

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1742號

原告 范馥深

訴訟代理人 粘舜權律師  
粘世旻律師  
陳慶尚律師

上 一 人

複代理人 劉冠妤律師

被告 李宗賢

訴訟代理人 吳立瑋律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，經本院於民國113年10月9日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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；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項前段、第2項分別定有明文。是以提起債務人異議之訴，應向執行法院為之，顯已由該法明定此類事件應由執行法院管轄，性質上自屬專屬管轄（最高法院98年度台抗字第38號裁定參照）。查本件原告係依強制執行法第14條第1項前段規定，就本院113年度司執字第86548號強制執行事件（下稱系爭執行事件）提起債務人異議之訴，揆諸前揭說明，自應專屬本院管轄，合先敘明。

貳、實體事項：

01 一、本件原告主張：原告有財務壓力，對台北富邦商業銀行、臺  
02 灣新光商業銀行、民間債權人劉益宗，負有債務，而有整合  
03 債務或以增加貸款方式舒緩財務壓力之需求。被告宣稱可以  
04 將原告之債務整合到1家銀行，並讓原告申辦3,000萬元貸  
05 款，以解決原告債務。嗣被告於113年3月間向原告表示銀行  
06 整合失敗，但只要原告以所有門牌新北市○○區○○路00  
07 巷00號建物及所坐落土地(下稱系爭不動產)出售給被告，  
08 被告便能以系爭不動產為擔保，向銀行申請3,000萬元貸  
09 款，協助原告清償目前債務，並可於1年後由原告向被告以  
10 3,150萬元買回系爭不動產，原告僅須配合辦理買賣定金契  
11 約之公證並移轉系爭不動產即可。兩造乃於113年3月14日簽  
12 立經公證之定金協議書(下稱系爭定金協議書)。惟被告於  
13 簽立系爭協議書後雖已給付定金50萬元，但並未向銀行申辦  
14 貸款，系爭協議書亦未記載買賣契約需附買回條件，且被告  
15 於簽立系爭協議書後即改稱給付之定金50萬元為借款，又請  
16 求一倍違約金，被告自始即無意協助原告解決債務，乃以詐  
17 術欺騙原告簽立系爭定金協議書，以獲取高額借貸利息及違  
18 約金，且被告所施之詐術與原告簽立系爭定金協議書間，具  
19 有因果關係。原告爰依民法第92條規定，撤銷系爭定金協議  
20 書意思表示，依民法第114條第1項規定系爭定金協議書之約  
21 定視為自始無效。倘原告不得撤銷系爭協議書之意思表示，  
22 原告未履行系爭不動產之移轉，係因被告未協助處理原告之  
23 債務、未提出附買回條件之契約，並非可歸責於原告之事  
24 由，而係可歸責於被告之事由。被告不得依系爭定金協議書  
25 第2條、第3條約定，請求原告返還定金50萬元及50萬元違約  
26 金與遲延利息。其次，原告依據民法第180條第4款規定，於  
27 撤銷系爭定金協議書後仍可保留被告已給付之50萬元定金。  
28 被告以原告違反系爭定金協議書為由解除系爭定金協議書  
29 後，執經公證之系爭定金協議為執行名義(下稱系爭執行名  
30 義)，向本院聲請對原告為強制執行，經本院民事執行處以  
31 系爭執行事件受理中。然系爭執行名義有上述消滅或妨礙被

01 告請求之事由。爰依強制執行法第14條第1項前段規定提起  
02 本件訴訟等語。並聲明：本院113年度司執字第86548號兩造  
03 間強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

04 二、被告則以：原告因資金需求請求被告協助，欲出售名下系爭  
05 不動產取得資金，但系爭不動產有訴外人劉益宗限制所有權  
06 預告登記及設定抵押權擔保共計3,612萬元債權過多難以增  
07 加融資，且原告需辦妥塗銷「限制登記」，才能簽署買賣契  
08 約。原告希望於簽署買賣契約前，被告能先給付部分資金，  
09 因此雙方於113年3月14日簽訂系爭定金協議書，約定被告先  
10 給付原告50萬元定金，及雙方應於113年4月30日前辦妥不動  
11 產移轉登記並簽立買賣契約。原告若有違約，被告得解除契  
12 約並請求返還定金及給付懲罰性違約金。但原告取得定金50  
13 萬元以後，並未如期辦妥相關事項，也不願意成立買賣契  
14 約，也不願歸還定金，經催告後被告僅能解除契約，請求依  
15 公證書內容強制執行原告應給付定金50萬元及違約金50萬元  
16 等語。

17 三、兩造不爭執事項（本院卷第215頁、第235頁）：

- 18 (一)、兩造於113年3月14日經公證人公證簽立系爭定金協議書，被  
19 告已依系爭定金協議書給付原告定金50萬元。  
20 (二)、截至113年6月3日止，系爭不動產限制登記事項仍未塗銷。  
21 (三)、兩造迄今仍未就系爭不動產成立買賣契約。  
22 (四)、被告於113年5月29日寄送存證信函通知原告依系爭定金協議  
23 書第2條約定解除契約，並請求原告依系爭定金協議書第2條  
24 約定返還定金50萬元及給付懲罰性違約金50萬元。

25 四、本院之判斷：

- 26 (一)、原告主張依民法第92條規定，撤銷受詐欺簽訂系爭定金協議  
27 書之意思表示，有無理由？  
28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
29 民事訴訟法第277條前段著有明文。次按因被詐欺而為意思  
30 表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意  
31 思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負

01 舉證之責任。另民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於  
02 錯誤，虛構事實或隱匿事實而故意示以不實之事，令其因錯  
03 誤而為意思之表示（最高法院101年度台上字第225號判決意  
04 旨參照）。

05 2.經查，兩造因房地買賣事件，訂立系爭定金協議書，兩造陳  
06 明對於定金協議書所載條款，已獲協議，願互相遵守，切實  
07 履行，而請求公證人劉欣怡公證，公證人依據兩造陳述所協  
08 議之事項，做成公證書，並將系爭定金協議書附綴做於後，  
09 由兩造於公證書簽名或蓋章等情，有公證書在卷可證。兩造  
10 既係對於系爭定金協議書內容達成共識後，始請求公證人就  
11 系爭定金協議書內容進行公證，且經公證人確認兩造對於系  
12 爭定金協議書內容並無爭議，願互相遵守切實履行始就系爭  
13 定金協議書作成公證書。足證兩造對於系爭定金協議書之內  
14 容均充分溝通及明瞭。實難認定原告對於簽訂系爭定金協議  
15 書之簽訂有被詐欺之情況。

16 3.原告雖主張被告係以告知可以處理原告債務及同意買賣契約  
17 附買回條款等不真實事實，致原告陷於錯誤，然系爭定金協  
18 議書卻未記載附買回條款，被告已構成詐欺等語。惟被告辯  
19 稱原告於簽訂系爭定金協議書時亦未主張必須於系爭定金協  
20 議書中記載系爭不動產買賣契約需有附買回條款，且其並無  
21 拒絕系爭不動產買賣契約可附買回條件條款等語（本院卷第  
22 240頁）。審以系爭定金協議書係在公證人確認兩造對於系  
23 爭定金協議書內容均無疑義下所簽訂，倘原告認為此附買回  
24 條款為系爭定金協議書重要內容必須記載於系爭定金協議書  
25 中，則原告於公證人就系爭協議書內容逐一向雙方確認時，  
26 衡情自應當場反應並要求記載於系爭定金協議書中，又倘原  
27 告有於作成公證書時向公證人反應，則公證人亦應會就此部  
28 分徵詢雙方意見，必須雙方達成共識後，公證人始會就系爭  
29 定金協議書內容作成公證書。系爭定金協議書既未記載不動  
30 產買賣契約需附買回條款，顯見原告於公證時並未要求系爭  
31 定金協議書內容需記載不動產買賣契約需附買回條款。原告

01 以系爭定金協議書未記載系爭不動產買賣需附買回條款之約  
02 定為由據以主張被告有實施詐欺手法致其陷於錯誤而簽訂系  
03 爭定金協議書等情，實屬無據，不足採信。更何況被告並未  
04 拒絕系爭不動產買賣契約中訂有附買回條款等情，業據被告  
05 陳報在卷（本院卷第240頁）。而原告並未提出被告拒絕系  
06 爭不動買賣契約可附買回條款等情，舉證以實其說。益徵原  
07 告主張被告所告知「同意買賣契約附買回條款」係虛偽之陳  
08 述，係被告之詐欺手法等情，顯非有據。至於原告提出113  
09 年3月7日簽訂之不動產買賣契約（即原證6，本院卷第221至  
10 234頁）並未有附買回條款之約定，並以論證被告不同意與  
11 原告簽訂附買回條款之不動產買賣契約。惟查，上開不動產  
12 買賣契約之當事人均非兩造，與兩造間之關聯性為何，已非  
13 無疑。其次，不動產買賣附買回條款乃是特例，一般出賣人  
14 並無將出售之不動產再予買回之意願及需求，是不動產買賣  
15 契約未附加附買回條款，乃屬常情。原告自無從以合於常情  
16 之第三人間不動產買賣契約內容來推論被告於與原告簽訂系  
17 爭不動產買賣契約之意思。再者，原告主張被告於簽訂系爭  
18 定金協議書後並未向銀行申辦貸款業務，而有詐欺原告之行  
19 為等語。然查，被告於113年3月31日通知原告明早11點銀行  
20 代辦窗口會與銀行端人員板橋班地物現場拍照估價，並告知  
21 這次銀行是淡信等語，有Line對話紀錄在卷可考（本院卷第  
22 205至207頁）。足證被告於系爭定金協議書簽訂後，並非毫  
23 無作為。復參以被告為原告整合債務方式係原告先將系爭不  
24 動產出售給被告，被告以自己名義及系爭不動產為擔保向銀  
25 行借貸3,000萬元，以協助原告清償債務等語，業經原告陳  
26 報在卷（本院卷第54頁）；系爭定金協議書約定原告應於11  
27 3年4月30日前就系爭不動產簽訂買賣契約，並辦妥移轉登記  
28 至被告或被告指定之第三人名下等情，有系爭定金協議書在  
29 卷可佐（本院卷第131頁）。原告並未依約於113年4月30日  
30 前簽訂買賣契約及移轉所有權登記至被告名下，被告自難以  
31 執行後續向銀行申請貸款之相關作業。從而，原告主張被告

01 於系爭定金協議書簽訂前向原告告知為原告進行債務整合係  
02 虛偽之陳述而係對於原告之詐欺行為等語，實非有據，自難  
03 採信。

04 4.綜上所述，被告並未拒絕與原告就系爭不動產買賣附加買回  
05 條款，且於系爭定金協議書簽訂後仍於可執行範圍內與銀行  
06 洽談貸款事宜以協助原告整合債務。原告主張其係因被告施  
07 以詐術，陷於錯誤，始簽立系爭定金協議書等情，自屬無  
08 據。從而，原告主張依民法第92條規定撤銷簽訂系爭定金協  
09 議書之意思表示乙節，應屬無理由。

10 (二)、原告主張係因不可歸責於己之事由，致原告未依系爭定金協  
11 議書約定於113年4月30日前將系爭不動產移轉登記予被告，  
12 有無理由？

13 經查，系爭定金協議書前言記載被告欲向原告購買所有不動  
14 產，原告須待相關事宜辦妥後，再簽訂買賣契約等語，有系  
15 爭定金協議書在卷可參（本院卷第67頁）。次查，系爭不動  
16 產經劉益宗為預告登記，義務人范馥深未辦理所有權移轉登  
17 記予請求權人劉益宗前不得移轉他人等情，有建物登記及土  
18 地登記第一類謄本在卷可考（本院卷第69頁、第75頁）。是  
19 系爭不動產移轉登記予被告之前提要件為原告必須先將劉益  
20 宗之限制登記事項塗銷。此即為系爭定金協議書前言所謂原  
21 告需先將相關事宜辦妥後，再與被告簽訂買賣契約之緣由。  
22 然原告迄113年6月3日止，仍未將上開限制登記事項塗銷，  
23 自無法與被告簽訂不動產買賣契約及將系爭不動產移轉登記  
24 予被告，原告就此自是有可歸責事由。其次，原告於113年3  
25 月17日向被告表示「我想請問一下是否能轉銀行以信託方式  
26 處理？」、「我想若是轉銀行以信託的方式處理阿樂應該不  
27 會反對」；原告於系爭定金協議書簽訂後因尚持續尋找其他  
28 資金管道，致未配合被告要求進行不動產買賣契約簽訂之相  
29 關事宜等情，如原告向被告表示「目前在進行中約需兩天的  
30 時間請稍候謝謝您！」、「因為金主要了解一些事情」、  
31 「不好意思金主今天有事連絡延到明天下午確認所以很抱歉

01 要延後一些時間，順利的話應該是下星期一或二左右敬請見  
02 諒！」；被告因原告遲不進行後續作業，詢問原告：「小范  
03 （原告）不好意思打擾了，想請問您這組有確定下週一可以  
04 公證還款+廢除買賣公證了嗎？」、原告回應：「明日會有  
05 比較確定的訊息再回覆您可以嗎？」、「我知道，但目前  
06 在找金主中希望能再給我一些時間，因為房貸及信貸和信用卡  
07 遲交怕有被通報所以才沒有提交」等語，有Line對話紀錄在  
08 卷可證（本院卷第191頁至203頁）。益徵被告主張原告於簽  
09 訂系爭定金協議書後，並無意與被告簽訂系爭不動產買賣契  
10 約及移轉系爭不動產登記予被告等情，應非無據。原告於系  
11 爭定金協議書簽訂後，仍尋求其他取得資金之管道，並未積  
12 極配合被告辦理銀行申貸作業，且導致原告未於系爭定金協  
13 議書約定之113年4月30日前完成不動產買賣契約之簽訂及所  
14 有權之移轉登記，自是可歸責於原告之事由。從而，原告抗  
15 辯系爭不動產未依系爭定金協議書約定於113年4月30日前簽  
16 訂買賣契約並完成所有權移轉登記，並非可歸責於原告等  
17 情，洵屬無據，不足採信。

18 (三)、原告請求撤銷系爭執行事件之執行情序，有無理由？

19 1.按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發  
20 生，債務人得於強制執行情序終結前，向執行法院對債權人  
21 提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事  
22 實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義  
23 無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不  
24 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  
25 制執行情序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第1  
26 項、第2項分別定有明文。

27 2.經查，系爭執行名義即兩造簽訂並經公證之系爭定金協議書  
28 第2條約定：如可歸責於原告事由，至原告未於113年4月30  
29 日前將第一條所載之買賣不動產標的（即系爭不動產），簽  
30 訂買賣契約、辦妥移轉登記於被告或被告指定之第三人名  
31 下，視為原告違約，被告得逕解除本協議，並原告應無條件

01 退還已收受定金即50萬元予被告，另原告應再給付懲罰性違  
02 約金50萬元予被告，原告絕無異議等語；公證書記載約定逕  
03 受強制執行者其本旨：原告依協議書第2條及第3條約定返還  
04 定金、給付違約金、延遲利息，如不履行，應逕受強制執行  
05 等語，有公證書及系爭定金協議書在卷足參（本院卷第127  
06 頁、第131頁）。次查，被告已依系爭定金協議書給付原告  
07 定金50萬元，兩造至113年4月30日仍未就系爭不動產成立買  
08 賣契約，且截至113年6月3日止，系爭不動產限制登記事項  
09 仍未塗銷，被告於113年5月29日寄送存證信函通知原告依定  
10 金協議書第2條約定解除契約，並請求原告依系爭定金協議  
11 書第2條約定返還定金50萬元及給付懲罰性違約金50萬元等  
12 事實，為兩造所不爭執（詳兩造不爭執事項(一)至(四)）。被告  
13 因原告遲不給付100萬元債務，乃執經公證之系爭協議書為  
14 執行名義就原告應給付之100萬元債務向本院聲請強制執行  
15 原告財產，經本院以系爭執行事件受理在案，迄今強制執行  
16 程序尚未終結等情，業經業經本院依職權調取系爭執行事件  
17 之卷宗核閱無誤。是依上述說明，原告提起本件債務人異議  
18 之訴應屬合法。

19 3.次查，原告主張依強制執行法第14條第1項前段規定請求撤  
20 銷系爭執行事件之強制執行程序。惟原告所主張足以消滅或  
21 妨礙系爭執行名義債權人請求之事由為系爭定金協議書已依  
22 民法第92條規定撤銷簽立之意思表示，或並未發生系爭不定  
23 金協議書第2條約定事項，均係屬於系爭執行名義成立債權  
24 不存在之抗辯事由，是原告主張依據強制執行法第14條第1  
25 項前段規定請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，於法已  
26 有不合。又系爭執行名義為公證書，屬於與確定判決無同一  
27 效力之執行名義，原告固可依據強制執行法第14條第2項規  
28 定請求撤銷強制執行程序。然如上所述，原告於簽訂系爭定  
29 金協議書時並無受被告詐欺之情事，且原告未於113年4月30  
30 日前塗銷系爭不動產限制登記事項，且因於系爭定金協議書  
31 簽訂後猶另尋其他資金管道而無意履行系爭定金協議書之約

01 定事項，致未能依約於113年4月30日與被告簽訂買賣契約及  
02 所有權移轉登記，確屬可歸責於原告之事由，並符合系爭定  
03 金書協議書第2條之約定事項等情，均經本院論述如上。此  
04 外，原告並未提出其他債權不成立，或足以消滅或妨礙被告  
05 依據系爭執行名義請求之事由。從而，原告請求撤銷系爭執  
06 行事件之強制執行程序，並無理由，不應准許。

07 五、結論：原告以系爭協議書係受被告詐欺而簽立，或系爭協議  
08 書第2條約定之債權並未發生為由，依強制執行法第14條規  
09 定，訴請撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為無理由，應  
10 予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予  
13 論駁之必要，併此敘明。

14 七、據上論結：原告之訴為無理由，因此判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日  
16 民事第七庭 法官 王婉如

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 113 年 12 月 9 日  
21 書記官 許宸和