臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第184號

原　　告　莊金蘭

被　　告　星一租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落新竹市○○段000地號土地及其上同段133建號（門牌號碼新竹市○○○街00巷0號，下合稱系爭房地）原為原告所有，遭訴外人馬宗凡偽造文書向新光銀行冒貸新臺幣（下同）700萬元，因無力清償貸款而遭法拍。嗣經訴外人蔡宗倫保證可幫忙解決問題，原告乃在視力模糊不清之情況下，被詐騙而與被告簽訂「不動產買賣契約書」、「房屋租賃契約書」（下稱系爭買賣契約、租賃契約），先係將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被告，原告再以每月租金新臺幣（下同）4萬元之代價，向被告租用系爭房地，系爭租賃契約並經辦理公證。爾後，被告即持110年度北院民公樺字第660692號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，向本院聲請強制執行，經本院以111度司執字第36667號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。

(二)原告係受詐騙始簽訂系爭買賣契約及租賃契約，伊沒有要出售系爭房地，僅係要辦理貸款，且伊從未看到買賣契約，不清楚出售價格為何。為此，爰依強制執行法第14條之規定，提起本件訴訟，並聲明：1.系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)原告先係於民國110年10月6日將系爭房地以1,050萬元之價格出售予被告，並由被告為原告清償積欠新光銀行之貸款債務、繳納土地增值稅等稅賦、將尾款給付予原告後，而取得系爭房地所有權。原告嗣再與被告簽訂系爭租賃契約，向被告租用系爭房地，約定租期為半年至111年6月6日止，原告需按月繳納租金4萬元予被告。未料，原告事後未繳付111年5、6月份之租金，且於契約到期後拒不簽立新租約，被告乃提起系爭執行事件。

(二)否認原告係受詐欺始簽訂系爭買賣契約及租賃契約。觀兩造簽約時之錄影畫面所示，原告神情自若、態度平和；且於確認系爭買賣契約內容時，未為任何反對之行止，甚至頻為點頭，顯係同意契約條文；並有提出見解與被告人員討論之情，最後亦覆稱無意見，並無原告所稱之被告刻意隱瞞或告知不實事實之情事存在。再且，原告雙眼尚可緊盯系爭買賣契約，過程中從未表示有眼疾問題，顯亦無原告所述之因眼疾而無法閱讀情況。此外，原告尚有繳納6個月之租金，益徵原告並非受詐騙。

(三)綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)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。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之；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、2項固有明文。所謂消滅債權人請求之事由，係指足以使執行名義之請求權及執行力消滅之原因事實，如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權之讓與、債務之承擔、解除條件之成

就、和解契約之成立，或類此之情形，始足當之。至所稱妨礙債權人請求之事由，則係指依執行名義所命之給付，罹於不能行使之障礙而言（最高法院94年度台上字第671號裁判意旨可資參照）。

(二)次按，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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。另當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號判例可資參照）。準此，原告主張其係在罹患眼疾致視力模糊不清情況下，本要辦理貸款，卻被詐騙而簽訂系爭買賣契約、租賃契約乙節，既為被告所否認，依前開說明，自應由原告就此利己事實負舉證之責。

(三)經查，原告就其上開主張，固提出診斷證明書、醫療費用收據等件為證（見卷第13-16頁），惟由該等文件，至多僅得證明原告確有罹患雙眼白內障之事實，然不足證明其與被告簽訂系爭買賣契約、租賃契約，即係受詐欺而為之。再且，原告以此主張而對被告負責人黃坤鍵提起之行使偽造私文書罪、詐欺取財罪等刑事告訴，業經臺灣臺北地方檢察署檢察官檢閱被告提供之110年10月6日錄影光碟，認被告代理人於錄影過程中先向原告確認剛剛是否針對不動產買賣及租賃委託契約書內容已解釋清楚，經原告答稱「都清楚」；錄影過程中亦再次與原告確認買賣標的為系爭房地、價款為1,050萬元，款項用於清償銀行貸款以撤銷查封、支付顧問服務費200萬元、預扣第一個月租金4萬元、支付偉諾地政士等合約重點內容，並請原告在多份文件上簽名，而原告於錄影過程中，意識清楚、應對正常，甚可針對有疑義部分提出詢問，原告親自瀏覽文件內容並簽名，因而認定並無原告所稱之視力不佳、遭詐欺等情，最終以訴外人黃坤鍵犯罪嫌疑不足為由，而為不起訴處分，有臺灣臺北地方檢察署檢察官112年度偵字第5897號不起訴處分書在卷可稽（見卷第111-114

頁），益徵原告此部分主張尚不足採。此外，兩造於簽訂系爭租賃契約後，原告尚主動要求公證（見卷第96頁），於經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人確認雙方締約之意思表示，係出於雙方自由意志所為完整之意思表示，且已曉諭房屋租賃契約關係中雙方之權利義務，為兩造清楚明瞭，乃依公證法之規定作成公證書，亦有系爭公證書附卷可佐（見卷第69-75頁）；加以原告事後確有支付6期之租金予被告，此為兩造所不爭執（見卷第98頁），要難認原告關於受詐欺而簽約之主張為真實。

(四)從而，原告既未舉證證明其係受詐欺而簽訂系爭買賣契約、租賃契約，該等契約自屬合法。是被告依據系爭公證書第6條所載：「承租人給付如後附房屋租賃契約所載之租金、違約金，及於期限屆滿返還如契約所載之房屋，如不履行時，應受強制執行 」等語（見卷第70頁），於租期屆滿後，向本院聲請強制執行，並經本院受理，於法並無不合。原告依強制執行法第14條規定提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，即無從准許，應予駁回。

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

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭法　官　林南薰

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　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　陳麗麗