臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1003號

原　　告　星一租賃股份有限公司
法定代理人　黃坤鍵
訴訟代理人　林懿君律師
被　　告　陳蓉花
訴訟代理人　廖克明律師
複　代理人　李怡馨律師

上列當事人間請求交付房屋事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付新臺幣壹佰伍拾壹萬壹仟零伍拾捌元之同時，交付坐落如附表編號一所示土地上之如附表編號二所示房屋予原告。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張略以：被告於民國110年9月9日將如附表所示不動產（下合稱系爭房地，如單指房屋則稱系爭房屋）出售予原告，雙方約定買賣總價為新臺幣（下同）735萬元，並簽立不動產賣賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭房地於110年10月15日移轉登記予原告。原告於110年9月10日、110年10月5日起陸續將買賣價金暨被告應給付之過戶代辦服務費共5,838,942元匯入被告指定之偉諾地政事務所帳戶，由該事務所協助被告代償原第一順位之台灣嘉品資產管理有限公司（下稱台灣嘉品公司）抵押貸款470萬元，並繳納相關稅賦138,942元，剩餘100萬元則由被告收受，至於價金尾款1,511,058元，雙方則約定於代償台灣嘉品公司抵押權後，被告應與原告進行結清。詎被告收受5,838,942元後竟置之不理，致原告無法依約給付尾款，原告二次寄發存證信函催

告被告履行點交義務，被告仍未出面，依系爭買賣契約第10條第2項約定視為被告違約，被告應返還原告已付款項5,838,942元並賠償該款項一倍計算之懲罰性違約金5,838,942元，爰以上開違約金一部抵銷價金尾款1,511,058元，依系爭買賣契約之法律關係、民法348條、第767條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓交付原告。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告早年遭詐騙購入數十座靈骨塔位，苦無機會出售，110年7月中旬，被告接獲訴外人鄭坤元（下逕稱姓名）來電遊說出售靈骨塔位並稱欲順利出售塔位須製造金流，製造金流須向民間借款云云。110年7月下旬某日，鄭坤元與其老闆即訴外人邱顯義（下逕稱姓名）至被告家中拜訪，不斷宣稱將塔位交給其等處理，很快就能拋售一空，被告因學歷僅國小畢業，識字能力有限，且患有巴金森氏症致識別能力有所退化，便不疑有他。嗣被告依鄭坤元、邱顯義指示於110年7月28日至臺北○○○○○○○○辦理印鑑證明，110年7月29日由訴外人陳先生（名字不詳，下逕稱陳先生）夫妻載至臺北市士林地政事務所與訴外人楊子賢會合，當天被告依在場眾人指示簽立各種借貸、抵押文件。110年8月初，陳先生夫妻攜被告至臺北市○○區○○○路○段000號11樓之日生金公司取得現金票400萬元後，鄭坤元出現取走該現金票，系爭房地則遭設定抵押權予台灣嘉品公司。

(二)110年8月底，訴外人萬先生（名字不詳，下逕稱萬先生）至被告家中拜訪並稱要以系爭房地借款製造金流，被告輾轉依其指示與訴外人甲○○（下逕稱姓名）連繫，嗣萬先生、甲○○要被告再借款600萬元。110年9月9日，甲○○攜被告至不知名地點，該地點有甲○○之老闆江老大（名字不詳，下稱江老大）在場，甲○○與江老大討論完後搭載被告至臺北市○○區○○○路○段000號9樓之12（即原告所在地）之星寶集團，有自稱該集團總經理之訴外人吳峙璟（下逕稱姓

名）稱他們公司會借款600萬元給被告，嗣吳峙璟、甲○○偕被告至丙○○地政士事務所，被告依指示簽立諸多文件後被載至臺北市○○區○○路○段000號6樓之3之天正公證人事務所，由蔡宜樺公證人辦理公證。110年9月10日，被告依萬先生、甲○○及江老大指示再次申請印鑑證明。110年9月13日，甲○○攜被告至臺北市士林地政事務所，並表示此次製造的金流中400萬元要還給陳先生，且將裝有100萬元之牛皮紙袋交給被告，翌日萬先生即至被告家中取走100萬元現金，而被告所有之塔位迄今均未出售。

(三)綜上，原告與鄭坤元、邱顯義、陳先生或台灣嘉品公司應屬一大型之詐騙集團共犯結構，透過地政士丙○○、公證人蔡宜樺介入，以合法掩飾非法，原告亦非首次與靈骨塔詐騙集團合作，有另案臺灣臺北地方法院109年度重訴字第770號民事判決可憑。詐騙集團為使不動產交易成本為零，先設計將系爭房地設定抵押權予台灣嘉品公司，再騙取被告與原告簽立系爭買賣契約，以便主張將買賣價金用於償還台灣嘉品公司之抵押權。被告因遭前開詐騙集團之詐欺陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，被告發現被詐欺後即以金山郵局000073號存證信函撤銷系爭買賣契約及移轉所有權之物權行為。

(四)縱認系爭買賣契約未合法撤銷，惟原告本應於111年11月28日前給付價金尾款，其迄今未給付已陷入給付遲延，被告以金山郵局000073號存證信函主張原告尚未給付剩餘價金，原告卻以臺北西松郵局002705號存證信函回應「本公司已依買賣契約支付九成之買賣價金，買賣標的並已移轉登記至本公司名下，本公司業已依約且合法取得買賣標的之所有權，本公司當對此不動產有完整之管理、處分與使用權」等語，顯然已明示拒絕給付剩餘價金，被告自得以本件起訴狀向原告為解除系爭買賣契約之意思表示。

(五)倘認被告不得解除系爭買賣契約，然系爭買賣契約第7條、第10條約定，有以白紙覆蓋修改之情形，被告否認該部分形式之真正，原告據此主張被告應給付違約金，當屬無據。又

系爭買賣契約係原告一方預先訂立之定型化契約條款，系爭買賣契約未給予被告任何審閱期，違反消費者保護法第11條之1規定，是系爭買賣契約第10條既屬違反審閱期之定型化契約條款，當不得構成契約之內容，原告據此主張被告應給付違約金，亦屬無據。再系爭買賣契約第10條第2項約定賣方違反點交義務一律「視為」賣方違約，未衡量賣方違約情形是否「可歸責」賣方，明顯對於賣方過於嚴苛，且賣方在買方價金未給付完全下拒絕點交，將視同違約，甚至要給付懲罰性違約金，此約定該當消費者保護法第12條第2項第1款、第3款推定顯失公平之情形，依同法第12條第1項規定亦屬無效，是被告主張同時履行抗辯，在原告未給付價金尾款前，不得請求被告遷讓系爭房屋。並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）原告主張：被告於110年9月9日將系爭房地出售予原告，雙方約定買賣總價為735萬元，並簽立系爭買賣契約，系爭房地於110年10月15日移轉登記予原告。原告於110年9月10日、110年10月5日起陸續將買賣價金暨被告應給付之過戶代辦服務費共5,838,942元匯入被告指定之偉諾地政事務所帳戶，由該事務所協助被告代償原第一順位之台灣嘉品公司抵押貸款470萬元，並繳納相關稅賦138,942元，剩餘100萬元則由被告收受，價金尾款為1,511,058元等情，業據證人即友溱不動產有限公司員工甲○○、證人即友溱不動產有限公司負責人乙○○、證人即代書丙○○於本院審理時證述明確且大致相符，並有原告提出系爭買賣契約書影本1份、當日簽立買賣契約書之錄影光碟中對話譯文2件、110年度契稅繳款書1件、系爭房地過戶前後之土地、建物登記第二類謄本各1件、匯款證明、簽收單影本各1件等在卷可按，堪信為真實。

（二）又被告抗辯原告所提出系爭買賣契約第7條、第10條（彩色影本，見本院卷第158、132頁）張貼修改部分，係事後

增加貼上云云，惟被告並不否認被告所持有系爭買賣契約書原本第7、10條部分係經覆蓋修改，且與原告所提出系爭賣賣契約書之內容相同，但抗辯該等內容與簽約當時不同，應該是將貼上部分撕下再貼上云云，惟依原告所提出之系爭買賣契約彩色影本中系爭買賣契約第7條、第10條張貼覆蓋部分並無撕起重貼痕跡，且上揭騎縫印章並無重覆蓋印痕跡，是被告抗辯系爭買賣契約書第7、10條部分係簽約後重新撕起再黏貼等情，形式上觀之，已非可採。再者，依據原告所提出之簽約錄影光碟之譯文一（見本院卷第110頁第8行以下），代書丙○○確實有向被告陳述關於系爭房屋嗣後租約簽約期間、租約公證、房屋點交；以及買方、賣方違約之約定條款內容，及對於違約金計算處理等情，亦與系爭買賣契約第7條、第10條所約定之內容相符。且以原告擷取簽約錄影光碟檔案照片（見本院卷第148、150頁），足以認定代書丙○○簽約時系爭買賣契約第7條、第10條確實已經黏貼修改甚明。且系爭買賣契約於系爭黏貼修改後簽約等情，亦經證人丙○○於本院審理時證述詳盡（見本院卷第265、266頁）。是被告爭執系爭買賣契約第7條、第10條形式上真正，並無理由。

（三）被告抗辯係因被詐欺而為意思表示簽訂系爭買賣契約並無理由，茲論述如下：

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。次按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）。則本件被告抗辯原告與訴外人鄭坤元、邱顯義、陳先生或台灣嘉品公司應屬一大型之詐騙集團共犯結構，透過地政士丙○○、公證人蔡宜樺介入，以合法掩飾非法，詐騙集團為使不動產交易成本為零，先設計將系爭房地設定抵押權予台灣嘉品

公司，再騙取被告與原告簽立系爭買賣契約，以便主張將買賣價金用於償還台灣嘉品公司之抵押權。被告因遭前開詐騙集團之詐欺陷於錯誤而簽立系爭買賣契約云云，為原告所否認，是被告抗辯其為原告等詐欺而陷於錯誤而簽立系爭契約之有利於被告之事實自應由被告負舉證責任。經查：

⑴證人乙○○於本院審理時證稱略以：係陳秀文以電話介紹表示有人要賣房子，就把被告介紹給伊，要伊到被告家中討論，給伊被告家地址，伊請甲○○幫伊至現場拍照以及瞭解被告出售價格。因為被告說要賣，但又想要住在系爭房屋內，而原告在業界辦理這樣的業務算是有名，伊以電話向原告聯繫，原告公司人員表示願意購買，伊將訊息轉告被告，伊與被告約在板橋公證處，確認出售金額為700多萬元，伊向原告公司回報該金額後，確定價格當天下午就在原告公司進行簽約；簽約當時有伊、被告、原告總經理、代書在場，現場進行價格磋商一段時間後簽約，簽約後隔幾天，被告有借民間借款，原告要將這筆價金給對方，伊請被告約高利貸地點及還款方式。被告跟我說高利貸要求470 萬現金，高利貸指的是民間借款，代書請代書事務所助理拿570萬元現金給我，當時到士林地政有被告、民間借貸人員1、2人、這兩人姓名不記得，性別不記得，還有伊，甲○○後來才到，原告公司請伊去，代書有沒有去伊忘記了，470萬是還給民間借貸，塗銷抵押權是當場辦。100萬是伊給被告，後來要再聯絡被告就找不到，是因原告要聯絡被告無法聯絡，所以請伊聯絡被告，後來伊跟原告說聯絡不到等情（見本院卷第258至261頁）明確。核與證人甲○○所證情節相符，是以上揭證人乙○○及甲○○所證述本件取得仲介交易過程之原因為陳秀文電話介紹後與被告聯繫，經由證人找尋原告進行交易，是尚難認被告簽署系爭買賣契約，原告有何施用詐術情形。

⑵被告雖提出另案臺灣臺北地方法院109年度重訴字第770號

民事判決（下稱臺北地院判決）主張該案被告星一租賃股份有限公司、星二租賃股份有限公司法定代理人與本件原告相同，而該案之原告亦主張遭詐欺而出售不動產，足見原告並非首次與詐騙集團合作云云，惟臺北地院判決中原告所主張之受詐欺過程與本件不同，且該判決中係認定該案原告並無法證明詐欺情事，是並無法以臺北地院判決為被告抗辯為有利認定。

⑶而依據原告所提出簽約錄影光碟之對話譯文（見本院卷第110至117頁），由該譯文中代書丙○○與被告間之對話可知，代書於原告簽署系爭買賣契約前，確已將契約內容告知被告，並與被告確認有無疑義，其間亦未見原告有何對被告施加詐術之情事，則被告與原告間就系爭不動產所為之買賣契約，應係雙方本於自由意思所達成之協議。原告指稱其係遭詐欺而簽訂系爭買賣契約云云，並無可採。

⑷而被告雖舉出其曾對於丙○○、甲○○、乙○○等人就本件系爭房地買賣等事宜提起詐欺告訴，惟針對丙○○、乙○○等部分，業經臺灣新北地方法院檢察署檢察官以111年度偵字第16174號為不起訴處分，並經臺灣高等法院111年度上聲議字第7653號處分書駁回再議，此有原告提出上揭不起訴處分書、處分書（見本院卷第54至65頁）在卷可按。且被告亦未提出其遭受訴外人鄭坤元、邱顯義、陳先生、地政士丙○○、公證人蔡宜樺等人共同詐欺而陷於錯誤為意思表示之證據，尚難認被告所為其遭詐欺而為意思表示等情為真實可採。

2.綜上所述，依被告所舉證據，尚難認定被告抗辯被告因遭原告與訴外人鄭坤元、邱顯義、陳先生或台灣嘉品公司共組之詐騙集團之詐欺陷於錯誤而簽立系爭買賣契約云云，為真實可採。則被告抗辯其依據民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約云云，並無理由。

（四）被告抗辯係原告因遲延給付系爭買賣契約尾款，且明示拒絕給付，被告以111年9月5日民事答辯狀解除系爭買賣契

約，並無理由。

1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第254條定有明文。

2.系爭買賣契約第9條第3項約定：賣方如約如期將本約買賣標的移轉登記至買方或買方指定登記名義人下（依地政主管機關登載為準）後，甲方最遲應於登記完畢之日起45日內，將剩餘買賣價金交付乙方。又系爭房地已於110年10月15日移轉登記予原告，此有系爭房地土地、建物第二類登記謄本在卷可按（見本院卷第30至32頁）。又系爭房地尚有尾款1,511,058元等情，業經認定如上。是甲方即原告至遲應於110年11月28日前給付買賣價金尾款。而原告未於110年11月28日前給付買賣價金，但被告所提出其發出予原告之73號存證信函中（見本院卷第138至140頁）雖以該尾款為同時履行抗辯，但未於原告陷於買賣價金尾款遲延後，定期催告原告給付買賣價金，已與上揭民法第254條規定未合。而被告雖以原告對於73號存證信函所為之2705號存證信函（見士簡調卷第50至52頁）中回應內容已明示拒絕給付之意云云，惟依原告之該2705存證信函中，係催告被告定期履行交屋義務並配合簽訂租約，以及違約之賠償問題，並無提及買賣價金尾款交付問題，是被告以此抗辯原告已明示拒絕給付尾款之意，並據以解除系爭買賣契約，並非可採。

（五）依系爭買賣契約第7條約定略以：雙方約定本約標的於移轉登記與買方後，由買方出租予賣方。賣方應配合與買方簽訂經公證之租賃契約，每月租金36,500元整；租約為6個月1期...；若賣方於買方定相當期間催告通知出面與買方簽訂公證租約卻未出面簽訂公證租約時，不論賣方有任何理由，均視為賣方違反本點交之義務且喪失承租本買賣標的物之權利，賣方除應即刻交屋予賣方外，賣方另應按本約第10條之規定對買方負賠償責任。則原告主張以110

年11月30日以2545號存證信函以及110年12月17日2705號存證信函催告被告於文到5日內依約出面簽署租約履行交屋予原告等情，有上揭存證信函2紙在卷可按。而被告並未履行簽訂經公證租約，依上開約定，被告已違反點交義務並喪失承租系爭房屋之權利，而應即刻交屋予原告。是原告依據系爭買賣契約之約定，請求被告交付系爭房屋即為有理由。

（六）又被告對原告請求履行因雙務契約所負之債務，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為對待給付，或已提出對待給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得僅命被告給付，而置原告之對待給付於不顧（最高法院74年度台上字第355號、86年度台上字第3348號等裁判要旨參照）。再按債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（最高法院50年台上字第1550號裁判參照），是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。經查：本件原告尚未給付買賣價金尾款，則被告自得為同時履行之抗辯。而原告雖舉系爭買賣契約第10條第3項約定略以：三、賣方如有對於前面兩項所述應返還之賣方已付買賣價金及一倍懲罰性違約金之情狀者，不論買方有無主張解除契約，賣方均不得主張同時履行抗辯外，賣方並應於買方通知後5日內給付等情約定，而被告已預先拋棄同時履行抗辯權等情。惟依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第3款定有明文。查，本件被告已抗辯系爭買賣契約第10條為定型化契約，是本院自應審酌其條款效力

，經查，本件被告係因證人乙○○仲介為其尋找原告公司商討出賣系爭房屋並於出售後繼續租用占有使用系爭房屋，因而聯繫原告公司簽訂系爭買賣契約，足見原告公司系作為購買不動產出售出租之專業公司，而系爭買賣契約第7條、第10條之約定，顯係原告定型化用於與被告相同房屋出賣人使用之契約條款，而上揭2條款中關於違約金之約定，參酌系爭買賣契約第9條亦有關於買方違約之違約金記載，是尚難認為有顯失公平之處。惟系爭買賣契約第10條第3項關於被告預先拋棄同時履行抗辯之約定，使被告拋棄權利，但系爭買賣契約中對於原告並無相同或類似約定，足見其情形顯失公平，依民法第247條之1第3款，應為無效。是原告依據系爭買賣契約第10條第3項約定內容主張被告已拋棄同時履行抗辯權云云，並非可採，綜上，原告請求被告交付系爭房屋，及被告所為之同時履行抗辯，均屬有據，而被告於本件審理時以民事答辯狀援引同時履行抗辯權置辯，揆諸前開說明，被告為同時履行抗辯後，其遲延責任即溯及免除，則原告請求被告賠償遲延交付系爭房屋，按系爭買賣契約第10條計算之違約金並以之予原告得請求之買賣價金尾款抵銷，亦無理由。

（七）綜上所述，原告依系爭買賣契約關係、民法第348條第1項規定，請被告交付系爭房屋，為有理由，應予准許。又被告就上開請求為同時履行之抗辯，洵屬有據，爰就此部分併為對待給付之諭知如主文第1項所示。另原告依民法第767條請求部分，已無庸再為審酌，併此敘明。

四、又兩造均陳明願供擔保請准宣告准、免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　25　　日

書記官　周彥儒

附表：

土地標示							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	○○市	○○區	○○	○	000	928.01	30000分之453
	○○市	○○區	○○	○	000	451.15	30000分之453

建物標示						
編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積	附屬建物	
2	00000	○○市○○區○○段○○段000○000地號 --- ○○市○○區○○○路○段000巷0號3樓	鋼筋混凝土造、5層樓	三層：63.51	陽台：8.26	全部