被告陳清福，屬於對原告施以詐術，而依民法第92條第1項規定撤銷所為之債權行為及物權行為之意思表示等語，惟此為被告蔡富紘、陳清福所否認，並以前詞置辯，故本件主要應審酌之點，即係被告蔡富紘、陳清福所為是否構成對原告之詐欺，以下析述之：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號原判例意旨參照）。再民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照）。是本件原告主張被告蔡富紘、陳清福故意隱匿系爭土地之實際買受人為被告陳清福，是故意對原告施以詐術，以詐得系爭土地之所有權乙節，已為被告蔡富紘、陳清福所否認，原告自應就此有利於己之事實負擔舉證責任。

2.原告前以與本件相同事由，對被告蔡富紘、陳清福提起刑事詐欺告訴，經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官偵查後，以114年度偵續字第47號對被告蔡富紘、陳清福為不起訴處分，嗣經臺灣高等檢察署以114年度上聲議字第8352號駁回原告再議在案，此有上開不起訴處分書、駁回再議處分書附卷可佐（本院卷二109至119頁），故被告蔡富紘、陳清福是否有對原告施以詐術，已非無疑。

3.依國內不動產交易實務，不動產現況、所有權證明及他項權利設定等事項，均屬不動產交易安全之重要事項，亦有於交易過程充分揭露之必要，惟對買受人之真實身分、是否為借名購置、購置資金來源等涉及實際買受人身分及財務資力等事項，則一般未見於交易過程中對於買受人有要求充分揭露之規範或慣習，參以不動產借名登記、實際交易價金承擔人並非出名購置人狀況，於實際交易中比比皆是，又參諸系爭契約，亦未就此買受人身分有特殊規範限制或揭露之條。此外，原告到庭自陳系爭土地原本要賣給訴外人楊文夏，後來

楊文夏沒有意願，就由訴外人王志銘介紹被告蔡富紘購買，並由王志銘幫忙談買賣金額等語（本院卷二129頁、132頁），顯見並非係被告蔡富紘、陳清福主動向原告表示欲購買系爭土地。是以，縱使被告蔡富紘、陳清福未主動告知原告系爭土地之實際買受人為被告陳清福，亦無從遽認被告蔡富紘、陳清福自始具有詐欺之意圖。

4.況且，原告於系爭刑事案件偵查中自陳：當時王志銘向我表示被告蔡富紘要購買系爭土地，因為被告蔡富紘住在嘉義縣，買來做為退休使用，所以沒有特別去問王志銘真正買家身分等語，此有前揭新北地檢署114年度偵續字第47號不起訴處分書為證（本院卷二118頁），另原告亦到庭供稱：不認識被告蔡富紘，在簽訂系爭契約前、簽約當日，均沒有見過被告蔡富紘，因為王志銘說被告蔡富紘信用很好，說系爭土地上之抵押權會先償還，因為當時很缺錢，想儘速把土地賣掉週轉，所以關於被告蔡富紘之資力，都是聽王志銘說的等語（本院卷二131至134頁）。由上可知，原告對於系爭土地之買家身分、財力狀況，均僅係聽王志銘所述，並未作其他審查，原告在此情形下，卻仍願意簽訂系爭契約，難認原告主觀上有限制購買人資格之意思，則購買人之資格，是否為原告所認締約重要部分，亦非無疑。從而，縱使被告蔡富紘、陳清福未積極告知實際買受人為被告陳清福，亦難謂有施用詐術之舉止。

5.原告前曾貸與被告陳清福1,000萬元，於112年8月15日移轉系爭土地所有權時，被告陳清福尚未清償完畢之事實，為被告陳清福所不爭執（本院卷一157至158頁），然原告坦認該筆借款，已由王志銘代為向被告陳清福收取900多萬元（惟是否包含利息，則有爭執）（本院卷二136頁），而依被告陳清福所提由王志銘簽收之收款明細表（本院卷一92頁），被告陳清福到112年10、11月間仍有持續還款，則縱使原告於112年7、8月間簽訂系爭契約、移轉系爭土地所有權時，尚未將前揭借款清償完畢，但以被告陳清福自111年9月起持

續還款、清償之額度來看，原告斯時若知悉被告陳清福是實際買受人，是否就會因被告陳清福尚未全數清償，即斷然拒絕簽訂系爭契約，尚非無疑。

6.此外，倘原告真的無法接受實際買受人為被告陳清福，原告是否能行使民法第92條第1項之撤銷權，也要視被告陳清福是否具有詐欺故意，即其是否本就無依約定期支付價金之意而定。依系爭契約之記載，第1期價金應於112年8月15日系爭土地移轉後60日即112年10月15日支付，而被告陳清福分別於112年10月20日、11月21日、113年1月8日、2月6日以被告蔡富紘之名義匯款20萬元、20萬元、20萬元、15萬給原告，此有郵政跨行匯款申請書2份、郵政入戶匯款/匯票/電傳送現申請書、手機匯款畫面截圖各1紙為證（本院卷一25頁、111至115頁），尚非全無付款之能力及意願。又原告坦認尚持有被告陳清福借款時所簽發之本票3紙，票面金額共計730萬元（本院卷二133頁），果爾，被告陳清福辯稱其既已清償900餘萬元，原告卻拒不返還上揭本票，故向原告表示若不還本票，就不再付土地價金等語（本院卷一155頁），即非顯不可信。此從被告陳清福於113年1月9日曾寄存證信函要求原告返還本票（見本院卷一27頁之郵局存證信函），並於113年2月8日農曆過年前，與原告討論系爭土地的事情未果後（原告到庭自陳於過年前有去臺北找被告陳清福要求清償借款，當時被告陳清福有講到系爭土地之事情<見本院卷二135至136頁>，而系爭土地係於112年8月15日移轉，則原告所稱之過年前，應係指113年2月8日農曆過年前），即從過年後未再支付買賣價金，亦可明證。亦即，從上開時間序序觀之，被告陳清福在停止支付買賣價金前，確實有對於原告遲不返還先前借款所簽發之730萬元支票表示不滿，而在當面討論仍無法索回後，才拒絕再支付買賣價金。從而，被告陳清福是否於買賣系爭土地時，即無支付買賣價金之能力及意願，即無從認定，則原告主張被告陳清福自始無支付價金之能力及意願，故意與被告蔡富紘共同隱瞞

其為實際買受人身分，以詐得系爭土地等語，便難以採信為真。至於系爭土地移轉登記在被告蔡富紘名下後，在被告陳清福之主導下，又將系爭土地設定抵押權予被告陳進棋，之後再將系爭土地出賣予被告陳進棋部分，充其量僅係被告陳清福籌措資金之方式而已，仍無從據此認其主觀上原本就無支付價金之意，而具有詐欺故意，附此敘明。

7.原告與被告陳清福雖就被告陳清福尚積欠原告多少債務，有所爭執，原告並據此聲請通知證人吳孟靜到庭作證以釐清債務數額。就此，本院認為縱使原告所述為真，從上揭被告陳清福持續還款之期間、數額，以及曾寄發存證信函請求原告返還本票未果後，即未再行支付買賣價金等情來看，被告陳清福對於債務數額之認知就是與原告不同，而其在此情形下，辯稱是因原告不返還本票，才拒絕再支付買賣價金之辯解，即非顯屬虛妄。故縱使證人吳孟靜所為之證述與原告主張相同，也無法為對原告有利之認定，自無通知證人吳孟靜到庭作證之必要。

8.綜上，本院依卷內現有證據，認為無法證明被告蔡富紘、陳清福具有詐欺故意，且有對原告施用詐術，則原告先位主張依民法第92條第1項規定，撤銷與被告蔡富紘間就系爭土地之買賣債權行為及移轉登記之物權行為，並據此主張其先位聲明，即均無理由。

㈢原告備位聲明所依據之原因事實，係依系爭契約約定，請求被告蔡富紘、陳清福給付剩餘之系爭土地買賣價金，以下析述之：

1.按受任人本於委任人所授與之代理權而以其自己之名義與他人為法律行為，對委任人不生效力。其委任人與法律行為之他造當事人間並不發生何等法律關係，僅該受任人負有將其法律效力移轉於委任人之義務而已，學說上稱之為間接代理，他造當事人尚不得據以對委任人有所請求（最高法院70年度台上字第1614號民事判決意旨參照）。準此，委任人縱授權予受任人，而受任人進而對外以自己名義而為法律行

為，雖係為委任人之計算而為，因委任人與法律行為之他造當事人間並不發生何等法律關係，自難謂委任人與該他造當事人間有法律關係存在，是間接代理，仍與民法上之代理行為無涉，於外部關係上，間接代理人即為法律行為之主體，相對人與本人間，並無直接法律關係。經查，原告出賣系爭土地時，實際買受人固為被告陳清福，然被告蔡富紘既係受被告陳清福所託，而以自己名義與原告簽訂系爭契約，則依前說明，系爭契約之債權債務關係乃存於被告蔡富紘與原告之間，原告尚不據以對被告陳清福有所請求，合先敘明。

2.系爭契約固約定買賣總價款為850萬元，惟依系爭契約第3條第2項約定，買受人實際支付總價款，需先扣除斯時第一順位及第二順位抵押權所擔保之債權，而依系爭土地之異動索引查詢資料顯示（本院卷一133至135頁），於112年8月間，系爭土地第一順位抵押權人為訴外人保證責任嘉義市第三信用合作社（下稱三信合作社），第二順位抵押權人為訴外人李孟育，又於112年8月24日簽訂系爭契約時，原告尚積欠三信合作社150萬1,996元、積欠李孟育178萬元乙節，此有三信合作社114年7月10日嘉三信總字第476號函、債務清償暨最高限額抵押權塗銷同意書附卷可佐（本院卷二25頁、89頁）。是以，依系爭契約第3條第2項約定，被告蔡富紘實際需支付之價款，應係521萬8,004元（計算式：850萬元-150萬1,996元-178萬元=521萬8,004元）。

3.依系爭契約第4條約定，每期價金為20萬元，第1期價金應於112年8月15日系爭土地移轉後60日即112年10月15日支付，而被告陳清福分別於112年10月20日、11月21日、113年1月8日、2月6日以被告蔡富紘之名義匯款20萬元、20萬元、20萬元、15萬給原告乙節，已如前所述，則截至原告於114年2月7日追加備位聲明（本院卷一143頁）止，被告蔡富紘本應支付16期共320萬元，再扣除已支付之75萬元後，尚餘245萬元價金尚未支付，則原告依系爭契約約定，請求在114年2月7日追加備位聲明前，被告蔡富紘應給付已到期之245萬元買

賣價金，及自民事追加備位聲明狀繕本送達翌日即114年2月25日（送達證書見本院卷一147頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。而剩餘之買賣價款201萬8,004元，以1期20萬元計算，被告蔡富紘即應分11期支付（前10期各20萬元、第11期1萬8,004元），故原告請求被告蔡富紘應自114年2月15日起至114年11月15日止，按月於每月15日給付原告20萬元，於114年12月15日給付原告1萬8,004元，及自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦有理由，應予准許，至於超過部分之其餘請求，即屬無據，應予駁回。

4.按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。民法第272條定有明文。經查，被告蔡富紘固基於系爭契約之約定，而負有給付前揭買賣價金予原告之契約上義務，然如前所述，被告陳清福並非系爭契約之當事人，亦無應由被告陳清福必須與被告蔡富紘就上開買賣價金負連帶責任之法律規定，故原告備位主張被告陳清福應與被告蔡富紘連帶給付剩餘之買賣價金，即顯屬無稽，應予駁回。

四、綜上所述，原告先位主張遭被告蔡富紘、陳清福詐欺，而請求撤銷與被告蔡富紘間就買賣系爭土地之債權行為及物權行為，進而主張被告蔡富紘再將系爭土地所有權移轉予被告陳進棋之行為，係無權處分，不生效力，被告陳進棋、蔡富紘應分別塗銷上揭所有權移轉登記各節，因本院認原告無法證明被告蔡富紘、陳清福有詐欺故意，是原告所為之先位聲明，自均無理由，應予駁回。惟被告蔡富紘既係系爭契約之當事人，依系爭契約之約定，本應給付原告521萬8,004元買賣價金，惟迄今僅給付75萬元，故原告備位主張被告蔡富紘應給付如主文第二、三項所示之金額，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌

後認與判決結果不生影響，自無逐予論駁之必要，併此敘明。

六、按將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。經查，本件原告勝訴部分，不論係追加備位聲請前已屆期之部分，或係請求將來給付之部分，原告均陳明願供擔保請求宣告假執行，爰依民事訴訟法第390條第2項規定酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項，依職權宣告被告蔡富紘預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　張佐榕

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　　114　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　張宇安