

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第157號

原告 陳蓉琪 住○○市○○區○○街00號

訴訟代理人 潘辛柏律師

被告 楊美枝

楊淑惠

鄭楊淑敏

楊武鴻

共同

訴訟代理人 吳挺絹律師

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113年6月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴後，依給付不能之規定，對被告楊美枝（下稱楊美枝）追加備位請求，訴請楊美枝賠償其新臺幣（下同）600萬元本息（本院卷第150、152、270、272頁），楊美枝對原告所為訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論（本院卷第279頁），依民事訴訟法第255條第2項、第1項第1款規定，應予准許。

二、原告主張：伊於民國111年6月8日向楊美枝購買附表所示房地（下稱系爭房地），並簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金300萬元，依系爭買賣契約第3條約定，伊已於111年6月9日給付楊美枝30萬元，楊美枝則應於111年7月30日移轉系爭房地所有權登記予伊。詎楊美枝於111年9月22日以贈與為原因（原因發生日期111年9月16日，下稱系爭贈與），將系爭房地所有權移轉登記予被告楊淑惠、鄭楊淑敏、楊武鴻（以上三人合稱楊淑惠等3人），已害及伊之債權，伊得依民法第244條第1項、第4項規定請求撤銷系爭

01 贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，該無償行為
02 既經撤銷，楊淑惠等3人即應將系爭房地所有權移轉登記予
03 楊美枝，伊為保全債權，亦得依民法第242條規定，代位楊
04 美枝請求楊淑惠等3人將系爭房地所有權移轉登記予楊美
05 枝，並依民法第348條規定，請求楊美枝應將系爭房地所有
06 權移轉登記予伊；如楊美枝不能移轉系爭房地所有權登記予
07 伊，伊得依給付不能之規定，請求楊美枝賠償伊系爭房地市
08 價與買賣價金間之差額600萬元，並為保全上開損害賠償債
09 權，亦得行使前開民法第244條第1項、第4項及第242條規定
10 之撤銷訴權及代位權。並先位聲明：(一)楊美枝與楊淑惠等3
11 人間系爭贈與之債權行為及不動產所有權移轉登記行為應予
12 撤銷。(二)楊淑惠等3人應將系爭房地所有權移轉登記予楊美
13 枝。(三)楊美枝應將系爭房地所有權移轉登記予原告。(四)願供
14 擔保請准宣告假執行。備位聲明：除先位聲明第(一)(二)項外，
15 楊美枝應給付原告600萬元，及自113年3月29日民事補正狀
16 送達楊美枝翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
17 利息，並願供擔保請准宣告假執行。

18 三、被告則以：原告於訂約時，隱匿系爭房地合理市價達1千萬
19 元以上之重要資訊，向楊美枝謊稱系爭房地僅值300萬元，
20 致楊美枝陷於錯誤，楊美枝已於111年9月23日依民法第88
21 條、第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約意思表示。且楊美
22 已依系爭買賣契約第11條後段約定，於111年7月8日解除系
23 爭買賣契約，並將已受領價金30萬元及同額損害金，於113
24 年4月2日為原告向法院辦理提存。原告不得再向楊美枝請求
25 移轉系爭房地所有權或賠償因給付不能所生之損害等語，資
26 為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供
27 擔保請准宣告免為假執行。

28 四、查，(一)原告於111年6月8日向楊美枝購買系爭房地，並簽訂
29 系爭買賣契約，約定買賣價金300萬元；原告已於111年6月9
30 日給付楊美枝30萬元，(二)楊美枝於111年9月22日以贈與為原
31 因（原因發生日期111年9月16日）將系爭房地所有權移轉登

01 記予楊淑惠等3人等情，有卷附買賣契約書、取款憑條、系
02 爭房地登記謄本及異動索引可憑（見板司調卷第13至15頁、
03 第16頁、第49至69頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 五、本院之判斷

05 (一)先位請求部分

06 1.民法第244條第3項規定，債務人之行為非以財產為標的，
07 或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用同法第
08 1項之規定。而89年5月5日民法第244條第3項修正施行
09 後，債權人之以給付特定物為標的之債權，債務人就所負
10 債務為無償行為致給付不能且已無資力時，債權人尚未轉
11 換請求債務人賠償因債務不履行所生金錢損害，不得依同
12 條第1項及第4項規定，請求法院撤銷債務人所為之無償行
13 為及請求受益人或轉得人回復原狀，業經最高法院108年
14 度台上字第1652號大法庭裁定統一法律見解。

15 2.本件原告依民法第244條第1項、第4項規定，訴請保全之
16 債權，為其依民法第348條規定對楊美枝之系爭房地所有
17 權移轉登記請求權，業據原告陳明在卷（見本院卷第18、
18 42頁），核其此項請求係以給付特定物（即系爭房地所有
19 權）為標的之債權，依前開說明，楊美枝縱將系爭房地所
20 有權以贈與為原因移轉登記予楊淑惠等3人，原告仍不得
21 依民法第242條第1項、第4項規定，請求法院撤銷被告間
22 就系爭房地所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權
23 行為；被告間就系爭房地所為贈與之債權行為及所有權移
24 轉登記之物權行為既未經撤銷，楊美枝尚無對楊淑惠等3
25 人請求之權利存在，原告更無從依民法第242條規定，代
26 位楊美枝請求楊淑惠等3人移轉系爭房地所有權。又，原
27 告請求楊美枝移轉系爭房地所有權登記部分，因楊美枝已
28 將系爭房地所有權移轉登記予楊淑惠等3人，而陷於給付
29 不能，且迄本院言詞辯論終結時，該給付不能之狀態仍未
30 除去，則原告依民法第348條規定，請求楊美枝將系爭房
31 地所有權移轉登記予伊，亦屬無據。

01 3.依上說明，原告依民法第244條第1項、第4項、第242條、
02 第348條規定，先位訴請撤銷系爭贈與之債權行為及所有
03 權移轉登記之物權行為，及代位楊美枝請求楊淑惠等3人
04 將系爭房地所有權移轉登記予楊美枝，並請求楊美枝應將
05 系爭房地所有權移轉登記予原告，於法均有不合，不應准
06 許。

07 (二)備位請求部分：

08 1.原告與楊美枝於111年6月8日簽訂系爭買賣契約乙情，有
09 卷附系爭買賣契約書可憑（見板司調卷第13至15頁）。又
10 依系爭買賣契約第3條「雙方約定最遲應于民國111年7月3
11 0日以前完成本案全部法律行為」以觀（見板司調卷第13
12 頁），楊美枝固應受該契約之拘束，於111年7月30日以前
13 將系爭房地所有權移轉登記予原告。

14 2.楊美枝雖抗辯：原告於訂約時，隱匿系爭房地合理市價達
15 1千萬元以上之重要資訊，向其謊稱系爭房地僅值300萬
16 元，致其陷於錯誤，其已於111年9月23日依民法第88條、
17 第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約意思表示等語。惟
18 查：

19 (1)按意思表示之成立須有外部之表示行為、內部之行為意
20 思及表示意思；表意人不知其外部之表示與內部之意思
21 不一致，而為意思表示者，乃意思表示錯誤。又，民法
22 第88條第1項所定「表意人若知其情事，即不為意思表
23 示」，係指表意人雖知表示行為之客觀意義，但於行為
24 時，誤用其表示方法之謂。亦即表示方法有所錯誤，以
25 致與其內心之效果意思不一致（最高法院109年度台上
26 字第286號民事判決意旨參照）。表意人在其意思形成
27 過程中，對其決定為某特定內容意思表示具有重要性之
28 事實認識不正確之動機錯誤，若未表示於外部成為意思
29 表示之內容，對該意思表示之效力，應無影響（最高法
30 院104年度台上字第909號民事判決參照）。再則，民法
31 第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，

01 然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上就某
02 事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本
03 條項之所謂詐欺不合（最高法院104年度台上字第2218
04 號民事判決意旨參照）。

05 (2)觀諸系爭買賣契約第二條載明「買賣價款：共計新臺幣
06 參佰萬元整」（見板司調卷第13頁），並參以證人即系
07 爭買賣契約見證人江文杰代書到庭證稱：原告在簽約日
08 前告訴伊所有條件，在簽約日前就先用電腦將所有條件
09 登打好買賣契約書，伊到現場拿買賣契約書出來，有先
10 問楊美枝今天要作什麼事情，要確認楊美枝意識是否清
11 楚，楊美枝就說要辦房子過戶給原告，接著就按契約內
12 容逐條講解給買賣雙方聽，伊有再三向楊美枝確認是否
13 以300萬元賣出去等語明確（見本院卷第227至228
14 頁），足見楊美枝內心之意思即為以300萬元出售系爭
15 房地，核與其外部的表示行為相符，且系爭買賣契約書
16 記載之價金數額與楊美枝內心之意思（300萬元）完全
17 一致，亦不構成表示方法之錯誤（例如誤寫為美金300
18 萬元）。至於楊美枝抗辯系爭房地市價逾1千萬元，但
19 其誤認系爭房地僅值300萬元乙節，然原告與楊美枝締
20 約過程中，楊美枝抗辯系爭房地市價逾1千萬元之意
21 思，並未經楊美枝表示於外成為意思表示之內容，楊美
22 枝對於系爭房地價格之認知，僅屬其決定是否願以300
23 萬元出售系爭房地予原告之基礎資訊，縱楊美枝就系爭
24 房地之市價認知有誤，或系爭買賣契約之價金不符市場
25 交易行情，亦僅屬楊美枝為意思表示之動機錯誤，非屬
26 意思表示錯誤。故楊美枝抗辯因對交易價格之認識不正
27 確而為錯誤之意思表示，得依民法第88條規定予以撤銷
28 云云，自屬無據。

29 (3)不動產交易價格係買賣雙方合意之結果，常因國家政
30 策、景氣環境、不動產本身條件及買賣雙方主客觀因素
31 而有所不同，衡以買受人通常期待得以較低之對價取得

01 買賣標的，出賣人則希冀獲得更高利潤，兩者間相互對
02 立，則除契約設有特別約定或法令有明文規定外，自無
03 從基於保護出賣人之考量，課予買受人告知出賣人買賣
04 標的客觀市場交易價值之義務。楊美枝雖抗辯原告謊稱
05 系爭房地僅值300萬元等情，然此為原告所否認，並陳
06 稱；因伊配偶為楊美枝之小兒子，雙方住在一起，楊美
07 枝因此才會以300萬元作為買賣價格等語，楊美枝復未
08 舉證證明原告有積極傳達系爭房地不實客觀市場交易價
09 值之行為，自難認楊美枝此部分之抗辯為可採。又，系
10 爭買賣契約並未約定原告負有告知楊美枝系爭房地客觀
11 市場交易價值之義務，亦無法令規定出賣人就此負有告
12 知義務，縱原告消極未告知楊美枝系爭房地之客觀市場
13 交易價值，揆諸首開說明，仍無從認原告構成民法第92
14 條所定之詐欺行為。

15 (4)依上說明，楊美枝以原告於訂約時，隱匿系爭房地合理
16 市價達1千萬元以上之重要資訊，向其謊稱系爭房地僅
17 值300萬元，致其陷於錯誤為由，抗辯其得依民法第88
18 條、第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，
19 非屬有據。

20 3.楊美枝固不得依民法第88條、第92條第1項規定撤銷系爭
21 買賣契約之意思表示。惟按違約金係當事人約定契約不履
22 行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確
23 保債務之履行為目的。至若當事人約定一方解除契約時，
24 應支付他方相當之金額，則以消滅契約為目的，屬於保留
25 解除權之代價，兩者性質迥異。觀諸系爭買賣契約第11條
26 「本約簽訂後，倘甲方（指原告）不買或不按約定日期付
27 款，經乙方（即楊美枝）定期催告仍不給付時，願將既付
28 價款全部由乙方無條件沒收，抵作違約金，並解除本約，
29 如乙方不賣或不照約履行應盡義務時亦應將已收價款如數
30 退還與甲方外，另賠償所收價款同額之損害金與甲方後，
31 本約方得解除，各無疑義。」（見板司調卷第14頁），依

01 該條約定之文義，並佐以證人江文杰證稱：系爭買賣契約
02 第11條後段之意思為乙方如賠付甲方所收價款及同額的損
03 害金就可以解除契約等情（見本院卷第229頁），足見前
04 段為違約金之約定，後段則屬兩造約定楊美枝支付原告相
05 當之金額（所收價款及同額之損害金）即得解除契約，屬
06 保留契約解除權之約定。如原告違約不買，得以拋棄已付
07 價金為對價，而行使解除契約權利；楊美枝如違約不賣，
08 亦得以返還所收價金及賠償同額損害金為對價而行使解除
09 契約。故系爭買賣契約第11條後段約定之性質，係使楊美
10 枝得以所收價金及同額損害金充作解約金，並非不違約之
11 一方始得行使解除權。原告主張僅未違約之一方即原告始
12 有解除權，非屬可採。又，楊美枝已依系爭買賣契約第11
13 條後段約定，於111年7月8日解除系爭買賣契約，並將已
14 受領價金30萬元及同額損害金，於113年4月2日為原告向
15 法院辦理提存，有卷附存證信函、提存書及國庫存款收款
16 書（見本院卷第90頁、第184至188頁、第190至192頁）可
17 佐，依上說明，楊美枝解除系爭買賣契約，應屬合法。

18 4.按民法第260條固規定解除權之行使，不妨害損害賠償之
19 請求。但此所謂損害賠償，係指債務人債務不履行、給付
20 不能或遲延給付，因債權人解除契約時債權人已經發生之
21 損害賠償而言。故契約之解除，如係基於契約當事人兩造
22 之合意，除另有特約外，當事人之一方自不得本於合意解
23 除，再依民法第260條規定，請求損害賠償（最高法院95
24 年度台上字第13號民事判決要旨參照）。承上所述，兩造
25 既合意於系爭買賣契約第11條後段約定楊美枝得以所收價
26 金及同額損害金為代價解除系爭買賣契約，系爭買賣契約
27 亦經楊美枝依該約定合法解除，且系爭買賣契約除楊美枝
28 應賠償原告與所收價款同額之損害金外，別無其他損害賠
29 償之約定，揆諸前揭說明，原告自不得再依民法第260條
30 規定，請求楊美枝賠償因給付不能所生之損害。

31 5.綜合上述，系爭買賣契約業經楊美枝依雙方約定給付原告

01 所收價款及同額損害金作為代價合法解除之，則原告備位
02 訴請楊美枝賠償因給付不能所生之損害600萬元，並依民
03 法第244條第1項、第4項規定撤銷系爭贈與之債權行為及
04 所有權移轉登記之物權行為，及依民法第242條規定代位
05 楊美枝請求楊淑惠等3人將系爭房地所有權移轉登記予楊
06 美枝，亦無可採。

07 五、從而，原告先位依民法第244條第1項、第4項、第242條、第
08 348條規定，求為判決命(一)楊美枝與楊淑惠等人間系爭贈與
09 之債權行為及不動產所有權移轉登記行為應予撤銷。(二)楊淑
10 惠等3人應將系爭房地所有權移轉登記予楊美枝。(三)楊美枝
11 應將系爭房地所有權移轉登記予原告，備位依民法第244條
12 第1項、第4項、第242條及給付不能之規定，求為判決命除
13 先位聲明第(一)(二)項外，楊美枝應給付原告600萬元，及自113
14 年3月29日民事補正狀送達楊美枝翌日起至清償日止，按週
15 年利率百分之5計算之利息，均無理由，皆應予駁回。原告
16 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
18 審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
19 明。

20 七、據上論結，本件原告先位之訴及備位之訴均無理由，判決如
21 主文。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 20 日

23 民事第一庭 法官 許碧惠

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 20 日

29 書記官 吳帛芹

30 附表（土地、建物均坐落新北市汐止區建成段）

31 土地

(續上頁)

01

編號	土地坐落	權利範圍		
1	000地號	楊淑惠等3人各3000分之49		
建物				
編號	建號	門牌	權利範圍	備註
1	0000號	新北市○○ 區○○○路0 00○00號	楊淑惠等3人各 3分之1	含共有部分1233 建號(權利範圍1 00000分之486)
2	0000號	同上路000之 號地下0樓	楊淑惠等3人各 693分之1	含共有部分0000 建號(權利範圍1 0000分之204)、 0000建號(權利 範圍232分之23 1)