

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第337號

原 告 夏富中  
夏富國  
共 同  
輔 助 人 臺南市政府社會局

代 表 人 盧禹璵  
共 同

訴訟代理人 王捷歆律師(財團法人法律扶助基金會律師)

被 告 劉進雄  
陳瑞翔

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，經本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告丁○○應給付原告新臺幣貳拾萬零玖佰零肆元，及自民國一一三年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告丁○○負擔百分之十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告丁○○以新臺幣貳拾萬零玖佰零肆為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告乙○○本領有輕度身心障礙手冊(原證2)，長期無法找到適合之工作，僅待在家中，倚靠身心障礙補助或家人支應維生。原告丙○○曾於高中時期因癲癇發作昏迷，本長期於

01 臺南市立醫院回診，然因遇被告等人屢屢誘騙，致生財產上  
02 重大損失（詳後述），始由家人帶往醫院進行評估，於民國  
03 112年4月20日鑑定後認有智能障礙，現亦領有輕度身心障礙  
04 手冊(原證3)。原告丙○○前因積欠手機費及其他生活所  
05 需，於110年10月間看到被告丁○○於臉書某社團（現不記  
06 得名稱）刊登借貸訊息，進而聯繫丁○○欲借款新臺幣（下  
07 同）10,000元，丁○○曾提供名片(原證4)，原答應協助丙  
08 ○○借貸款項，然事隔數日後即向丙○○表示其條件不佳，  
09 無法為其貸得款項，當時丙○○認為與丁○○間之聯繫已結  
10 束。詎料，丁○○竟於111年12月間（已隔一年有餘）突然  
11 聯絡丙○○，表示其當初代丙○○詢問借貸事宜，丙○○應  
12 給付代辦費3,000元，然因丙○○遲未給付，事隔至今已積  
13 欠達50,000元，逼迫丙○○應償還系爭款項，丙○○表示無  
14 錢償還，丁○○即詢問丙○○名下有無銀行帳戶，要求丙○  
15 ○交出銀行帳戶抵債，丙○○因此交出玉山及中國信託銀行  
16 帳戶資料予丁○○，甚而為此涉嫌詐欺罪遭人提告，所幸分  
17 別由臺南地方檢察署檢察官以112年度偵字第733號、112年  
18 度偵字第18806號，桃園地方檢察署檢察官以112年度偵字第  
19 26628號予丙○○不起訴處分(原證5、6)。然丁○○於同一  
20 時間，亦發現丙○○及其雙胞胎兄長即原告乙○○尚所有如  
21 附表所示之不動產應有部分各5分之1，甚而表示：丙○○、  
22 乙○○應交出其所有系爭不動產之應有部分各5分之1，一來  
23 可以償還前述積欠丁○○的50,000元（註：實際上原告並無  
24 欠款），二來亦可賺錢云云。丁○○、戊○○為此前往原告  
25 臺南住處（即系爭不動產坐落位置），因丙○○、乙○○懼  
26 有前述障礙，對於被告二人連番要求還錢乙事，實無法招  
27 架，只能受制於被告二人之說詞，並由丁○○駕車帶丙○  
28 ○、乙○○陸續前往安平戶政事務所、臺南地政事務所，以  
29 「買賣」為登記原因，將系爭不動產移轉登記予戊○○。嗣  
30 因被告（不確定是丁○○或戊○○）尋得原告居住外地之大  
31 姊甲○○，要求甲○○應代原告以4,500,000元買回系爭不

01 動產，為此三番兩次聯繫甲○○，甚至前往甲○○婆家，甲  
02 ○○本不以為意，然屢遭被告騷擾後，始覺不對勁，查詢之  
03 下驚覺系爭不動產確已移轉他人(原證7)。原告乙○○於本  
04 件案發時，已領有身心障礙手冊，原告丙○○病史長達10餘  
05 年，其障礙狀況存在已久，而於112年4月20日亦經鑑定確有  
06 智能障礙，原告之障礙均無恢復可能性，復陸續於112年9  
07 月、1月間經鈞院裁定為受輔助宣告之人(原證1至3)。丙○  
08 ○、乙○○明明未積欠丁○○債務，本無變賣系爭不動產之  
09 需求，然丁○○、戊○○以話術混淆視聽，致原告為系爭不  
10 動產之買賣及移轉所有權行為，惟原告二人至多以為上開行  
11 為可以取得金錢，實不知渠等為上開行為即喪失系爭不動產  
12 之所有權。被告實際上僅給付50,000元予原告二人(原證  
13 9)，顯嚴重低於一般買賣不動產所應獲取之價額，益徵原告  
14 二人於簽立本件買賣及移轉所有權登記等相關文件時，確實  
15 因欠缺健全之意思能力，而無法辨識該等行為所生之效果，  
16 依上揭規定，自屬無效甚明。倘認原告與被告戊○○間之買  
17 賣及移轉所有權行為仍為有效，然原告因受被告詐欺、脅迫  
18 下，始簽署系爭不動產之買賣契約及辦理系爭不動產之所有  
19 權移轉登記，自得撤銷上開意思表示，視為無效。以丙○  
20 ○、乙○○之身心狀態，於本件案發時顯難以理解渠等行為  
21 所生之效果，蓋如前述。被告丁○○、戊○○仍以話術訛騙  
22 原告，以遠低於市價之50,000元，換取原告二人所有系爭不  
23 動產各5分之1應有部分，被告行為顯屬民法第92條第1項詐  
24 欺、脅迫無疑。原告爰先以存證信函撤銷上開買賣系爭不動  
25 產及移轉系爭不動產所有權之意思表示(原證10)，倘有不  
26 足，復以本件起訴狀繕本送達作為撤銷之意思表示通知。原  
27 告已撤銷出售及移轉系爭不動產所有權之意思表示，則原告  
28 二人仍為系爭不動產之所有權人。兩造間以買賣為原因之移  
29 轉系爭不動產所有權之債權及物權契約既已為無效，或因被  
30 告詐欺、脅迫之行為視為無效，原告自得本於系爭不動產所  
31 有權人或依侵權行為損害賠償關係，依民法第179條、第767

01 條第1項、第184條第1項前段及第213條規定，向被告戊○○  
02 請求返還系爭不動產，被告戊○○就系爭不動產之所有權登  
03 記應予塗銷，並各回復登記為原告乙○○、丙○○之名義，  
04 應屬有據。

05 (二)依原告另對被告提起刑事詐欺案件偵查過程中，原告始知被  
06 告丁○○在本件買賣系爭不動產之過程中，將買賣價金一部  
07 分作為丁○○個人之委辦費用；依另案刑事案件卷宗，丁○  
08 ○自承收取之委辦費用至少有180,000元（警卷第61頁），  
09 至少超收72,000元之報酬，原告為此請求丁○○應返還200,  
10 904元。丁○○因詐欺原告，致原告喪失系爭不動產之所有  
11 權，卻因此獲取上開費用，無法律上原因而受有上開利益，  
12 原告爰依不當得利、侵權行為之法律關係，請求丁○○應償  
13 還該筆費用予原告。又本件依買賣契約所載買賣成交價金為  
14 1,800,000元，依不動產經紀業管理條例第32條、第19條及  
15 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條，仲介不得收取  
16 超過108,000元之報酬。被告丁○○於刑事案件偵訊時自承  
17 向原告丙○○收取買賣價金10%即180,000元服務費等語（調  
18 卷之偵卷第157至158頁）。即被告丁○○至少超收72,000元  
19 之報酬，被告丁○○應加計自112年2月3日收取時至113年1  
20 月18日原告起訴時之利息3,452元後加倍返還該等報酬總計1  
21 50,904元予原告【計算式： $(72,000+3,452) \times 2 = 150,904$   
22 元】。另被告丁○○自承從原告丙○○將房屋賣出之款項中  
23 拿取50,000元做為還款等語（調卷之警卷第5頁）。惟原告  
24 實無積欠被告丁○○債務依民法第179條、第184條第1項前  
25 段規定一併請求被告丁○○返還。

26 (三)並聲明：

- 27 1.被告戊○○應將如附表所示之不動產，於112年1月19日以買  
28 賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並各回復為原告  
29 乙○○、丙○○所有。
- 30 2.被告丁○○應給付原告200,904元，及自起訴狀繕本送達翌  
31 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 3.訴訟費用由被告負擔。

02 4.願供擔保請准宣告假執行。

03 三、被告均未於最後言詞辯論期日到場，被告陳瑞祥亦未提出書  
04 狀作何聲明或陳述。被告戊○○則曾具狀及到庭答辯稱(第  
05 一人稱)：被告是因陳瑞祥介紹以買賣持分5分之2，先幫原  
06 告還清債務，並以持分價格收購所得，對方不但不付租金，  
07 還持續住在裡面，買賣價金已付，怎可能塗銷所有權，全程  
08 都在地政事務所辦理，對方根本誣告。當初是有先幫乙○○  
09 及丙○○清償一筆錢，當作是不動產買賣價金，此有買賣契  
10 約書為證據。我是丁○○介紹才購買，我就是收持分，當然  
11 是收便宜，我後面有要求變價拍賣。我們收購持分不動產不  
12 可能是以市價收受，我一定有利潤才會去買這個標的，和做  
13 生意一樣，我都是在臺南地政事務所請代書每筆寫清楚，還  
14 幫原告清償高利貸，第一筆是因為原告欠別人金錢，我幫忙  
15 原告清償，做為不動產價金，我們買房子本來就是要賺錢。  
16 並沒有施用詐術的問題，刑事部分也已經不起訴。並聲明：  
17 駁回原告之訴。

18 四、得心證之理由：

19 (一)原告所為訴之聲明第1項部分：

20 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
21 民事訴訟法第277條前段定有明文。當事人互相表示意思一  
22 致者，無論其為明示或默示(包含經由第三人而達成一致)，  
23 契約即為成立(民法第153條並參)。復按當事人締結之契約  
24 一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又按無行為能力  
25 人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，  
26 係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同。民法第75條定有明  
27 文。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1  
29 項前段及中段亦有明文。又無法律上之原因而受利益，致他  
30 人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。  
31 不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給

01 付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得  
02 利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人  
03 之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型  
04 之不當得利」應由主張不當得利返還請求權人（受損人），  
05 就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；  
06 在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，  
07 由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受  
08 益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存  
09 在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再  
10 就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主  
11 張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實  
12 負舉證責任。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，  
13 負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他  
14 人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠  
15 償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184  
16 條定有明文；依上開法條觀之，侵權行為之構成要件，於客  
17 觀要件須包括加害人之加害行為、行為須不法、須侵害權  
18 利、須發生損害、及加害行為與損害間有因果關係等要件，  
19 主觀上則須有故意或過失即意思責任，若係缺少其中任一要  
20 件，即不構成侵權行為。再者，因被詐欺或被脅迫而為意思  
21 表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為  
22 者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之；  
23 被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人，  
24 民法第92條定有明文。有撤銷權人，欲撤銷其自己之意思表  
25 示或他人之法律行為者，除法律規定必須訴經法院為之者  
26 外，以意思表示為之為已足，勿庸提起形成之訴請求撤銷。  
27 所謂詐欺，乃係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令  
28 其因錯誤而為意思之表示而言，民法上之詐欺，必詐欺行為  
29 人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利  
30 於己之意思表示者，始足當之。又被詐欺而為意思表示者，  
31 依民法第92條第1項之規定，表意人雖得撤銷其意思表示，

01 然主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責  
02 任。

## 03 2.查：

04 (1)原告主張上情，被告戊○○否認之，被告丁○○固未到庭  
05 否認之，但依原告主張之原因事實乃涉及被告二人是否共  
06 同詐欺、被告丁○○之受領報酬是否基於原告受詐欺而成  
07 立之法律關係等情(就原告所為訴之聲明涉及的原因事  
08 實，原告與被告戊○○之買賣契約而言，被告丁○○是立  
09 於第三人詐欺地位，但其仍為本件訴訟之共同訴訟人)，  
10 是原告對於被告二人之本件主張，在事實上、法律上具有  
11 緊密的牽連關係與利害關係，無從切割視之，其共同訴訟  
12 之型態不應拘泥於傳統上分類，應以個案事實之不同，決  
13 定適用或類推適用民事訴訟法第55條、第56條規定(另  
14 參：「研析問題-民事訴訟法(-)」，楊建華原著，陳心弘  
15 增訂，99年10月出版，第217-211頁)，鑑於被告二人關於  
16 前述之牽連關係與利害關係，其間共同訴訟應類推適用第  
17 56條規定為適。被告丁○○之未到庭否認上情，應認無適  
18 用同法第280條第3項之餘地。是原告應就其主張之有利事  
19 項負舉證之責。

20 (2)承上，原告就其主張提出戶籍謄本、身心障礙手冊、臺灣  
21 臺南地方檢察署112年度偵字第733號、112年度偵字第188  
22 06號不起訴處分書、臺灣桃園地方檢察署112年度偵字第2  
23 6628號不起訴處分書、系爭土地/建物地籍異動索引、臺  
24 灣臺南地方檢察署112年度偵字第11780號刑事傳票翻拍照  
25 片、丙○○之中國信託銀行存款交易明細、存證信函暨其  
26 回執、丙○○之臺灣中小企業銀行存款交易明細查詢單、  
27 內政部不動產交易實價查詢服務網頁資料、周刊王113年3  
28 月4日「他為救植物人弟慘被『騙房祖師爺』榨乾保全借4  
29 0萬被迫簽5百萬本票」新聞乙則、TVBS新聞網113年4月13  
30 日「單親媽遭詐7百萬又遇假代書騙走千萬房」新聞乙  
31 則、丁○○之「西門町新大貿易股份有限公司」名片、

01 「西門町新大貿易股份有限公司」公司基本資料、GOOGLE  
02 網頁查詢資料為證。其中臺灣臺南地方檢察署112年度偵  
03 字第733號、112年度偵字第18806號不起訴處分書、臺灣  
04 桃園地方檢察署112年度偵字第26628號不起訴處分書，被  
05 告陳瑞祥之名片、臺灣臺南地方檢察署112年度偵字第733  
06 號、112年度偵字第18806號不起訴處分書、臺灣桃園地方  
07 檢察署112年度偵字第26628號不起訴處分書均非本件訴訟  
08 標的之原因事實所涉及之事，實在難以用來證明原告所稱  
09 被告二人訛騙原告的事實。而原告雖領有身心障礙手冊，  
10 然則身心障礙之認定，乃是公法行政上主管機關為維護身  
11 心障礙者之權益，保障其平等參與社會、政治、經濟、文  
12 化等之機會，促進其自立及發展而依據身心障礙者權益保  
13 障法所為具有公法目的之公權力與給付行政，非可憑之作  
14 為私法上(民事上)權利主體是否有意思表示瑕疵之依據，  
15 後者之有無，仍應視個案事實與證據為斷。又所謂『身心  
16 障礙，指下列各款身體系統構造或功能，有損傷或不全導  
17 致顯著偏離或喪失，影響其活動與參與社會生活，經醫  
18 事、社會工作、特殊教育與職業輔導評量等相關專業人員  
19 組成之專業團隊鑑定及評估，領有身心障礙證明者：一、  
20 神經系統構造及精神、心智功能。二、眼、耳及相關構造  
21 與感官功能及疼痛。三、涉及聲音與言語構造及其功能。  
22 四、循環、造血、免疫與呼吸系統構造及其功能。五、消  
23 化、新陳代謝與內分泌系統相關構造及其功能。六、泌尿  
24 與生殖系統相關構造及其功能。七、神經、肌肉、骨骼之  
25 移動相關構造及其功能。八、皮膚與相關構造及其功  
26 能。』，身心障礙者權益保障法第5條有文可參。是以身  
27 心障礙涉及之範圍甚廣，並有輕度、中度、重度、極重度  
28 等級別之異，原告雖領有輕度第一類之身心障礙證明，亦  
29 無法僅因其領有該證明而率予認定原告所稱其於111年、1  
30 12年間所為法律行為是在缺乏意思能力情形之下所為；原  
31 告所提上開證據，更無法用以證明被告是以何詐術而使原

01 告陷於錯誤而為買賣之意思表示。再者，原告雖主張系爭  
02 不動產的買賣是以遠低於市價的50,000元所為云云，然依  
03 原告請求調閱之臺南市臺南地政事務所函113年3月1日臺  
04 南地所登字第1130018502號函覆本件買賣登記資料所揭，  
05 其買賣價款總額為1,128,960元(訴字卷第47-70頁)，是原  
06 告此部分主張，亦尚可議。至於原告提出之新聞剪報資  
07 料，與本件原因事實無關，尚難以執之認定原告的前揭主  
08 張。而原告乙○○、丙○○雖分別經本院以112年度監宣  
09 字第497、498號、112年度家聲抗字第100號裁定為受輔助  
10 宣告之人，並由臺南市政府社會局為其等之輔助人，然前  
11 揭裁定為112年9月至11月間所為，已是系爭不動產買賣行  
12 為之後的事，自不能以該等裁定之結果回推原告二人於11  
13 1年至112年1月間之意思能力狀態(實則，即使為受輔助宣  
14 告人，本亦具有意思能力與行為能力，僅在特定之法律行  
15 為範圍內加入輔助人同意的保護規制；並參民法第15條之  
16 2)。綜此，原告提舉之上開證據，尚難據以認定其主張於  
17 本件買賣時有意思表示瑕疵或受有詐欺之情事。原告之舉  
18 證已有不足，礙難因其一方面之主張即率認為真。

19 (3)進者，原告另案對於被告提起詐欺刑事告訴，經臺灣臺南  
20 地方檢察署檢察官以112年度偵字第11780號為偵查後為不  
21 起訴處分，原告聲請再議後，經臺灣高等檢察署臺南檢察  
22 分署處分書以113年度上聲議字第1360號駁回再議之聲  
23 請，有臺灣臺南地方檢察署檢察官112年度偵字第11780號  
24 不起訴處份書、臺灣高等檢察署臺南檢察分署處分書113  
25 年度上聲議字第1360號處分書供卷可考(訴字卷第87-94、  
26 189-193頁)，並經本院調閱該刑事偵查案件全卷(電子卷  
27 證)核之相符。稽之前開刑事偵查案件之卷證，該案證人  
28 即原告的原債權人林美慧於偵查中證稱(第一人稱，下  
29 同)：我在111年1月13日有匯款1,300,000元到丙○○的玉  
30 山銀行帳戶，這筆錢是借款，我事先沒見過這兩人，是找  
31 代書助理幫忙跑件，於111年1月11日設定抵押1,500,000

01 元後我才匯款給丙○○，當時丙○○、乙○○都有在本票  
02 跟借據簽名，是這兩人共同借款，當時還有簽本票及借  
03 據，但本票及借據於還錢時就直接撕掉了，原本說好是3  
04 個月的短期借款，在111年4月10日就要還款，但屆期沒  
05 還，所以有違約金，設定契約書有寫每百元每日違約金是  
06 0.1元，但後來協調成每月26,000元，抵押權在111年12月  
07 20日塗銷，塗銷前本金都沒有還，之前都只有歸還利息，  
08 我記得利息計算是年息3%，當時雙方是約在111年12月16  
09 日當天於送件塗銷的地政事務所見面，我是請助理林楚皓  
10 去處理，當時有一名男子說要幫忙清償，當時拿回1,300,  
11 000元本金，所以就當日送件塗銷，當場本票借據也都撕  
12 毀，借款助理是王又霆，借款時是丙○○、乙○○出面處  
13 理，王又霆說接洽過程中對方都是正常的等語；證人林楚  
14 皓證稱：我於塗銷抵押權時有一人在場，但我不確定是丙  
15 ○○或乙○○，當時我到臺南地政事務所時，有見到丙○  
16 ○或乙○○兄弟中其中一人跟被告其中一人，被告其中一  
17 人說要幫丙○○、乙○○他們還錢，要塗銷先前的抵押權  
18 登記，我跟當時在場的那位被告核對相關文件跟數額，記  
19 得當日要清償大概1,300,000元，確切數額我已經忘記  
20 了，相關紀錄也沒有留，1,404,000元這個數額應該差不  
21 多，因為有包含違約金跟利息等，之後我把資料交給對  
22 方，由對方去處理送件，我當天有跟在場的丙○○或乙○  
23 ○談話，沒有察覺跟一般人有何不同，我與丙○○或乙○  
24 ○核對完畢後，本票跟借據當場由我撕毀，一人帶走一半  
25 等語，可徵原告二人原積欠證人林美慧1,300,000元借  
26 款，於111年12月16日被告戊○○協助清償前，因未有清  
27 償本金而有違約金、利息之發生。再者，原告丙○○於偵  
28 查中對於被告戊○○所提出之「價金給付交款簽收」明細  
29 上「交款摘要」乙欄內紀錄「140萬4000元（代償民  
30 間）」等字樣不爭執其真實性，復觀之被告戊○○所提出  
31 當日之「現金領款簽收單」內容，其「領款用途、內容」

01 註明有「四平五街第一期簽約款（代償民間借款-林美  
02 慧）」等字樣，並經原告二人在「領款人簽章」欄中簽  
03 名、按捺指印，則原告二人所可取得之系爭不動產房地持  
04 分的買賣價金，需先行扣除前債金額乙節，應可認定。被  
05 告戊○○於111年12月15日有事先預付100,000元系爭不動  
06 產持分買賣價金乙節，為原告丙○○於該案偵查中所不否  
07 認，此亦經記載在該持分不動產買賣契約書第3條、第12  
08 條中；被告戊○○尚有提出經原告二人簽名、捺指印之11  
09 1年12月15日「現金領款簽收單」為佐，則原告事後所可  
10 取得系爭不動產持分買賣價金為296,000元一事，亦可認  
11 定。又觀之被告戊○○提出之112年1月19日、2月1日「現  
12 金領款簽收單」內容，被告戊○○有先行代墊應由原告二  
13 人負責繳納的「土地增值稅」、「房地合一稅」58,040  
14 元，另須扣除前於111年12月19日又預付之50,000元現  
15 金，末由原告丙○○於112年2月1日簽收餘款187,960元等  
16 情，有該等「現金領款簽收單」附於偵查卷宗可稽。又核  
17 之原告丙○○之中國信託商業銀行帳號000000000000號  
18 帳戶交易明細，於111年12月19日確有備註「台南房屋尾  
19 款」之50,000元手機網路轉帳入款紀錄，則112年2月1日  
20 「現金領款簽收單」上所手寫「111年12月19日現金5萬  
21 （中信）」、「尾款扣除稅款58040及50000現金」等內容  
22 實非虛妄而可以與事實相為對應一致。是依另案檢察官偵  
23 查結果，原告丙○○前向訴外人陳元均（金主為林美慧）  
24 借款1,300,000元，林美慧並匯款該金額款項予原告丙○  
25 ○，丙○○無力清償，遂由被告戊○○向原告丙○○、乙  
26 ○○以1,800,000萬元購買系爭不動產持分，被告戊○○  
27 並為原告丙○○清償其向林美慧借貸之本金及違約金共14  
28 0萬餘元，則綜合審酌本件不動產持分買賣交易過程及卷  
29 內事證，實難認定原告在上開過程是處於意思能力有瑕疵  
30 而無法為法律行為，或被告二人有何向原告二人詐欺之具  
31 體證據。

01 (4)合上以論，原告之舉證尚不足以證明原告與被告戊○○所  
02 為系爭不動產之買賣行為係在缺乏意思能力、行為能力之  
03 下所為，也難以證明被告二人有何共同訛騙原告的情形。  
04 另原告雖主張其與被告戊○○之系爭不動產買賣契約，依  
05 消費者保護法第11條之1規定，應屬無效云云，按消費者  
06 保護法在於解決消費者與企業經營者間因商品或服務所生  
07 之爭議，若非屬之，即無該法之適用；所謂企業經營者，  
08 指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營  
09 業者；所謂消費者，係指依消費目的而為交易、使用商品  
10 或接受服務之人。此見該法第2條第2款、第1款規定可  
11 明。原告主張被告戊○○為買賣房屋之企業經營者，並提  
12 出「西門町新大貿易股份有限公司」公司基本資料為證  
13 (訴字卷第151-152頁)，觀之該公司登記資料揭示之負責  
14 人雖為戊○○，但法律上，公司(法人的一種)與自然人乃  
15 屬不同之權利主體，系爭不動產買賣存在於原告與被告戊  
16 ○○之間，而非原告與該公司之間，亦即被告戊○○是以  
17 自己的自然人名義與原告成立該買賣契約，可否認定屬於  
18 企業經營者與消費者間之消費契約，猶有可議。原告主張  
19 被告戊○○為消費者保護法之企業經營者云云，舉證尚有  
20 不足，難認可採，其進而引用該法第11條之1認為系爭買  
21 買契約無效云云，自無依據(附帶說明者，原告認為依據  
22 該規定可使該買賣契約歸於無效等語，亦有誤會；乃企業  
23 經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理  
24 期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第一項規定者，  
25 其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成  
26 契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、3項定有明  
27 文。揆其立法目的，係為維護消費者知的權利，使其於訂  
28 立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型  
29 化契約條款之機會，避免於匆忙間不及瞭解其依定型化契  
30 約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定  
31 型化契約而受有損害。倘企業經營者未給予合理審閱期

01 間，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。企業經營  
02 者與消費者訂立定型化契約如未提供合理審閱期予消費  
03 者，則定型化契約並非當然無效，僅定型化契約條款不構  
04 成契約內容)。

05 3. 綜上，原告依民法第179條、第767條第1項、第184條第1項  
06 前段(按，原告另引用之民法第213條第1項乃屬損害賠償方  
07 法之規定，並非獨立的請求權基礎)，請求被告戊○○應將  
08 如附表所示之不動產，於112年1月19日以買賣為原因所為之  
09 所有權移轉登記予以塗銷，並各回復為原告乙○○、丙○○  
10 所有，並無理由，難以准許。

11 (二)原告所為訴之聲明第2項部分：

12 1. 按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介  
13 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之  
14 報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報  
15 酬，應於加計利息後加倍返還支付人，不動產業管理經紀條  
16 例第19條定有明文。所謂經紀業或經紀人員不得收取差價或  
17 其他報酬，係指經紀業或經紀人員就其受委託之事項，應依  
18 委託契約內容收取合法之報酬及費用，不得藉故向委任人多  
19 收差價或其他報酬之謂。次按不動產經紀業或經紀人員經營  
20 仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額  
21 合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或一個半月之  
22 租金，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條亦有明  
23 定。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
24 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民  
25 法第179條亦規定甚明。

26 2. 原告主張被告丁○○於刑事案件偵訊時自承向原告丙○○收  
27 取買賣價金1,800,000元的百分之10即180,000元服務費等語  
28 (調卷之偵卷第157-158頁)，依不動產經紀業管理條例第3  
29 2條、第19條及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規  
30 定，被告丁○○至少超收72,000元的報酬，被告丁○○應加  
31 計自112年2月3日收取時至113年1月18日原告起訴時之利息

01 3,452元後加倍返還該等報酬總計150,904元予原告(計算式：  
02 (72,000+3,452)x2=150,904元)。另被告丁○○自承從原告  
03 丙○○將房屋賣出之款項中拿取50,000元做為還款等語(調  
04 卷之警卷第5頁)。惟原告實無積欠被告丁○○債務，自應  
05 返還予原告。原告依不動產經紀業管理條例第32條、第19條  
06 及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、民法第179  
07 條、第184條第1項前段規定請求被告丁○○返還200,904元  
08 等情，被告丁○○並未到庭或具狀否認上情，且原告與被告  
09 戊○○就系爭不動產之買賣，確為被告丁○○所介紹、仲介  
10 乙節，為被告二人在上揭另案刑事偵查中陳述一致在卷，有  
11 本院調閱之上開偵查卷宗可以參佐，此也與被告戊○○於本  
12 件訴訟之陳述可以相符。是原告主張之上開事實，應可採  
13 信。原告就被告丁○○此部分主張是否符合民法第184條第1  
14 項前段要件事實，固未能舉證齊備，然其引用不動產經紀業  
15 管理條例第32條、第19條及不動產仲介經紀業報酬計收標準  
16 規定第1條、民法第179條規定，請求被告丁○○應返還上開  
17 150,904元、50,000元共計200,904元，則屬有據，應予准  
18 許。

19 3.又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
20 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2  
24 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債  
25 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高  
26 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約  
27 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233  
28 條第1項及第203條所明定。查原告請求被告丁○○給付前開  
29 金額，未定有給付之期限，則原告請求被告丁○○給付自起  
30 訴狀繕本送達翌日即自113年3月1日起，至清償日止，按週  
31 年利率百分之5計算之遲延利息，應為法之所許(送達證書

01 可參：訴字卷第41頁）。

02 4.依上，原告依不動產經紀業管理條例第32條、第19條及不動  
03 產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、民法第179條規定，  
04 請求被告丁○○應給付原告200,904元及自113年3月1日起至  
05 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應  
06 准許之。

07 (三)綜上，原告依不動產經紀業管理條例第32條、第19條及不動  
08 產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、民法第179條規定，  
09 請求被告丁○○應給付原告200,904元，及自113年3月1日起  
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，  
11 應准許之。逾此範圍之請求，則無理由，應駁回之。

12 五、本件原告勝訴部分，所命被告丁○○給付之金額未逾500,00  
13 0元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣  
14 告假執行，並依同法第392條第2項規定酌定相當之擔保金額  
15 宣告被告丁○○預供擔保後，得免為假執行(前述部分原告  
16 雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為  
17 職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知)。至原告其餘假  
18 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。本件事證  
19 已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果  
20 不生影響，爰不一一論列。

21 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
22 訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項前段、第389  
23 條第1項第5款、第392條，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

25 民事第一庭 法官 盧亨龍

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000  
28 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

31 書記官 彭蜀方

01  
02

附表

土地：						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	市	區	段	地號	平方公尺	
1	臺南	安平	海興	19之70	72	5分之2
建物：						
編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築材料 及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途及面積	
1	137	臺南市○○區 ○○段00○○ 地號	鋼筋 混凝土造4 層建物	179.89	陽台： 10.37	5分之2
		臺南市○○區 ○○街00○ 0號				