

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第486號

原告

即反訴被告 呂翰陞

訴訟代理人 葉耀中律師

王朝璋律師(於民國112年5月5日終止委任)

被告

即反訴原告 黃于宸

被告 黃守正

共同

訴訟代理人 王仁祺律師

上列當事人間請求撤銷買賣契約等事件，本院於民國112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴原告先位、備位之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

三、反訴被告應於反訴原告給付新台幣壹仟零捌拾伍萬元之同時，將坐落台中市○○區○○段○○地號、面積一九二八．六五平方公尺，權利範圍一萬分之一一一之土地，及其上同段三五六八建號建物即門牌號碼台中市○○區○○○街○號十四樓之二，面積八七．一五平方公尺，權利範圍全部之房屋；暨共用部分即同段三五七六建號、面積八四五一．四四平方公尺、權利範圍十萬分之九九一(含停車位編號七九號、權利範圍十萬分之四三三)等不動產所有權移轉登記予反訴原告，並將前述之不動產交付予反訴原告。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第三項就交付不動產部分，於反訴原告以新台幣參佰陸拾壹萬柒仟元供擔保後，得假執行。但反訴被告如於假執行程序之執行標的物交付前以新台幣壹仟零捌拾伍萬元為反

01 訴原告預供擔保後，得免為假執行。

02 六、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 甲、本訴部分：

05 壹、程序部分：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
07 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
08 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。
09 又該條項第2款所稱「請求之基礎事實同一」者，係指變更
10 或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主
11 張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證
12 據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一
13 體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同
14 一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者
15 即屬之(參見最高法院民國100年度台抗字第716號民事裁判
16 意旨)。原告起訴時原聲明為：「先位聲明：原告與被告於1
17 10年7月11日就附表所示預售屋承購權利之買賣行為應予撤
18 銷。備位聲明：原告與被告於110年7月11日訂定之預售屋承
19 購權利買賣契約第3條所訂原告違約時，應給付被告違約金
20 新台幣(下同)105萬元，核減為50000元。」等情(參見本院
21 卷第1宗第13頁)。嗣原告於112年4月10日言詞辯論期日當庭
22 撤回原備位聲明即違約金酌減部分並具狀追加黃守正為被
23 告，另將原先位聲明第1項部分變更為備位聲明第1項，及變
24 更追加聲明為：「先位聲明：一、確認原告與被告間於110
25 年7月11日簽訂預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申請書
26 (下稱系爭契約)法律關係不存在。二、被告2人應連帶給付
27 原告300000元，及自本書狀繕本送達翌日起按年息百分之5
28 計算之遲延利息。三、前開第2項聲明，願供擔保請准宣告
29 假執行。備位聲明：原告與被告間於110年7月11日簽訂系爭
30 契約應予撤銷。」等情，有該日民事追加被告、變更聲明暨
31 反訴答辯二狀可證(參見本院卷第2宗第47、48頁)。本院審

01 酌原告上揭追加被告黃守正及請求連帶賠償部分，其原因事
02 實皆係主張被告2人對原告為共同詐欺行為而衍生，原訴及
03 追加被告黃守正之新訴之請求利益在社會生活上具有關聯
04 性，且原訴之證據資料在追加新訴之審理程序亦得相互援
05 用，基於訴訟經濟及使先後2請求得在同一程序加以解決，
06 應認原訴及追加新訴之請求基礎事實同一，且不妨礙被告2
07 人之防禦及訴訟終結，是依首揭民事訴訟法第255條第1項第
08 2款、第7款等規定及最高法院100年度台抗字第716號民事裁
09 判意旨，均非訴之變更或追加，毋庸徵得被告2人之同意，
10 應予准許。

11 二、又確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
12 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項設有規定。而所
13 謂即受確認判決之法律上利益，指法律關係之存否不明確，
14 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
15 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判
16 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
17 之法律上利益(參見最高法院52年台上字第1240號民事判決
18 先例意旨)。原告起訴主張兩造間於110年7月11日簽訂系爭
19 契約係遭被告2人共同詐欺所致，已為被告2人所否認，則原
20 告與被告黃于宸間就系爭契約之買賣關係是否存在即有爭
21 執，使原告就系爭契約之私法上地位處於不安之狀態，而此
22 不安狀態得以確認判決予以除去，故原告先位聲明第1項請
23 求確認與被告黃于宸間就系爭契約之買賣關係不存在，即有
24 受確認判決之法律上利益存在，原告對於被告黃于宸提起消
25 極確認訴訟自屬合法有據。

26 三、另訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人
27 就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要
28 求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之
29 拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位
30 之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判(參見最高法
31 院97年度台上字第111號民事裁判意旨)。是依前述，原告在

01 本件訴訟之聲明請求既有先位、備位聲明之區分，並就該數
02 項聲明請求定有順序，則本院就原告聲明請求(即先位、備
03 位部分)應受該審理順序之拘束，即先位聲明有理由時，備
04 位聲明毋庸裁判，必先位聲明為無理由時，法院始得就備位
05 聲明為裁判，方為適法。

06 貳、實體部分：

07 一、原告方面：

08 (一)原告起訴主張：

09 1、原告於109年10月11日與訴外人即佳昂建設股份有限公司
10 (下稱佳昂公司)簽立原證2即「佳昂太和2」房屋預定買賣
11 契約(下稱系爭預售屋契約)，依系爭預售屋契約記載，原
12 告購買者係「佳昂太和2」A2棟14樓1戶，附有地下第2層
13 編號79號車位(平面式)」之預售屋(下稱系爭房屋)。嗣因
14 原告考量透天厝較為符合需求，遂委由訴外人即台灣房屋
15 松竹11期特許加盟店即尚峰不動產有限公司(下稱尚峰公
16 司)仲介葉裏駿尋覓合適標的，期間葉裏駿得知原告前與
17 佳昂公司已簽訂系爭預售屋契約，旋即反覆向原告表示有
18 多組客人對系爭房屋有興趣，希望原告能將系爭房屋交由
19 葉裏駿代為議價出售，葉裏駿同時保證必為原告找到符合
20 其需求之透天建物，原告不僅能將系爭房屋妥為處理，賺
21 取價差更能作為購買透天厝基金。原告遂於110年5月12日
22 與葉裏駿簽訂原證3即不動產專任委託銷售契約書(下稱專
23 任委託契約)，將系爭房屋委由尚峰公司進行銷售，而依
24 專任委託契約記載，原告願意接受之銷售價格為1320萬
25 元，葉裏駿則為該專任委託契約之承辦人。

26 2、嗣於110年7月11日下午，葉裏駿來電表示有買家在店裡等
27 候，詢問能否到店洽談賣屋事宜，原告依其所請前往店
28 址，當時先由訴外人即台灣房屋主管黃雍翔與原告協商，
29 原告表示買家提出價格與原告同意銷售價格間存在落差，
30 黃雍翔則以房地合一稅新制會波及原告等各種理由力勸降
31 低售價，過程間僅向原告表示：「鄰近預售屋交易價格每

01 坪在200000元至0000000元間」、「買方即被告黃于宸是
02 剛成婚的小資族，職業為秘書，丈夫為會計師，2人購屋
03 預算有限，原告如同意出售，台灣房屋將不收原告之仲介
04 費。」等語，原告經黃雍翔再三勸誘而態度軟化，原告與
05 被告黃于宸遂於當日簽立原證1即系爭契約，約定系爭房
06 屋交易總價為1085萬元。原告簽約後回想與被告黃于宸締
07 約當日細節，似有未盡合理之處，故透過臉書社群搜尋被
08 告黃于宸資訊，發現被告黃于宸、黃守正等2人均為台灣
09 房屋之營業員，且與葉裏駿、黃雍翔互為臉書社群好友
10 (參見原證4)，原告方知黃雍翔前稱「買方黃于宸是剛成
11 婚的小資族，職業為秘書，丈夫為會計師」等語均不實
12 在，葉裏駿利用原告急為家人尋覓適合住居之建案，及脫
13 手系爭房屋建案可獲購置透天厝基金之心理，竟夥同黃雍
14 翔以低於同期其他預售屋每坪價格供原告參酌後，再編撰
15 被告黃于宸之虛偽人設，使原告同意將系爭契約之銷售價
16 格自1320萬元降至1085萬元，價差高達235萬元。

- 17 3、又原告檢索「佳昂太和2」建案在網路上相關交易資訊，
18 發現被告黃于宸於簽立原證1即系爭契約後，復在「591房
19 屋交易」網站刊登「佳昂太和2」建案銷售資訊(參見原證
20 5)。被告黃于宸刊登標的樓層與系爭契約載明之建物均為
21 14樓，而被告黃于宸銷售標的僅為2房，價格為1098萬
22 元，系爭契約則為3+1房，然前者售價已高於後者售價，
23 益徵被告黃于宸係以遠低於市場行情價格取得系爭房屋之
24 承購權利。是被告黃于宸自始即無購屋自住需求，其與葉
25 裏駿、黃雍翔及被告黃守正等人利用原告有脫手系爭房屋
26 之需求，先向提供各種不實資訊而以低價取得系爭房屋承
27 購權利，再用較高金額賣出，不僅使原告無法正確判斷預
28 售屋設定之交易價格是否妥適，更可能讓實價登錄制度因
29 不肖業者居中介入而遭到破壞。尤其葉裏駿原答應為原告
30 找到符合需求之透天厝，在原告與被告黃于宸順利簽約後
31 迄今毫無音訊。

01 4、原告起訴聲明及請求權基礎部分補充如次：

02 (1)先位聲明第1項部分，因原告與被告黃于宸簽訂系爭契約
03 係受詐欺而為意思表示，依民法第74條第1項及第92條第1
04 項等規定，受詐欺所為撤銷該意思表示，亦以撤銷之意思
05 表示通知到達被告2人時即已不存在，被告2人既對原告撤
06 銷意思表示部分有爭執，爰以先位聲明第1項訴請確認兩
07 造間系爭契約關係不存在。

08 (2)追加被告黃守正及先位聲明第2項部分：

09 系爭房屋應係被告黃守正基於自身需求及喜好而購買，實
10 際真正買受人應為被告黃守正，或至少為被告2人共同購
11 買，被告2人當時為避免原告知悉而不願出售，或價格評
12 估上較慎重或不願低價售出，被告2人共同隱瞞上情，積
13 極編織謊言，除屬詐術行使外，更係違反保護個人法益之
14 法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，
15 而屬民法第184條第1項後段之故意以背於善良風俗之方法
16 加害於他人，依法應負損害賠償責任，原告暫主張損害賠
17 償數額為300000元。

18 (3)備位聲明部分，因民法第74條規定之撤銷權需以訴為之，
19 請鈞院於備位就原證1即系爭契約簽訂是否符合民法第74
20 條規定為判斷。

21 5、並聲明：(1)先位聲明：①確認原告與被告2人間於110年7
22 月11日簽訂系爭契約之法律關係不存在。②被告2人應連
23 帶給付原告300000元，及自本書狀送達翌日起按年息百分
24 之5計算之利息。③上開第2項聲明，願供擔保請准宣告假
25 執行。(2)備位聲明：原告與被告2人間於110年0月11日所
26 簽訂系爭契約應予撤銷。

27 (二)對被告抗辯之陳述：

28 1、依系爭契約第2頁記載，系爭房屋專有部分面積為96.38平
29 方公尺，經換算為29.15495坪。又原證5之建物銷售資
30 訊，該建物與系爭房屋均為同一建案之14樓，雖為不同標
31 的物，但此為被告及仲介之銷售手法，故意刊登不同之標

01 的物，但客戶看房時，再帶客戶看實際欲銷售之系爭房
02 屋。

03 2、被告黃于宸為永慶不動產10期生態園區加盟店之經理(參
04 見原證10)，而被告2人為夫妻，於111年9月10日登記結
05 婚，依被告黃守正於110年6月17日在臉書「台中房地產社
06 團買賣租屋交流」社團刊登「佳昂太和2」買賣資訊之貼
07 文(參見原證11)，可知其欲出售標的物室內坪數為29.15
08 坪，與原證7即其他物件與原告購買系爭房屋專有部分面
09 積相符，且均為頂樓4房平面車位，售價訂在1298萬元。
10 又葉裏駿與原告於110年5月12日就系爭房屋簽立原證3即
11 專任委託契約，其上記載原告願意接受之銷售價格為1320
12 萬元，葉裏駿於110年7月11日反覆撥打電話予原告，表示
13 有買家願意購買系爭房屋。嗣因原告識破被告之虛偽人
14 設，於111年1月5日與葉裏駿相約洽談撤銷系爭契約事
15 宜，葉裏駿竟向原告表示已自台灣房屋離職，並向原告轉
16 介被告黃守正，稱被告黃守正係其信任之學長，可代為協
17 助原告處理系爭買賣糾紛。

18 3、原告提出原證16即111年1月5日錄音光碟及原證20譯文、1
19 11年1月11日錄音光碟及原證21譯文、111年7月8日錄音光
20 碟及原證22譯文，茲說明如次：

21 (1)原告與葉裏駿曾於111年1月5日相約見面及詢問被告身
22 分，並討論有無撤銷系爭契約之可能，此有原證16即錄音
23 光碟及原證20譯文可證。而原告與葉裏駿確認後認為被告
24 黃于宸確實隱瞞房仲身分，原告再與證人黃雍翔會同被告
25 黃于宸於111年1月11日討論解決方案，當日證人黃雍翔已
26 無法推託，始承認被告黃于宸身分亦為房仲，此有原證16
27 錄音光碟及原證21譯文可證。又因兩造於111年1月11日協
28 商無果，復於111年7月8日重啟協商，當日被告黃守正始
29 向原告表明其係被告黃于宸之夫，此有原證16錄音光碟及
30 原證22譯文可證。

31 (2)證人黃雍翔於110年7月11日簽約時，即知悉被告黃于宸係

01 以房仲為業，而非上班族秘書，證人黃雍翔於111年1月11
02 日稱：「因為我每天都在接洽，你叫我回想？阿駿又離
03 開……。」等語(參見本院卷第1宗第316頁)，故再三推
04 拖，但因原告已察覺有異而向原告自承：「她也是做業務
05 的，她也是做房仲的。我也不怕你知道，這是她自己要住
06 的，這個我們也不怕你知道。」(參見本院卷第1宗第318
07 頁)，又稱：「……有哪個房仲去跟屋主買房子會說我就是
08 房仲，我要跟你買，每個屋主聽到會想說你是不是要買
09 便宜還是怎樣，還是我的房子賣得特別便宜……。」(參
10 見本院卷第1宗第321頁)，可見證人黃雍翔之說法顯然前
11 後矛盾。

- 12 (3)被告黃守正為台灣房屋仲介，於111年7月8日始向原告坦
13 承為被告黃于宸之配偶，此事亦為證人黃雍翔所知悉，卻
14 於110年7月11日簽約時向原告謊稱被告2人分別係上班族
15 秘書與工程師，使原告誤判被告2人資力有限而錯失磋商
16 可能。又葉裏駿自稱係被告黃守正「信任的學長」，與被
17 告黃守正亦為臉書好友，卻未向原告揭露被告2人為夫妻
18 關係，更以錯誤之職業資訊混淆原告對被告2人之資力判
19 斷。葉裏駿又於111年1月5日向原告表示：「那個黃小姐
20 是要買給她跟家人住的。」(參見本院卷第1宗第290頁)、
21 「我確定她是上班族。」、「她就是上班族，她是做秘
22 書、老公是在做工程師的、太太是做秘書，簽約當天只有
23 太太來，是因為老公還在公司忙，他們還是新婚夫妻，那
24 時我也有跟你講、他們有1個小孩，他們不是第3人，我很
25 確實跟你講。」等語(參見本院卷第1宗第294、296頁)。
26 是被告黃守正無法再隱瞞其與被告黃于宸之職業身分，遂
27 於111年7月8日將責任推給葉裏駿，當時原告與被告黃守
28 正對話內容：「(原告：我的意思是當初為什麼要這樣？
29 為什麼不誠實講就好？)被告黃守正：你應該去問葉裏
30 駿，不是問我。」、「(原告：大哥(即店長黃雍翔)，那
31 天幹旋只帶我來這邊，幹旋都是你在主導，你不認識黃于

宸嗎？你不認識黃守正嗎？為什麼當天要大費周章說對方是小資族，有小孩，手頭不闊綽啦，拜託呂大哥給他們成家的夢想。)被告黃守正：這是人家的私事，要跟你講嘛？今天不用談了。」等語(參見本院卷第1宗第328頁)。可見證人黃雍翔於110年7月11日簽約時確以話術及低於市場行情之資訊，使原告無法正確判斷交易價格是否允當，事後證人黃雍翔雖稱系爭房屋無法得知實價登錄資訊云云，然無論被告黃于宸在591房屋交易網站刊登「佳昂太和2」2房平車之售價，或被告黃守正在臉書社團刊登「佳昂太和2」頂樓4房平車之售價，均較兩造約定之售價高，故證人黃雍翔於110年7月11日簽約時向原告所述均非實在甚至於111年1月11日猶向原告表示：「預售屋沒有實價登錄，亦未出來。」等語(參見本院卷第1宗第314頁)。

4、被告黃于宸於106年間即取得「不動產營業員」證照，證人黃雍翔證稱被告黃于宸在台灣房屋任職期間係以「秘書」為業，與事實不符。

5、原告得依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約之意思表示，茲補充說明如次：

(1)依不動產仲介經紀業倫理規範第23條規定：「不動產經紀人員不得以自己或第3人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。」，是「買受人是否具備不動產經紀人員身分」於不動產買賣交易過程確為交易重要資訊，更足以影響交易價格高低，尤其系爭房屋形式上買受人即被告黃于宸除本身為不動產經紀人員外，更為原告委任銷售系爭房屋之仲介公司人員即被告黃守正之配偶。且詐欺不限於積極之欺罔行為，針對重要交易資訊的消極隱瞞亦屬之，原告主張隱瞞上述交易訊息即屬詐術之行使，而系爭房屋實際買受人即被告黃守正不僅消極隱瞞，更有積極身分之欺罔行為(即被告黃于宸稱其為小資族、會計、配偶為工程師)，並未告知實際買受人為仲介人員，或為同1家公司仲介人員之配偶，或實際即

01 為仲介人員之被告黃守正。

02 (2)系爭房屋之實際買受人應為被告黃守正或至少為被告2人
03 共同購買，除違反上述不動產仲介經紀業倫理規範第23條
04 規定，更屬詐術之行使，此從原證16即111年7月8日錄音
05 光碟及原證22譯文部分：被告黃守正於43：21～43：26
06 稱：「我們不能買自己公司開發的物件的意思嗎？」、
07 1：11：07～1：11：17稱：「……我就一定要頂樓跟朝
08 東，也有找過老師來看，看預售圖。」、1：17：00～1：
09 17：04稱：「其實那時候，我不是看什麼是不是專任委
10 託，我一般委託，我也是下斡旋，我也是看物件嘛。」、
11 1：23：23～1：23：31稱：「我就是要頂樓，因為我不喜
12 歡樓上人家吵我，我就是喜歡下面有人，樓上不要有人，
13 不然那個時候我不會那麼極端。」等語(參見本院卷第1宗
14 第355、358、361頁)，可知系爭房屋確係被告黃守正基於
15 其自身需求及喜好而購買，真正買受人應為被告黃守正或
16 至少為被告2人共同購買，當時為避免原告知悉而不願出
17 售或價格評估上較為注意慎重或不願低價售出，遂故意隱
18 瞞更積極為謊言編織，自屬詐術之行使。

19 6、原告亦得依民法第74條第1項規定撤銷系爭契約，此從被
20 告2人委託之經紀人員除未依法提供系爭房屋周遭或相似
21 實際登錄資訊外，另隱瞞被告2人仲介人員身分及被告2人
22 之配偶關係，更謊稱為小資族、資金不足……等行為及訊
23 息，均足以影響原告對於系爭房屋價值判斷，或至少無從
24 知悉系爭房屋價值，而符合民法第74條第1項輕率要件。
25 況被告2人明知原告以前並無透過仲介買賣房地經驗(被告
26 黃守正曾經帶原告看其他物件之房屋)，卻於110年7月11
27 日約至仲介公司磋商，並於當日簽訂系爭契約，更可證有
28 利用原告輕率及無經驗之主觀意圖，藉此影響原告對於系
29 爭房屋之價值判斷，或至少無從知悉系爭房屋價值，而符
30 客觀輕率及無經驗要件。

31 7、原告就證人黃守正於112年1月9日言詞辯論期日證述內

容，表示意見如次：

- (1)證人黃守正證稱系爭建案3～13樓並非其欲出賣之物件，但原告在591房屋交易網站看到其他房仲也是以系爭建案3～13樓平面圖銷售14樓頂樓戶。又原告向建商購屋時，建商亦以系爭建案3～13樓平面示意圖，並記載14樓資訊(參見本院卷第1宗第451頁)。況證人黃守正證稱僅1棟之房型並不正確，因系爭建案均為朝東之房型共有28戶，不僅只有1戶，又證人黃守正證稱不喜歡頂樓戶云云，但依兩造於111年7月份協調之原證22譯文內容，證人黃守正曾表示其喜歡一定要朝東之頂樓，甚至找老師看方位，故證人黃守正證述內容與原證22譯文內容不符。
- (2)原告於110年5月12日與台灣房屋簽訂原證3即專任委託契約，而證人黃守正仍爭執「全區唯一釋出」是指別的物件，但證人黃守正亦無法提出另1物件為何以自圓其說，故證人黃守正所述不實在。
- (3)原告與葉裏駿洽談系爭房屋買賣資訊時，係約在原告配偶工作地點外之DONUTES COFFEE咖啡店碰面(地址為台中市○○區○○路0段000號，參見原證31)，原告於同日向葉裏駿提供平面圖(參見原證32)。而證人黃守正在臉書提供「佳昂太和2」買賣資訊附錄之平面圖，可發現該平面圖放置之桌面與DONUTES COFFEE咖啡店提供顧客用餐之桌面一致(均為橫條木紋圓桌且地磚顏色與DONUTES COFFEE咖啡店裝潢相符)，顯見證人黃守正貼文附錄平面圖係由葉裏駿與原告約在DONUTES COFFEE咖啡店見面時所攝，故證人黃守正證稱其於臉書刊登「佳昂太和2」之買賣資訊係透過網路上其他業者取得，並不實在。

二、被告方面：

- (一)被告黃于宸於110年5、6、7月疫情嚴重、房價嚴峻期間，房市交易較為緩和時，評估附近合宜標的物時得知被告黃守正之公司有系爭房屋待銷售，考量自身購屋付款能力及系爭房屋附近實價登錄價格等，而向原告出價購買系爭房

01 屋，被告黃于宸主觀上並無使原告陷於錯誤之詐欺故意，
02 致原告為不利於己之意思表示，客觀上亦無任何迫使原告
03 簽立契約時之民事詐欺行為，故原告是否決定出售？以何
04 種價格出售？全憑原告己意！被告2人究竟何來詐欺？又
05 原告泛稱被告2人除施用詐術外，更違反保護個人法益之
06 法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，
07 而屬民法第184條第1項後段故意以背於善良風俗之方法加
08 害於他人云云，並未舉證證明被告2人有何具體可為不法
09 評價之侵權行為？其逕自主張損害賠償額暫以300000元，
10 亦未見原告舉證說明該300000元究竟如何計算，顯見原告
11 主張為無理由。

12 (二)被告2人否認對原告有何民法第92條第1項規定之詐欺行
13 為，原告主張撤銷系爭契約之行為即無理由，茲說明如
14 次：

15 1、被告2人自始不知原告是否從相關「實價登錄2.0」新制得
16 知系爭「佳昂太和2」附近預售屋建案之交易價格，依原
17 告主張係在購買者係系爭建案預售屋後，考量透天厝較符
18 合其需求，遂委託葉襄駿尋覓合適標的，並將系爭房屋委
19 託銷售，至於葉襄駿有無將附近預售屋建案交易價格之真
20 實資訊提供予原告，被告2人亦不知情。但被告黃于宸確
21 依其本身購屋需求，預計在養育子女時必須要有合宜地方
22 成家立業、安身立命，遂於110年5、6、7月間得知被告黃
23 守正之公司有系爭房屋待銷售，考量自身購屋付款能力，
24 及台中市北屯區系爭房屋附近實價登錄價格(參見被證
25 3)，向原告出價購買系爭房屋，並交付買賣價金，被告黃
26 于宸並無施用任何詐術行為，而被告黃于宸未告知被告黃
27 守正為從事仲介，除在法律上、契約上或交易習慣上就某
28 事項負有告知義務者外，此事項未告知並無違法性，即與
29 民法第92條規定之詐欺要件不合。

30 2、又影響及形成不動產交易價格因素多端，而買賣交易並涉
31 及不動產物件本身各種客觀條件，交互影響形塑而成，重

要因素包括不限於地理位置、交通便利性、附近生活便利性、建商信譽、選用建材成本等等不一而足，價格在不同地域之不動產即具價格多樣性，而買賣家個別資力、買賣動機原因、議價能力等等亦會影響交易價格形成。是原告起訴主張各節不僅忽略影響、形成不動產交易價格因素多端，且提出原證7即其他物件更忽略地理位置不同，例如訴外人即鴻邑樸麗建案位於台中市北屯區太原路3段、大城十一月建案位於台中市北屯區軍福九路、惠宇樂觀建案位於台中市北屯區太原路3段、大城八月小確幸建案位於台中市北屯區太原路3段等，而系爭「佳昂太和2」建案位於位置較為偏僻處即台中市北屯區祥順西路二段與太和二街，地理位置顯不相同、差異性甚大，原告以原證7即其他物件價格比附援引顯不恰當。

3、被告2人亦無原告主張違反不動產仲介經紀業倫理規範第23條規定之行為，因被告黃于宸並未冒充買受人或有誘使原告較為不注意慎重之行為，故原告援引不動產仲介經紀業倫理規範第23條規定作為請求權基礎，亦不足以評價為效力規定，可認為違反者之法律效果為法律行為無效，更何況被告黃于宸僅單純為1個買賣物件之買家，並未違反不動產仲介經紀業倫理規範第23條規定。

4、另被告黃于宸於112年3月13日提出陳報二狀，被告黃守正臉書張貼有關與本件同社區物件來源，確為同業「配件」待售物件之調件配合，由通聯貼文資料與同業對話內容可知，被告黃守正與同業討論「配件」物件時，即以原告所有系爭房屋做價格討論，並非如原告主張係其出售之系爭房屋物件，被告黃于宸並無冒充買受人之情事。況原告自承其購買者係「佳昂太和2之A2棟14樓1戶，有地下第2層編號79號車位(平面式)」之預售屋，原告當初以1055萬元買受系爭房屋，而於110年7月11日以1085萬元出售系爭房屋，僅賺取300000元價差，亦是原告評估當時不動產市場前景萎靡不明之利害衡量後所為之決定，但事後因不動產

01 市場價格反轉向上，原告於111年7月7日提起本件訴訟時
02 出現大額價差，此乃原告始料未及，不應將原告「賺太
03 少」之結果要求被告2人承擔。

04 (三)被告2人否認對原告有何民法第74條第1項規定之暴利詐害
05 行為，原告請求撤銷系爭契約之買賣行為，亦無理由，茲
06 說明如次：

07 1、原告簽署系爭契約並非出於急迫、輕率或無經驗，且客觀
08 情形亦非顯失公平，即與民法第74條規定不合，此從原告
09 起訴時未具體說明被告2人及葉裏駿、黃雍翔等人如何知
10 悉原告急迫、輕率或無經驗之情形？進而如何利用之？又
11 或原告當時有何急迫、輕率、無經驗之情事？依當時情形
12 如何顯失公平？原告僅以：「被告黃于宸以不實資訊使原
13 告陷於錯誤，並利用原告急於尋求合宜住宅之心理，以及
14 欠缺在不動產交易市場往來之經驗而為本件預售屋承購權
15 利買賣契約之締結至明。為確保房地產交易市場避免遭到
16 不肖人士之干擾，應准允原告依民法第92條第1項與同法
17 第74條第1項規定，撤銷其於系爭買賣契約書中作成之意
18 思表示」云云而起訴請求，尚不足說明被告2人有何暴利
19 詐害行為。是原告既未能具體說明簽立契約與暴利詐害行
20 為間有何關連性，尚難認原告此部分主張為有理由。

21 2、另原告主張委託銷售系爭房屋之動機是考量透天厝較為符
22 合其需求，而委託葉裏駿尋覓合適標的，並將系爭房屋委
23 託銷售，期待賺取價差作為購買透天厝之基金，故原告在
24 委託銷售價格與最後決定出售價格間，既經原告計算其取
25 得成本後，與期待賺取價差作為購買透天厝基金間，自無
26 不仔細衡酌利害得失，不顧後果輕率為之等情事，因決定
27 出售價格或輕率成立買賣契約後卻無法履行，其違約等債
28 務不履行之法律效果，原告不可諉為不知。是原告對於系
29 爭房屋價值經相當考量後決定簽約出售，足認原告並無出
30 於任何急迫、輕率或無經驗而簽約之情形，亦即未欠缺一
31 般人生活經驗或交易經驗，或原告之個人法益有受到緊急

01 危害陷於窘境之情形，亦即原告並未陷於重大困境，急需
02 金錢或物之給付，受有經濟上重大不利之危險情事。況原
03 告於簽訂系爭契約時在本質上並無急迫性，原告在利害權
04 衡後簽署系爭契約即無急迫、輕率或無經驗之情形可言。

05 (四)原證20、21之錄音譯文內容均不能證明被告2人有何施用
06 詐術及民法第74條規定之暴利詐害行為，倘原告認為系爭
07 房屋銷售價格不適當，自可決定不出售，原告卻主張被告
08 2人有法律上義務必須向原告說明系爭房屋之價值，否則
09 即屬民法第74條第1項規定之暴利詐害行為，尚嫌無憑。
10 至於仲介尚峰公司是否收取賣方即原告之服務費，與被告
11 2人無關。

12 (五)被告黃于宸就證人黃守正於112年1月9日言詞辯論期日證
13 述內容，表示意見如次：

14 1、其他仲介與建商如何銷售其產品，均屬個別行為，與被告
15 無涉，被告不可能替其他仲介及建商之行為負責。

16 2、原告主張曾與證人黃守正之公司簽署原證3即專任委託契
17 約，是指原告所有之不動產與證人黃守正服務之公司即台
18 灣房屋簽約委託銷售，不代表其他人或其他公司或與證人
19 黃守正服務之公司即台灣房屋簽署相同物件之委託案，故
20 原告主張與台灣房屋簽署原證3即專任委託契約，逕指證
21 人黃守正銷售之契約就是同一物件，顯屬臆測之詞。

22 (六)被告2人就原證1、2、3、4之形式上真正均不爭執，但原
23 證5並非本件訴訟之標的物。

24 (七)被告2人就原告112年1月3日民事陳報狀即被告黃守正之IG
25 貼文內容，均無意見。

26 (八)並聲明：如主文第1項所示。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)原告於109年10月11日與佳昂公司簽立原證2即系爭預售屋
29 契約，依該契約記載，原告係購買「佳昂太和2」A2棟14
30 樓1戶，並有地下第2層編號79號車位(平面式)之預售屋。

31 (二)原告於110年5月12日與台灣房屋仲介葉襄駿簽立原證3即

專任委託契約，將系爭房屋委由尚峰公司(即台灣房屋)進行銷售，依原證3即專任委託契約記載，原告願意接受之銷售價格為1320萬元，葉裏駿則為該委託銷售契約之承辦人。

(三)原告與被告黃于宸於110年7月11日簽訂系爭契約，約定交易總價為1085萬元，被告黃于宸已支付105萬元，餘款尚未支付。

(四)被告黃守正為台灣房屋仲介，被告黃于宸為永慶不動產10期生態園區加盟店經理，被告2人於111年9月10日登記結婚。

(五)原證1、2、3、4等證據資料之形式均為真正。

(六)系爭房地於111年12月16日登記所有權人為原告。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭契約之性質究係「本約」或「預約」？

(二)原告先位聲明第1項主張依民法第92條規定確認系爭契約法律關係不存在，是否可採？

(三)原告先位聲明第2項主張依民法第184條第1項後段規定請求被告2人連帶給付300000元，是否有理由？

(四)原告備位聲明主張依民法第74條規定撤銷兩造簽訂之系爭契約，是否有據？

五、法院之判斷：

(一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(參見最高法院72年度台上字第4225號民事裁判意旨)。另認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為

臆測之根據，就待證事實為推定之判斷(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。再負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。據此可知，原告主張其於上揭時間與被告黃于宸簽訂系爭契約，係受被告2人共同詐欺所致，而依民法第92條第1項規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示，且因簽訂系爭契約時係處於急迫、輕率及無經驗，受有暴利詐害之情形，而依民法第74條第1規定訴請撤銷，並依民法侵權行為規定請求被2人連帶賠償所受損害300000元各節，均為被告2人所否認，則原告即應就其主張即如何受詐欺而為意思表示？如何因急迫、輕率及無經驗而簽訂系爭契約，致受有暴利詐害行為？被告2人如何成立共同侵權行為？原告所受損害300000元究竟如何計算？等有利於己事實負舉證責任，必俟原告盡其舉證責任後，被告2人始就其抗辯事實負舉證責任，倘原告無法舉證或舉證不足，法院即無從為有利於原告之認定，而應駁回原告之訴。

(二)系爭契約之性質應為「本約」，而非「預約」：

- 1、又民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定(參見最高法院101年度台上字第

1029號民事裁判意旨)。另訴訟上自認之成立，通常雖係先由當事人之一造主張不利於他造之事實，後由他造就此事實為真確或不爭執之陳述，然亦有由當事人之一造先主張有利於他造之事實，而他造從後主張之，因而成立自認者(參見最高法院75年度台上字第1112號民事裁判意旨)。且當事人之一造陳述有利於他造之事實，經他造予以援用為同一之主張者，成立訴訟上之自認(參見最高法院88年度台上字第336號民事裁判意旨)。再民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約(第1項)。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立(第2項)。」，而買賣為諾成契約，故當事人雖未訂立書面買賣契約，並不影響已成立之買賣契約(參見最高法院80年度台上字第1260號民事裁判意旨)。關於買賣不動產之債權契約，乃非要式行為，若買賣雙方就其移轉之不動產及價金業已互相同意，則其買賣契約即為成立。出賣不動產之一方，自應負交付該不動產並使他方取得該不動產所有權之義務(參見最高法院82年度台上字第2855號民事裁判意旨)。

- 2、原告起訴時自承於110年7月11日經由尚峰公司(即台灣房屋)仲介與被告黃于宸簽訂系爭契約，約定原告將向佳昂公司訂購之預售屋即「佳昂太和2」A2棟14樓1戶，並有地下第2層編號79號車位(平面式)，以總價1085萬元出售予被告黃于宸，系爭契約第6條其他約定事項亦約定：「本建物目前無法換約，故甲、乙雙方約定待乙方正式取得本不動產標示的所有權(……)後，甲、乙雙方再正式簽訂不動產買賣契約書……。」等情，亦為被告黃于宸不爭執，而被告黃于宸於簽約當日交付簽約款105萬元(現金20000元及面額103萬元本票1紙)，並有原告提出原證1即系爭契約及原證2即系爭預售屋契約1件在卷為憑(參見本院卷第1宗第23～28頁)，是依系爭契約之上揭記載，可知原告與被告黃于宸就買賣標的物(系爭預售屋契約之標的即系爭

房屋)及買賣價金(即1085萬元)均已達成合意，依前揭民法第345條第2項規定，原告與被告黃于宸就系爭房屋之買賣契約即已成立，僅待原告自佳昂公司取得系爭預售屋(即系爭房地)所有權時，再簽訂正式之不動產買賣契約書，辦理系爭房地之所有權移轉登記及交付系爭房地而已，並未指明系爭契約僅為「買賣預約」，日後必須再簽訂「買賣本約」，始發生買賣契約之效力。況遍觀全卷關於原告提出之訴訟資料(含書狀及言詞陳述)，原告自111年7月8日提起本件訴訟迄至被告黃于宸於112年2月14日提起反訴為止，原告從未主張系爭契約之性質為「買賣預約」，甚至原告係於112年4月10日言詞辯論期日當庭提出民事追加被告、變更聲明暨反訴答辯二狀時始為主張系爭契約性質僅為「買賣預約」，「買賣本約」尚未成立云云(參見本院卷第2宗第52頁)，而被告黃于宸在本件訴訟審理期間自始均以系爭契約性質為「買賣本約」進行攻擊防禦，亦從未提出系爭契約性質為「買賣預約」之抗辯，可見原告與被告黃于宸於112年4月10日以前均以系爭契約性質為「買賣本約」進行訴訟上攻擊防禦，是依前揭最高法院75年度台上字第1112號及88年度台上字第336號等民事裁判意旨，原告及被告黃于宸就系爭契約性質為「買賣本約」之事實部分均已相互發生自認之效力，並依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判意旨，此項自認即有拘束兩造當事人及法院之效力，法院應認原告及被告黃于宸上開自認之事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經原告或被告黃于宸合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。

3、至原告於112年4月10日提出上揭系爭契約性質為「買賣預約」之主張，並於112年5月15日言詞辯論期日稱原告在被告黃于宸提起反訴前，並無為系爭契約之性質為定性必要，僅單純主張簽訂系爭契約係受詐欺而為意思表示等語(參見本院卷第2宗第90頁)。原告雖否認曾經就系爭契約

性質為「買賣本約」之自認事實，惟當事人有無「自認」，法院應審酌該當事人之訴訟行為、相關訴訟資料及全辯論意旨為判斷(參見最高法院105年度台上字第193號民事裁判意旨)，而本院既認為依原告於112年4月10日以前之訴訟行為已發生自認之效力，並說明認定之理由如前述，故原告所為上揭陳述應屬對於自認之撤銷，而自認之撤銷，依民事訴訟法第279條第3項規定：「自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。」，且所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠以何名稱，均係契約本身(即本約)，而非預約(參見最高法院82年度台上字第2號民事裁判意旨)。又預約與本約，其性質及效力均有不同。預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行(參見最高法院81年度台上字第886號民事裁判意旨)。是依前述，系爭契約之約定內容包括買賣標的物、總價金、付款條件、違約條款，建經公司履約保證及價款託管、特約事項等，即一般買賣契約之條款幾已包括在內，其性質當然是契約本身(即買賣本約)，自不可能僅屬「買賣預約」而已，尤其依前揭最高法院81年度台上字第886號民事裁判意旨，預約權利人既僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定本約內容請求履行，則倘如原告主張自始認為系爭契約性質為「買賣預約」，原告若不願意履行系爭契約之約定，自可拒絕與被告黃于宸繼續簽訂「買賣本約」，並靜待被告黃于宸是否依系爭契約行使何種權利，要無大費周章委請專業律師撰狀起訴請求撤銷系爭契約之買賣行為及請求法院核減違約金，並繳納逾100000元裁判費之必要？足認原告起訴時即認為系爭契約為「買賣本約」而非「買賣預約」甚明。從而，原告所為上揭撤銷自認，除未經被告黃于宸同意外，亦未提出積極證據證明該項自認與事實有何不符之處，故

原告所為撤銷自認不生效力，法院仍應認定系爭契約之屬性為「買賣本約」，而目「買賣預約」至明。

(三)原告先位聲明第1項主張依民法第92條規定確認系爭契約法律關係不存在，為無理由：

1、依系爭契約記載之締約當事人為原告及被告黃于宸，並不包括被告黃守正，故系爭契約就系爭房屋之買賣關係存在於原告與被告黃于宸間，與被告黃守正無涉。是系爭契約表徵之系爭房屋買賣關係是否存在，縱令攸關原告在私法上地位確有不安狀態，對被告黃守正而言，自無從經由法院確認判決予以除去，故依前揭最高法院52年台上字第1240號民事判決先例意旨，原告對被告黃守正提起消極確認訴訟，即欠缺受確認判決之法律上利益存在，應認原告先位聲明第1項關於被告黃守正部分為無理由，應予駁回。

2、又民法第92條第1項規定：「因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第3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。」，而該條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象(事或物)之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷(參見最高法院100年度台上字第858號民事裁判意旨)。且該條項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合(參見最高法院104年度台上字第2218號民事裁判意旨)。再要民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，

01 致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當
02 之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免
03 為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依
04 民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地(參見最高法院
05 87年度台上字第1195號民事裁判意旨)。

06 3、原告主張於上揭時間與被告黃于宸簽訂系爭契約時，係受
07 詐欺而為意思表示，乃依民法第92條第1項規定撤銷所為
08 簽約之意思表示，無非係以被告黃于宸違反不動產仲介經
09 紀業倫理規範第23條規定，隱瞞其具有不動產經紀人員身
10 分之交易重要資訊，影響交易價格高低，且被告黃于宸亦
11 為原告委任銷售系爭房屋之台灣房屋仲介公司人員即被告
12 黃守正之配偶，並謊稱其為小資族、會計、配偶為工程師
13 等為其依據，然為被告黃于宸所否認，並以上情抗辯。本
14 院認為：

15 (1)不動產仲介經紀業倫理規範第23條係規定：「不動產經紀
16 人員不得以自己或第3人名義『冒充』買受人或出賣人
17 『誘使』出賣人、買受人以『低價』或『高價』簽訂買賣
18 契約。」，亦即必須有「冒充」及「誘使」之行為，且必
19 須以「低價」或「高價」簽訂買賣契約等情事，始構成違
20 反該條之規範。是就系爭契約而言，被告黃于宸既以自己
21 名義與原告簽訂系爭契約，並自始表示係以「自住」需求
22 而買受系爭房屋，且系爭房地已由佳昂公司移轉所有權登
23 記及交付予原告管領占有，自不可能發生被告黃于宸有
24 「冒充」買受人身分及再以「高價」出賣予第3人之情
25 形，尤其原告與被告黃于宸於110年7月11日簽訂系爭契約
26 前並不認識，亦未曾見面洽談系爭房屋之買賣條件，原告
27 亦自承當日係應葉襄駿之電話邀約前往仲介公司洽談買賣
28 系爭房屋事宜，並於當日簽訂系爭契約等情(參見本院卷
29 第1宗第15頁)，則被告黃于宸究竟於簽約當日以何種手法
30 「誘使」原告以「低價」簽訂系爭契約，原告並未提出任
31 何積極證據證明，卻將證人即台灣房屋主管黃雍翔勸其降

01 價出售系爭房屋之仲介說詞加諸在被告黃于宸，顯有張冠
02 李戴之嫌，要為本院所不採。況一般不動產仲介人員在仲
03 介過程建議賣方降價出售，買方加價購買，藉以撮合買賣
04 成交，此乃社會之常態，原告並非毫無社會經驗之人，尚
05 難諉稱不知。再原告與被告黃于宸簽訂系爭契約時係「預
06 售屋承購權利買賣」，當時系爭房屋尚在興建中，並無實
07 體之成屋存在，則原告於110年5月12日同意以1320萬元與
08 台灣房屋簽訂專任委託銷售契約，並由葉裏駿負責仲介，
09 事後於110年7月11日同意以1085萬元降價出售系爭房屋，
10 關於系爭房屋銷售價格之判斷，完全係由賣方即原告自主
11 決定，倘原告於當日不接受證人黃雍翔或葉裏駿之說詞而
12 仍堅持銷售價格不得低於1320萬元，且拒絕於當日與買方
13 即被告黃于宸簽約，證人黃雍翔、葉裏駿及被告黃于宸又
14 能如何？況系爭房屋銷售價格之判斷，原告既自承係由證
15 人黃雍翔、葉裏駿等仲介公司人員之遊說而為該項「錯誤
16 判斷」，縱令涉及原告主張之「詐欺」情事，亦屬證人黃
17 雍翔、葉裏駿等人所為，而與被告黃于宸無涉，原告主張
18 被告黃于宸此部分亦涉及「詐欺」情事，依前揭民法第92
19 條第1項但書規定，原告自應舉證證明被告黃于宸就上情
20 係處於「明知或可得而知」之情形，但原告亦未提出積極
21 證據證明被告黃于宸究竟如何「明知或可得而知」證人黃
22 雍翔、葉裏駿等人確有對原告故意「施用詐術」行為，
23 使原告陷於錯誤而為簽約之意思表示，原告此部分主張尚
24 難遽信為真正。

25 (2)原告主張被告黃于宸於106年間即取得「不動產營業員」
26 證照，藉以彈劾證人黃雍翔證稱111年12月5日言詞辯論期
27 日到庭證稱被告黃于宸當時係在台灣房屋另1家分店擔任
28 「秘書」職務，而「秘書」職務係作文書資料輸入電腦處
29 理，毋庸負責不動產買賣仲介事宜之證詞，並提出111年1
30 2月2日內政部不動產服務業資訊系統網頁2紙為證(參見本
31 院卷第1宗第407、409頁)。被告黃于宸雖自承確於上揭時

間取得不動產營業員證照乙事，然否認於簽訂系爭契約即110年7月間以前從事不動產經紀仲介業務乙事。本院認為取得相關職業證照與是否實際執行該項業務，係屬2事(此與一般取得律師、建築師及工業技師等專業證照之人，未必實際執行律師、建築師及工業技師等專業事務之情形並無不同)，被告黃于宸既否認上情，自應由原告就此項有利於己事實，即被告黃于宸於110年7月間以前確曾以不動產營業員身分執行不動產經紀仲介業務乙節負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結時並未舉證以實其說，僅以被告黃于宸目前已登錄執業乙事而為推論，即有倒果為因之嫌，洵無可採。

- (3)原告又主張被告黃于宸為原告委任銷售系爭房屋之台灣房屋所屬仲介人員即被告黃守正之配偶，並謊稱其為小資族、會計、配偶為工程師等，故意隱瞞上開重要交易資訊，影響交易價格高低，誤導其作出同意出售系爭房屋之錯誤判斷云云。惟系爭契約簽訂日期為110年7月11日，而被告2人係於111年9月間登記結婚乙節，亦為原告不爭執，並提出被告黃守正於111年9月10日在IG平台之貼文為證(參見本院卷第1宗第423～431頁)，可見被告2人於系爭契約簽訂當時尚未結婚，不具有配偶之婚姻關係，被告2人至多僅為男女朋友而已，原告遽行主張被告2人於簽約當時為配偶關係，即與事實不符。又依一般社會常態之不動產交易習慣，買賣雙方之婚姻狀態、從事職業及實際實力如何等，均非屬重要交易資訊，亦非法律明文規定之必須負有忠實告知義務之事項，況依前揭最高法院100年度台上字第858號民事裁判意旨，民法上之詐欺並不包括就行為對象之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形，而不真實之事實是否重要及有影響意思之形成，應以該項事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為判斷依據，則被告黃于宸是否為「小資族、會計、配偶為工程師」等事實，核與系爭契約之有效

成立無關(參見民法第345條第2項規定)，倘原告主張買方之婚姻狀態、從事職業及實際資力如何等事項係屬重要交易資訊，足以影響其交易價格之判斷，何以在簽訂系爭契約時不在第6條「其他約定事項」特別註明，提醒買方即被告黃于宸留意其負有據實告知上揭事項之契約上義務，原告捨此不為，卻於事後主張受被告黃于宸詐欺而依民法第92條第1項規定撤銷該簽約之意思表示，復未舉證證明該項所謂「不實在」之訊息究竟與其同意於當日簽約之意思形成過程有何相當因果關係存在，且原告於當日是否曾經考慮「延緩」或「拒絕」簽約？原告此部分之主張無異單憑己意增加系爭契約之買方義務，自有違契約當事人對等及法律之公平正義等原則，要無足採。

(4)是依原告提出之證據資料，要屬證人黃雍翔、葉襄駿等人在仲介系爭房屋買賣過程為撮合買賣成交之銷售手法，均不足以證明被告黃于宸於簽訂系爭契約當日有何以「重要而影響其交易價格判斷之不真實事實」，故意表示為真實，而使原告陷於錯誤而為同意簽約之意思表示，且被告黃于宸是否「明知或可得而知」證人黃雍翔、葉襄駿等人確曾對原告為上開表示，亦未見原告舉證為具體說明，自無從認定被告黃于宸對原告有何施用詐術致原告陷於錯誤之情事，故原告依民法第92條第1項規定為撤銷簽訂系爭契約之意思表示即為不合法，原告與被告黃于宸間簽訂之系爭契約仍有效存在。從而，原告訴請確認與被告黃于宸間系爭房屋之買賣關係不存在，為無理由，不應准許。

(四)原告先位聲明第2項主張依民法第184條第1項後段規定請求被告2人連帶給付300000元，亦無理由：

1、又「因故意或過失，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。」、「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(第1項)。造意人及幫助人，視為共同行為人(第2項)。」，而所謂故意

01 以背於善良風俗之方法加害於他人者，係指違法以及不當
02 加損害於他人之行為，其中違法以及不當，不僅限於侵害
03 法律明定之權利，即違反保護個人法益之法規，或廣泛悖
04 反規律社會生活之根本原理的公序良俗者，亦同(參見最
05 高法院55年度台上字第2053號及109年度台上字第535號等
06 民事裁判意旨)。另民事上之共同侵權行為與刑事上之共
07 同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不
08 以有意思聯絡為必要，若行為關連共同，亦足成立共同侵
09 權行為。又民法第185條第2項所謂視為共同行為人之幫助
10 人，係指以積極的或消極的行為，對實施侵權行為人予以
11 助力，促成其侵權行為之實施者而言(參見最高法院101年
12 度台抗字第493號民事裁判意旨)。且損害賠償之債，以有
13 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果
14 關係為其成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合
15 於此項成立要件，即難謂有損害賠償請求權存在(參見最
16 高法院48年度台上字第481號民事裁判意旨)。

- 17 2、原告主張被告2人違反民法第184條第1項後段規定而應成
18 立侵權行為，對原告所受損害300000元連帶賠償責任，無
19 非係以系爭房屋應係被告黃守正基於自身需求及喜好而購
20 買，實際真正買受人應為被告黃守正，或至少為被告2人
21 共同購買，被告2人為避免原告知悉而不願出售，或價格
22 評估上較慎重或不願低價售出，乃共同隱瞞上情，積極編
23 織謊言，除屬詐術行使外，更係違反保護個人法益之法
24 規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，而
25 屬民法第184條第1項後段之故意以背於善良風俗之方法加
26 害於他人等情為其依據，然為被告2人所否認，並以上情
27 抗辯。本院認為系爭房屋已由佳昂公司興建完成，並於11
28 1年11月間辦妥所有權移轉登記及交付房屋予原告管領占
29 有乙節，已為兩造一致不爭執，而原告於111年7月8日即
30 佳昂公司交屋前即拒絕履約而提起本件訴訟，縱令如原告
31 主張系爭房屋確為被告黃守正基於自身需求及喜好而以被

告黃于宸名義購買，但被告黃于宸就系爭房屋買賣交易過程，除取得系爭契約之書面文件及支付簽約款105萬元外，從未實際管領占有系爭房屋，亦未曾登記為系爭房地之所有權人，則被告2人究竟違反何種保護個人法益之法規，或違反何種一般社會大眾認同之公序良俗，而對原告為加害行為？原告究竟受有何種損害？所受損害數額為何？該數額究竟如何計算？計算依據為何？原告迄至本件言詞辯論終結時均未提出具體之證據資料證明上情，其主張即難遽信為真實。是原告既未舉證證明確因與被告黃于宸簽訂系爭契約而受有損害，亦未舉證證明被告黃守正與系爭契約簽訂之具體關聯性為何？即與前揭民法第184條第1項後段規定之侵權行為及第185條規定之共同侵權行為等要件不合，參酌前揭最高法院48年度台上字第481號民事裁判意旨，原告對被告2人之侵權行為損害賠償請求權自不存在，故原告請求被告2人應連帶賠償所受損害300000元及其法定遲延利息，均無理由，應予駁回。

(五)原告備位聲明主張依民法第74條第1項規定撤銷兩造簽訂之系爭契約，仍無理由：

- 1、本院既認定原告先位聲明之確認訴訟及請求均為無理由，已如前述，則依前揭最高法院97年度台上字第111號民事裁判意旨，本院即應就原告備位聲明部分為裁判，方屬合法。
- 2、又法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第74條第1項著有明文。而該條規定不僅須行為人有利利用他人之急迫、輕率、或無經驗，而為法律行為之主觀情事，並須該法律行為，有使他人為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得因利害關係人之聲請為之(參見最高法院28年渝上字第107號民事判決先例意旨)。另民法第74條第1項規定意旨，係違背公

序良俗及誠信原則的特殊形態，因行為人違反公平交易原則，其法律行為內容欠缺社會妥當性，法律乃允許不利益當事人事後減輕其給付，避免暴利行為之相對人獲取暴利，而有不公平情事發生(參見最高法院96年度台上字第2470號民事裁判意旨)。再該法條第1項所謂「無經驗」係指欠缺一般的生活經驗或交易經驗，而「急迫」則是指相對人個人現有法益受到緊急危害而言，即可認為當事人因重大困境，急需金錢或物之給付，受有經濟上重大不利之危險為前提(參見最高法院103年度台上字第2445號民事裁判意旨)。

3、原告主張於上揭時間與被告黃于宸簽訂系爭契約，乃因急迫、輕率或無經驗而同意出售系爭房屋，依當時情形對原告顯失公平，乃訴請法院撤銷系爭契約云云，亦為被告黃于宸所否認，並以上情抗辯。是原告既依民法第74條第1項規定主張撤銷系爭契約，即應由原告就主張有利於己事實即被告黃于宸在主觀上究竟如何利用原告之急迫、輕率、或無經驗而為簽訂系爭契約之法律行為，在客觀上因簽訂系爭契約使原告同意出售系爭房屋之約定，依當時情形究竟如何顯失公平等事實負舉證責任。經查：

(1)原告與被告黃于宸於110年7月11日簽訂系爭契約前並不認識，亦未曾見面洽談系爭房屋之買賣條件，原告亦自承當日係應葉裏駿之電話邀約前往仲介公司即台灣房屋洽談買賣系爭房屋事宜，並在證人黃雍翔、葉裏駿之勸說下同意降價出售系爭房地，遂於當日簽訂系爭契約各情，已如前述，則被告黃于宸於簽約當日究竟如何利用原告之「急迫、輕率、或無經驗」而簽訂系爭契約之行為，原告並未提出任何具體證據資料說明，此部分主張即嫌空泛而不可採。

(2)原告固主張依其整理系爭建案鄰近新成屋與預售屋於110年1～11月間交易價格，每坪約為240000元至270000元間，並非如證人黃雍祥告知每坪價格約為200000元至2200

00元間，原告不會以每坪低於市場行情40000元至50000元之價格與被告黃于宸簽訂系爭契約云云。惟依原告提出於110年5月12日與台灣房屋簽訂之專任委託銷售契約，原告當時既與台灣房屋約定以1320萬元委託銷售系爭房屋，是依原告評估系爭房屋於110年5月間之市場行情應有1320萬元之價值，否則怎可能訂出該價格委託銷售？故原告於110年7月11日洽談買賣系爭房屋事宜時，對於被告黃于宸僅出價1085萬元欲購買系爭房屋，該價格與其委託銷售價格之價差高達235萬元，原告當時並無急迫性之資金需求，怎可能不經深思熟慮即同意以1085萬元出售系爭房屋？倘原告於簽約前表示需再行考慮被告黃于宸之出價是否過低而拒絕立即簽約，當日即無簽訂系爭契約之可能，原告何來「急迫、輕率或無經驗」之情事？況原告自承於簽約當日前往台灣房屋辦公室時，係先由接待人員引導進入小會議室，再由證人黃雍翔與原告協商，原告當時知悉買家提出價格與其委託銷售價格存在顯著落差，在證人黃雍翔再三勸說後，原告認為自己係為家庭打造生活空間而欲購買透天厝，同理買方想成家之心情而態度軟化，遂於當日簽訂系爭契約等語（參見本院卷第1宗第15頁），益見原告當時係經多方考慮後始決定降價以1085萬元出售系爭房屋，且在原告決定出售系爭房屋之過程，除證人黃雍翔勸說外，被告黃于宸並未參與，則被告黃于宸自不可能知悉原告是否處於「急迫、輕率或無經驗」狀態，而利用該機會與原告簽訂系爭契約？故原告事後反悔以出售價格過低為由，進而主張被告黃于宸有民法第74條第1項規定之暴利詐害行為，要與卷內證據資料不符，不足採信。

(3)又依前述，系爭房屋出售價格為1085萬元既為原告經考慮後同意降價，且系爭房屋業經佳昂公司於111年12月16日辦妥所有權移轉登記為原告名義，並將系爭房屋交付原告管領占有，亦即原告及被告黃于宸於110年7月11日簽訂系爭契約後，原告除取得1紙契約文件及支付簽約款105萬元

01 外，即因原告事後提起本件訴訟及拒絕履約，並未獲得任
02 何利益，則原告與被告黃于宸簽訂系爭契約當時究竟有何
03 顯失公平之情形，其具體事證為何，亦未見原告舉證證
04 明，原告在本件訴訟一再以系爭房屋之出售價格過低，及
05 系爭房屋是否為被告黃守正刊登廣告銷售之同一物件為爭
06 執，卻無視系爭房屋之登記所有權人為原告本人，若未經
07 原告同意或經法院確定判決命為所有權移轉登記，系爭房
08 屋之所有權應無移轉予第3人之可能，復逕行主張簽訂系
09 爭契約出售系爭房屋對其有顯失公平之情形，即嫌無憑，
10 無從採信。

11 六、綜上所述，原告於上揭時間與被告黃于宸簽訂系爭契約應係
12 出於自由意志所為決定，對於交易價格之判斷亦係經其慎重
13 考慮後始同意降價出售，且無積極證據足資證明被告黃于宸
14 有何施用詐術致其陷於錯誤而簽約，或利用原告急迫、輕
15 率、無經驗之情形而簽訂系爭契約，簽約出售系爭房地又有
16 何顯失公平之情事；再被告黃守正自始與系爭契約之簽訂無
17 涉，原告主張被告2人就系爭契約之簽訂涉有共同侵權行為
18 致其受有損害，然原告所受損害為何，復未提出具體事證證
19 明，原告之主張均屬無據。從而，原告先位聲明第1項主張
20 依民法第92條第1項規定撤銷所為簽約之意思表示，進而確
21 認系爭契約法律關係不存在；先位聲明第2項主張依民法第1
22 84條第1項後段及第185條規定請求被告2人連帶賠償300000
23 元及其法定遲延利息；備位聲明主張依民法第74條第1項規
24 定撤銷兩造簽訂之系爭契約，均為無理由，應予駁回。又原
25 告先位、備位之訴既經全部駁回，其就先位聲明第2項部分
26 之假執行聲請，因訴經駁回而失其依據，併駁回之。

27 乙、反訴部分：

28 壹、程序部分：

29 查被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
30 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
31 與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴

01 訟法第259條及第260條第1項分別著有明文。而民事訴訟法
02 第260條第1項所稱「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之
03 標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實
04 上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴
05 標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
06 的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法
07 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
08 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者
09 間有牽連關係(參見最高法院91年度台抗字第440號民事裁判
10 意旨)。本件被告黃于宸即反訴原告於112年2月14日即本訴
11 審理中對原告提起反訴，主張兩造於110年7月11日簽訂系爭
12 契約，約定由反訴原告向反訴被告購買系爭房屋，總價為10
13 85萬元，而佳昂公司已於111年11月間辦理系爭房屋所有權
14 移轉登記，並將系爭房屋交付反訴被告，反訴被告應依系爭
15 契約履行相關所有權移轉登記及交付等義務，惟反訴被告拒
16 絕履約，並向反訴原告提起本訴，爰依民法第348條、第367
17 條、第264條及系爭契約等規定，請求反訴被告於反訴原告
18 給付1085萬元時，將坐落台中市○○區○○段00地號、面積
19 1928.65平方公尺，權利範圍10000分之111之土地，及其上
20 同段3568建號建物即門牌號碼台中市○○區○○○街0號14
21 樓之2，面積87.15平方公尺，權利範圍全部之房屋；暨共用
22 部分即同段3576建號、面積8451.44平方公尺、權利範圍100
23 000分之991(含停車位編號79號、權利範圍100000分之433)
24 等不動產(下稱系爭房地)所有權移轉登記予反訴原告，並交
25 付系爭房地予反訴原告等情(參見本院卷第1宗第479、480
26 頁)。本院審酌反訴原告在反訴係依系爭契約之買賣關係請
27 求反訴被告移轉系爭房地所有權登記，並請求交付系爭房
28 地，而反訴被告在本訴係以遭反訴原告2人共同詐欺及民法
29 第74條第1項暴利詐害行為，請求確認或撤銷系爭契約等
30 情，均與反訴被告在本訴主張之原因事實係基於同一買賣契
31 約而衍生，堪認2者訴訟標的法律關係及攻擊防禦方法相互

01 牽連，且本訴、反訴均得利用同一訴訟程序解決紛爭，依前
02 揭民事訴訟法第260條第1項規定及最高法院91年度台抗字第
03 440號民事裁判意旨，反訴原告提起本件反訴，尚無不合，
04 應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、反訴原告方面：

07 (一)反訴原告主張：

08 1、兩造於110年7月11日簽訂系爭契約，約定由反訴原告向反
09 訴被告購買佳昂公司興建之系爭房地，總價為1085萬元，
10 反訴被告應於佳昂公司將系爭房地過戶交屋完成當日起，
11 將系爭房地所有權移轉登記予反訴原告。又佳昂公司已於
12 111年11月間辦妥系爭房地所有權移轉登記，並將系爭房
13 地交付反訴被告管領占有，故反訴被告應依系爭契約協同
14 履行相關移轉登記及交付義務，詎反訴被告先於111年7月
15 7日向反訴原告提起撤銷系爭契約等民事訴訟，並拒絕履
16 約，反訴原告為維護自身權益，僅能依民法第348條、第3
17 67條、第264條規定及系爭契約等法律關係提起本件反
18 訴。

19 2、並聲明：(1)如主文第3項所示。(2)願供擔保請准宣告假
20 執行。

21 (二)對反訴被告抗辯之陳述：

22 1、反訴原告否認有何民法第92條第1項之詐欺行為，或民法
23 第74條第1項之暴利詐害行為，反訴被告請求撤銷系爭契
24 約之法律行為為不合法。又反訴被告雖抗辯稱系爭房地之
25 權利買賣或契約承擔自始未經建設公司同意，依法不生效
26 力，然本件應屬預售屋買賣可否順利換約而已，並非不生
27 效力，且系爭房地現登記所有權人為反訴被告，並非建設
28 公司，何來所有權移轉登記及交付必須經建設公司同意，
29 否則不生效力之情形？反訴被告此部分抗辯即無可採。

30 2、反訴被告雖抗辯稱系爭契約之性質僅係預約，但依系爭契
31 約全部內容觀察，已包括契約之要素及依所訂契約即可履

01 行而無須另訂本約等情形觀之，應可評價系爭契約為本
02 約，並非反訴被告抗辯稱僅係預約，此有最高法院109年
03 度台上字第1638號民事裁判意旨可參。：

04 二、反訴被告方面：

05 (一)系爭契約業經反訴被告撤銷而自屬無效，反訴原告之主張
06 為無理由。退步言，縱令系爭契約未經撤銷(假設語氣非
07 自認)，系爭房屋亦因該權利買賣或契約承擔自始未經建
08 設公司同意，依法不生效力。況兩造尚未就系爭房屋簽訂
09 不動產買賣契約，實際不動產買賣契約亦未因系爭契約之
10 簽訂而成立，反訴原告無從逕依系爭契約或民法買賣規定
11 主張移轉所有權登記及交付系爭房屋。

12 (二)反訴被告否認系爭契約仍為有效，且系爭契約及反訴原告
13 交付之價款僅屬立約定金及預約性質，系爭房地之不動產
14 買賣契約本約仍未成立，茲說明如次：

15 1、查立約定金亦稱猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，
16 用以擔保契約之成立。而反訴原告交付之105萬元即屬擔
17 保兩造能順利簽訂系爭契約而交付之立約定金。又依最高
18 法院83年度台上字第462號民事裁判意旨，契約有預約及
19 本約之分。其因當事人由他方受有定金，依民法第248條
20 規定視為成立之契約，究為「本約」或「預約」，應依其
21 情事解釋當事人之意思訂之，不得因有定金之授受者，即
22 視為已成立本約。另臺灣高等法院84年度上字第1013號民
23 事裁判意旨亦稱「預約」乃約定將來成立一定契約之契
24 約，「買賣預約」固非不得就標的物及價金之範圍先為確
25 定，但不能因此即認「買賣本約」業已成立，當事人雙方
26 之約定究為預約或本約，於當事人間有爭議時，應就其契
27 約之內容為綜合判斷。

28 2、依系爭契約第6條其他特約事項約定：「本建物目前無法
29 換約，故甲、乙雙方約定待乙方正式取得本不動產標示的
30 所有權(……)後，甲、乙雙方再正式簽訂不動產買賣契
31 約……。」，可知兩造係以系爭契約為特別約定，待將來

01 反訴被告正式取得系爭房地所有權後，再簽訂不動產買賣
02 契約，故系爭房地之不動產買賣契約自始尚未簽訂及成
03 立，系爭契約顯屬預約性質，即預定將來就系爭房地簽訂
04 買賣契約之預約，非屬就系爭房地所有權買賣而成立之本
05 約。再依系爭契約之抬頭及契約內容用語，均係以權利先
06 作為買賣標的及權利買賣之認知、約定，而非針對系爭房
07 地所有權，更無從以系爭契約作為兩造就系爭房地所有權
08 為買賣標的成立之買賣契約本約。倘兩造對於買賣總價款
09 有合意，但對於價金交付或房地交付時期與方式均尚未約
10 定，此部分亦屬兩造買賣交易必要之點及重要交易事項，
11 故反訴原告無從逕依系爭契約或民法買賣規定主張移轉系
12 爭房地所有權登記及交付系爭房地。

13 (三)並聲明：反訴原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 援引兩造在本訴之主張及陳述。

16 四、兩造爭執事項：

17 反訴原告主張依民法第348條、第367條、第264條規定及系
18 爭契約等法律關係，請求反訴被告將系爭房地所有權移轉登
19 記及交付予反訴原告，是否有理由？

20 五、法院之判斷：

21 (一)查「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
22 得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
23 限。」、「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取
24 得該物所有權之義務(第1項)。權利之出賣人，負使買受
25 人取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，
26 並負交付其物之義務(第2項)。」、「買受人對於出賣
27 人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」，民法第26
28 4條第1項、第248條及第367條分別設有規定。而雙務契約
29 當事人之請求權係互相獨立，僅其實現因他方當事人行使
30 抗辯權而互相發生牽連而已。雙方當事人均享有同時履行
31 抗辯權，縱一方當事人未依債務本旨提出自己之給付，係

就自己所負債務，應否負給付遲延責任之問題，仍非不得
催告他方履行所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯權
以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後，始能免
責(參見最高法院96年度台上字第322號民事裁判意旨)。

(二)系爭契約之性質應為「買賣本約」，而非「買賣預約」，
已如前述，是反訴原告自得依系爭契約約定請求反訴被告
履約，而系爭房地所有權既經佳昂公司於111年12月16日
移轉登記在原告名下，並經佳昂公司交付原告管領占有
，則系爭房地已為實體成屋，而非預售屋至明。又反訴原
告及反訴被告分別為系爭房地之買受人及出賣人，依前揭
民法第348條第1項及第367條等規定，反訴原告即負有給
付買賣價金及受領買賣標的物即系爭房地之義務，而反訴
被告亦負有交付系爭房地，及使反訴原告取得系爭房地所
有權之義務，而反訴原告及反訴被告所負上開義務，係本
於同一買賣契約(雙務契約)而衍生，因反訴原告尚未付清
買賣價金1085萬元，而反訴被告亦迄未辦理系爭房地之所
有權移轉登記及交付系爭房地予反訴原告管領占有，則反
訴原告訴請反訴被告於反訴原告給付1085萬元之同時，將
系爭房地所有權移轉登記予反訴原告，並交付系爭房地，
即有理由，應予准許。

六、綜上所述，反訴原告與反訴被告於上揭時間簽訂之系爭契約
自始合法有效，且系爭房地亦經佳昂公司辦妥所有權移轉登
記及交付反訴被告管領占有，反訴被告即負有交付系爭房地
及移轉所有權予反訴原告之法律上義務，故反訴原告訴請反
訴被告於反訴原告給付1085萬元之同時，將系爭房地所有權
移轉登記予反訴原告，並交付系爭房地，均有理由，應准許
之。

七、又反訴原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟反訴聲明前
段係請求辦理系爭房地所有權移轉登記，依強制執行法第13
0條第1項規定，乃請求法院命債務人(反訴被告)為一定意思
表示之判決，判決確定時，視為債務人已為意思表示，故此

01 部分並非給付性質之判決，自不適於為假執行之宣告，反訴
02 原告此部分假執行之聲請於法不合，不應准許。至於反訴聲
03 明後段請求交付系爭房地部分，係屬給付判決，反訴原告此
04 部分聲請核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。
05 至於反訴被告雖未陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假
06 執行部分，本院基於民事訴訟當事人對等及法律之公平原
07 則，爰依民事訴訟法第392條第2項規定依職權酌定相當擔保
08 金額，反訴被告提供上開擔保金額後亦得免為假執行。

09 丙、再本件本訴及反訴之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法
10 及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，
11 毋庸逐一論述，併此敘明。

12 丁、結論：本件本訴原告先位、備位之訴均為無理由，反訴原告
13 之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第39
14 2條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
16 民事第四庭 法 官 林金灶

17 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 112 年 7 月 3 日
21 書記官 莊金屏