

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第299號

上訴人 葉綉絨
訴訟代理人 蔡麗珠律師
蘇榕芝律師

被上訴人 林宛欣
訴訟代理人 陳柏愷律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國109年11月6日本院臺南簡易庭109年度南簡字第740號第一審判決提起上訴，本院於110年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,995元由上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人於第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。上開規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易程序之第二審程序準用之。本件上訴人於第二審主張依民法第92條第1項之規定，撤銷兩造於民國106年9月13日簽訂之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）及於106年10月24日簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），固屬新攻擊防禦方法之提出，然上訴人於原審已主張被上訴人及御永有限公司趁其需錢孔急，利用其急迫輕率無經驗而與其簽訂系爭買賣契約及系爭租賃契約等語，是以上訴人於第二審就其已在第一審提出之攻擊或防禦方法而為補充，程序上應予准許，先予敘明。

二、上訴人主張：坐落在臺南市○區○○段000地號土地、325-1地號土地暨其上同段256建號即門牌號碼臺南市○區○○路00○00號房屋（以下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動產）為上訴人所有，上訴人因有資金需求，為減輕二胎房貸債務負擔，依御永有限公司黃富唯建議，將系爭不動產借名

01 登記在被上訴人名下，由被上訴人代為清償新臺幣（下同）
02 210萬元債務，上訴人每月繳納12,000元利息予被上訴人，
03 上訴人於3年後給付被上訴人300萬元，即可辦理回復登記。
04 上訴人並依御永有限公司之指示簽署文件，辦理過戶登記，
05 惟御永有限公司刻意扣留簽署文件正本，未交予上訴人，但
06 依被上訴人之母呂素玉於偵查中提出之買回權協議書記載系
07 爭不動產地價稅、房屋稅由上訴人負擔，顯與買賣常情不
08 合，足見兩造間為真借款、假買賣，上訴人始為系爭不動產
09 之真正所有權人。嗣上訴人欲以300萬元買回系爭不動產，
10 竟遭被上訴人拒絕，並持經本院所屬民間公證人公證而作成
11 之106年度南院民公慶字第460號公證書（下稱系爭公證書）
12 聲請強制執行，現由本院以108年度司執字第99050號遷讓房
13 屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理中。如認兩造間已
14 成立買賣契約，因上訴人僅國中畢業，不太識字，不清楚契
15 約內容，遭被上訴人及御永有限公司詐欺而簽署系爭買賣契
16 約及系爭租賃契約，爰依民法第92條第1項規定撤銷系爭不
17 動產買賣及租賃之意思表示，上訴人於收受被上訴人聲請強
18 制執行之際始知受騙，算至上訴人於109年5月22日提出本件
19 訴訟時止，未逾1年除斥期間，上訴人既已撤銷系爭買賣契
20 約及系爭租賃契約，被上訴人自不得依系爭租賃契約主張權
21 利。若認上訴人不得撤銷系爭買賣契約，因兩造約定買賣價
22 金為385萬元，被上訴人尚有尾款175萬元未給付，上訴人以
23 台南新南郵局第287號存證信函催告被上訴人於7日內給付尾
24 款及違約金，否則解除買賣契約，被上訴人收受該存證信函
25 後，未予置理，顯已違約，爰依系爭買賣契約第7條之約定
26 解除系爭買賣契約，被上訴人應將系爭不動產辦理移轉登記
27 予上訴人，上訴人為有權占用系爭不動產。又上訴人每月清
28 償12,000元，雖偶有遲繳，但上訴人補繳時，御永有限公司
29 負責人蔡尚倫或其員工均表示不用補繳，以致上訴人遲繳租
30 金5個月，惟嗣後上訴人已補繳完畢。再者，系爭租賃契約
31 租期屆滿後，兩造固未再另行簽立租賃契約，惟上訴人仍繼

01 續給付租金，兩造已成立不定期租賃關係，被上訴人不得
02 要求上訴人遷讓房屋。縱上訴人未如期給付租金，爰主張以
03 買賣價金尾款債權與租金債務互為抵銷，並行使同時履行抗
04 辯權，上訴人自無交還系爭不動產之義務，依強制執行法第
05 14條規定，提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事
06 件之強制執执行程序。

07 三、被上訴人則以：兩造於106年10月24日簽訂系爭租賃契約，
08 約定租賃期間自106年10月24日起至107年4月24日止，每月
09 租金12,000元，系爭租賃契約經本院所屬民間公證人公證作
10 成系爭公證書，並記載租期屆滿得逕為強制執行，故租期屆
11 滿租賃關係當然消滅，上訴人應立即搬遷交還房屋。被上訴
12 人於租期屆滿後，屢次催請上訴人返還系爭不動產，上訴人
13 均置之不理，且逕自匯款至被上訴人帳戶，但被上訴人一再
14 告知上訴人，兩造間已無租賃關係，要求上訴人搬遷，兩造
15 間並無不定期租賃關係存在，被上訴人持系爭公證書及系爭
16 租賃契約為執行名義聲請強制執行，上訴人提起本件訴訟，
17 顯無理由等語，資為抗辯。

18 四、原審判決駁回上訴人之起訴，上訴人不服，提起上訴，並聲
19 明：(一)原判決廢棄；(二)本院108年度司執字第99050號遷讓房
20 屋強制執执行程序應予撤銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

21 五、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議
22 兩造不爭執事項如下：

23 (一)兩造於106年9月13日簽訂系爭買賣契約(原審卷第57-60
24 頁)，約定被上訴人以385萬元向上訴人購買系爭不動產，系
25 爭不動產於106年10月6日移轉登記予被上訴人所有。

26 (二)兩造於106年10月24日簽訂系爭租賃契約，約定被上訴人以
27 每月租金12,000元出租系爭房屋予上訴人，租賃期間自106
28 年10月24日起至107年4月24日止。系爭租賃契約並於同日經
29 本院所屬民間公證人余乾慶以系爭公證書公證。系爭租賃契
30 約第13條約定租期屆滿，不須被上訴人預先通知，租賃關係
31 當然消滅；第14條約定租期屆滿，雙方仍欲繼續租賃時，應

於期滿前1個月經雙方協議，另行訂立書面契約始得續租，否則上訴人應於期滿之日交還系爭房屋絕不藉詞拖延，且不得主張民法第451條之適用及提出任何異議。

(三)被上訴人於108年10月17日持系爭公證書為執行名義，向本院聲請對上訴人強制執行，請求上訴人自系爭房屋遷出並返還，經本院以系爭執行事件受理後，上訴人提起本件債務人異議之訴並聲請停止執行，經本院於109年5月28日以109年度南簡聲字第37號裁定准上訴人供擔保36,295元後，系爭執行事件之強制執执行程序於本件債務人異議之訴事件判決確定前應暫予停止，並經本院於109年10月22日以109年度簡聲抗字第2號裁定駁回被上訴人之抗告。上訴人已以本院109年度存字第443號提存書提存擔保金36,295元，本院民事執行處並於109年6月5日發函通知兩造系爭執行事件之強制執执行程序於本件判決確定前暫予停止。

(四)上訴人於系爭租賃契約屆滿後，於附表所示之時間匯款如附表所示之金額予被上訴人。

六、本院之判斷：

(一)按當事人請求公證人就租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還所作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得作為執行名義，聲請法院強制執行，公證法第13條第1項第4款、強制執行法第4條第1項第3款定有明文。次按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執执行程序終結前提起異議之訴，為強制執行法第14條第2項所明定，是執行債務人如認債權人之債權不存在，就非與確定判決有同一效力為執行名義之強制執执行程序，自得以執行名義成立前或後，有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，依強制執行法第14條第1項、第2項之規定，於強制執执行程序終結前，提起債務人異議之訴(最高法院104年度台抗字第564號裁定意旨參照)。本件被上訴人於108年10月17日持系爭公證書為執行名義，向本院聲請對上訴人強

01 制執行，請求上訴人自系爭房屋遷出並返還，經本院以系爭
02 執行事件受理後，上訴人提起本件訴訟並聲請停止執行，經
03 本院於109年5月28日以109年度南簡聲字第37號裁定准上訴
04 人供擔保36,295元後，系爭執行事件之強制執行程序於本件
05 債務人異議之訴事件判決確定前應暫予停止，並經本院於10
06 9年10月22日以109年度簡聲抗字第2號裁定駁回被上訴人之
07 抗告確定在案。又上訴人以本院109年度存字第443號提存書
08 提存擔保金36,295元，本院民事執行處於109年6月5日函知
09 兩造系爭執行事件之強制執行程序於本件判決確定前暫予停
10 止(見不爭執事項(三))，足見系爭執行程序尚未終結。又依公
11 證法之規定得為強制執行之公證書，並無實體上確定之效
12 力，依上開說明，上訴人以該公證書成立前後有債權不成立
13 之事由或消滅或妨礙被上訴人請求之事由，其於执行程序終
14 結前，提起本件債務人異議之訴，程序上並無不合，先予敘
15 明。

16 (二)上訴人與被上訴人之母呂素玉就系爭不動產成立附有買回約
17 款之買賣契約，並指定被上訴人為登記名義人，兩造間並未
18 成立借名登記契約：

19 1.按借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產以他方
20 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產
21 為出名登記之契約。是出名人與借名者間應有借名登記之意
22 思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產為登記名義
23 人所有屬常態事實，為他人借名登記者屬變態事實，主張借
24 名登記者，應就該借名登記之利己事實，提出符合經驗法
25 則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責任。(最
26 高法院110年度台上字第511號判決意旨參照)。系爭不動產
27 原為上訴人所有，於106年10月6日以買賣原因登記為被上訴
28 人所有，此有臺南市東南地政事務所110年1月18日東南地所
29 登字第1100005626號函附系爭不動產買賣登記案相關資料在
30 卷可稽(見本院卷第89-102頁)，上訴人主張兩造間成立借名
31 登記契約一節，既為被上訴人所否認，依上說明，自應由上

01 訴人就此事實負舉證之責。

02 2.次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
03 約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他
04 方，他方支付價金之契約，民法第153條第1項、第345條第1
05 項分別定有明文。又買賣契約為諾成契約，一經當事人就標
06 的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立。而出賣人於買
07 賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回
08 其標的物，為民法第379條第1項所明定，是買回乃出賣人以
09 將來買回其所賣出之標的物為目的，而於買賣契約中保留買
10 回權利之再買賣契約，買回契約效力之發生，以出賣人於買
11 回期限內，提出買回價金，向買受人即買回契約之相對人表
12 示買回為要件(最高法院96年度台上字第2403號判決意旨參
13 照)。經查：

14 ①兩造固於106年9月13日簽訂系爭買賣契約(原審卷第57-60
15 頁)，惟上訴人與被上訴人之母呂素玉就系爭不動產於106年
16 9月13日另訂立不動產買賣契約書及不動產增補協議書，其
17 中不動產增補協議書載明：呂素玉已於106年9月13日給付買
18 賣價款200萬元予上訴人，上訴人最遲應於106年10月31日將
19 系爭不動產辦理移轉登記予呂素玉或所指定之第三人名下等
20 語，此有不動產買賣契約書、不動產買賣增補協議附於上開
21 偵查卷宗可憑（見臺灣臺南地方檢察署109年度偵續第87號
22 卷第25、181-187頁）。又上訴人就系爭不動產糾紛，曾對
23 御永有限公司負責人蔡尚倫提出刑事詐欺告訴，經臺灣臺南
24 地方檢察署檢察官以109年度偵續字第87號不起訴處分確
25 定，此有不起訴處分書附卷可憑（見本院卷第65-73頁），
26 且經本院調閱上開偵查全案卷宗核閱無誤。上訴人於偵查中
27 陳述：我以系爭不動產二胎貸款200萬元支付柳營房貸，御
28 永有限公司黃富唯來找我，跟我說二胎借款每月要還36,000
29 元，把我名下的不動產登記到呂素玉名下，每個月只要繳1
30 2,000元，3年後我可以拿300萬元，房子就可以登記回來，
31 後來有幫我還二胎貸款200萬元，我則拿到10萬元等語（見

上開偵查卷第78-80頁)；且經證人黃富唯於偵查中證述：我是御永有限公司員工，我記得雙方有約定一個買價及一個買回價，2年內要按時繳納租金，隨時可以買回，但上訴人遲付租金，我們多次連絡不到上訴人，後來上訴人說她有補繳5個月租金6萬元，上訴人超過2年才來跟我講要買回等語（見上開偵查卷第84、85頁）；證人陳志宇於偵查中結證稱：我是御永有限公司員工，我有跟呂素玉及上訴人提出由呂素玉購買系爭不動產、上訴人得以300萬元買回、租金12,000元的方案，我有跟上訴人講的很清楚，公證人也有再跟上訴人講一次，上訴人都有同意，並無反對，因呂素玉已先幫上訴人償還貸款，所以上訴人與呂素玉簽訂不動產買賣增補協議書，另兩造有簽訂協議書，都是雙方在場簽名等語（見上開偵查卷第136-138頁）；證人曾千芳於偵查中結證稱：我是辦理系爭不動產簽約事宜的代書助理，系爭不動產買方是呂素玉、賣方是上訴人，簽約時我有跟他們逐一說明買賣標的、償金、稅率，還有契約書上有載明可以登記給第三人。當時呂素玉說要登記在被上訴人名下，可是被上訴人要上班，所以另外找時間簽契約書等語明確（見上開偵查卷第170-171頁）；核與證人即被上訴人之母呂素玉於偵查中證稱：御永有限公司介紹我向上訴人購買系爭不動產，是我購買登記給我女兒即被上訴人，由我幫上訴人償還二胎欠款200萬元，當時有談到房子要租給上訴人，每月租金12,000元，上訴人於2-3年之後可以付300萬元買回，上訴人都有同意，但上訴人中間沒有繳納租金毀約，後來她要買回，我不同意原買回價300萬元，因為當初上訴人有簽協議書，所以我要求提高買回價100萬元等語（見上開偵查卷第85-88頁）；被上訴人於偵查中證述：系爭不動產是我媽媽呂素玉要買給我，登記在我名下，我們先幫上訴人償還二胎欠款200萬元，我再以每月租金12,000元出租給上訴人，上訴人於2至3年之後支付300萬元可買回系爭不動產等語（見上開偵查卷第88-89頁），大致相符。由上可知，系爭不動產買賣係

01 由上訴人與被上訴人之母呂素玉達成買賣之意思表示合致，
02 約定由呂素玉代上訴人償還二胎貸款200萬元，另交付上訴
03 人10萬元，並依約定辦理移轉登記予呂素玉所指定之被上訴
04 人，足見系爭不動產之買賣契約自始存在於上訴人與呂素玉
05 之間，堪可認定。

06 ②兩造於系爭買賣契約簽訂之同日另簽訂協議書，其中六、特
07 約事項載明「(一)雙方約定，自前述不動產登記於買方或買方
08 指定之登記名義人之日起算2年為期，於該2年期間屆滿之日
09 起算45天內，賣方對買方有買回權，賣方並需於本項所述之
10 45天內與買方完成簽約、過戶、尾款點交等一切相關事宜。
11 (二)若前述不動產登記於買方或買方指定之登記名義人之日起
12 2年為期，而賣方未於該2年期間屆滿之日起算45天內與買方
13 完成行使買回權所需之簽約、過戶、尾款點交或其他相關事
14 宜者，則賣方所得行使之買回權消滅。(三)賣方行使買回權買
15 回前述不動產之價金為300萬元。…(六)雙方約定，自前述不
16 動產登記於買方或買方指定之登記名義人之日起算2年屆滿
17 之日前，買方同意該期間內之每月租金12,000元整等相關條
18 件出租與賣方繼續使用本買賣標的，並賣方於租用本買賣標
19 的之期間所應繳納之地價稅、房屋稅等，相關費用應由賣方
20 負擔並準時繳納；故賣方於該期間內應按時繳納，如有拖欠
21 情事發生，則賣方所得之買回權亦屬消滅」等語，此有協議
22 書附於偵查卷宗可據（見臺灣臺南地方檢察署109年度他字
23 第1515號卷第38頁），核與證人黃富唯、陳志宇、呂素玉在
24 偵查中關於系爭不動產附有買回約定之證詞相合，益證上訴
25 人當時評估自身欠缺二胎貸款之償債能力，為減輕其債務負
26 擔，同意將系爭不動產出賣予呂素玉，由呂素玉代上訴人償
27 還二胎貸款200萬元，另給付上訴人10萬元後，系爭不動產
28 登記在呂素玉所指定之被上訴人名下，上訴人得於2年內以3
29 00萬元對價買回系爭不動產，在買回期限內，由被上訴人出
30 租系爭不動產予上訴人，月租金12,000元，上訴人如有欠繳
31 租金，即喪失買回權之實，並由上訴人與被上訴人之母呂素

玉於106年9月13日簽訂買賣契約及不動產買賣增補協議書，另由兩造簽訂系爭買賣契約及附有買回約款之協議書，已止認定。基上可知，上訴人與被上訴人之母呂素玉就系爭不動產達成買賣價金210萬元之合意，被上訴人為呂素玉指定之登記名義人，上訴人得於約定買回期限前（即系爭不動產於買方或買方指定之登記名義人之日起2年屆滿之日前即108年10月5日前）以300萬元買回，暨於買回期限屆滿前，由被上訴人出租系爭不動產予上訴人，上訴人不得拖欠租金，否則喪失買回權等情達成合意，上訴人主張兩造間就系爭不動產成立借名登記契約云云，核與事實不符，自難採信。

③上訴人與呂素玉簽訂之不動產買賣契約，及兩造簽訂之系爭買賣契約（見上開偵查卷第13-17、181-187頁），其上買賣價金固均記載為385萬元，惟與證人陳志宇、呂素玉於偵查中證述買賣價金為250萬元等情（見上開偵查卷第137頁、86頁），顯有不合，尚難僅憑系爭買賣契約之記載逕予認定買賣價金。又呂素玉以買賣價金200萬元代上訴人清償二胎貸款，另交付上訴人買賣價金10萬元等情，詳如上述，足見呂素玉已經交付買賣價金210萬元無誤，佐以上訴人得以300萬元買回，衡以附買回條款之買賣契約與一般買賣不同，當事人間雖有真為買賣之意思，但同意出賣人事後買回，屬於提供資金（即為價金）之讓步，故買回價款理應高於原買賣價金，始符常理，可見系爭不動產之買賣價金殊不可能高於300萬元。再者，被上訴人聲請系爭強制執行事件前，上訴人從未主張被上訴人有積欠其買賣價金之情事，足見上訴人與被上訴人之母呂素玉約定系爭不動產之買賣價金應為210萬元，且呂素玉已經給付全部買賣價金完畢，至可認定。上訴人主張系爭不動產之買賣價金為385萬元，當非可信。

(三)兩造成立定期租賃契約，上訴人於租期屆滿後，迄未遷出交還系爭房屋：

1.按租賃契約係當事人約定一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金而成立，租賃契約之成立並不以出租人對於租賃

物有所有權為要件(最高法院96年度台上字第2559號判決意旨參照)。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高法院109年度台上字第1079號判決意旨參照)。查，兩造於106年10月24日簽訂系爭租賃契約，約定被上訴人以每月租金12,000元出租系爭不動產予上訴人，租賃期間自106年10月24日起至107年4月24日止，此觀系爭租賃契約固明，惟依兩造於106年9月13日訂立之協議書載明「自前述不動產登記於買方或買方指定之登記名義人之日起算2年屆滿之日前，買方同意該期間內之每月租金12,000元等相關條件出租與賣方繼續使用本買賣標的」等語，可知兩造就系爭不動產租賃期間真意為自系爭不動產登記予被上訴人起算2年買回期限，即自106年10月6日起至108年10月5日止。據此堪認兩造間已就租賃標的物即系爭不動產及租金(即12,000元)、租期2年之意思表示合致而成立租賃契約。

2.兩造間就系爭不動產租賃期間之真意為自106年10月24日起至至108年10月5日止，業如前述，系爭租賃契約於106年10月24日經本院所屬民間公證人余乾慶以系爭公證書公證，是系爭租賃契約第13條約定租期屆滿，不須被上訴人預先通知，租賃關係當然消滅；第14條約定租期屆滿，雙方仍欲繼續租賃時，應於期滿前1個月經雙方協議，另行訂立書面契約始得續租，否則上訴人應於期滿之日交還系爭不動產絕不藉詞拖延，且不得主張民法第451條之適用及提出任何異議（見不爭執事項(二)），被上訴人於租期屆滿後之108年10月17日持系爭公證書聲請系爭執行事件，且具狀陳報「目前相對人葉綉絨仍避不見面、拒絕通聯，但依舊居住在系爭不動產」等語，有被上訴人108年11月11日民事陳報(一)狀附於

01 系爭執行事件卷宗可稽，並經本院調閱系爭執行事件核閱無
02 誤，佐以上訴人於本院審理中亦不爭執系爭不動產現仍由其
03 占用之事實，是上訴人於系爭租賃契約租期屆滿後，仍繼續
04 占用且未返還系爭不動產之事實，足可認定。又系爭公證書
05 既已載明租期屆滿如不履行應逕受強制執行之旨，則被上訴
06 人以租期業已屆滿為由，執系爭公證書為執行名義，聲請以
07 系爭執行事件請求上訴人自系爭不動產遷出並返還系爭不動
08 產，即為有據。

09 (四)上訴人主張其遭被上訴人及御永有限公司詐欺而簽署系爭買
10 賣契約及租賃契約，其已撤銷出賣及租賃之意思表示；若認
11 系爭買賣契約及租賃契約已合法成立，惟系爭租賃契約已變
12 更為不定期限；被上訴人僅給付買賣價金210萬元，尚有買
13 賣價金尾款175萬元未給付，以之抵銷積欠租金，及主張同
14 時履行抗辯，並依系爭買賣契約第7條約定解除系爭買賣契
15 約云云，經查：

16 1.上訴人簽訂系爭買賣契約及系爭租賃契約並無遭詐欺之情
17 事：

18 按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民
19 法第92條第1項前段定有明文。該條項所謂詐欺，係欲相對
20 人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表
21 示。雖不以積極之欺罔行為為限，但必相對人因其行為而陷
22 於錯誤(最高法院106年度台上字第1249號判決意旨參照)。
23 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
24 就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(最高法院98年
25 度台上字第1049號判決意旨參照)。上訴人雖主張其係受被
26 上訴人與御永有限公司詐欺而簽立系爭買賣契約及租賃契約
27 云云，然此已為被上訴人所否認，上訴人並未舉證證明被上
28 訴人有何使其於簽立系爭買賣契約及系爭租賃契約之意思表
29 示形成過程中陷於錯誤等節，上訴人所為前開遭詐欺主張自
30 難認有理，其主張撤銷出賣及租賃之意思表示，即非有據。

31 2.系爭租賃契約租期屆滿後，並未變更為不定期限租賃：

按定期租賃契約期滿後，得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為必要。且出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力(最高法院107年度台上字第2127號判決意旨參照)。被上訴人雖不爭執上訴人有於附表所示之時間匯款如附表所示之金額予被上訴人(不爭執事項(四))，被上訴人於租期屆滿後仍收受上訴人所繳納之租金，但系爭租賃契約第14條已明確記載續租應另訂契約，無民法第451條租賃契約默示更新之適用，有系爭租賃契約可按(見原審卷第130頁)，揆諸前開說明，應認已發生阻止續約之效力，不因上訴人於租期屆滿後續繳與租金同額之金錢及被上訴人受領該使用收益之代價，而認被上訴人有以不定期限繼續契約之意思。上訴人主張被上訴人於租期屆滿仍收取租金，兩造間應視為不定期租賃繼續云云，並無足採。此外，上訴人復未能證明於租期屆滿後，有與被上訴人另訂新的書面租賃契約或成立不定期租賃關係，則被上訴人於租期屆滿後，執系爭公證書為執行名義，聲請系爭執行事件，對上訴人為強制執行，自無違誤，上訴人主張被上訴人於租期屆滿仍收取租金，兩造間應視為不定期租賃繼續云云，並無足採。

3. 上訴人未按期給付租金，已喪失買回系爭不動產之權利：

兩造雖就系爭不動產成立附買回條款之買賣契約，惟依兩造於106年9月13日所簽訂之協議書約定：「買方同意該期間內之每月租金12,000元整等相關條件出租與賣方繼續使用本買賣標得，並賣方於租用本買賣標的之期間所應繳納之地價稅、房屋稅等相關費用應由賣方負擔並按時繳納；故賣方於該期間內應按時繳納，如有所拖欠情事發生，則賣方所得之買回權亦屬消滅」，足見兩造已約定上訴人未按時如數繳交租金，即喪失買回系爭不動產之權利。上訴人已於本院審理中自承其繳納租金偶有拖欠(見本院卷第54頁)，依上開協議

書之約定，上訴人之買回權業已喪失，上訴人不得於買回期限內主張以300萬元買回系爭不動產。上訴人已喪失系爭不動產之買回權，自不得本於所有權人之地位占用系爭不動產。

4.系爭不動產買賣價金為210萬元，買受人呂素玉業已給付全部買賣價金完畢，上訴人主張被上訴人尚有買賣價金尾款175萬元未給付，既與事實不符，其主張以之抵銷積欠租金，並主張同時履行抗辯、解除系爭買賣契約等節，均無可採認。

七、綜上所述，上訴人與被上訴人之母呂素玉間就系爭不動產成立附有買回約款之買賣契約，上訴人與呂素玉指定之登記名義人即被上訴人簽訂系爭買賣契約及租賃契約，並無遭詐欺之情事，系爭租賃契約租期屆滿後，並未變更為不定期限租賃，且因上訴人繳納租金有拖欠之情事，依約定上訴人之買回權業已喪失，被上訴人於租期屆滿後，執系爭公證書聲請強制執行，請求上訴人遷讓交還系爭房屋，於法即無不合。上訴人依強制執行法第14條規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項及第78條分別定有明文，本件上訴人上訴為無理由，第二審訴訟費用即裁判費1,995元，應由上訴人負擔，爰判決如主文第2項所示。

九、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據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
民事第五庭 審判長法官 劉秀君

法官 張家瑛

法官 張桂美

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日

書記官 蘇冠杰

附表：

編號	匯款日期	匯款金額(新臺幣)
1	107年5月31日	12,000元
2	107年7月24日	12,000元
3	107年8月24日	12,000元
4	107年10月3日	8,000元
5	107年10月8日	4,000元
6	107年10月25日	12,000元
7	107年11月23日	12,000元
8	107年11月30日	12,000元
9	107年12月25日	12,000元
10	108年2月20日	12,000元
11	108年3月25日	12,000元
12	108年6月4日	12,000元
13	108年12月4日	6萬元
14	108年12月25日	12,000元
15	109年2月21日	12,000元