臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第599號

上　訴　人　莊金蘭

被 上 訴人　星一租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林懿君律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國112年5月30日臺灣新竹地方法院111年度重訴字第184號第一審判決提起上訴，本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人雖未於言詞辯論期日到場，惟據其於原審及本院準備程序期日所為陳述及聲明主張：系爭房地原為伊所有，遭訴外人馬宗凡偽造文書向新光銀行冒貸700萬元，因無力清償貸款而遭法院拍賣。嗣經訴外人蔡宗倫保證可幫忙解決問題，伊乃在視力模糊不清之情況下，被詐騙而與被上訴人簽訂「不動產買賣契約書」、「房屋租賃契約書」（下分別稱系爭買賣契約、系爭租約），先將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被上訴人，伊再以每月租金4萬元之代價，向

被上訴人租用系爭房地，系爭租約並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人蔡宜樺處辦理公證（公證書字號：110年度北院民公樺字第000000號公證書，下稱系爭公證書）。嗣被上訴人持系爭公證書為執行名義，向原法院聲請強制執行，請求伊應騰空並返還系爭房屋予被上訴人，經原法院以111度司執字第36667號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。伊係受詐騙始與被上訴人簽訂系爭買賣契約及系爭租約，伊並沒有要出售系爭房地，僅係要辦理貸款，且伊從未看到買賣契約，不清楚出售價格為何，爰依強制執行法第14條之規定，提起本件訴訟（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被上訴人則以：上訴人先係於110年10月6日將系爭房地以1,050萬元之價格出售予伊，並由伊為上訴人清償積欠新光銀行之貸款債務及繳納土地增值稅等稅捐，伊將尾款給付予上訴人後，始取得系爭房地所有權。上訴人嗣再與伊簽訂系爭租約，向伊租用系爭房地，約定租期為半年，即110年12月7日起至111年6月6日止，上訴人需按月繳納租金4萬元予伊。詎上訴人於系爭租約到期後拒不簽立新租約，伊遂向原法院提起聲請強制執行。伊於上訴人簽訂系爭買賣契約前，已將契約內容告知上訴人，且簽約過程中，上訴人並未表示其因眼疾無法閱覽契約或眼睛不舒服無法看清楚契約，顯見上訴人並無因罹患眼疾無法閱覽之情事，伊亦無上訴人所指刻意隱瞞或告知不實事實之情事。況上訴人於簽訂系爭租約後尚有繳納租金，益徵上訴人並非受詐騙。上訴人應就其所主張係受詐欺始簽訂系爭買賣契約及租賃契約之事實，負舉證之責等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實

發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。強制執行法第14條第1項第2項定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，係指足以使執行名義之請求權及執行力消滅之原因事實，如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權之讓與、債務之承擔、解除條件之成就、和解契約之成立，或類此之情形，始足當之。至所稱妨礙債權人請求之事由，則係指依執行名義所命之給付，罹於不能行使之障礙而言（最高法院94年度台上字第671號民事判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第277條前段著有明文。再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項著有明文。再按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號民事判決先例意旨參照）。又按民法第92條第1項前段規定，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。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。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95年度台上字第2948號民事判決意旨參照）。本件上訴人主張其係在罹患眼疾致視力模糊不清情況下，本要辦理貸款，卻被詐騙而簽訂系爭買賣契約及系爭租約乙節，既為被上訴人所否認，依前開說明，上訴人自應就其所主張被詐騙簽訂系爭買賣契約及系爭租約之有利事實負舉證之責。

㈡查，上訴人主張前開之事實，固據其提出蔡宗倫之名片及廣告、永堅眼科診所診斷證明書及醫療費用收據等件為證（見

原審卷第12頁至第16頁）。觀諸永堅眼科診所診斷證明書醫師囑言欄固記載：「病人（按即上訴人）於民國110年2月13日在本院做眼科檢查診斷為兩眼白內障，此症狀視力模糊患者無法閱讀書報及文件，且視力更日漸惡化於111年1月14日做左眼白內障摘除術併人工水晶體植入手術。於111年4月20日做右眼白內障摘除術併人工水晶體植入手術，視力及度數尚未穩定宜休養1個月。」等語（見原審卷第13頁），惟前開診斷證明書僅能證明上訴人因雙眼罹患白內障，視力模糊無法閱讀書報及文件，而於111年1月14日、20日分別做左、右眼白內障摘除術併人工水晶體植入手術，並因手術後眼睛視力及度數尚未穩定須休養1個月，並無法證明上訴人術後及休養後於110年10月6日與被上訴人簽訂系爭買賣契約及系爭租約時，其雙眼視力及度數尚未恢復至可閱讀書報及文件之狀態。另蔡宗倫之名片雖記載蔡宗倫時任富信不動產顧問有限公司之專案經理，且該公司之服務項目除房地整合貸款、貸款融資業務、民間抵押債權、房屋二胎等貸款業務外，尚包括房屋買賣業務（見原審卷第11頁）。是上訴人所舉蔡宗倫之名片及廣告尚不足以證明其係受蔡宗倫佯稱保證可幫忙解決問題為由，並在視力模糊不清情況下，被蔡宗倫詐騙而與被上訴人簽訂系爭買賣契約及系爭租約。復參以上訴人對被上訴人提起刑事告訴之臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）111年度他字第10697號詐欺等案件中，檢察官於112年1月16日當庭勘驗被上訴人所提兩造簽訂系爭買賣契約及系爭租約時之錄影光碟檔案⑷、⑸，勘驗結果為當時上訴人與一名男子坐在會議室內，兩人對話內容與本院卷第81頁至第90頁之對話譯文相符，且該名男子向上訴人解釋契約內容時，上訴人同時也用紙筆書寫記錄，並確認契約內容後在文件上簽名等情，有112年1月16日訊問筆錄及錄影光碟對話譯文附卷可據（見本院卷第97頁至98頁、第81頁至第90頁）。依錄影光碟對話譯文所示，被上訴人之代理人吳峙璟先向上訴人確認剛剛是否針對不動產買賣及租賃委託契約書內容已

解釋清楚，上訴人答稱「都清楚」，之後之對話過程中，吳峙璟亦再次與上訴人確認買賣標的為系爭房地、價款為1,050萬元，款項用於清償銀行貸款以撤銷查封、支付顧問服務費200萬元、預扣第1個月租金4萬元、支付偉諾地政士等合約重點內容，並請上訴人在多份文件上簽名，而上訴人於對話過程中，意識清楚、應對正常，並可針對有疑義部分提出詢問，並於瀏覽文件內容後在文件上簽名，堪認上訴人並無視力不佳、遭詐欺之情事。再者，兩造於簽訂系爭租約後，上訴人主動要求公證（見原審卷第96頁），經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人蔡宜樺確認兩造締約之意思表示，係出於兩造自由意志所為完整之意思表示，且已曉諭房屋租賃契約關係中兩造之權利義務，為兩造清楚明瞭，乃依公證法之規定作成公證書，亦有系爭公證書附卷可佐（見原審卷第69頁至第75頁），且上訴人事後確有支付6期之租金予被上訴人，並為兩造所不爭執（見原審卷第98頁）。而上訴人對被上訴人所提前揭刑事詐欺等案件，經檢察官偵查後，認上訴人確係因系爭房地遭銀行向法院聲請查封拍賣，遂委由星二租賃股份有限公司將系爭房地出售予被上訴人，再由上訴人向被上訴人租回使用，買賣價金並已付清，難認被上訴人之法定代理人黃坤鍵有何詐欺、偽造文書等犯行，以犯罪嫌疑不足為由對黃坤鍵為不起訴處分乙節，有臺北地檢署檢察官112年度偵字第5897號不起訴處分書在卷可參（見原審卷第111頁至第114頁）。是上訴人主張伊遭蔡宗倫保證可幫忙解決問題為由，在視力模糊不清情況下，被詐騙與被上訴人簽訂系爭買賣契約、系爭租約云云，尚屬無據。

㈢從而，上訴人既未舉證證明其係受詐欺而簽訂系爭買賣契約及系爭租約，且上訴人於系爭租約所約定租期屆滿後，未再與被上訴人續訂新租約，則被上訴人依系爭租約第4條第3項約定：「承租人於租賃期滿應即將房屋交還，不得向出租人請求遷移費或任何費用。」，及系爭公證書第6條約定：「承租人給付如後附房屋租賃契約所載之租金、違約金，及於

期限屆滿返還如契約所載之房屋，如不履行時，應受強制執行。」（見原審卷第70頁、第72頁），於租期屆滿後，向原法院聲請強制執行，於法並無不合。上訴人依強制執行法第14條規定提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，即為無理由。

四、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條之規定，請求撤銷原法院111度司執字第36667號遷讓房屋強制執行事件之執行程序，非屬正當，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　12　　日

民事第十庭

審判長法　官　何君豪

法　官　邱靜琪

法　官　高明德

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　郭彥琪