

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第173號

原告 葉綉絨

被告 林宛欣

訴訟代理人 陳柏愷律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，經本院於民國111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告於民國106年9月間，因急需現款要醫療家人之病，而持臺南市○區○○路00000號房屋（下稱系爭房屋）給訴外人御永不動產蔡尚倫負責人借款新臺幣（下同）200萬元，蔡某說需要辦理一些手續，就叫人拿很多文書讓原告簽名，又叫原告拿印鑑證明及印鑑章出來以便辦理手續，原告不懂法律，蔡尚倫也沒解釋清楚，跟原告說簽名就對了，而且所簽皆為空白表格。又說要拿人頭名義貸款，利息還是由原告繳納，待3年後，讓原告準備300萬元來取回並移轉回來原告名下。原告不疑有他，就照辦。然至108年，因孩子骨折無法工作，沒收入，幾個月無法繳納貸款，之後法院就來強制執行，方知被告還以租賃權逕為強制執行，顯然狡猾奸詐，原告之弟弟就去跟蔡某討論，他卻說要400萬元才可返還系爭房屋。之後原告去地政調謄本，才知道系爭房屋貸款300多萬元，早就拿走300萬元了，房屋貸款原告已繳納將近2年多，系爭房屋應該要回復登記在原告名下才對。以上全部都是口頭說的，沒有立下任何書據。又查地政移轉過戶及實價登錄，登錄寫有買賣價金385萬元，顯然是使公務員登載錯誤。

01 (二)、原告權利受損，原告的孩子已經殘障沒收入，現在又沒房子
02 住，無法生存。被告跟那些人是團隊，乘人之危、暴利行
03 為，利用法律漏洞，假借貸款借款而設下圈套，利用法律途
04 徑公證租賃契約，將房子過戶至其名下，而改為屋主，再以
05 屋主地位向法院辦理公證租賃關係，作為逕行強制執行之手
06 段，詐欺取財，顯然是社會之吸血蟲，手段兇惡，毫無人
07 性。原告當時是借款200萬元，原告是向被告借250 萬元，
08 但被告只給210 萬元，還要求原告每月還款12000 元，不是
09 實價登錄寫的385萬元。原告不識字，所以被告拿什麼文件
10 來，原告就簽名，但原告簽的是空白文件等語。

11 (三)、聲明（見本院卷第16頁）：

12 ①、請求鈞院撤銷108年度司執字第99050號債權人與債務人間遷
13 讓房屋強制執行事件。

14 ②、請求判令被告應將坐落臺南市○區○○路00000號，建號256
15 建物所有權全部移轉登記返還予原告。

16 ③、訴訟費用由被告負擔。

17 ④、原告願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告答辯略以：

19 (一)、本件原告主張之第1項聲明：「請求鈞院108年度司執字第99
20 050號強制執行事件…應予撤銷」，業經鈞院109年度南簡字
21 第740號、109年度簡上字第299號判決駁回原告之訴確定在
22 案(下稱前案訴訟)，故原告就經終局判決確定之同一訴訟
23 標的、同一當事人及同一事實更行起訴，顯然違反確定判決
24 之既判力，依民事訴訟法第249條第1項第7款之規定，鈞院
25 自得裁定駁回原告此部分之訴。

26 (二)、原告主張之第2項聲明：「請求判令被告應將坐落於臺南市
27 ○區○○路00000號，建號256建物乙棟，所有權全部移轉登
28 記返還原告。」為給付之訴，與前案訴訟雖非屬同一訴訟標
29 的，惟原告主張被告應返還系爭房屋之理由，無非認當時係
30 受被告詐欺而簽訂系爭買賣契約，主張撤銷系爭買賣契約云
31 云，然此亦為前案訴訟以重要爭點並經兩造於前訴訟中為充

01 分及完全之舉證與辯論，於判決理由中為實質上之判斷，認
02 定被告並無詐欺之事實。是於本訴訟當中，基於「爭點效」
03 之適用，原告自不得為相反之主張等語。

04 (三)、聲明（見本院卷第125頁）：

05 ①、原告之訴駁回。

06 ②、訴訟費用由原告負擔。

07 ③、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院得心證之理由：

09 (一)、有關聲明第1項部分：

10 ①、按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，
11 有既判力。」，民事訴訟法第400條定有明文。經查，原告
12 訴之聲明第1項部分，業經本院109年度南簡字第740號債務
13 人異議之訴事件判決原告之訴駁回；嗣本件原告上訴，並經
14 本院109年度簡上字第299號判決上訴駁回確定在案，有各該
15 民事判決書附卷可稽，自堪認定屬實，從而，原告此部分起
16 訴違反前揭既判力效力之法律規定，與法未合。

17 (二)、有關聲明第2項部分：

18 ①、經查，本件原告於前案訴訟中主張：「上訴人（本案原告，
19 下同）因有資金需求，為減輕二胎房貸債務負擔，依御永有
20 限公司『黃富唯』建議，將系爭不動產（即系爭房屋，下
21 同）借名登記在被上訴人（本案被告，下同）名下，由被上
22 訴人代為清償210萬元債務，上訴人每月繳納12,000元利息
23 予被上訴人，上訴人於3年後給付被上訴人300萬元，即可辦
24 理回復登記。上訴人並『依御永有限公司之指示』簽署文
25 件，辦理過戶登記，惟御永有限公司刻意扣留簽署文件正
26 本，未交予上訴人，但依被上訴人之母『呂素玉』於偵查中
27 提出之買回權協議書記載系爭不動產地價稅、房屋稅由上訴
28 人負擔，顯與買賣常情不合，足見兩造間為真借款、假買
29 賣，上訴人始為系爭不動產之真正所有權人。嗣上訴人欲以
30 300萬元買回系爭不動產，竟遭被上訴人拒絕，並持經本院
31 所屬民間公證人公證而作成之106年度南院民公慶字第460號

01 公證書（下稱系爭公證書）聲請強制執行，現由本院以108
02 年度司執字第99050號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行
03 事件）受理中。如認兩造間已成立買賣契約，因上訴人僅國
04 中畢業，不太識字，不清楚契約內容，遭被上訴人及御永有
05 限公司詐欺而簽署系爭買賣契約及系爭租賃契約，爰依民法
06 第92條第1項規定撤銷系爭不動產買賣及租賃之意思表示，
07 上訴人於收受被上訴人聲請強制執行之際始知受騙，算至上
08 訴人於109年5月22日提出本件訴訟時止，未逾1年除斥期
09 間，上訴人既已撤銷系爭買賣契約及系爭租賃契約，被上訴
10 人自不得依系爭租賃契約主張權利。若認上訴人不得撤銷系
11 爭買賣契約，因兩造約定買賣價金為385萬元，被上訴人尚
12 有尾款175萬元未給付，上訴人以台南新南郵局第287號存證
13 信函催告被上訴人於7日內給付尾款及違約金，否則解除買
14 賣契約，被上訴人收受該存證信函後，未予置理，顯已違
15 約，爰依系爭買賣契約第7條之約定解除系爭買賣契約，被
16 上訴人應將系爭不動產辦理移轉登記予上訴人，上訴人為有
17 權占用系爭不動產。又上訴人每月清償12,000元，雖偶有遲
18 繳，但上訴人補繳時，御永有限公司負責人蔡尚倫或其員工
19 均表示不用補繳，以致上訴人遲繳租金5個月，惟嗣後上訴
20 人已補繳完畢。再者，系爭租賃契約租期屆滿後，兩造固未
21 再另行簽立租賃契約，惟上訴人仍繼續給付租金，兩造已成
22 立不定期租賃關係，被上訴人不得要求上訴人遷讓房屋。
23 縱上訴人未如期給付租金，爰主張以買賣價金尾款債權與租
24 金債務互為抵銷，並行使同時履行抗辯權，上訴人自無交還
25 系爭不動產之義務，依強制執行法第14條規定，提起本件債
26 務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序。」
27 等語，核與原告於本件中改口主張其係向御永不動產公司負
28 責人「蔡尚倫」借款200萬元（本院卷第16頁）、伊是向
29 「被告」借款250萬元，但被告只給我210萬元（同卷第97
30 頁）、「被告」叫我簽名用印，我就簽名用印（同卷第111
31 頁）等語並非一致，足見原告對於究竟係向何人借款、係何

人請其簽署文件（主張詐欺之行為人）等節，陳述前後不一，自有可疑。次查，兩造於前案訴訟中已確認不爭執之事項為：「(一)兩造於106年9月13日簽訂系爭買賣契約(前案一審卷第57-60頁)，約定被上訴人以385萬元向上訴人購買系爭不動產，系爭不動產於106年10月6日移轉登記予被上訴人所有。(二)兩造於106年10月24日簽訂系爭租賃契約，約定被上訴人以每月租金12,000元出租系爭房屋予上訴人，租賃期間自106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（前案判決）附表所示之時間匯款如附表所示之金額予被上訴人。」，有該民事判決書可稽，堪可認定。

- ②、按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之，同法第93條前段亦有明文。該條項所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，

01 令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，
02 但必相對人因其行為而陷於錯誤(最高法院106年度台上字第
03 1249號判決意旨參照)。次按當事人主張其意思表示係因被
04 詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉
05 證之責任（最高法院98年度台上字第1049號判決意旨參
06 照）。本件原告雖主張其係受被告與御永有限公司等詐欺而
07 簽立系爭買賣契約云云，然此為被告所否認，查原告並未舉
08 證證明被告有何使其於簽立系爭買賣契約之意思表示形成過
09 程中陷於錯誤等節，原告所為前開遭詐欺之主張即難認為有
10 理，再者，原告雖陳稱其因不識字，所以被告（或御永公
11 司）叫她簽名，她就簽名云云，然查，稽之原告於本院庭期
12 通知之送達證書上之簽名（本院卷第61頁），字跡端正、筆
13 劃工整、書寫無誤，核與其各次通篇均為手寫之書狀上之簽
14 名、當庭簽收之對造書狀上之簽名，肉眼觀之相符一致（同
15 卷第116、125頁），實難認其為不識字之人（原告為51年3
16 月出生）。另，原告於前案訴訟中業已主張該買賣契約受詐
17 欺云云，故顯已逾1年之除斥期間。基上，原告主張遭詐欺
18 而欲撤銷其出賣系爭房屋之意思表示云云，即非有據。

19 四、綜上所述，原告主張依強制執行法第14條規定，請求撤銷系
20 爭執行事件之強制執执行程序，違反前案確定判決既判力之效
21 力；另其主張撤銷受詐欺之意思表示，則未能舉證以實其
22 說，均非有理，應予駁回。又其假執行之聲請，因其訴之駁
23 回而失所依據，應併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，以及
25 原告庭後具狀聲請再開辯論（本院卷第133頁），聲請傳喚
26 辦理買賣「移轉登記之代書」為證人，用以證明：兩造於
27 「簽訂」系爭買賣契約時，被告有叫伊不用看、去車上休息
28 云云，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸
29 一一論列，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 111 年 9 月 20 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 111 年 9 月 23 日

書記官 鄭伊汝