

臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第135號

原告 林芯若

訴訟代理人 蕭芳芳律師(法扶律師)

被告 星二租賃股份有限公司

法定代理人 黃坤鍵

訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先備位之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)先位部分：坐落臺東縣○○市○○段000地號土地（應有部分權利範圍：2分之1，下稱530地號土地）及其上同段220建號建物即門牌號碼臺東縣○○市○○街00號房屋（應有部分權利範圍：2分之1，下稱系爭建物；與530地號土地下合稱系爭不動產）原為原告所有。因原告有債務整合需求，遂委託第三人侯耀及其所屬「達利創意行銷企業社」，以系爭不動產辦理貸款整合清償債務，並於民國111年2月24日與訴外人星一租賃股份有限公司（下稱星一公司）簽訂系爭不動產之不動產買賣暨租賃委託確認書（卷第183-184頁，下稱系爭買賣暨租賃確認書）、不動產買回實施辦法保證書（卷第185-186頁，下稱系爭保證書），及與被告簽定不動產買賣契約書（卷第65-80頁，下稱系爭買賣契約；上開3份契約下合稱系爭契約）等文件，原告並於111年2月8日將系爭不動產移轉登記為被告所有。兩造又於111年2月24日就系爭建物簽定房屋租賃契約書（卷第39-45頁，下稱系爭租約），約定租期自111年2月24日起至111年8月23日止，租賃期間6個

01 月，每月租金新臺幣（下同）8,500元。然因侯耀以被告名
02 義詐欺原告而與被告簽定系爭買賣契約，原告得依民法第92
03 條第1項前段規定，撤銷上開債權行為及物權行為，又本件
04 實以買賣契約包裝借貸、貸款整合一事，是以，兩造間就系
05 爭不動產並無買賣及所有權移轉之真意，亦屬通謀虛偽意思
06 表示，依民法第87條第1項規定，兩造間之系爭買賣契約應
07 為無效，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭
08 不動產之所有權移轉登記塗銷等語。並先位聲明：被告應將
09 530地號土地（應有部分權利範圍：2分之1）及系爭建物
10 （應有部分權利範圍：2分之1）於111年2月8日以買賣為登
11 記原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

12 (二)備位部分：原告與被告所簽定之系爭買賣契約，係侯耀以被
13 告名義詐欺原告，影響其意思表示之形成自由，進而使原告
14 陷於錯誤，將系爭不動產移轉登記予被告，而故意侵害原告
15 意思表示形成自由之權利，依民法第184條第1項前段、第21
16 3條規定，請求被告將系爭不動產回復登記為原告所有；若
17 認該請求權已罹於民法第197條第1項之2年時效，原告仍得
18 依民法第197條第2項不當得利之規定，請求被告將系爭不動
19 產返還予原告等語。並備位聲明：被告應將530地號土地
20 （應有部分權利範圍：2分之1）及系爭建物（應有部分權利
21 範圍：2分之1）之所有權移轉登記予原告。

22 二、被告則以：

23 兩造於111年1月3日就系爭不動產簽定系爭買賣契約，由被
24 告以170萬元向原告買受取得系爭不動產，惟原告斯時因有
25 自住需求，兩造乃就系爭建物訂立租約，由原告以每月租金
26 8,500元向被告承租系爭建物，上開交易過程均有證據可
27 證，且原告亦依約按期繳納租金，期間曾提及欲買回系爭不
28 動產，被告亦未反對，足見兩造間就系爭不動產之買賣及出
29 租之債權行為，以及所有權移轉之物權行為，均係出於合
30 意，並無原告所稱係受詐欺或有通謀虛偽意思表示，原告就
31 此部分主張應負舉證責任；縱原告主張為真（被告否認），

01 以原告於111年12月9日提及買回系爭不動產之事作為知悉遭
02 詐欺之始點，原告方於114年7月22日提起本件訴訟，則原告
03 之詐欺撤銷權，顯已罹於1年之除斥期間，自不得撤銷等
04 語，資為抗辯。並聲明：原告先備位之訴均駁回。

05 三、兩造不爭執事實（卷第283-284頁；本院依判決格式修正或
06 增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

07 (一)原告與星一公司於111年間就系爭不動產簽有系爭保證書

08 （被證5，卷第185-186頁），依系爭保證書所示，原告於系
09 爭不動產移轉至被告名下之日起，屆滿3年之日後起算2個月
10 內，可由原告以170萬元將系爭不動產買回。

11 (二)原告與星一公司於111年間就系爭不動產簽有系爭買賣暨租
12 賃確認書（被證4，卷第183-184頁），依系爭買賣暨租賃確
13 認書所示，原告委託星一公司代為處理斡旋系爭不動產出售
14 及回租等事宜，且約定出售價金為170萬元。

15 (三)原告與被告於111年2月24日就系爭不動產簽有系爭租約，以
16 被告為出租人、原告為承租人，約定租期自111年2月24日起
17 至111年8月23日止，每月租金8,500元（原證5，卷第39-45
18 頁）。被告自111年2月24日起至114年1月13日，均有按月開
19 立發票品名欄為「房屋租金」、金額欄為「8,500元」之二
20 聯式統一發票（被證7，卷第213-221頁；租期未滿1個月，
21 租金按比例計算），以及交易品名、數量、單價、金額、總
22 計為「林芯若、某月份房屋租金、1×8,500、8,500」之電子
23 發票證明聯（被證7，卷第220-224頁）予原告（原告爭執租
24 金實為借款利息）。

25 (四)系爭不動產於111年1月3日以買賣為登記原因，並於111年2
26 月8日完成所有權移轉登記為被告所有。

27 (五)兩造於111年1月3日就系爭不動產簽有系爭買賣契約，約定
28 買賣價金為170萬元，分為簽約款70萬元、尾款100萬元（原
29 證9，卷第65-79頁）。

30 (六)被告就系爭不動產買賣價金170萬元，分別於111年1月10
31 日、1月17日各匯款2萬6,711元、67萬4,704元至原告指定帳

戶；被告復於111年2月24日開立票面金額99萬8,585元之支票1紙予原告收受，此有第一銀行臺幣付款交易證明單、買賣價金支付明細及支票影本在卷可證（被證2，卷第165-171頁）。

(七)被證3為原告與被告公司員工之通訊軟體line對話（卷第173-181頁）。

(八)被證1為原告與被告公司總經理吳峙璫及簽約代書薛宇晨於111年1月3日簽立系爭買賣契約時之對話錄影光碟及其譯文（卷第155-163頁）。

(九)被告及星一公司之法定代理人均為訴外人黃坤鍵。

四、本件爭點：

(一)就先位之訴：原告就系爭不動產，是否有受被告詐欺而與被告成立系爭買賣契約，並辦理系爭不動產所有權移轉登記？其所為意思表示是否業經撤銷？原告與被告就買賣系爭不動產，是否為通謀虛偽意思表示？

(二)就備位之訴：原告就買賣系爭不動產之意思表示，是否為被告所侵害，得否依民法第184條第1項前段、第213條規定，請求被告將系爭不動產回復登記為原告所有，或是依民法第197條第2項規定，請求被告返還系爭不動產予原告？

五、本院之判斷：

(一)先位之訴部分：

1. 原告主張系爭買賣契約係受被告詐欺而簽定，得依民法第92條第1項規定撤銷其意思表示，為無理由：

(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；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法第92條第1項、第93條分別定有明文。民法第93條前段所定期間係法定除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅。

(2)原告雖主張其與被告簽定系爭買賣契約，係受被告施以詐術

而與被告成立系爭買賣契約，並辦理系爭不動產所有權移轉登記云云。本件原告此部分主張縱認屬實，因原告係於111年1月3日簽立不動產買賣契約書，縱以原告主張實際簽立契約日期應為111年2月24日，其與「侯耀」於111年3月10日之通訊軟體LINE對話中即提及「買回」一事（卷第105、107頁），或原告與被告人員於113年7月11日之通訊軟體LINE對話時亦提及「買回」一事（卷第175頁），然原告方於114年7月22日起訴主張撤銷本件買賣契約，有原告起訴狀上之本院收狀戳章在卷可稽（卷第7頁），其撤銷權顯均已罹於1年之除斥期間而消滅。故原告主張其係受被告詐欺因而簽定系爭買賣契約，得依民法第92條第1項規定撤銷其意思表示，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予以塗銷，為無理由，不應准許。

2. 原告與被告就買賣系爭不動產，並非通謀虛偽意思表示，其主張系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示而無效，並無理由：

(1) 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意为非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院62年台上字第316號裁決先例意旨參照）。

(2) 原告主張其係委託侯耀及其所屬「達利創意行銷企業社」，處理債務事宜，故本件買賣契約實係包裝借貸、貸款整合一事，應屬通謀虛偽意思表示等語。然為被告否認，並抗辯兩造間就系爭不動產之買賣係出於真意，且其已履行完畢等語，自應由原告就兩造間係通謀虛偽成立系爭買賣契約之事實，負舉證責任。查兩造間之系爭買賣契約之「立契約書人賣方欄」（卷第77頁）、買賣標的現況確認書之「賣方欄」（卷第79頁），以及原告與星一公司間之系爭買賣暨租賃確

01 認書之「立協議書人（乙方）欄」（卷第184頁）、系爭保
02 證書之「乙方欄」（卷第185頁）暨「立協議書人（乙方）
03 欄」（卷第186頁），上開文件均原告之簽名、捺印，且原
04 告於簽署系爭買賣契約之過程不僅有錄影為證，其於簽立契
05 約時既為正常有智識之成年人，衡諸常情，殊難認原告係在
06 毫無知悉之情形下簽立系爭買賣契約，參酌系爭買賣契約已
07 載明本件買賣標的物為系爭不動產（應有部分權利範圍均為
08 2分之1，卷第65頁），並明確約定買賣總價款為170萬元

09 （卷第67頁），且於該契約之其他特別約定或變更約定事項
10 第一點約明，因原告（即賣方）尚有使用本件買賣標的（即
11 系爭不動產）之需求，故原告於出售系爭不動產後，欲以每
12 月租金8,500元、租期預計3年之條件向被告承租系爭不動產
13 （卷第75頁），被告復於111年2月24日就系爭不動產與原告
14 簽定系爭租約（卷第39-45頁），佐以被告已支付買賣價金1
15 70萬元予原告（卷第165-171頁），如上三、兩造不爭執事
16 實(六)所示，可見兩造間就買賣標的、買賣價金及價金給付方
17 式等買賣契約成立之必要之點，已達成意思表示合致，且被
18 告確實依約給付買賣價金予原告，其取得系爭不動產之所有
19 權具有對價關係，更可彰顯其為買賣之契約文義。又所謂

20 「買回權」，係指出賣人於買賣契約中，保留「再買回其已
21 出售之標的物之權利」（民法第379條規定參看），觀諸原
22 告與星一公司於111年1月3日就系爭不動產簽有系爭買賣暨
23 租賃確認書（卷第183-184頁）及系爭保證書（卷第185-186
24 頁），用以委託星一公司代為處理、斡旋系爭不動產出售、
25 回租及向被告買回系爭不動產等事宜，且原告與「侯耀」於
26 111年3月10日之通訊軟體LINE對話內容「原告：房子繳一年
27 會買回嘛？」、『「侯耀」：繳一年之後就可以買回了』

28 （卷第105頁）；原告與「侯耀」於111年12月9日前某日暨1
29 11年12月9日之通訊軟體LINE對話內容「原告：2025才能買
30 回？」、『「侯耀」：正常來說是』、「原告：你之前是跟
31 我說一年後買回，明年2月左右滿一年」、『「侯耀」：對

阿一年後可以買回最慢是3年』、「原告：所以明年你就可以幫我處理買回了？」、『「侯耀」：嘿啊到時候會協助妳做處理』（卷第107頁），足見原告應當知悉其與被告間就系爭不動產所締結之契約，乃買賣契約，倘未有「出售」，何來「買回」之說！及因原告出售系爭不動產為共有，已通知其他共有人是否依170萬元承受系爭不動產（即他共有人是否行使優先承買權，卷第155-163、177頁）。是依上開客觀事證，兩造就系爭不動產所締結之契約真意，就是買賣系爭不動產。衡諸常情，如原告僅是提供系爭不動產作為向被告借款擔保，被告應僅需將原告借得款項交付予原告即可，被告何故於系爭買賣契約成立並已取得系爭不動產所有權後，再與原告就系爭不動產締結租賃契約，或是委請星一公司於符合一定之條件下協助原告向被告買回系爭不動產。故原告主張兩造間之契約真意為借貸關係，不足採信。

(3)依卷內事證，尚無法證明原告與被告係通謀虛偽簽立系爭買賣契約，此外，原告復未提出其他證據證明上情，則原告主張系爭買賣契約依民法第87條第1項前段規定因通謀虛偽意思表示而無效，並無理由，應予駁回。

(二)備位之訴部分：

1. 原告並非遭被告詐欺而簽定系爭買賣契約，自不得依民法第184條第1項、第213條規定，請求被告將系爭不動產回復登記為原告所有：

如上(一)、2. 所述，兩造間就系爭不動產所締結之契約真意，就是買賣系爭不動產，且系爭不動產之交易過程，符合不動產買賣之交易型態，尚難認被告有何示以不實之事實，令原告陷於錯誤而為其意思表示之情形，況且原告亦未舉證證明「侯耀」與被告間有何關連及共謀行為，被告亦確實給付買賣價金予原告，故原告主張其係受被告詐欺而簽定系爭買賣契約，請求撤銷該意思表示，即屬無據。綜上，兩造間之系爭買賣契約既為有效且未經撤銷，原告之意思表示自由即難謂受到被告所侵害，當不構成侵權行為，原告自不得依民法

第184條第1項前段、第213條規定，請求被告將系爭不動產回復登記為原告所有。

2. 原告主張依民法第197條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由：

按損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人，民法第197條第2項定有明文。承上所述，原告買賣系爭不動產，並非受到被告施以詐術，自無侵權行為存在，且被告受有系爭不動產之登記利益，亦有法律上之原因（基於買賣契約），亦無不當得利可言，是以，原告主張依民法第197條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，即乏所據，不應准許。

六、綜上所述，本件原告先位請求依民法第92條第1項前段撤銷系爭買賣契約或依民法第87條第1項因通謀虛偽意思表示致系爭買賣契約無效，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予以塗銷；併備位請求依民法第184條第1項前段、第213條及第197條第2項規定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
民 事 庭 法 官 陳 建 欽

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 115 年 4 月 21 日
書 記 官 戴 嘉 宏