臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第770號

原　　告　詹長壽
訴訟代理人　粘毅群律師
被　　告　星一租賃股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
　　星二租賃股份有限公司
000000000000000000
共　　同
法定代理人　黃坤鍵
共　　同
訴訟代理人　林懿君律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國111年3月24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

壹、實體事項：

一、原告起訴主張：伊現年69歲、國小畢業，退休前從事水果販賣工作。民國103年間，蕭姓女子搭訕原告並自稱為鴻圖欣業股份有限公司員工，該公司經營良好不久即將上市而兜售該公司之股票，伊乃購買10餘張，但經過3、4年，遲未上市，形同壁紙。其後於107年門，陸續有業務人員聯繫伊，表示為補償伊因上開未上市股票購買之虧損，願用靈骨塔位賠償伊，並可在短期間內代伊銷售，銷售後可獲高額報酬，伊經推薦後陸續購入靈骨塔位、功德牌位、青龍碧玉骨灰罈等，現金不足時再經某盧姓業務員提議向訴外人呂宗錡等人借款而補足價金。盧姓業務員於109年1月間又向原告稱，客戶要搭配骨灰罈10個，需原告出資新臺幣（下同）60萬元購

買，並提議將原告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號之建物及其坐落之土地（下稱系爭不動產）過戶登記給被告星二租賃股份有限公司（下稱星二公司），盧姓業務員嗣復介紹訴外人彥祖給原告，並請彥祖帶原告前往星一、星二公司簽訂本件相關契約並辦理過戶手續。由上各詐騙業務均知悉原告電話號碼及所購殯葬商品，最終騙取原告的不動產及每月高達5萬元之租金，使原告簽訂本件買賣契約，並於辦畢系爭不動產之所有權移轉登記後再以高額租金租回系爭不動產，原告嗣後縱欲依約購回系爭不動產，尚需在原賣價之945萬元外加上105萬元即1,050萬元之高額回購金，才能買回；且須另支付18個月90萬元的租金。本件相關契約內容根本涉及詐欺，及利用原告急迫、輕率、無經驗所為，被告星一公司騙原告簽署不動產買賣暨租賃委託確認書，取得高額之105萬元顧問費，被告星二公司完全沒有付出成本而與原告簽訂高於租金行情之租賃契約，且相關代辦費用均由原告負擔，被告未讓原告看合約內容，只有快速帶過合約內容，被告顯然不讓原告思考合約內容合理與否；另本件簽約地點為臺北市○○○路0段000號9樓之12，係被告星一、星二公司之共同辦公地點，且二公司之法定代表人均同樣為黃坤鍵，有違反民法第106條雙方代理規定及利益衝突之情，是依民法第88條、第92條、第74條規定，向被告撤銷相關契約書之意思表示，並依同法第113條、第114條、第179條規定，請求被告星二公司將系爭不動產返還予原告。並聲明：㈠被告星二公司應將如附表所示之系爭不動產，於109年2月12日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記予原告所有；㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告上開所述有關靈骨塔或購買未上市公司股票之情事，被告完全無所知悉，亦與本件買賣無涉，又原告似主張其與被告星二公司間所簽訂之不動產買賣契約係星二公司趁其急迫、輕率、無經驗所為，故本於民法第74條之規定撤銷其買賣之意思表示，然其僅一再自稱應上開買賣契約係

本於急迫、輕率、無經驗所為，卻未舉證說明其對於簽訂該契約有何急迫之需求、有何輕率之狀況；另簽立何契約之意思表示有如何之錯誤，被告對其有如何施用詐術或利用其急迫、輕率、無經驗，致陷於錯誤等事實，亦均未舉證證明。本件被告星二公司與原告間之不動產買賣，均係按常規辦理，自簽約至完成過戶歷時一個月，屬正常流程，被告星二公司於買受系爭不動產時已給付原告買賣價金945萬元，原告並作為其償還民間二胎借款之相關使用，本件無原告所指意思表示錯誤、受詐欺或遭利用趁其急迫、輕率、無經驗而簽訂顯失契約之情，且被告星一、星二公司間亦無違反雙方代理而無效之情，本件原告主張顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告與被告星一公司於109年1月17日簽訂不動產買賣暨租賃委託確認書（下稱系爭委託確認書）、不動產買回實施辦法保證書（見本院卷第97至98頁、第108至109頁），委託被告星一公司將如原告所有如附表所示之系爭不動產，以945萬元出售。

㈡、原告與被告星二公司先於109年1月17日簽立不動產買賣契約書，將系爭不動產以945萬元出售（下稱系爭買賣契約，見本院卷第99至107頁）；復於109年2月20日，雙方再就系爭不動產簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自109年2月20日起至同年8月19日止，每月租金為5萬元，並經公證人公證在案（見本院卷第119至127頁），

四、本院之判斷：

原告主張伊因學識不足，受被告詐欺且當時係處於急迫、輕率、無經驗下，出售系爭不動產，並於錯誤認知下，簽立相關買賣、租賃契約，自可撤銷前開法律行為，且系爭委託書確認既委託被告星一公司為相關買賣及租賃，則星一公司一方面代理原告，一方面又與代表人相同之星二公司洽談，則

本件買賣、租賃契約因星一公司違反民法第106條雙方代理之規定而無效，是應將系爭不動產回復登記為原告所有等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：㈠兩造所簽訂之系爭買賣契約或租約，是否因雙方代理而無效？㈡原告主張伊所為上開契約之意思表示有錯誤，或因被詐欺所致，是主張撤銷該等意思表示，是否有理？㈢原告主張本件締約時，其係處於急迫、輕率、無經驗之情形，而將系爭不動產出售予被告星二公司，是得撤銷該等意思表示，是否有理？

㈠、兩造所簽訂之契約是否因雙方代理而無效？

按代理人，非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，但其法律行為，係專履行債務者，不在此限，民法第106條定有明文。原告固主張被告星一、星二公司之代表人均為黃坤鍵，被告星一公司代理原告之同時，又與代表人相同之星二公司洽談系爭買賣、租賃契約，前開契約之簽訂均違反雙方代理，應屬無效云云。惟我國關於法人本質理論係採法人實在說，承認法人為權利主體，即便被告星一公司與星二公司之負責人均為黃坤鍵，其等既分別依法設立，自屬不同之權利主體；況稽之卷附原告簽予被告星一公司之委託確認書或不動產買回實施辦法保證書，其上明載締約當事人為原告及被告星一公司；系爭買賣契約及租賃契約則為原告與星二公司所簽立（見本院卷第95至111頁、第119至127頁），前揭契約均無由被告星一公司代理原告而與被告星二公司簽訂之情，是原告主張被告星一、星二公司有違雙方代理致契約無效乙節，尚屬無稽。

㈡、原告主張係因被詐欺、錯誤而為意思表示，是否有理由？

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。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

就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號判例可資參照）。且民法第92條所謂因詐欺而為意思表示者，係指表意人受他人不實陳述之欺罔，以致為意思不自由之下，而為表示行為者而言而言，惟若依陳述當時之具體情事觀察，該項陳述苟無虛偽不實，則信賴陳述之人自無主張受詐欺之可言（最高法院44年台上字第75號、51年台上字第3311號判決意旨參照）。另意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；惟民法第88條之規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判決意旨參照）。

2.查系爭不動產於109年2月12日，以買賣為原因自原告名下移轉登記予被告星二公司，雙方於109年2月20日再簽立租賃契約而由星二公司將系爭房屋出租予原告使用等節均為雙方所不爭執，已見上述，復有系爭買賣契約書、租賃契約書、不動產建物、土地登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷第99至107頁、119至133頁），且被告星二公司先於109年1月17日匯款20萬元予原告，復於同年2月10日開立760萬4,000元支票並支付稅款29萬5,736元、同年2月11日支付9萬6,000元現金、同年2月20日開立125萬4,264元支票予原告，有卷附被告所提買賣價金支付明細、第一商業銀行台幣付款交易證明單、支票2紙、簽收單等影本在卷可稽（本院卷第235至243頁），原告既主張其係受被告星二公司之詐欺而出售系爭不動產，並簽立系爭租賃契約租回前開不動產，自應就被告星二公司如何對其為詐欺之行為，或其有如何陷於錯誤而為相關買賣或租賃意思表示之積極事實，負舉證責任。原告雖指稱，由伊與被告締訂相關合約時之錄影光碟可知，伊訂約當時完全一臉茫然，僅隨被告星二公司代理人的話語點頭云云。惟依本院勘驗卷附原告與被告訂約之錄影光碟內容，於兩造締約過程中，原告之神情自若、態度平和，且於被告星

二公司之總經理吳峙璟與其逐一確認系爭買賣及租賃契約內容時，雖係以「嘿」、「嗯」、「齁」之語簡要回覆，然原告未曾就相關內容為反對、否定或異議之言語或舉止，言談間亦無任何異狀，甚至頻為點頭，所呈現者係同意契約約文之表示。再稽之系爭買賣契約簽約錄影伊始，吳峙璟即詢問原告：「剛剛針對這個不動產買賣契約書跟不動產買賣增補協議書，都跟你做清楚的解釋，你有都瞭解了嗎？」，原告除答稱：「嘿、嘿，有」外，同時點頭表示有瞭解，嗣後其眼神亦跟隨、專注於審約書面。另於吳峙璟向原告說明：完稅款中的750萬元，會幫原告代償其民間二胎借款，餘50萬元中約30萬元則須作增值稅處理之用，尾款125萬元扣除顧問費105萬元後，尚有代書費及租金之支付等語之內容時，原告頻對吳峙璟點頭並覆以：「嘿、嘿」之肯定語氣。末於吳峙璟詢問原告：「那這樣子對買賣合約的部份有沒有其它的問題？」時，原告更回以：沒有等語（見本院卷第336至342頁），有勘驗筆錄可稽。由上雙方對話可知，被告星二公司於原告簽署系爭買賣及租賃契約前，確已將契約內容告知原告，並與原告確認有無疑義，尚無原告所指刻意隱瞞或告知不實事實之舉。復核簽約之全部過程，其間亦未見被告有何對原告施加詐術之情事，足見原告與被告星二公司間就系爭不動產所為之買賣及租賃契約，確係雙方本於自由意思所達成之協議，原告指稱其係遭詐欺而簽訂系爭買賣及租賃契約云云，並無可採。

3.再原告並不否認系爭買賣及租賃契約之簽名，均為其本人所簽署，其既係具相當社會經驗之成年人，當悉簽署前開買賣、租賃契約之法律效果；又原告簽約當時，於買賣價金支付明細欄上，亦簽名表彰其確有收到系爭不動產價金之款項（見本院卷第235頁），且其原即因欲籌措償還投資靈骨塔資金之需，而出售系爭不動產，縱原告稱其僅國小畢業之學歷，亦難執此諉稱其對於爭買賣契約明載出售爭不動產之意，毫無所悉。至原告主張，其自蕭姓女子將資金投資購入

鴻圖公司未上市股票後，陸續接獲多名業務人員告知要補償上開股票之損失，願以塔位賠償原告，並藉由投資買賣骨灰罈等物品以獲得高額報酬，且盧姓業務人員告知原告如無足夠資金仍可幫忙找金主投資，嗣後輾轉介紹被告公司予原告認識等語，並提出淡水懷恩園區永久使用權狀、私立宜城公墓永久使用權狀、寄存託管憑證、新北市淡水地政事務所土地所有權狀為佐（見本院卷第87至93頁），以證被告與骨灰罈詐騙集團有關聯。然，原告縱有遭受蕭姓女子或盧姓業務員詐欺之情，惟其既未舉證證明被告星二公司有何參與前開蕭姓、盧姓等人之詐欺行為，或有何明知前開蕭姓、盧姓人員塔位詐欺或可得而知之具體情事，遑論提供相關資料以實其說，自無從對被告星二公司主張依民法第92條第1項之規定，撤銷其所為出售、租賃系爭不動產之意思表示。另，原告於本件所為意思表示，並無任何認識上謬誤或表示方法之誤用，至多僅為目的係為投資靈骨塔之動機錯誤，揆諸前揭說明，亦非意思表示內容或表示行為之錯誤，當無民法第88條規定之適用，原告亦主張依民法第88條之規定撤銷系爭意思表示云云，即難採憑。

4.準上所述，原告主張依民法第88條、第92條規定，撤銷系爭買賣及租賃契約之意思表示，並請求塗銷系爭不動產所有權移轉登記回復登記予原告，應無理由。

㈢、原告主張其係因急迫、輕率、無經驗將系爭不動產出售予星二公司，是否有理由？

1.按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付；前項聲請，應於法律行為後一年內為之，民法第74條定有明文。次按法院依民法第74條第1項之規定撤銷法律行為，不僅須行為人有利用他人之急迫、輕率、或無經驗，而為法律行為之主觀情事，並須該法律行為，有使他人為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得因利

害關係人之聲請為之。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查原告自107年起開始購買多筆靈骨塔位，於本件係知悉其賣出系爭不動產以獲取資金，用供續行投資靈骨塔位品並清償其民間借款，且系爭不動產出售所得價金業經原告領取無誤，業如前述，是原告於本件不動產之售出或租回，並無輕率、急迫或無經驗之情，亦難認何依當時情形顯失公平之情形。復查原告迄未能舉證證明被告二公司有利用其急迫、輕率，或無經驗而令原告為系爭意思表示之情事，揆諸前揭說明，原告依民法第74條之規定，聲請法院撤銷系爭買賣契約法律行為之意思表示云云，即非有據。

2.原告雖另主張，簽立前揭買賣、租賃契約時，被告未給伊審閱期，且被告星一公司對伊收取高於常情之顧問服務費，卻未提供任何服務乙節。按消保法第11條之1之立法目的，在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會（消保法第11條之1立法理由參照），如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的即屬已達，故消費者審閱定型化契約內容之期間，雖未達規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款機會，而同意與企業經營者成立契約關係，並選擇以個別磋商條款放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，自非不可。查系爭委託確認書雖係被告星一公司預定用於委託銷售不動產而訂定之定型化契約，然原告對其有在系爭委託書第1頁記載「乙方（即原告）就本約已清楚知悉且明瞭各條款之含意以及相關之法律效果，故乙方同意拋棄契約審閱期」處，及最末頁「立協議書人（賣方）欄」簽名乙情，並不爭執，堪認原告已充分了解系爭委託確認書之內容，同意放棄審閱期間，非由被告星一公司以定型化契

約條款使原告拋棄審閱權，依前說明，自非法所不許，其事後以此為由，主張被告星一公司請求服務報酬過高，即有未合。至於系爭買賣、租賃契約部分，並未載明原告有拋棄審閱期之情，且參之本院勘驗原告與被告星二公司簽訂系爭買賣或租賃契約之錄影光碟（見本院卷第275頁），原告於簽訂前開契約時，係充分了解契約書內容所載後，始為簽署，原告此部分之主張，亦屬無據。

3.至於原告於訴訟審理中，針對其所簽買賣價金支付明細（見本院卷第235頁）中，由被告星二公司所簽票號LA0000000、金額125萬4,264元之支票（本院卷第243頁），爭執其僅拿到12萬元等語。惟觀諸本院勘驗原告與吳峙璟之對話內容，於吳峙璟對原告表示：「然後再來就是說尾款的話，新臺幣就是125萬，125萬要扣除我們的顧問服務費105萬」、「105萬扣除，還剩20萬，20萬的部分，代書費大概是3萬塊上下，然後還有一個就是第一個月的租金」、「對，租金你可能也要交付給我們」等語時，原告向吳峙璟點頭，並以：「嘿、嘿」、「齁、齁、齁」等語表示同意，而前開光碟對話中所指之尾款125萬元，經扣除顧問服務費105萬元、再扣除代書費3萬元及租金5萬元後，約等同於原告所主張實際拿到之12萬元，則被告星二公司就系爭買賣價金之給付，亦難認有何違誤情事，即無從推認有何原告所主張之未收取足額價金之情。且此與原告核無其欲主張之撤銷系爭買賣、租賃意思表示事由，無何影響。

五、綜上所述，原告所簽立系爭不動產之相關契約，難認有遭被告詐欺或被告知悉或可得而知原告遭他人詐欺之情，或原告係因錯誤而為相關之意思表示，亦非因急迫、輕率及無經驗情形下所為法律行為而有得撤銷之事由。原告於本件之主張為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　蔡英雌

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　　111　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　霍薇帆

附表：

一、土地部分

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	中和區	中和段	406	133.98	1/5

二、建物部分

編號	建號	基地座落	建物門牌	建物主要建材及層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
					樓層面積	附屬建物	
1	1523	新北市○○區○○段000地號	新北市○○區○○路00巷00號	鋼筋混泥土造/5層	74.42	平台：16.6	全部

附錄：本院勘驗兩造簽約之錄影光碟結果

編號	檔案名稱	（光碟中與原告詹長壽對話之男子吳峙璟為被告星二公司之總經理）
一	1-買賣契約	1.男（錄製人）：好，錄了。 2.吳峙璟：好，開始了嗎？ 3.男（錄製人）：開始！ 4.吳峙璟：喔開始了，詹先生嘛，我是星二租賃股份有限公司的總 經理吳峙璟先生，那我們剛剛針對這個不動產買賣契約書跟不動 產買賣增補協議書，都跟你做清楚的解釋，你有都瞭解了嗎？ 5.詹長壽：嘿、嘿，有。（00:00:17點頭） 6.吳峙璟：好，那我們現在為了慎重起見，我們還是作錄影。 7.詹長壽：嘿。

		8.吳峙璟：那你的房子坐落在新北市○○區○○路00巷00號，正確 ？（00:00:23　雙方眼神跟隨審約） 9.詹長壽：嘿，對。（00:00:27　點頭） 10.吳峙璟：然後和一筆土地嘛？ 11.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 12.吳峙璟：好，那第二個部份就是沒有增建，再來就是說我們總價款是945萬元整（00:00:32翻頁，雙方眼神跟隨審約）。 13.詹長壽：嘿。 14.吳峙璟：那簽約款是20萬。 15.詹長壽：嘿、嘿。 16.吳峙璟：會匯到你指定的戶頭。 17.詹長壽：齁、齁。 18.吳峙璟：就是你自己個人的戶頭。 19.詹長壽：嘿、嘿、嘿。（00:00:42點頭） 20.吳峙璟：那完稅款有800萬，800萬，750萬會幫你代償你的二順 …你的那個民間的借款（詹長壽轉頭看吳峙璟，並點頭回覆：　嘿、嘿、嘿），那剩下的50萬要幫你處理增值稅的部分，增值　稅預計大概是30幾萬啦，預計自用的話30幾萬。（00:00:55- 56　詹長壽轉頭看吳峙璟並點頭回覆：齁、嘿、嘿。）。 21.吳峙璟：然後再來就是說尾款的話，新臺幣就是125萬，125萬要扣除我們的顧問服務費105萬。（00:01:04　詹長壽轉頭看吳峙璟） 22.詹長壽：嘿、嘿。（00:01:07點頭） 23.吳峙璟：105萬扣除，還剩20萬，20萬的部分，代書費大概是3萬塊上下，然後還有一個就是第一個月的租金。 24.詹長壽：（00:01:14　轉頭看吳峙璟）齁，租金。 25.吳峙璟：對，租金你可能也要交付給我們。 26.詹長壽：齁、齁、齁。 27.吳峙璟：那再來就是貸款的部分，你沒有銀行的貸款，你就是一個民間的設定。 28.詹長壽：嘿、嘿、嘿，對。（00:01:24-25　點頭） 29.吳峙璟：這個部份你說大概750萬嘛,設定是1500萬。 30.詹長壽:嘿、嘿、嘿，對。 31.吳峙璟：好，那再來就是說，產權移轉的部分，我們就是有109

		年度的公告現值和設定地價、評定現值作為申報標準嘛。今年 就是109年嘛？（00:01:38　詹長壽轉頭看吳峙璟） 32.詹長壽：嘿，對、對。（00:01:40點頭） 33.吳峙璟：對、對，OK。（00:01:42契約翻頁，雙方繼續審約） 34.吳峙璟：那再來的話你的稅單，我們一個幫你做自用的增值稅單，自用住宅的增值稅單，比較便宜的這種。 35.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 36.吳峙璟：OK，那再來代書費的部分就是，收費標準在這裡，過戶1萬2。 37.詹長壽：嘿。（00:01:55） 38.吳峙璟：然後抵押權是4千，然後塗銷是2千，然後這個實際上以代書收費為準。 39.詹長壽：齁、齁。 40.吳峙璟：那契稅的部分你不用擔心，契稅是由我們負擔。 41.詹長壽：嘿、嘿。 42.吳峙璟：那再來就是說點交的約定齁（00:02:06契約續頁，雙方繼續審約），你的租金就是一個月是5萬塊，那一開始的租期是3年。 43.詹長壽：3年。（00:02:11點頭） 44.吳峙璟：對，我們約定一開始是3年。 45.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 46.吳峙璟：但是齁，這個房子在租的期間我們不負責修繕。 47.詹長壽：嘿。 48.吳峙璟：那也不負責，什麼如果發生任何的事故或天災人禍，我們都不負賠償責任。 49.詹長壽：嘿、嘿、嘿。（00:02:25點頭） 50.吳峙璟：這個都是你自己在使用，你要全權自己負責這個使用的狀態。 51.詹長壽：嘿、嘿、嘿、嘿。（00:02:27-29點頭） 52.吳峙璟:那再來就是買方，我們如果說違約不買，第九條就是我 們違約不買，那個我們不是給你20萬嗎？ 53.詹長壽：嘿、嘿。 54.吳峙璟：匯到你戶頭了。 55.詹長壽：嘿，對、對。（00:02:36點頭） 56.吳峙璟：你就沒收不用還我們。 57.詹長壽：齁、齁、齁。（00:02:39點頭）

		58.吳峙璟：然後如果說你不賣，那你相對的，你20萬要還給我們以外，你還要賠我們20萬嘛。 59.詹長壽：嘿、好（00:02:45點頭）。 60.吳峙璟：所以總共40萬。 61.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 62.吳峙璟：阿這個部份（00:02:48　詹長壽轉頭看吳峙璟），我們等一下會有一個增補協議書，這個部份會做公證，這個部份的話，如果你不處理的話，這個40萬會有強制執行的問題。 63.詹長壽：恩、恩。（00:02:55點頭，00:02:56契約翻頁，雙方繼續審約） 64.吳峙璟：好，那再來這個的話，這個接下來就是說這個簽名的部分是跟你講說你真的確定你的產權很清楚，沒有什麼優先承購權的問題。 65.詹長壽：嘿、嘿。（00:03:04點頭） 66.吳峙璟：那再來特約事項，如果我們20萬的部分，我們會斟酌情形斟，可能會去做設定，因為針對你拿我們20萬的部分，我們為了確保大家的權益不會受損，所以有可能去做設定，但是過戶完就會完全塗銷了，你不用擔心。 67.詹長壽：斟、斟、斟、斟。（00:03:18點頭） 68.吳峙璟：第二部份就是說，如果說我們有需要去拍照，有可能你還要拍照，或我們自己內部人員要拍照，你要無條件配合，不然就是租約我們就不能跟你續約喔。 69.詹長壽：斟、斟、斟。（00:03:31點頭） 70.吳峙璟：好不好？ （00:03:32契約翻頁，雙方繼續審約） 71.吳峙璟：那，這釘反了，就是這裡，我們估價人員可能會進去裡面拍照，我們買賣登記完成之前，也有可能要拍照，那你要完全配合我們的狀態喔。那這裡就是一個匯款20萬元。 72.詹長壽：恩、恩。（00:03:46點頭）。 73.吳峙璟：OK。那屋況的部分,我們寫在這裡（00:03:47-49契約翻頁，雙方繼續審約），屋況的部分。也就是說你們是四房一廳兩衛。 74.詹長壽：嘿、嘿、嘿。（00:03:53-55點頭） 75.吳峙璟：一個客廳而已。 76.詹長壽：嘿，對（00:03:57點頭） 77.吳峙璟：沒有餐廳？ 78.詹長壽：沒有...客廳一個而已。 79.吳峙璟：一個，兩衛。OK，好，那這部份我們等一下做簽名斟。那再來就是。（00:04:04-08　吳峙璟拿另一紙契約，雙

		方繼續審約） 80.吳峙璟：補增補協議的部分,增補協議的部分一樣，就是針對20 萬的部分。 81.詹長壽：齁。 82.吳峙璟：20萬假設說你不賣，我們就是20萬加上20萬，總共40萬，你要賠給我們40萬。 83.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 84.吳峙璟：那我們不買，就是20萬給你沒收，那以外（00:04:23吳峙璟契約翻頁，雙方繼續審約），權狀、印鑑證明這些你可以要求代書歸還給你。 85.詹長壽：嘿、嘿。（00:04:28點頭） 86.吳峙璟：對，好，那沒有嗎這。（00:04:30）
二	2（接續檔案1）	1.吳峙璟：好，那沒有嗎這（00:00:00-02），那針對這個買賣合約書還有問題嗎？那我們會授權給代書去辦理這個事情。 2.詹長壽：齁、齁。 3.吳峙璟：那還有一份就是付款指示書，付款指示書的意思是說， 我們750萬不是你要幫你清償你之前借款。（00:00:14詹長壽轉頭看吳峙璟） 4.詹長壽：嘿、嘿、嘿。（00:00:15點頭） 5.吳峙璟：那因為我們不知道他是匯款還是要支票，那為了確保交 易的安全，我們會把這750萬全權匯給代...全部...完稅款部份匯給代書。 6.詹長壽：嘿。（00:00:25轉頭看吳峙璟） 7.吳峙璟：那代書依據你的指示，想要怎麼樣去付款，就按照你的 指示去付給對方。 8.詹長壽：齁、齁。（00:00:31點頭） 9.吳峙璟：把這個交易做完成。好不好。 10.詹長壽：等一下就跟他們談。（00:00:33-34點頭）。 11.吳峙璟：對、對，跟他們談，看你們談怎麼樣都沒關係。 12.詹長壽：齁、齁、齁。（00:00:37點頭） 13.吳峙璟：就怎麼樣付款我們都可以配合，那只是說就交給代書來辦理，好不好？ 14.詹長壽：嘿、嘿、嘿。 15.吳峙璟：那就沒有問題我們就開始簽名。（00:00:45-48吳峙璟提示給詹長壽簽名）

		16.詹長壽：齁。 17.吳峙璟：這個部份要簽，這一張是要簽兩個地方，第一就是賣方的部分。 18.詹長壽：簽我的名字喔？ 19.吳峙璟：對,簽你的名字。（詹長壽簽名中） 20.詹長壽：啊再來咧？ 21.吳峙璟：下面有一個立同意書人，還有電話要寫一下。（詹長壽簽名中） 22.詹長壽：啊這要寫謀？ 23.吳峙璟：日期不用，因為還不知道你哪一天要清償嘛。 24.詹長壽：喔、喔、喔。 25.吳峙璟：啊這個不用，那再來這個，這個增補協議的部分（00:01:31吳峙璟提示給詹長壽簽名），這裡賣方的部分要簽名。 26.詹長壽：這裡寫我的名字？ 27.吳峙璟：對。（詹長壽簽名） 28.吳峙璟：好，那再來就是說買賣合約書的部分，我們簽名的位置是在這個優先承購權的部分要簽名。（00:01:47-54吳峙璟提示給詹長壽簽名，詹長壽簽名中） 29.吳峙璟：付款20萬的部分簽名。（00:02:04-06吳峙璟提示給詹長壽簽名，詹長壽簽名中） 30.吳峙璟：我們一次是三份喔，因為錄影時間的關係，我們就簽名一份代表。 31.詹長壽：喔、喔、喔、喔。 32.吳峙璟：然後這裡賣方。（00:02:18-20吳峙璟提示給詹長壽簽名） 33.詹長壽：寫我的名字齁。 34.吳峙璟：對，寫你的名字。（詹長壽簽名中） 35.吳峙璟：那再來就是屋況的部份，這是實價登錄的部份,你再簽在這個賣方這邊。（00:02:35-40吳峙璟翻頁並提示給詹長壽簽名，詹長壽簽名中） 36.吳峙璟：然後這個是四房一廳兩衛，幫你寫旁邊四房一廳兩衛，OK，那這樣子對買賣合約的部份有沒有其它的問題？ 37.詹長壽：我都沒有。 38.吳峙璟：都沒有問題，我們就錄影到這邊結束喔，好不好。 39.詹長壽：齁、齁、齁，好、好、好。（00:03:01點頭） 40.吳峙璟：謝謝，好，那搞定。（00:03:04）