

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重家財訴字第5號

原告 A 0 4

訴訟代理人 賴芳玉律師

複代理人 林玥玢律師

被告 A 0 7

訴訟代理人 陳金圍律師

複代理人 江苡銘律師

被告 華峰建設開發股份有限公司

法定代理人 A 0 6

兼代理人 A 0 9

共同

訴訟代理人 廖忠信律師

被告 A 0 8

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此

01 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文，
02 該規定為家事事件法第51條所準用。原告原起訴聲明為「①
03 被告華峰建設開發股份有限公司（下稱華峰公司）應將附表
04 一所示之土地所有權及其上房屋移轉登記予被告A07，再
05 由被告A07移轉登記予原告。②被告A07應將附表一所示
06 之土地所有權及其上房屋移轉登記予原告」，後原告於民
07 國110年5月12日具狀追加A08、A09為被告（見第39
08 頁），最後變更聲明為「①確認被告A07將其對華峰公司
09 所有之買賣契約之債權讓與被告A08如民庭卷第137頁所
10 示之債權讓與契約及處分行為無效。②倘駁回一、之聲明，
11 被告A07、A08就如民庭卷第137頁所示之債權行為及
12 物權行為，均應予撤銷。③被告A08應將附表一所示不動
13 產於民國110年2月3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，並
14 回復登記為被告A07所有。④被告A07應將附表一所示
15 之土地所有權及其上房屋移轉登記予原告，如返還不能，應
16 給付原告新臺幣（下同）2,664萬元。⑤被告應連帶給付原
17 告10萬元整，及自家事變更追加聲明狀送達被告日起至給付
18 日止，按週年利率5%計算之利息。⑥前開四、五之聲明，
19 原告願供擔保，請准宣告假執行」，核其追加及變更聲明，
20 均起因原告與A07間離婚財產分配同意書及後續爭議，請
21 求基礎事實同一，亦不甚礙被告防禦及訴訟之終結，揆諸前
22 揭規定，尚無不合，應予准許。

23 二、本件被告A08經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
24 民事訴訟法第386條各款所列情形，依家事事件法第51條準
25 用民事訴訟法第385條第1項前段規定，爰依原告之聲請，由
26 其一造辯論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張：

29 (一)被告A07於105年9月6日與被告華峰公司簽訂房地預定買
30 賣契約（下稱系爭買賣契約），購買附表一所示不動產（下
31 稱系爭房地），A07對買賣價金、付款期程均知之甚詳。

01 因A 0 7酗酒愈趨嚴重並對原告施以家庭暴力行為，原告與
02 A 0 7於108年8月14日協議離婚並簽署離婚協議書（下稱第
03 一份協議書），其中第4點記載A 0 7應於系爭房地完工後
04 移轉所有權予原告。雙方於簽署第一份協議書前，就系爭房
05 地已給付訂金49萬元、簽約金241萬元、開工款73萬元、房
06 屋工程期款（連續壁完成）292,000元、土地工程期款（連
07 續壁完成）438,000元、房屋工程期款（地下三樓底板RC完
08 成）196,000元、土地工程期款（地下三樓底板RC完成）29
09 4,000元、S7-03F變更款41,355元。嗣因A 0 7拒不依約將
10 其名下名馴實業有限公司（下稱名馴公司）出資額轉讓予原
11 告，且因新北市○○區○○路00號13樓（原告為登記名義
12 人，下稱13樓房地）及13樓之1（A 0 7為登記名義人）房
13 地均為A 0 7使用，故雙方離婚時約定由A 0 7繳納房貸，
14 詎A 0 7卻於109年2月至4月間拒絕繳納上開2戶房貸，致原
15 告需向親友借貸以清償貸款。A 0 7向原告稱尚不希望繼續
16 遭銀行催款，就將13樓房地過戶予伊，原告認為若要將13樓
17 房地過戶，應另立協議書，且原告亦希望A 0 7一併返還在
18 泰國之紅寶生石及不動產，雙方才另簽署補充第一份協議之
19 離婚財產分配同意書（下稱系爭同意書），系爭同意書第2
20 點為第一份協議書第4點之重申。雙方確認無誤後，約定於1
21 09年5月19日偕地政士至三重行政中心辦理過戶。於109年5
22 月19日因原告非常懼怕A 0 7，原希望親友陪同，然為A 0
23 7所拒絕。臨櫃辦理過戶時，A 0 7要求原告以原子筆手寫
24 「已繳100萬」字樣，原告在懼怕之下，只希望能儘速完成
25 過戶後離開現場，且因認為系爭房地均由自己出資，應不至
26 於產生爭議，便在A 0 7要求下手寫「已繳100萬」字樣。1
27 09年5月19日原告依系爭同意書將13樓房地過戶予被告A 0
28 7，惟A 0 7卻遲不將系爭房地之權利移轉予原告，後於10
29 9年11月間華峰公司催促原告給付尾款226萬元，原告於109
30 年11月5日給付226萬元予華峰公司。因A 0 7始終拒絕移轉
31 系爭房地權利予原告，原告提起本件訴訟，於110年3月11日

01 第一次開庭時華峰公司始告知，A 0 7、A 0 8 已於109年1
02 1月11日簽署不動產預定買賣權利義務轉讓同意書（下稱轉
03 讓同意書），將A 0 7對系爭房地之移轉予A 0 8，華峰公
04 司並於110年2月3日將系爭房地過戶予A 0 8。

05 (二)先位聲明依民法第87條第1項確認A 0 7、A 0 8間債權讓
06 與契約及處分行為無效，倘先位聲明有理由則依民法第767
07 條第1項前段、第179條、第184條前段規定請求A 0 8塗銷
08 所有權移轉登記，倘認先位聲明無理由，備位依民法第244
09 條第1項、第2項命A 0 7、A 0 8間如民庭卷第137頁所示
10 債權行為及物權行為均予撤銷，並依民法第244條第4項請求
11 A 0 8將系爭房地所有權移轉登記塗銷，恢復為A 0 7所
12 有：

13 1.先位主張：A 0 7雖主張其與A 0 8簽立轉讓同意書，惟債
14 權讓與書面及現金給付外觀僅可證明形式上A 0 7、A 0 8
15 有前揭行為，不當然足證其等就債權讓與及物權行為為真
16 實，況A 0 8於簽立轉讓同意書時在泰國，其簽名未經駐外
17 單位認證，已屬可疑，縱轉讓同意書上A 0 8簽名真正，轉
18 讓同意書係109年11月11日簽署，A 0 8於109年11月23日赴
19 駐泰國經濟文化辦事處辦理授權書認證，僅相隔12日，A 0
20 8理應由駐外單位驗證轉讓同意書以確保其簽名真實性，然
21 A 0 8卻選擇將未經駐外單位驗證之轉讓同意書先行寄回臺
22 灣，嗣後再持授權書前往駐外單位驗證，顯悖常情，足見其
23 匆促行事，恐係因A 0 7主觀上無履行系爭同意書書意願，
24 為免原告主張權利，才急於完成系轉讓同意書簽署，益徵A
25 0 7與A 0 8間係通謀虛偽而為債權讓與契約及物權行為。
26 由其等所提證據無法證明A 0 8有將190萬元給付予A 0
27 7，又原告於109年11月5日將系爭房地尾款226萬元匯款至
28 華峰公司，A 0 7於109年11月6日知悉，A 0 7明知其所欲
29 移轉之債權因此增加226萬元，卻消極未與A 0 8重新磋商
30 條件，致A 0 8僅需給付190萬元即可取得高達711萬元之債
31 權，顯與一般交易常情相悖。A 0 7辯稱109年11月5日前已

01 與A 0 8談好條件而未特別處理云云，未對其何時、以何方
02 式與A 0 8談好條件舉證以實。A 0 7、A 0 8係通謀虛偽
03 意思表示而為債權讓與及物權行為，依民法第87條第1項規
04 定應屬無效，A 0 8將系爭房地所有權移轉登記塗銷前，系
05 爭房地所有權登記仍屬妨礙A 0 7對於系爭房地所有權之行
06 使，A 0 7怠於行使民法767條之規定，且名下無其他財產
07 足供清償債務而陷於資力不足，原告自得依民法第242條之
08 規定，以債權人地位代位A 0 7依民法第767條請求將系爭
09 房地所為所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為A 0 7所
10 有，再依系爭同意書第2點請求A 0 7將系爭房地移轉登記
11 予原告。

12 2.備位主張：縱認A 0 7、A 0 8間債權讓與行為有效，惟A
13 0 7迄未提出A 0 8給付190萬元之證據，二人間無對價給
14 付關係，A 0 7係無償將其對於華峰公司之債權移轉予A 0
15 8，致其積極財產減少，使原告對其所得主張土地所有權移
16 轉登記請求權之債權因A 0 7無法履行而轉換為損害賠償債
17 權2,664萬元無法獲得滿足，原告得依民法第244條第1項求
18 命撤銷A 0 7、A 0 8間之債權讓與契約及物權行為。又縱
19 認A 0 8確有將190萬元給付予A 0 7，然A 0 7遲至109年
20 10月14日始發現其遭原告詐欺，竟於一個月內商請長年旅居
21 泰國之A 0 8以悖於一般合理交易價格方式（被告A 0 8僅
22 給付190萬元即獲得高達711萬元之債權）為債權移轉及債權
23 承擔，衡諸常情，受益人對前開顯不合理之交易價格及債務
24 人為何急於轉讓債權等情事應會有所疑問並詢問債務人，可
25 認A 0 8對於A 0 7欲透過債權移轉方式脫免其系爭同意書
26 第2點對原告移轉系爭房地所有權之義務等情事知之甚詳，
27 爰依民法第244條第1項規定，請求撤銷A 0 7與A 0 8間之
28 債權讓與契約及物權行為。再依民法第244條第4項規定求命
29 A 0 8將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記
30 為A 0 7所有，又依系爭同意書第2點請求A 0 7將系爭房
31 地移轉登記予原告。

01 (三)依第一份協議書第4點、系爭同意書第2點、民法第179條及
02 第226條規定請求擇一為有利判決，命A 0 7將系爭房地移
03 轉登記予原告，如返還不能，應給付原告2,664萬元。原告
04 於109年5月19日依系爭同意書將13樓房地及車位過戶予A 0
05 7，A 0 7即負有移轉系爭房地予原告之義務，然迄未移
06 轉，爰依第一份協議書第4點、系爭同意書第2點請求被告A
07 0 7將系爭房地移轉予原告。不當得利主張部分，A 0 7以
08 債權讓與方式，讓與系爭房地之移轉登記請求權，致使原告
09 無法依約取得系爭房地，A 0 7自有侵害屬於原告權益之事
10 實，因無法律上原因而成立不當得利，倘認原告關於民法第
11 244條第1項之請求為無理由，本件即屬依其他情形不能返
12 還，故併依民法第181條規定求命A 0 7於不能原物返還時
13 應償還系爭房地價額，應以A 0 7償還義務成立時客觀交易
14 價值，系爭房地之成交價格即2,664萬元計算。依民法第226
15 條主張部分，倘認原告關於民法第244條第1項之請求無理
16 由，A 0 7就系爭房地恐陷於給付不能，係因可歸責於A 0
17 7之事由所致，A 0 7應就其不能履行移轉登記義務負債務
18 不履行之損害賠償責任。

19 (四)A 0 8與A 0 7為親戚，A 0 7將其對華峰公司之不動產移
20 轉登記請求權無償讓與A 0 8，A 0 8明知A 0 7欲以債權
21 轉讓方式詐害原告債權，又由原告與A 0 9之對話紀錄，可
22 知A 0 9對於原告和A 0 7間有簽署系爭同意書及A 0 7負
23 有將系爭房地移轉予原告之義務等節均知之甚詳。A 0 8及
24 杜蓮萍既對於A 0 7應履行之義務知情，惟仍於109年11月1
25 1日簽署轉讓同意書，共同詐害原告債權，造成原告受有損
26 害，原告依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、
27 第185條侵權行為相關規定請求A 0 7、A 0 8、A 0 9連
28 帶給付10萬元予原告，又A 0 9為華峰公司之副理，客觀上
29 受華峰公司指揮、監督，華峰公司就其選任監督A 0 9職務
30 之執行未盡相當注意，原告主張華峰公司就A 0 9對於原告
31 之侵權行為，應依民法第188條第1項規定與A 0 9負連帶賠

01 償責任。

02 (五)就被告抗辯之陳述：A 0 7 辯稱遭原告詐騙而主張依民法第
03 92條第1項規定撤銷意思表示，亦不知原告如何繳納系爭房
04 地款項云云，然A 0 7於105年8月27日將系爭買賣契約範本
05 攜回審閱，於同年9月6日簽署，A 0 7既親自審閱並簽署系
06 爭買賣契約，對系爭房地總價高達2,664萬元、預定開工為1
07 06年2月28日、預定完工為109年2月28日、訂金及簽約金合
08 計已逾100萬元等節均知之甚詳，雙方於109年5月19日簽署
09 系爭同意書，系爭房地豈可能於預定完工日後仍僅繳納100
10 萬元？足認此僅為A 0 7臨訟辯詞。再者，原告與A 0 7於
11 第一份協議書作成時已對「A 0 7負有將系爭房地過戶予原
12 告」之意思表示達成合致，系爭同意書僅屬第一份協議書之
13 重申，及13樓房地、返還泰國財產等約定之補充，A 0 7辯
14 稱其於系爭同意書作成時遭原告詐欺而為意思表示，實屬無
15 據。A 0 7復辯稱其同意移轉者僅價值100萬元之預售屋權
16 利，非不動產物權，故原告無權請求系爭房地及請求賠償相
17 當於房屋價值之損害云云，惟由系爭同意書第2點文義即可
18 知在原告將13樓房地過戶予A 0 7後，A 0 7即負有將系爭
19 房地「所有權」及車位移轉予原告之義務，是A 0 7辯稱雙
20 方僅約定移轉預售屋100萬元之權利，洵屬無據等語。

21 (六)並聲明：①確認被告A 0 7將其對華峰公司所有之買賣契約
22 之債權讓與被告A 0 8如民庭卷第137頁所示之債權讓與契
23 約及處分行為無效。②倘駁回一、之聲明，被告A 0 7、A
24 0 8就如民庭卷第137頁所示之債權行為及物權行為，均應
25 予撤銷。③被告A 0 8應將附表一所示之不動產於110年2月
26 3日所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告A
27 0 7所有。④被告A 0 7應將附表一所示之土地所有權及其
28 上房屋移轉登記予原告，如返還不能，應給付原告2,664萬
29 元。⑤被告應連帶給付原告10萬元整，及自家事變更追加聲
30 明狀送達被告日起至給付日止，按週年利率5%計算之利
31 息。⑥前開四、五之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 二、被告A 0 7答辯略以：

03 (一)A 0 7工作所得均會交給原告管理，由原告依其意思將金錢
04 分別給予A 0 7、二女兒A 0 1及小女兒A 0 2，A 0 7對
05 原告使用家中金錢之具體情形均不知悉，僅被動取得原告交
06 付之生活費用。A 0 7於105年9月6日向華峰公司購買系爭
07 房地，因家中經濟均為原告掌管，關於系爭房地之訂金、簽
08 約金、開工款及連續壁完成款等款項給付均由原告繳納，A
09 0 7不知悉系爭房地興建、繳納狀況及原告實既繳納金額。
10 原告自105年9月6日至107年4月20日止共計繳納485萬元予華
11 峰公司，原告明知其已繳納485萬元予華峰公司，原告仍基
12 於詐欺故意，於108年9月間在家向A 0 7、A 0 1及A 0 2
13 表示系爭房地僅繳納100萬元，並於109年5月19日與原告簽
14 立系爭同意書第2點旁手寫「已繳100萬」等文字，以不實資
15 訊使A 0 7陷於錯誤，誤認系爭房地僅繳納100萬元，A 0
16 7以此錯誤資訊為基礎，認定自備款僅繳納100萬元，將系
17 爭房地之預售屋買賣權利轉讓予原告為可得接受，遂同意讓
18 與原告。109年10月中由於原告催辦系爭房地轉讓事宜（應
19 屬預售屋之權利轉讓，並非不動產之過戶轉讓），被告於10
20 9年10月14日至華峰公司查詢系爭房地繳款狀況，始知悉原
21 告所繳納之款項高達485萬元，與原告所稱100萬元相距甚
22 大。A 0 7至此方知受原告以告知及撰寫落差甚鉅之繳款金
23 額（100萬元）於系爭同意書之詐欺方式，致誤信系爭房地
24 繳款狀況而陷於錯誤，進而簽立系爭同意書，原告所為顯已
25 構成民法第92條第1項之詐欺行為，又雙方雖於109年5月19
26 日簽立系爭同意書，惟A 0 7於109年10月14日發現上開詐
27 欺情事，自得以110年6月8日民事答辯狀繕本之送達為撤銷
28 受原告詐欺而簽立系爭同意書之意思表示，意思表示既經撤
29 銷，系爭同意書依民法第114條規定視為自始無效，原告對
30 A 0 7無債權存在，是原告依民法第179條、第226條規定請
31 求被告給付2,664萬元、依民法第244條規定行使詐害行為撤

01 銷權及依共同侵權行為等主張均為無理由。原告與A 0 7於
02 108年8月14日協議離婚時曾簽署第一份協議書，以此約定夫
03 妻剩餘財產分配，嗣因雙方欲重新分配夫妻間財產，另於10
04 9年5月19日簽訂系爭同意書，並以此取代第一份協議書，兩
05 份內容、雙方條件多有不同，非如原告所稱系爭同意書第2
06 點為第一份協議書第4點之重申云云，原告不得再據第一份
07 協議書為主張。

08 (二)縱認A 0 7不得撤銷系爭同意書，A 0 7將系爭房地權利讓
09 與A 0 8亦非無償讓與，A 0 7於109年10月14日發現系爭
10 房地已繳交485萬元而非100萬元，即向原告表明無法依系爭
11 同意書辦理轉讓，原告亦拒絕補足差額，雙方無法達成共
12 識，A 0 7遂於109年11月2日表明將與華峰公司解約，惟華
13 峰公司稱因系爭房地總價高達2,403萬元，如中途解約將沒
14 入違約金300萬元，A 0 7因認損失過鉅，又無力再繳納尾
15 款，遂商請堂兄A 0 8協助，由A 0 8接手系爭房地，A 0
16 8承諾先給付190萬元，俟系爭房地過戶後，由A 0 8伺機
17 轉售，再將剩餘295萬元給付予A 0 7，至於對華峰公司應
18 支付之尾款，則由A 0 8向銀行申請貸款繳納，貸款本息亦
19 由A 0 8負責。因A 0 8人在泰國，因同意書簽名問題商議
20 許久，決定以航空郵寄方式將轉讓同意書寄到泰國，由A 0
21 8親自簽名後寄回臺灣，簽署日期始載為109年11月11日，
22 惟相關讓與條件均於109年11月5日前即與A 0 8談妥，並於
23 其上載明系爭房地總價2,403萬元，截至109年10月14日止，
24 已繳價款計485萬元，尚餘1,918萬元未繳等內容，A 0 8於
25 110年1月5日至13日分次給付190萬元予A 0 7，A 0 7將該
26 款項分3筆各為40萬元、40萬元、30萬元存入花旗銀行三重
27 分行帳戶，另再分2筆各為40萬元、40萬元存入國泰世華銀
28 行帳戶，A 0 8經駐外單位認證後，向國泰世華銀行申貸並
29 設定1,952萬元抵押權，完成交割程序，A 0 8非無償取得
30 系爭房地，原告主張依民法第244條第1項撤銷詐害行為之請
31 求洵屬無據。原告於109年11月5日擅自向華峰公司繳納226

01 萬元，A 0 7 經華峰公司告知始知，惟因 A 0 7 與 A 0 8 間
02 讓與條件已談妥，就此未為特別處理，A 0 8 尾款少繳 226
03 萬元部分屬其與原告間問題，與 A 0 7 無涉。原告前聲請假
04 扣押，於 110 年 5 月 3 日扣得被告名下 3 筆不動產，現仍扣押
05 中，A 0 7 與 A 0 8 簽署轉讓同意書時名下至少有上開 3 筆
06 不動產，非陷於無資力狀態，且紅單轉讓價值僅 100 萬元，
07 數額遠低於 A 0 7 總資產，無損害於債權人權利情事，原告
08 主張依民法第 244 條第 1 項規定撤銷 A 0 7 與 A 0 8 就系爭房地
09 轉讓之債權行為及物權行為云云，要無可採。原告主張 A
10 A 0 7 與 A 0 8 等共同以背於善良風俗之方法損害原告債權等
11 情，A 0 7 與 A 0 8 雖為親戚關係，惟無從推斷被告 A 0 7
12 與 A 0 8 會詐害原告之債權，A 0 8 非無償取得系爭房地，
13 亦無任何善良風俗之違反，更與詐害原告債權無涉，原告空
14 言指摘顯無理由。

15 (三)退步言，原告與 A 0 7 於 109 年 5 月 19 日簽立系爭同意書時，
16 原告稱僅繳交 100 萬元並加註「已繳 100 萬」，足見 A 0 7 當
17 時承諾過戶者乃預售屋已繳 100 萬自備款之權利，縱認 A 0
18 7 違約不履行系爭同意書第 2 點債務，充其量僅應賠償該權
19 利價值即 100 萬元，原告主張損害 2,664 萬元云云，為無理
20 由。又因紅單轉讓僅為權利之轉讓，非不動產物權之轉讓，
21 原告以讓與不動產為前提，主張回復不動產物權及請求賠償
22 不動產價值之損害 2,664 萬元，均無理由。A 0 8 在受讓系
23 爭房地權利後，另向華峰公司購買一個車位，價值約 200 萬
24 元，於產權登記時併入系爭房地，此部分更與 A 0 7 當初同
25 意讓與之範圍無涉，原告未加區分而一併請求，顯無理由。
26 至於原告稱其遭 A 0 7 家暴云云，與本件爭點無涉且非事
27 實，亦與證人所述相佐，委不足採等語。

28 (四)並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②若受不利判
29 決，被告願供擔保請准免為假執行。

30 三、被告華峰公司及 A 0 9 答辯略以：原告與 A 0 7 前於 109 年 5
31 月 19 日簽署系爭同意書，為其等協議離婚後同意履行一定給

01 付之合意，僅屬債權契約，不生拘束契約以外第三人之效
02 力，被告華峰公司及A09自不受拘束。原告基於系爭同意
03 書取得對A07請求不動產移轉登記之債權，不具公示性，
04 非民法第184條前項所稱權利，不得作為該條「故意或過失
05 不法侵害」之客體，且華峰公司及A09依約履行與A07
06 間買賣契約亦未背於善良風俗，原告依民法第184條第1項前
07 段及後段為本件請求殊屬無據。至於原告另依民法第184條
08 第2項所為主張，查原告於109年11月3日主動向A09表示
09 欲代A07繳納尾款，經A09向原告說明合約人為A0
10 7、可收款但發票是開A07、通知對保對象是A07等
11 語，於受理第三人清償前已盡充分告知義務，原告仍執意代
12 A07基於房地預定買賣契約買受人之地位清償尾款，A0
13 9並無故意或過失對原告為任何詐欺行為，亦無使用任何故
14 意違反善良風俗方法損害原告，主觀上無意圖使原告陷於錯
15 誤，客觀上亦無企圖誤導原告代A07繳納尾款即由華峰公
16 司保證過戶之虛偽承諾行為，自與民法第184條第2項之要件
17 有別，原告依此項請求亦屬無據。華峰公司與A09基於債
18 之本旨履行與A07間之房地預定買賣契約書，原告主張華
19 峰公司與受僱人即A09共同以背於善良風俗之方法損害原
20 告債權，依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、
21 第185條、第188條之規定命與A07、A08連帶給付10萬
22 元均顯無理由等語。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均
23 駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、被告A08經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
25 書狀作任何聲明或陳述。

26 五、本院之判斷：

27 (一)查原告與被告A07原為夫妻，A07前於105年9月6日與
28 被告華峰公司簽訂「華峰上水」房地預定買賣契約（即系爭
29 買賣契約，戶別S7棟3樓，車位地下2層90號），購買如附表
30 一所示不動產（即系爭房地），合約價額2,403萬元，被告
31 A09則為華峰公司之受僱人，嗣原告與A07於108年8月

01 14日兩願離婚並簽署離婚協議書（即第一份協議書），後原
02 告與A 0 7於109年5月19日另簽訂離婚財產分配同意書（即
03 系爭同意書），又被告A 0 8為A 0 7之堂兄，A 0 7於
04 109年11月11日與A 0 8簽訂不動產預定買賣權利義務轉讓
05 同意書，A 0 7將其向華峰公司購買系爭房地之買賣契約權
06 利義務轉讓予A 0 8，系爭房地已於110年2月3日以買賣為
07 原因（原因發生日期109年12月25日）移轉登記予A 0 8等
08 情，有系爭買賣契約、房地買賣預約單、第一份協議書、系
09 爭同意書、轉讓同意書、系爭房地之建物及土地所有權狀、
10 建物登記第二類謄本在卷可參（見民庭卷第23至59、119至
11 137頁、本院卷213、214、293、294頁），堪以認定。原告
12 主張其與A 0 7於簽署第一份協議書前，就系爭房地已給付
13 訂金49萬元、簽約金241萬元、開工款73萬元、房屋工程期
14 款（連續壁完成）292,000元、土地工程期款（連續壁完
15 成）438,000元、房屋工程期款（地下三樓底板RC完成）
16 196,000元、土地工程期款（地下三樓底板RC完成）294,000
17 元、S7-03F變更款41,355元（以上合計4,891,355元），其
18 後於109年11月5日再給付尾款226萬元等情，據原告提出計
19 算表及繳款單據、發票附卷（見第43、49至79頁），又A 0
20 7陳稱經其詢問華峰公司系爭房地截至107年4月為止實際繳
21 納款項已達485萬元等情，有A 0 7所提客戶期款繳納狀況
22 表在卷（見第105頁），該項目金額與原告所陳相符，且為
23 兩造所不爭執，亦堪認定。

24 (二)A 0 7得依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺意思表示：

- 25 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
26 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
27 得而知者為限，始得撤銷之。前條之撤銷，應於發見詐欺或
28 脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後，經過10年，不
29 得撤銷，民法第92條第1項、第93條分別定有明文。
- 30 2.查原告與A 0 7於109年5月19日所簽系爭同意書約定「甲乙
31 雙方議定重新分配於婚姻關係中之共有財如下：1.甲方（即

01 原告)名下新北市○○區○○○路00號13樓房產，及車位由
02 甲方過戶給乙方(即A07)，於過戶之日起由乙方自行負
03 擔貸款之責任。2.乙方於三重區福德南路40號13樓過戶完成
04 後，將新北市三重區福德南段[華峰上水]S7棟3樓之房屋所
05 有權及車位過戶給甲方，由甲方自行負擔貸款之責任。3.…
06 (下略)」，於第2點旁有手寫文字「已繳100萬」，原告與
07 A07均不否認該文字為原告所親自書寫，此有系爭同意書
08 可參(見第59頁)。

09 3. A07主張因家中經濟為原告掌管，系爭房地款項由原告負
10 責繳納，其不知悉興建、繳款狀況，原告明知已繳納485萬
11 元予華峰公司，竟於108年9月間在家表示僅繳納100萬元，
12 並於簽立系爭同意書時手寫「已繳100萬」，使A07誤認
13 系爭房地僅繳納100萬元等情，惟為原告所否認。經查：

14 (1)證人即原告與A07之女兒A01於本院審理時具結證
15 稱：(問：108年9月間，你是否曾和原告、A07、A0
16 2一同在家中，聽聞原告表示其知道華峰上水之房屋僅繳
17 納100萬元等語)有，因為我們四個坐在一起。(問：你
18 是否知悉原證2離婚財產分配同意書上「已繳100萬」字樣
19 是由何人書寫?)沒有意外的話，應該是原告寫的。同意
20 書上已繳100萬元的字樣，以我的認知是原告的字跡。
21 (問：你是否親眼見聞原告書寫離婚財產分配同意書上
22 「已繳100萬」字樣?)有，原告是寫在紙上，因為我們
23 四個坐在一起討論，原告有說100萬元的事情，所以我們
24 才會知道。寫在什麼紙上不記得，但是有寫。(問：你是
25 否記得原告稱已繳100萬元的原話為何?)原告想要那間
26 房子，原告說那間房子已經繳了100萬元，她想負責剩下的
27 貸款。(問：原告及A07在家中討論協議書時，你是
28 否曾經離開雙方討論現場?)我們一起討論完到結束，討
29 論過程大概有一個小時左右。(問：在你成長過程中，原
30 告與A07的工作及管理經濟的分配情形為何?)他們一
31 起開公司，都有上班，但經濟大權在原告那，錢都在原告

01 手上，由她分配給我們，包括我們子女及范介人等語在卷
02 （見第366至368頁）。

03 (2)另證人即原告與A 0 7之另一名女兒A 0 2於本院審理時
04 具結證稱：（問：108年9月間，你是否曾和原告、A 0
05 7、A 0 1一同在家中，聽聞原告表示其知道華峰上水之
06 房屋僅繳納100萬元等語？）是，我們在餐桌討論，討論
07 時，原告有說華峰上水只有繳100萬元。（問：原證2系爭
08 同意書第2點手寫之已繳100萬元，這個字跡以你的認知為
09 何人的字跡？）原告的字跡。（問：你是否有親眼見聞原
10 告於離婚財產分配同意書上書寫「已繳100萬」？）沒
11 有。（問：原告及A 0 7在家中討論協議書內容，妳為何
12 在場？）那時是全家一起討論，都有在場，因為那時剛好
13 都在。（問：原告及A 0 7在家中討論協議書時，你是否
14 曾經離開雙方討論現場？）沒有。（問：原告當時說已繳
15 100萬元的原話為何？）說我上水就是繳了100萬。（問：
16 在你的成長過程中，就你所知，你父母的工作及經濟管理
17 情形為何？）家中經濟主要是原告在管理，兩個都有在工
18 作賺錢，據我所知，錢都放在原告那裡等語在卷（見第36
19 8至371頁）。

20 (3)依證人A 0 1、A 0 2上開證述，可知原告於108年9月間
21 與A 0 7及證人2人曾在家討論原告與A 0 7財產分配議
22 題，並表示系爭房地僅繳納100萬元，其想要系爭房地、
23 會負責剩下的貸款等內容，嗣原告與A 0 7簽訂系爭同意
24 書時又於分配系爭房地條款旁手寫「已繳100萬」等文
25 字，原告亦未能就「已繳100萬」有何其他意義提出合理
26 解釋，足認A 0 7主張此係原告所告知就系爭房地之已繳
27 款項數額等情，堪以採信。

28 (4)原告雖又主張其前曾受A 0 7實施家庭暴力，簽訂系爭同
29 意書時非常懼怕A 0 7，才於A 0 7要求下手寫「已繳10
30 0萬」等節，然由原告所提本院108年度司暫家護字第1325
31 號暫時保護令、108年11月29日錄音檔案、譯文（見第295

01 至297、377頁），原告主張之家暴事件分別發生於000年0
02 0月00日、108年11月29日，尚無從證明原告於109年5月19
03 日簽立系爭同意書時有何遭A 0 7強暴、脅迫之情事，又
04 暫時保護令係聲請人為釋明後即核發，尚未調查審認就10
05 8年10月10日事件之雙方說詞及其他事證（該案轉為通常
06 保護令聲請後由聲請人即原告撤回聲請），另108年11月2
07 9日錄音檔案僅36秒，未見原告於音檔中有遭家暴或顯居
08 弱勢之情事，而證人A 0 1、A 0 2均證稱未曾見聞A 0
09 7有對原告家暴之情事等語，由卷內資料尚無從認定原告
10 主張之家暴事實，更無從認定原告其後於系爭同意書之手
11 寫文字與受家暴有關。再參酌證人即於原告、A 0 7 109
12 年5月19日簽訂系爭同意書時在場之代書徐世璿到庭具結
13 證述：原告與A 0 7於109年5月19日簽訂系爭同意書時，
14 我在場，是在三重行政中心1樓大廳簽的。（問：原告簽
15 訂同意書當下，是否係本於自身意思？是否遭受A 0 7脅
16 迫、恐嚇或給予壓力？）沒有，當初是雙方同意當場在那
17 邊簽的，沒有脅迫。我在簽我的文件時，我都是在旁邊，
18 簽完後我就去辦我的事情，後續兩造還有在現場，我是簽
19 完我的文件就離開了。我不知道系爭同意書上「已繳100
20 萬元」是何人所寫，簽立過程中我沒有印象聽兩造提及已
21 繳100萬元的事等語在卷（見第364、365頁），亦無從認
22 定簽立系爭同意書過程中A 0 7有對原告脅迫、施壓等異
23 狀致原告有上開手寫文字等節，是原告此部分主張尚非有
24 據。

25 (5)原告另主張A 0 7審閱及簽署系爭買賣契約，對價金、開
26 工完工等日期不能諉為不知等節，查系爭房地雖由A 0 7
27 與華峰公司簽約購買，然為雙方婚後所購，實際繳納款項
28 已達485萬元亦均在雙方婚姻存續期間支付，夫妻間財務
29 有相互處理、財產混合使用或他方代為管理等事尚屬一
30 般，由系爭房地繳款細節、相關單據均由原告提出，並均
31 以買受人A 0 7之名義繳納，足見購買系爭房地事務主要

01 由原告代A 0 7處理，此與證人2人均證稱家中經濟為原
02 告所管理、分配等情相符，而A 0 7審閱及簽署系爭買賣
03 契約為105年間，無證據足認其簽約後仍經常注意各項工
04 期、繳款期限，是A 0 7辯稱其原不知系爭房地實際繳納
05 金額，於109年10月14日向華峰公司查詢始知等語，參酌
06 其所提109年10月14日查詢之繳款狀況表、109年11月2日
07 與原告間之通訊軟體對話紀錄（見第105、107頁），認A
08 0 7上開所辯應可採信。至於原告主張繳納系爭房地款項
09 均是原告自己的資金等節，查原告與A 0 7當時為夫妻關
10 係，由原告管理家中經濟，各筆繳款資金究係使用原告或
11 A 0 7資金、由何人帳戶匯出，並不影響雙方婚姻關係消
12 滅時仍有就婚後剩餘財產分配為協議之問題，尚與本案爭
13 議無涉。

14 (6)查原告與A 0 7先後簽立第一份協議書、系爭同意書，由
15 原告主張其與A 0 7於108年8月14日離婚時簽立第一份協
16 議書，A 0 7應於系爭房地完工後移轉所有權予原告，因
17 A 0 7拒不依約移轉名馴公司出資額，且13樓房地及13樓
18 之1房地均為A 0 7使用，離婚時約定由A 0 7繳納房
19 貸，A 0 7卻拒繳並要求將13樓房地過戶予伊，原告認應
20 另立協議書，並希望A 0 7一併返還在泰國之寶石、不動
21 產，雙方才簽署系爭同意書等經過，並觀諸第一份協議書
22 約定第4點「乙方（即A 0 7）同意將新北市三重區尚水
23 建案3樓之房屋於完工後移轉所有權予甲方（即原
24 告）」，第6點「除前開約定外，雙方互相拋棄對他方之
25 剩餘財產分配請求權，一切婚姻中或因離婚所生財產上及
26 非財產上之損害賠償請求權」等內容（見第293、294
27 頁），可知原告與A 0 7原雖有就系爭房地分配予原告之
28 意，然就其他不動產分配、尚未繳完之貸款應如何繳納仍
29 有爭議，嗣雙方於109年5月19日所簽訂之系爭同意書即載
30 明「甲乙雙方議定重新分配於婚姻關係中之共有財如下：
31 …」，其中就13樓房地、系爭房地分別有過戶予A 0 7、

01 過戶予原告之約定，並均於同條款中約明後續貸款之負擔
02 責任，可見婚後財產之各該不動產貸款餘額、剩餘款項該
03 如何負擔，顯然是雙方均在意且足以影響財產分配之重要
04 事項，而雙方婚姻存續期間家中經濟主要由原告管理，系
05 爭房地繳款事項由原告負責，於原告先前已向A 0 7不實
06 告知系爭房地僅繳納了100萬元，嗣於系爭同意書又手寫
07 註記「已繳100萬」之相同意旨，A 0 7自可能誤信為
08 真，然系爭房地當時實已繳款485萬元，差距達385萬元，
09 此部分依系爭同意書約定狀況，原告後續所需負擔系爭房
10 地繳款責任比A 0 7簽約時所預期者少了385萬元，顯足
11 影響雙方為分配財產決定時之認知及判斷，是A 0 7主張
12 簽立系爭同意書係受詐欺所為意思表示，應屬可採。

13 4.是以，A 0 7主張簽立系爭同意書係受原告詐欺所為意思表
14 示，其於109年10月14日向華峰公司查詢繳款狀況時發現受
15 詐欺，依民法第92條第1項規定，於發現1年內之110年6月以
16 答辯狀繕本送達原告作為撤銷之意思表示，應屬有據。

17 (三)本件經A 0 7行使撤銷權後，其與原告間就系爭同意書之財
18 產分配協議歸於無效，是原告已不得依系爭同意書第2點請
19 求A 0 7移轉系爭房地所有權，至於原告前已移轉13樓房地
20 所有權予A 0 7及再代A 0 7繳納系爭房地尾款226萬元部
21 分，應由雙方另循法律途徑解決。原告雖另主張系爭同意書
22 為第一份協議書之重申，依第一份協議書第4點請求A 0 7
23 移轉系爭房地所有權等節，然雙方系爭同意書時開頭即載明
24 「議定重新分配於婚姻關係中之共有財」，且系爭同意書亦
25 與第一份協議書第6點所載「除前開約定外，雙方互相拋棄
26 對他方之剩餘財產分配請求權」之內容相悖，兩份協議之財
27 產分配項目內容亦有不同，故A 0 7辯稱系爭同意書為取代
28 第一份協議書而非第一份協議書之重申等語，應較符合契約
29 當事人之原意，是原告再執已被新協議取代之第一份協議書
30 財產分配項目請求A 0 7履行，自非可採。

31 (四)綜上所述，經A 0 7撤銷受詐欺所為意思表示，原告與A 0

01 7依系爭同意書之財產分配協議已失效力，原告不得請求A
02 07移轉系爭房地所有權予原告。則原告以其依系爭同意書
03 得請求A07移轉系爭房地、其為A07之債權人為由，先
04 位主張確認A07與A08間就系爭房地之債權、處分行為
05 無效並代位A07對A08行使物上請求權，備位主張依民
06 法第244條撤銷A07、A08就轉讓同意書之債權、物權
07 行為，並請求A07移轉系爭房地所有權予原告或賠償2,66
08 4萬元，另依侵權行為規定請求A07、A08、華峰公
09 司、A09連帶給付10萬元及遲延利息，均為無理由，應予
10 駁回，原告假執行之聲請亦失依據，應併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，經審酌
12 後於本件裁定結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：家事事件法第51條，民事訴訟法第78
14 條。

15 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
16 家事第一庭 法官 李美燕

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
21 書記官 廖婉凌

22 附表一：

編號	標的項目	權利範圍或金額
1.	新北市三重區福德南段101、102、132、137、137-2、137-3、139、140地號土地（含車位基地）	8771/0000000 （內含車位基地持份各100/0000000）
2.	新北市○○區○○○段000000000○號建物（門牌號碼：新北市○○區○○○路00號3樓之8之房屋，含停車位編號B2-90號）	9714/0000000 （含停車位編號B2-90號，權利範圍：4529/0000000）