

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1732號

原告 陳麗月

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被告 呂逸文

上列當事人間請求撤銷不動產買賣契約事件，經本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造於民國112年11月1日所為「臺灣高雄地方法院所屬民間公證人蕭宗民事務所112年度雄院民公宗字第01202號公證書」、「不動產買賣增補協議書」、「協議書」之法律行為應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣9,800元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之5計算之利息。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告年近六旬，身體狀況欠佳，收入不穩定，無資力償還信用貸款、房貸及卡債而需錢孔急，訴外人御永有限公司(下稱御永公司)人員顏麗欣、朱珍儀於民國112年10月間，以整合債務為由，不斷說服原告以自己名下之臺南市○區○○段00地號土地及其上同段115建號即門牌臺南市○區○○○○路0號九樓之4建物(下合稱系爭不動產)向其介紹之金主即被告借款，原告迫於還款壓力，由御永公司人員於112年11月1日帶原告至臺南市○區○○路000號御永公司，要求原告簽立「不動產買賣增補協議書」、「協議書」、「授權書」等文件，因簽立文件甚多，原告根本無法分辨簽立文件究何意義，簽畢再由御永人員公司載送原告至臺灣高雄地方法院所屬民間公證人蕭宗民事務所辦理112年度雄院民公宗字第01202號公證書始能返家。被告及御永公司人員

01 利用原告急迫、輕率之際，使原告簽訂「不動產買賣增補協
02 議書」、「協議書」、「授權書」，將價格新臺幣(下同)55
03 0萬元之系爭不動產以低價出賣予被告，且兩造間未簽訂不
04 動產買賣契約書，與一般不動產買賣交易常情不符。原告罹
05 癌身體狀況不佳，以系爭不動產為棲身之所，卻遭被告及御
06 永公司人員詐欺，將系爭不動產所有權移轉登記予被告，被
07 告更於113年2月1日向保證責任高雄市第三信用合作社設定
08 高達492萬元之最高限額抵押權，致使系爭不動產之價值蕩
09 然無存，爰擇一請求依民法第74條第1項、第92條第1項之規
10 定，提起本件訴訟。並聲明：兩造於112年11月1日所為「臺
11 灣高雄地方法院所屬民間公證人蕭宗民事務所112年度雄院
12 民公宗字第01202號公證書」、「不動產買賣增補協議
13 書」、「協議書」、「授權書」之法律行為應予撤銷。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或主
15 張。

16 四、本院之判斷理由：

17 (一)按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
18 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得
19 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。民法
20 第74條第1項定有明文。該條所稱輕率，係指行為人對於其
21 行為之結果，因不注意或未熟慮，不知其對於自己之意義而
22 言（最高法院107年度台上字第1505號判決參照）。又上開
23 規定意旨，係違背公序良俗及誠信原則的特殊形態，因行為
24 人違反公平交易原則，其法律行為的內容欠缺社會妥當性，
25 法律允許不利益當事人事後聲請撤銷，避免暴利行為之相對
26 人獲取暴利，而有不公平情事發生（最高法院96年度台上字
27 第2470號判決參照）。

28 (二)原告主張系爭不動產為其所有，訴外人御永公司人員及被告
29 利用原告需錢孔急，使原告於112年11月1日簽訂「不動產買
30 賣增補協議書」、「協議書」、「協議書」，復於同日載同
31 原告前往臺灣高雄地方法院所屬民間公證人蕭宗民事務所辦

理公證，系爭不動產已於112年11月22日以買賣為原因移轉登記至被告名下等情，業據其提出系爭不動產登記第一類謄本、不動產買賣增補協議書、協議書、授權書為證(補卷第21-36頁)，並有本院職權調取之臺南市歸仁地政事務所113年9月27日所登記字第1130088852號函檢附系爭不動產買賣登記案件相關資料在卷可稽(本院卷第37-50頁)；被告對於原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，原告主張之前揭事實，堪信為真正。

(三)觀諸兩造所簽訂之「協議書」記載「二、買賣價金：本不動產買賣事件之價金，已由雙方自行確認交付無誤。」(補卷第33頁)，對照兩造所簽訂之「不動產買賣增補協議書」前言記載「甲方(即本件被告)於民國112年11月1日已給付買賣價款新台幣肆拾萬元整予乙方(即本件原告)，乙方亦表示於當天已收訖無誤不另立收據，並雙方約定最遲應於民國112年11月30日前另給付乙方買賣價款新台幣叁拾陸萬元整(價款代償民間債務使用)。」(補卷第31頁)，並參酌原告於本院審理中主張：我積欠銀行信貸16萬餘元、房貸4萬元、信用卡款8萬多元，御永公司人員跟我說可以找人拿錢出來幫我清償，但要把系爭不動產過戶給被告，目的是要給被告一個保障，我一共拿到175萬元，債務也都還清了等語(本院卷第70-72頁)，可知被告交付175萬元予原告，即取得系爭不動產之所有權，核與原告所提出鄰近系爭不動產於112年11月間之實價登錄價格550萬元等情(補卷第18頁)，相差甚遠，且為一般人不可能應允之買賣價金，佐以「不動產買賣增補協議書」、「協議書」全文均為電腦列印文字，應可認定為被告或御永公司先行準備，以原告為國中畢業之教育程度(本院卷第72頁)，且非法律從業人員，衡情顯難以期待原告在簽立當時具有完整理解文件內容及效果之能力，客觀上實難認為原告係出於理性思考後始為簽署，足徵原告於簽立

01 「不動產買賣增補協議書」、「協議書」時，顯係因情急而
02 在無經驗、未熟慮之情下輕率所為；再者，被告於112年11
03 月22日登記為系爭不動產所有權人後，旋於113年2月1日設
04 定擔保債權總金額492萬元之最高限額抵押權予保證責任高
05 雄市第三信用合作社，以一般金融機構設定最高限額抵押權
06 時，會以設定金額七至八成為實際貸款金額推算，被告取得
07 貸款額約在344萬元至393萬元之間，足見原告取得被告交付
08 175萬元後，喪失價值約550萬元之系爭不動產所有權，而被
09 告僅支付175萬元即取得價值約550萬元之系爭不動產所有
10 權，且被告取得系爭不動產抵押貸款後，獲利約在169萬元
11 至218萬元之間，兩者對價關係顯失平衡，有欠公允；又
12 「協議書」第6條第1項雖約定原告於3年內得以275萬元買回
13 系爭不動產，惟系爭不動產已遭被告設定最高限額抵押權，
14 縱原告日後買回之系爭不動產，其價值減損甚多，由此益證
15 原告當時係因需錢孔急，在未仔細考慮而於急迫、輕率及無
16 經驗之狀態下而簽立「不動產買賣增補協議書」、「協議
17 書」，並辦理公證等情，應可認定。從而，原告依民法第74
18 條第1項規定，請求法院撤銷其簽立「公證書」、「不動產
19 買賣增補協議書」、「協議書」之法律行為，自屬有據。又
20 原告前開請求既經准許，其另依民法第92條第1項規定為同
21 一聲明，即毋庸再予審究，併此說明。

22 (四)至原告訴請撤銷其於112年11月1日所為授權書之法律行為乙
23 節，因該授權書係由原告與訴外人顏麗欣所簽訂，此觀授權
24 書即明（補卷第35-36頁），並非兩造所簽訂，原告此部分
25 主張，於法無據，不應准許。

26 五、綜上所述，原告依民法第74條第1項之規定，請求撤銷兩造
27 於112年11月1日所為「臺灣高雄地方法院所屬民間公證人蕭
28 宗民事務所112年度雄院民公宗字第01202號公證書」、「不
29 動產買賣增補協議書」、「協議書」之法律行為，為有理
30 由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

31 六、本件訴訟費用額確定為9,800元（即第一審裁判費），依民

01 事訴訟法第87條第1項、第79條規定，由一部敗訴之被告全
02 部負擔，始為公允，並依同法第91條第3項規定，諭知被告
03 自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利
04 息。

05 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
08 臺灣臺南地方法院民事第四庭

09 法 官 張桂美

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

15 書記官 林彥丞