

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1765號

原告 馮秀馥

訴訟代理人 陳進長律師

複代理人 黃若珊律師

謝如菁律師

被告 陳致瑋

訴訟代理人 李俊賢律師

複代理人 林妤楨律師

孫敬歲律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，本院於民國113年1月26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、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年度台上字第1031號判決意旨參照）。查原告先位之訴部分，主張兩造間就坐落臺南市○○區○里段0000000地號、同段1549-58地號土地（下合稱系爭土地）及同段750建號建物（下稱系爭建物，上開土地及建物合稱系爭房地）所為買賣及所有權移轉行為，乃受詐欺而為意思表示，經依民法第92條第1項規定

01 撤銷該意思表示後，應屬無效，惟為被告所否認，則兩造間
02 之買賣及所有權移轉行為是否存在，即屬不明確，影響原告
03 能否請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，此種
04 不安之狀態得以本件確認判決除去，自堪認原告提起本件先
05 位之訴部分之確認訴訟具有確認利益，合先敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)先位之訴部分：

09 緣訴外人即原告之子劉亦鎮於民國000年0月間向訴外人林泓
10 復借貸新臺幣(下同)80萬元，由原告提供系爭房地設定抵押
11 權並辦理信託登記予林泓復。000年0月間，被告委由訴外人
12 邱勻雅、郭珮筠向原告稱：劉亦鎮向林泓復所借貸80萬元之
13 利息太高，渠等願幫忙原告償還該80萬元之借款並以較低利
14 率計算利息，惟原告須將系爭房地設定抵押以供擔保等語，
15 原告聽聞後表示同意。嗣被告於110年7月5日以系爭房地設
16 定抵押登記須辦理公證為由，向原告虛偽表示相關文書係辦
17 理抵押權登記所需要求原告簽署，並至余乾慶公證人處辦理
18 公證，原告因而陷於錯誤而簽署與抵押權設定無關，實則為
19 系爭房地之不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)、不動
20 產買賣增補協議書(下稱系爭增補協議書)及附買回權契約
21 書。原告另於110年10月5日就系爭房地與被告訂立房屋租賃
22 契約書(下稱系爭租賃契約書)，約定租賃期間自110年10
23 月5日起至111年1月4日止。詎原告於111年7月29日接獲被告
24 存證信函及執行命令要求原告搬離系爭房地，原告始知於11
25 0年7月5日所簽署之文件並非辦理設定抵押權，而是辦理不
26 動產所有權移轉登記。原告並無出售及移轉系爭房地所有權
27 予被告之意思，系爭買賣契約書及系爭增補協議書縱經公
28 證，然原告根本無法正確瞭解上開文件之意義，原告係受被
29 告詐欺，誤以為係辦理系爭房地設定抵押權登記之公證而簽
30 立，顯然係受詐欺而為意思表示，自得依民法第92條第1項
31 規定撤銷受詐欺所為之意思表示，該意思表示既經原告撤

銷，則兩造間就系爭房地之買賣契約及所有權移轉登記即屬無效，是系爭房地仍屬原告所有，原告自得依民法第767條請求被告塗銷系爭房地所有權轉登記。爰依民法第767條第1項規定提起先位之訴等語。並先位聲明：1.確認兩造間就系爭房地於110年7月5日所為之買賣債權關係不存在及於110年9月30日移轉所有權登記之物權行為無效。2.被告應就前項建物、土地於臺南市○里地○○○○○○○○里地○○○○○○○○號110年普跨(歸仁佳里)字第002870號、登記原因：買賣之移轉登記辦理塗銷。

(二)備位之訴部分：

倘法院認兩造間就系爭房地買賣契約存在，然因110年7月5日公證所簽署之文件，尚包含附買回權契約書，原告自得依附買回權契約書第2條之約定，以180萬元之價金向被告買回系爭房地，原告已於111年9月15日寄發存證信函予被告向其表明行使買回權之權利，惟被告迄今仍置之不理。爰依附買回權契約書第2條之約定提起備位之訴等語。並備位聲明：被告應於原告給付180萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

(一)雙方於110年7月5日所簽訂之系爭買賣契約書，業經雙方親筆簽名確認無誤，且系爭買賣契約書第15條手寫條款清楚記載「雙方同意房屋以現況交屋」，並蓋有雙方私章，可見原告自始均知悉其有與被告簽立系爭買賣契約書，而非以系爭房地設定抵押以供擔保，原告未提出客觀具體事證證明被告係如何施用詐術，致原告陷於錯誤而為意思表示，是系爭房地買賣契約及所有權移轉登記自仍有效，原告先位請求應屬無據。

(二)另原告向被告承租系爭房地且有積欠房租之情，被告已寄發存證信函予原告，並於111年8月25日聲請強制執行，命原告應於租期屆滿後，返還房屋。原告既有積欠房租之情事，依附買回權契約第8條第3項後段約定，原告之買回權早已消

01 減，是原告備位請求依附買回權契約書第2條約定買回系爭
02 房地，亦屬無據等語，資為抗辯。

03 (三)並聲明：原告之訴駁回。

04 三、兩造不爭執之事實(本院卷第270-271頁)：

05 (一)兩造於110年7月5日就系爭房地簽訂系爭買賣契約書。

06 (二)兩造於110年7月5日就系爭不動產簽訂系爭增補協議書、附
07 買回權契約書，並於當日經臺灣臺南地方法院所屬民間公證
08 人余乾慶公證。

09 (三)系爭房地於110年7月13日塗銷信託回復至原告名下。

10 (四)系爭房地於110年9月30日以買賣為原因移轉登記至被告名
11 下。

12 (五)系爭房地買賣尾款1,739,353元於110年10月5日由第一商業
13 銀行受託信託財產專戶匯至原告中華郵政專戶。同日，再由
14 原告帳戶分別提領出739,000元及1,000,000元。

15 (六)兩造於110年10月5日就系爭房地訂立系爭租賃契約書，由被
16 告將系爭房地出租予原告，約定租賃期間自110年10月5日起
17 至111年1月4日止。

18 (七)原告於111年7月29日接獲被告鳳山鎮北郵局000110號存證信
19 函要求原告搬離系爭房地。

20 (八)原告於111年9月15日寄發佳里中山郵局000094號存證信函予
21 被告向其表明就系爭房地行使附買回權。

22 四、得心證之理由：

23 (一)原告先位之訴主張其簽立系爭買賣契約書及系爭增補協議
24 書，係受被告委託邱勻雅及郭珮筠詐欺所為，經其以起訴狀
25 繕本送達為撤銷意思表示後，兩造間就系爭房地之買賣契約
26 及所有權移轉登記即屬無效，故請求確認兩造間就系爭房地
27 之買賣契約及所有權移轉登記無效，並依民法第767條請求
28 被告塗銷系爭房地所有權移轉登記等語，為被告所否認，並
29 以前詞置辯。經查：

30 1.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，
31 民法第92條第1項前段定有明文。該條項所謂詐欺，係欲

01 相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意
02 思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，但必相對人因其
03 行為而陷於錯誤(最高法院106年度台上字第1249號判決意
04 旨參照)。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
05 有舉證之責任，為民事訴訟法第277條第1項所定，準此，
06 當事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐
07 欺之事實，負舉證之責任。本件原告主張其遭被告委由邱
08 勻雅及郭珮筠詐欺而簽立系爭買賣契約書及系爭增補協議
09 書，其已撤銷意思表示等語，為被告所否認，自應由原告
10 就其遭詐欺陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約書及系爭增補協
11 議書之意思表示一事，負舉證責任。

12 2.證人即代書楊仕明於本院結證稱：我是昇宏地產公司（下
13 稱昇宏公司）的特約代書，之前均不認識兩造，是簽約當
14 日才認識；曾接觸過邱勻雅、郭珮筠，但不算直接認識；
15 系爭買賣契約書是我當代書幫兩造辦理，簽約時邱勻雅、
16 郭珮筠也在場；系爭買賣契約書土地跟建物標示欄位，是
17 由我的助理依登記謄本先填寫好，讓雙方核對資料是否有
18 誤，之後我會告知兩造這是買賣契約以及總價等契約內容
19 等語（本院卷第165-170頁）；證人邱勻雅亦結證稱：我
20 先前從事昇宏公司的業務工作，負責拜訪客戶，業務內容
21 包含買賣土地與貸放款項；我跟郭珮筠去拜訪原告時，原
22 告說他兒子可能因為賭博去別人借錢，要把房子賣掉，原
23 告不是跟我們或昇宏公司借錢，是請我們辦理賣房業務；
24 系爭買賣契約書簽約時，我有在場，原告兒子也有在場，
25 我有告知原告及原告兒子系爭買賣契約書契約內容，代書
26 也會唸過一次；本件買賣主要是主管柯其宏在洽談，我不
27 清楚原告為何簽立系爭增補協議書及附買回權契約書之原
28 因，但因為我是業務所以有陪同原告到公證人處，公證時
29 我有在場，當時公證人都有口頭告知契約內容等語（本院
30 卷第170-174頁）；證人郭珮筠則結證稱：我之前在昇宏
31 公司工作，工作內容包含買賣與借貸，因為本件才認識兩

01 造，業務上認識楊仕明、邱勻雅；原告沒有跟昇宏公司借
02 貸，原告之前好像有信託，有被設定二胎，是跟民間借貸
03 的；我只知道系爭增補協議書及附買回權契約書是做買賣
04 的，細節部分不清楚；原告要移轉系爭房地是如何找到被
05 告購買，因為這不是我們的工作，是由公司處理的，應該
06 是柯其宏處理等語（本院卷第178-179頁），本院審酌上
07 開證人與兩造均無情誼或特殊利害關係，且所證經互核相
08 符，應認其等之證詞堪可採信，依上開證人之證言堪認原
09 告確實因其子債務問題欲出售系爭房地，因而與邱勻雅及
10 郭珮筠初步洽詢，之後詳細磋商過程則由柯其宏負責，而
11 在原告簽署系爭買賣契約書及系爭增補協議書前，邱勻
12 雅、郭珮筠、代書楊仕明及公證人確實均有將契約性質、
13 標的、價金等契約內容告知原告。

- 14 3.原告雖主張其根本無法正確了解系爭買賣契約書、系爭增
15 補協議書之意義，是被告刻意使原告誤以為上開文件為設
16 定抵押權相關文書而簽名，顯然係受詐欺而為意思表示等
17 語。然查，原告自陳其係高職畢業等情（本院卷第25頁），
18 且原告為37年出生，於110年間簽立系爭買賣契約書、系
19 爭增補協議書時為73歲，經核為具有相當智識之成年人，
20 而系爭買賣契約書及爭增補協議書不僅明白揭示「買賣」
21 一詞，契約訂立之過程，代書及公證人，乃至於承辦之業
22 務員均曾將契約內容包含契約性質與總價向原告說明，業
23 經認定如前，原告應知悉簽署該等契約書之法律效果，遑
24 論原告於簽約當日，在記載「受款明細：房屋頭款。金
25 額：130萬元整。」之現金簽收單簽名並附加書寫「現金
26 點收妥」等文字，表彰其確實收受房屋第一期價款，此有
27 現金簽收單1紙附卷可憑（本院卷第137頁）。因此，縱使
28 原告稱其自結婚後，即以操持家務為主，未曾至外面就業
29 等語（本院卷第25頁），亦難執此諉稱其對於系爭買賣契
30 約書、系爭增補協議書之意義毫無所悉，此外，原告復未
31 舉證證明被告或邱勻雅、郭珮筠刻意使其誤信簽立之系爭

買賣契約書、系爭增補協議書等文件僅為抵押權設定相關文件，因此，原告空言主張其受詐欺陷於錯誤而簽立系爭買賣契約書、系爭增補協議書云云，應無可採。

4.原告另主張邱勻雅及郭珮筠於110年10月5日要求原告一同至郵局將系爭房地買賣尾款1,739,353元領出，原告遂分別提領739,000元及1,000,000元交付予邱勻雅及郭珮筠，是原告並未取得系爭房地買賣價金尾款等語，並提出原告郵局帳戶存摺影本1份為證(本院卷第103-105頁)。然查，系爭買賣契約書第4條約定雙方就各期買賣價金應依約存匯入第一商業銀行受託信託財產專戶，此有系爭買賣契約書1份在卷可憑(本院卷第69頁)，而系爭房地買賣尾款1,739,353元業於110年10月5日由第一商業銀行受託信託財產專戶匯至原告中華郵政專戶，為兩造所不爭執(不爭執事項(五))，足認被告已依約交付本件買賣尾款予原告，且該筆尾款依民法第602條第1項準用第474條之規定，已與原告郵局帳戶內其他存款資產混同，是縱使原告嗣後分別提領739,000元及1,000,000元，亦無法具體特定係前揭尾款，且證人邱勻雅結證稱：我和郭珮筠有於110年10月5日陪同原告至離我們公司最近的郵局領尾款1,739,000元，原告領完就說要回家了，我不知道原告將尾款交給誰等語(本院卷第173-174頁)；證人郭珮筠亦結證稱：原告有於110年10月5日要我和邱勻雅陪她去領尾款，領出來之後原告應該就回家了，她之後交給誰我們不知道，我沒看到等語(本院卷第178頁)，此外，原告未提出其他證據證明其交付1,739,000元予邱勻雅及郭珮筠，故上訴人主張其未收受系爭房地買賣價金尾款云云，亦無可採。

5.綜上，原告僅泛稱其遭被告委由邱勻雅及郭珮筠詐欺而簽立系爭買賣契約書及系爭增補協議書，並為系爭房地所有權移轉登記，惟對於被告或邱勻雅、郭珮筠如何施用詐術、施用何種詐術、如何使原告於簽立系爭買賣契約書及系爭增補協議書之意思表示形成過程中陷於錯誤，及被告

01 如何參與詐欺行為等節，均未舉證以實其說，堪認原告與
02 被告就系爭房地所為之買賣契約及所有權移轉，確係雙方
03 本於自由意思所為，是原告主張其係遭被告委由邱勻雅及
04 郭珮筠詐欺所為，其得依民法第92條撤銷意思表示，自難
05 認有理，從而，原告先位之訴請求確認兩造間就系爭房地
06 之買賣契約及所有權移轉登記無效，並請求被告塗銷系爭
07 房地所有權移轉登記，即非有據，應予駁回。

08 (二)原告備位之訴主張其依附買回權契約書第2條約定就系爭房
09 地行使買回權，請求被告應於原告給付180萬元之同時，將
10 系爭房地所有權移轉登記予原告等語，為被告所否認，並以
11 前詞置辯。經查：

12 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
13 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
14 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
15 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤
16 之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
17 中一二語，任意推解致失其真意(最高法院109年度台上字
18 第1079號判決意旨參照)。次按租賃期限屆滿後，承租人
19 仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思
20 者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。
21 所謂以不定期限繼續租賃，乃租賃雙方依原來租賃條件不
22 定期限繼續租賃。故出租人於訂約之際，苟未訂明「期滿
23 後絕不續租或續租應另訂契約」或其他相類之情形者，於
24 「不即表示反對之意思」條件成就時，租賃契約當然更新
25 為不定期限租賃關係，無待於契約當事人重為要約或承
26 諾。又租賃契約依上開規定更新為不定期限租賃關係後，
27 未經合法終止契約，租賃關係自仍存續（最高法院109年
28 度台上字第109號判決意旨參照）。

29 2.原告雖主張兩造於110年10月5日簽訂系爭租賃契約書，約
30 定租賃期間自110年10月5日起至111年1月4日止，嗣系爭
31 租賃契約屆滿後，雙方並未就租賃關係另立書面契約，因

原告繼續使用系爭房地，被告未即為反對之意思表示，雙方「另」成立一不定期租賃契約，前開定期租賃契約與租賃期限滿後另成立之不定期租賃契約為二不同契約，參照附買回權契約第8條第2項之規定，可知同條第3項所規定於租賃期間內應依約按時支付租金，否則買回權消滅之事由，僅指有書面簽立契約之定期租賃契約，未訂立書面之不定期租賃契約，則不在附買回權契約書之規範範圍內，而原告在定期租賃期間內均有按時給付租金，故原告並未喪失買回權，被告不得以原告於不定期租賃期間拖欠租金而謂原告喪失買回權等語。惟查，依附買回權契約第8條約定：「雙方約定在第四條第一項所約定之買回權期間內，雙方同意以押金及每月租金均為新台幣陸仟元整及租用期間內租賃物之地價稅、房屋稅等相關稅金費用均由乙方負擔等條件出租本契約標的物與乙方繼續使用。雙方應以書面之方式就前項租賃關係另行簽訂租賃契約。如未以書面訂立租賃契約時，雙方租賃之法律關係為不成立。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」等語（補字卷第39-41頁），觀諸上開契約文字，可知兩造約定在買回期限內，由被告出租系爭房地供原告繼續使用，然該租賃契約須以書面方式另行簽訂租賃契約，始得成立，兩造因此於110年10月5日簽訂系爭租賃契約書，約定租賃期間自110年10月5日起至111年1月4日止（見不爭執事項六），堪認兩造間租賃契約已因系爭租賃契約書之簽訂成立並生效。嗣系爭租賃契約租賃期間屆滿後，原告自陳仍繼續使用，被告未即為反對之意思表示（本院卷第296頁），故依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約。而所謂不定期租賃，揆諸於前揭最高法院判決意旨，僅係租賃契約之性質由原定期租賃契約當然更新為不定期租賃契約，前後仍屬「同一」租賃契約，並非謂兩造因此成立

01 「另」一個租賃契約，則系爭租賃契約書自111年1月5日
02 起轉為不定期限租賃，既與原定期租賃仍屬同一租賃契
03 約，自仍受附買回權契約書第8條規範甚明。原告主張因
04 不定期限租賃契約未簽訂書面，不在附買回權契約書第8
05 條規範範圍內云云，委無足採。

06 3.再查，兩造間就系爭房地簽訂系爭租賃契約書，約定租賃
07 期間自110年10月5日起至111年1月4日止，自111年1月5日
08 起轉為不定期限租賃等情，業經認定如上；又依系爭租賃
09 契約書之約定，原告每月應給付租金6,000元，且租金應
10 於每月4日前支付等情，亦有系爭租賃契約書在卷可稽
11 （本院卷第129-135頁）；另原告委請劉亦鎮按月匯款6,0
12 00元至被告所有臺灣新光商業銀行帳號00000000000000號
13 帳戶（下稱被告帳戶），而截至被告於111年7月29日以存
14 證信函通知原告因積欠租金不再續租，要求原告搬離系爭
15 房地前，劉亦鎮僅分別於110年11月15日、110年12月9
16 日、111年1月14日、111年3月14日、111年5月9日轉帳6,0
17 00元至被告帳戶乙節，業據原告自陳在卷（本院卷第295
18 頁）及證人劉亦鎮結證屬實（本院卷第288-289頁），並
19 有被告存摺帳戶明細影本1份、中國信託商業銀行股份有
20 限公司112年8月4日中信銀字第112224839284332號函暨所
21 附資料在卷可憑（本院卷第203-209、239-241頁），堪以
22 認定。依上開事證，足認原告在110年10月5日至111年1月
23 4日期間，雖非按時於每月4日給付租金，然均有按月給付
24 該月租金，並未拖欠，惟自111年2月起，原告僅繳納111
25 年3月及111年5月之租金，確實拖欠111年2月、4月、6
26 月、7月之租金未給付，亦為原告所自承（本院卷第297
27 頁），是依附買回權契約書第8條第3項約定，原告於租賃
28 期間內未依約按時支付租金，其買回權業已消滅等情，應
29 可認定。

30 4.綜上，因原告對系爭房地之買回權業已消滅，從而，原告
31 備位之訴主張依附買回權契約書第2條約定，就系爭房地

行使買回權，請求被告應於原告給付180萬元之同時，將
系爭房地所有權移轉登記予原告，洵非有據，應予駁回。

五、綜上所述，原告提起本件先位、備位之訴均為無理由，應予
駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第二庭 法 官 林福來

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
書 記 官 鄭伊汝