

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第264號

原 告 陳秀娟

訴訟代理人 王仁祺律師

被 告 王子瀅

0000000000000000

王志凱

共 同

訴訟代理人 葉耀中律師

被 告 詹雅詩

0000000000000000

上列當事人間請求返還不動產等事件，本院於民國114年2月14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

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。被告詹雅詩經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告原為坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○○街00號3樓之1建物（下合稱系爭房地）之所有權人，原告因向新光銀行設定抵押貸款，急需資金以增貸，乃有兆洋資產有限公司之業務員被告詹雅詩向原告稱可幫忙辦理增貸事宜，原告委託詹雅詩辦理後，詹雅詩復改稱因銀行無法增貸，可藉由以租代購之

01 方式，將系爭房地銀行估價扣除抵押數額後之餘款交付原
02 告。原告因而於民國112年2月23日與人頭買家即被告王子瀅
03 簽訂不動產買賣增補協議書（下稱系爭增補協議書）及附買
04 回權契約書（下稱系爭附買回權契約書），約定王子瀅給付
05 原告新臺幣（下同）40萬元，原告於三年內得以585萬元買
06 回系爭房地，原告於112年6月19日復經要求與被告王志凱簽
07 訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告需每月給付
08 租金3萬元。然被告又稱貸款金額扣除房地抵押數額外，需
09 支付人頭費、代辦費、公證費等，而僅交付原告9萬元，非4
10 萬元，原告嗣後發現系爭房地已於112年6月19日移轉給王
11 志凱。被告要求原告簽立系爭增補協議書、系爭附買回權契
12 約書、系爭租約（下合稱系爭契約）後，並未將系爭契約交付
13 原告，原告多次要求詹雅詩提供系爭契約供檢閱，屢經推
14 託，原告竟於113年1月5日收受王志凱寄送之存證信函催繳
15 租金，113年1月15日再次收到王志凱寄送存證信函解除系爭
16 租約，嗣於113年2月5日收受王志凱寄送之存證信函要求原
17 告搬離。原告再次聯絡詹雅詩要求檢閱系爭契約，其告知要
18 預約才能檢閱，屢次推託，原告之後透過代辦公司之客服才
19 取得王志凱的LINE，原告訴向王志凱表達其因無法聯繫故未能
20 繳交租金，並表明欲買回系爭房地及結算租金、違約金等費用，
21 王志凱竟回稱原告已違約，不願意收款，要求原告搬
22 離，原告察覺受騙，故於113年1月19日委由楊玉珍律師代發
23 律師函為撤銷簽訂系爭契約之意思表示，並要求被告返還系
24 爭房地。詹雅詩夥同王子瀅、王志凱以話術方式誑騙原告，
25 使原告陷於錯誤後將系爭房地移轉登記予被告指定之人頭，
26 並由代辦公司保管所有契約，亦不提供人頭之聯繫方式及可
27 匯款租金之帳戶，使原告無法給付租金，爰先位依民法第88
28 條、第92條、第179條規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示，
29 並聲明：被告應將登記在被告王志凱名下系爭房地之所有權
30 移轉登記予原告；備位依系爭附買回權契約書約定行使買回
31 權，並聲明：原告交付王子瀅585萬元後，王子瀅應將系爭

房地之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

(一)王子瀅、王志凱：系爭契約均經公證，實難有詐欺或陷於錯誤之情形，原告應就受詐欺或意思表示錯誤提出相關舉證，且系爭增補協議書已載明「甲方（即王子瀅）於112年23日已給付買賣價款之簽約金40萬元整予乙方（即原告），乙方亦表示於當天已收訖無誤不另立收據」，另依系爭附買回權契約書第8條第3項之約定，原告於租賃期間內拖欠逾一年之租金及費用未繳納，原告的買回權已消滅，原告。復依公證法第89條第1項之規定，原告自得請求閱覽公證卷內之文書等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)詹雅詩未於言詞辯論期日到庭，據其先前所提民事答辯一狀略以：伊並非系爭房地之所有權登記名義人，原告起訴聲明主張及所述事實對伊欠缺事實上及法律上之合理依據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第268至269頁）。並依本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或刪減文句。

(一)、兩造不爭執之事項：

- 1.原告與王子瀅於112年2月23日簽立系爭買賣增補協議書、系爭附買回權契約書，並經公證，約定原告將其所有之系爭房地出售予王子瀅。
- 2.系爭房地於112年6月12日由原告以買賣為原因移轉登記於王志凱名下。
- 3.原告與王志凱於112年6月19日簽立系爭租約，並經公證，約定租賃期間為112年6月16日至115年6月15日，每月租金3萬元應於每月20日前給付。
- 4.原告自112年7月起即未依約給付租金，王志凱於113年1月5日寄發存證信函通知限期給付租金，並於113年1月15日通知原告限期給付租金及為解約之意思表示，113年2月5日寄發存證信函終止系爭租賃契約，通知原告搬離系爭房屋。

01 5.原告於113年1月19日委任楊玉珍律師代發律師函通知王子
02 澄、王志凱、兆洋資產有限公司為撤銷系爭契約之意思表示
03 並要求返還系爭房地。

04 6.原告於113年6月13日將39萬元提存於臺灣臺中地方法院提存
05 所。

06 (二)、兩造爭執之事項：

- 07 1.原告請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告有無理
08 由？
- 09 2.原告主張依系爭附買回權契約書之約定，原告交付被告王子
10 澄585萬元後，被告王子澄及王志凱應將系爭房地之所有權
11 移轉登記予原告，有無理由？

12 四、本院之判斷：

13 (一)民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
14 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
15 就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
16 應駁回原告之請求。次按意思表示之內容有錯誤，或表意人
17 若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷
18 之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為
19 限。民法第88條第1項定有明文。意思表示之內容有錯誤
20 者，表意人固得依民法第88條規定撤銷其意思表示，惟主張
21 其意思表示內容有錯誤之當事人，應就此項事實負舉證之責
22 （最高法院110年度台上字第1946號民事判決意旨參照）。

23 復按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示
24 者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意
25 者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於
26 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
27 其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而
28 言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳
29 述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之
30 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
31 由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台

上字第858號判決意旨參照）。本件原告主張受被告詐欺而訂立系爭契約，即應就其形成意思表示時，被告有何詐欺行為乙節負舉證責任。

(二)本件原告雖主張詹雅詩夥同王子瀅、王志凱以話術方式誑騙原告，使原告將系爭房地移轉登記予被告指定之人頭，並不提供檢閱系爭租約、人頭之聯繫方式及可匯款租金之帳戶，使原告無法給付租金乙情，然查，系爭契約經兩造至臺灣臺中地方法院所屬民間公證人薛任至事務所為公證，有公證書原本附卷可稽（見本院卷第43、51頁），可見兩造就系爭契約之內容意思合致，經公證人詢問當事人契約真意後，兩造表示雙方對各項條款均已同意，顯徵兩造各就契約之約定內容至為明確，原告僅片面陳稱遭被告詐欺，致其意思表示陷於錯誤云云，未提出任何客觀事證以實其說，其主張依首開規定撤銷意思表示，自無理由，應予駁回。且查系爭房地之登記名義人為王志凱，縱假設原告主張均屬真實，亦不能推導原告請求命詹雅詩將登記在王志凱名下系爭房地之所有權移轉登記予原告之聲明，其主張欠缺實體法之正當性，堪認此部分請求顯無理由，自無從准許。

(三)按民法第101條第2項所定：「因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行為，促其條件之成就者，視為條件不成就」，所謂促其條件之成就，必須有促其條件成就之故意行為，始足當之。另乙方於租賃期間內應依約按時支付租金並繳納地價稅、房屋稅等相關費用。如有所拖欠租金或費用，或其他違約情事發生者，則乙方買回權亦屬消滅，系爭附買回權契約書第8條第3項定有明文。查原告主張詹雅詩未讓原告檢閱系爭契約，係以不正當行為促使系爭租約終止之條件成就，應視為條件不成就，原告已於113年6月13日將39萬元之租金提存於臺灣臺中地方法院提存所，原告之買回權並未消滅等語，為被告所否認，原告自應就被告係故意以不正當行為促成條件之成就等有利於己之事實，負舉證之責。然原告就此並未提出任何積極證據，本院無從為有利原告之判

01 斷，原告此部分主張，自屬無據。系爭租約已於113年1月15
02 日合法終止，原告於113年6月13日之提存即不生清償效力，
03 王子瀅辯稱原告依系爭附買回權契約書第8條第3項之約定買
04 回權已消滅，即屬有據，原告主張其就系爭房地之買回權尚
05 未消滅而向被告行使買回權，自非有據。

06 五、綜上所述，原告先位依民法第88條、第92條、第179條規定
07 撤銷簽訂系爭契約之意思表示，請求被告將登記在王志凱名
08 下系爭房地之所有權移轉登記予原告；備位依系爭附買回權
09 契約書約定行使買回權，請求王子瀅應將系爭房地之所有權
10 移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

11 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
12 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日
15 　　　　　　民事第五庭　審判長法　官　陳文爵
16 　　　　　　　　　　法　官　陳僑舫
17 　　　　　　　　法　官　陳雅郁

18 正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　21　　日
22 　　　　　　書記官　丁于真