

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第212號

原告 林秋月

訴訟代理人 黃清濱律師

複代理人 嚴惠平律師

訴訟代理人 何延慶

被告 肯納園股份有限公司

法定代理人 彭玉燕

訴訟代理人 童兆祥律師

複代理人 葉妍廷律師

訴訟代理人 邱亮儒律師

景萌臻律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於民國113年3月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：一、被告應將附件1（即本判決附表一）附件2（即本判決附表二）所載之土地、建物及停車位所有權移轉登記及交付於原告。二、如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年3月15日當庭變更聲明為：被告應將起訴狀附件1、附件2

01 所載之土地、建物及停車位所有權移轉登記予原告。原告所
02 為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：原告於民國108年間與被告簽訂不動產買賣契約
05 （下稱系爭買賣契約），購買「龍潭肯納莊園集合住宅大
06 樓」預售屋（下稱肯納莊園）中之E2及E3棟各1戶（詳如本
07 判決附表一、二所載，下合稱系爭不動產），如附表一、二
08 所示不動產總價款為新臺幣（下同）5,162,730元、6,252,6
09 00元。被告於取得肯納莊園之使用執照後，應依系爭買賣契
10 約第14條約定，於肯納莊園使用執照核發後4個月內辦理系
11 爭不動產所有權移轉登記予原告，原告已依約將買賣契約總
12 價款全部給付予被告，被告亦早已取得肯納莊園之使用執照
13 多時；被告嗣卻以不動產無法信託、為防止原告去世後，兄
14 弟姊妹、近親爭產會影響自閉症患者以房屋出賣後所獲取之
15 價金安養的計畫，而無法達成被告永續經營照顧原告之自閉
16 症患兒等語，要求原告放棄所有權，並以買賣價金替換為50
17 年之使用權價金且不得要求退還價差。因原告當初購屋目的
18 即係為保障患有自閉症兒子之未來生活而設想，因而對被告
19 所言信以為真，不疑有他而依被告指示於111年12月，由該5
20 0年期使用權契約取代已簽署之買賣契約，並將其買賣價金
21 轉做50年之使用權價金。基於該使用權，被告更因此藉漏算
22 公共空間工程成本又額外追加原告40萬元，原告不疑有他亦
23 照付之。詎被告竟變本加厲，於112年3月要求原告配合將前
24 述50年期之使用權契約改分為20年、20年及10年等3份契約
25 分別簽署，原告始察覺有詐，始知受騙，以致解除系爭買賣
26 契約改以簽署使用權契約取代之，且系爭不動產所有權與50
27 年使用權為交易上之重大改變。原告遂於112年3月27日，依
28 民法88條第2項、第92條第1項規定，向被告為撤銷解除系爭
29 買賣契約及簽署使用權契約之意思表示，爰依系爭買賣契約
30 之約定，訴請被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告等
31 語。並聲明：如上開變更後之聲明。

01 二、被告則以：被告係以推動肯納症患者權益為宗旨，創造友善
02 肯納症患者之生活環境，於108年間，於桃園市龍潭區建立
03 肯納莊園，兩造於108年10月16日簽訂系爭買賣契約，被告
04 嗣後考量肯納莊園之建造目的係為日後能持續提供肯納症患者
05 與其親屬居住，而非使特定肯納症患者與其親屬取得永久
06 之所有權，進而衍生產權移轉予非肯納症患者家庭之風險，
07 且肯納莊園數量有限，應使肯納症患者及家屬取得使用權而
08 非所有權，始能達到永續經營之目的，兩造經充分溝通及協
09 商後，於111年1月13日合意解除系爭買賣契約，並於111年1
10 月21日簽訂肯納莊園住宅使用權契約書（下稱系爭使用權契
11 約），約定原告、其夫即原告訴訟代理人何延慶、訴外人即
12 原告之子何大全為照護患有肯納症之親屬，得享有肯納莊園
13 其中2戶及停車位之使用權共計50年，並同意將系爭買賣契
14 約中給付之價金轉作使用權價金。而被告從未告知原告「不
15 動產無法辦理信託」或以此為由要求原告將系爭買賣契約解
16 除，被告否認有詐欺原告之情事，且原告對於解除系爭買賣
17 契約之協議及系爭使用權契約之內容均知之甚詳，並無對交
18 易上重要之點有認識不正確而視為意思表示內容錯誤可言，
19 況且原告所為解除系爭買賣契約及簽訂系爭使用權契約之意
20 思表示分別於111年1月13日、111年1月21日做成，原告主張
21 於112年3月27日撤銷上開意思表示，已罹於1年之除斥期
22 間，原告主張依民法第88條第2項規定撤銷上開意思表示，
23 自無理由，從而原告主張依系爭買賣契約之約定，請求被告
24 移轉系爭不動產所有權，自屬無據等語資為抗辯。並聲明：
25 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判
26 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、原告主張其與被告簽訂系爭買賣契約一節，業據原告提出系
28 爭買賣契約附卷可參（見本院卷一第27至57頁），且為被告
29 所不爭執，應堪信為真實。被告主張兩造於111年1月13日曾
30 簽署解約協議書，合意解除系爭買賣契約，並同意另行簽立
31 系爭使用權契約等情，業據被告提出解約協議書2份在卷可

01 稽（見本院卷一第127、129頁），其上並載明：系爭買賣契
02 約經兩造合意解除，兩造不得再依系爭買賣契約對他方主張
03 任何權利等語明確，是被告抗辯原告兩造已合意系爭買賣契
04 約一情，應屬可採。

05 四、原告復主張原告嗣後所為解除系爭買賣契約及簽署系爭使用
06 權契約之意思表示，為受被告詐欺所為，且依物之性質交易
07 上認為重要，原告之意思表示內容錯誤，經原告於112年3月
08 27日撤銷上開意思表示等情，為被告所否認，並以前揭情詞
09 置辯。經查：

10 （一）按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
11 思表示，民法第92條第1項本文定有明文。又民法上所謂
12 詐欺係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯
13 誤而為意思之表示，另按當事人主張有利於己之事實者，
14 就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明
15 文。原告主張兩造間就解除系爭買賣契約及簽立系爭使用
16 權契約之意思表示，為原告受詐欺而為意思表示等情，均
17 為被告否認，故應由原告對此負舉證責任。經查，原告主
18 張被告曾以不動產無法信託、為防止原告去世後，兄弟姊
19 妹、近親爭產會影響自閉症患者以房屋出賣後所獲取之價
20 金安養的計畫，而無法達成被告永續經營照顧原告之自閉
21 症患兒等語對原告施用詐術，導致原告陷於錯誤云云，惟
22 為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。然遍觀原告
23 所提出之證據資料，未見有足資證明被告曾向原告表示
24 「系爭不動產無法信託」之語，原告此部分主張即難認屬
25 實。復參諸原告、何延慶、何大全與被告間於111年1月21
26 日復簽署肯納莊園住宅使用權契約書之共同照顧補充條
27 款，其內就原告患有身心障礙之親屬於系爭不動產使用權
28 期間、使用權期滿、接受全日型住宿照顧服務或死亡等情
29 形，約定共同照顧或以原告患有身心障礙之親屬作為信託
30 契約受益人等情而為約定，非如原告所主張兩造僅係將購
31 買系爭不動產所有權改為50年使用權。至原告主張被告以

01 「為防止原告去世後，兄弟姊妹、近親爭產會影響自閉症
02 患者以房屋出賣後所獲取之價金安養的計畫，而無法達成
03 被告永續經營照顧原告之自閉症患兒」等語，僅係假設用
04 語，且未有何悖於常情之處，實難認此部分言詞係施用詐
05 術，更遑論原告有何陷於錯誤之處。從而，原告主張其上
06 開意思表示係被詐欺所為，難認可採。

07 （二）本件依原告所主張之前揭事實，縱認原告有以錯誤為理由
08 聲請撤銷解除系爭買賣契約及簽立系爭使用權契約之意思
09 表示，惟此種撤銷權之行使，既係以錯誤為原因，則民法
10 第90條關於以錯誤為原因，行使撤銷權除斥期間之規定，
11 於此當有其適用，此有最高法院83年度台上字第2383號判
12 例要旨可資參照。惟所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構
13 成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，
14 因錯誤或不知而致生齟齬而言。至於形成表意人內心效果
15 意思之原因，則稱為動機，而導致表意人內心效果意思之
16 動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表
17 示中，故為相對人所無法查覺，是除當事人之資格或物之
18 性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內
19 容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為
20 相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，此觀民
21 法第88條第2項之規定自明。查雖買受系爭不動產之所有
22 權與取得系爭不動產50年使用權於性質上有重大差異，然
23 而參酌原告、何延慶、何大全與被告間於111年1月21日簽
24 署肯納莊園住宅使用權契約書之共同照顧補充條款，對於
25 其等患有肯納症之家屬其照護事項有所安排，且系爭使用
26 權契約更已明確載明關於：「使用權期間自111年3月1日
27 起至160年2月28日，共計50年」（見本院卷一第133、141
28 頁）。實難認原告就此意思表示之內容有何錯誤，更何況
29 系爭使用權契約係由原告、何延慶、何大全3人所共同簽
30 署，要謂其等簽署之前對於相關條件未有任何討論或共同
31 思考，實難採信，是認原告上開意思表示縱有錯誤，亦屬

動機錯誤，非意思表示錯誤，而此動機有誤既非當事人之資格，更非物之性質有錯誤，則依前開說明，原告自不得撤銷上開意思表示。況縱認存有錯誤情事，本件兩造係於111年1月13日合意解除系爭買賣契約、於111年1月21日簽立系爭使用權契約，而原告主張其於112年3月27日撤銷上開意思表示，顯然已逾民法第90條規定1年之除斥期間，自無從撤銷之。

五、綜上所述，原告主張民法第88條、第92條規定撤銷解除系爭買賣契約及簽立系爭使用權契約之意思表示，均非可採，兩造間之系爭買賣契約既已合意解除，原告自不得再依系爭買賣契約，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告，從而，原告請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有，為無理由，應予駁回。至原告請求調取系爭不動產原始起造人名冊及其後變更之資料、系爭不動產之所有權狀、完整之地籍謄本資料、請求通知被告之法定代理人彭玉燕為當事人訊問，欲證明系爭不動產之起造人及系爭不動產所有權人為何人，惟原告無從證明其上開意思表示受詐欺或錯誤，則系爭不動產起造人及現所有權人為何人自與本件訴訟結果無涉；又原告雖聲請通知證人即曾為原告之董事王松洲，然原告從未釋明王松洲對於兩造前揭締約或合意解除契約之過程有何親見親聞之處，自難認有何通知之必要。是以原告上開調查證據之聲請，均無必要，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日

民事第四庭 法 官 陳昭仁

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。

附表一：

土地坐落			
地號	面積（平方公尺）	土地使用分區	用地類別
桃園市龍潭區 佳安段0000-00 00	1556.75	都市土地、農 業區	
桃園市龍潭區 佳安段0000-00 00	197.10	都市土地、農 業區	
桃園市龍潭區 佳安段0000-00 00	1014.42	非都市土地、 一般農業區	甲種建築用 地
合計	2778.27（840.43坪）		
房屋坐落			
基地內編號 （買賣契約附 件一）	面積（平方公尺）	備註	
E2棟第3樓第1 戶	房屋總面積[(1) + (2)]共計93.92（約 28.41坪） (1) 專有部分-面積 計65.75（約19. 89坪），又分 為： 1. 主建物面積計60.66 （約18.35坪），占 本房屋登記總面積 之比例64.59%。 2. 附屬建物面積計5.0 9（約1.54坪）（其	1. 為主管建築機關核准（10 7）桃市都建執照字第會龍 01074號建造執照。 2. 本戶房屋依比例計算，土 地持分面積30.01平方公尺 （約9.08坪）	

01

	他細節詳如原證1第3條) (2) 共有部分-面積計28.17 (約8.52坪)	
停車位		
圖說編號 (買賣契約附件一)	規格	車位數量
第6號停車空間	長5.5, 寬2.5 本停車位之土地持分為10000分之1	1位

02

附表二：

03

土地坐落			
地號	面積 (平方公尺)	土地使用分區	用地類別
桃園市龍潭區 佳安段0000-0000	1566.75	都市土地、農業區	
桃園市龍潭區 佳安段0000-0000	197.10	都市土地、農業區	
桃園市龍潭區 佳安段0000-0000	1014.42	非都市土地、一般農業區	甲種建築用地
合計	2778.27 (840.43坪)		
房屋坐落			
基地內編號 (買賣契約附件一)	面積 (平方公尺)	備註	
E3棟第3樓第1戶	房屋總面積 [(1) + (2)] 共計 139.50	1. 為主管建築機關核准 (107) 桃市都建執照字第會龍	

	(約42.2坪) (1) 專有部分-面積計97.66 (約29.54坪) , 又分為: 1. 主建物面積計86.15 (約26.06坪) , 占本房屋登記總面積之比例61.76%。 2. 附屬建物面積計11.51 (約3.48坪) (其他細節詳如原證2第3條) (2) 共有部分-面積計41.84 (約12.66坪)	01074號建造執照。 2. 本戶房屋依比例計算, 土地持分面積44.45平方公尺 (約13.45坪)
停車位		
圖說編號 (買賣契約附件一)	規格	車位數量
7	長5.50公尺, 寬2.50公尺 本停車位之土地持分為10000分之1	1位