

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上字第17號

上訴人 王四海

訴訟代理人 林福地律師

被上訴人 王志浩

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求確認契約無效事件，上訴人對於中華民國114年12月22日臺灣南投地方法院114年度重訴字第26號第一審判決提起上訴，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國113年1月29日與訴外人吳欣穎簽訂不動產買賣契約，將其所有坐落南投縣○里鎮○○○段00000地號土地及其上同段000建號建物（即門牌號碼：南投縣○里鎮○○路000號房屋）（下稱系爭房地），以新臺幣（下同）1,850萬元出售予吳欣穎（下稱甲買賣契約）。嗣伊胞兄即訴外人王正村以系爭房地為祖產，應優先售予家族成員為由，向伊表示願由其子即被上訴人承購，並佯稱除願承擔伊與吳欣穎解約所生之違約金及相關損失外，亦同意伊於出售後仍可居住至終老。伊因而陷於錯誤，遂與吳欣穎於113年4月19日簽訂和解協議書解除甲買賣契約，並於同日與被上訴人另行簽訂不動產買賣契約，約定買賣價金同為1,850萬元（下稱乙買賣契約）。詎伊事後檢閱乙買賣契約發現，被上訴人擅自於付款明細表內將承諾代支付之吳欣穎違約金186萬2,100元，亦列為被上訴人已支付之價金中，且未載明伊得居住系爭房屋至終老之約定，顯與雙方之約定不符。伊因遭詐欺陷於錯誤而簽訂乙買賣契約，業於113年4月26日、5月16日依民法第92條第1項，以存證信函撤銷買賣之意思表示，爰依

01 民事訴訟法第247條第1項規定，求為確認乙買賣契約關係不
02 存在之判決。

03 二、被上訴人則以：兩造簽訂乙買賣契約時，均有地政士全程參
04 與，所有契約條款均經兩造意思表示一致始簽訂，上訴人主
05 張遭詐欺，與事實不符。伊於簽約時，實際上已支付乙買賣
06 契約之價款135萬元予上訴人，代墊本應由上訴人支付之吳
07 欣穎違約金186萬2,100元、代書費用4萬0,800元、及甲買賣
08 契約之仲介費18萬8,888元，合計344萬1,788元，已足支付
09 乙買賣契約所載之簽約款338萬8,000元，伊並無對上訴人施
10 用詐術等語，資為抗辯。

11 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，並上
12 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)確認兩造於113年4月19日就系爭
13 房地之不動產買賣契約關係不存在。被上訴人答辯聲明：上
14 訴駁回。

15 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
16 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

17 (一)不爭執事項：

18 1.王正村為上訴人之兄，被上訴人與訴外人王志業均為王正
19 村之子，兩造為叔侄關係。

20 2.上訴人於113年1月29日與吳欣穎簽訂甲買賣契約，將系爭
21 房地以1,850萬元出賣予吳欣穎。吳欣穎於簽約後已給付
22 上訴人價金185萬元。

23 3.被上訴人之弟王志業於113年2月29日匯款135萬元予上訴
24 人，作為給付乙買賣契約簽約款之一部分(見原審卷第75
25 頁)。

26 4.由鉅投資股份有限公司(下稱由鉅公司)於113年4月10日匯
27 款18萬8,888元予冠慶房屋仲介股份有限公司(下稱冠慶公
28 司)，用以支付吳欣穎就甲買賣契約應支付之仲介費(見原
29 審卷第77頁)。

30 5.上訴人於113年4月19日與吳欣穎簽定和解協議書，解除甲
31 買賣契約，並由被上訴人以本行支票方式給付吳欣穎解約

01 違約金186萬2,100元(見原審卷第21、123頁)。

02 6.兩造於113年4月19日就系爭房地簽訂乙買賣契約，約定買
03 賣總價金為1,850萬元。付款明細付款期別記載「(一)簽約
04 款338.8萬元整，於簽訂本契約同時支付」等字。經上訴
05 人於收款人簽章欄親自簽名蓋章(見原審卷第29頁)。

06 7.王志業於113年4月19日支付甲買賣契約簽約及解約之代書
07 費4萬0,800元(見原審卷第79、本院卷第80頁)。

08 8.上訴人於113年4月26日以臺北杭南郵局000631號存證信
09 函，以詐欺為由，撤銷乙買賣契約之意思表示，並於113
10 年4月29日送達被上訴人；嗣於113年5月16日再以士林法
11 院郵局000037號存證信函，重申撤銷意思表示之意旨(見
12 原審卷第35-46頁)。

13 9.被上訴人於113年5月7日以臺中大全街郵局000351號存證
14 信函，請上訴人依約履行乙買賣契約(見原審卷第31-34
15 頁)。

16 (二)本件爭點：

17 上訴人主張乙買賣契約係遭被上訴人詐欺，致陷於錯誤而簽
18 署，主張依民法第92條第1項規定撤銷，有無理由？

19 五、得心證之理由：

20 (一)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
21 表示，民法第92條第1項前段固定有明文。所謂詐欺者，係
22 謂欲使人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意
23 思表示之行為。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事
24 實負舉證之責任。本件上訴人主張遭被上訴人詐欺而簽訂乙
25 買賣契約，既為被上訴人所否認，自應由上訴人就被上訴人
26 如何施用詐術、使其陷於錯誤而為意思表示之事實，負舉證
27 責任。

28 (二)關於上訴人主張被上訴人向伊佯稱代墊違約金，買賣契約之
29 價金記載不實部分：

30 1.就乙買賣契約簽訂之經過，證人即地政士石至雲於原審證
31 稱：伊擔任地政士約27年，於本件簽約前即認識上訴人，

01 系爭契約係113年4月19日兩造在他的事務所商討約2小時
02 後，由伊依雙方合意擬定，簽約時上訴人精神狀況正常，
03 經伊向上訴人確認條款後始親自簽名用印；關於第一期簽
04 約款338萬8,000元並無實際現金交付，係以被上訴人代墊
05 上訴人應付予吳欣穎之違約金、仲介費等款項作價抵充，
06 經兩造確認無誤後由上訴人簽收等語（見原審卷第148-15
07 3頁）。

08 2.佐以兩造對於王志業於113年2月29日匯款135萬元價金予
09 上訴人、並已由被上訴人代為支付違約金186萬2,100元予
10 吳欣穎，及甲買賣契約之仲介費，亦確實經由鉅公司代支
11 付18萬8,888元予冠慶公司等情，均不爭執，從而被上訴
12 人抗辯，因兩造同意前開仲介費以18萬8,000計算、違約
13 金以185萬元計算，加計匯款135萬元，3筆款項合計為338
14 萬8,000元，才會在乙買賣契約書之付款明細記載第(一)期
15 簽約款338萬8,000元於簽約同時支付等情，自堪採信。

16 3.本院審酌不動產買賣，關於價金總額及支付方式，均屬重
17 要且為交易當事人所重視之內容。而觀諸乙買賣契約所
18 載，不僅總價維持與甲買賣契約相同，均為1,850萬元，
19 於付款明細表關於(一)簽約款、(二)完稅款、(三)尾款，等3筆
20 款項之總和，亦為1,850萬元。則以上訴人之智識程度及
21 一般人對於不動產交易之習慣及重視之程度，倘兩造確實
22 有約定應由被上訴人負擔解除甲買賣契約而應給付予吳欣
23 穎之違約金，理當將總價再加計違約金，始符常理。然觀
24 之乙買賣契約關於總價之記載僅為1,850萬元，核與分期
25 付款表所載3筆款項之總和相符，再參諸證人石至雲前開
26 證述之交易過程，被上訴人抗辯，伊並未承諾負擔系爭違
27 約金，應可採信。上訴人事後主張遭被上訴人以佯稱負擔
28 違約金之方式詐騙，殊無足採。

29 4.至於上訴人主張乙買賣契約記載價金匯入王志業帳戶，且
30 記載「收款人與賣方確有債務關係」係屬不實，益證伊確
31 實遭詐騙。惟證人石至雲證述：關於契約約定價金匯入王

志業帳戶，係因上訴人不擅理財，伊雖認此舉有違常情且涉贈與稅風險，然經告知並獲兩造確認願自行承擔後，始註記「收款人與賣方確有債務關係」等字句，旨在釐清資金流向性質，避免稅務機關誤認為贈與，惟伊不知悉上訴人與王志業間是否確有債務等語(見原審卷第149-150頁、第152-153頁)。可知該條款及備註文字，乃係基於上訴人個人財產管理之考量，經兩造合意後所為特別約定，並非被上訴人單方隱瞞或虛構事實以欺罔上訴人。上訴人既同意以此方式處分其價金請求權，自不得事後反執此記載而主張受騙。

5. 又上訴人主張若需自行負擔違約金186萬2,100元，將致其出售系爭房地之實拿價金短少，有違一般理性之人趨利避害之常情，並據此推論其確係遭詐欺云云。惟私法自治原則下，契約當事人締約之動機與考量多端，非僅以金錢利益之極大化為唯一標準，尚包含情感維繫或家族傳承等非金錢因素。兩造為親戚關係，上訴人同意與吳欣穎解約不一定全然出自於金錢因素，更可能基於前述家族因素考量。上訴人既在簽立買賣契約當下，已就相關利害得失為通盤考量，自難事後再以此為由主張受詐欺。

(三)關於售後居住問題部分：

1. 證人石至雲於原審證稱：有講到王四海居住問題，但結論如何我不知道，因兩造沒有要求要載明在買賣契約書，所以我就沒有將結論記到契約上，我有詢問兩造關於居住的意見，但兩造說要自己處理就好等語(見原審卷第152頁)。
2. 基上可知，關於售後居住的問題，在簽約時雖有討論，但因雙方均同意要自己處理，因此當下才沒有記載之買賣契約當中。自不得以買賣契約未將居住問題載入，即謂被上訴人有施用詐術。亦即，倘雙方確實曾針對售屋後之居住問題達成口頭共識，亦僅日後被上訴人請求上訴人遷讓房屋時，上訴人能否以之作為抗辯的問題，尚不得執此認定

01 被上訴人有對上訴人施用詐術。

02 六、綜上所述，上訴人主張其受被上訴人詐欺而簽立乙買賣契
03 約，伊得依民法第92條第1項規定，撤銷乙買賣契約之意思
04 表示，並依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認乙買賣
05 契約關係不存在，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴
06 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
07 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 4 月 8 日

13 民事第七庭 審判長法 官 陳得利

14 法 官 廖欣儀

15 法 官 高英賓

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

20 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
21 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
22 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

24 書記官 孫銘宏

25 中 華 民 國 115 年 4 月 8 日