

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第220號

原告 張曾桂蘭
訴訟代理人 雷皓明律師
複代理人 楊于瑾律師
被告 劉伊峯
葉瑞丹

上二人共同
訴訟代理人 林拔群律師
被告 陳舜雍
宜城開發有限公司

上一人
法定代理人 張忠恕
訴訟代理人 詹江仁
被告 林世芸

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，於民國110年9月13日辯論終結，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、程序部分

一、訴之變更追加部分：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一及減縮或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。

(二)經查，原告起訴時僅列劉伊峯、葉瑞丹、陳舜雍、宜城開發有限公司（下稱宜城公司）為被告，其訴之聲明為：「(一)先位聲明：1.被告劉伊峯、葉瑞丹就如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）於民國107年8月15日以買賣為原因所為之債權行為應予撤銷，及於107年9月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記行為應予撤銷。2.被告葉瑞丹應將系爭

不動產，經桃園大溪地政事務所107年9月4日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。3.原告與被告宜城開發有限公司（下稱宜城公司）於107年8月6日所為之靈骨塔永久使用權買賣行為應予撤銷。4.被告宜城公司於原告返還靈骨塔永久使用權狀之同時，應給付原告新臺幣（下同）180萬元。（二）備位聲明：被告應連帶給付原告300萬元，及自107年8月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷一第3至4頁）。

（三）嗣原告於109年8月13日追加被告林世芸，並變更訴之聲明為：「（一）先位聲明：1.原告與被告劉伊峯就系爭不動產，於107年8月15日以買賣為原因所為之債權行為應予撤銷，及原告與被告葉瑞丹就系爭不動產於107年9月18日以買賣為原因所為之所有權移轉登記行為應予撤銷。2.被告林世芸應將系爭不動產，經桃園市大溪地政事務所於108年12月4日以買賣為原因之所有權移轉登記均予以塗銷。3.被告葉瑞丹應將系爭不動產，經桃園大溪地政事務所107年9月18日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。4.原告與被告宜城公司於105年10月21日、105年12月14日及107年8月6日所為之買賣行為，均應予以撤銷。5.被告宜城公司於原告返還永久使用權狀之同時，應給付原告180萬元。（二）備位聲明：1.被告應連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告與被告宜城公司於105年10月21日、105年12月14日及107年8月6日所為之買賣行為，均應予以撤銷。3.被告宜城公司於原告返還永久使用權狀之同時，應給付原告180萬元。」（見本院卷一第243至244頁、卷二第14頁）。

（四）核原告上開所為追加變更，係基於同一基礎事實擴張其應受判決事項之聲明，與上揭規定相符，應予准許。

二、被告林世芸經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其

一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告陳舜雍於105年3月間，自稱為靈骨塔仲介，向原告表示投資靈骨塔可獲取高額利潤，且必然能協助將原告當時所有之靈骨塔及後來所購買之殯葬產品以高價賣出，使原告不疑有他。其後，被告陳舜雍即以「投資靈骨塔，必須要有土地」等語為由，轉介一名真實姓名年籍不詳之人（下稱A男）予原告，由A男偕同原告前往看地，以利靈骨塔之投資。A男隨後又稱「要先給付土地買賣價金後，才能看地」，因原告並無足夠之存款支付土地價金，A男進而要求原告以系爭不動產作為抵押物進行借貸，用以支付土地買賣價金。其後，A男即介紹被告劉伊峯予原告，由被告劉伊峯攜同原告至民間借貸辦理房屋貸款180萬元（下稱系爭借貸），原告因而以系爭不動產設定抵押權予訴外人蔡方碧雲，惟最終原告僅購得被告宜城公司所出售如附表二所示之殯葬產品（下稱系爭殯葬產品），並未購得土地，又因宜城公墓目前仍未取得殯葬設施經營許可，依殯葬管理條例第42條第1項、第20條第1項之規定，被告宜城公司販售予原告之系爭殯葬產品並無法使用。

(二)且被告劉伊峯於攜同原告辦理系爭借貸後，隨即告知原告：「如無金錢償還系爭借貸之借款，系爭不動產將被拍賣」等語，並進而向原告表示願意代原告先行償還上開借款，要求原告將系爭不動產以200萬元之價格出售予被告劉伊峯，並約定由原告將系爭不動產移轉登記予被告葉瑞丹，再由原告向被告葉瑞丹繼續承租，每月租金為1萬8,000元，原告並應於租賃期間屆滿前一個月，以400萬元之買賣價金買回系爭不動產，原告因而於107年8月15日與被告劉伊峯簽立系爭不動產之買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並分別於107年9月4日、107年9月24日與被告葉瑞丹簽立系爭不動產之所有權移轉登記契約書及租賃契約，嗣被告葉瑞丹又

於108年12月4日將系爭不動產移轉登記予被告林世芸。

(三)原告於上開過程中，僅曾收受10萬元之現金，而剩餘款項則不知所蹤，可見被告劉伊峯所稱之系爭借貸應不存在。原告不是受到被告劉伊峯之詐欺，而與被告劉伊峯簽立系爭買賣契約，將系爭不動產移轉登記予被告葉瑞丹，原告自可依民法第92條規定，撤銷因受詐欺而對被告劉伊峯所為之買賣意思表示，以及對被告葉瑞丹所為之不動產移轉登記行為意思表示，並依民法第113條或第179條規定請求被告葉瑞丹塗銷系爭不動產所有權移轉登記。縱法院認本件無從認定屬詐欺行為，惟被告劉伊峯迄未如期給付買賣價金，原告亦得依民法第254條、第259條之規定解除系爭買賣契約並請求回復原狀。

(四)而被告葉瑞丹取得系爭不動產物權之行為既經撤銷或解除，則其於108年12月4日將系爭不動產移轉登記予被告林世芸之行為，即屬無權處分，原告不同意被告葉瑞丹就系爭不動產之處分，故被告葉瑞丹對系爭不動產所為之物權及債權行為，自均屬無效。從而，被告林世芸現占有系爭不動產乃屬無權占有，且系爭不動產之所有權登記，亦已妨害原告之所有權，原告自得依民法第767條、第179條之規定，請求排除妨害，並請求被告林世芸塗銷系爭不動產之所有權移轉登記。

(五)原告因被告劉伊峯之詐欺行為而與被告宜城公司購買系爭殯葬產品，當為被告宜城公司所明知或可得而知，且被告宜城公司所銷售之殯葬產品，本身並不具有任何實用或投資之價值，不應銷售予原告及任何第三人，故被告宜城公司銷售系爭產品之行為，亦屬詐欺行為，原告自得依民法第92條規定，請求撤銷買賣之意思表示，並依民法第113條、第179條之規定，請求返還所給付之買賣價金。

(六)退步言之，如法院認原告不得撤銷關於系爭不動產所為受詐欺之意思表示，然原告因被告等人之共同犯罪結構，致系爭不動產遭處分，並造成原告至少受有300萬元之損害，則原

01 告自得依民法第184條第1、2項及第185條之規定，請求
02 被告連帶負損害賠償責任。

03 (七)並聲明：如上開變更後之聲明。

04 二、被告則以：

05 (一)被告劉伊峯、葉瑞丹略以：

06 1.原告係自由決定因投資靈骨塔而為系爭借款，與被告劉伊峯
07 、葉瑞丹無關，原告據此主張被告劉伊峯、葉瑞丹詐欺，乃
08 屬無據。且原告於107年7月間因無力償還系爭借貸之180
09 萬元借款及遲延利息，乃與被告劉伊峯合意以200萬元之價
10 格購買系爭不動產，由被告劉伊峯代原告償還借款，又因被
11 告劉伊峯於107年9月初將系爭不動產之權利讓渡予被告葉
12 瑞丹，原告遂將系爭不動產移轉登記予被告葉瑞丹，故難認
13 被告劉伊峯、葉瑞丹於此過程有何詐欺或侵害原告意思決定
14 權之行為。從而，原告先位主張撤銷與被告劉伊峯間之買賣
15 債權行為及與被告葉瑞丹間之所有權移轉登記行為，並請求
16 被告葉瑞丹回復登記予原告，備位依侵權行為規定請求被告
17 劉伊峯、葉瑞丹賠償300萬元，均屬無據。

18 2.又被告劉伊峯與原告就系爭不動產之買賣價金乃約定為200
19 萬元，並約定簽約款為190萬元、尾款為10萬元，因被告劉
20 伊峯於107年8月16日為原告向蔡方碧雲清償180萬元，又
21 為原告繳納土地增值稅3萬2,291元、房屋稅589元、賣方
22 代書費3萬8,440元、公證費1萬1,500元、第一期租金1
23 萬8,000元，共計為190萬820元，而原告又自承已收受被
24 告劉伊峯給付之10萬元，足見被告劉伊峯已給付足額買賣價
25 金予原告，則原告請求依民法第254條、第259條解除就系
26 爭不動產所簽立之買賣契約及回復原狀，亦屬無據等語資為
27 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 (二)被告陳舜雍略以：原告可能記錯人了，其於105年間雖有拜
29 訪過原告，並有拿名片給原告，但沒經手過原告的權狀等資
30 料，且與其他被告均不認識等語資為抗辯。並聲明：原告之
31 訴駁回。

01 (三)被告宜城公司略以：原告購買之殯葬產品係被告宜城公司販
02 售予訴外人上詮生活事業有限公司（下稱上詮公司）之產品
03 ，被告宜城公司並未有與原告或是其他被告間有商業買賣紀
04 錄，因此原告指稱被告宜城公司與其他被告為同夥，實屬無
05 據。再者宜城公墓之所以未能取得91年度殯殮葬管理條例之
06 殯葬設施經營許可，係因土地所有人過於分散，一時無法整
07 合，惟被告宜城公司已於109年8月底取得新北市政府核准
08 殯葬設施經營許可。並聲明：原告之訴駁回。

09 (四)被告林世芸略以：被告林世芸係於108年11月11日透過訴外
10 人有巢氏房屋公司之仲介購買系爭不動產，並向訴外人台灣
11 銀行貸款430萬元，於109年1月開始按月繳納，對於原告
12 之指控一無所知等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張依民法第92條之規定，撤銷其與被告劉伊峯間就系
15 爭不動產之買賣契約及其與被告葉瑞丹間移轉登記系爭不動
16 產之行為，為無理由。

17 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
18 」，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其與
19 被告劉伊峯簽立系爭買賣契約及移轉系爭不動產所有權予被
20 告葉瑞丹，均是因被告劉伊峯對其為詐欺行為所致，自應由
21 原告就此有利於己之事實，負舉證之責任。

22 2.經查，原告確有經由被告劉伊峯之介紹向民間借貸借款，因
23 而於107年4月24日將系爭不動產設定抵押權予蔡方碧雲，
24 且就系爭不動產為蔡方碧雲為預告登記，之後原告又為了償
25 還該借款，避免系爭不動產遭拍賣，而於107年8月15日與
26 被告劉伊峯簽立系爭買賣契約，約定將系爭不動產移轉登記
27 予被告劉伊峯之指定之人，由原告繼續承租系爭不動產，每
28 月租金為1萬8,000元，原告並應於租賃期間屆滿前一個月
29 ，以400萬元之買賣價金買回系爭不動產，原告因而於107
30 年9月18日將系爭不動產移轉登記予被告劉伊峯指定之被告
31 葉瑞丹，並分別於107年9月4日、107年9月24日與被告

01 葉瑞丹簽立系爭不動產之所有權移轉登記契約書及租賃契約
02 等情，有系爭不動產之地籍異動索引、土地登記申請書2份
03 、系爭買賣契約之契約書、土地及建築改良物之買賣移轉契
04 約書及經公證之租賃契約在卷可憑（見本院卷一第39至58頁
05 、卷二第72至89頁），且為原告及被告劉伊峯、葉瑞丹所不
06 爭執，是此部分之事實，堪先認定。

07 3.原告雖主張該系爭借貸並不存在，故其為了還款而與被告劉
08 伊峯簽立系爭買賣契約，並移轉登記系爭不動產予被告葉瑞
09 丹，均是受詐欺而為之意思表示云云。然查：

10 (1)原告確有經被告劉伊峯之介紹而向蔡方碧雲之子蔡承銘借得
11 180萬元，且後來該筆借款確實是由被告劉伊峯代原告清償
12 等情，業據被告劉伊峯於本院行當事人訊問時具結陳稱：我
13 是透過施志宗的介紹而認識原告，施志宗在107年3月間跟
14 我說原告有個房地要貸款，要我評估這個房子可不可以，我
15 評估後認為可以，就介紹蔡承銘貸款給原告，蔡承銘答應後
16 ，我就請代書與原告聯絡辦理抵押權設定之事，因為蔡承銘
17 所提供的借款是其母親蔡方碧雲出的，故將抵押權設定給蔡
18 方碧雲，蔡方碧雲之資料是蔡承銘交給我，我再拿給代書的
19 ，辦理抵押權設定之經過我沒有參與，當時都是由原告跟代
20 書到地政事務所辦理；抵押權設定好，我們拿到他項權利證
21 明書後，我就跟蔡承銘於107年5月7日到原告家，我有看
22 到原告簽立本票、借據及現金簽收條，之後就將180萬元現
23 金交付給原告，當時交付的金額是180萬元扣除代書費及規
24 費的金額，代書費跟規費都是原告應該要給付的，當時約定
25 之借款金額是180萬元，年息是20%，並約定3個月還錢；
26 3個月還款期限到後，原告因無法還款，我就找了陳宥綺共
27 同出資，我出80萬元，陳宥綺出120萬元，我們以200萬元
28 承購原告設定抵押權之系爭不動產，代原告向蔡承銘清償該
29 180萬元，並將系爭不動產承租給原告，約定每月要付租金
30 ，2年後原告可以把系爭房地買回去；後來我就先給付原告
31 10萬元，並請代書來簽訂買賣契約，簽完約之2、3天內，

我就把180萬元還給蔡承銘，並請代書將設定給蔡方碧雲之抵押權塗銷；然後我就再找葉瑞丹，以270萬元之金額將權利讓渡給葉瑞丹，以賺取中間的差價70萬元，107年9月25日我就跟原告、葉瑞丹、陳宥綺及公證人相約在我的公司，我先跟原告結算系爭買賣契約之金額，原告再與葉瑞丹簽立租賃契約，葉瑞丹當天就將270萬元現金交付給我，我就跟陳宥綺就按照出資比例分配該70萬元之獲利等語纂詳（見本院卷二第120至129頁）。

(2) 且證人蔡承銘於本院亦具結證稱：我認識劉伊峯，劉伊峯於107年間有向我說原告要借款，我看一看覺得可以，就有答應借款，原告是向我借款，但是因為這筆錢是我母親蔡方碧雲提供的，所以就請原告將抵押權設定給我母親，蔡方碧雲的證件及印章是我交給劉伊峯的，之後就交給代書去辦，劉伊峯後來有叫我拿錢過去，當時抵押權都已經設定好了，我就拿180萬元現金去原告家拿給她，劉伊峯也在場，該次借款還款期限及利息之約定，時間太久，我忘記了，但該抵押權他項權利證明書上之內容都是我跟被告劉伊峯討論好的，我有同意「沒有利息」及「107年7月20日債權要確定」這件事情，後來被告劉伊峯有拿現金180萬元還我，我就將系爭不動產之抵押權設定塗銷了等語（見本院卷二第197至209頁），亦核與被告劉伊峯所陳稱有交付借款及由劉伊峯清償該180萬元之說詞相符。

(3) 再觀諸①證人蔡方碧雲於本院所證稱：我知道劉伊峯在107年3月至5月間有介紹原告借款的事情，但事情都是我兒子蔡承銘在處理，我有把身分證交給蔡承銘，借多少錢、有無設定抵押權都是蔡承銘在處理等語（見本院卷二第129至132頁）；②證人施志宗於本院所證稱：107年間我有向劉伊峯傳達原告要借款的訊息，是我的朋友陳緯安介紹的，印象中是要借180萬元，我就把資訊提供給劉伊峯，之後我就沒有參與等語（見本院卷二第255至259頁）；以及③證人陳宥綺於本院證稱：我有與劉伊峯共同出資購買系爭不動產，

01 我出資120萬元，劉伊峯出資80萬元，劉伊峯後來有將系爭
02 不動產轉賣給葉瑞丹，劉伊峯跟葉瑞丹簽房屋買賣權利讓渡
03 書時，我也在場，葉瑞丹就是在那天交付款項，共獲利70萬
04 元，劉伊峯有依照出資比例分給我大概40多萬元等語（見本
05 院卷二第209至213頁），亦均核與被告劉伊峯之證述情節
06 相符，益徵被告劉伊峯所稱其確有介紹原告借款且代其還款
07 之說詞為真。

08 (4)又原告確有收受該180萬元借款乙節，復有原告所簽立之借
09 據、本票、領款簽收單及原告與大量現金之合照為憑（見本
10 院卷一第435至443頁）；此外，在原告與被告劉伊峯訂立
11 系爭買賣契約後，該買賣契約之結案單（見本院卷二第20頁
12 ）上，乃記載「買賣價金新台幣貳佰萬元整」，其中被告劉
13 伊峯給付之方式包括「107.8/16代償民間二胎0000000元整
14 」，並經原告於「簽收人」之欄位簽名等情，為原告所不爭
15 執（見本院卷二第133頁），而原告若未借得該180萬元，
16 豈會同意讓被告劉伊峯以代為清償該180萬元作為系爭買賣
17 契約價金之給付方式，由此益足認原告確有領得該180萬元
18 ，被告劉伊峯所介紹之系爭借貸確實存在。

19 (5)原告主張不可採之理由：

20 ①原告雖主張被告劉伊峯與蔡承銘在將18疊鈔票放在原告家中
21 拍照後，旋即收回，原告根本未取得該180萬元借款云云。
22 然若如此，則原告於之後將系爭不動產出賣予被告劉伊峯時
23 ，自無可能同意由被告劉伊峯以代償該180萬元之借款作為
24 給付買賣價金之方式，是原告此部分主張已難採信；且原告
25 就其所稱被告劉伊峯及蔡承銘將180萬元收回之事，並未提
26 出任何證據，自難認原告此部分之主張為可採。

27 ②原告雖再主張被告劉伊峯與證人施志宗就「施志宗於交付借
28 款當日是否在場」之證述有所不一，而認被告劉伊峯及證人
29 蔡承銘對於交付現金180萬元予原告之證述內容不可採信云
30 云。然查，被告劉伊峯與證人施志宗就「施志宗於交付借款
31 當日是否在場」之證述固有不一致之情形（見本院卷二第12

1 頁、第 258 頁），惟施志宗僅是將原告要借款之訊息傳達予被告劉伊峯之人，其於交付現金之當日是否到場，與系爭借款存在與否之認定並無影響；且交付現金之日乃為 107 年 5 月 7 日，距離本件被告劉伊峯行當事人訊問之期日即 109 年 12 月 9 日及證人施志宗作證之日即 110 年 9 月 13 日，均已經過兩年以上之期間，而人之記憶有限，對於細節性之事項更是容易混淆錯亂，故自難僅以被告劉伊峯及證人施志宗就「施志宗於交付借款當日是否到場」此一並非借款重點之細節，有些許證述不一之情況，即逕認被告劉伊峯及證人蔡承銘就交付現金之證述均不可採，是原告此部分之主張，亦難採認。

③原告雖又主張系爭不動產於 107 年 9 月 10 日以清償為原因塗銷為蔡方碧雲所設定之抵押權後，隨即於同日又設定抵押權予陳宥綺，嗣於 107 年 9 月 18 日復以清償為原因塗銷為陳宥綺設定之抵押權，再於同日將所有權移轉登記予葉瑞丹，可見系爭不動產上以陳宥綺為抵押權人之抵押權應無所擔保之債權存在，可推認系爭不動產以蔡方碧雲為抵押權人所設定之抵押權，亦不必然有擔保債權存在，故該 180 萬元之借款實應不存在云云。經查，原告上開所稱系爭不動產之抵押權設定、塗銷及所有權移轉登記之經過，有系爭不動產之異動索引可參（見本院卷一第 171 頁），固堪認屬實；惟被告劉伊峯塗銷為蔡方碧雲所設定之抵押權後，復設定以陳宥綺為抵押權人之抵押權，乃是因為其跟陳宥綺有承購系爭不動產，怕系爭不動產於過戶移轉登記之過程中，遭其他債權人查封或假扣押而為等情，業據被告劉伊峯及證人陳宥綺之證述明確（見本院卷二第 123 頁、第 210 頁），是可知系爭不動產設定抵押權予蔡方碧雲及陳宥綺 2 人之原因並不相同，故自難以此推認以蔡方碧雲為抵押權人之抵押權並無擔保之債權存在。況上開設定予蔡方碧雲及陳宥綺之 2 個抵押權乃是個別獨立之法律關係，自難謂其中一個抵押權是否有擔保債權存在，會對另一個抵押權是否有擔保債權存在造成影響，

01 故原告此部分主張，自非可採。

02 ④原告雖另主張被告劉伊峯本身即從事放貸工作，本可自行借
03 款，卻刻意以蔡承銘為借款之人頭，僅係欲創造180萬元借
04 款之外觀，意在取得系爭不動產之所有權云云。然查，原告
05 確有收受該借款之180萬元，業經認定如前，是原告主張被
06 告劉伊峯僅是創造借貸180萬元之「外觀」，已非可採；又
07 縱認被告劉伊峯自身有借款之能力，惟其是否要以自身為出
08 借人出借款項，本為其可自行決定之事，自難謂被告劉伊峯
09 找蔡承銘擔任系爭借貸之出借人，系爭借貸即成為詐欺之手
10 段，是原告此部分主張，亦難採認。

11 4. 綜上，本件原告經由被告劉伊峯介紹而向蔡承銘借款180萬
12 元借貸關係既確實存在，則原告為了清償該借款，而與被告
13 劉伊峯簽立系爭買賣契約之行為，以及依被告劉伊峯之指示
14 將系爭不動產移轉登記予被告葉瑞丹之行為，即難認係受到
15 詐欺而為之意思表示，是認原告主張依民法第92條撤銷上開
16 意思表示，並非可採。

17 (二)原告主張依民法第254條及第259條之規定主張解除系爭買
18 賣契約，並請求被告葉瑞丹塗銷系爭不動產所有權移轉之登
19 記，為無理由。

20 原告雖主張被告劉伊峯並未如期給付買賣價金，故依民法第
21 254條、第259條之規定解除系爭買賣契約云云。然查，原
22 告與被告劉伊峯就系爭買賣契約所約定之買賣價金為200萬
23 元，有系爭買賣契約可參（見本院卷二第72頁），而原告於
24 民事訴之變更追加暨準備狀已自承有收受10萬元之現金（見
25 本院卷二第243元），且亦於民事準備(二)狀中表示對於被告
26 劉伊峯有代原告墊付預支公證費1萬1,500元、土地增值稅
27 3萬2,391元、房屋稅589元、代書費3萬8,440元及應給
28 付予被告葉瑞丹之一個月租金1萬8,000元不爭執（見本院
29 卷二第70頁），此外，被告劉伊峯業以代原告清償該180萬
30 元借款之方式給付買賣價金，並經原告簽收，已如前述，是
31 足認被告劉伊峯就系爭買賣契約已給付原告200萬820元（

計算式：100,000 元 + 11,500 元 + 32,391 元 + 589 元 + 38,440 元 + 18,000 元 + 1,800,000 元 = 2,000,820 元），顯已超過系爭買賣契約所約定之 200 萬元，故原告主張被告劉伊峯未依約給付買賣價金而欲解除契約，並非可採。

(二)原告主張依民法第 767 條、第 179 條之規定請求被告林世芸塗銷其與葉瑞丹間就系爭不動產之所有權移轉登記，並主張依民法第 113 條、第 179 條或第 254 條、259 條之規定，請求被告葉瑞丹塗銷其與原告間就系爭不動產所有權移轉登記，均無理由。

1. 被告葉瑞丹部分：

原告簽立系爭買賣契約並非是受到被告劉伊峯之詐欺而為，是原告不得依民法第 92 條之規定撤銷系爭買賣契約及移轉登記系爭不動產予被告葉瑞丹之意思表示等情，業經認定如前，故原告主張依民法第 113 條、第 179 條之規定請求被告葉瑞丹將系爭不動產所有權移轉登記塗銷，並回復登記予原告，並非可採。又被告劉伊峯就系爭買賣契約之給付價金義務並無給付遲延之情形，故原告亦不得依民法第 245 條之規定主張解除系爭買賣契約，亦經認定如前，故原告主張依民法第 254 條、第 259 條之規定請求被告葉瑞丹將系爭不動產所有權移轉登記塗銷，並回復登記予原告，亦非可採。

2. 被告林世芸部分：

經查，原告係因系爭買賣契約而將系爭不動產移轉登記予被告葉瑞丹名下，而原告就系爭買賣契約並無得撤銷或得解除契約之理由，業經認定如前，故葉瑞丹就系爭不動產即得本於所有權人之地位為任意之處分。而被告葉瑞丹於 108 年 12 月 4 日確有將系爭不動產移轉登記予被告林世芸，有系爭不動產之異動索引可參（見本院卷一第 179 頁），惟被告葉瑞丹既為系爭不動產之所有權人，其上開本於所有權人地位所為之處分，自屬有權處分，而為有效，原告主張被告葉瑞丹係無權處分云云，並非可採。從而，原告依民法第 767 條、第 179 條之規定請求被告林世芸塗銷其與被告葉瑞丹間就系

01 爭不動產之所有權移轉登記，亦屬無據。

02 (四)原告主張依民法第92條規定撤銷其與被告宜城公司間就如附
03 表二所示時間及殯葬產品所為之買賣契約，並依民法第113
04 條、第179條之規定，請求被告宜城公司返還180萬元，為
05 無理由。

06 1.本件原告主張其有於如附表二所示之時點分別向被告宜城公
07 司購買如附表二所示之殯葬產品，惟此部分為被告宜城公司
08 所否認，依民事訴訟法第277條前段之規定，自應由原告就
09 此有利於己之事項負舉證之責任。

10 2.而原告雖提出由被告宜城公司所出具之永久使用權狀8張為
11 其依據（見本院卷一第29頁、第261至273頁）。然查，上
12 開永久使用權狀上均有記載「本狀為記名式，得自由轉讓」
13 、「本狀如有轉讓，須至本公司辦理轉讓登記」等語，可知
14 該使用權狀並非僅有被告宜城公司可出售，其他人亦得自由
15 出售轉讓，則就系爭殯葬產品是否確為被告宜城公司所出售
16 予原告，即難以認定；而原告就其確有將買賣價金交付予被
17 告宜城公司、其與被告宜城公司間確有就系爭殯葬產品成立
18 買賣契約等節，並未再提出其他事證，自難逕認原告此部分
19 之主張為可採。本件既難認原告與被告宜城公司間確有於如
20 附表二所示之時間成立購買如附表二所示殯葬產品之買賣契
21 約，則原告主張依民法第92條規定撤銷其與被告宜城公司之
22 買賣契約意思表示，並請由返還180萬元，自非可採。

23 (五)原告主張依民法第184條第1項前段、第2項及第185條規
24 定，請求被告連帶給付300萬元，為無理由。

25 1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
26 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
27 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
28 證明其行為無過失者，不在此限」、「數人共同不法侵害他
29 人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人
30 者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人」，民法第184
31 條、第185條分別定有明文。

01 2.經查，私立宜城公墓乃於109年8月24日經新北市政府同意
02 「宜城墓園股份有限公司」取得經營許可，而被告「宜城開
03 發有限公司」並非新北市政府核准之殯葬服務業，如未依規
04 定申請經營許可，自不得對外營業等情，有新北市政府殯葬
05 管理處109年10月14日新北殯葬字第1095119887號函可憑（
06 見本院卷二第30至31頁），而本件原告所取得系爭殯葬產品
07 均是由未取得經營許可之被告宜城公司所出具，故該殯葬產
08 品之出售顯非合法，而有無法使用之情形，固堪認定。

09 3.惟本件原告是主張被告劉伊峯、葉瑞丹、林世芸、宜城公司
10 、陳舜雍共同對原告實施詐騙，向原告誣稱投資殯葬產品後
11 可賣出獲得極高報酬，致原告買受無從使用之系爭殯葬產品
12 ，並將原以500萬元購入之系爭不動產，以200萬元之低價
13 賣出，致原告受有300萬元之損害等語，故原告自應就「被
14 告有向原告誣稱投資殯葬產品後可賣出極高報酬」、「原告
15 係因被告之詐騙而購買系爭殯葬產品及出售系爭不動產」、
16 「原告因而受有300萬元之損害」等有利於己之事實，負舉
17 證之責任。

18 4.然查：

19 (1)就原告主張105年3月間是由被告陳舜雍以「投資靈骨塔可
20 獲取高額利潤」、「投資靈骨塔，必須要有土地」等語，邀
21 約原告購買殯葬產品云云，乃為被告陳舜雍所否認，而原告
22 就此部分並無其他證據提出，自難認原告此部分之主張為可
23 採。又就被告劉伊峯、葉瑞丹、林世芸、宜城公司有何對原
24 告佯稱「投資靈骨塔可獲取高額利潤」、「投資靈骨塔，必
25 須要有土地」之情形，原告亦未提出任何證據證明，是難認
26 本件被告與原告購買系爭殯葬產品有何關聯，故難認被告有
27 對原告為任何詐術之具體行為。

28 (2)而原告既無法證明被告有對其為詐術行為，則原告之後購買
29 系爭殯葬產品、借款180萬元並將系爭不動產以200萬元出
30 售予被告劉伊峯之行為，自均難認係因被告詐欺之行為所致
31 。

01 (3) 又原告雖係以200萬元之價金，將系爭不動產出售予被告劉
02 伊峯，已如前述，惟因買賣價金本即是由雙方當事人自行約
03 定，原告若認為價金過低，自可不接受此買賣契約，而無一
04 定要與被告劉伊峯訂約之必要，然原告於此情況下既仍願意
05 與被告劉伊峯訂約，自足認其亦認為將系爭不動產以200萬
06 元之價金出售，符合當時情況下其對系爭不動產價值之期待
07 ，自難於事後僅以該買賣價金較原告購入系爭不動產之金額
08 為低，即逕認原告受有該差價之損害。此外，原告並未再就
09 其因購賣系爭殯葬產品及出售系爭不動產，有如何受損害之
10 具體情節為舉證，自難認原告主張其受有損害之說詞為可採
11 。

12 (4) 綜上，原告就「被告有向原告誣稱投資殯葬產品後可賣出極
13 高報酬」、「原告係因被告之詐騙而購買系爭殯葬產品及出
14 售系爭不動產」、「原告因而受有300萬元之損害」等事項
15 ，均未能舉證，從而，原告主張被告應連帶對其負侵權行為
16 損害賠償責任，即非可採

17 5. 原告雖另主張被告宜城公司將不具有實用或投資價值之系爭
18 殯葬產品出售予原告或第三人，本身即屬詐欺行為，自應就
19 此負侵權行為責任云云。然查，縱認原告此部分之主張為真
20 ，惟就原告為了購買系爭殯葬產品究竟付出多少價金，受有
21 多少損害乙節，原告均未提出任何證據證明，是原告主張被
22 告宜城公司應給付其損害賠償乙節，亦難認可採。

23 6. 從上可知，本件原告主張被告應連帶給付其300萬元之侵權
24 行為損害賠償，並無理由。

25 四、綜上所述，本件原告先位依民法第92條、第767條、第179
26 條、第113條、第254條、第259條規定，請求撤銷原告與
27 被告劉伊峯間之系爭買賣契約及原告與被告葉瑞丹間移轉登
28 記系爭不動產之行為，並請求被告林世芸、葉瑞丹分別將系
29 爭不動產於108年12月4日、107年9月18日所為之所有權
30 移轉登記塗銷，回復登記為原告所有，又請求將原告與被告
31 宜城公司如附表二所示之買賣行為撤銷，由被告宜城公司於

原告返還永久使用權狀之同時，給付原告180萬元；備位依民法第184條、第185條、第92條、第113條、第179條之規定，請求被告應連帶給付原告300萬元及其利息，並請求將原告與被告宜城公司如附表二所示之買賣行為撤銷，由被告宜城公司於原告返還永久使用權狀之同時，給付原告180萬元，均無理由，均應予駁回。況依民法第92條規定撤銷意思表示之情形，僅須當事人以意思表示撤銷即可，無須訴請由法院撤銷之必要，是原告以民法第92條作為請求權基礎，請求法院撤銷其與被告劉伊峯、葉瑞丹及宜城公司間之法律關係，顯屬無據，併此敘明。

五、原告雖又聲請傳喚證人陳緯安到庭作證，以證明原告是如何告知陳緯安其借款需求為何等語（見本院卷二第259頁），然原告並未提出陳緯安之聯絡地址，且縱認原告有告知陳緯安其借款需求為購買系爭殯葬產品，然亦難以此逕認被告即必然知悉原告借款之需求為何，亦無從以此推認被告等人與邀約原告投資系爭殯葬產品之人有何關聯，是認原告此部分聲請調查證據，並無調查之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
民 事 第 三 庭 法 官 許 容 慈

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 110 年 10 月 1 日
書 記 官 邱 佑 儒

附表一：

編號	土地或建物	權利範圍
----	-------	------

(續 上 頁)

1	桃園市○○區○○○段下田心小段576地 號土地	14分之1
2	桃園市○○區○○○段下田心小段3342建 號建物(即門牌號碼桃園市○○區○○路 102號5樓房屋)	全部

附表二：

編號	買賣時間 (民國)	殯葬產品
1	105年10月21日	私立宜城公墓功德牌位3座之永久 使用權
2	105年12月14日	私立宜城公墓功德牌位3座及尊貴 區火化土葬(個人位)之永久使用 權
3	107年8月6日	淡水宜城墓園尊貴區火化土葬(家 族6人位)之永久使用權