

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第335號

原告 蔡秋月

訴訟代理人 許洋瑛律師

被告 謝志和

訴訟代理人 劉育辰律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行的聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項有明文規定。本件原告起訴時原聲明如附表「原起訴聲明」欄所示，之後在訴訟進行中，撤回聲明第1項、第3項，並得被告同意(見本院卷第129頁、第216頁)。審核原告上述聲明的變更，與前述法律規定相符，應該准許。

乙、實體事項：

一、原告主張：

(一)、坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地(下稱本件土地)原為原告及被告共有，應有部分各2分之1。但是被告及訴外人即被告父母謝瑞陽、王美鳳佯稱有意以新臺幣(下同)57萬元向原告購買原告本件土地應有部分，導致原告陷於錯誤，同意出售給被告及謝瑞陽，被告父母卻夥同代書以贈與為原因，將本件土地應有部分2分之1移轉到被告名下，事後再以兩造間為贈與關係，拒絕給付買賣價金。即使被告未參與謝瑞陽、

01 王美鳳詐欺行為，但被告明知上情，原告自得依照民法第92
02 條第1項或92條第1項但書撤銷兩造間買賣的債權行為跟物權
03 行為。

04 (二)、另被告及謝瑞陽恫嚇原告倘不出售本件土地應有部分，則坐
05 落分割前之嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號西側土
06 地，待所有權人謝李碧桃過世後，謝瑞陽依繼承人身分取得
07 上開土地，訴外人即原告姊夫謝瑞仁謀生器具將無法保留、
08 生計中斷，原告因急迫同意以不相當代價57萬元出售本件土
09 地應有部分，原告亦得依照民法第74條聲請法院撤銷。

10 (三)、原告已經在111年11月28日以存證信函向被告及謝瑞陽撤銷
11 就買賣本件土地應有部分2分之1的債權行為及物權行為。原
12 告依照民法第179條、第184條第1項、第767條規定擇一請求
13 被告塗銷本件土地所有權移轉登記等語。

14 (四)、聲明：如附表「最終聲明」欄所示。

15 二、被告答辯：

16 (一)、原告在刑事案件偵查時，主張買賣關係存在原告與謝瑞陽
17 間，在本案先稱是王美鳳要跟原告買，後又改稱買受人是被
18 告及謝瑞陽，前後矛盾。

19 (二)、原告及王美鳳、謝瑞陽在110年12月8日談論到本件土地時，
20 原告未表明該土地為其所有，也未談及買賣條件，反而是基
21 於代理謝明華立場與王美鳳討論，顯見本件土地只是借名登
22 記在原告名下。

23 (三)、訴外人謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽等人曾於106年間書立分家
24 書，已經將本件土地列入家族財產進行分配，且屬於已購買
25 的土地，亦未算入謝瑞陽應購買土地的價額。之後謝茂長、
26 謝瑞仁、謝瑞陽再簽立承諾協議書，原告亦參與協調並簽名
27 蓋章。承諾協議書第五點第3小點是協議原告應將本件土地
28 移轉登記給謝瑞陽或其繼受人，未提及任何買賣價金。倘確
29 實是出售本件土地，兩造豈可能未另立買賣契約。

30 (四)、原告在簽立承諾協議書後，將過戶資料交給代書配合辦理，
31 未曾報案提告，直到移轉登記後超過半年後，因被告要求搬

- 01 遷，原告才以存證信函主張遭詐欺、脅迫，與常情不符。
- 02 (五)、被告及其父母並無詐欺原告，被告是依照承諾協議書辦理移
03 轉登記。且依承諾協議書，謝茂長應提出補償金給謝瑞仁、
04 謝瑞陽，至於謝茂長有無依約給付，謝瑞仁有無分配給原
05 告，與被告無關。
- 06 (六)、原告開設數間仲介公司，處理不動產買賣，豈有對土地買
07 賣、移轉登記事宜不熟悉，而有急迫、輕率、無經驗之情形
08 等語。
- 09 (七)、聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告
10 假執行。
- 11 三、本件經整理兩造爭執及不爭執事項如下（見本院卷第235至2
12 37頁）：
- 13 (一)、不爭執事項：
- 14 1.本件土地於104年7月31日以買賣為原因登記為被告、訴外人
15 謝明華共有，應有部分各2分之1。
- 16 2.謝明華於110年10月22日以贈與為原因，將其所有本件土地應
17 有部分2分之1移轉登記為原告所有。
- 18 3.原告於111年1月5日以贈與為原因將其所有本件土地應有部分
19 2分之1移轉登記為被告所有。
- 20 4.訴外人謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽、謝美燕為兄弟姊妹關係，
21 其母為謝李碧桃。訴外人謝瑞陽與王美鳳為被告父母。訴外
22 人謝瑞仁為謝明華之父，原告之姊夫。
- 23 5.謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽、謝美燕在106年12月23日簽立分家
24 書。
- 25 6.分家書第四點記載「另外先前以謝志和、謝明華名義購買之
26 嘉義縣○○鄉○○段00地號土地、面積197.12平方公尺，全
27 部應一併計入承購金額計算分配各取得者負擔」。
- 28 7.分家書第四點3.記載「將來應向政府機關承購土地(本分家書
29 第四條所示之土地)價格及先前登記於謝志和、謝明華名下之
30 嘉義縣○○鄉○○段00地號土地價格一併計算後，由分得者
31 平均負擔之，包含所有費用」。

- 01 8.分家書第九點記載「各方承諾向國有財產局及溪口鄉公所申
02 請承買之土地，若將來該承購土地無法購買取得，或應由謝
03 茂長支出之價金購買而無購買時，本分家書不生效力」。
- 04 9.謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽在110年12月14日簽立承諾協議書，
05 原告為見證人。
- 06 10.承諾協議書第五點3.記載「坐落同鄉溪西段31地號土地，面
07 積：197.20平方公尺，謝明華(已登記於蔡秋月名下)蔡秋月
08 應立即移轉登記於謝瑞陽或其繼受人名下，登記各項費用由
09 取得這(者)負擔」。
- 10 11.原告在111年7月19日寄發本院卷第71頁通知給被告。
- 11 12.原告在111年11月28日寄發存證信函給被告表示撤銷買賣契約
12 行為及移轉所有權登記行為，內容如本院卷第19-27頁。
- 13 13.原告為高中畢業，現於不動產仲介公司，擔任股東，主要業
14 務為參與公司重大投資決策、討論。
- 15 14.王美鳳、謝瑞陽於110年12月13日始知悉原告自謝明華受讓取
16 得嘉義縣○○段00地號土地權利範圍2分之1之持份。
- 17 15.對於兩造各自提出的錄音譯文真正均不爭執。就原證四最後
18 一句話如本院勘驗筆錄。

19 (二)、爭執事項：

- 20 1.原告主張依照民法第74條撤銷買賣之債權行為及以買賣為原
21 因所為之物權行為，有無理由？
- 22 2.原告主張依照民法第92條撤銷買賣之債權行為及以買賣為原
23 因所為之物權行為，有無理由？
- 24 3.原告請求被告塗銷贈與登記，並回復登記給原告有無理由？

25 四、法院的判斷：

26 (一)、原告主張遭詐欺撤銷與被告間買賣契約，有無理由：

27 1.承諾協議書之當事人為何人：

- 28 ①按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故凡契約上
29 所載明之債權人，不問其實際情形如何，僅能對於契約上所
30 載明之債務人行使契約上之權利（最高法院43年台上字第99
31 號原判例意旨參照）。

- 01 ②訴外人謝李碧桃曾與其子女即訴外人謝茂長、謝瑞仁、謝瑞
02 陽、謝美燕在106年12月23日簽立分家書（見不爭執事項4.
03 5.），就分家書內容來看（見本院卷第65至69頁），是謝李碧
04 桃與其子女就其財產分配預為約定，經雙方同意而簽署。
- 05 ③之後訴外人謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽在110年12月14日簽立
06 承諾協議書（見不爭執事項9.）。而協議書所記載的內容
07 （見本院卷第61至64頁），大體上並無變動前開分家書謝茂
08 長、謝瑞仁、謝瑞陽預先受分配的財產，而是就該3人間應
09 如何補償，相較分家書為詳細的約定，及協議原告應將本件
10 土地移轉登記於謝瑞陽或其繼受人名下等事項。
- 11 ④承諾協議書開頭已記載「立承諾協議書人：謝茂長（以下簡
12 稱甲方）、謝瑞仁（以下簡稱乙方）、謝瑞陽（以下簡稱丙
13 方），茲就下列土地，三方承諾協議如下」等語（見本院卷第
14 61頁），及承諾協議書第五點3.記載「坐落同鄉溪西段31地
15 號土地，面積：197.20平方公尺，謝明華（已登記於蔡秋月
16 名下）蔡秋月應立即移轉登記於謝瑞陽或其繼受人名下，登
17 記各項費用由取得這（者）負擔」（見不爭執事項10.），並由
18 謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽及原告簽名其上（見本院卷第64
19 頁）。可見謝茂長、謝瑞仁、謝瑞陽及原告是該協議書法律
20 關係之權利義務主體，才須參與承諾協議書之議定過程並簽
21 名以示負責。原告主張自己僅為見證人，非契約當事人，自
22 不足採。
- 23 ⑤被告雖到場與會該承諾協議書之簽立，本件土地亦移轉登記
24 給被告，但遍查承諾協議書內並無被告之名字，被告之父謝
25 瑞陽亦是以自己的名義，非以被告代理人之名義，與原告簽
26 訂承諾協議書。
- 27 ⑥而且依證人即代書張川陣在另案（111年度嘉簡字第558號）審
28 理時證稱：31地號有說應該是完全分配由謝瑞陽取得，所以
29 才會跟原告講31地號要登記給謝瑞陽或其指定的繼受人等語
30 （見本院卷第91頁）；原告在另案以證人身分作證，證稱：簽
31 協議書前一天，王美鳳有說要申請工廠登記，可以把31地號

01 土地持份賣給謝瑞陽。當天在代書事務所沒有講到誰要給我
02 錢，到底誰要補貼給我，我不知道等語（見本院卷第94
03 頁）；證人謝明華在本院審理時證稱：簽協議書前一天，王
04 美鳳說謝瑞陽要買。110年12月14日簽立協議書時，王美鳳
05 說謝瑞陽要買，但不知為何後來過戶給被告等語（見本院卷
06 第255頁、第257頁）；證人即原告弟弟蔡明霖在本院審理時
07 證述：110年12月13日王美鳳叫原告土地拿出來過戶，過戶
08 完她要給錢，沒有說誰要買這塊土地，被告沒有做任何表
09 示。簽立協議書時，王美鳳說過戶完要給原告錢，謝瑞陽有
10 點頭，被告只有看沒有說話等語（見本院卷第262至264頁）。
11 參以，原告提出兩造不爭執之原告與王美鳳間對話譯文，原
12 告在簽立協議書後，與王美鳳通話時，亦是表示「事實上我
13 只針對你謝瑞陽，因為這塊地我是過給他的」等語（見本院
14 卷第209頁）。可見，無論是110年12月13日或是翌日簽立協
15 議書時，原告與被告間均無另達成買賣協議，被告父母亦無
16 代理被告另與原告成立買賣契約的意思。

- 17 ⑦另被告雖辯稱兩造並無原告主張在簽立承諾協議書前一天見
18 面，且協商簽立協議書時間點是110年12月13日至12月14
19 日，被告是110年12月13日到代書事務所協商時，才知道本
20 件土地移轉到被告名下等語。查：證人謝明華、蔡明霖均已
21 證述簽署承諾協議書前一日雙方有見面，已如前述。證人張
22 川陣在另案審理時也證稱：承諾協議書是他們家族自己先討
23 論好，並約好晚上七點到我辦公室。...從晚上7點到11、12
24 點多還在討論。因為31地號土地之前登記為謝明華及謝志
25 和，後來謝明華移轉登記給蔡秋月，所以我要求蔡秋月到場
26 等語（見本院卷第85頁、第87頁）。而兩造不爭執雙方曾在11
27 0年12月8日見面，當時都沒有提及本件土地已移轉到原告名
28 下（見不爭執事項14.），並有被告提出兩造不爭執的110年12
29 月8日對話譯文附卷可佐（見本院卷第105至117頁）。倘如被
30 告所述，110年12月8日見面時尚不知本件土地2分之1已移轉
31 為原告所有，且簽立承諾協議書前一日並無見面，是到代書

01 事務所才知道土地移轉到原告名下，則如何事先先討論好承
02 諾協議書中要原告移轉本件土地的內容？代書張川陣又豈會
03 事先要求原告當日要到場？被告此部分所辯，與卷內證據不
04 符，自不足採。被告雖提出在代書事務所討論時之對話錄
05 音，謝明華提到今天是13號喔等語（見本院卷第277頁），但
06 從譯文中，未見謝明華有核對時間後才發言的舉動，亦可能
07 是謝明華一時口誤，就難以此認為被告抗辯為真，附此敘
08 明。

09 2.所以，被告並非承諾協議書之當事人，原告之所以將本件土
10 地應有部分2分之1移轉登記給被告，是出於謝瑞陽依照承諾
11 協議書之指示，原告也未證明被告父母有代理被告或被告有
12 另與原告成立買賣契約。則原告主張王美鳳代理被告與原告
13 進行磋商，原告與被告間成立買賣契約（見本院卷第129頁、
14 第204頁），自不可採。

15 3.因此，縱使原告與謝瑞陽間有約定價金或補償，或受詐欺，
16 但其與被告間既無買賣契約，則原告主張依民法第92條規定
17 要撤銷不存在的買賣契約，就沒有依據。

18 (二)、原告主張處於急迫情形下出售本件土地，撤銷與被告間買賣
19 契約，有無理由：

20 1.被告非承諾協議書的當事人，原告也未能證明另與被告間有
21 成立買賣契約，已如前述，故原告聲請依民法第74條第1項
22 規定撤銷與被告間的買賣法律行為，也無理由。

23 (三)、原告請求被告塗銷本件土地以贈與為原因之移轉登記，有無
24 理由：

25 1.原告依照民法第179條規定請求塗銷，有無理由：

26 ①按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益。民法第179條前段定有明文。是不當得利返還請求權，
28 須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致
29 他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。而
30 一方基於他方之給付受有利益，是否「致」他方受損害，應
31 取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定。在指示

人依補償關係（資金關係或填補關係）指示被指示人將財產給付領取人之指示給付關係，其給付關係係存在於指示人與被指示人及指示人與領取人之間；至於被指示人與領取人間，因領取人係基於其與指示人之對價關係，由指示人指示被指示人向領取人為給付，該二人間僅發生履行關係（給與關係或出捐關係），而不發生給付關係（最高法院102年度台上字第1855號判決意旨參照）。

②如前揭(一)所述，兩造間並無賣賣契約，原告是依謝瑞陽指示將本件土地應有部分2分之1移轉至被告名下，所以，依前揭說明，給付關係應係存在於原告與謝瑞陽、謝瑞陽與被告間。原告（被指示人）是履行其對謝瑞陽（指示人）之本件土地移轉義務，被告（領取人）則基於謝瑞陽指示受領給付，原告是有目的、有意識增益被告財產而為本件土地應有部分2分之1的移轉，兩造間則僅發生履行關係而無給付關係。

③被告受領本件土地之給付非「致」原告受損害，所以，原告自不得依不當得利法律關係請求被告塗銷返還本件土地。

2.原告依照民法第184條、第767條規定請求塗銷，有無理由：

①原告於111年1月5日以贈與為原因將其所有本件土地應有部分2分之1移轉登記為被告所有（見不爭執事項3.）。被告自斯時起已取得本件土地應有部分2分之1，原告已喪失土地所有權。且被告取得本件土地應有部分2分之1，是基於前述承諾協議書經謝瑞陽指示而來，自無不法情事。

②原告依照民法第184條第1項、第767條規定，請求被告應將本件土地於111年1月5日以贈與為原因所為之所有權移轉登記塗銷，即無理由。

五、結論，原告依民法第179條、第184條、第767條規定，請求被告塗銷本件土地以贈與為原因所為應有部分2分之1之所有權移轉登記，為無理由，應該駁回。原告請求既然不被准許，其假執行的聲請，亦無理由，一併駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所舉證據，審

核後對於判決結果不生影響，不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 2 月 29 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法官 吳芙蓉

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 2 月 29 日

書記官 江芳耀

附表：

原起訴聲明	最終聲明
1. 確認兩造就坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地應有部分1/2之贈與契約法律關係及移轉所有權之物權法律關係不存在。 2. 被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地應有部分1/2於民國111年1月5日以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記予原告。 3. 兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地准予分割。 4. 願供擔保，請准宣告假執行。	1. 被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段00地號土地應有部分1/2於民國111年1月5日以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記予原告。 2. 願供擔保，請准宣告假執行。