

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第639號

原告 宇臺顧問股份有限公司

兼法定

代理人 邱智永

共同

訴訟代理人 王正豪律師

被告 第一建築經理股份有限公司

法定代理人 謝萬雄

訴訟代理人 高德全

被告 陳長文

訴訟代理人 謝建弘律師

被告 建中投資有限公司

兼法定

代理人 劉信一

被告 陳林建中（即林建中、陳建緯）

李佳芬

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國113年4月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳林建中、建中投資有限公司、劉信一應連帶給付原告
宇臺顧問股份有限公司新臺幣11,500,000元，及被告陳林建
中自民國112年9月27日起，被告建中投資有限公司、劉信一
自民國112年10月9日起，均至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

01 二、被告陳林建中、建中投資有限公司、劉信一應連帶給付原告
02 邱智永新臺幣250,000元，及被告陳林建中自民國112年9月
03 27日起，被告建中投資有限公司、劉信一自民國112年10月9
04 日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

05 三、訴訟費用由被告陳林建中、建中投資有限公司、劉信一連帶
06 負擔。

07 四、原告其餘之訴駁回。

08 五、本判決第一項於原告宇臺顧問股份有限公司以新臺幣
09 3,833,300元供擔保後，得假執行；但被告陳林建中、建中
10 投資有限公司、劉信一如以新臺幣11,500,000為原告宇臺顧
11 問股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

12 六、本判決第二項於原告邱智永以新臺幣83,300元供擔保後，得
13 假執行；但被告陳林建中、建中投資有限公司、劉信一如以
14 新臺幣250,000元為原告邱智永預供擔保，得免為假執行。

15 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 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
19 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
20 款定有明文。查原告起訴聲明：(一)被告陳林建中、建中投資
21 有限公司（下稱建中公司）、劉信一、李佳芬與第一建築經
22 理股份有限公司（下稱第一建經公司）等應連帶給付原告宇
23 臺顧問股份有限公司（下稱宇臺公司）新台幣（下同）1150
24 萬，及自民國110年9月28日起至清償日止，按年息百分之五
25 計算之利息。如原告宇臺公司對被告陳林建中之財產為強制
26 執行無效果時，由被告陳長文清償之；(二)被告陳林建中、建
27 中公司、劉信一、李佳芬應連帶給付原告邱智永25萬元，及
28 自110年9月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
29 息。如原告邱智永對被告陳林建中之財產為強制執行無效果
30 時，由被告陳長文清償之（見本院卷第11至12頁）；嗣於
31 113年1月5日將原聲明第一項改列為先位聲明，而追加備位

01 聲明如下述訴之聲明備位聲明所載（見本院卷第166頁），
02 核原告上開所為，皆係本於主張被告間基於侵權行為損害賠
03 償、保證人責任所生爭議之同一基礎事實所為之追加，依首
04 揭法條規定，自應准許。

05 二、本件被告陳林建中、建中公司、劉信一經合法通知未於言詞
06 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
07 依原告聲請，均由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：被告陳林建中、劉信一分別為被告建中公司之實
10 際負責人及登記負責人，二人共同以詐術佯稱欲與原告共同
11 合作事業並購買辦公室，致原告陷於錯誤，原告邱智永與被
12 告陳林建中約定以原告宇臺公司、邱智永（下逕稱原告2
13 人）為出名登記人，雙方價金各負擔二分之一，由原告2人
14 向訴外人洪聞購買位於臺北市○○區○○段○○段000○○000
15 號之房地，買賣價款1億2,800萬元，做為日後合作事業之辦
16 公室（下稱系爭辦公室），原告2人遂於110年9月4日簽立不
17 動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約）以及被告第一
18 建經公司價金信託履約保證申請書，並囑咐被告劉信一將上
19 開二文件帶往原告宇臺公司處蓋大小章（但嗣後並未前
20 來），被告陳林建中出具愛尚富康醫旅投資控股股份有限公
21 司（下稱愛尚富康公司）之1280萬元支票，用以支付頭期
22 （簽約）款，交給被告李佳芬代收，其負責將該支票存入履
23 保專戶，簽約完成後由原告邱智永負擔稅費及代書費等共計
24 25萬元，另原告宇臺公司於110年9月27日匯款1150萬予由被
25 告劉信一提供予被告陳林建中使用，由被告劉信一開立戶名
26 為建中公司，帳號：000-00000000000000之土地商業銀行帳戶
27 （下稱系爭帳戶），由被告建中公司合併被告陳林建中之款
28 項，匯入被告第一建經公司履約專戶（下稱系爭履約專
29 戶），又因買賣價金高於市場行情，陳林建中答應原告2人
30 要安排後續予賣方重新簽約事宜。嗣於同年9月28日起，被
31 告陳林建中開始以各種理由藉故不到，遲未重新簽約，同年

01 10月22日被告陳林建中繼續與原告商討系爭辦公室之設計，
02 甚至向原告商借籌措裝修辦公室資金，原告漸現被告陳林建
03 中之財務狀況有問題，遂於111年1月14日向被告陳林建中表示
04 取消買賣、退出合作，被告陳林建中亦表示同意，託人送
05 來票面金額1150萬支票一紙，發票人為愛尚富康公司，惟將
06 原告之姓名寫錯，經更改後再次送達原告，但更改處卻僅有
07 公司小章，未蓋公司大章，該支票不合法、無法兌現，更因
08 存款不足遭退票。又112年4月24日原告自他處取得終止履保
09 協議書之完成版，始發現系爭不動產買賣契約在原告2人完
10 全不知情之情況下遭事後解除，而被告李佳芬為見證人，且
11 解除之時間點即在110年9月17日，與原證1之支票發票日、
12 原證4之協議書記載日期均同一日，原告始驚覺此為一場騙
13 局，而原告2人因被告之行為受有1,175萬元之損害等語。並
14 聲明：(一)先位聲明：1.被告陳林建中、建中公司、劉信一、
15 李佳芬與第一建經公司等應連帶給付原告宇臺公司1150萬，
16 及自110年9月28日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
17 息。如原告宇臺公司對被告陳林建中之財產為強制執行無效
18 果時，由被告陳長文清償之；2.被告陳林建中、建中公司、
19 劉信一、李佳芬應連帶給付原告邱智永25萬元，及自110年9
20 月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如原告
21 邱智永對被告陳林建中之財產為強制執行無效果時，由被告
22 陳長文清償之；3.原告願供擔保，請准宣告假執行；如原告
23 宇臺公司、邱智永對被告陳林建中之財產為強制執行無效果
24 時，由被告陳長文清償之。(二)備位聲明：1.被告陳林建中、
25 建中公司、劉信一、李佳芬與第一建經公司等應給付原告宇
26 臺公司1150萬，及自110年9月28日起至清償日止，按年息百
27 分之五計算之利息。如原告宇臺公司對被告陳林建中之財產
28 為強制執行無效果時，由被告陳長文清償之；2.被告陳林建
29 中、建中公司、劉信一、李佳芬應給付原告邱智永25萬元，
30 及自110年9月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
31 息。如原告邱智永對被告陳林建中之財產為強制執行無效果

01 時，由被告陳長文清償之；3.前二項之任一被告為一部或全
02 部給付者，其餘被告於該給付之範圍內免給付義務；4.原告
03 願供擔保，請准宣告假執行；如原告宇臺公司、邱智永對被
04 告陳林建中之財產為強制執行無效果時，由被告陳長文清償
05 之。

06 二、被告陳林建中、建中公司、劉信一經合法通知，未於言詞辯
07 論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

08 三、被告李佳芬、第一建經公司、陳長文均答辯聲明：駁回原告
09 之訴及其假執行之聲請；如受不利之判決，願供擔保請准宣
10 告免為假執行。並答辯如下：

11 (一) 被告李佳芬則以：原告宇臺公司沒有給付價金，且原告邱
12 智永簽約當下一直表示他與被告陳林建中是一起負責買
13 賣，但他們內部間之糾紛如何伊不清楚，原告未依契約給
14 付頭期款是事實，買房子沒有付錢，原告邱智永還聲稱不
15 知道買的是不動產契約，以為買的是裝潢契約等語置辯。

16 (二) 被告第一建經公司則以：

17 1. 系爭履約專戶從頭到尾均無任何買賣價款存入，是以被告
18 第一建經公司之履約保證責任尚未生效；縱認被告第一建
19 經公司對買賣方之履約保證責任已生效，然依申請書第3
20 條第1項保證責任所載，被告第一建經公司對於買方(即原
21 告)之履約保證責任，係指賣方未依約履行買賣契約義務
22 例如備證用印、產權移轉、塗銷原抵押權設定等，並經買
23 方催告期滿且解除契約後，負有將其已存匯入專戶之價款
24 返還之義務。本案係依原告2人與被告建中公司內部約
25 定，將投資款項交付予被告建中公司，顯與不動產買賣價
26 金本身或價金信託履約保證契約無關，被告第一建經公司
27 對此並無過失；縱認被告建中公司有違反內部約定之情
28 形，原告亦可依雙方之約定對被告建中公司進行請求，原
29 告無損害可言；退萬步言，縱使原告因此受有該筆款項損
30 失，與被告第一建經公司履行保證責任之間無因果關係，
31 是以被告第一建經公司對此無侵權行為責任。

01 2. 原告所述被告第一建經公司未盡把關責任，導致買賣契約
02 在其未蓋大小章之情形下被解除，原告邱智永為兼原告宇
03 臺公司之法定代理人，其代表原告宇臺公司名義對外做成
04 之法律行為自屬有合法有效，另簽名與蓋章依上開規定具
05 有同等效力。原告自承被告第一建經公司價金信託履約保
06 證申請書（下稱申請書）、終止履約保證協議書均為原告
07 邱智永君親自簽署，對於當事人間當然合法生效；縱認被
08 告第一建經公司對於買賣方保證責任已生效，然本件在未
09 有任何買賣價款存入之前已由雙方合意終止，被告第一建
10 經公司在履行履約保證責任過程並無侵權行為責任；況且
11 按申請書第4條約定，買方應給付之買賣價金除第一期簽
12 約款得以現金或即期支票給付，並委由特約地政士存匯入
13 專戶外，其餘各期款項應自行匯款，違反約定而造成之
14 損失不在被告第一建經公司保證範圍。原告自承未依約將
15 1150萬元親自存匯入專戶或開票交付予特約地政士，更顯
16 原告之請求於法不合。

17 （三）被告陳長文則以：原告應依民事訴訟法第53條規定說明是
18 根據何款可以為主觀、客觀合併，否則被告陳長文不同意
19 維持合併。原告主張被告陳長文應負保證責任是以錄音證
20 明，但錄音看不出來被告陳長文有要替被告陳林建中保證
21 的意思，就算有保證的意思，雖被告陳長文剛好兩造都認
22 識，被告陳長文並沒有涉入兩造之間的糾紛等語，資為抗
23 辯。

24 四、協商兩造到庭被告不爭執事項，並同意依此爭點做為辯論及
25 判決之基礎（見本院卷第186頁）：

26 （一）原告2人與洪聞於110年9月4日簽立系爭不動產買賣契約
27 書、價金信託履約保申請證書，購買位於臺北市○○區
28 ○○段○○段000○000號之房地，契約所載買賣價款為1
29 億2,800萬元，由地政士李佳芬代收支票一紙（發票人：
30 愛尚富康公司，票面金額：1280萬元）（見本院卷第25至
31 32頁）。

01 (二) 原告邱智永於110年9月15日將25萬元匯入被告建中公司土
02 地銀行00000000000000000000帳戶，轉帳提示中山北辦公室稅費代
03 書費（見本院卷第33頁）。

04 (三) 原告宇臺公司於110年9月27日將1150萬元匯入被告建中公
05 司土地銀行00000000000000000000帳戶（見本院卷第37頁）。

06 (四) 愛尚富康公司於111 年3 月31日開立1150萬元之支票一
07 紙，因姓名記載錯誤及存款不足遭退票（本院卷第39至40
08 頁）。

09 五、協商兩造到庭被告爭執事項（見本院卷第186頁）：

10 (一) 原告先位依民法第184 、185 條、第28條規定，請求被告
11 （除被告陳長文外）各連帶給付原告宇臺公司損害賠償
12 1150萬元、請求被告（被告陳長文、被告第一建經公司除
13 外）連帶給付原告邱智永25萬元，有無理由？

14 (二) 原告備位依民法第179 條、第184 條第1 項、第544 條規
15 定，請求被告（除被告陳長文外）各給付原告宇臺公司損
16 害賠償1150萬元、請求被告（被告陳長文、被告第一建經
17 公司除外）給付原告邱智永25萬元，有無理由？

18 (三) 原告依民法第739 條保證關係請求如原告對被告陳林建中
19 之財產為強制執行無效果時，由被告陳長文清償1,175萬
20 元，有無理由？

21 六、原告先位依民法第184 、185 條、第28條規定，請求被告
22 （除被告陳長文外）各連帶給付原告宇臺公司損害賠償1150
23 萬元、請求被告（被告陳長文、被告第一建經公司除外）連
24 帶給付原告邱智永25萬元，有無理由？

25 (一) 被告陳林建中、建中公司、劉信一部分：

26 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
28 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；
29 不能知其中孰為加害人者，亦同。造意人及幫助人，視為
30 共同行為人，民法第184 條第1 項、第185 條分別定有明
31 文。又按民法第28條規定：「法人對於其董事或其他有代

表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」，另我國民法之法人，應採法人實在說，其對外之一切事務，均由其代表人代表為之，代表人代表法人所為之行為，即係法人之行為，倘其行為侵害他人之權利，且合於民法所定侵權行為之構成要件，法人自應對被害人負侵權行為損害賠償責任（最高法院102年度台上字第1556號判決意旨參照）。

2. 原告主張被告陳林建中為被告建中公司之實際負責人，以詐術佯稱欲與原告共同合作事業並購買系爭辦公室，致原告陷於錯誤，由原告宇臺公司支付頭期款1150及原告邱智永支付代書費及稅費25萬元，均匯款至系爭帳戶等情，已據提出與所述相符之1280萬支票、不動產買賣契約書及履保申請書、25萬匯款交易確認、協議書及終止履約保證協議書截圖、1150萬元之匯款記錄、支票暨退票理由單、終止履約保證協議書、錄音譯文影本各乙份暨光碟乙片等為證（見本院卷第23至50頁），且被告陳林建中及建中公司亦未對此爭執，自應堪信為真。

3. 第按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185 條第1 項前段定有明文。又民事上之共同侵權行為（狹義的共同侵權行為，即加害行為）與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民法第185 條第1 項前段之規定，各過失行為人對於被害人應負全部損害之連帶賠償責任（最高法院67年台上字第1737號判例參照）。又按共同正犯之成立，祇須具有犯意之聯絡，行為之分擔，既不問犯罪動機起於何人，亦不必每一階段犯行，均經參與。共同實行犯罪行為之人，在合同意思範圍內，各自分擔犯罪行為之一部，相互利用他人之行為，以達其犯罪之目的者，即應對於全部所發生之結果，

共同負責；共同正犯間，非僅就其自己實行之行為負其責任，並在犯意聯絡之範圍內，對於他共同正犯所實行之行為，亦應共同負責，此即所謂「一部行為全部責任」之法理。又共同正犯不限於事前有協議，即僅於行為當時有共同犯意之聯絡者亦屬之，且表示之方法，不以明示通謀為必要，即相互間有默示之合致亦無不可。又行為人參與共同之謀議後擬脫離犯罪者，如於著手前對其他共同正犯已提供物理上之助力，或強化心裡上之犯意，則須在客觀上明確解除前述對其他共同正犯之影響力，而切斷與其他共同正犯嗣後遂行犯罪結果之相當因果關係者，始得對該犯罪之結果免責，而不論以該罪之共同正犯（最高法院100年度台上字第5925號判決意旨參照）。又按民事上之共同侵權行為與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，若行為關連共同，亦足成立共同侵權行為。又民法第185 條第2項所謂視為共同行為人之幫助人，係指以積極的或消極的行為，對實施侵權行為人予以助力，促成其侵權行為之實施者而言，最高法院101 年度台抗字第493 號裁定意旨可資參照。而查本件被告劉信一雖未直接參與實施詐欺原告之行為，惟其提供由其開立戶名為建中公司之系爭帳戶予被告陳林建中使用，並擔任被告陳林建中所開設之愛尚富康公司及建中公司之掛名負責人，並依被告陳林建中之指示到買賣辦公室之現場，且幫忙被告陳林建中開立愛尚富康公司之支票交付予地政士即被告李佳芬，供第一期款項擔保之用，依一般社會通念，可預知該帳戶可供被告陳林建中利用作為被害人匯款及詐騙集團提領詐騙所得之用，而掛名為負責人之公司，將因而幫助他人從事詐欺犯罪，而被告劉信一將帳戶提供予被告陳林建中使用，並為被告陳林建中開立之建中公司、愛尚富康公司擔任掛名負責人，使被告陳林建中得以使用其帳戶及所掛名之公司遂行對原告詐欺之行徑，致原告受有損害等情，此已經被告劉信一

於詐欺偵查案件供承無訛，並經本院調取臺灣新北地方檢察署111年度偵字第62719號偵查卷宗核閱無誤，則依上開民事判決意旨，被告劉信一自應就原告之損害，與被告陳林建中共同負連帶損害賠償責任。又連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，此亦為民法第273 條第1 項所明定，故原告起訴請求被告賠償其因幫助詐欺所受之全部損害1150萬元及25萬元，於法自屬有據。

4. 綜上，原告先位主張依民法第184 條、第185 條、第28條規定，請求被告陳林建中、建中公司、劉信一連帶給付原告宇臺公司1150萬元，及請求被告陳林建中、建中公司、劉信一連帶給付原告邱智永25萬元，為有無理由，應予准許。

（二）被告李佳芬、第一建經公司部分：

1. 按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。次按侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院98年台上字第1452號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條定有明文。所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。第按就侵權行為言，被害人應就行為人因故意或過失，不法侵害其權利之事實負舉證責任（最高法院80年度台上1462號判決、70年度台上字第2550號判決參照）。申言之，侵權行為所發生之損害

01 賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致
02 生損害、相當因果關係、行為人有故意或過失等成立要
03 件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且
04 原告應就上開要件負舉證責任。本件原告主張被告李佳
05 芬、第一建經公司二人應負共同侵權行為責任，為被告李
06 佳芬、第一建經公司二人所否認，並以前揭情詞置辯，揆
07 諸前揭說明，自應由主張侵權行為損害賠償請求權之原告
08 對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

09 2. 被告李佳芬部分：

10 ①原告主張：被告李佳芬為系爭買賣不動產之代書，依系爭
11 買賣契約書第3條第2項約定：「簽約時買方應給付第一期
12 款…交由特約地政士存匯入履保專戶」，是被告李佳芬依
13 約應保管被告陳林建中交付之支票並存入履保專戶，然原
14 告不知被告李佳芬是否存入該支票，亦未知會原告云云，
15 此為被告李佳芬所否認，辯稱：簽約當天原告邱智永沒有
16 帶支票過來，伊請原告邱智永在9月17號補足簽約款，簽
17 約當天是被告劉信一開票借給原告宇臺公司供擔保使用，
18 因為發票人為愛尚富康公司所開立之金額為1280萬元之支
19 票不是原告宇臺公司的票，也不是原告邱智永給伊的，所
20 以伊請他9月17號補足，而被告劉信一的票伊沒有存入履
21 保專戶，因為被告劉信一的票只是擔保用等語。而查，系
22 爭不動產買賣契約書第3條第2項「付款方式」之「繳款時
23 間及說明」欄，雖有約定：「簽約時買方應給付第一期
24 款…交由特約地政士存匯入履保專戶」等文字，但觀其左
25 側簽約款之「金額」欄下，亦有手寫記載：「雙方約定
26 110.9.17補足」等語（見本院卷第26頁），可徵簽約時由
27 被告李佳芬代收之支票（發票人：愛尚富康公司，票面金
28 額：1280萬元），因非為原告所簽發之支票，依照雙方商
29 議僅能當做擔保用，兩造才約定於110年9月17日補足簽約
30 款，此觀諸原告所提出之協議書（見本院卷第35頁），亦
31 載明「雙方一致同意於9/30匯入第一期款…」等語，可見

原告簽約時無法自行依買賣契約支付第一期款即簽約款，僅提出第三人簽立之上述支票，才需另約定9月17日補足，嗣又與買方爭取從9月17日再展延到9月30日，是買賣雙方簽約當時均已知悉原告尚未支付第一期款即簽約款，而應於110年9月17日前補足等事實，核堪認定。

②另原告所指系爭終止履保協議書在原告未在场、未親自見聞、完全不知情之下，被告李佳芬竟擔任見證人，在原告未授權下擅自填寫發票地址寄送至被告陳林建中處所配合其隱藏該協議書，致原告不知系爭買賣契約已遭解除進而給付頭期款，等同協助被告陳林建中完成詐騙計畫，系爭履保契約由被告李佳芬擅自見證而解除，致原告仍繼續給付第一期，被告第一建經公司亦未盡把關之責，應與被告李佳芬共同負過失侵權行為損害賠償責任云云。然此亦為被告李佳芬所否認，辯稱：系爭終止履保協議書是原告宇臺公司顧問即原告邱智永親自簽名，已經終止契約，伊只是依照被告劉信一當天說要將履保的發票寄送到縣○○道○段000 號2 樓等語。況依原告起訴內容為其與被告陳林建中協議，一人分攤1150萬元，可徵原告已知悉簽約時所交付予被告李佳芬之金額1280之支票並非用來給付買賣價款，原告給付1150萬的原因是其與林建中之內部協議，並非直接依照系爭買賣契約約定附進系爭履保專戶，故原告所交付之款項顯與被告李佳芬及第一建經公司無涉。原告所指被告李佳芬及第一建經公司有協助被告陳林建中詐騙之行為，應負共同侵權行為責任，依上說明，顯然無據，不足採信。

3. 被告第一建經公司部分：

①查依原告與洪聞與被告第一建經公司簽立之申請書（見本院卷第31、32頁）第1條第2項約定，第一建經於第一期簽約款存匯入專戶之日起始對買賣雙方負保證責任。系爭履約專戶自始至終均無任何買賣價款存入，則被告第一建經公司之履約保證責任尚未生效；而縱認被告第一建經公司

對買賣方之履約保證責任已生效，然依申請書第3條第1項保證責任所載，被告第一建經公司對於買方(即原告)之履約保證責任，係指賣方未依約履行買賣契約義務，如備證用印、產權移轉、塗銷原抵押權設定等，並經買方催告期滿且解除契約後，負有將其已存匯入專戶之價款返還之義務。而查，本件係依原告與被告建中公司內部約定，將投資款項交付予被告建中公司，顯與不動產買賣價金本身或價金信託履約保證契約無關，被告第一建經公司並無過失，且縱使原告因此受有該筆款項損失，與被告第一建經公司之履行保證責任之間亦無因果關係，是以原告所指被告第一建經公司有侵權行為責任，依上說明，尚屬無據。

②至原告所指被告第一建經公司未盡把關責任，導致買賣契約在其未蓋大小章之情形下被解除，被告第一建經公司應負侵權行為責任云云。然按公司法第208條第3項前段規定，董事長對外代表公司；又民法第3條第1項規定，有使用文字之必要者得不由本人自寫，但必須親自簽名；另同條第2項規定，如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。查原告邱智永為原告宇臺公司之法定代理人，其代表原告宇臺公司名義對外做成之法律行為自屬有合法有效，另簽名與蓋章依上開規定具有同等效力。原告邱借永自承申請書、終止履約保證協議書均為其親自簽署，對於當事人間當然合法生效，縱認被告第一建經公司對於買賣方保證責任已生效，然本件在未有任何買賣價款存入之前已由雙方合意終止，被告第一建經公司在履行履約保證責任過程即無侵權行為責任可言；況依申請書第4條約定，買方應給付之買賣價金除第一期簽約款得以現金或即期支票給付，並委由特約地政士存匯入專戶外，其餘各期款項應自行匯款，違反約定而造成之損失不在第一建經保證範圍，原告既未依約將1150萬元親自存匯入專戶或開票交付予特約地政士，業如前述，則原告主張被告第一建經公司應負侵權責任，而應賠償原告宇臺公司1150萬元，

01 揆之前開說明，尚與侵權行為之要件不符，於法無據，不
02 應准予。

03 4. 綜上所述，原告主張依民法184條、第185條、第28條等規
04 定，請求被告李佳芬、第一建經公司應連帶給付原告宇臺
05 公司1150萬元，及自110年9月28日起至清償日止，按年息
06 百分之五計算之利息，及請求被告李佳芬應連帶給付原告
07 邱智永25萬元，及自110年9月16日起至清償日止，按年息
08 百分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。

09 七、原告備位依民法第179條、第184條第1項、第544條規
10 定，請求被告（除被告陳長文外）各給付原告宇臺公司損害
11 賠償1150萬元、請求被告（被告陳長文、被告第一建經公司
12 除外）給付原告邱智永25萬元，有無理由？

13 1. 按主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由
14 其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上
15 原因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂
16 平。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，
17 亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因
18 其給付而受有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能
19 獲得勝訴之判決（最高法院91年度台上字第1673號判決意旨
20 參照）；又如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之
21 原因，係指給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求
22 權存在之當事人，自應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最
23 高法院97年度台上字第332號判決意旨參照，另最高法院94
24 年度台上字第542號、第1036號判決意旨亦採相同見解）。
25 本件原告既主張被告李佳芬、第一建經公司就原告宇臺公司
26 給付1150萬元係構成不當得利，揆諸前揭說明，原告二人自
27 應就渠等給付上開款項係欠缺給付之目的負舉證責任。然原
28 告就此部分，並未舉證以實其說，則原告依民法第179條請
29 求被告李佳芬、第一建經公司應給付原告宇臺公司1150萬
30 元，及被告李佳芬應給付原告邱智永25萬元，均無理由。

31 2. 原告所指被告李佳芬、第一建經公司應負委任人賠償責任部

分：

①按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條固定有明文。原告主張被告李佳芬、第一建經公司應負損害賠償責任，即應以兩造間有委任關係為前提。然查，原告主張被告第一建經公司在原告未蓋用公司大小章之情形下配合被告李佳芬辦理解除契約、返還上開1280萬元之支票未盡把關責任，並以未蓋用原告公司大小章之解約文件不生效力，故被告李佳芬、第一建經公司有過失應負賠償責任。然系爭不動產買賣契約書、申請書均無原告公司用印大小章，且兩造間應無價金信託履約保證之契約關係，業已認定如前，既無契約委任關係，何來違約損害賠償責任。且倘若認為系爭不動產買賣契約書、申請書已成立生效，原告既已承認終止履保協議書為其親自填寫，即原告邱智永以其為代表人之原告宇臺公司發生法律上效力，則被告第一建經公司依買賣雙方書面指示辦理專戶管理，亦無任何過失，則原告依民法第544條規定，請求被告李佳芬及第一建經公司應負責任，依上說明，亦屬無據。

②原告追加備位聲明主張被告第一建經公司應依代理或表見代理規定，與被告李佳芬負民法第544條之損害賠償責任云云，並以被告李佳芬為被告第一建經公司之表見代理人，而被告李佳芬自被告陳林建中處收受發票人為愛尚富康公司金額為1280萬元之第一期款支票（見本院卷第23頁），而認法律效果應歸屬於被告第一建經公司，並以申請書第4條為其依據。然細究該條文義內容為：「第一期款得委由特約地政士存匯入專戶，其餘各期款項買方應自行匯款」，僅為因應不動產交易簽約實務作業而對買方為善意提醒，而簽約時買方通常不會攜帶等同於簽約款全額之現金，就差額部分依買賣雙方合意得開立票據委任地政士代為存匯入專戶；該票據亦可能僅為擔保性質，待買方簽約後將該差額存匯入專戶時，由地政士返還該票據予發票人。買方就簽約款之給付得

自由選擇是否另行委任地政士代為存匯入專戶，被告第一建經公司僅為受託辦理價金信託履約保證之受任人，對於買方要如何給付價款並無權決定、干涉，在未有另外約定之情況下，申請書亦未記載地政士或第一建經有代為收受支票以及代為兌付、存匯之義務。縱買方委任地政士代為兌付或存匯入專戶，此部分亦僅屬於買方與地政士另行約定之內部關係，無法僅依該約定逕行認定被告李佳芬針對收受票款乙事屬於被告第一建經公司之表見代理人。另申請書該條所述買方因簽約款支票未兌付或存匯入專戶而會受有損失的情形僅存在於買方因此違反付款義務並經賣方完成催告與解除契約流程後，遭賣方依不動產買賣契約請求損害賠償。惟本件並未發生此種情形，遑論被告李佳芬所收取之票據係由愛尚富康公司所開立之1280萬元之支票，並非原告開立，該紙支票也不是用於給付買賣價款，更與原告主張交付予被告建中公司1150萬元之損失毫無關聯。準此，被告第一建經公司對於原告不負民法第544條之損害賠償責任。

3. 從而，原告備位依民法第179條、第184條第1項、第544條規定，請求被告李佳芬、第一建經公司各給付原告宇臺公司損害賠償1150萬元，及自110年9月28日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及請求被告李佳芬給付原告邱智永25萬元，及自110年9月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，均應予駁回。

八、原告依民法第739條保證關係請求如原告對被告陳林建中之財產為強制執行無效果時，由被告陳長文清償1,175萬元，有無理由？

1. 末按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。原告主張被告陳長文承諾願意為被告陳林建中作擔保、背書，代為償還被告陳林建中承諾償還之1175萬元，故依保證關係請求被告陳長文履行保證責任云云，雖據提出錄音光碟及譯文乙份為證（見本院卷第43至50頁）。然為被告陳長

01 文所否認，並辯稱：否認錄音光碟及譯文形式上真正，且縱
02 使為真，原告設局誘導被告陳長文對其講出安慰的話語並加
03 以錄音，作為起訴被告陳長文之證據，已有可議，況被告陳
04 長文所言僅係出於與原告間之情誼，本於善意所為給予安慰
05 之話語，並無擔保債務之意思表示等語。

- 06 2. 查被告陳長文既已否認上開錄音光碟及譯文形式上真正，而
07 原告未舉證以實其說，已有可疑，且查，依原告邱智永與被
08 告陳長文對話內容，被告陳長文雖稱：「如果這件事情是他
09 造成的話，我就敢跟你保證。」、「好，甚至我還告訴你，
10 沒有，我幫你買單都沒問題，我來背書都沒問題。」、「我
11 當然敢幫他背書」、「假設這個票是他歡喜干願開給你，然
12 後他這個承諾都跳票了，那我跟你講，這個是他開的，也沒
13 有話講，也是一種承諾，也是承諾的最後底線，那我，我就
14 會下來保了。」等語。然依上述對話內容，對話譯文並不完
15 整，有所刪減，已有疑義，況原告邱智永亦有陳稱：「我真
16 的是不希望就得連連…連帶到你們這邊」、「但是這個是我
17 非常不願意，長文兄，這個是我非常不願意希望牽涉到你，
18 小弟真的不願意這個樣子。」。另被告陳長文亦稱：「我不
19 能去介入這個事」、「聯絡他們都不理你，連換票都不理
20 你，那我在傳達這句話。」、且原告邱智永亦稱：「不然這
21 樣好不好，我們協調一個啦，您幫我跟。因為他們完全不回
22 應了」、被告陳長文回稱：「OKOK，這OK的，這我可以協
23 助。」等語。而按當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意
24 思，而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事
25 人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為
26 成立契約，雙方間應僅為無契約上拘束力之好意施惠關係。
27 判斷其區別之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，
28 並應斟酌交易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人
29 之觀點予以綜合考量後認定之。故非屬契約之『好意施惠』
30 行為，於當事人一方未履行該行為時，受利益之一方並無履
31 行請求權，亦不生債務不履行之損害賠償責任（最高法院

01 103年度台上字第848號民事判決可資參照)。而觀之錄音對
02 話前後文，原告邱智永因與被告陳林建中私人間之投資失
03 利，而向被告陳長文訴苦，並央求被告陳長文告知陳林建中
04 之母親處理，核被告陳長文所為，係屬於好意施惠之情形，
05 且依兩造之對話內容可知，被告陳長文是跟原告邱智永保證
06 會幫忙聯繫總裁與其見面，原告邱智永也一直保證不會把被
07 告陳長文牽扯進來。是依上述對話內容僅係出於與原告間之
08 情誼，本於善意所為給予安慰之話語，並非被告陳長文承諾
09 願意為被告陳林建中作保、背書，代為償還被告陳林建中承
10 諾償還之1175萬元意思，是原告主張被告陳長文有擔保債務
11 之意思，依上說明，並不足採。

12 3. 從而，原告依民法第739 條保證關係，請求如原告對被告陳
13 林建中之財產為強制執行無效果時，由被告陳長文清償
14 1,175萬元，尚屬無據，無足憑採。

15 九、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
20 民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段分別定有明文。
21 又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
22 年利率為5%，亦為同法第203 條所明定。本件給付屬侵權行
23 為之債，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前
24 揭法條規定，原告主張自起訴狀繕本送達翌日起算，即被陳
25 林建中自112 年9 月27日，被告建中公司、劉信一自112年
26 10月9日，有送達回證2份附卷可參（見本院卷第65、67
27 頁），起算法定遲延利息，即屬有據。逾此部分利息之請
28 求，則乏所據，應予駁回。

29 十、綜上所述，原告本於民法第184、185條、第28條之規定，請
30 求被告陳林建中、建中公司、劉信一應連帶給付原告宇臺公
31 司11,500,000元，及被告陳林建中自112年9月27日，被告建

01 中公司、劉信一自112年10月9日起，均至清償日止，按年息
02 百分之五計算之利息，及被告陳林建中、建中公司、劉信一
03 應連帶給付原告邱智永25萬元，及被告陳林建中自112年9月
04 27日，被告建中公司、劉信一自112年10月9日起，均至清償
05 日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。
06 逾此部分之請求，則乏所據，應予駁回。

07 十一、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，
08 經核於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
09 並由本院依職權酌定相當之擔保金額宣告被告陳林建中、
10 建中公司、劉信一預供擔保而免為假執行。至原告其餘假
11 執行之聲請，因該部分之訴業經駁回，其假執行之聲請亦
12 失所附麗，應併予駁回。

13 十二、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用
14 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
15 果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

16 十三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
18 民事第三庭 法 官 吳幸娥

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
23 書記官 曹宇桐