

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上字第19號

上訴人 陳怡蓁

訴訟代理人 吳宜財律師

被上訴人 李珠連

訴訟代理人 葉仲原律師

被上訴人 陳兆翔

訴訟代理人 傅爾洵律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於民國114年4月18日臺灣臺東地方法院112年度訴字第79號第一審判決提起上訴，本院於115年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴及其假執行聲請部分廢棄。

被上訴人陳兆翔應於上訴人給付新臺幣陸佰貳拾貳萬貳仟柒佰參拾元之同時，將附表編號1至5所示不動產騰空交付及將該不動產所有權狀交付予上訴人。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣陸佰貳拾貳萬貳仟柒佰參拾元為被上訴人陳兆翔供擔保後，得假執行；但被上訴人陳兆翔如以新臺幣貳佰零柒萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：如附表編號1至5所示不動產（門牌號碼為臺東縣○○市○○路00巷0弄00號，下合稱系爭不動產）為被上訴人陳兆翔所有並借名登記於被上訴人李珠連名下。陳兆翔曾透過李珠連向伊表示要將系爭不動產以剩餘貸款餘額出售予伊，伊同意並與李珠連於民國110年8月5日簽立系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），該不動產遂於110年9月2日移轉登記予伊所有，伊於翌日償還系爭不動產剩餘房貸

01 新臺幣（下同）377萬7,270元以為交付買賣價金。然被上訴
02 人迄未交付系爭不動產。爰依系爭買賣契約第10條第1項約
03 定，先位請求李珠連應將系爭不動產交付、及110年10月1日
04 至112年5月14日間之逾期交付違約金44萬6,473元。若認陳
05 兆翔為契約當事人，依上開約定及隱名代理法律關係，備位
06 請求陳兆翔應交付系爭不動產及其權狀並給付上開違約金等
07 語，並求為：(一)先位部分：1. 李珠連應將系爭不動產騰空交
08 付伊。2. 李珠連應給付伊44萬6,473元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位部分：
10 1. 陳兆翔應將系爭不動產騰空交付伊，及將該不動產所有權
11 狀交付伊。2. 陳兆翔應給付伊44萬6,473元，及自民事追加
12 被告暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
13 算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行之判決（至上訴人
14 請求李珠連交付所有權狀部分業經其上訴後撤回起訴，並經
15 李珠連同意，不贅述）。

16 二、李珠連則以：伊受陳兆翔指示簽立買賣契約並配合辦理所有
17 權移轉登記，契約當事人為上訴人及陳兆翔等語，並聲明：
18 上訴人之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，願供擔
19 保，請准宣告免為假執行。

20 三、陳兆翔則以：伊與上訴人為系爭買賣契約當事人，買賣價金
21 約定為1000萬元。上訴人尚未支付價金餘款622萬2,730元，
22 於本件主張同時履行抗辯等語，並聲明：上訴人之訴及假執
23 行聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
24 執行。

25 四、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴並減縮聲明：先
26 位部分：原判決關於駁回上開一、(一)1.、2.之訴部分廢棄並
27 請判如該聲明所示。備位部分：原判決關於駁回上開一、(二)
28 1.、2.之訴部分廢棄並請判如該聲明所示。被上訴人均答
29 辯：上訴駁回。

30 五、兩造不爭執事項（見本院卷第133、127至128頁，並做文字
31 之適當修正）：

01 (一)被上訴人間原為男女朋友，99年起交往，110年2月間分手，
02 系爭不動產為陳兆翔出資購買，並借名登記於李珠連名下，
03 李珠連因而於104年8月4日以買賣為原因登記為系爭不動產
04 所有權人。

05 (二)上訴人由陳○仁代理與李珠連於110年8月5日簽立系爭買賣
06 契約書並經陳兆翔同意，該買賣係透過王正男地政士辦理。
07 系爭不動產因而於110年9月2日以買賣為原因移轉登記於上
08 訴人所有。

09 (三)上訴人於110年9月3日轉帳匯款377萬7,270元，清償李珠連
10 對於合作金庫商業銀行東台東分行之系爭不動產房貸餘額全
11 額，該房貸係李珠連為陳兆翔所借貸。

12 六、本院之判斷：

13 (一)系爭買賣契約當事人為上訴人及陳兆翔，被上訴人間就系爭
14 買賣存有隱名代理關係：

15 1. 按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，契約成立生
16 效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人
17 間。而締約之當事人為何人，應以締約當時之事實及其他一
18 切證據資料作為判斷之標準。又所謂隱名代理，係代理人為
19 法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實
20 際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得
21 而知者，始足當之（最高法院109年度台上字第2638號判決
22 意旨參照）。

23 2. 查李珠連及陳○仁代理上訴人於110年8月5日先後至陳兆翔
24 委託之王正男地政士事務所簽立系爭買賣契約書辦理系爭不
25 動產之買賣交易，系爭不動產並因此於110年9月2日以買賣
26 為原因移轉登記於上訴人所有（不爭執事項(二)、本院卷第12
27 7至128頁、原審卷三第132、125頁），依兩造所述，均主張
28 系爭買賣已有效成立，未爭執本件有因買賣價金未意思表示
29 合致或其他撤銷、解除事由存在而否認買賣效力之情（見本
30 院卷第99、126、128、168、169頁、原審卷一第187頁），
31 應可推知系爭買賣應已成立。

01 3. 就系爭買賣出賣人部分，上訴人自承於110年2月間已知悉系
02 爭不動產為陳兆翔出資購買後借名登記於李珠連名下，並稱
03 當時李珠連曾向上訴人轉達陳兆翔同意出售系爭不動產之意
04 思表示（見原審卷一第11、38頁、本院卷第65頁）。又依上
05 訴人所提110年7月28日其與陳兆翔間之LINE對話資料記載
06 「陳兆翔：叫她（李珠連）去找王代書辦過戶給妳，權狀我
07 會拿去給王代書。上訴人：好的，我跟她連絡。陳兆翔：叫
08 她（李珠連）直接連絡我。上訴人：阿伯，我剛和伯母（李
09 珠連）通話，表達你的意思，但她還是希望由我來幫她傳話
10 處理」（見原審卷一第46頁），及李珠連所述：上訴人有將
11 上開LINE訊息截圖給我，我收到之後就連絡王代書，說陳兆
12 翔要將房子辦過戶，需要什麼文件，我都配合。我簽系爭買
13 賣契約時什麼都沒看，我只是人頭，我將印鑑章給代書後就
14 離開，去辦的過程，我都沒有跟陳兆翔聯絡等語（見原審卷
15 三第123至125頁），可見李珠連與陳兆翔於110年2月間分手
16 後（不爭執事項(一)），未再直接聯繫，110年7月28日至8月5
17 日簽立系爭買賣契約書之期間均由上訴人及陳兆翔間直接洽
18 談買賣細節。況且，證人王正男亦證稱：其受陳兆翔委託辦
19 理系爭買賣，是陳兆翔要賣給上訴人的。陳兆翔只是借李珠
20 連名字登記，實際要賣都是陳兆翔決定等語（見原審卷三第
21 134、135頁）。由此足知上訴人與陳兆翔彼此均認知對方為
22 系爭買賣交易當事人，李珠連為系爭不動產登記出名人（人
23 頭）而僅由其到場簽約並提供相關證件以利後續過戶事宜。
24 故縱使系爭買賣契約書（見原審卷一第30至37頁）上出賣人
25 記載為「李珠連」，未有表明其代理陳兆翔簽立之文字，然
26 李珠連即係以陳兆翔人頭身分而簽約，可徵其以代理陳兆翔
27 本人之意思而為之，上訴人亦自始均知悉系爭不動產為陳兆
28 翔所有，買賣交易對象為陳兆翔而與其直接洽談系爭買賣事
29 宜，被上訴人均稱本件有隱名代理關係（見本院卷第128
30 頁），依上開說明，李珠連為陳兆翔於系爭買賣之隱名代理
31 人，應可認定。

01 4. 是以，李珠連於系爭買賣既為陳兆翔之隱名代理人，其為買
02 賣行為之效力直接對陳兆翔發生效力，故系爭買賣契約當事
03 人應為上訴人及陳兆翔。

04 (二)上訴人及陳兆翔就系爭買賣約定之價金為1000萬元：

05 1. 上訴人主張陳兆翔於110年7月27日違規駕駛致第三人受傷癱
06 瘓，怕系爭不動產遭查封，才便宜以剩餘房貸金額出售予上
07 訴人，並事前請代書查詢最新房貸餘額資料。上訴人代理人
08 陳○仁於110年8月5日至地政士事務所簽約，當時只有地政
09 士在場，陳○仁在系爭買賣契約書第7頁簽名，簽完後就離
10 開，契約書內容未查看，系爭契約書第2至4頁有記載金額部
11 分不清楚當時是否已經填上去，當時並未被告知價金為1000
12 萬元之事實，系爭不動產於110年9月2日移轉登記予上訴
13 人，上訴人於翌日即轉帳匯款377萬7,270萬元清償剩餘房
14 貸。怕實價登錄太低，影響將來不動產交易行情，陳兆翔有
15 指示陳○銘要上訴人找李珠連做金流，李珠連於111年5月7
16 日傳送訊息稱已做好並已簽名之如附件所示協議書（下稱系
17 爭協議書）並寄予上訴人簽名，協議書上所記載之1000萬元
18 金額並不是買賣價金等語（見本院卷第127、129、130、16
19 9、170頁）。被上訴人則辯稱系爭買賣價金即為契約書所載
20 之1000萬元等語（見本院卷第128頁）。

21 2. 經查，上訴人由其父陳○仁代理簽立之系爭買賣契約書載明
22 買賣標的為系爭不動產（第1條）、總價金為1000萬元（第2
23 條）、付款約定為簽約款100萬元、完稅款500萬元、尾款40
24 0萬元（第3條）等語（見原審卷一第31、32頁），已可佐證
25 系爭買賣當事人明示約定價金為1000萬元。上訴人雖稱陳○
26 仁於代理簽約時並未確認契約書內記載金額，僅於簽名欄
27 （第7頁）處簽名，然與證人王正男證述：陳兆翔有跟我說
28 買賣契約內容都已經說好了，我就將契約書內容先寫好，就
29 是1000萬元，再請上訴人及李珠連來簽名。簽約時是李珠連
30 先來，上訴人是其父陳○仁代理來，買賣價金就是1000萬
31 元，我有跟陳○仁講買賣是多少錢，講完後他有看完契約後

再簽名。陳○仁在現場沒有提到實際價金是300多萬（見原審卷三第132、133頁）等語相悖，衡諸常情，不動產買賣交易金額數額非小，一般人於簽約時自會謹慎確認交易標的及價款，以避免日後發生糾紛。陳○仁既代理上訴人簽立買賣契約書，豈有不看契約內容即直接簽名之理，是上訴人上開所述不可採，陳○仁應有受上訴人告知而知悉價金為1000萬元，始會於契約書上簽名。故被上訴人辯稱系爭買賣價金約定為1000萬元，確實有憑。

3. 又上訴人主張陳兆翔因車禍須負賠償責任，擔心系爭不動產遭查封，而將系爭買賣價金約定為清償系爭不動產上原有剩餘貸款，其已清償且系爭不動產亦辦理過戶，可證買賣價金約定為剩餘款項部分，固提出(1)110年2月6日李珠連傳送上訴人之LINE訊息「房子的貸款剩下4百多萬元，老四（陳兆翔）有講過如果妳要的話，就繳剩下的貸款就好」（見原審卷一第38頁）、及(2)110年7月28日上訴人與陳兆翔LINE對話訊息「陳兆翔傳送110年7月27日發生車禍資料予上訴人。上訴人：我剛打給四伯母（李珠連）了。她說她會去找代書聯絡。上訴人：權狀在我這裡。上訴人：我問一下她。她說她聯絡代書了，會先查剩餘款項再聯繫後續。陳兆翔則傳送110年7月14日查詢合作金庫貸款剩餘款項資料予上訴人」（見原審卷一第42至45頁）等為證，然上訴人自承110年2月6日詢問當時已經拒絕購買（見原審卷一第11頁、卷三第130頁），自難以先前要約價金金額推論半年後之系爭買賣約定價金亦為相同。另證人即地政士助理蕭毓嫻證稱：110年7月初或中的時候陳兆翔有說要賣系爭不動產，請我們去查貸款餘額，後來李珠連有打電話給王正男去查等語（見原審卷三第138頁），證人王正男則證稱：我問他們簽約款100萬元部分錢要怎麼給，我有建議他們簽名之後去給錢。500萬元部分上訴人沒有付，但陳兆翔說是賣給自己姪女（即上訴人，上訴人之父陳○仁與陳兆翔為兄弟關係，見原審卷一第11、173頁），自己人沒有關係，她會慢慢付，所以就先過戶，

01 陳兆翔有說如果上訴人沒有給錢的話，權狀不會給她。尾款
02 400萬元部分是向合庫貸款，先代償系爭不動產原剩餘貸款3
03 00多萬，已經塗銷原本的貸款，剩下的金額在上訴人帳戶。
04 因為還有款項未付，所以權狀還在我這，不可能點交等語
05 （見原審卷三第134、135頁），證人僅提到有經出賣人方委
06 託查詢貸款餘額之事，並未證稱即以該金額約定為系爭買賣
07 價金。又依一般不動產交易實務，買賣前通常會查詢不動產
08 上已設定之抵押貸款餘額，再由買賣雙方約定如何處理該抵
09 押貸款問題，本件依系爭不動產異動索引所示（見原審卷二
10 第11、64頁、卷一第45頁）確實原存有抵押貸款，無法單憑
11 買賣交易有先查詢該餘額，遽認買賣價金即約定為貸款餘
12 額。且依上訴人所提上開資料顯示貸款餘額係110年7月14日
13 查詢，車禍發生在之後之同年月27日（原審卷一第45、42
14 頁），亦無從以上開貸款查詢紀錄，推認陳兆翔係因發生車
15 禍擔心系爭不動產查封，始與上訴人約定以較便宜之貸款餘
16 額為買賣價金。況系爭不動產為獨棟3樓透天別墅（本院卷
17 第91、93頁照片），鄰近臺東火車站，於110年間市價達約
18 1,100萬元，業據證人王正男於原審證述在卷（見原審卷三
19 第136頁），倘僅以貸款餘額出售，所售價差損失恐大於車
20 禍應負之賠償金，陳兆翔曾任民事法官，應無不知之理，亦
21 徵上訴人主張陳兆翔因車禍而便宜出售之詞，容非無疑。至
22 於上訴人雖未依系爭買賣契約書第3條所載付款方式給付，
23 但證人王正男已證稱陳兆翔因認與上訴人有親屬關係，同意
24 先僅代償貸款餘額377萬7,270元而辦理過戶，待將剩餘價金
25 交付後再給付權狀及辦理點交，亦非不合常情。故上訴人上
26 開主張，並不可採。

- 27 4. 上訴人再稱陳兆翔於111年4月26日將陳○仁打傷後，有透過
28 陳○銘要求上訴人及李珠連做金流，可認買賣價金並非1000
29 萬元部分，及提出(1)翻拍陳○仁提供之陳兆翔110年12月25
30 日傳送之「仲介看過房子、拍照過。妳朋友可以回來住。」
31 訊息（見原審卷一第64頁）、(2)陳○銘與上訴人間LINE訊息

01 「111年3月21日。陳○銘：阿綦：經過這段時間持續詢問四
02 伯（陳兆翔）的想法和做法，大概了解他的想法，整體應該
03 比較清楚了，若妳有空不忙時line我，我在打給妳。...。1
04 11年4月26日。陳○銘：阿綦晚安：後來資料有傳給四伯
05 嗎？上訴人：伯母（李珠連）那邊還沒處理。陳○銘：那伯
06 母那願意處理嗎？上訴人：看她的樣子暫時不想。陳○銘：
07 伯母有說什麼時候嗎？上訴人：沒有。陳○銘：喔。好的。
08 上訴人：她就說都不想提到陳家的事。陳○銘：嗯嗯。好
09 的。上訴人：我再過陣子再問她。陳○銘：好的，那我也轉
10 達四伯，看他如何處理。上訴人：好。謝謝哥哥。陳○銘：
11 不會喔。對了，妳爸爸的住處有找到嗎？四伯已經在處理賣
12 的事情了。」（見原審卷一第68至70頁）、(3)上訴人與李連
13 珠間LINE訊息「111年4月26日。上訴人：阿母。我有急事找
14 妳。我爸被四伯打傷了。麻煩妳接我電話。我需要妳幫忙。
15 111年4月27日。阿母。妳可以跟我連絡嗎？我們要快點把金
16 流做出來，不然我真的怕四伯去找妳。111年5月7日。上訴
17 人與李連珠當日有通話。111年5月11日。上訴人：今天收到
18 簿子了，我會盡快處理。除了存摺和印章，我到時要把款項
19 提領，還需要密碼，有存摺的密碼嗎？李連珠：密碼是出生
20 年月日。再麻煩你協議書簽好蓋章後再寄一份給我，避免他
21 說有給我錢，謝謝。111年5月12日。上訴人：好的。」（見
22 原審卷三第77、79頁）、及系爭協議書（原審卷一第80
23 頁）、陳○仁與陳兆翔另案暫時保護令調查筆錄（原審卷一
24 第173至175頁）等為證。然上開(1)之訊息，無法看出陳兆翔
25 與陳○仁當時實際對話內容及標的為何。另上開(2)之訊息，
26 依上下文也無法確認陳○銘轉達陳兆翔指示之具體內容。至
27 於上開(3)之訊息及系爭協議書、另案調查筆錄等內容，固可
28 佐證陳兆翔與陳○仁發生衝突後，上訴人有通知李珠連要做
29 金流而寫協議書內容。但李珠連於簽立系爭買賣契約書後並
30 未曾與陳兆翔聯繫（原審卷三第129、130頁），依上開資料
31 所示係由上訴人告知李珠連要做金流，李珠連始配合辦理，

01 上訴人本件未提出任何陳兆翔已承認指示要做金流及系爭協
02 議書內容之事證，證人王正男亦表示未曾看過系爭協議書
03 （原審卷三第137頁），實難以上訴人所提前揭證據，而認
04 其與陳兆翔約定之系爭買賣價金為剩餘貸款餘額，非契約書
05 上所載之1000萬元，故上訴人此部所述，亦不足採。

06 5. 本院審酌上開事證，認上訴人及陳兆翔就系爭買賣約定之價
07 金應為1000萬元。

08 (三)上訴人先位之訴為無理由：

09 查李珠連既非系爭買賣契約當事人，而僅為隱名代理人。故
10 上訴人依上開約定先位請求李珠連應將系爭不動產騰空交付
11 及給付逾期違約金本息等，並無理由。

12 (四)陳兆翔已就系爭買賣為同時履行抗辯，上訴人備位請求於給
13 付剩餘買賣價金後，陳兆翔應交付系爭不動產占有及權狀
14 等，為有理由，其餘為無理由：

- 15 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
16 絕自己之給付。民法第264條第1項前段定有明文。
- 17 2. 查上訴人與陳兆翔（由李珠連為隱名代理）為系爭買賣之當
18 事人，約定買賣標的為系爭不動產，價金為1000萬元，買賣
19 契約有效成立，已如上述。又上訴人迄今僅以清償系爭不動
20 產房貸餘額377萬7,270元方式給付部分價款，而系爭買賣契
21 約第10條第1項前段已約定「雙方應於產權移轉登記完畢，
22 並辦妥相關之他項權利登記或塗銷作業無誤後辦理點交（若
23 因相關作業遲延者，最遲不得逾110年9月30日左右），同時
24 買受人應履行全部價金之給付」（見原審卷一第35頁），故
25 上訴人與陳兆翔就系爭買賣所應負給付義務現均已屆清償
26 期，並有對待給付關係。陳兆翔為同時履行抗辯即上訴人亦
27 應給付價金餘款622萬2,730元（計算式：1000萬－377萬7,2
28 70）為有理由。從而，上訴人依上開買賣約定及隱名代理法
29 律關係，得請求陳兆翔應將系爭不動產騰空交付及將其所有
30 權狀為交付，上訴人並應同時給付剩餘買賣價金622萬2,730
31 元予陳兆翔。

01 3. 另陳兆翔雖未依限辦理系爭不動產點交及給付權狀，但已於
02 本件行使同時履行抗辯，其就系爭買賣原發生遲延責任已為
03 免責（最高法院111年度台上字第2605號判決意旨參照），
04 故上訴人依系爭買賣契約第10條第1項中段「如逾最後期限
05 出賣人仍不能點交時，出賣人應自最後期限之次日起算，每
06 逾1日按買賣總價金萬分之二計違約金賠償買受人」約定
07 （見原審卷一第35頁），請求陳兆翔賠償110年10月1日至11
08 2年5月14日間之逾期交付違約金44萬6,473元，為無理由，
09 不應准許。

10 七、綜上所述，上訴人備位依系爭買賣契約第10條第1項約定、
11 隱名代理法律關係，請求陳兆翔應於上訴人給付622萬2,730
12 元之同時，應將系爭不動產騰空交付及其所有權狀交付予上
13 訴人部分，為有理由，應予准許。上訴人先位之訴及其餘備
14 位之訴部分則無理由，應予駁回。上開應准許部分，原審為
15 上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人求予廢棄改判，為有
16 理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。其餘上訴
17 部分，經核並無理由，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
18 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人上開勝訴部分
19 並依聲請為准免假執行之宣告。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日
26 民事第二庭審判長法官 廖曉萍
27 法官 林恒祺
28 法官 鍾志雄

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

(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第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 2 月 9 日
書記官 劉又華

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	不動產	應有部分
1	臺東縣○○市○○段00地號土地	1分之1
2	臺東縣○○市○○段00地號土地	10000分之169
3	臺東縣○○市○○段00○0地號土地	10000分之169
4	臺東縣○○市○○段00○號建物	1分之1
5	臺東縣○○市○○段00○號建物	1000分之16

附件

協議書

立協議書人 李珠連(以下簡稱甲方)

立協議書人 陳怡蓁(以下簡稱乙方)

雙方因台東市○○路00巷0弄00號房屋買賣事宜達成協議，並約定條款如下：

一、甲方於民國110年7月將台東市○○路00巷0弄00號房屋賣給乙方，價款為新臺幣壹仟萬元，乙方須將甲方在合作金庫東台東分行房貸剩餘款清償，扣除房貸清償金額將剩餘價款匯入甲方提供之金融機構帳戶內(國泰世華銀行...)。

二、因房屋非屬甲方個人所有，甲方提供乙方金融機構帳戶僅提供乙方本次房屋買賣價款資金流入流出，乙方所匯入之金額甲方不得領取或占為己有，乙方亦不得作為非法使用，乙方應將匯入價款5年內全部領取完畢並將存摺及印章歸還甲方，若未於期限內領取完畢，甲方有權將乙方所入價款全數匯給乙方。

三、本協議書一式兩份，雙方各執壹份為憑。

立協議書人

甲 方：李珠連

乙 方：陳怡蓁