

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度原訴字第8號

原告 田縈婕

訴訟代理人 吳于安律師

陳家祥律師

被告 劉晉嘉

陳奕佩

共同

訴訟代理人 林銘龍律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告劉晉嘉欲出售其所有，但借名登記於被告陳奕佩之子陳冠志名下之台東縣○○里段0000地號土地（權利範圍1分之1，下稱系爭土地）及其上未辦保存登記之建物（門牌號碼為台東縣○○里鄉○○○0○0號，該建物後經法院查封，經地政機關編為台東縣○○里鄉○里段000○號，下稱系爭建物，合稱系爭房地），原告表示願意購買，雙方議定買賣價金為新臺幣（下同）250萬元。原告與被告於民國110年8月30日碰面，原告再次確認系爭房地係何人所有，陳奕佩表示系爭土地為劉晉嘉所有，借名登記於陳冠志名下，系爭建物兩造則均未有表示。然依劉晉嘉提出之土地購買契約書（下稱系爭契約）上記載「土地坐落台東縣○○里鄉○○里段0000號面積303平方公尺，權利範圍1分之1…含地上建築物一棟24坪，經甲乙雙方合意以2,500,000成交價格…甲方劉晉嘉，乙方田縈婕」，原告遂因此認定系爭建物為劉晉嘉所有而未辦保存登記之建物，即與劉晉嘉簽訂系爭契約。原告簽訂系爭契約後，至113年2月10日為止，共給付102萬

元，至113年4月欲繼續給付時，發現系爭建物已遭台東地方法院查封，經調取建物謄本後，始知悉系爭建物所有權人為陳奕佩。由此可認被告於簽訂系爭契約時，害怕原告知悉系爭建物屬陳奕佩所有，將導致原告無購買意願，被告已有詐欺行為，原告自得依照民法第184條第1項、第2項、第185條、第216條請求被告連帶負侵權行為損害賠償之責。又原告於113年12月23日以存證信函撤銷受詐欺之意思表示，再於114年5月2日以系爭建物遭法院查封而構成給付不能，寄發存證信函解除系爭買賣契約，故原告亦得依照民法第179條、第256條請求被告劉晉嘉返還已受領之價金。並聲明：(一)先位聲明：①被告應連帶給付原告102萬元，及自110年8月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：①被告劉晉嘉應給付原告102萬元，及自113年12月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：系爭土地與建物本即均為劉晉嘉所有，然因系爭土地為原住民保留地，需有原住民之身分始能登記為所有權人，因此劉晉嘉借用陳奕佩之名登記為系爭建物之納稅義務人，並借用陳奕佩之子陳冠志為系爭土地之登記所有權人，劉晉嘉始為系爭房地之實質所有權人。系爭買賣係經陳奕佩擔任中間人介紹，由劉晉嘉與原告洽談系爭房地之買賣，原告自始至終均明知系爭房地之實質所有權人為劉晉嘉。又系爭契約僅有劉晉嘉與原告之簽名，若原告購買前未確認系爭房地之狀況，又怎可能會與劉晉嘉簽約而非土地登記所有權人陳冠志或納稅義務人陳奕佩簽約，由此可證，原告必定於簽約前確認實質所有權人為劉晉嘉，原告主張其於簽約時不知系爭建物為劉晉嘉實質所有，並非可採。況原告就同一事實曾對被告提出刑事告訴，亦經檢察官調查後認定被告並無詐欺行為而做出不起訴處分書，顯見原告主張受被告詐欺一事並無理由。依照系爭契約，自兩造於110年8月30日簽約時起，至114年1月為止，共計42個月，依約最少應給付210萬

元，然至114年1月僅給付87萬元，可見係因原告未如期給付，為掩飾其給付遲延，始藉口被告有詐欺情事。原告稱系爭建物遭法院查封而無法辦理過戶，然系爭建物欲過戶之前提依約原告需給付被告至少166萬元以上，但原告迄今並未給付至足額，根本未達可請求登記之要件，況系爭建物係未辦保存登記之建物，本無所有權登記或辦理所有權移轉登記之可能，並無給付不能之情事，縱使遭查封，仍可辦理納稅義務人之變更登記，並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於110年8月30日與劉晉嘉簽訂系爭契約，約定價金為250萬元，購買系爭土地並含地上建築物即系爭建物一棟24坪，迄今共給付102萬元等情，業據提出與其所述相符之系爭契約、匯款明細等為證，被告對此並不爭執，應堪信為真實。

四、

(一)原告先位聲明部分

①被告是否有詐欺之侵權行為？

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項定有明文。又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條前段規定甚明。是當事人主張其意思表示係因受詐欺而為之者，自應就其被詐欺之事實，先負舉證之責。

②原告主張遭被告詐欺係以主張被告於簽約前並無告知系爭建物之所有權人為陳奕佩，致原告陷於錯誤，而簽訂系爭契約云云。然原告曾向桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）對被告提起刑事詐欺告訴，經該署檢察官以114年度偵字第29206號偵查後為不起訴處分。由不起訴處分書可知，原告於偵查中坦言自始即知系爭房地均為劉晉嘉所有，但原告起訴內容猶主張遭被告詐欺之理由卻為被告故意未告知系爭建物之所

有權人為陳奕佩云云（見卷第11-12頁），與原告自己在偵訊中所述已前後齟齬，原告又未在民事訴訟中更有何舉證，原告空言主張遭被告詐欺云云，即屬無據。

(二)原告備位聲明部分

①原告備位聲明亦係基於遭受被告詐欺而簽訂系爭契約，故其得依法撤銷受詐欺之意思表示，劉晉嘉受領102萬元即屬民法上不當得利，故原告自得依民法不當得利關係，請求劉晉嘉返還102萬元之不當得利云云。然原告並未舉證證明劉晉嘉有何詐欺行為，其主張基於受詐欺而撤銷意思表示，難認該當民法第92條要件，自屬無據。

②原告又主張系爭建物因受查封而構成給付不能，屬可歸責於劉晉嘉，原告自得因給付不能解除契約，請求劉晉嘉返還102萬元云云。然系爭建物為未辦理保存登記之房屋，其移轉方式並非係依所有權移轉登記為履行方式，且依照系爭買賣契約之約定，原告需支付總價3分之2以上之價金時，始得向劉晉嘉要求移轉；而兩造均不爭執原告迄今僅給付價金共102萬元，尚未達買賣價金250萬元之3分之2以上，自不得向劉晉嘉請求移轉買賣標的；且系爭建物亦非滅失，是否會陷入給付不能，仍應視原告得請求移轉時，被告是否無法移轉系爭建物而定。況本院依職權向台東地方法院調取系爭房屋之執行卷宗（112年度司執字第19427號），系爭建物雖遭查封，然已於114年5月8日由該院司法事務官發函台東縣太麻里地政事務所及台東縣稅務局因依照強制執行法第95條第2項視為撤回之故，塗銷查封登記及未辦保存登記建物解除管制，故系爭建物更無受查封限制而給付不能之情，原告此部分主張，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位之訴及備位之訴請求被告給付102萬元及法定利息，均為無理由，應予駁回。

據上論結，原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

民事第二庭法 官 毛松廷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 8 月 2 日

書記官 施依婷