

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第896號

原告 胡斌

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

被告 采益建設有限公司

兼法定代理人 邱淑珍

共同

訴訟代理人 蔡建賢律師

上列當事人間請求返還款項事件，經臺灣橋頭地方法院以113 年度補字第1179號裁定移轉管轄於本院，本院於民國115 年5 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

被告采益建設有限公司應給付原告新臺幣貳佰參拾肆萬壹仟陸佰元，及自民國一百一十四年十月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告采益建設有限公司負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣柒拾捌萬陸佰元供擔保後，得假執行。但被告采益建設有限公司如以新臺幣貳佰參拾肆萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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者、擴張或減縮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 、3 款分別定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟。經查：

(一)原告起訴時僅以邱淑珍為被告，訴之聲明為：1.被告應給付

原告新臺幣（下同）2,353,401 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行（見橋院卷第7 頁）。嗣原告於民國114 年9 月4 日言詞辯論期日變更聲明第一項為：被告應給付原告2,341,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院訴字卷第121 頁）。原告再於114 年10月1 日提出民事準備(三)狀及於同年11月19日言詞辯論期日追加采益建設有限公司（下稱采益公司）為被告，另追加備位聲明，且變更先位聲明為：1.邱淑珍應給付原告2,341,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，2.願供擔保請准宣告假執行；備位聲明為：1.采益公司應給付原告2,341,600 元，及自民事準備(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行（見本院訴字卷第131 至133 、175 至176 頁）。

(二)關於原告追加采益公司為被告部分，因原告起訴時係請求邱淑珍返還因坐落高雄市○○區○○段0000地號土地及其上同段72建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下合稱甲房地）、坐落高雄市○○區○○○段00000 地號土地及其上同段490 建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○○街000 號房屋（下合稱乙房地）買賣及轉售所生尚未交付之價金餘款，嗣追加采益公司為備位被告，主張倘認甲、乙房地轉售及價款收付事務之受任人並非邱淑珍個人而係采益公司，則采益建設有限公司亦應依民法第541 條或不當得利之法律關係返還尚未交付之款項，核其追加前後所據原因事實均係本於原告買受甲、乙房地後再轉售予第三人，並就轉售價金扣除貸款清償及代墊費用後之餘額應否返還所生爭議，與原訴之原因事實有其社會事實上之共通性及關聯性，且相關買賣契約、貸款資料、轉售價金、代墊款項、前案訴訟資料及金流資料均屬共同，無另行調查不同訴訟資料之必要，故原告所為追加，與原訴之基礎事實同一，應予准許；至前

揭第一次變更聲明部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法亦無不合。

(三)被告雖辯稱原告備位之訴追加采益公司，侵害被告及追加被告之訴訟上權利，違反訴訟確定原則，亦非屬基礎事實同一云云（見本院重訴卷第176至177頁）。惟本件原告先、備位請求之基礎事實同一，業如前述，而以先、備位聲明分別對不同被告請求，性質上係訴訟法所容許之主觀預備合併，主觀預備合併之目的，在於同一社會事實下，原告對於法律關係歸屬之判斷尚有疑義時，使法院得於駁回先位請求後，續就備位請求為實體判斷，避免當事人重複起訴及法院相歧異裁判，此與起訴是否合法繫於將來不確定事實之真正附條件起訴不同，亦不違反訴訟確定原則，況備位被告采益公司之法定代理人即先位被告邱淑珍，對本件訴訟進行知之甚詳，無不可預見之突襲可言，故被告此部分抗辯，難認有據。

二、原告主張：

(一)邱淑珍為采益公司董事長，兩造曾為國立高雄大學研究所同學，因此熟識及深交，更因訴外人即原告哥哥胡百晁受雇於采益公司，原告對邱淑珍更為信任。嗣於99年底、100年初，原告有意購買透天厝自住，邱淑珍介紹原告購買采益公司所興建之甲房地，約定價金990萬元，以向合作金庫商業銀行（下稱合庫銀行）辦理全額貸款支付，並於100年1月21日登記取得所有權。嗣邱淑珍於100年2、3月間稱訴外人李淑娥想購買甲房地且價格不錯，不如先轉手賣掉甲房地賺取價差等語，原告遂同意以1,550萬元轉售，並於100年4月11日完成所有權移轉登記，所得價金除償還銀行貸款990萬元及支出交易成本費用外，邱淑珍表示餘額先讓其週轉，原告需要款項時再向邱淑珍取回，原告基於交情與信任，乃全權交由邱淑珍處理轉售事宜，未立即取回所賺款項。

(二)甲房地售出後，邱淑珍再向原告推薦采益公司起造之乙房地，原告於100年4月間以1,040萬元購入乙房地，並以向臺灣銀行五福分行辦理之全額貸款1,050萬元支付，剩餘貸款

01 10萬元則留在原告存款帳戶內，用以繳付貸款利息，後於10
02 0 年4 月27日完成所有權移轉登記。嗣邱淑珍於100 年9 至
03 10月間稱訴外人張淑梅欲購買乙房地，由於有價差可賺暨邱
04 淑珍遊說，原告同意以1,500萬元轉售，並依循先前模式委
05 由邱淑珍處理相關轉售收款等事宜，且於100 年11月4 日完
06 成所有權移轉登記。

07 (三)原告就甲、乙房地之轉售事宜均係全權委由邱淑珍辦理，邱
08 淑珍保管原告應分得之款項，有關甲房地部分，扣除被告代
09 償合庫銀行9,911,801 元、為甲房地代墊款項120,114 元後
10 為5,468,085 元（計算式：1,550 萬元－9,911,801 元－12
11 0,114 元＝5,468,085 元）；有關於乙房地部分，出售價差
12 扣除代墊乙房地奢侈稅等代墊款2,426,485 元後為2,173,51
13 5 元（計算式：1,500萬元－1,040 萬元－2,426,485 元＝2
14 ,173,515元），以上合計為7,641,600 元（計算式：5,468,
15 085 元＋2,173,515 元＝7,641,600 元），扣除邱淑珍前於
16 100 年9 月5 日、100 年9 月30日、100 年11月30日及101
17 年4 月10日合計支付原告530 萬元，邱淑珍尚應返還原告2,
18 341,600 元（計算式：7,641,600 元－5,300,000 元＝2,34
19 1,600 元），原告自得依民法第541 條規定或委任契約終止
20 後之不當得利法律關係請求邱淑珍給付。如認原告、邱淑珍
21 間無委任關係存在，則受任人、不當得利者即為采益公司，
22 備位請求采益公司應給付原告2,341,600 元。

23 (四)為此，爰依民法第541 條規定及不當得利返還請求權提起本
24 件訴訟等語。先位聲明為：1.邱淑珍應給付原告2,341,600
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5
26 %計算之利息，2.願供擔保請准宣告假執行；備位聲明為：
27 1.采益公司應給付原告2,341,600 元，及自民事準備(三)狀繕
28 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.
29 願供擔保請准宣告假執行（見本院訴字卷175 至176 頁）。

30 三、被告則均以：

31 (一)本件原告所主張甲、乙房地買賣、轉售及價金結算事實，業

01 經本院103 年度訴字第2167號（下稱本院前案）判決確定在
02 案，且本院前案當事人為原告、邱淑珍，與本件先位聲明之
03 當事人相同，原告主張之委任關係、款項流向及相關事實亦
04 完全吻合，而該案已認定原告取得之530 萬元係因甲、乙房
05 地買進賣出所生轉售利潤，並非邱淑珍對原告之借款，是原
06 告於本件再以同一房地交易事實，主張尚有轉售利益或委任
07 款項未受清償，僅係就同一基礎事實改變請求方向及金額，
08 應受前案確定判決既判力拘束；縱認不生既判力，前案既已
09 就530 萬元之給付原因及甲、乙房地轉售利益之性質為實質
10 判斷，原告亦不得再為相反或矛盾主張，故無論本件委任契
11 約係存在於原告與邱淑珍或采益公司之間，原告先位、備位
12 之訴均無理由。

13 (二)原告於臺灣橋頭地方法院113 年度訴字第166 號（下稱橋院
14 前案）事件中，曾經訴訟代理人表示同意協商簡化爭點，將
15 「原告委託采益公司代為尋得買方並出售甲、乙房地」列為
16 不爭執事項，該案與本件均係關於甲、乙房地買進、轉售、
17 貸款清償及價金結算所生爭議，且原告於該案即有律師代理
18 ，並非不明其法律效果，則原告於本件再主張受任人為邱淑
19 珍個人，或以複代理人誤解、前案當事人不同等語翻異其前
20 案陳述，顯屬前後矛盾，違反訴訟上誠信原則及禁反言原
21 則；縱認橋院前案不爭執事項不當然發生既判力或爭點效，
22 亦應作為本件認定事實之重要證據。

23 (三)就委任關係歸屬而言，邱淑珍雖為采益公司負責人，並與原
24 告因就讀高雄大學研究所而相識，然兩人僅係同學及一般往
25 來關係，並無原告所稱私人信任或個人委任關係；又甲、乙
26 房地之買賣、貸款、移轉登記、轉售及價金收付等事務，均
27 係由原告之兄胡百晁代理原告處理，相關資金出入及其他相
28 關金流係分別透過原告本人於合作金庫及臺灣銀行所親自開
29 設之帳戶進行，前開帳戶存摺依約交付采益公司保管，邱淑
30 珍雖保管印章，然價金收支均未經邱淑珍個人經手，亦未流
31 入邱淑珍之帳戶，是無論原告委任何人辦理甲、乙房地買賣

01 事宜，該受任人均未取得甲、乙房地之價金，原告主張被告
02 應返還買賣價金之前提事實並不存在。至原告所指乙房地所
03 用臺灣銀行帳戶存款明細最末一筆2,090,000元之「匯出扣
04 款」，係交易完成之剩餘款，明細右側雖有采益公司會計江
05 曉晴所註記「邱董」字樣，惟該筆款項既係由訴外人即采益
06 公司會計江曉晴所辦理，益足證明甲、乙房地價金之收付皆
07 係采益公司職員所為，與邱淑珍個人無涉。是以，邱淑珍並
08 未以個人身分與原告成立委任契約，原告迄今未能提出足以
09 證明其與邱淑珍個人間有委任意思合致之客觀證據，其先位
10 請求自無理由。

11 (四)因甲、乙房地買賣契約書均為真正，且係原告持以向銀行辦
12 理貸款之文件，原告主張甲房地實際價金僅990 萬元、乙房
13 地實際價金僅1,040 萬元，並以所謂「全額貸款」推翻買賣
14 契約書所載價金，與契約記載、統一發票、營業稅申報資料
15 及一般金融核貸成數均不相符，事實上甲、乙房地並非獨棟
16 而係連棟房屋，采益公司就同一批新屋皆有定價，比對貸款
17 金額僅約為買賣價款之67%，依當時金融政策，房貸成數不
18 得逾7 成，原告所稱全額貸款並不合理。倘甲、乙房地確以
19 全額貸款即足以支付價金，何以尚需采益公司及被告代墊奢
20 侈稅、規費等款項？足見原告與采益公司間之交易，並不存
21 在全額貸款支付價金之情形。此外，原告所為金額計算係以
22 其自行主張之實質買賣價金為前提，僅以甲房地出售予李淑
23 娥之1,550萬元、乙房地出售予張淑梅之1,500萬元，扣除部
24 分貸款清償款及采益公司於橋院前案中主張之代墊款後，即
25 推算被告尚應給付2,341,600 元，並未扣除買賣契約所載原
26 告尚未給付之價金、稅費、利息、代書費、規費及其他成本
27 ，自非正確，實則甲、乙房地轉售後，原告應得款項早已經
28 結算，並由邱淑珍給付原告530 萬元完畢，采益公司並無尚
29 應給付原告之款項。

30 (五)邱淑珍曾為原告支付高雄大學EMBA學費、高鐵票款、機車、
31 手錶及其他生活費用等，合計1,355,784元，縱認邱淑珍對

01 原告負有任何金錢給付義務，上開墊款返還債權與原告本件
02 請求均屬金錢債權，且均已屆清償期，邱淑珍自得依民法第
03 334 條規定主張抵銷等語資為抗辯。並均聲明：1.原告之訴
04 駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 四、兩造不爭執事項（見本院訴字卷第122 至124 頁）：

06 (一)原告於100 年1 月11日向采益公司、李文雄購買甲房地，采
07 益公司、李文雄並於100 年1 月21日將甲房地所有權移轉登
08 記予原告；嗣原告於同年4 月間將甲房地出售予李淑娥，並
09 於同年4 月11日移轉甲房地所有權登記予李淑娥，李淑娥則
10 於102 年7 月將甲房地出售予訴外人陳鈺菁並於102 年7 月
11 25日移轉甲房地所有權登記予陳鈺菁。

12 (二)原告於100 年4 月7 日向采益公司、李文雄購買乙房地，采
13 益公司、李文雄並於同年月27日將乙房地所有權移轉登記予
14 原告；嗣原告於100 年11月間將乙房地出售予張淑梅，並於
15 同年11月4 日移轉乙房地所有權登記予張淑梅。

16 (三)甲房地係於100 年1 月24日向合庫銀行左營分行申辦抵押貸
17 款990 萬元，後由邱淑珍於100 年4 月12日匯款1,911,801
18 元、李淑娥申請代償800 萬元清償甲房地抵押貸款。乙房地
19 係於100 年5 月3 日向臺灣銀行五福分行申辦抵押貸款1,05
20 0 萬元，嗣由張淑梅申請代償。

21 (四)原告係以1,550 萬元出售甲房地予李淑娥、以1,500萬元出
22 售乙房地予張淑梅。

23 (五)采益公司於橋院前案中，曾主張其為甲房地代墊120,114 元
24 ，為乙房地代墊奢侈稅等費用2,426,485 元，被告對上開代
25 墊款項及金額均不爭執。

26 五、本院得心證之理由：

27 (一)原告先位請求邱淑珍個人給付為無理由

28 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
29 允為處理之契約，民法第528 條定有明文。又受任人因處理
30 委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，
31 同法第541 條第1 項亦有明文。委任契約固不以書面為成立

要件，然主張委任關係存在之一方，仍應就委任意思合致、委任事務內容及受任人歸屬等有利於己之事實負舉證責任。

2. 本件原告固主張其係因信任邱淑珍個人，始同意買受並轉售甲、乙房地，且相關帳戶印章、存摺及款項流向均由邱淑珍指示或保管，足認邱淑珍為受任人云云。然觀諸甲、乙房地原買賣契約形式上係由采益公司及李文雄為出賣人，且原告亦稱：邱淑珍會指揮采益公司員工與代書進行兩造事項，公司會計會幫邱淑珍跑銀行，也是由邱淑珍只是公司合作的代書辦理抵押權設定、移轉登記等語在卷（見本院訴字卷第124 頁），再參酌證人即采益公司會計江曉晴於本院前案證述：相關存摺在我這裡，印章由邱淑珍保管，甲房地每個月我會存2 萬元進去，由公司帳戶提領現金再存入貸款帳戶，銀行會在存款條下方備註公司的提領帳號，乙房地我則在帳戶裡頭預留10萬元，因為很快就賣掉，所以都足夠等語（見本院前案訴字卷第244 頁，此經本院依職權調取該案卷證核閱無訛），足見甲、乙房地相關銀行、抵押權設定及移轉登記事務有采益公司會計及采益公司合作代書實際參與處理；另參酌原告於橋院前案113 年8 月15日言詞辯論期日，曾就「被告（即本件原告）委託采益公司代售福德路房地（即甲房地）」、「被告同時亦委託采益公司將大學二十街房地（即乙房地）轉售」等事項表示同意協商簡化爭點（見本院訴字卷第141 頁，另可見本院審訴卷第239 至245 頁橋院前案判決），而橋院前案事件之實質對立當事人為采益公司與本件原告，此項訴訟上陳述，雖未必對邱淑珍個人發生既判力或爭點效，然至少足以顯示原告就甲、乙房地轉售事務之法律關係，曾明確認知並承認采益公司始為處理轉售之受任人。原告雖主張其於橋院前案113 年8 月15日期日係由複代理人出庭，複代理人係因誤解而同意不爭執事項，並非原告方之真意云云，惟橋院前案之原告訴訟代理人與本件相同，委任律師均熟悉事件脈絡，複代理人則係受與本件相同之委任律師複委任，其代理權限與委任律師相同，嗣後亦未就上開不

01 爭執事項聲請撤銷或聲明異議，事後始改稱係誤解云云，為
02 臨訟之附詞，要難採信。

03 3.其次，邱淑珍固為采益公司之法定代理人，並曾以個人帳戶
04 匯款或指示公司會計處理款項，然公司法定代理人或實際負
05 責人以個人名義或個人帳戶協助公司事務之履行，於中小企
06 業交易實務上並非罕見，尚不能逕由此推論其必以個人身分
07 成為委任契約之受任人，尤其本件原告於計算請求金額時，
08 亦係扣除采益公司於橋院前案事件所主張之代墊款項，足見
09 原告請求之基礎，實質上仍係承認采益公司曾以處理轉售事
10 務者地位墊付相關費用。

11 4.從而，依現有卷證，固可認邱淑珍為采益公司之負責人，或
12 曾參與甲、乙房地轉售及價款收付過程，然尚不足以認定邱
13 淑珍係脫離采益公司法定代理人地位，單純以個人身分與原
14 告成立委任契約，又既認定采益公司始為受任人，則甲、乙
15 房地轉售款項之收受，利益應歸屬采益公司，非邱淑珍個人
16 受有利益，自亦無委任契約終止後之不當得利之問題，原告
17 先位依民法第541 條、第179 條請求邱淑珍個人給付2,341,
18 600元本息，尚難准許。

19 (二)橋院前案確定判決關於采益公司為甲、乙房地轉售事務處理
20 主體及交易成本之判斷，對本件備位之訴有爭點效，采益公
21 司應依民法第541 條第1 項返還尚未交付之款項：

22 1.按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或
23 抗辯之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為
24 實質之判斷者，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資
25 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要
26 爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相
27 異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法
28 理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種
29 判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所
30 容許；而所謂同一當事人間，係指前案訴訟為實質對立之當
31 事人，可期待彼此就該重要爭點能互為對立之攻防，預見法

01 院對於該重要爭點之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判
02 者而言（最高法院102 年度台上字第106 號判決意旨可資參
03 照）。

04 2.經查，橋院前案係采益公司、李文雄對本件原告請求給付買
05 賣價金及代墊費用之訴訟，而本件備位之訴，則係由原告對
06 采益公司請求返還甲、乙房地轉售後尚未交付之價金餘款，
07 二訴形式上請求方向雖相反，然實質對立之當事人同為原告
08 與采益公司，所涉基礎事實均為100 年間原告買受甲、乙房
09 地後再轉售予李淑娥、張淑梅，並就買受成本、貸款清償、
10 稅費支出、代墊款項及轉售餘款如何結算所生爭議，是前案
11 就采益公司是否得向原告請求未付買賣價金及代墊費用，必
12 然涉及下列事項之判斷：第一，甲、乙房地之實質交易價格
13 究係買賣契約書所載金額，抑或係原告所稱甲房地990 萬元
14 、乙房地1,040 萬元；第二，甲、乙房地轉售予李淑娥、張
15 淑梅後，價金如何清償貸款及扣除必要成本；第三，采益公
16 司是否係受原告委託代為尋得買方並辦理轉售之人，上開事
17 項均非單純旁枝事實，而係橋院前案判斷采益公司請求有無
18 理由之核心前提，此核與本件采益公司是否尚應返還原告轉
19 售餘款，本質上均繫於同一交易結算關係，並非彼此割裂之
20 不同紛爭。

21 3.而橋院前案於113 年8 月15日言詞辯論期日所整理之不爭執
22 事項，明確記載原告委託采益公司代售甲房地，采益公司於
23 100 年3 月間代原告尋得買方李淑娥並辦理轉售；原告同時
24 委託采益公司將乙房地轉售，采益公司依約轉售予張淑梅並
25 於100 年11月4 日完成移轉登記，該等事項經雙方訴訟代理
26 人同意協商簡化爭點後，成為該案裁判基礎，則於本件備位
27 之訴中，采益公司與原告仍為實質對立當事人，采益公司自
28 不得一方面於前案以自己為買賣及代墊費用主體，並以原告
29 委託其代售房地為爭點整理基礎，另一方面於本件又否認其
30 為甲、乙房地轉售事務之處理主體，改稱相關事務均與其無
31 關或僅由胡百晁、邱淑珍個人處理，此已與其於前案之訴訟

01 立場及法院裁判基礎相矛盾，不僅有違訴訟上之誠信原則，
02 亦足使同一交易關係在不同訴訟中反覆被切割評價，與爭點
03 效所欲維護之紛爭一次解決及裁判安定性不符。更重要者，
04 橋院前案所審究者並非僅止於「何人代售」之事實，亦包括
05 甲、乙房地交易成本究竟若干，蓋采益公司於前案請求原告
06 給付所謂未付價金及代墊費用，其請求是否有理由，必然取
07 決於甲、乙房地之真實買受成本，究係采益公司所主張買賣
08 契約書上所載較高價金，抑或原告於該案所抗辯之甲房地實
09 際買受成本為990 萬元、乙房地實際買受成本為1,040 萬元
10 ，此項交易成本之認定，乃前案判斷采益公司請求有無理由
11 之必要前提，並經當事人充分攻防及法院實質判斷，自屬前
12 案確定判決理由中具有拘束力之重要爭點，采益公司於本件
13 再以買賣契約書形式價金、統一發票或一般貸款成數，重行
14 爭執甲、乙房地交易成本，自難准許。

15 4.被告雖抗辯原告所稱「全額貸款」與交易實態不符，蓋甲、
16 乙房地為連棟房屋而有一定銷售價格，且依當時金融政策，
17 房貸成數不得逾7 成，實際貸款金額僅約為買賣契約價金之
18 67%至71%，足見並無全額貸款云云。惟查：

19 ①原告所稱「全額貸款」，其真意並非指金融機構係按買賣契
20 約書所載形式價金百分之百核貸，而係指買賣雙方以高於實
21 際成交價格之形式契約價金辦理貸款，使金融機構按形式契
22 約價金一定成數核貸後，其核貸金額已足以支應買受人對出
23 賣人所負之實際買受成本，買受人因而無庸另行支付頭期款
24 或自備款。此一交易模式，業據證人胡百晁於本院前案證稱
25 ：2 間房地都是全額貸款，沒有付簽約金及頭期款，只要把
26 買賣契約價金提高即可等語（見本院前案訴字卷第293 、29
27 5 頁），證人鍾宏均亦證稱：實際買賣價金990 萬元，惟須
28 在契約上記載買賣價金1,200 萬元，始能向銀行十足貸款99
29 0 萬元等語（見本院前案訴字卷第283 頁）。上開證述固不
30 足以使本院逕認此種貸款安排在金融監理、刑事或其他公法
31 規範上當然全無疑義，然本件援引上開證述之重點，並非評

01 價貸款安排本身是否合法，而係用以判斷橋院前案採認甲、
02 乙房地實質買受成本時是否毫無證據基礎，或是否顯然違反
03 經驗法則、論理法則，就此而言，橋院前案認定甲、乙房地
04 係以形式上較高之契約價金辦理貸款，使貸款金額足以支應
05 實際買受成本，核與卷內證人證述及相關交易資料相符，尚
06 難認其判斷顯然違背法令或有足以排除爭點效之重大瑕疵。

07 ②被告所指貸款成數約67%至71%乙節，適足以佐證前開認定
08 ，蓋以甲房地觀之，銀行核貸990 萬元，相對於被告所稱形
09 式契約總價1,500 萬元，成數約為66%；以乙房地觀之，銀
10 行核貸1,050萬元，相對於被告所稱形式契約總價1,480萬元
11 ，成數約為71%，是縱認金融機構係按形式契約價金核給約
12 7 成貸款，然因形式契約價金高於當事人間實際成交價格，
13 該7 成貸款於數額上即可能已相當於、甚或逾越實際買受成
14 本，此正係原告所稱「全額貸款」或「增貸」交易模式所欲
15 達致之結果。被告徒以貸款成數未逾7 成，即謂無全額貸款
16 之可能，實係將「對形式契約價金之貸款成數」與「對實際
17 買受成本之清償比例」混為一談，其立論前提即有誤會。

18 ③再就交易經驗而言，在建商銷售新成屋、買受人信用條件良
19 好，且金融機構對建案、擔保品或交易對象已有一定授信評
20 估之情形下，當事人以較高形式契約價金辦理貸款，使核貸
21 金額足以支應實際買受成本，尚非全然悖於通常交易經驗；
22 況甲、乙房地均於原告登記取得後短期內轉售，乙房地轉售
23 並衍生奢侈稅等持有及轉售成本，亦與本件交易係以短期買
24 進、轉售獲利為目的之整體脈絡相符。是橋院前案採認本件
25 交易係以貸款金額支應實際買受成本，於論理法則及經驗法
26 則均無明顯扞格。

27 ④被告另以甲、乙房地為連棟房屋、采益公司就同批新屋有統
28 一定價為由，主張價金應屬固定云云。然建案表價、契約形
29 式價金與當事人間實際成交價格，本非必然同一，建商就同
30 批建案房屋縱訂有公告定價，仍不排除基於個別客戶條件、
31 貸款需求、銷售策略或交易目的，而有個別議價或以較高形

01 式契約價金辦理貸款之情形，被告此項抗辯不足以推翻橋院
02 前案就甲、乙房地實質交易成本所為認定。

03 ⑤被告復辯稱，倘全額貸款足以支付價金，何以仍有代墊款項
04 云云。然原告所稱全額貸款，係指購入甲、乙房地之實際買
05 受成本得由貸款金額支應，至本件所稱代墊款項，則多屬奢
06 侈稅、規費、代書費、貸款利息或持有、轉售期間所生其他
07 交易成本，購入價金與持有、轉售成本屬不同層次之費用，
08 購入價金由貸款支應，與甲、乙房地於持有及轉售期間另生
09 交易成本並由采益公司先行墊付，二者並無矛盾。被告以仍
10 有代墊款項為由，否認全額貸款或實質交易成本之認定，亦
11 無可採。

12 ⑥況且，即使買賣契約書形式價金與當事人間實質交易價格有
13 所落差，此至多涉及金融機構貸款審核資料是否完整、真實
14 ，以及相關參與人與金融機構間之法律評價問題；本件所須
15 判斷者，則係原告與采益公司間就甲、乙房地轉售事務所生
16 之委任結算關係。換言之，本院並非使不實貸款文件發生法
17 律效力，亦非肯認任何對金融機構之不法行為，而係在既有
18 交易已完成、房地已移轉，第三人買受價金亦已用以清償貸
19 款及支付相關稅費後，判斷受任人就其處理委任事務所取得
20 或應結算之餘款，是否應依民法第541 條第1 項交付委任人
21 。而采益公司既為甲、乙房地原出賣人及轉售事務之處理主
22 體，並參與前開貸款、移轉、轉售及費用結算過程，實不得
23 於前案以同一交易結構請求原告給付價金及代墊費用，於本
24 件卻又選擇性援引該交易結構可能違法，主張自己免負結算
25 及返還轉售餘款之義務，此種抗辯，難認符合訴訟上誠信原
26 則，亦不足以推翻前案就交易成本及采益公司處理轉售事務
27 所為判斷之拘束力。

28 5.從而，橋院前案確定判決關於甲、乙房地實質交易成本及采
29 益公司為轉售事務處理主體之判斷，並無顯然違背法令或悖
30 於經驗、論理法則之情形；被告於本件所提出之買賣契約
31 書、統一發票、貸款成數及AB合約等抗辯，亦均屬前案已得

提出或已經攻防之資料，尚不足以推翻前案判斷。是本件備位之訴中，應認原告與采益公司間就甲、乙房地轉售及價款結算成立委任關係，且甲房地交易成本應以990 萬元、乙房地交易成本應以1,040 萬元為據。基此，甲房地出售予李淑娥之價金為1,550 萬元，扣除清償合作金庫貸款之9,911,801 元後，餘額為5,588,199 元，再扣除采益公司於橋院前案主張並於本件不爭執之甲房地代墊款120,114元後，采益公司就甲房地應返還原告之餘額為5,468,085元。乙房地出售予張淑梅之價金為1,500萬元，扣除乙房地實質交易成本1,040萬元後，餘額為460 萬元，再扣除采益公司於橋院前案主張並於本件不爭執之乙房地奢侈稅等代墊款2,426,485元後，乙房地應返還原告之餘額為2,173,515元。上開二者合計為7,641,600 元，扣除原告前已受領之530 萬元後，采益公司尚應給付原告2,341,600 元。

(三)本院前案確定判決，不足以認定原告對采益公司之本件請求已因既判力或爭點效而不得再行主張

1.被告抗辯本院前案判決已認定原告取得530 萬元係因甲、乙房地買進賣出所獲轉售利潤，並非借款，故本件原告再請求返還剩餘轉售利潤，已受既判力或爭點效拘束云云。惟按既判力之客觀範圍，以確定判決主文所判斷之訴訟標的為限，本院前案係邱淑珍對原告主張消費借貸或不當得利，請求返還其所稱530 萬元借款，是該案訴訟標的乃邱淑珍對原告是否有借款返還或不當得利返還請求權，而該案判決駁回邱淑珍之請求，所發生既判力者，係邱淑珍不得再依同一消費借貸或不當得利關係向原告請求返還該530 萬元，並非原告不得另本於委任關係，向真正受任人請求交付甲、乙房地轉售後尚未結算之餘款。兩者訴訟標的、請求權基礎、攻防方向及當事人法律地位均不相同，自無既判力之適用。

2.又觀諸本院前案之攻防脈絡，該案核心爭點在於邱淑珍所主張之530 萬元是否係其對原告之消費借貸款項，或原告有無無法律上原因而受領該款。換言之，該案所須判斷者，係邱

01 淑珍能否證明該530 萬元是否為借款或不當得利；至於甲、
02 乙房地轉售後之全部交易利益究竟若干、530 萬元是否即為
03 全部應結算款項、原告是否尚得就扣除530 萬元後之餘額向
04 受任人請求交付，均非該案訴訟標的本身，亦非該案裁判邱
05 淑珍請求有無理由所不可或缺之必要判斷。縱認本院前案判
06 決理由曾就530 萬元與甲、乙房地交易間之關聯有所論述，
07 該論述之法律意義亦僅在於說明邱淑珍未能證明該530 萬元
08 係借款，或原告就該款之受領並非全無交易背景，尚不得進
09 一步擴張為該案已實質認定甲、乙房地全部轉售利益僅止於
10 530 萬元，或已認定甲、乙房地轉售利益已由邱淑珍或采益
11 公司全數給付完畢。被告以該案判決為據，主張原告於本件
12 不得再請求扣除530 萬元後之餘款，顯係將該案對530 萬元
13 是否為借款之判斷，擴張為對甲、乙房地全部委任結算關係
14 是否終了之判斷，尚非可採。

15 3.再者，本件備位之訴係原告對采益公司請求返還甲、乙房地
16 轉售事務所生應結算款項，而本院前案之當事人係邱淑珍與
17 原告，采益公司並非該案請求權主體或債務主體，該案縱曾
18 就530 萬元給付原因為一定判斷，亦不足以拘束本件原告與
19 采益公司間就委任事務結算、交易成本及剩餘款項歸屬所生
20 之爭議，此部分反應以橋院前案中，采益公司與原告間就甲
21 、乙房地買賣、轉售、代墊款及交易成本之實質攻防及判斷
22 ，作為本件備位之訴是否發生爭點效之主要依據。

23 4.從而，本院前案判決至多可作為本件認定原告已受領530 萬
24 元且該530 萬元與甲、乙房地交易背景有關之佐證，尚不得
25 反面推論甲、乙房地轉售利益全部僅有530 萬元，亦不得據
26 此認定原告已不得就扣除530 萬元後之餘款，依民法第541
27 條第1 項規定向采益公司請求給付。

28 (五)邱淑珍所為抵銷抗辯，於本件備位勝訴部分不生抵銷效力

29 1.邱淑珍雖抗辯其為原告代墊學費、高鐵票、機車、手錶等費
30 用共1,355,784 元，得與原告本件請求互為抵銷云云。惟本

01 院既認原告先位對邱淑珍個人之請求無理由，原告得請求給
02 付之對象為采益公司，則邱淑珍個人縱對原告另有債權，亦
03 與采益公司對原告是否負本件委任款返還義務無涉，債務人
04 與第三人不得任意以第三人對債權人之債權主張抵銷，除非
05 有債權讓與、債務承擔或其他足認采益公司得援用邱淑珍個
06 人債權之法律原因，然被告就此並未舉證以實其說，是邱淑
07 珍所為抵銷抗辯，於本件備位請求部分不生抵銷效力。

08 2. 況邱淑珍所稱代墊費用，是否確實有代墊之事實暨究係基於
09 借貸、贈與、代收代付、交際往來或其他原因關係而為支出
10 ，由卷內資料尚不足以明確認定其所稱抵銷債權之發生原因
11 、清償期及數額均未達可供本件抵銷之證明程度，故此部分
12 抗辯，亦難採認。

13 六、綜上所述，原告先位依民法第541 條規定及不當得利返還請
14 求權，請求邱淑珍應給付原告2,341,600 元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為
16 無理由，應予駁回。而原告備位依民法第541 條第1 項規定
17 ，請求采益公司給付2,341,600 元，及自民事準備(三)狀繕本
18 送達翌日即114 年10月4 日（采益公司不爭執其於114 年10
19 月3 日收受原告民事準備(三)狀繕本，見本院訴字卷第260
20 頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由
21 ，應予准許。原告先位之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
22 所依附，應併予駁回。就備位之訴，原告及采益公司分別陳
23 明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核無不合，
24 爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
26 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

27 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主
29 文，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
31 民事第四庭 法 官 王宗羿

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

05 書記官 許丘辰