

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第729號

原告 林金宏

訴訟代理人 吳奕萱律師

吳弘鵬律師

複代理人 吳柏諺律師

被告 林雪芬

李文健

劉芬卿

上一人之

訴訟代理人 李承翰律師

黃國益律師

被告 劉璟旻

訴訟代理人 林東乾律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國115年6月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 本件被告林雪芬、李文健經合法通知，未於言詞辯論期日到
05 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
06 請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：

09 (一)板橋浮洲合宜住宅「日勝幸福站」（下稱合宜住宅）係中華
10 民國內政部營建署所設之國家政策住宅，符合資格之承購人
11 與建商日勝生公司（下稱建商）簽定買賣契約時，應出具
12 「預告登記同意書」，即同意所購買之合宜住宅，自所有權
13 移轉之日起，除繼承或依法強制信託外，10年內不得轉出
14 售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人（下稱10年閉鎖
15 期）；如違反前述事項，願以承購房地原價85%之價格，移
16 轉予中華民國（管理機關：內政部營建署），上開意旨並應
17 向管轄地政機關辦理預告登記。且合宜住宅有社會政策之目
18 的，若有承購資格之人不欲或無法購買或無力支付後續屋款
19 時，不應承購，或應解除契約，由其他具有承購合宜住宅資
20 格之人承購之，且依照「板橋浮洲合宜住宅日勝幸福站第一
21 階段銷售預售登記開始」公告，申請人承購合宜住宅之權利
22 不得轉讓，合先敘明。

23 (二)被告林雪芬為具上開合宜住宅承購資格之人，並於民國107
24 年5月23日，以總價新臺幣（下同）806萬8,606元與建商簽
25 署買賣契約書購買址設於新北市○○區○○路00號4樓之合
26 宜住宅建物含土地（下稱系爭房地），並於107年9月25日登
27 記取得該房地所有權。被告林雪芬嗣透過房屋仲介即訴外人
28 黃凱偉而認識被告劉芬卿，被告劉芬卿向被告林雪芬解說可
29 藉由假債權並配合後續強制執行之方式，將系爭房地轉讓予
30 有意承買或其指定之人，即可規避合宜住宅之10年閉鎖期不
31 得出售之強制規定，並藉此從中獲利。

01 (三)同於107年間，原告至合宜住宅附近看屋，被告劉璟旻、被
02 告劉芬卿、李文健一同向原告解釋為規避10年閉鎖期之限
03 制，可利用假債權與法院強制執行之拍賣方式，取得合宜住
04 宅之所有權，並向原告表示已有多起成功先例，並且相關流
05 程有律師見證與專業代書負責處理云云，施用詐術使原告誤
06 以為此為合法正規之取得途徑，進而表達購買合宜住宅之意
07 願。

08 (四)嗣於107年間，原告與被告劉芬卿、劉璟旻、林雪芬以及處
09 理代書業務之被告李文健，在顏火炎律師之事務所內就系爭
10 房地以及地下停車位簽訂買賣契約（下稱系爭房地買賣契
11 約），而被告劉芬卿、劉璟旻、李文健於取得原告所交付之
12 購屋屋款以及代書、仲介費用、房地合一稅等總計1,500萬
13 元後，即於107年7月、9月、10月間，在不詳處所，指示被
14 告林雪芬簽發票據號碼TH00000000、CH00000000、CH00000000
15 0；發票日為107年7月19日、107年9月14日、107年10月11
16 日；票面金額為220萬元、220萬元、500萬元之三張本票
17 （陳證2），再以原告名義，因被告林雪芬積欠款項為由，
18 持上開不實本票，向臺灣臺北地方法院聲請核發108年度司
19 票字第166號本票裁定(陳證3，下稱系爭本票裁定)，原告即
20 取得對被告林雪芬財產強制執行之執行名義，被告劉芬卿等
21 人再要求原告委任顏火炎律師、顏嘉誼律師持系爭本票裁
22 定，於108年5月8日向臺灣臺北地方法院聲請就系爭房地強
23 制執行，於108年11月20日由原告拍定取得系爭房地所有權
24 (陳證4)。詎料，於111年間，與上開相同手法之多起合宜住
25 宅「假債權、真買賣」案件遭檢方偵破，其中即包含原告所
26 購之系爭房地，原告與被告等人一同遭檢方起訴，業經臺灣
27 新北地方法院111年度原訴字第74號審理在案。

28 (五)被告劉芬卿、劉璟旻、李文健、林雪芬等4人，基於自板橋
29 浮洲合宜住宅項目套取利益之犯意聯絡，共同組成「投資客
30 法拍團」後，共同以非法之詐欺手段，致原告陷於錯誤而就
31 系爭房地與渠等簽立買賣契約，而受有781萬8,685元之財產

01 損害，故原告依民法第184條第1項前段與後段以及第185條
02 之規定，請求被告劉芬卿、劉璟旻、李文健、林雪芬等4人
03 連帶負擔賠償781萬8,685元之損害賠償責任（其原先購買房
04 屋之成本1,500萬元，以及後續裝潢與房屋稅之成本85萬
05 元，扣除和解所得金額803萬1,315元〈原告向內政部營建署
06 表示願履行原簽訂《預告登記同意書》約定事項，以原承購
07 價格85%將該合宜住宅賣還給內政部營建署〉，為781萬8,6
08 85元〈計算式：1,500萬元+85萬元-803萬1,315元=781萬8,6
09 85元〉）。

10 (六)被告林雪芬與原告簽立之系爭房地買賣契約違反被告林雪芬
11 與建商所簽訂之「預告登記同意書」中之強制規定，故該買
12 賣契約應為無效，原告自得依民法113條之規定向被告林雪
13 芬請求781萬8,685元損害賠償或依民法179條規定向被告林
14 雪芬請求返還781萬8,685元（其餘部分則暫不請求）之不法
15 利益。

16 (七)對於被告抗辯則以：

17 1.時效部分：原告知悉被告等人以詐欺手段，致原告陷於錯誤
18 而表明購買意願，進而受到財產權損害，故本件侵權行為知
19 悉時間點應是內政部營建署對原告及被告提出之刑事附帶民
20 事訴訟送達於原告時，以該書狀送達於法院，即112年8月29
21 日為起算時點（陳證二，本院卷第143頁），而本件原告起訴
22 之民事起訴狀於114年3月26日送達於法院，侵權行為請求權
23 未罹於2年時效。

24 2.被告林雪芬於簽立系爭房地買賣契約時約知悉無效，應依民
25 法第113條規定就系爭契約無效負回復原狀及損害賠償責
26 任，而民法第113條回復原狀之請求包含信賴利益之請求，
27 原告信賴系爭系爭房地買賣契約有效而支付裝潢費、負擔房
28 屋稅，原告此部分請求自應准許。原告不知悉系爭房地有10
29 年間閉鎖期而信賴取得系爭房地所有權為合法有效存在，應
30 依民法第182條第1項所規定之善意受領人免負返還責任。

31 (八)並聲明：

01 1.先位聲明：(1)被告林雪芬、李文健、劉芬卿、劉璟旻等四
02 人，應連帶給付原告781萬8,685元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息。(2)原告
04 願供擔保，請准宣告假執行。

05 2.備位聲明：(1)被告林雪芬應給付原告781萬8,685元，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率百分之五計算
07 之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告林雪芬：

10 1.原告明知或應知合宜住宅閉鎖期規定，仍違法與被告林雪芬
11 簽立系爭房地買賣契約，並於持有期間違反自住義務而出租
12 獲利，原告知情且參與以假債權規避上開規定，原告對於系
13 爭房地買賣之違法後果具有主要之過失或惡意，依民法第71
14 條規定，被告與原告間就系爭房地買賣契約自始無效，雙方
15 應回復原狀而非單方賠償，原告已獲取持有期間之居住和出
16 租利益，其裝潢費為其個人支出，而房屋稅是持有期間依法
17 應繳納的費用，不應由原告林雪芬賠償。

18 2.並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告李文健：

20 1.原告所主張侵權行為的刑案案號為111年度原訴字第74號，
21 還沒判決，原告跟被告4人是共同被告，刑案在111年8月起
22 訴，當時原告就已知其損害，直至114年才起訴本案，被告
23 李文健要主張時效抗辯。被告李文健沒有不當得利，在簽約
24 時見過原告並告知這只是債權契約，必須要10年閉鎖期過了
25 之後才能移轉物權，契約中有載明原告同意用強制執行的方
26 式提早在10年閉鎖期內取得物權。

27 2.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 (三)被告劉芬卿：

30 1.原告及被告劉芬卿均為刑案共同被告，被告劉芬卿於交易時
31 已明確告知本件交易風險，原告為求低於市價之方式取得系

01 爭房地，遂同意上開交易模式，縱使被檢方起訴應負相關法
02 律責任亦應由兩造共同承擔。原告在111年6月23日警詢、偵
03 訊中經檢警告知犯罪事實、所涉罪名後，已坦承犯罪，可見
04 原告當時已經明確知悉本件侵權行為事實、賠償義務人，何
05 況原告在111年8月16日刑案起訴時已知悉本件侵權行為事
06 實。無論從上開兩時點何時起算，原告在114年3月26日起訴
07 皆已罹於時效，被告劉芬卿為時效抗辯。再者，系爭房地已
08 經移轉給原告所有，原告迄今未與內政部達成和解返還房
09 產，未受有損害。

10 2.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (四)被告劉璟旻：

13 1.依臺灣新北地方檢察署檢察官就本案所涉刑事部分之起訴書
14 所載，原告係與被告等人均涉犯刑法規定之3人以上共同詐
15 欺得利罪及使公務員登載不實罪嫌等，顯見原告並無受被告
16 等人侵害權利之情事。縱原告所主張之侵權事實為真，檢察
17 官係於111年8月19日即起訴兩造，原告顯已知有損害及賠償
18 義務人，其竟於114年3月26日始提起本件訴訟，顯已逾侵權
19 行為損害賠償請求權時效。

20 2.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)被告林雪芬為具上開合宜住宅承購資格之人，於107年5月23
24 日，以總價806萬8,606元與建商簽署買賣契約購買系爭房
25 地，並於107年9月25日登記取得該房地所有權。自系爭房地
26 所有權移轉之日起，除繼承或依法強制信託外，10年內不得
27 轉出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，如違反前述
28 事項，願以承購房地原價85%之價格，移轉予請求權人即中
29 華民國（管理機關：內政部營建署），上開意旨並向管轄地
30 政機關辦理預告登記，兩造均知悉上情。

31 (二)原告與被告林雪芬於107年間簽立系爭房地買賣契約，由原

告與被告劉芬卿約定以1,350萬元購買系爭房地，被告等人於取得原告所交付之購屋屋款以及代書、仲介費用、房地合一稅等總計1,500萬元後，即於107年7月、9月、10月間，由被告林雪芬簽發三張本票（即系爭本票，票據號碼分別為：TH00000000、CH00000000、CH00000000；發票日各為107年7月19日、107年9月14日、107年10月11日；票面金額各為220萬元、220萬元、500萬元）。

(三)原告以被告林雪芬積欠款項為由，持系爭本票向臺灣臺北地方法院聲請本票裁定，原告取得臺灣臺北地方法院108年度司票字第166號本票裁定，再於108年5月8日對被告林雪芬所有系爭房地聲請強制執行（臺灣新北地方法院108年度司執字第53629號），由原告於108年11月20日拍賣當日以本次拍賣最低底價1,694萬元拍定，原告並以債權額抵繳價金，以債權承受之方式取得系爭房地所有權。

(四)兩造共犯刑法第214條使公務員登載不實及同法第339條之4第1項第2款3人以上共同詐欺得利罪嫌，業經臺灣新北地方檢察署檢察官以111年度偵字第26744號等案號起訴，兩造均為共同被告，上開犯罪事實於111年6月28日起訴後，由本院刑事庭111年度原訴字第74號審理中。

四、本院得心證之理由：

(一)原告依民法第184條第1項前段、後段以及第185條之規定，請求被告劉芬卿、劉璟旻、李文健、林雪芬等4人連帶給付781萬8,685元，為無理由：

1.按「故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。」，民法第184條、第185條分別定有明文。再按「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2

年間不行使而消滅」、「時效完成後，債務人得拒絕給付」，民法第197條第1項前段、第144條第1項亦分別定有明文。所謂知有損害及賠償義務人之「知」，係指明知，即該請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任(最高法院109年度台上字第417號判決意旨參照)。

2.被告等人辯稱：兩造就刑事詐欺、使公務員登載不實犯嫌部分，原告在111年6月23日警詢、偵查中經明確告知所涉犯罪事實、罪名，嗣經臺灣新北地方檢察署檢察官於111年6月28日起訴兩造，並於111年8月19日繫屬鈞院刑事庭，斯時原告顯已知有損害及賠償義務人，竟於114年3月26日始提起本件民事訴訟，顯已逾侵權行為損害賠償請求權時效，並提出臺灣新北地方檢察署檢察官111年度偵字第26744號等案號起訴書、原告於111年6月23日調查筆錄、訊問筆錄、本院111年度原訴字第74號詐欺等案準備程序筆錄為據（見本院卷第165至208頁）。

3.查被告林雪芬於100年12月23日向臺北市政府申請承購該合宜住宅之資格證明，經臺北市政府於101年1月17日，核發符合承購資格證明書，惟被告林雪芬未在一年內申購，復於107年5月10日，補發承購資格證明，再由被告林雪芬據之向日勝生公司申請購買合宜宅，然被告林雪芬並無實際購買並居住合宜宅之真意，乃透過房屋仲介黃凱偉認識被告劉芬卿，黃凱偉、被告劉芬卿向被告林雪芬解說，為規避10年閉鎖期，可利用假債權，透過法院強制執行之拍賣方式，以取得合宜宅所有權，3人共同基於詐欺及使公務員登載不實之犯意聯絡，約定由被告劉芬卿提供購屋資金及20萬元予被告林雪芬，黃凱偉收取仲介費5萬元，被告林雪芬則繼續以其名義向日勝生公司申購合宜宅，並配合強制執行，將合宜宅轉讓予被告劉芬卿或其指定之人。於107年5月23日，被告林雪芬與日勝生公司簽署買賣契約書，以總價806萬8,606元之價

01 格，購買址設新北市○○區○○路00號4樓之6之合宜宅建物
02 含土地（即系爭房地），被告劉芬卿依約繳清屋款，於107
03 年9月25日，以被告林雪芬之名義登記取得該房地所有權。
04 嗣於107年間，原告透過房屋仲介即被告劉璟旻認識被告劉
05 芬卿，並向被告劉芬卿表示欲購買上開合宜住宅，被告劉璟
06 旻、劉芬卿則向原告解釋為規避10年閉鎖期，可利用假債
07 權，透過法院強制執行之拍賣方式，以取得合宜宅所有權，
08 嗣原告、被告劉芬卿、劉璟旻、李文健與林雪芬等人，於10
09 7年間，在不知情之顏火炎律師之事務所內，共同簽立買賣
10 契約，原告、被告劉芬卿、李文健、林雪芬共同基於詐欺、
11 使公務員登載不實之犯意聯絡，在被告劉芬卿、李文健等人
12 取得原告所交付之購屋款項後，即於107年7月、9月、10月
13 間，在不詳處所，指示被告林雪芬簽發票載發票日分別為10
14 7年7月19日、107年9月14日、107年10月11日，金額為220萬
15 元、220萬元、500萬元之本票各1紙（即系爭本票），再以
16 原告之名義，以被告林雪芬積欠款項為由，持上開不實本
17 票，向臺灣臺北地方法院聲請本票裁定而行使之，並以此方
18 式施用詐術，使不知情之該法院承辦公務員形式審查後陷於
19 錯誤，於108年1月3日，逕依其聲請之不實事項內容之民事
20 裁定公文書上，而據以核發108年度司票字第166號本票裁
21 定，足以生損害於該法院核發本票裁定之正確性，並使原告
22 取得對被告林雪芬財產強制執行之執行名義。被告劉芬卿、
23 李文健等人取得原告名義聲請之上開本票裁定後，由原告委
24 任顏火炎律師、顏嘉誼律師，持上開本票裁定，於108年5月
25 8日聲請強制執行，原告並依被告劉芬卿指示，委請未承租
26 該處之林惠卿，基於詐欺及使公務員登載不實之犯意聯絡，
27 填載不實之租賃契約，復於108年6月19日，委請林惠卿之姐
28 林秀琴，亦基於詐欺及使公務員登載不實之犯意聯絡，前往
29 上開合宜宅，向在場執行查封之書記官佯稱，該合宜宅已由
30 被告林雪芬出租予林惠卿使用，復由顏火炎律師以原告名
31 義，於108年7月1日，具狀向法院陳報被告林雪芬與林惠卿

之不實租賃契約書，並使該不實租賃契約遭法院引用於拍賣公告上刊登「不點交」，而以此方式妨礙他人參與拍賣競爭。後該合宜宅於108年11月20日拍賣當日拍賣當日，由原告當場表明願意以本次拍賣之最低底價1694萬元承受，並請准以債權額抵繳價金，致法院陷於錯誤，准許原告以債權承受之方式取得上開房地所有權，製作分配表，並使新北地院將上開不實事項，登載於職務上所掌執行命令之公文書，足生損害於法院製作公文書之正確性，原告因而取得上開房地所有權，規避合宜宅之10年閉鎖期之規定，致中華民國（管理單位：內政部營建署）因誤信本件為法院拍賣而非一般買賣，而未行使以原購買價格之85%買回之優先承買權，致受有損害。黃凱偉、林惠卿、林秀琴及原告、被告劉芬卿、李文健、林雪芬、劉璟旻則因共同施用上開詐術，而獲得不法利益（含被告林雪芬減少原購屋款15%之損失121萬290.9元《806萬8606元*0.15》，並共同獲得拍定價與原購屋款價差之不法利益887萬1394元《1694萬元-806萬8606元》）。認原告與被告林雪芬、劉芬卿、李文健、劉璟旻共同涉犯刑法第214條使公務員登載不實及同法第339條之4第1項第2款3人以上共同詐欺得利罪嫌，經臺灣新北地方檢察署檢察官以111年度偵字第26744號等案號於111年8月16日起訴，並於111年6月28日繫屬本院刑事庭（111年度原訴字第74號）審理中，有上開起訴書及原告前案紀錄表1份在卷可參，堪以認定。

4.又原告於111年6月23日警詢及偵查中供稱其購買系爭房地、取得系爭房地所有權經過之緣由、接洽之人包含被告劉芬卿、李文健、劉璟旻、被告即系爭房地登記所有權人林雪芬，且警詢及偵查中就被告林雪芬簽立系爭本票、原告取得執行名義、拍定取得系爭房地所有權以規避合宜住宅10年閉鎖期限限制等共同以利用假債權與法院強制執行之拍賣方式，取得系爭房地所有權等節詢問、訊問原告時，原告均供稱其與被告林雪芬、劉芬卿、李文健、劉璟旻等人明知利用借貸

關係即可製造債權，接著再向法院聲請拍賣就可以過戶等語，並坦認其涉犯偽造文書、詐欺等罪嫌，有原告111年6月23日調查及訊問筆錄附卷可佐（見本院卷第185至200頁），再參酌上開起訴書內容，足徵原告至遲臺灣新北地方檢察署檢察官111年8月16日就上開刑事案件起訴時，已知其受有損害及賠償義務人，然原告至114年3月26日始提起本件訴訟，有民事起訴狀上臺灣臺北地方法院收狀戳（臺灣臺北地方法院114年度重訴字第654號卷第11頁）為憑，揆諸前揭規定，原告本件侵權行為請求權已逾2年之時效期間。原告主張本件侵權行為知悉時間點應以內政部營建署對原告及被告提出之刑事附帶民事訴訟送達於原告時計算云云，委不可採。被告劉芬卿等人辯稱原告主張本件侵權行為損害賠償請求權已罹於時效並拒絕給付等語，即屬有據。原告依上開規定請求被告等人連帶給付781萬8,685元，為無理由。

(二)原告依民法113條、第179條規定，請求被告林雪芬給付781萬8,685元，均無理由：

- 1.按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第72條定有明文。次按民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言(最高法院69年台上字第2603號民事判例)。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內容，附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜合判斷之（最高法院83年度台上字第1530號民事判決意旨參照）。
- 2.查被告林雪芬與建商就系爭房地之買賣有「10年閉鎖期」之限制，被告林雪芬同意自107年9月25日登記取得系爭不動產所有權之日起10年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，如有違反前述事項，願以承購房地原價85%之價格，移轉予請求權人即中華民國(管理機關為內政部營建署)，並為預告登記以為公示，均為兩造所知悉等情，為兩造所不爭執，復有系爭房地登記

01 謄本在卷可稽(見本院108年度司執字第53629號執行卷)，堪
02 以認定。

03 3.又被告林雪芬於107年間與原告簽訂系爭房地買賣契約，將
04 系爭房地出售予原告時，仍在10年閉鎖期內，兩造為規避10
05 年閉鎖期之限制，遂合意為系爭房地強制執行之約定，目的
06 在使原告能藉由對系爭不動產強制執行之方式，提前取得系
07 爭不動產之所有權。又承辦原告與被告林雪芬間系爭房地買
08 賣契約之被告劉芬卿、李文健、劉璟旻持上開3張不實本票
09 聲請裁定准予強制執行，並執系爭本票裁定聲請對系爭房地
10 強制執行以規避閉鎖期之行為，原告及被告林雪芬、劉芬
11 卿、李文健、劉璟旻共同涉犯詐欺得利、使公務員登載不實
12 罪嫌，經本院以111年度原訴字第74號刑事案件審理中等
13 情，為兩造所不爭執。參以合宜住宅係國家為平穩房價、落
14 實居住正義等公益目的，而設之國家政策住宅，並為達成該
15 政策目的，由同意10年閉鎖期且為系爭預告登記者始得承
16 購，詎原告與被告林雪芬竟為規避10年閉鎖期之限制，而合
17 意為系爭房地強制執行之約定，則系爭強制執行約定顯然損
18 害合宜住宅之國家政策目的，違反國家社會一般利益及道德
19 觀念，有背於善良風俗，依民法第72條規定自屬無效。

20 4.次按「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該
21 部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。」民法第111條
22 定有明文。又按民法第111條但書之規定，須綜合法律行為
23 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體
24 情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效
25 力，並不違反雙方當事人之目的者，始足當之(最高法院75
26 年台上字第1261號民事判例意旨參照)。

27 5.兩造就原告與被告林雪芬簽立系爭房地買賣契約及已交付價
28 金、代書費、律師費及稅金等事實，均不爭執，足見系爭房
29 地之買賣，原告與被告林雪芬就買賣標的物、價金金額及給
30 付方式此等契約必要之點已約定明確，且履行並無困難，原
31 告並於取得系爭房地所有權登記之前，即提前付清尾款。反

01 觀原告所指兩造合意同意強制執行之約定，目的在使原告能
02 藉由對系爭房地強制執行之方式，迴避閉鎖期間，提前取得
03 系爭不動產之所有權，此為有利於原告之約定，惟並無效
04 力，有如前述。又系爭房地買賣契約除去此無效部分之約
05 定，將使系爭房地所有權移轉登記之約定回歸至被告林雪芬
06 應於法定可移轉之日後備齊系爭房地所有權移轉相關資料及
07 用印文件，交由承辦地政士辦理所有權移轉登記。惟自原告
08 提起本件民事訴訟至言詞辯論終結前均未提出系爭房地買賣
09 契約，且其於警詢及偵查中分別供稱：交屋後即已丟棄合約
10 書、過戶後都銷燬等語在卷（見本院卷第188、196頁），是
11 無從得知原告所指系爭房地買賣契約之全貌，則本院認系爭
12 房地買賣契約除強制執行約定部分為無效外，除去該無效部
13 分，尚不足認系爭買賣契約其他約定均屬無效，自難認系爭
14 房地買賣契約無效。原告以前詞抗辯系爭房地買賣契約全部
15 無效，被告林雪芬應負回復原狀之損害賠償責任，及其所受
16 利益無法律上原因云云，均不可採。

17 6.從而，原告主張系爭房地買賣契約無效，認原告林雪芬應依
18 民法第113條、第179條規定給付7,818,685元，應屬無據。

19 五、綜上所述，原告(一)先位聲明依民法第184條第1項前段、後段
20 及第185條規定，請求被告劉芬卿、劉璟旻、李文健、林雪
21 芬等4人連帶給付781萬8,685元及各自起訴狀繕本送達被告
22 劉芬卿等人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)
23 備位聲明依民法113條、第179條規定，請求被告林雪芬給付
24 781萬8,685元，及自起訴狀繕本送達被告林雪芬翌日起至清
25 償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又
26 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請均失所依據，應併予駁
27 回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
29 審酌後，核與判決之結論不生影響，爰不一一論述。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

民事第一庭 法官 傅紫玲

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 115 年 7 月 31 日

書記官 羅婉燕