臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第638號

原　　告　旭耀資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　林益如

訴訟代理人　楊金順律師

複代理人　　方志偉律師

被　　告　葉彩鳳

訴訟代理人　陳德峯律師

複代理人　　黃昆培律師

　　朱正聲律師

上列當事人間不動產所有權移轉登記事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告於給付被告新台幣15,000,000元之同時，被告應將如附表所示之土地、建物、共同使用部分移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠兩造間於民國110年11月30日就坐落台北市○○區○○段○○段000地號、745地號土地(權利範圍均為762/10000)及其上台北市○○區○○○路000號地下樓(即台北市○○區○○段○○段000○號建物)(下稱系爭不動產)，以買賣總價新台幣(下同)1900萬元簽立房地產買賣契約書(下稱系爭契約)，而被告於簽約時即收受系爭契約買賣價金第一期款400萬元，有系爭契約第3條之簽收欄可證，而為順利辦理移轉所有權登記之事宜，原告於111年2月11日委託涂逸奇律師以律師函通知被告與原告聯繫交付款項及移轉登記事宜，表明原告已備妥第二期完稅款及第三期尾款，並約定於111月2月15日下午2時臺灣臺北地方法院所屬民間公證人林上鈞事務所辦理移轉所有權登記事宜，豈料被告當日未依上開通知之時

間、地點到場履行買賣契約辦理移轉所有權登記，更於111年2月15日以其代理人潘曼玲之名義委請玹勝法律事務所陳德峯律師(111)玹律字第02001號律師函代為撤銷被詐欺而為之房地產買賣契約書，原告遂以旭字第111040004號函覆玹勝法律事務所陳德峯律師(111)玹律字第02001號主張：原告確實已依約交付第一期款400萬元予葉彩鳳，並由代理人潘曼玲簽收，至於來函所指票據之去向，無礙於原告業已履行買賣義務之事實，潘曼玲稱未收到400萬元，並非事實，並進而主張依民法92條撤銷買賣契約等語，實無理由。

㈡兩造間就系爭不動產成立買賣契約，依民法第348條規定被告葉彩鳳即負有將系爭不動產交付並辦妥所有權移轉登記之義務，迄今被告葉彩鳳仍未主動聯繫原告及配合辦理系爭不動產所有權移轉登記，原告已於111年5月4日委託景德法律事務所楊金順律師以111德律字第7058號發函再次通知被告依約履行系爭契約，並依買賣之法律關係及民法第348條規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。

㈢且原告已交付發票日110年12月3日、票據面額400萬元支票予被告之事實，亦有證人黃獻寬、蔡佩君之證詞可以為證，原告已於簽約時交付第一期款即400萬元予被告並經被告授權代理人潘曼玲簽收，被告辯稱未收到支票，純屬空言。而被告葉彩鳳拒以配合辦理系爭不動產所有權移轉登記，係為另覓買方以更高價額出售系爭不動產，亦有證人黃獻寬到庭證述明確，況就被告所辯稱以未收到400萬元支票，拒以配合辦理移轉所有權登記義務之理由，前後竟有多種不同說詞，證人潘曼玲①先是以「(請問證人110年11月30日本件不動產買賣契約簽訂時是否在場？原告交付之新台幣400萬元支票究竟由何人取走？理由為何？被告葉彩鳳有無收到第一期簽約款400萬元？)因為我是代我母親去，我是我母親的代理人，他有給我授權書，我有提出。蔡佩君取走的。這張票是一個林董的會計拿出來的，他拿給蔡佩君，蔡佩君交給我看，我看完之後，蔡佩君就拿走了。」等語，②其後以

「(會計將支票拿出之後是交給誰？)當時是在簽約，簽完約之後他就把支票拿來，會計把支票交給我看，我有看到上面有我母親的名字，這張支票我要在我母親的帳戶兌現的話，蔡佩君又拿走…蔡佩君在辦公室的地方把支票拿走，我也不知道他為何要將支票拿走。」「(為何把支票交給你不認識的先生？)我也覺得很奇怪，我有問仲介黃獻寬，為何他要拿走我的支票，我剛才說我不認識的先生就是仲介黃獻寬。我問黃獻寬，他說他也不知道蔡佩君為何要拿走我的支票。」等語，③嗣後又改稱「(在你手上的支票，而且你是被告葉彩鳳的代理人，蔡佩君為何要將支票拿走？你當時怎麼說？)蔡佩君沒有講什麼，他就直接拿走了…蔡佩君拿走後拿回去給會計，我當時坐在位置上，似乎是去蓋禁背的章，蔡佩君後來就把支票交還給我，在證人蔡佩君當旁邊有另一位先生…我有聽蔡佩君的指示把票交給這個人，交給這個人之後我就沒有在拿回來過。」等語，④經詢問後又改稱「(你為何要照蔡佩君的指示，將支票交給那位先生？你都知道那個是妳母親的支票了，而且你也懷疑那張支票無法兌現？)因為我11月26日我與蔡佩君借款300萬元，他的這筆交易有傭金150萬元是蔡佩君的，住商不動產即黃獻寬的部分有一個56萬元的仲介費，我以為他們的這些仲介費是在交易以後才拿的，不應該現在就拿，但是她就還是拿走了。12月2或3日，蔡佩君有匯款130萬元、36萬多的錢給我的，那個是蔡佩君400萬元扣掉130萬元、56萬元仲介費、利息6個月18萬元，介紹費6萬元剩下的錢。我也不知道他為何要分成兩筆匯款給我。(所以他拿走那張支票，是要你抵掉這些錢用的？)因為我有跟他借錢」等語，足見被告代理人即證人潘曼玲確有收受原告開立之系爭支票，然就證人潘曼玲代被告收受支票後基於與證人蔡佩君間之債權債務關係，而將票據交予證人蔡佩君，乃證人潘曼玲與證人蔡佩君內部事情，均與原告毫無干係，無礙於原告已履行買賣義務之事實。

㈣再者，被告委由玹勝法律事務所陳德峯律師所發之律師函裡

亦已自承「二、…雙方遂於民國110年11月30日成交，並於當日由貴公司簽發合作金庫商業銀行信義分行，發票人旭耀資產管理有限公司，帳號27928-6，票號XM0000000，發票日12月3日，金額新台幣肆佰萬元正，並指名葉彩鳳並劃有平行線之支票乙張交本人簽收」等語，亦足證證人潘曼玲確曾代被告收受系爭支票，不論證人潘曼玲係基於何種原因交付系爭支票予證人蔡佩君，均無礙原告已交付第一期款即系爭支票予被告之事實，為此乃依民法第348條第1項及系爭契約第四條之規定請求被告將系爭不動產移轉登記予原告。

㈤被告雖又就系爭契約主張同時履行抗辯，然而原告已先給付第一期款即系爭支票400萬元，被告應先將系爭房屋移轉登記予原告後，始有交屋及支付尾款等後續事宜，因此對於被告移轉登記及交屋完成之前，原告並無給付尾款之義務，而是被告有先為給付之義務，故非具有同時履行抗辯之情形。

㈥並聲明：被告應將如附表所示土地、建物、共同使用部分移轉登記予原告。

二、被告答辯意旨略以：

㈠被告葉彩鳳有意出售系爭房屋，然因被告身體年邁而行動不便且意思表示不清，需要有人輔助所以本案交易過程皆委由被告女兒潘曼玲全權代理，潘曼玲原有意委託住商不動產仲介出售，後經住商不動產仁愛光復加盟店經理黃獻寬之介紹，進而認識中間人蔡佩君，復經中間人蔡佩君之介紹乃尋得交易買家即原告旭耀公司，遂有本案系爭不動產買賣。

㈡而本案因中間人蔡佩君介紹，被告與原告於110年11月30日於安心地政士事務所簽訂系爭契約，買賣簽約當日，潘曼玲代理被告葉彩鳳單獨出席，現場除潘曼玲及原告旭耀公司法定代理人外，尚有住商不產仁愛光復加盟店經理黃獻寬及中間人蔡佩君在場，其中依系爭買賣契約第三條約定，原告應於110年11月30日被告交付所有過戶證件之同時，給付第一期簽約款400萬元，而原告雖於當日有簽發合作金庫商業銀行信義分行，發票人旭耀資產管理有限公司、帳號27928-

6、票號XM0000000、票面金額400萬元，並指明葉彩鳳並劃有平行線之支票交由被告簽收，然潘曼玲於簽署完系爭契約及原告所簽發之系爭400萬元支票之簽收單後，隨即遭中間人蔡佩君以強硬之態度取走並聲稱為確保被告履約，系爭支票由她保管待被告按契約所約定之階段履行時，會將原告之支票兌現匯入被告帳戶，並由原告指示中間人蔡佩君將該紙支票拿走，被告自始並未取得原告所簽發之支票，且中間人蔡佩君於110年12月1日竟擅自匯款1,300,000元，並又於110年12月1日再匯款366,700元至被告銀行帳戶，之後即向被告表示已替原告完成系爭買賣第一期款之給付，但被告自始自終未取得原告所開立之400萬元支票或收受400萬元匯款，此亦與系爭契約第三條所約定原告應於第一期款給付400萬元相差甚遠，潘曼玲乃驚覺有受原告旭耀公司之詐欺，遂乃於111年2月15委託陳德峯律師向原告旭耀公司寄發律師函，由潘曼玲代被告葉彩鳳女士撤銷系爭不動產買賣契約之意思表示。

㈢原告於111年1月3日指示中間人蔡佩君以LINE通訊軟體傳送訊息予被告，告知如果被告能於111年1月31日前申報增值稅，則僅需繳納8,149,021元增值稅；若是於111年1月31日後申報增值稅，則需繳納8,747,319元增值稅，二者相差60萬元，因此本人乃多次要求原告儘早申報，詎料中間人蔡佩君竟向被告聲稱，原告要求被告配合另行簽立買賣成交總價為29,000,000元之契約書，否則原告不願於111年1月31日前為被告申報增值稅，此即遭被告斷然拒絕，以致原告於111年1月31日後申報增值稅，使被告多給付60萬元稅額。

㈣被告其後於111年4月29日委託陳德峯大律師以（111）玆律字第04004號函通知原告，函請原告於到函到7日內領取撤銷買賣契約後之400萬元，惟原告均置之不理，仍堅持被告履約，可證被告並無違約之情事；因此，蔡佩君所為之取走原告開立400萬元支票及要求被告配合簽立虛偽買賣契約書等行為，均係受到原告指示而為之，其顯係原告之債務履行輔

助人，則依民法第244規定，中間人蔡佩君之故意或過失應視同原告自身之故意或過失，則蔡佩君受原告指示待被告在簽收單上簽名後，立即將原告所開立之支票取走之行為，可知原告自始並無依約給付第一期款400萬元，於簽定系爭買賣契約時即存有詐欺之故意，施用詐術向被告謊稱願意如期給付，使被告陷入錯誤，進而為意思表示，因此被告自得依民法第92條規定，撤銷受詐欺之意思表示。

㈤證人黃獻寬雖證稱本案系爭支票是被告代理人潘曼玲在一樓大門口的騎樓處交付予第三人蔡佩君等語，但是事實是系爭支票地下室簽約後第三人蔡佩君以強硬的口吻要求被告代理人潘曼玲將系爭支票交付給第三人蔡佩君身旁的不知名男士，被告代理人潘曼玲雖感困惑明明是要給被告的支票為何要將系爭支票交付予該不知名男士，且因被告代理人潘曼玲另有向第三人蔡佩君借款，當天蔡佩君又以強硬的口吻要求，所以被告代理人潘曼玲一時間無法反應致將系爭支票交付予該不知名男士，倘若被告代理人潘曼玲真是在一樓大門口的騎樓處將系爭支票付予第三人蔡佩君則系爭支票如何於背後用印禁止背書轉讓的印章?且證人蔡佩君先證稱被告代理人潘曼玲與其另有借款300萬元及半年借款之利息18萬元(每月利息6萬元)，而因被告就本案應給付其交易仲介費56萬元及150萬元之合作費用，所以證人蔡佩君才會匯款130萬元及36萬元予被告代理人潘曼玲等語，然縱使被告就本案應給付其交易仲介費56萬元及150萬元合作費用予第三人蔡佩君，然一般社會通念，交易仲介費及合作費用應待系爭買契約履行完畢後賣方才會給付，怎麼可以會在買賣契約尚未履行完畢前就全數給付?本件葉彩鳳與證人蔡佩君間亦沒有於本案系爭不動產買賣簽約後即須給付全部仲介費之約定，又縱然被告代理人潘曼玲有向第三人蔡佩君另行借款300萬元，然第三人蔡佩君亦將系爭支票兌現之金額用來預扣他筆借款之利息(借貸契約不得預扣利息)，因此果若被告代理人潘曼玲真的有收受系爭400萬元支票，則又何須向第三人蔡

佩君另行借款300萬元?且該300萬元債權與本案根本沒有任何關係，該筆110年11月24日向蔡佩君借款之300萬元債權之債務人係潘曼玲而非被告葉彩鳳，而本案之被告係葉彩鳳，潘曼玲僅係被告葉彩鳳之代理人，是以潘曼玲根本不可能拿被告葉彩鳳的錢去清償自己對蔡佩君之債務，更遑論被告葉彩鳳與證人蔡佩君間就本案不動產買賣根本沒有所謂合作費用，足見蔡佩君所列之費用全係蔡佩君為了拚湊項目而隨意憑空捏造，本案僅有單純的仲介費；況且，證人黃獻寬與第三人蔡佩君之證言竟然完全相同，令被告合理懷疑證人黃獻寬已與蔡佩君串供，因此二人之證言均不實在。

㈥再者，系爭400萬元支票原本有記載「禁止背書轉讓」，是以系爭400萬元支票理應匯入至被告葉彩鳳之銀行帳戶中，然而系爭400萬元卻係匯入至第三人蔡佩君之銀行帳戶中，因此若非原告同意第三人蔡佩君將禁止背書軟讓之記載予以塗銷，則系爭400萬元如何能匯入至第三人蔡佩君之銀行帳戶?顯見原告對於系爭買賣價金之履行具有不法之意圖，亦可以證明第三人蔡佩君為原告之履行輔助人並聽從原告之指揮。

㈦又若認為本案買賣契約業已成立且被告必須履行，則本案系爭買賣契約依照民法第348條、第367條規定，原告(即買方)、被告(即賣方)雙方互相負有債務，且本案原告亦尚未履行給付價金15,000,000元之義務，因此被告自得依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯，主張若命被告將如附表所示之土地及建物辦理所有權移轉登記予原告，則原告應同時給付系爭不動產之剩餘買賣價金15,000,000元(即買賣價金1,900萬元扣除簽約金400萬元)，方屬有據。

㈧並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告主張之事實，業據其提出房地產買賣契約書、律師函、第二、三期款支票、400萬元支票兌現記錄等文件為

證(卷第19-63、115、143頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出存證信函、潘曼玲清償蔡佩君之匯款證明等文件為證(卷第89-90、271頁)；是本件所應審究者為：原告依民法第348條第1項及系爭契約第4條之規定請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，有無理由？被告抗辯主張遭原告及蔡佩君詐騙，而依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺而簽訂買賣契約之意思表示，有無理由？被告主張同時履行抗辯，主張若命被告將如附表所示之土地及建物辦理所有權移轉登記予原告，則原告應同時給付系爭不動產之剩餘買賣價金15,000,000元，有無理由？以下分別論述之。

㈡就雙方於110年11月30日簽訂不動產買賣契約，以及原告交付400萬元支票過程之部分，業據在場之證人黃獻寬、蔡佩君、李開敏、潘曼玲到庭證述：

⑴證人即助商不動產仲介人員黃獻寬證稱略以：「(契約簽訂時在場？原告交付400萬元支票由何人取走？)我在場。當時是原告的負責人拿出來的，交給潘曼玲，潘曼玲在現場，她是賣方即被告的代理人，她也是被告的女兒。」、「我們簽約是在負責人的辦公室，位於地下一樓，簽完約之後除買方外，因為大家要離開有一起上來，在一樓的時候潘曼玲有把票交給蔡佩君，地點是在一樓大門口的騎樓處，當時我有聽到，潘曼玲跟證人蔡佩君說，我有急著要錢，票先給你，你隔天再把我的部分匯款給我，當時我位在她們的旁邊，我有聽到這個對話，我也有看到交付票據，當時潘曼玲也有說因為他是急用，如果去銀行將支票兌現會來不及，意思大概是這樣，是否百分之百的字句我無法確認。」、「潘曼玲與蔡佩君在之前的借貸關係也是我介紹的，最早是潘曼玲請我代為仲介房屋出售，但是因為潘曼玲說他急需用錢，所以我就介紹蔡佩君給他認識，因為蔡佩君有在借別人錢，當時是我介紹他們認識而已，至於借款的內容是他們自己去處理的。」、「(被告代理人潘曼玲事後有無就該買賣事宜與證人聯繫？)潘曼玲事後有跟我聯繫，簽完約之後，大約時間

一個月左右，但是詳細時間我不記得，她說有一個他弟弟的客戶出的價格比較高，希望我可以協調蔡佩君請原告負責人不要買了，我說我可以把你轉知，但是可能性不高，我有轉達這些訊息，他們說依照契約履約，他們還是要買。」等語(卷第151頁)。

⑵證人即本件介紹人蔡佩君證稱略以：

①「(契約簽訂時在場？原告交付400萬元支票由何人取走？)我在場。支票在簽約的時候，是潘曼玲拿走的，她是賣方的代理人，簽完約結束後，簽約地點是在地下室，我們走到一樓的時候，證人潘曼玲才交給我，跟我說他缺錢，所以把支票給我，要我把應該取得的部分再給他，因為她有跟我借錢300萬元，她是用另一個標的作為擔保，是忠孝東路的香檳大樓房子，除了借錢及利息之外，賣方還要給我交易的仲介費56萬，還有150萬元的合作費用，這個部分也是屬於這個房子仲介的支出，還有利息，我借給潘曼玲300萬元，利息是每個月3萬，她說要跟我借半年，所以利息是18萬元，另還有代書費用大約3萬3000多元，另還有香檳大樓的費用6萬元的仲介費給黃獻寬，費用的部分我有列出表格用LINE傳給潘曼玲，他很清楚。」。

②「(借款300萬元是何時交付給證人潘曼玲？)這個是潘曼玲就香檳大樓五分之一的持份來借款，這個部分也有請代書即李開敏來辦理最高限額抵押權的事宜，當時是簽立本票，潘曼玲還款之後已經還給他了，所以我有退他利息。」、「(將第一期簽約款400萬元給付被告葉彩鳳？)第一期款是潘曼玲取走的，她是葉彩鳳的代理人…是開支票給潘曼玲，不是交付400萬元的現金。」。

③「(傳送原證3第4頁增值差額表給潘曼玲？何事？)這個是我傳的，裡面的文字是李開敏寫的，當時是潘曼玲問我說，因為本件交易在年尾，在兩年之間，如果不同時間完成稅務會有什麼差異，我就把這個問題問李開敏代書，李開敏計算之後就寫了這兩張文件，我就把這兩張文件傳給潘曼玲，這是

對他問題的回答。」。

④「(原證6支票由你兌現？)是我兌現的。這是潘曼玲給我的，要我去兌現的。我將400萬元的款項，扣除我應該得的及代墊的部分，我就將餘額分成兩筆給潘曼玲，一筆是130萬元，另一筆是30多萬元。」、「(簽訂買賣契約交付原證1的支票，是否由買方即原告指示直接交給你？)不是，我不是賣方，不會交給我，當時是由買方即原告公司會計張素琴拿出來交給潘曼玲，潘曼玲當時是賣方的代理人」等語(卷第153頁)。

⑤另外，就證人蔡佩君所證稱其與潘曼玲間之以Line通訊軟體之溝通內容，以及就取得400萬元之後，以及匯款160多萬元給潘曼玲之部分，業據證人蔡佩君提出兆豐國際商業銀行國內匯款申請書、LINE通訊紀錄等文件為證(卷第203-209頁)。

⑶證人即承辦地政士李開敏證稱略以：「(簽約時原告開立票面金額400萬元支票由何人簽收？簽收程序？)當時是買方的會計將支票交付給潘曼玲簽收，當時我在現場，親眼看到他們簽收的過程，被告葉彩鳳沒有出席，潘曼玲跟被告葉彩鳳是母女，這個交易是被告葉彩鳳授權給潘曼玲出面。」、「因為買方交付款項就是交給賣方，而潘曼玲持有賣方被告葉彩鳳的授權書，所以就交給賣方授權的潘曼玲。」、「我看到買方直接交給潘曼玲，簽約完之前我都沒有看到潘曼玲將支票交給其他人。簽約完之後的事情我就沒有參與」等語(卷第157頁)。

⑷證人即被告葉彩鳳之女暨代理人潘曼玲證稱略以：

①證人潘曼玲雖先證稱：「(支票)蔡佩君取走的。支票是林董會計拿出來的，她拿給蔡佩君，蔡佩君交給我看，我看完之後，蔡佩君就拿走了。」、「(會計將支票拿出之後是交給誰？)當時是在簽約，簽完約之後他就把支票拿來，會計把支票交給我看，我有看到上面有我母親的名字，這張支票我要在我母親的帳戶兌現的話，蔡佩君又拿走。」、「蔡佩君

沒有講什麼，他就直接拿走了，我也覺得很奇怪他怎麼會把票拿走，蔡佩君拿走後拿回去給會計，我當時坐在位置上，似乎是去蓋禁背的章，蔡佩君後來就把支票交還給我，在證人蔡佩君當旁邊有另一位先生，那個先生是誰我不認識，是證人蔡佩君的朋友，我有聽蔡佩君的指示把票交給這個人，交給這個人之後我就沒有在拿回來過。」、「(為何把支票交給你不認識的先生？)我也覺得很奇怪，我有問仲介黃獻寬，為何他要拿走我的支票，我剛才說我不認識的先生就是仲介黃獻寬。我問黃獻寬，他說他也不知道蔡佩君為何要拿走我的支票。」、「(剛才說支票是蔡佩君要你交給你不認識的先生？剛才的回答卻是蔡佩君拿走支票？)他們兩個人坐在一起，蔡佩君從我這裡拿走就馬上交給黃獻寬。」、「(你前後講的過程已經有三個版本都是不一樣的，你知道嗎？)沒有三個版本。」、「(在簽約的那天，在地下室時，最終支票是誰取走？)在地下室時候，被一個我不認識的先生拿走的，但是黃獻寬有跟我透露那個人好像是蔡佩君的男朋友。」、「(是支票持在手上被拿走？還是妳把支票交給別人？你的回答不一致？)好像是我把票拿出去，被別人拿走的，因為桌子很大，我不可能親自交給別人，要別人也要配合我來拿支票才有辦法交給他。」、「(你的意思是說妳要把支票交給對方，桌子很大，對方也要用手過來接，才有辦法交給他？)對，我是這個意思。」、「(你是交給誰？)我是交給一個我不認識的先生，之後我就再也沒有取回了。我交給那個先生，當時是蔡佩君叫我交給他的。」、「(在蔡佩君叫你交給那位先生之前，蔡佩君有無說什麼？妳有無說什麼？)忘記了。蔡佩君說支票12月2日左右才能兌現，他要拿去存，我也沒有同意他，我就照著他說的做。我覺得很奇怪，上面的名字是我母親的，他們拿去怎麼能夠存銀行兌現呢？我有跟黃獻寬說這個問題。」、「(有無與蔡佩君說這個問題？)我忘記了。」、「(你問黃獻寬這個問題他如何回答？)他說他也不知道。」等語(卷第159頁)。

②但是，證人潘曼玲前揭證述之內容，不僅與證人黃獻寬、蔡佩君、李開敏前揭證述之內容，不相吻合，是其證詞是否真正，已堪容疑；其次，證人前揭證詞，就簽約及取得交付支票之過程，所證述內容多次歧異矛盾，顯非真實，其前揭證詞即非足採；再者，證人係擔任被告即賣方之代理人前去簽約，並取回原告即買方所交付出售價款之支票，豈有不知道原因之情形下，任由證人蔡佩君取走之理，甚至證述不知道係何人取走支票，顯然與常理全然違背；況且，倘若果有不明原因而遭取走支票之情形發生，當會立即有發聲制止等處理作為，但是，證人潘曼玲卻不僅於現場未立即提出質疑並取回，亦未於事後報警處理或是要求掛失止付，亦與事理相違反；甚至，證人潘曼玲卻是因為發現有其他買家出價較高，而請證人黃獻寬要求原告不要購買，卻未要求原告就支票遭人取走之事為回應，或是請求協助處理，亦有違背經驗法則；因此，證人潘曼玲上揭證述內容不僅有違常情，甚難認非屬故意而為虛偽陳述之情形，應可確定，則證人潘曼玲上揭證述之內容，即無從採據。

③其次，就證人潘曼玲之後所證稱：「(你為何要照蔡佩君的指示，將支票交給那位先生？你都知道那個是妳母親的支票了，而且你也懷疑那張支票無法兌現？)因為我11月26日我與蔡佩君借款300萬元，他的這筆交易有傭金150萬元是蔡佩君的，住商不動產即黃獻寬的部分有一個56萬元的仲介費，我以為他們的這些仲介費是在交易以後才拿的，不應該現在就拿，但是她就還是拿走了。」、「12月2或3日，蔡佩君有匯款130萬元、36萬多的錢給我的，那個是蔡佩君400萬元扣掉130萬元、56萬元仲介費、利息6個月18萬元，介紹費6萬元剩下的錢。我也不知道他為何要分成兩筆匯款給我。」、「(所以他拿走那張支票，是要你抵掉這些錢用的？)因為我有跟他借錢，所以我也不敢多問為什麼要先拿走這張支票，我不敢多問也沒有問。」、「(收到130萬元、36萬元的款項時，你是否有問證人蔡佩君？)有，蔡佩君說就是400萬元扣

掉哪些錢後匯款給我的，他有附上一張清單用LINE傳給我。但是這個不符合我們當初的協議，因為蔡佩君在交易完成之前不可以取回仲介費、手續費、利息。」、「(你剛才所提到跟蔡佩君的債務關係，包含借錢、還款、對帳，原告公司有參予？)無。借錢的部分，黃獻寬是介紹人，他有收介紹費6萬元。」、「(蔡佩君傳送原證3第4頁增值差額表？)這個差額表是蔡佩君傳給我的…我有催他增值稅的問題，因為如果在1月底前完成，增值稅比較少，價差會有60萬元，因為是從前一年的金額去算，但是他就一直拖著不要，讓我多付了增值稅。」、「(簽完約之後，有無回去跟被告葉彩鳳說簽約的過程？有無跟被告葉彩鳳取得的支票又交給蔡佩君？)無，我沒有跟被告葉彩鳳說這件事情，其他的兄弟姊妹部分我只有跟我的小弟說，他在法國，我跟他說這個買賣還沒有完成，支票被蔡佩君拿走的事情我沒有跟小弟說。」、「(你收到蔡佩君130萬元、36萬元的匯款，也收到蔡佩君用Line傳訊的對帳單，妳有無跟被告葉彩鳳說400萬支票扣掉仲介費及其他的費用之後，尾款匯回的事情？有無將130萬、36萬元交給被告葉彩鳳？有無將這些訊問告訴其他兄弟姊妹？)我沒有告訴被告葉彩鳳，也沒有告訴她說蔡佩君扣掉費用後匯款給我，這些我也都沒跟我的兄弟姊妹說。」、「(130萬、36萬元現在在何處？)這些錢現在在我的戶頭，因為母親要生活費，所以有花費。我也沒有跟被告葉彩鳳、其他兄弟姊妹說這其中的130萬元、36萬元是頭期款的部分，我就直接支付母親養老的費用花掉了。」等語(卷第161頁)。

④而就此部分證述之情節，經核與證人黃獻寬、蔡佩君、李開敏前揭證述之內容若合節符，而其因有款項待清償，因而由證人蔡佩君以該支票款項扣除費用後，將餘額匯款予證人潘曼玲，證人蔡佩君並將對帳單以用Line傳訊予證人潘曼玲等情，亦與常理相符合，應堪採據。

⑸因此，原告主張：其已於簽約時交付第一期款即400萬元予

被告，並經被告授權代理人潘曼玲簽收，至於被告所稱未收受400萬元票據，亦無礙於原告業已履行買賣義務之事實，且不論證人潘曼玲係基於何種原因交付系爭400萬元支票予證人蔡佩君，均無礙原告已交付第一期款即系爭支票予被告之事實，況潘曼玲將系爭400萬元支票交付予蔡佩君，乃係潘曼玲與蔡佩君間債權債務關係，為潘曼玲收受頭期款之支票後之處分行為，與原告無涉，則原告依民法第348條第1項及系爭契約第4條之規定請求被告辦理系爭不動產所有權移轉登記予原告等語，即為有據，應予准許。

㈡其次，就被告答辯主張撤銷詐欺之意思表示部分：

⑴按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象(事或物)之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷(最高法院100年度台上字第858號)；又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院44年台上字第75號、最高法院95年台上字第2948號)。而本件被告主張就雙方履約之過程遭原告及其履行輔助人蔡佩君詐欺而為同意出售系爭不動產之意思表示，既為原告所否認，則依前揭說明，即應由被告就其主張之事實負擔舉證責任。

⑵本件被告所主張被詐欺事實乃以：蔡佩君取走原告開立400萬元支票及要求被告配合簽立虛偽買賣契約書等行為，均係受到原告指示而為之，顯係原告之債務履行輔助人，蔡佩君之故意或過失依民法第244規定應視同原告自身之故意或過失，蔡佩君受原告指示待被告在簽收單上簽名後，立即將原

告所開立之支票取走之行為，可知原告自始並無依約給付第一期款400萬元之意思，於簽定系爭買賣契約時即存有詐欺之故意，係以施用詐術向被告謊稱願意如期給付，使被告陷入錯誤，進而為出售系爭不動產之意思表示，因此被告依民法第92條規定撤銷受詐欺而為出售系爭不動產之意思表示等語，並提出證人潘曼玲之證詞以為佐證；然而：①證人潘曼玲證述內容多次歧異矛盾，顯非真實，已如前述，尚無從據以作為其主張之依據；②被告主張均係原告指示蔡佩君取走400萬元支票及要求被告配合簽立虛偽買賣契約書之部分，並未據被告舉證以為證明，亦與證人所述不符，被告此部分主張，即乏其據，是被告主張：蔡佩君為原告之債務履行輔助人，蔡佩君受原告指示待被告在簽收單上簽名後，立即將支票取走，可知原告自始並無依約給付第一期款400萬元之意思，於簽定系爭買賣契約時即存有詐欺之故意，不足採信；③另外，就被告答辯：本件交易中，被告若於111年1月31日前申報可以節省60萬元許之增值稅，但是原告卻要求被告配合另行簽立買賣成交總價為2900萬元之不實契約，因被告拒絕，以致原告於111年1月31日後方申報增值稅，致使被告多給付60萬元稅額之部分，此為原告所否認，並主張雙方所簽訂之契約中，並未有應於111年1月31日之前申報增值稅之約定等語，經核與契約所約定內容並無不符，則既非經雙方約定成為契約內容，即無從作為原告履約之義務，是原告主張，應堪採據，況且就被告主張被要求另行簽立成交總價2900萬元不實契約之部分，並未據被告提出證據以為佐據，且就被告所答辯之過程，亦無證據認為係原告所為，均無從認被告此部分主張有據；④從而，被告就上開主張之部分，並未提出其他任何證據以為佐據，則被告主張其其主張遭詐欺而撤銷出售系爭不動產之意思表示，即非有據，則原告主張依民法第348條第1項及系爭契約第4條規定請求被告履約，即非無由。

㈢再就被告主張同時履行抗辯之部分：

⑴按被告就原告請求履行因雙務契約所負之債務，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得僅命被告為給付，而置原告之對待給付於不顧(最高法院39年台上字第902號、29年上字第895號)。

⑵而原告雖依民法第348條第1項及系爭契約第4條規定請求被告辦理系爭不動產所有權移轉登記予原告，為有理由，已如前述，而被告並依民法第264條規定行使同時履行抗辯，主張原告尚未履行給付剩餘價金15,000,000元義務，若認被告應將如附表所示之土地及建物辦理所有權移轉登記予原告，則原告亦應同時給付系爭不動產之剩餘買賣價金15,000,000元予被告等語；原告就此部分則主張：被告應先將系爭房屋移轉登記予原告後，始有交屋及支付尾款等後續事宜，且原告已經開立支票，可以依約付款等語，並提出第二、三期款項支票為證(卷第115頁)，但是，被告尚未收受上開支票，尚不足認為原告已經支付第二、三期款項；其次，系爭契約第3條付款方式其中第二、三期尾款之「應同時履行條件」記載為「增值稅單核發後，買方負責代賣方繳納全部之稅金」、「雙方約定最遲於111年4月30日前結尾款交屋」、另第4條產權移轉注意事項則約定為「雙方應於第一期款同時將移轉登記所需交付之證件備齊，並加蓋印鑑章(買方可使用便章)交與受託地政士全權專責處理」，足見雙方僅有在原告交付第一期款項同時，被告須將移轉過戶之文件交付予地政士處理，並無原告所稱「被告應先將系爭房屋移轉登記予原告後，始有交屋及支付尾款等後續事宜」之約定，是原告主張被告有先行給付之義務，即乏其據，尚非可採。因此，被告主張即應為同時履行等語，應開採據；故應認原告給付買賣價金1,500萬元(即買賣價金1,900萬元扣除簽約金400萬元)之同時，被告應將如附表所示之系爭不動產辦理所有權移轉登記予原告。

四、綜上所述，原告依民法第348條第1項及系爭契約第4條之規定請求被告履行移轉登記之義務，被告亦以民法第264條規定行使同時履行抗辯，則兩造依系爭契約請求對待給付，均有理由，法院即應為同時履行之判決，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、聲請調查之證據及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　蘇嘉豐

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　　112　　年　　6　　月　　20　　日

書記官　陳靜