

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第500號

上訴人即附

帶被上訴人 李碧如

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

被上訴人即

附帶上訴人 陳韋伶

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 劉慧如律師

黃家和律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國113年1月11日臺灣桃園地方法院113年度訴字第835號第一審判決，提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

三、附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣12萬4,274元，及自民國112年3月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、其餘附帶上訴駁回。

五、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔百分之65，餘由附帶上訴人負擔。

六、本判決所命給付部分得假執行。但附帶被上訴人如以新臺幣12萬4,274元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）主張：伊為如附表
02 所示不動產（下稱系爭房地）之所有權人，兩造於民國100
03 年1月9日就系爭房地簽定不動產買賣契約書（下稱系爭契
04 約），約定買賣價金為新臺幣（下同）1,900萬元，上訴人
05 即附帶被上訴人（下稱上訴人）於簽約當日依約給付簽約款
06 200萬元，並簽發票面金額為1,700萬元本票予伊以供擔保，
07 伊亦依約於100年1月27日將系爭房地所有權移轉登記予上訴
08 人。上訴人嗣於100年1月27日以系爭房地向訴外人大眾商業
09 銀行股份有限公司（現已與元大銀行合併，由元大銀行為存
10 續銀行，下稱大眾銀行）設定擔保債權1,539萬元之最高限
11 額抵押權，並由大眾銀行清償系爭房地上原抵押權人即訴外
12 人彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）之貸款1,00
13 0萬元及利息2,942元，而塗銷彰化銀行原設定權利價值為最
14 高限額1,200萬元之抵押權。上訴人另分別於100年1月10
15 日、100年1月25日、100年2月21日、100年3月9日匯款100萬
16 元、120萬元、200萬元及6萬元，至伊指定之訴外人陳祖文
17 之兆豐商業銀行（下稱兆豐銀行）帳戶內，作為買賣價金之
18 給付。是上訴人尚有273萬7,058元買賣價金未予給付，爰依
19 系爭契約第3條「其他欄」之約定，以系爭房地另設定420萬
20 元之抵押權予訴外人陳大文（下稱系爭抵押權），用以擔保
21 剩餘買賣價金之給付。而上訴人明知系爭抵押權所擔保之債
22 權仍存在，卻仍向陳大文提起確認抵押權擔保債權不存在之
23 訴，因陳大文經合法傳喚無正當理由未到庭，臺灣臺中地方
24 法院（下稱臺中地院）105年度訴字第251號民事事件以一造
25 辯論判決塗銷系爭抵押權確定。系爭抵押權經上開確定判決
26 塗銷，惟上訴人尚未清償剩餘買賣價金，伊自得請求被上訴
27 人給付之。爰依系爭契約第2條約定及民法第367條規定，求
28 為命：上訴人應給付伊273萬7,058元本息之判決（原審判決
29 上訴人應給付被上訴人254萬7,058元本息，並依兩造之聲請
30 為准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行
31 之聲請。上訴人不服提起上訴，被上訴人提起一部附帶上

01 訴)。並答辯聲明：上訴駁回，及附帶上訴聲明：(一)原判決
02 關於駁回後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)
03 上訴人應再給付被上訴人19萬元，及自113年3月2日起至清
04 償日止，按年息5%計算利息之判決。【原審駁回被上訴人
05 其餘之訴，未據聲明不服之部分即6萬2,942元（計算式：28
06 0萬元－254萬7,058元－19萬元＝6萬2,942元），非本院審
07 理範圍。】

08 二、上訴人則以：兩造固有簽定系爭契約，惟被上訴人本人從未
09 出面處理簽約事宜，系爭契約係由陳大文出面簽約，陳大文
10 並自稱系爭房地為其所有，被上訴人僅為系爭房地之登記名
11 義人，且陳大文於簽約時均能提出系爭房地之相關文件，伊
12 因而相信陳大文為系爭房地之真正所有權人，系爭房地之買
13 賣當事人應為伊與陳大文，被上訴人既非契約當事人，自無
14 從對伊行使系爭契約之權利。且伊已以向大眾銀行貸款代償
15 原彰化銀行貸款、匯款至陳大文指定之地政士王素惠、陳祖
16 文帳戶，或現金交付陳大文之方式，將買賣價金給付完畢，
17 被上訴人之請求實無理由等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
18 判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於
19 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。及就附帶上訴答辯聲
20 明：(一)附帶上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
21 免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第115至118頁、第373頁）

23 (一)系爭房地原登記為陳大文所有，於99年5月4日以買賣為原因
24 移轉登記為被上訴人所有。

25 (二)兩造就系爭房地於100年1月9日簽立系爭契約，約定買賣價
26 金為1,900萬元；上訴人於簽約當日即已依約先行給付被上
27 訴人200萬元，亦簽發票面金額1,700萬元之本票交付予被上
28 訴人。

29 (三)系爭房地於100年1月27日以買賣為原因，移轉登記為上訴人
30 所有。上訴人並於當日（簽約日100年1月9日）以系爭房地
31 向大眾銀行設定擔保債權1,539萬元之最高限額抵押權，並

01 由大眾銀行清償系爭房地產原抵押權人彰化銀行之債權金額
02 1,000萬元及利息2,942元（該抵押權原設定權利價值為最高
03 限額1,200萬元），而塗銷彰化銀行之抵押權。大眾銀行為
04 上訴人代償彰化銀行之貸款本息，是作為系爭房地買賣價金
05 之給付。

06 (四)上訴人分別於100年1月10日、100年1月25日、100年2月21
07 日、100年3月9日匯款100萬元、120萬元、200萬元及6萬元
08 至陳祖文之兆豐銀行帳戶內，作為系爭房地買賣價金之給
09 付。

10 (五)上訴人於100年2月16日以系爭房地設定系爭抵押權。

11 (六)訴外人水亞捷（即陳大文前配偶）前於102年間，對陳大文
12 及上訴人提起確認債權存在等訴訟，經臺灣臺北地方法院
13 （下稱臺北地院）於103年10月3日以102年度訴字第4853號
14 判決（103年8月26日言詞辯論終結），認水亞捷對陳大文並
15 無債權存在，水亞捷依強制執行法第120條第2項之規定提起
16 代位訴訟，並無權利保護必要，而駁回該案原告即水亞捷之
17 訴並確定在案。

18 (七)水亞捷前於102年12月間，告發陳大文、訴外人陳正文、被
19 上訴人涉犯偽造文書罪嫌，經臺灣臺中地方法院檢察署（下
20 稱臺中地檢署）檢察官偵查後，認被上訴人罪嫌不足，於10
21 3年4月2日以102年度偵字第26946號為不起訴處分。

22 (八)陳大文、陳正文前因下列犯罪事實，於103年4月2日經臺中
23 地檢署檢察官以102年度偵字第26946號、103年度偵字第656
24 4號提起公訴，經臺中地院以103年度易字第992號偽造文書
25 案件（下稱系爭刑案）於104年2月26日刑事判決，判處陳大
26 文、陳正文共同犯行使偽造私文書罪，各處有期徒刑4月，
27 得易科罰金，並已確定。系爭刑案認定犯罪事實為：陳大文
28 與水亞捷於96年11月8日，在義大利結婚。嗣後2人婚姻關係
29 不睦，於98年間，在義大利進行離婚訴訟。詎陳大文為免離
30 婚訴訟所致之財產分析，影響其名下財產，竟與其姊陳正文
31 共同基於行使偽造私文書、使公務員登載不實事項於職務上

01 所掌公文書之犯意聯絡，由陳正文利用不知情之其女陳韋伶
02 （經臺中地檢署檢察官為不起訴處分）所交由其保管之印鑑
03 章、身分證件等物，以陳韋伶名義，作為於99年4月14日為
04 登記原因發生日日期，虛偽買受系爭房地之買受人，且將上開
05 陳韋伶之印鑑章、身分證件交付不知情之代書王素惠，並委
06 由其填寫系爭房地之土地登記申請書、土地所有權買賣移轉
07 契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書，及製作身分證
08 件正反面核對文件，復盜用前揭陳韋伶印鑑章，在上開文件
09 上盜蓋「陳韋伶」之印文，用以表示陳大文於99年4月14日
10 將其所有之系爭房地出售予陳韋伶，而偽造完成出賣人為陳
11 大文、買受人為陳韋伶之土地及建築改良物所有權買賣移轉
12 契約書，及委託代書王素惠辦理以買賣為原因申請辦理所有
13 權移轉登記之土地登記申請書；而後不知情之代書王素惠乃
14 於99年5月3日持上開文件至臺中市中興地政事務所，申請將
15 陳大文所有之系爭房地移轉登記至陳韋伶名下，而行使上開
16 偽造之土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地登記
17 申請書，致使不知情之承辦公務員於形式審查後，將此不實
18 事項登載在職務上所掌管之土地登記簿之公文書上，足以生
19 損害於陳韋伶、水亞捷、地政機關對於地政管理之公信性及
20 稅捐機關對課稅之正確性。

21 (九)上訴人前對陳大文提起確認債權不存在等訴訟，因陳大文經
22 合法通知未到庭，經臺中地院於105年4月28日以105年度訴
23 字第251號判決（105年4月19日為一造言詞辯論終結），認
24 定系爭抵押權所擔保之債權不存在，而判決陳大文應將系爭
25 抵押權設定登記予以塗銷並確定在案。

26 (十)被上訴人於112年12月13日提起本件訴訟。

27 (十一)被上訴人之母親為陳正文，陳正文與陳大文、陳祖文皆為兄
28 弟姊妹關係，陳大文為被上訴人之舅舅，陳祖文為被上訴人
29 之阿姨；上訴人與陳大文為情侶關係，與被上訴人互不相
30 識。

31 四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷第118

01 頁)，本院判斷如下：

02 (一)被上訴人為契約當事人，自得行使系爭契約權利：

03 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
04 務，為民法第367條所明定。再依系爭契約第3條乃約定「簽
05 約款及用印款為200萬元，買方於簽約當日一次付清，」、
06 「尾款1,700萬元於100年2月28日，所有權移轉完竣後，賣
07 方依第9條規定點交標的物予買方之同時，買方以現金、即
08 期票據或依本約第4條規定（按即貸款約定）履行給付
09 之」。是系爭契約出賣人，即得依上開規定及約定請求買受
10 人即上訴人給付買賣價金。而契約當事人之認定，應以意思
11 表示合致之對象以資審認，實際進行磋商、協調之人，究係
12 以自己名義為法律行為，或係代理他人為法律行為，或係傳
13 達他人意思表示之使者，尤須綜合締約前後一切客觀情狀綜
14 合判斷，尚非得以實際行為人即認定為契約當事人。

15 2.兩造於100年1月9日就登記於被上訴人所有之系爭房地簽立
16 系爭契約，約定買賣價金為1,900萬元等情，為兩造所不爭
17 執（不爭執事項(一)、(二)參照）。且系爭契約立契約書人欄分
18 別列載買方、賣方、仲介人，於買方欄下有上訴人簽名用
19 印，賣方欄下有被上訴人簽名用印，原仲介人欄經劃除改手
20 寫代理人，下方有陳大文簽名（見原審中院卷第27頁）。可
21 見系爭房地之出賣人為被上訴人無訛。

22 3.上訴人雖辯稱：被上訴人並非系爭契約當事人，系爭契約之
23 實質當事人應為伊與陳大文，被上訴人無從主張系爭契約效
24 力云云。然查：

25 (1)以系爭契約立契約書人欄所載，可見陳大文僅為代理人，並
26 非契約當事人，已如前述。且水亞捷前於102年間，對陳大
27 文及上訴人提起確認債權存在等訴訟，經臺北地院102年度
28 訴字第4853號判決駁回該案原告即水亞捷之訴並確定在案
29 （不爭執事項(六)參照），上訴人於該案中對於「陳大文代理
30 被上訴人將系爭房地出賣上訴人，約定價金1,900萬元」乙
31 節並不爭執，見該判決事實及理由欄四、兩造不爭執事項(五)

01 (見原審卷第40頁)，卻於本案翻異前詞，自難驟信。參以
02 證人即為系爭房地處理買賣契約及登記事宜之代書王素惠證
03 稱：伊為地政士，系爭房地於99年5月4日移轉所有權登記是
04 伊申請，由被上訴人與陳大文共同委託伊，陳大文送資料給
05 伊，伊有與被上訴人電話聯絡，過程中被上訴人也有帶印鑑
06 證明及印鑑章來伊事務所；系爭房地於100年1月27日移轉所
07 有權登記也是伊申請，由被上訴人委託陳大文與上訴人簽
08 約，伊有看到陳大文與上訴人，沒有看到被上訴人，但有與
09 被上訴人通電話，為了跟賣方確認是否有委託陳大文辦理買
10 賣，且陳大文當天只帶了權狀來，印鑑證明要後補，所以伊
11 才電話跟被上訴人確認，並請她補印鑑證明；該次出賣人為
12 被上訴人；該次買賣磋商過程伊未參與，陳大文並未向伊提
13 過系爭房地實際上是他個人所有，他要出賣給上訴人；系爭
14 契約係在伊臺中事務所所簽，當時在場有陳大文、上訴人、
15 伊，其上陳大文的簽名是他親自簽的，之所以將「仲介人」
16 的稱謂改為「代理人」是因未實際上陳大文是代理人，才更
17 改欄位的名稱。當時陳大文應該是有提出被上訴人的委任狀
18 (見原審卷第178至186頁)。可見被上訴人委託證人王素惠
19 辦理系爭房地所有權移轉事宜不只一次，都是委託陳大文處
20 理本件買賣契約，證人王素惠曾以電話與被上訴人確認辦理
21 真意，並由被上訴人親自提供印鑑證明之方式為之，且因系
22 爭契約之賣方為被上訴人，以陳大文所提供之委任狀，其僅
23 為被上訴人之代理人，故將系爭契約立契約書人欄下方之
24 「仲介人」劃除改手寫「代理人」，再由陳大文於其下簽
25 名，賣方則為被上訴人之名並用印。則陳大文雖出面與上訴
26 人簽立系爭契約，並交付系爭房地過戶文件予地政士，但其
27 僅為被上訴人之代理人，系爭契約之當事人確為兩造無誤。

28 (2)上訴人固提出系爭刑案確定判決為證，且該案判決理由係載
29 陳大文因與水亞捷婚姻關係不睦，為免離婚訴訟影響其名下
30 財產，與其姊陳正文共同利用被上訴人交付之證件資料，盜
31 用被上訴人印鑑章，虛偽於99年5月4日移轉系爭房地所有權

01 予被上訴人，判處陳大文、陳正文共同犯行使偽造私文書
02 罪，各處有期徒刑4月，得易科罰金（不爭執事項(八)參
03 照），而認系爭房地於99年5月4日之所有權移轉登記非真，
04 實際所有權人應為陳大文。惟按買賣他人之物，並非法之所
05 禁，於他人願將標的物交由出賣人移轉所有權予買受人之情
06 形，不論係基於何原因，亦不論買賣價金最後是否流向標的
07 物所有權人，基於債之相對性，不因之使買賣標的物所有權
08 人成為出賣人。縱系爭房地實際所有權人為陳大文，亦不因
09 而影響系爭契約當事人及該契約效力之認定。是上訴人所
10 辯，要無可採。上訴人另辯稱被上訴人與陳大文間就系爭房
11 地存有借名登記關係，且該關係於被上訴人同意陳大文以其
12 代理人身分簽訂系爭契約時已合意終止，客觀上亦因該借名
13 登記關係無存在必要而消滅，故系爭契約當事人應為系爭房
14 地實質所有人陳大文，被上訴人不得行使系爭契約權利云
15 云，亦無審究之必要，附此敘明。

16 4.從而，被上訴人既為系爭契約之出賣人，自得行使系爭契約
17 權利，向上訴人請求給付買賣價金。

18 (二)系爭契約之買賣價金尚未經上訴人給付完畢；上訴人給付給
19 代書王素惠之19萬元，僅其中6萬5,726元與買賣價金相關：

20 1.系爭房地之買賣價金為1,900萬元；上訴人於簽約當日已給
21 付被上訴人200萬元，並以系爭房地向大眾銀行設定最高限
22 額抵押權，由大眾銀行清償系爭房地上原抵押權人彰化銀行
23 之債權金額1,000萬元及利息2,942元，而塗銷彰化銀行之抵
24 押權。大眾銀行為上訴人代償彰化銀行之貸款本息，是作為
25 系爭房地買賣價金之給付；上訴人分別於100年1月10日、10
26 0年1月25日、100年2月21日、100年3月9日匯款100萬元、12
27 0萬元、200萬元及6萬元，合計426萬元，至陳祖文之兆豐銀
28 行帳戶內，作為系爭房地買賣價金之給付等情，為兩造所不
29 爭執（不爭執事項(二)、(三)、(四)參照）堪信為真。

30 2.證人王素惠證稱：伊提供華南銀行帳戶資料給買賣雙方，是
31 要請他們匯入相關稅費、代辦費，上訴人為了繳付稅費有匯

01 入19萬元至該帳戶，因為稅費是出賣人要負擔，先由伊代
02 繳，故買受人要付的尾款就可以扣除該筆款項等語（見原審
03 卷第181至182頁），及被上訴人自承：房屋稅、土地增值稅
04 等合計6萬5,726元；被上訴人並未同意上訴人用匯給證人王
05 素惠之費用來抵繳買賣價金等語（見本院卷第399頁），並
06 有服務收費明細表為佐（見本院卷第345頁）。可見上訴人
07 匯給證人王素惠之款項，係用以支付系爭房地基於系爭契約
08 所辦理所有權移轉登記之相關稅費、代辦費，兩造雖未約定
09 以該款項作為買賣價金之支付或抵繳，然該款項確有6萬5,7
10 26元係用以代付被上訴人應負擔之稅費，且被上訴人並未提
11 出其有另行支付該筆費用之證明，參照證人王素惠前開證
12 述，就6萬5,726元部分可作為上訴人交付買賣價金之部分。

13 3.上訴人另辯稱：伊尚有於100年間陸續給付現金、美金等外
14 幣共200餘萬元予陳大文，作為系爭契約買賣價金之交付云
15 云，為被上訴人所否認，又未見上訴人提出相關舉證，自無
16 從認定。

17 4.從而，上訴人已給付之買賣價金為1,632萬8,668元（計算
18 式：200萬元+1,000萬2,942元+426萬元+6萬5,726元=1,
19 632萬8,668元），尚有267萬1,332元（計算式：1,900萬元
20 -1,632萬8,668元=267萬1,332元）未給付。

21 (三)被上訴人依系爭契約第2條約定及民法第367條規定，請求上
22 訴人給付系爭契約價金尾款267萬1,332元，為有理由；逾此
23 部分之請求，即無理由：

24 本件買賣總價雙方議定為1,900萬元，為系爭契約第2條所明
25 定。而上訴人既與被上訴人簽立系爭契約買受系爭房地，自
26 應依約給付買賣價金，上訴人迄今尚有267萬1,332元未付，
27 則被上訴人依上開約定請求上訴人如數給付，自屬有據；逾
28 此部分之請求，即無理由。

29 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第2條約定及民法第367條規
30 定，請求上訴人給付267萬1,332元，及自起訴狀繕本送達翌
31 日即113年3月2日（見原審中院卷第67頁送達證書）起至清

01 償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
02 部分之請求，即無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分
03 其中254萬7,058元本息，判令上訴人給付，核無不合，上訴
04 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
05 回。原審就其餘應准許之12萬4,274元（計算式：267萬1,33
06 2元－254萬7,058元＝12萬4,274元）本息，駁回被上訴人之
07 訴及假執行之聲請，即有違誤，被上訴人就此部分之附帶上
08 訴，為有理由，爰廢棄原判決此部分，改判如主文第三項所
09 示。原審就上開不應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，核
10 無違誤，被上訴人就此部分之附帶上訴，為無理由，應予駁
11 回。本判決所命給付，未逾50萬元，應依職權宣告假執行；
12 並依上訴人之聲請，准上訴人供相當擔保金額後，得免為假
13 執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
15 項證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不
16 逐一論述，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上
18 訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

20 民事第二庭

21 審判長法 官 紀文惠

22 法 官 賴武志

23 法 官 楊珮瑛

24 正本係照原本作成。

25 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
26 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
27 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
28 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
29 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
30 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
31 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

02 書記官 高婕馨

03 附表：

04 土地：				
臺中市○○區○○段000地號土地，面積1,453.61平方公尺，權利範圍為108/10000				
建物：				
臺中市○○區 ○○段	建號	門牌號碼	面積（平方公尺）	權利範圍
	0000	臺中市○○區 ○○○街00號 十四樓之7	總面積87.46 （含陽台23.23、雨遮6.1 3）	全部
	0000	共有部分	7,790.49 （含停車位編號000，權 利範圍260/100000）	1058/100 000

05 臺灣高等法院民事裁定

06 主 文

07 原判決主文欄第三項關於「民國112年3月2日」之記載，應更正
08 為「民國113年3月2日」。

09 理 由

10 一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得隨
11 時或依聲請以裁定更正之，民事訴訟法第232條第1項定有明
12 文。

13 二、查本院前開判決原本有如主文所示之顯然錯誤，應予更正。

14 三、依首開規定裁定如主文。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

16 民事第二庭

17 審判長法 官 紀文惠

18 法 官 賴武志

法官 楊珮瑛

01
02
03
04
05
06
07

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1500元。但如對本件判決已合法上訴，則本裁定不得抗告。

中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

書記官 高婕馨