最高法院民事判決

110年度台上字第395號

上　訴　人　許慶和

訴訟代理人　胡盈州律師

被 上訴 人　林胤丞

訴訟代理人　李衣婷律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年4月15日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第718號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：上訴人自民國 101年起陸續向訴外人即伊母許莉卿借款，合計積欠新臺幣（下同）900 萬元（下稱系爭借款）。嗣上訴人與許莉卿協議由上訴人出售其所有○○市○○區○○段○○○○號土地，權利範圍5分之1，及○○○區○○路○巷○ 弄○○號0樓房屋（下稱系爭房地）予伊，以抵銷系爭借款中500萬元債務，兩造並於 107年1月1日簽訂系爭房地買賣契約（下稱系爭契約），上訴人亦將系爭房地所有權狀、印鑑證明等件交伊保管，同時簽發發票日、到期日均為107年1月1日、票面金額各450萬元之本票2 紙（下稱系爭本票）交伊作為系爭借款之擔保。嗣伊代上訴人繳納系爭房地買賣所生土地增值稅、契稅等，並於同年月22日向新北市地政事務所申請辦理系爭房地移轉登記。詎上訴人竟於同年月23日以兩造未買賣系爭房地為由，向新北市地政事務所異議，拒絕履行移轉登記義務等情。爰依民法第348條第1項規定，求為命上訴人將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決。

上訴人則以：許莉卿謊稱伊使用訴外人即伊大哥許德勝生前財產涉犯侵占罪，且許德勝對外負債 1,800萬元須由伊代為清償，致伊心生畏懼，遭被上訴人、許莉卿詐騙簽發系爭本票，並交付相關權狀。兩造無買賣系爭房地意思表示之合致，許莉卿對伊施用詐術，致伊簽署系爭契約，背於公共秩序，且有違善良風俗，依民法第72條規定，系爭契約為無效。又伊在急迫、輕率、無經驗

或陷於錯誤之情形下為出售系爭房地之意思表示，已於107年1月23日、同年6月11日依民法第74條第1項、第92條第1項、第88條第1項規定，撤銷該意思表示。伊並未向許莉卿借貸系爭借款，被上訴人不得以系爭借款抵銷系爭契約價金，其未給付買賣價金，伊依民法第264條第1項規定行使同時履行抗辯權，拒絕移轉系爭房地所有權予被上訴人等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：系爭契約「出賣人甲方」欄位有上訴人之簽名、印文及指紋。上開印文與上訴人107年1月3日申請印鑑證明書申請人之印文相符，指紋經法務部調查局鑑定為上訴人之指紋，其上之簽名，雖無法鑑定是否為上訴人寫書；然依證人即系爭契約見證人許鳳庭、介紹人許省昭（即上訴人之二哥）之證言，足認上訴人出售系爭房地予被上訴人，被上訴人係委由其母許莉卿與上訴人確認系爭房地買賣之土地標示、建物坐落位置、價金500萬元等相關買賣事宜後，由許省昭填寫於系爭契約，再由兩造、許鳳庭、許省昭簽名，系爭契約上「出賣人甲方」欄位係由上訴人親自簽名、蓋印及捺指印，上訴人有出售系爭房地予被上訴人之意思，兩造已達買賣系爭房地意思表示之合致。上訴人簽約後，將系爭房地所有權狀、印鑑證明交付被上訴人，被上訴人於107年1月22日持向新北市地政事務所辦理系爭房地移轉登記，另依上訴人之簡訊及證人許省昭之證言，益徵上訴人知悉系爭房地已出售予被上訴人，始向許莉卿表示欲承租系爭房屋繼續居住使用。上訴人抗辯兩造未達買賣系爭房地之意思表示合致云云，並無可採。次查，上訴人自陳曾提領許德勝土城貨饒郵局帳戶款項160萬元等語，而提領他人帳戶之款項可能涉及侵占罪責，許莉卿告知上情，難認有何違反公共秩序或善良風俗。上訴人未要求許莉卿提出許德勝負債之證明，單憑其與許省昭接到自稱許德勝債權人之電話，甚至以擲筊詢問許德勝有無對外負債，即率予相信許德勝對外有負債，與常情有違。證人許省昭、上訴人之妹許美鳳均具一般正常人之智識經驗程度，無可能輕信「許莉卿告知上訴人提領許德勝的錢會被判刑，因許德勝對外有負債，許莉卿拿上訴人的財產去處

理許德勝的債務，上訴人就會沒事」之說法，其所為上開證言，應係附和上訴人所辯內容。是上訴人抗辯其係受被上訴人、許莉卿詐騙而簽署系爭契約，背於公共秩序或善良風俗，依民法第72條規定，系爭契約無效云云，洵無可採。再按民法第74條第1 項所規定之撤銷權，須以訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形成判決。上訴人並未以訴訟方式向法院聲請撤銷其所為系爭房地買賣之意思表示，自不發生民法第74條第1 項撤銷之效果。又上訴人非受被上訴人、許莉卿詐欺而簽署系爭契約，上訴人就其因錯誤或被脅迫而為系爭房地買賣之意思表示，復未舉證以實其說，其抗辯得依民法第88條第1項、第92條第1項規定撤銷系爭房地買賣之意思表示，為無可採。況上訴人107年1月23日向新北市地政事務所提出之異議書、同年6 月11日之存證信函，均無依民法第88條第 1項、第92條第1項規定為撤銷之意旨，其遲至108年10月16日始撤銷意思表示，已逾上開撤銷權 1年除斥期間。上訴人抗辯依民法第74條第1項、第88條第1 項、第92條第1項規定撤銷系爭房地買賣之意思表示云云，要無可取。再者，被上訴人主張系爭房地買賣價金500萬元係由上訴人積欠許莉卿系爭借款500萬元債務抵償，剩餘400 萬元由上訴人授權許莉卿自其華南商業銀行帳戶提領等語，業據其提出系爭本票、華南銀行存摺封面、授權書及取款憑條等件為證。上訴人不否認曾簽發系爭本票，並交付上開存摺及蓋完印鑑章之取款憑條予許莉卿等情，參酌證人許鳳庭之證言、系爭契約第 2條第1款至第3款約定，及上訴人將系爭房地所有權狀、印鑑證明交付被上訴人辦理移轉登記等情，與系爭契約所載兩造付款流程大致相符，堪認被上訴人就其主張已有適當之證明，上訴人否認其主張，應提出其他反證。證人許省昭、許美鳳均未與上訴人同住，難認其等明確知悉上訴人之經濟狀況；另上訴人所提臺灣銀行土城分行帳戶存摺，僅能證明其 103年12月1日至107年5月7日間並非毫無資力之人，不足以推論上訴人自101 年起並未與許莉卿成立消費借貸關係。況上訴人未能證明系爭契約第2條第3款記載尾款於「107.元.22 日付清」等字樣有何偽造情事，其以許莉卿無法證明已交付系爭款項，且其未同

意以系爭借款中500 萬元債務抵銷系爭買賣價金，被上訴人未給付買賣價金為由，抗辯其得依民法第264條第1項規定行使同時履行抗辯權，拒絕移轉系爭房地所有權，即屬無據。綜上，被上訴人依民法第348條第1項規定，請求上訴人移轉系爭房地所有權登記，洵為正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。又認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷。被上訴人主張上訴人自 101年起陸續向許莉卿借款，經結算後，累計積欠900 萬元，雙方協議由上訴人出售系爭房地予被上訴人，買賣價金500 萬元以系爭借款中之500萬元抵償，其餘400萬元由上訴人日後陸續存入其華南銀行帳戶，授權許莉卿自行提領以為清償，並簽發系爭本票予許莉卿收執等語，上訴人則否認向許莉卿借款900萬元，許莉卿亦未交付900萬元，則被上訴人應就上訴人與許莉卿有系爭借款 900萬元之交付與借貸意思表示相互一致負舉證責任。被上訴人固提出系爭本票、上訴人華南銀行存摺封面、授權書及取款憑條為證（見一審卷第 327、343至346頁、原審卷㈠第223至237頁）。但此似僅能證明被上訴人或許莉卿執有上開文件之事實，而持有上開文件之原因多端，上訴人一再抗辯其係處於受詐騙狀態下，依許莉卿指示填寫系爭本票發票人姓名、金額及發票地，交付華南銀行存摺及取款憑條；授權書、取款憑條是許莉卿盜蓋印章等語（見原審卷卷㈠第190、195、391、521頁、㈡第217、218頁），尚不能因被上訴人持有上開文件，本於推論即認定上訴人與許莉卿有系爭借款 900萬元之交付與借貸意思表示相互一致。另被上訴人既主張以系爭借款與系爭買賣價金債務相抵銷，則系爭契約第2 條關於買賣價金給付之記載，應非真實狀況。乃原審未就上開待證事實命被上訴人舉證證明，即推論上訴人與許莉卿間有900 萬元消費借貸關係，殊有未合。次查，系爭房地買賣價金500萬元係由上訴人積欠許莉卿系爭借款中500

萬元債務抵償等情，為原審認定之事實，然上訴人與被上訴人非互負債務，何以被上訴人對上訴人所負 500萬元價金債務得以上訴人積欠許莉卿系爭借款中之500 元債務抵償，另就兩造簽訂系爭契約時亦在場之證人許美鳳證稱未聽到許莉卿提到上訴人欠錢，未聽到要以上訴人欠許莉卿的錢來抵系爭房屋價金等語（見一審卷第285 頁），何以不足採，原審俱未說明理由，徒以上開文件及系爭契約第 2條之記載，即認被上訴人已給付系爭房地買賣價金，上訴人不得主張同時履行抗辯，亦嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　9　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　林　恩　山

法官　滕　允　潔

法官　黃　麟　倫

法官　吳　美　蒼

法官　吳　青　蓉

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　16　　日