

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第126號

原告 雷萬鈞股份有限公司

法定代理人 胡瓏智

訴訟代理人 馬傲秋律師

複代理人 黃品瑜律師

被告 林清鄰

活力水實業有限公司

法定代理人 林貞好

共同

訴訟代理人 陳履洋律師

鄭宇容律師

呂靜玟律師

上列當事人間因偽造文書等案件，原告提起附帶民事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（109年度重附民字第35號），本院於民國112年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。原告起訴時，原係基於委任契約、侵權行為及不當得利之關係請求，並聲明：被告林清鄰應給付原告新臺幣（下同）10,274,200元，及自民國103年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見重附民卷第3頁）。嗣原告就林清鄰部分，將上開訴訟標的法律關係特定為民法第184條第1項前段、第179條、第544條

（見本院卷一第159頁、第421頁），此係就原告先前法律上之陳述為補充，並非訴之變更或追加，於法並無不合。原告復將聲明中利息之起算日由103年2月20日變更為同年月19日（見本院卷一第154頁），此核屬應受判決事項之聲明之擴張，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。原告復追加依民法第179條規定，請求被告活力水實業有限公司（下稱活力水公司）與林清鄰給付相同金額本息，與林清鄰間為不真正連帶給付關係（見本院卷二第33頁），此與原訴均係基於原告購買新北市○○區○○○路0段00號13樓房屋及所坐落土地（下稱系爭不動產）後，於103年2月19日將10,612,576元匯入活力水公司帳戶之事實而為請求，兩者間有社會事實之共通性及關連性，且證據資料可相互流用，屬請求基礎事實同一，依同條項第2款規定，亦應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）林清鄰為活力水公司執行長，因友人介紹而認識原告公司負責人即訴外人胡瓏智。林清鄰於102年間向胡瓏智佯稱：其友人即訴外人張清蓉所有之系爭不動產，可供商辦使用，張清蓉願以總額新臺幣（下同）64,240,000元出售云云。原告同意以上開金額購買系爭不動產後，林清鄰即擅以張清蓉名義，偽刻「張清蓉」印章，就系爭不動產偽造價金為64,240,000元之不動產買賣契約書（下稱甲契約書），並於其上偽簽、偽蓋張清蓉之署名、印文後，持以於102年12月22日與原告締約。兩造並約定，買賣價金中簽約備證用印款14,720,000元（含訂金1,000,000元）及完稅前款6,000,000元，悉由林清鄰出具如甲契約書附件所示臺灣土地銀行支票3紙（下合稱系爭土銀支票）先行墊付至履約保證帳戶，原告於嗣後再返還至林清鄰指定帳戶中。原告並交付原告公司及負責人胡瓏智之印章予林清鄰，供辦理系爭不動產過戶之用。林清鄰竟未得原告及胡瓏智之授權或同意，逕以買家即原告代理人之名義，透過訴外人利達不動產股份有限公司仲介員

01 郭芳成之仲介，於103年1月3日與張清蓉簽訂買賣價金為53,
02 965,800元之不動產買賣契約書（下稱乙契約書），並於其
03 上蓋用原告公司大小章。

04 (二)嗣原告於108年間因欲出售系爭不動產，始在實價登錄網站
05 查得系爭不動產當時實際成交價為53,965,800元。然原告給
06 付買賣價金共計64,240,000元，林清鄰因而詐取差價10,27
07 4,200元，係侵害原告金錢所有權之侵權行為。又原告溢付
08 之款項10,274,200元，雖係匯入活力水公司帳戶內，然林清
09 鄰擔任活力水公司執行長，實質受有利益者仍為林清鄰，林
10 清鄰無法律上原因受有利益，致原告受有損害。另林清鄰與
11 原告間就系爭不動產有委任關係，知悉系爭不動產實際售價
12 僅為53,965,800元，竟使原告支付64,240,000元，此係被告
13 處理委任事務故意致原告受有差額10,274,200元之損害，自
14 應對原告負賠償責任，爰依民法第184條第1項前段、第179
15 條、第544條規定起訴，請求擇一判決林清鄰給付上開金額
16 及自原告最後一次匯款至林清鄰指定帳戶之日即103年2月19
17 日起算之利息。另由於上開溢付款項10,274,200元係匯入活
18 力水公司帳戶，活力水公司係無法律上原因而受利益，原告
19 爰併依民法第179條請求活力水公司返還該利益，此與林清
20 鄰所應為給付構成不真正連帶給付關係等語。

21 (三)並聲明：1.林清鄰應給付原告10,274,200元及自103年2月19
22 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.活力水公司
23 應給付原告10,274,200元及自103年2月19日起至清償日止，
24 按週年利率5%計算之利息。3.前開第一項、第二項聲明，若
25 任一被告已為給付，另一被告於該清償範圍內，免為給付之
26 義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)甲契約書係原告為獲取高額房貸而偽造之文件，非真正之買
29 賣契約，且業經林清鄰撕毀不復存在，自不得據而為不利於
30 林清鄰之認定。

31 (二)原告向玉山商業銀行（下稱玉山銀行）申辦貸款（下稱玉山

銀行房貸)時,提出簽約日期為103年1月3日、買賣價金為64,240,000元之不動產買賣契約書(下稱丙契約書)。然丙契約書之內容,除第2條買賣價金及第3條付款約定外,與乙契約書完全相同;原告給付活力水公司款項,金額及順序亦與乙契約書第2條約定之第1次、第2次、第3次付款之順序及金額相同,反而與甲、丙契約書多有不同;申辦玉山銀行房貸時提出之103年1月28日授信申請書(下稱系爭授信申請書)亦記載:擔保品(即系爭不動產)總價55,500,000元,上述事實均足證明乙契約書始係真正買賣契約,且原告持有乙契約書,於購買系爭不動產時,即知買賣價金為53,965,800元。況玉山銀行係分2筆撥付房貸款項,第2筆撥款10,612,576元,如附表一編號4所示,並未撥入陽信銀行信託專戶內,加以附表一編號4所示款項與甲契約書所載尾款金額不同,亦可證明上開款項並非買賣價金。實則原告給付上開款項,係用以清償訴外人即原告董事張運智或訴外人即原告之母公司悍創股份有限公司(下稱悍創公司)另外向林清鄰所借之貸款,而與系爭不動產無關。

(三)原告因林清鄰知悉張清蓉欲出售系爭不動產,請求林清鄰將機會讓與原告,而願以64,240,000元購買系爭不動產,此乃原告自行決定,並未因林清鄰之行為而改變。縱原告因誤認行情而出價,亦僅係自身形成意思表示之動機錯誤,林清鄰自不因而負賠償之責。退步言,縱認林清鄰有詐欺之情事,然胡瓏智親自辦理系爭不動產之借款,於103年1月28日在系爭授信申請書上記載:擔保品(即系爭不動產)總價55,500,000元,足見原告早於103年1月28日即已知悉其受有損害及賠償義務人為林清鄰,竟遲至109年9月17日始提起本件訴訟。自原告知悉時起至提起本件訴訟之日止,時隔近7年,其侵權行為損害賠償請求權已罹於時效而消滅。

(四)就委任契約部分,林清鄰僅受託辦理過戶事宜,則系爭不動產之價款如何,原與林清鄰與原告間之委任關係無涉。況林清鄰已辦理完成全部委任事務即不動產交易手續及過戶事

01 宜，使原告取得系爭不動產所有權，並將相關全部文件交
02 付，並無何違背受託任務之情事。

03 (五)就不當得利部分，該款項係匯入活力水公司帳戶，並非支付
04 林清鄰，林清鄰並無何不當得利之可言，且因係由原告對活
05 力水公司所為給付，應由原告就其給付無法律上原因負舉證
06 責任，原告既未舉證證明，即無不當得利返還請求權。況縱
07 活力水公司對原告有不當得利，原告時隔9年均未行使其權
08 利，依誠信原則其權利已經失效等語置辯。

09 (六)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
10 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、不爭執之事項（見本院卷二第205至206頁，文字依判決論述
12 需要略作調整）

13 (一)林清鄰於102年間向胡瓏智介紹向張清蓉購買系爭不動產。

14 (二)本院卷第64至67頁總價為64,240,000元之不動產買賣契約書
15 （即甲契約書）上張清蓉姓名為林清鄰所簽，胡瓏智亦在甲
16 契約書上蓋用原告大小章，並簽署自己姓名。

17 (三)林清鄰於103年1月3日以原告代理人之身分，與張清蓉簽立
18 總價為53,965,800元之不動產買賣契約書（即乙契約書），
19 除原告係由林清鄰代理外，乙契約書其他簽名蓋章之人均係
20 親自為之。

21 (四)原告依林清鄰指示於本院卷第80頁「實際支付（兌現）日」
22 所示日期，以該表「付款方式」欄所載方式，支付「支付
23 （兌現）金額」欄所示金額予該表所示「對象」。

24 (五)張清蓉就系爭不動產買賣收受之價款如本院卷第80頁所示，
25 合計53,965,800元，其中支票係如本院卷第66頁所示3張支
26 票（即系爭土銀支票），係由林清鄰以活力水公司執行長身
27 分請臺灣土地銀行開立現金票後交付張清蓉。表中1,000,00
28 0元則係以現金交付張清蓉。

29 (六)原告於103年1月28日以系爭不動產作為擔保物，向玉山銀行
30 申請貸款，本院卷第62頁授信申請書上胡瓏智之簽名為其本
31 人所簽。另申請貸款資料內，附有如本院卷第74至78頁，總

01 價為64,240,000元之不動產買賣契約書（即丙契約書，丙契
02 約書係何人提出於銀行尚有爭執），丙契約書係由玉山銀行
03 行員以郵件方式收受。

04 四、得心證之理由

05 (一)舉證責任之分配

06 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
07 事訴訟法第277條前段定有明文。民法第184條第1項前段規
08 定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
09 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
10 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
11 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院10
12 0年度台上字第328號判決意旨參照）。不當得利依其類型可
13 區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前
14 者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付
15 以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定
16 或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主
17 張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件
18 中之「無法律上之原因」負舉證責任（同院100年度台上字
19 第899號判決意旨參照）。本件原告主張其依林清鄰指示交
20 付予活力水公司之金錢中，有10,274,200元無法律上原因，
21 原告所主張者核屬給付型之不當得利，應由受損人即原告就
22 其給付無法律上之原因負舉證責任。再受任人因處理委任事
23 務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應
24 負賠償之責，民法第544條規定甚明，依舉輕以明重之法
25 理，受任人既應就過失行為負賠償責任，若在權限範圍內，
26 有故意侵害委任人之背信行為，更應負損害賠償責任，但仍
27 應由委任人就受任人有故意侵害委任人之行為，負舉證責
28 任。

29 (二)原告並未證明胡瓏智誤認系爭不動產之實際交易價額

30 1.尾款分2筆給付與甲買賣契約約定及常情不符

31 (1)胡瓏智固於本院109年度訴字第188號偽造文書等刑事案

01 件（下稱系爭刑案）中證稱：林清鄰介紹我們購買系爭
02 不動產，簽約金額是六千多萬，簽的就是價金為64,24
03 0,000元的甲契約書，我後來到108年要賣系爭不動產，
04 查實價登錄才發現系爭不動產實際買價是五千三百多
05 萬，我沒有看過價金為53,965,800元的乙契約書等語
06 （見本院卷一第324至325頁、第328頁）。

07 (2)依上開胡瓏智稱唯一由其親見親簽之甲契約書第2條約
08 定：該契約價金64,240,000元價金應分3期給付，第1期
09 為簽約備證用印時，買方應支付14,720,000元（含訂金
10 1,000,000元）；第2期為稅單核發完稅前應支付6,000,
11 000元；第3期點交房屋時之尾款43,520,000元，由房貸
12 支付（見本院卷一第41頁）。胡瓏智亦於系爭刑案中證
13 稱：43,520,000元尾款是由銀行貸款支付，超過43,52
14 0,000元的部分就是還給我等語（見本院卷一第346至34
15 7頁）。而原告因購買系爭不動產向玉山銀行申請貸
16 款，經該行核貸46,800,000元，有該行批覆書在卷可查
17 （見臺灣士林地方檢察署108年度偵字第9300號案件
18 「玉山銀行提供之雷萬鈞公司貸款相關資料卷」【下稱
19 玉山貸款資料卷】第73頁、第76頁），則該筆貸款中應
20 有43,520,000元直接支付張清蓉作為系爭不動產價金之
21 尾款。然上開貸款係分為1筆33,245,800元匯入系爭不
22 動產出賣人張清蓉在陽信商業銀行申設之履約保證專戶
23 （即附表一編號3所示款項），另1筆餘款13,554,200元
24 則匯入原告在國泰商業銀行申設之帳戶後，其中10,61
25 2,576元旋即匯入活力水公司之帳戶（即附表一編號4所
26 示款項），有玉山銀行取款憑條、匯款申請書（見本院
27 卷二第20頁）、原告國泰商銀存摺內頁影本（見臺灣士
28 林地方檢察署108年度偵字第9300號卷見本院卷二第20
29 頁【下稱偵9300卷】第237頁）、活力水公司帳戶交易
30 明細資料（見臺灣高等法院110年度上訴字第1114號卷
31 【下稱上訴1114卷】第423頁）在卷可查，則上開房貸

款項匯款金額之分配，顯然與甲契約書約定之付款條件有異，卻與乙契約書第3條所定：尾款為33,245,800元，可以貸款或以現金支付等情（見本院卷一第31頁）完全相符。參以證人即玉山銀行承辦本件房屋貸款之涂晉瑋證稱：撥款前會通知匯款帳戶的帳號和匯款金額，我不認識林清鄰，只記得曾經有跟經理拜訪過林清鄰，我辦理本案房屋貸款都是跟原告的兩名負責人接觸等語（見本院卷一第378至379頁）。而本件向玉山銀行借款之授信申請書係由胡瓏智自己親自填寫，並記載原告公司地址電話（見本院卷一第62頁），亦由涂晉瑋填寫企業基本資料表，記載原告財務主管徐碧蓮之姓名、電話，與胡瓏智之行動電話號碼（見玉山貸款卷第135頁）。玉山銀行貸款卷內並有附表一編號3所示款項匯入之履保專戶帳號、履保帳戶應匯入款項之金額、編號4所示款項所匯入原告帳戶之帳號，與原告公司之地址、電話、聯絡人徐小姐之電話（見本院卷二第22、24頁、玉山貸款卷第69頁、第71頁），此地址、電話與胡瓏智自己填寫之授信申請書及企業基本資料表上所載地址、電話相同（見本院卷一第62頁），可見上開撥款金額分配之指示均係原告公司人員所為。且原告並有將自己員工之聯絡資料提供予玉山銀行，供於撥款時為最後確認，自無他人冒充指示之可能性。則自撥款金額之分配與乙契約書相符，而與甲契約書不符乙節，可見被告辯稱：胡瓏智所認知之系爭不動產交易價格及付款條件，係如乙契約書所載，其主觀上並非認為系爭不動產係依甲契約書所載條件成交等語，並非無據。

(3)胡瓏智雖於系爭刑案偵查中證稱：玉山銀行貸款金額有兩筆，一筆直接匯給賣家33,246,300元，另一筆匯給活力水公司，因為林清鄰說幫我們代墊，所以錢要匯給他等語（見偵9300卷第91頁）。然而，胡瓏智證稱林清鄰代墊之款項僅金額合計為為19,720,000元之系爭土銀支

票（見本院卷一第385頁），再加計不爭執事項(五)所載亦係由林清鄰支付之現金1,000,000元，合計僅為20,720,000元。而原告已經分別於玉山銀行撥貸前之103年1月8日、同年月20日開立金額合計為20,720,000元之支票交付林清鄰存入活力水公司之帳戶（即附表一編號1、2）。加以依甲契約書，全部尾款43,520,000元本來即可由貸款支應，並於核貸後再行給付，殊無由林清鄰代墊之必要，更可見胡瓏智此節所述是否實在，實有疑問。尤有進者，依甲契約書第10條約定，若買方即原告不按約定日期付款，經催告仍不給付，賣方即張清蓉得沒收原告已付全部價金充作違約金並解除契約（見本院卷一第65頁）。而林清鄰雖為原告介紹系爭不動產之買賣，甚至代為墊付頭期款，但畢竟並非系爭不動產之出賣人，原告將附表一編號4所示款項匯入活力水公司帳戶，並不生對張清蓉清償之效力。況且附表一編號4所示款項達13,554,200元，數額甚鉅，倘胡瓏智認知系爭不動產之交易條件確如甲契約書所載，當不致率行將依約應用於支付張清蓉尾款之13,554,200元匯入活力水公司帳戶，否則如活力水公司失約未將款項轉付張清蓉，原告將立時陷入無法支付尾款而將損失已付20,720,000元價金之困境，容與常理不合。由此更見胡瓏智證稱其始終認為系爭不動產之買賣價金為甲契約書所載之64,240,000元乙節，尚有可疑，實難憑採。

2. 尾款金額與甲買賣契約所定不符

(1) 被告另辯稱：胡瓏智稱所支付之系爭不動產尾款金額與甲契約書所載尾款數額不符，可見胡瓏智所稱匯款目的為不實在等語。經查，原告以向玉山銀行貸得之款項所支付之數額，即附表一編號3、4所示款項合計數額為43,858,376元，然甲契約書尾款金額係43,520,000元（見本院卷一第64頁）不符，兩者差距達338,376元，則胡瓏智稱附表一編號3、4所示款項皆係為支付甲契約

書之尾款等語是否可採，已見疑義。

(2)胡瓏智雖於系爭刑案中證稱：該筆款項多出來的338,376元為利息，我不記得利息怎麼算了。附表一編號4所示款項與系爭不動產有關之證據，是我公司是一套帳，資金往來很清楚，私人借款跟私人借款，然後跟這個有關的借款作帳往來都是作在跟這個房子有關的等語（見本院卷一第390頁、第392頁）。然胡瓏智復證稱：我向林清鄰借系爭不動產頭期款利息是1%，直接開支票給付（見本院卷一第360頁），則原告所借20,720,000元之系爭不動產頭期款縱有利息，亦係以支票給付，當不包含在附表一編號4所示匯款之內，胡瓏智稱附表一編號4多出之338,376元為借款利息等語，與其先前所述實有扞格。況原告所提公司日記帳節本雖記載103年2月19日所支付之10,612,576元（即附表一編號4所示款項）為支付活力水公司之購屋款（見上訴1114卷第507頁），然該筆購屋款帳目記載並未提及包括利息及其中利息之數額，對照同一份日記帳中，對於「102年私人利息」、「建興資訊借款利息」、「黃震光借款手續費」等借款利息、手續費均為分別記載（見上訴1114卷第516頁），上開10,612,576元帳目是否確如胡瓏智所稱包含利息，容有疑問。加以該日記帳於103年2月28日記載之購屋款合計82,300,000元（不計保險費、代書費、規費等），此與胡瓏智稱其認知中之系爭不動產價額64,240,000元相差達18,060,000元，亦高出原告實際支付之款項甚多，則原告公司就系爭不動產交易之帳務記載存有明顯錯誤，更難作為佐證胡瓏智所述為真之依據。

3.林清鄰在甲契約書上簽名尚難據以認定林清鄰施用詐術

(1)原告雖執林清鄰自承在甲契約書上簽署買方張清蓉姓名（見不爭執事項(二)），主張林清鄰係欲騙取甲、乙契約書間差價10,274,200元始為此偽造文書行為，否則若如林清鄰所述，係胡瓏智為提高向銀行貸款額度，而有變

01 造不動產買賣契約書之需求，大可由胡瓏智自行為之，
02 毋須由林清鄰代為，增加走漏風聲之風險等語。

03 (2)經查，胡瓏智於系爭刑案中證稱：本案之前我們都一直
04 跟林清鄰有資金往來，林清鄰借款給我們都會跟我們收
05 利息等語（見本院卷一第353頁），又稱：我先前有向
06 林清鄰有借錢，才会有這個房子（見本院卷一第330
07 頁）；在這個案子之前，我們有兩家公司，也就是原告
08 公司與悍創公司，與林清鄰間有私人借貸等語（見本院
09 卷一第388頁），足見於原告購買系爭不動產前，原告
10 公司、原告公司之關係企業悍創公司及胡瓏智等人確有
11 向林清鄰借貸之資金往來關係，且原告雖購入系爭不動
12 產，但無法自行籌出頭期款，而需向林清鄰借貸，業如
13 前述，可知原告當時經濟狀況並非寬裕，則林清鄰自有
14 設法協助原告取得資金，以實現對原告債權之誘因。

15 (3)以購買不動產為原因之借貸，由於所借款項用途單純，
16 且該款項即轉化為借用人具有相當價值之財產，並充作
17 貸與人借款債權之擔保，風險較低，故金融機構多願就
18 購置不動產貸款提供較長期限、較高額度與較低利率等
19 優惠還款條件，此為向金融機構取得低利、大額資金之
20 手段之一。

21 (4)原告以購買系爭不動產為由向玉山銀行申請貸款，經玉
22 山銀行核予長期擔保放款38,800,000元、中期放款8,00
23 0,000元，合計46,800,000元，有該行批覆書查詢結果
24 在卷可查（見玉山貸款資料卷第73頁、第76頁）。依照
25 玉山銀行「信義企金中心授信審議小組會議紀錄」，本
26 件貸款之用途記載為「購置不動產」（見玉山貸款資料
27 卷第141頁），另該行「企金中心放款定價表」放款定
28 價檢項因素欄載稱：本案係不動產買賣案件，故就適用
29 利率年息2.33%適用年息0.33%之優惠，以年息2.00%計
30 息等語（見玉山貸款資料卷第131頁），可見玉山銀行
31 於本件授信時，確因所貸款項用於購置不動產，而給予

01 借款條件之優惠。而本件原告提供予玉山銀行之丙契約
02 書，與林清鄰所製作之甲契約書，其買賣價款均為64,2
03 40,000元，其中自備款即簽約款、用印款合計為20,72
04 0,000元，尾款即需向銀行申貸之款項則為43,520,000
05 元，加計買賣房屋所需支出之稅款、規費、代書費、仲
06 介服務費等費用後，與玉山銀行核貸額度相差無幾。但
07 如依系爭不動產實際交易條件即乙契約書所載買賣價款
08 53,965,800元中，自備款為20,720,000元，僅33,245,8
09 00元需向銀行貸款，此與玉山銀行實際核貸額度相差1
10 3,554,200元，實難以此說服玉山銀行該等款項全部均
11 係用於購買系爭不動產，如此，所得核貸之額度可能即
12 會降低，或適用之利率可能較為不利。是對於原告而
13 言，持甲、丙契約書申貸非無實益，而就與原告及悍創
14 公司等資金往來關係之林清鄰而言，亦有協助原告備
15 置文件，助其以優惠條件取得資金之誘因。

- 16 (5)金融機構就貸款條件之核定，除取決於所貸款項之用途
17 外，固尚與其所認定擔保品之價值有關。然本件玉山銀
18 行就系爭不動產鑑估之價值為55,500,000元，有該行鑑
19 價報告可查（見玉山貸款資料卷第123頁），此已高於
20 系爭不動產實際交易價格53,965,800元。而玉山銀行就
21 此系爭不動產綜合考量各項條件後，願意融資之比例
22 （即貸放金額占評估總值之成數）為85%，金額為46,80
23 0,000元，有不動產鑑價報告檢核表可參（見玉山貸款
24 資料卷第119頁），則以系爭不動產作為擔保品之狀況
25 及其他各項條件，玉山銀行就本件購置系爭不動產之貸
26 款願貸金額達46,800,000元，如提出符合實際交易條件
27 之乙契約書，恐無法以購屋貸款之條件，貸得上開銀行
28 所願提供之額度。就此觀之，難謂無提出貸款金額占價
29 金比例不同之甲契約書，以向銀行取得更高貸款金額之
30 實益。林清鄰辯稱：是為取得更高貸款金額才在甲契約
31 書上簽署張清蓉姓名等語，非無可採。而林清鄰上開偽

簽張清蓉姓名之行為，雖有偽造文書之刑事不法，但仍難藉此認定其係以此方式向原告法定代理人胡瓏智隱瞞系爭不動產之交易價額，從而亦難以此認定林清鄰對原告有何違背委任義務或侵害權利之行為，亦難憑此證明原告所為附表一編號4所示給付，係無法律上原因所為。

(五)綜前，原告主張林清鄰有侵權行為及違背受任義務侵害委任人之行為，即以詐術使原告法定代理人胡瓏智誤信系爭不動產交易價格為64,240,000元。復以其遭林清鄰施用上開騙術而為系爭不動產支出64,240,000元，高於實際交易價額53,965,800元，主張其中依林清鄰指示給付予活力水公司之10,274,200元無法律上原因。然原告所提證據，尚難證明胡瓏智確受騙認為系爭不動產交易價額高達64,240,000元，其對林清鄰依民法第184條第1項前段、第544條、第179條規定，對活力水公司依民法第179條規定所為請求，均屬不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第544條、第179條規定請求林清鄰給付10,274,200元本息，對活力水公司依民法第179條規定，請求其等給付10,274,200元本息，並請求其等負不真正連帶給付責任，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 24 日
民事第三庭法 官 江哲瑋

附表一：

原告付款明細表							
編號	日期	金額 (新臺幣)	給付 方式	發票人 /匯出帳戶	受款人 /匯入帳戶	備註	卷證所在
1	103年1月8日	13,000,000元	支票	原告	活力水公司	償還林清鄰代墊款項	見債9300卷第231頁
2	103年1月20日	7,720,000元	支票	原告	活力水公司	償還林清鄰代墊款項	見債9300卷第231頁
3	103年2月19日	33,245,800元	匯款	原告玉山銀	陽信銀行信託	玉山銀行房貸撥匯	見本院卷二

(續上頁)

				行帳戶	專戶	第1筆	第20頁
4	103年2月19日	10,612,576元	匯款	原告國泰世華銀行帳戶	活力水公司	玉山銀行房貸撥匯第2筆	見本院卷二第20頁
合計：		64,578,376元					

附表二：

卷內出現之系爭不動產買賣契約及其出處

編號	簡稱	契約所載系爭不動產總價（新臺幣元）	卷證出處
1	甲契約書	64,240,000	本院卷一第64至67頁
2	乙契約書	53,965,800	本院卷一第68至72頁
3	丙契約書	64,240,000	本院卷一第74至78頁
4	丁契約書	82,300,000	本院卷一第406至410頁

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 24 日

書記官 張祐誠