

最高法院民事判決

112年度台上字第2482號

上訴人 嚴國仁
訴訟代理人 王中平律師
彭子晴律師
被上訴人 孫滿足

訴訟代理人 陸正康律師
郭展瑋律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，上訴人對於中華民國112年7月21日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第783號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於：(一)確認兩造間租賃關係不存在；(二)命上訴人塗銷並回復登記；(三)撤銷強制執行程序；(四)給付金錢賠償，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：

(一)上訴人夥同他人共謀詐騙，知悉伊欲出脫原持有納骨塔位等殯葬產品，尋求轉售管道，先由訴外人湯紹緯於民國107年10月間向伊佯稱：已有買家要承購伊原持有殯葬產品云云，再藉此向伊推銷骨灰位買賣投資，並與訴外人蔡銘軒、周岱暘（與湯紹緯合稱湯紹緯等3人）假借訴外人黃世明名義貸與伊新臺幣（下同）367萬8840元，致伊陷於錯誤，認為係辦理塔位交易及以不動產借款手續，於108年4月30日將○○市○○區○○路0段000巷0弄0號0樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地）以1050萬元出賣予上訴人（下稱系爭買賣），並辦妥所有權移轉登記（下稱系爭買賣登記），上訴人旋設定最高限額1008萬元抵押權登記（下稱系爭抵押登記）予訴外人臺灣新光商業銀行（下稱新光銀行）貸款840萬元（下稱系爭貸款），復於108

01 年6月6日將系爭房屋出租予伊（下稱系爭租賃，與系爭買
02 賣、系爭買賣登記合稱系爭法律行為），並辦理公證（下稱
03 系爭公證書）。嗣上訴人持系爭公證書為執行名義，向臺灣
04 新北地方法院（下稱新北地院）聲請以108年度司執字第122
05 159號強制執行事件（下稱系爭執行事件），對伊強制執行
06 遷讓房屋及給付租金，始悉受騙。

07 (二)伊為系爭法律行為係錯誤意思表示且無過失，自得依民法第
08 88條及第92條規定撤銷系爭法律行為。如認伊不得撤銷系爭
09 法律行為，然上訴人趁伊遭詐騙集團誘騙購買殯葬產品需用
10 資金、償還金主，因急迫、輕率及無經驗而為系爭法律行
11 為，亦得依民法第74條規定訴請法院撤銷。並依民法第184
12 條第1項規定，請求上訴人賠償所受損害，伊已寄發存證信
13 函及以本件起訴狀繕本送達上訴人為撤銷系爭法律行為意思
14 表示等情。

15 (三)先位依民法第88條第1項、第92條第1項、第184條第1項、強
16 制執行法第14條第2項之規定，求為命：1. 確認系爭租賃不
17 存在。2. 上訴人將系爭買賣登記塗銷，回復登記為伊所有。
18 3. 撤銷系爭執行事件之強制執执行程序。4. 上訴人應給付804
19 萬3040元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日（即110
20 年2月2日）起算法定遲延利息。備位聲明依民法第74條、第
21 184條第1項、強制執行法第14條第2項之規定，求為命：1.
22 撤銷系爭法律行為。2. 上訴人將系爭買賣登記塗銷，回復登
23 記為伊所有。3. 撤銷系爭執行事件之強制執执行程序。4. 上訴
24 人應給付1008萬元，及自110年2月2日起算法定遲延利息之
25 判決（被上訴人逾此部分之請求，非本院審理範圍，不予贅
26 敘）。

27 二、上訴人則以：被上訴人為清償積欠訴外人黃世明、趙品清、
28 楊永麟及高紹媛等人之借款債務而出售系爭房地，伊係透過
29 訴外人林宥騏介紹得知被上訴人欲出售系爭房地，基於投資
30 房地產的考量，向其購買系爭房地，且兩造為系爭買賣時，
31 有代書蔡雅雯及林宥騏協助處理，被上訴人更於簽約過程提

01 出土地增值稅必須符合自用稅率之要求，伊於簽約當日交付
02 面額105萬元、105萬元、840萬元之本票3紙作為付款擔保，
03 嗣分別於108年5月17日、同年月20日支付第1、2期款，再於
04 同年6月5日將向銀行貸得之839萬元轉帳予蔡雅雯代為清償
05 被上訴人積欠他人之借款債務，作為系爭買賣價金尾款。被
06 上訴人知悉系爭房地已出售，始向伊承租系爭房屋並公證，
07 伊並無詐欺或乘被上訴人急迫、輕率或無經驗而取得系爭房
08 地所有權及為系爭租賃之情事，被上訴人亦無意思表示錯誤
09 或受有任何損害等語，資為抗辯。

10 三、原審廢棄第一審所為被上訴人前揭部分敗訴之判決，改判如
11 其上開先位之訴聲明。理由如下：

12 (一)系爭房地原為被上訴人所有，於107年12月間設定最高限額
13 本金600萬元抵押權予黃世明（於108年1月《原判決誤植為6
14 月》因清償而塗銷），復於108年1月間聲請核發印鑑證明用
15 於設定擔保債權總額700萬元之普通抵押權予趙品清、高紹
16 媛、楊詠麟（下合稱趙品清等3人）。兩造於108年4月間簽
17 訂系爭買賣契約及不動產附買回協議書，上訴人於辦妥系爭
18 買賣登記後，旋為系爭抵押登記向新光銀行取得系爭貸款，
19 並於同年6月間將系爭房屋出租予被上訴人並辦理公證。嗣
20 上訴人於108年11月間持系爭公證書聲請強制執行遷讓房屋
21 及給付租金，經新北地院以系爭執行事件受理且停止執行之
22 事實，為兩造所不爭。

23 (二)審諸被上訴人提出之使用權狀、逢燁開發有限公司（下稱逢
24 燁公司）統一發票、納骨塔買賣委任書、黃世明帳戶交易明
25 細、證人湯紹緯、蔡銘軒（下稱湯紹緯等2人）、周岱暘、
26 楊語順、林福裕、黃世明、郭惠真之證詞及被上訴人於第一
27 審當事人訊問程序之陳述，佐以湯紹緯等2人於任職逢燁公
28 司期間以相同手法詐騙被上訴人及其他多名老人，經檢察官
29 提起公訴等情，參互以察，堪認湯紹緯等2人明知被上訴人
30 已持有多座殯葬塔位權利，欲尋買家出售，佯稱可為其代銷
31 塔位權利，實際上從未替被上訴人尋覓買家，於107年11月

01 至108年1月間頻佯稱有買家要大量收購，促使被上訴人聽信
02 湯紹緯等3人之安排，為購足買家需求之塔位權狀及憑證，
03 以系爭房地向金主黃世明辦理抵押貸款，俟黃世民匯款367
04 萬8875元至被上訴人帳戶後，即遭湯紹緯等3人提領。

05 (三)綜觀系爭買賣契約、板橋區農會檢送上訴人帳戶交易紀錄，
06 併參證人林宥騏、林福裕、蔡雅雯之證述及上訴人於刑案所
07 陳，可知林宥騏、林福裕雖證稱為系爭買賣之仲介，林宥騏
08 並陪同上訴人至蔡雅雯經營之仁愛代書事務所簽約，然林宥
09 騏、林福裕、蔡雅雯或地政士卻未在契約相關欄位簽名，上
10 訴人復自承簽約前並未見過被上訴人，亦未與被上訴人及林
11 福裕商議系爭買賣，兩造係依林福裕決定之條件簽約，均與
12 常情相違；上訴人先後於108年5月17日、20日給付系爭買賣
13 第1、2期價金共210萬元，與系爭買賣約定給付時間不符，
14 且其中52萬5000元係由林福裕提供、餘款則來源不明。兩造
15 不爭執上訴人將上開價金匯入被上訴人帳戶後，林福裕旋命
16 陳彥均分批提領後，將68萬元匯至蔡雅雯帳戶，另交付林福
17 裕142萬元，佐以林福裕就陳彥鈞所交付金錢流向，前後供
18 證矛盾，復未提出與被上訴人間對帳明細或簽收紀錄，亦無
19 法提出被上訴人積欠他人貸款利息之證明，難以採信。足見
20 系爭買賣係由林福裕統籌安排，再與上訴人製造已給付第
21 1、2期價款金流之假象，被上訴人自始未取得系爭買賣第
22 1、2期價金。又依上訴人及林福裕刑案所陳，可知上訴人取
23 得系爭貸款後，並未依約交付系爭買賣尾款予被上訴人，而
24 是聽從林宥騏及林福裕指示，扣除1萬元外，全數匯予蔡雅
25 雯，再由蔡雅雯將839萬元拆分向新光銀行申請面額669萬22
26 5元、169萬9775元之銀行支票各1紙，分別存入自己帳戶及
27 交付林福裕在訴外人陳龍會之帳戶兌現，被上訴人始終不知
28 情亦未參與。堪認系爭買賣僅有交易之外觀，且由上訴人充
29 作買家，以買賣為原因取得系爭房地所有權後，設定系爭抵
30 押權登記獲取系爭貸款，再由相關參與者朋分利益。

01 (四)上訴人雖抗辯：被上訴人向黃世明借款450萬元，嗣由趙品
02 清全數代償，並交付200萬元現金予被上訴人，被上訴人遂
03 出售系爭房地，授權林福裕將買賣尾款匯予蔡雅雯，由蔡雅
04 雯代被上訴人清償其向趙品清等3人之借款云云，為被上訴
05 人所否認，且綜合相關卷證，僅能認被上訴人曾向黃世明借
06 款367萬8875元，並約定清償期為108年6月，復未約定利
07 息，趙品清提前於同年1月間轉帳黃世明450萬元代償被上訴
08 人積欠之借款債務，顯非合理。參諸被上訴人係受湯紹緯等
09 3人詐騙，以系爭房地向黃世明辦理抵押借款，可見趙品清
10 轉帳支出450萬元予黃世明係刻意製作代償借款金流紀錄；
11 衡以趙品清與蔡雅雯乃母子關係，並任職仁愛代書事務所，
12 而蔡雅雯則與上訴人、林福裕、林宥騏等人分工實施詐欺取
13 財行為，難認趙品清等3人與被上訴人間有450萬元金錢借貸
14 關係，堪認各該流程均為遂行詐欺取財行為之環節。至上訴
15 人所提照片無從認定被上訴人環抱200萬元現金拍照留存，
16 被上訴人復否認上訴人提出面額合計650萬元本票3紙及同額
17 領款收據1紙之形式上真正，是上訴人前開辯解，自不可
18 採。

19 (五)系爭租賃雖約定押租金6萬元，每月租金3萬元，然上訴人自
20 始未曾收取押租金及租金，亦未催告被上訴人給付，顯悖於
21 常理。湯紹緯等3人既詐騙被上訴人抵押借款用以投資購買
22 塔位，再由蔡雅雯、林福裕、林宥騏及上訴人設局詐騙被上
23 訴人為系爭買賣、系爭買賣登記，則系爭租賃無非刻意暫時
24 維持被上訴人使用系爭房屋之狀態，延緩其察覺遭設局詐
25 騙，堪認被上訴人係受詐欺而為系爭租賃並辦理公證。被上
26 訴人於收受新北地院寄發自動履行命令後始悉受騙，已寄發
27 存證信函及以本件起訴狀繕本送達為撤銷系爭法律行為意思
28 表示，系爭公證書之效力亦隨之消滅，上訴人不得再持系爭
29 公證書聲請對被上訴人強制執行遷讓系爭房屋及給付租金。

30 (六)上訴人夥同他人共同詐欺為系爭買賣、系爭買賣登記及系爭
31 抵押登記，貸得系爭貸款，係故意以背於善良風俗方法加損

01 害於被上訴人，致受有系爭房地減損其價值之損害，審酌系
02 爭貸款於原審112年6月13日言詞辯論終結時尚有804萬3040
03 元未清償，有新光銀行還款證明書可稽，被上訴人自得請求
04 上訴人如數賠償。

05 (七)從而，被上訴人依民法第92條第1項、第767條第1項中段、
06 第184條第1項後段、強制執行法第14條第2項之規定，先位
07 之訴請求確認系爭租賃不存在、上訴人應塗銷系爭買賣登記
08 並回復登記為被上訴人所有、撤銷系爭執行事件之強制執行
09 程序，及請求上訴人給付804萬3040元本息，均有理由，應
10 予准許。並說明被上訴人先位之訴為一部有理由，備位之訴
11 即無庸論斷、裁判，爰將第一審判決關於駁回備位之訴部分
12 併予廢棄，但不另為裁判。

13 四、本院廢棄原判決之理由：

14 (一)查：被上訴人因欲出脫所持殯葬塔位權利，受湯紹緯等2人
15 詐騙，誤認有買家要大量收購，聽信湯紹緯等3人安排，而
16 向金主黃世明借錢購買塔位權狀及憑證以滿足買家需求，並
17 於107年12月間設定最高限額本金600萬元抵押權予黃世明，
18 復於108年1月間申請核發印鑑證明用於設定700萬元普通抵
19 押權予趙品清等3人，趙品清於同年月22日轉帳支出450萬元
20 予黃世明後，黃世明前揭抵押權於同日因清償而塗銷，為原
21 審認定之事實。被上訴人於刑案偵查時亦稱：湯紹緯等2人
22 表示會找金主借錢給伊供清償黃世明借款及購買塔位，嗣伊
23 交付土地權狀，並簽立不明文件，目的係為借款600萬元等
24 語（見原審卷(一)511頁）。果爾，似見被上訴人係受湯紹緯
25 等2人詐騙而向金主借錢，並以借新還舊方式，向趙品清等3
26 人借款以清償積欠黃世明之債務。原審徒以趙品清與蔡雅雯
27 乃母子關係，而蔡雅雯與上訴人、林福裕、林宥騏分工實施
28 詐欺取財行為，臆斷趙品清提前轉帳黃世明450萬元代償被
29 上訴人積欠之債務係刻意製作代償借款金流紀錄，自有可
30 議。又被上訴人刑案偵查時稱：伊前往新莊（仁愛）代書事
31 務所，與上訴人等人簽立不動產買賣契約，上訴人當時宣稱

01 要幫伊入帳及還款必要，向伊借取第一銀行存摺等語（見原
02 審卷(一)487、499頁）。似見其知悉系爭房地價金係為清償借
03 款用途。而上訴人已將系爭買賣第1、2期款共210萬元匯入
04 被上訴人帳戶，上訴人取得系爭貸款後，扣除1萬元外，全
05 數匯予蔡雅雯，為原審所併認，佐以第一審共同被告蔡雅雯
06 稱其於108年6月4日先匯款高榮駿（高紹媛胞兄）、宏博公
07 司（趙品清公司）各260萬元及390萬元，趙品清等3人於同
08 日塗銷700萬元抵押權等語（見一審卷(二)417頁），並提出臺
09 北市地籍異動索引、存摺影本為證（見同上卷441至443
10 頁），倘其所陳非虛，則上訴人於事實審抗辯：被上訴人欲
11 以系爭房地出售之尾款清償積欠趙品清等3人之借款債務，
12 而委託蔡雅雯居中處理等語（見一審卷(一)109頁、原審卷(二)4
13 31頁），是否全然無據，非無研酌之餘地。再參之被上訴人
14 自承親簽系爭買賣契約書、不動產附買回協議書，及在系爭
15 買賣契約書第15條特約手寫文字下方簽名（見一審卷(二)25
16 1、252頁），兩造並約定被上訴人得於108年6月10日至同年
17 9月10日以1090萬元買回系爭房地，如逾期未能買回，則須
18 無條件騰空房屋，並點交房屋予上訴人（見一審卷(二)273
19 頁），酌以辦理系爭公證書之證人林上鈞證述有向被上訴人
20 解說系爭租賃之契約內容（見一審卷(二)80至82頁），被上訴
21 人復自承：若上訴人有跟伊說房屋要回租的事，就知道是什
22 麼情形等語（見一審卷(二)256頁），並非毫無智識之人。倘
23 是，被上訴人為系爭租賃時，是否未知悉系爭房地已出售上
24 訴人，亦非無疑。參諸兩造於108年6月6日為系爭租賃，租
25 期自是日起至同年11月6日，共計5月（見一審卷(一)35頁），
26 則上訴人抗辯：被上訴人表示出售系爭房地後無法馬上搬
27 家，所以另外簽署5個月的租賃契約等語（見一審卷(一)96
28 頁），似亦非全然空言。此攸關上訴人是否故意施以詐術，
29 致被上訴人陷於錯誤而為系爭法律行為之判斷，自有釐清之
30 必要。乃原審就上開辯詞未詳予調查審認，復未究明上訴人
31 是否單純基於投資目的而購買系爭房地、出租系爭房屋？遽

01 為上訴人不利之判斷，即有判決不備理由之違失。系爭法律
02 行為應否撤銷，既尚待事實審調查審認，原判決關於撤銷系
03 爭執行事件之強制執行程序及損害賠償部分，亦應併予廢棄
04 發回。

05 (二)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。未
06 查，本件被上訴人先位請求既經廢棄，原審尚未就備位請求
07 為審判亦未告確定；另不動產所為之所有權移轉登記經塗銷
08 後，即回復原所有人所有之狀態，無須再為回復登記之行
09 為，被上訴人請求將系爭買賣登記塗銷，併聲明回復登記，
10 是否必要？案經發回，均應注意及之。又本件事實未臻明
11 確，本院尚無從為法律上之判斷，無行言詞辯論之必要。均
12 附此敘明。

13 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
14 項、第478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

16 最高法院民事第五庭

17 審判長法官 魏 大 曉

18 法官 林 麗 玲

19 法官 林 玉 珮

20 法官 高 榮 宏

21 法官 胡 宏 文

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官 謝 榕 芝

24 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日