

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第267號

原告 游輝江  
簡連鴻  
陳式章  
錢秋英

共同

訴訟代理人 詹振寧律師

被告 東亞建築經理股份有限公司

法定代理人 曹奮平

訴訟代理人 王晨桓律師

林伊柔律師

張雅淇律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年9月15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、程序方面

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，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條第1  
項第2 款自明。原告游輝江、簡連鴻、陳式章、錢秋英（下  
合稱本件原告）原以兩造、訴外人緯華建設股份有限公司（  
下稱緯華公司）及訴外人丁章鈞共同簽署之不動產及金錢交  
易安全管理委任契約書（下稱系爭委任契約書）第6 條，民  
法第226 條第1 項規定為請求權基礎提起本件訴訟，請求被  
告應各給付其等新臺幣（下同）3,750 萬元本金及利息（見  
本院卷一第11頁），嗣則以民國110 年3 月3 日民事準備三  
狀將系爭委任契約書第2 條第4 項第1 款反面解釋與第6 項

，以及民法第179 條規定追加為本件請求權基礎，又主張被告尚有違反系爭委任契約書第5 條第11款供訴外人豐立租賃股份有限公司（下稱豐立公司）在系爭土地上設定地上權之違約行為（見本院卷二第25頁、第33頁至第34頁），核屬訴之追加。雖被告表示程序上不同意（見本院卷二第34頁、第121 頁），然實仍基於系爭委任契約書約定被告辦理本件原告、緯華公司與丁章鈞就坐落桃園市○○區○○段000 ○00 0 地號土地（下稱系爭土地）上如附表所示建物（下合稱系爭建物）及所登記系爭土地應有部分（下與系爭建物合稱為系爭不動產，或逕以附表編號代之）簽署買賣附買回協議書（下稱系爭買回協議書）之交易安全管理事務而來，與契約成立與否甚具關聯，且均牽涉系爭不動產嗣遭強制執行所為，核各屬社會基礎事實同一之情形，相關證據復得援用，揆諸首開規定，自應准許。

## 貳、實體方面

### 一、本件原告主張：

（一）緣本件原告與緯華公司、丁章鈞於105 年12月6 日簽署買回協議書，約定其等以1 億5,000 萬元（即其等每人各給付3,750 萬元）匯入被告於第一商銀忠孝路分行帳號0000000000 2 號之管理專戶（下稱系爭專戶）再由被告以該管理帳戶支付予緯華公司、丁章鈞之方式，購買桃園縣（現改制為桃園市）（103 ）桃縣工建執照字第會龜01101 號建照執照中所示華麗新貴No .2 （下稱系爭建案）之系爭不動產，且約定緯華公司、丁章鈞應於系爭買回協議書簽訂日起9 個月內（約270 日曆天；嗣106 年9 月6 日簽立增補協議書約定買回期限展延至107 年3 月6 日）保證以1 億5,000 萬元買回系爭不動產，若未於期限內買回，渠仍應負系爭買回協議書義務，即無條件同意配合將已辦理信託登記予被告之系爭不動產，逕由被告辦理所有權移轉登記予本件原告或所指定登記名義人名下。同日，本件原告與緯華公司、丁章鈞及被告亦簽署系爭委任契約書，共同將系爭買回協議書事宜委任被告

01 辦理交易安全管理事務，約定倘緯華公司、丁章鈞未依前述  
02 約定買回系爭不動產，被告即負有辦理系爭不動產所有權移  
03 轉登記予本件原告或所指定登記名義人名下之義務，也於同  
04 日取得緯華公司、丁章鈞用印完妥之系爭不動產所有權移轉  
05 登記文件（下稱所有權移轉文件）以為保管，是系爭委任契  
06 約書法律定性應為委任關係並已成立生效，被告負有若緯華  
07 公司、丁章鈞未依系爭買回協議書買回系爭不動產之際，即  
08 應辦理所有權移轉登記予本件原告之義務甚明。

09 (二)其等簽署上列契約後，即將1 億5,000 萬元存入系爭專戶，  
10 緯華公司亦將系爭建物辦理信託登記予被告，惟系爭土地前  
11 早經緯華公司、丁章鈞於103 年6 月5 日與訴外人第一商業  
12 銀行（下稱第一商銀）簽訂不動產信託契約書（下稱第一土  
13 地信託契約書）辦理信託登記、抵押權設定登記，渠遲未於  
14 107 年3 月6 日上述買回期限屆至前清除該等權利設定及擔  
15 保、塗銷信託登記並將系爭土地辦理信託登記予被告，違反  
16 系爭買回協議書第4 條、第5 條約定而未行使買回權，緯華  
17 公司、丁章鈞及被告當負有依系爭買回協議書、委任契約書  
18 約定，將系爭不動產辦理移轉登記予本件原告之義務，且應  
19 有償而應負善良管理人注意義務。詎被告有下述可歸責事由  
20 致給付不能、最終未移轉系爭不動產所有權予本件原告，依  
21 系爭委任契約書第6 條約定，民法第226 條第1 項規定，應  
22 負損害賠償責任：

23 1.系爭建物部分：其等曾因緯華公司、丁章鈞違反上述買回約  
24 定，對被告、緯華公司與丁章鈞向臺灣桃園地方法院（下稱  
25 桃園地院）提起107 年度重訴字第206 號移轉所有權等訴訟  
26 （下稱前案），請求被告塗銷系爭建物登記後返還予緯華公  
27 司，緯華公司再將系爭建物各移轉予如附表本件原告主張內  
28 部所屬分配欄所示之原告，可知被告依約所負義務除塗銷信  
29 託登記外，更應移轉系爭建物所有權，詎被告迅於107 年5  
30 月28日塗銷系爭建物信託登記且返還所有權予緯華公司，未  
31 依系爭委任契約書第5 條約定持所有權移轉文件連同系爭土

01 地移轉予本件原告，致其等不僅未能取得系爭建物所有權，  
02 更旋遭訴外人即緯華公司債權人育璽實業有限公司（下稱育  
03 璽公司）、丁章鈞債權人李惠隆向桃園地院申請強制執行，  
04 迭經桃園地院於翌（29）日、同年6月7日107年度司執字  
05 第38101號、107年度司執助字第1691號辦理查封登記，終  
06 於110年6月17日拍定予訴外力興資產管理股份有限公司  
07 （下稱力興公司），有違系爭委任契約書第2條第4項第2  
08 款之義務。

09 2.系爭土地部分：緯華公司、丁章鈞本應依系爭委任契約書第  
10 2條第3項第2款於將第一商銀信託登記塗銷3日內，將無  
11 他項權利設定及擔保之系爭土地辦理信託登記予被告，此同  
12 為被告受任處理事務之範疇。惟緯華公司、丁章鈞前於107  
13 年3月6日買回期限屆至前即塗銷第一商銀信託登記，被告  
14 故意不為或怠於催請渠辦理信託登記予伊，復於同年5月28  
15 日任由第一商銀以同年月21日原因發生日塗銷該系爭土地信  
16 託登記，致系爭土地遭李惠隆向桃園地院申請強制執行，經  
17 桃園地院於同年6月7日107年度司執助字第1691號辦理查  
18 封登記、於110年6月17日拍定予力興公司，被告同未盡系  
19 爭委任契約書第2條第4項第2款之義務。

20 (三)除上述可歸責事由外，緯華公司、丁章鈞未依系爭委任契約  
21 書第5條第10項約定就系爭不動產設定1億5,000萬元普通  
22 抵押權（下稱系爭抵押權）予本件原告，此同屬被告受任處  
23 理事務之範疇，且移轉系爭不動產所有權既為被告所負系爭  
24 委任契約書之義務，自不因有無辦理信託登記移轉所有權予  
25 伊為必要，也不因民法第799條第5項規定而異。況被告前  
26 於107年1月18日容任緯華公司、丁章鈞一屋二賣，將編號  
27 9不動產另與訴外人張智偉簽訂不動產及金錢交易安全管理  
28 委任契約書、同年5月22日簽署信託契約書，甚而辦理編號  
29 9不動產所有權移轉登記，顯違系爭委任契約所負義務，且  
30 伊既於107年5月28日以取得系爭土地應有部分1213/10000  
31 ，要無民法第799條第5項規定不得分別移轉之限制，卻於

01 同年3 月明知緯華公司、丁章鈞爆發財務危機、一屋多賣等  
02 糾紛，隨時有遭其他債權人查封緯華公司、丁章鈞名下財產  
03 之危險，猶未持所有權移轉文件依上述約定辦理信託登記，  
04 反於同日與第一商銀（甚或由被告自行）以連件方式併同辦  
05 理地上權設定登記予豐立公司，任系爭不動產辦理塗銷信託  
06 登記而遭他人假扣押查封，使遭扣押之系爭建案一度無人應  
07 買而未能順利拍賣，自有可歸責事由，應就其等給付之1 億  
08 5,000 萬元、未能設定系爭抵押權設定所受同金額損害等負  
09 損害賠償責任。倘被告以107 年6 月1 日東專字第45號函（  
10 下稱0000000 東專函）終止系爭委任契約，抑或系爭委任契  
11 約因被告未取得系爭土地所有權致不成立者，被告既因本件  
12 原告匯入1 億5,000 萬元至系爭專戶而受有利益，當負系爭  
13 委任契約書第2 條第4 項第1 款反面解釋與第6 項約定，及  
14 民法第179 條規定之不當得利返還責任。

15 (四)爰依系爭委任契約書第6 條、第2 條第4 項第1 款反面解釋  
16 約定，民法第226 條第1 項、第179 條規定，併予主張而為  
17 選擇合併，請求擇一為勝訴判決等語。並聲明：1.被告應給  
18 付原告游輝江3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償  
19 日止按年息5%計算之利息；2.被告應給付原告簡連鴻3,750  
20 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之  
21 利息；3.被告應給付原告陳式章3,750 萬元，及起訴狀繕本  
22 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；4.被告應給付  
23 原告錢秋英3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
24 止按年息5%計算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

## 25 二、被告則以：

26 (一)本件原告與緯華公司、丁章鈞間實於105 年12月6 日約定月  
27 息高達2.5 分之金錢消費借貸契約並簽署協議書（下稱系爭  
28 借款協議書），並於同日簽署系爭委任契約書作為擔保，系  
29 爭買回協議書卻顯現係為系爭不動產買賣而有交易安全管理  
30 之需求，伊方同意簽署系爭委任契約書，事後始知本件原告  
31 與緯華公司、丁章鈞間不具真正買賣關係，而係以系爭委任

01 契約書作為前述借款之擔保，則系爭委任契約書、買回協議  
02 書間具相互依存關係，應屬聯立契約，基於系爭買回協議書  
03 因本件原告與緯華公司、丁章鈞間無實際買賣系爭不動產真  
04 意，系爭委任契約同有民法第87條第1項通謀虛偽意思表示  
05 情形而無效。其次，依系爭委任契約書第5條第1項、第2  
06 條約定，可知伊處於中立地位，負責被動之收、付款委託及  
07 不動產移轉或返還登記，且著重於信託財產之交付及保管。  
08 易言之，伊僅需負責開立系爭專戶作為價金帳戶、檢視買賣  
09 雙方是否存入或返還金錢再予管理，未擔保買賣雙方債務之  
10 履行，且以緯華公司、丁章鈞先行清除系爭不動產他項權利  
11 之設定及擔保，信託、交付伊管理為該信託契約成立之特別  
12 要件，被告始得依系爭委任契約書第2條第4項約定辦理，  
13 並無積極請求緯華公司、丁章鈞交付信託標的之從給付義務  
14 ，此同見系爭買回協議書第5條第2項約定即明伊管理標的  
15 之範圍。又標的物信託管理或文件保管事宜兼具契約信託及  
16 寄託契約之性質，依最高法院所認契約信託需具當事人意思  
17 表示合致等一般成立要件、信託物財產權移轉及現實交付等  
18 處分行為特別成立要件之旨趣，緯華公司僅與伊依前於103  
19 年6月5日簽訂系爭建案契約書（下稱被告系爭建案契約書  
20 ）約定，於106年9月1日由伊以信託財產所有人名義就系  
21 爭建物辦理保存登記並取得所有權，未於信託登記完成後2  
22 個月內清除他項權利設定及擔保，伊既無要求緯華公司、丁  
23 章鈞移轉系爭建物、清除他項權利設定及擔保之義務，當欠  
24 缺信託契約成立之特別要件，毋庸負標的財產管理及返還登  
25 記等義務；至系爭委任契約書第5條第10項、第11項約定可  
26 見設定系爭抵押權乃緯華公司、丁章鈞單方對本件原告所負  
27 義務，也因被告始終並非系爭土地權利人，要無辦理設定予  
28 本件原告之理，遑論經指示在系爭不動產設定任何他項權利  
29 或擔保之情。被告事實上也曾基於善意第三人地位，以107  
30 年4月12日台北杭南郵局第552號郵局存證信函通知緯華公  
31 司、丁章鈞將系爭不動產依約定方式交予被告，反係本件原

01 告就系爭不動產有無信託登記予被告一節享有給付利益，卻  
02 未曾積極督促緯華公司、丁章鈞為之，當由其等自行承擔被  
03 告最終未能依約移轉系爭不動產所有權之結果。

04 (二)復系爭不動產係因李惠隆持緯華公司、丁章鈞所開立本票聲  
05 請本票裁定、強制執行而遭查封、假扣押登記，又因緯華公  
06 司、丁章鈞未提供反擔保以撤銷假扣押，致現陷於給付不能  
07 之狀態，被告無從負任何注意義務而無可歸責之情事，當無  
08 依民法第226 條第1 項規定負擔債務不履行損害賠償責任之  
09 餘地，本件原告主張一屋多賣也與未移轉系爭不動產所有權  
10 間不具因果關係。再系爭不動產係於98年1 月23日民法物權  
11 編修正施行後始建造及保存登記，緯華公司、丁章鈞祇將系  
12 爭建物部分信託登記予伊，未併將系爭土地部分信託登記，  
13 依民法第799 條第5 項、民法物權編施行法第8 條之5 規定  
14 無從分離移轉登記或設定負擔，況緯華公司、丁章鈞與原告  
15 也未另以信託契約書訂定系爭土地信託之具體約定，是縱緯  
16 華公司、丁章鈞未於期限前買回系爭不動產，被告仍無從依  
17 系爭委任契約書第2 條第4 項第2 款約定管理、單獨辦理「  
18 系爭建物」之所有權移轉登記，此不利益非可歸責於伊所致  
19 ，當不負損害賠償責任。另第一商銀因與緯華公司、丁章鈞  
20 、張智偉約定就編號9 不動產、非系爭建物即同小段5093建  
21 號所屬不動產之代償方案，塗銷該二建號所屬系爭土地應有  
22 部分之信託登記、抵押權登記等事項後，於107 年5 月22日  
23 與伊成立信託契約而取得該等建物所屬系爭土地1213/10000  
24 ，屬張智偉等人之前述契約信託特別要件即行成就，伊遂依  
25 該案融資銀行即第一商銀（非伊母公司）通知得塗銷之慣例  
26 ，配合辦理塗銷含編號9 不動產在內之信託登記，另緯華公  
27 司、丁章鈞與張智偉配合之代書受渠連件辦理其他塗銷信託  
28 登記、抵押權設定等事項非伊所知，要無主導權或操縱之可  
29 能性，更未悉系爭土地遭辦理地上權設定予豐立公司，至多  
30 祇有編號9 不動產與本案相關，惟伊塗銷信託登記返還系爭  
31 建物予緯華公司之舉措與本件原告前案聲明並無不同，也非

01 可歸責而不負損害賠償責任。

02 (三)伊固於107 年5 月28日塗銷系爭建物信託登記，實係本件原  
03 告前於同年月1 日對伊提起前案中僅請求塗銷系爭建物信託  
04 登記、返還登記予緯華公司，再由「緯華公司」辦理系爭建  
05 物所有權予其等，基於「塗銷」非民法第799 條第5 項單獨  
06 移轉禁止規定之事項，緯華公司與丁章鈞也於同年月22日指  
07 示伊塗銷信託登記並返還予原所有人緯華公司，雙方要無衝  
08 突之處，伊遂於辦理後以0000000 東專函知本件原告，至日  
09 後遭他人強制執行當係本件原告請求時所應考量之風險。縱  
10 被告就曾信託登記之系爭建物部分負損害賠償責任，惟系爭  
11 不動產上早已設定擔保債權總額6 億9,000 萬元之最高限額  
12 抵押權予第一商銀優先取償，依桃園地院107 年度司執助字  
13 第1691號強制執行事件拍定價格1 億1,749 萬8,000 元扣除  
14 擔保債權額、本件原告所獲分配1,103 萬5,134 元後，至多  
15 僅就1,022 萬3,348 元具責任範圍因果關係。再本件原告主  
16 張不當得利一事，其等未證明該契約執行完畢前有何無效、  
17 終止或解除情事之要件（0000000 東專函非終止之意思表示  
18 ），且斯時被告係依系爭委任契約管理買賣價金，非無法律  
19 上原因受有利益，亦依本件原告指示撥付予緯華公司、丁章  
20 鈞，「按當時狀態」也無返還買賣價金之義務等語，資為抗  
21 辯。並聲明：1.本件原告之訴及其等假執行之聲請均駁回；  
22 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事實（見本院卷三第91頁至第97頁、第151 頁、  
24 第260 頁至第261 頁，並依判決格式修正或刪減文句）

25 (一)丁章鈞、緯華公司與第一商銀於103 年6 月5 日簽立第一土  
26 地信託契約書，約定由丁章鈞將系爭土地辦理信託登記予第  
27 一商銀，約定信託存續期間至系爭建案工程完工、建物取得  
28 使用執照及建物所有權第一次登記完成，或信託目的依契約  
29 約定無法完成時，以先屆至者為準，並於第一商銀依約將信  
30 託財產辦理結算及返還時止。

31 (二)緯華公司與被告於103 年6 月5 日簽立被告系爭建案契約書

，就系爭土地上在建工程及興建完成之建物（斯時尚未實際核准建造執照），約定將建造執照起造人名義變更為被告，並將緯華公司起造人權益、專案興建中尚未完工之建物、興建完成後由被告以建物信託財產所有權人名義辦理建物第一次登記所取得之建物所有權等信託財產，均信託登記予被告，約定緯華公司應於取得使用執照後，將建物所有權以信託財產名義辦理第一次登記予被告，直至建物所有權第一次登記時，雙方依融資約定配合融資銀行追加建物抵押權設定登記，再由被告將建物產權返還予緯華公司，視為信託目的完成而消滅信託關係。

(三)本件原告與緯華公司、丁章鈞於105 年12月6 日簽署系爭買回協議書，約定原告出資1 億5,000 萬元，購買建照為103 桃縣工建執照字第會龜01101 號系爭土地上建蓋之系爭不動產，即戶別A1之4 、5 、8 至12樓、14樓，A2之1 、3 、14 樓，A3之6 、13、14樓、A5之6 、7 、11至14樓，A6之6 、7 、10、11樓建物、共18個停車位與系爭建物登記對應之系爭土地應有部分（相關不動產原定內部分配不爭執如本院卷一第25頁至第29頁即附表本件原告主張內部所屬分配欄所示）。系爭買回協議書第3 條約定同意委由被告承辦本件交易安全委任事宜，又於第4 條約定緯華公司、丁章鈞於簽約日起9 個月內保證且負責以1 億5,000 萬元買回系爭不動產，且於第5 條約定如欲延長買回期限應三方協議始得為之，如緯華公司、丁章鈞未依限買回，視為其等無條件放棄就系爭買回協議書所有一切應有之權利，不得以任何名義對本件原告要求補償及向法院提起訴訟，並仍應繼續負擔系爭買回協議書之義務，無條件同意及配合將系爭不動產標示已辦理信託登記予被告名下之不動產，逕由被告將系爭不動產辦理所有權移轉登記予本件原告或其等指定登記名義人名下，視同緯華公司、丁章鈞將系爭不動產辦理買賣移轉登記予本件原告。

(四)兩造與緯華公司、丁章鈞於105 年12月6 日簽立系爭委任契

約書，於第2 條第1 項至第2 項約定同意以系爭專戶作為本案交易價金帳戶，本件原告應將1 億5,000 萬元存入系爭專戶；於第2 條第3 項約定緯華公司、丁章鈞應配合將系爭不動產依如不爭執事實(二)所示103 年6 月5 日系爭建案契約書約定辦理信託登記，且應於如不爭執事實(一)所示與第一商銀103 年6 月5 日簽署之第一土地信託契約書就系爭土地信託關係終止前，清除任何他項權利設定及擔保，並於該第一商銀信託登記塗銷後3 日內，以被告為受託人，將系爭土地再辦理信託登記予被告，又信託事宜具體約定再由兩造與緯華公司、丁章鈞另以信託契約書約定（但嗣均未簽署任何信託契約書，本院卷一第204 頁）；於第2 條第4 項約定於緯華公司、丁章鈞違反不爭執事實(三)系爭買回協議書第4 條、第5 條約定時，被告應按本件原告書面指示，辦理塗銷系爭不動產信託登記，並將所有權移轉登記予本件原告或其等指定之人；於第5 條第1 項約定被告僅於本契約約定範圍內，為系爭不動產之管理、運用及處分，如有因系爭買回協議書而生之任何糾紛或訴訟，應由系爭買回協議書當事人自行處理，概與被告無涉；於第5 條第3 項約定緯華公司、丁章鈞應於系爭契約書簽訂時，提出用印完妥之所有權移轉登記文件予被告保管；於第5 條第10項約定緯華公司、丁章鈞應於第一土地信託契約書之信託關係終止時，將系爭不動產設定系爭抵押權予本件原告；於第6 條約定被告應盡善良管理人注意義務，並依相關法規處理本約事務，如有故意過失致本件原告、緯華公司與丁章鈞受損害時，應負損害賠償責任。

(五)本件原告與緯華公司於105 年12月6 日另簽署系爭借款協議書，約定就系爭不動產部分由緯華公司以系爭不動產向本件原告借款1 億5,000 萬元，以月息2.5 分計算利息，並以預售屋買賣方式簽訂房屋土地買賣合約書為保證，並約定將價金匯入系爭專戶。

(六)本件原告於簽署買回協議書、系爭委任契約書後，確於同（6 ）日、翌（7 ）日及106 年10月20日已各陸續匯款3,750

萬元、共計1 億5,000 萬元至系爭專戶。且均於匯款當日簽署管理指示書，同意被告轉入緯華公司、丁章鈞於第一商銀林口分行開設之帳戶。

(七)系爭建物均於106 年9 月11日以第一次登記為登記原因進行登記，同日並由緯華公司任委託人信託登記予被告，再於同年10月5 日設定建物他項權利予第一商銀。

(八)本件原告、緯華公司與丁章鈞於106 年9 月6 日簽署增補協議書，約定將系爭買回協議書買回期限展延至107 年3 月6 日。

(九)緯華公司、丁章鈞未於107 年3 月6 日前向本件原告買回系爭不動產。

(十)被告於107 年4 月12日以台北杭南郵局存證號碼第552 號郵局存證信函告緯華公司、丁章鈞應將系爭不動產依系爭委任契約書約定，全數信託登記予被告並清除上留存之他項權利設定登記及擔保，且依建物現有效之信託關係信託契約約定（即不爭執事實(二)），被告已生配合返還信託財產之義務，若收受返還指示且買賣標的不動產之土地於銀行信託終止後3 日內仍未能交付被告管理，將必須依不爭執事實(二)所示契約返還信託財產建物等語，並送達緯華公司、丁章鈞與本件原告等人。緯華公司、丁章鈞於107 年4 月13日送達。嗣本件原告又以同年4 月20日臺北南陽郵局存證號碼568 號郵局存證信函回覆被告負有將系爭不動產辦理移轉登記予其等之義務，並於同年4 月23日送達被告。

(十一)本件原告於107 年5 月1 日對被告與緯華公司、丁章鈞向桃園地院提起前案事件，請求被告應將系爭建物之信託登記塗銷並回復所有權登記予緯華公司，再由緯華公司將系爭不動產移轉所有權登記予其等，經桃園地院107 年度重訴字第206 號事件審理中，被告為不爭執事實(十二)行為且以107 年6 月4 日民事陳報狀陳報，原告於107 年8 月2 日庭期中表示撤回起訴，被告則同意撤回而終結該案。

(十二)系爭建物經緯華公司、丁章鈞以107 年5 月22日填載信託財

01 產管理與處分用印申請書，申請辦理含系爭建物在內系爭建  
02 案之信託登記塗銷後，終由桃園市龜山地政事務所（下稱龜  
03 山地政事務所）於同年月28日辦理塗銷被告信託登記，回復  
04 登記為緯華公司所有完畢。

05 (四)第一商銀於107 年5 月23日申請塗銷系爭土地信託登記；丁  
06 章鈞亦於同日申請就系爭土地應有部分1213/10000信託登記  
07 予被告，並辦理設定地上權登記予豐立公司；再由被告於同  
08 日將編號9 不動產與5093號不動產依張智偉之指示，塗銷信  
09 託登記並回復為緯華公司及丁章鈞所有。

10 (四)被告曾寄送0000000 東專函予本件原告，表示系爭不動產仍  
11 未完成交付被告管理事宜，但因緯華公司與丁章鈞亦指示塗  
12 銷系爭建物信託登記返還緯華公司，故同意塗銷信託登記返  
13 還予緯華公司。

14 (五)系爭建案（按：原不爭執事實雖載為系爭建物，但應含系爭  
15 建案全數建物及系爭土地，故予更正）各於107 年5 月29日  
16 桃園地院107 年度司執字第38101 號基於育璽公司所持緯華  
17 公司之執行名義，經龜山地政事務所以同年月30日107 年山  
18 資登字第026500號查封後，於同年6 月5 日塗銷查封；復旋  
19 於同年6 月7 日桃園地院107 年度司執助字第1691號基於李  
20 惠隆所持丁章鈞之執行名義，經龜山地政事務所以107 年山  
21 資登字第028940號查封，並以109 年度桃金拍字第1 號於11  
22 0 年6 月17日由力興公司以8 億2,600 萬元拍定，再於同年  
23 8 月20日以同年7 月7 日拍賣為登記原因移轉登記予力興公  
24 司。現依同年12月9 日桃園地院107 年度司執助字第1691號  
25 強制執行金額分配表與分配結果彙總表所示，本件原告就本  
26 案1 億5,000 萬元部分，分配有662 萬1,472 元（桃園地院  
27 107 年度司執字80624 號給付票款本金7,650 萬元、利息1,  
28 607 萬1,288 元，共9,257 萬1,288 元）、441 萬3,662 元  
29 （本院卷一第223 頁至第319 頁；桃園地院107 年度司執字  
30 80624 號給付票款本金7,350 萬元、利息1,544 萬1,041 元  
31 ，共8,894 萬1,041 元），共計1,103 萬5,134 元；另第一

01 商銀則因第一順位抵押權，獲分配本金5 億7,500 萬元，利  
02 息與違約金9,271 萬1,813 元，費用865 萬3,231 元，合計  
03 6 億7,636 萬5,044 元。

04 四、本件原告另主張被告違反系爭委任契約所負義務，應對其等  
05 各負3,750 萬元本息之損害賠償責任等情，則為被告所否認  
06 ，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(一)本件原告、丁章  
07 鈞與緯華公司間簽署之系爭買回協議書是否係通謀虛偽之意  
08 思表示？如是，系爭委任契約之效力是否亦同無效？(二)承(一)  
09 ，如否，關於系爭委任契約是否成立一事：1.系爭委任契約  
10 定性為何？2.若緯華公司、丁章鈞未依約將系爭不動產及所  
11 有權移轉文件交付，是否不符特別成立要件而未成立？(三)民  
12 法第226 條第1 項給付不能、系爭委任契約書第6 條部分：  
13 1.下列情事之發生，是否因被告違反善良管理人注意義務，  
14 而具有可歸責之事由？①系爭不動產共通部分：(1)被告於系  
15 爭委任契約簽立後至系爭不動產遭查封之際，有無收受系爭  
16 委任契約書第5 條第3 項所有權移轉文件？如無，被告是否  
17 負有催告緯華公司、丁章鈞交付前開文件之義務？有無催告  
18 緯華公司、丁章鈞交付？本件原告未配合交付該等文件是否  
19 與有過失？(2)系爭委任契約書第5 條第10項約定緯華公司、  
20 丁章鈞設定系爭抵押權一事，是否屬於被告之義務？如是，  
21 被告有無催告緯華公司、丁章鈞於不爭執事實(一)所示信託關  
22 係終止時設定系爭抵押權予原告？(3)系爭土地遭設定地上權  
23 予豐立公司一事，是否屬被告違反系爭契約第5 條第11項約  
24 定之義務？(4)第一商銀於107 年5 月28日塗銷信託登記後，  
25 被告是否知悉此事，且已取得所有權移轉文件得自行辦理土  
26 地信託登記，仍故意或怠於辦理信託登記事宜？②系爭土地  
27 部分：被告是否負有催告緯華公司、丁章鈞辦理信託登記予  
28 被告之義務？如是，被告有無催告？③系爭建物部分：(1)被  
29 告依不爭執事實(二)(三)所為不爭執事實(四)之信託登記塗銷行為  
30 ，是否係可歸責於被告，或係依前案事件聲明所為而不具可  
31 歸責事由？(2)系爭建物是否因被告曾獲得信託登記系爭土地

1213/10000，即無依民法第799 條第5 項規定之適用，仍可將系爭建物移轉予本件原告而具可歸責事由？或因被告已取得所有權移轉文件卻未自行履行，而具可歸責事由？2.系爭不動產（含系爭建物、系爭土地）是否因上述1.所列事由，致如不爭執事實(五)所示遭查封、拍賣而使被告無從依系爭委任契約書第2 條第3 項、第4 項將所有權移轉登記予本件原告，以及無從設定系爭抵押權予本件原告，進而陷於給付不能？3.如因可歸責於被告之事由，致本件原告受有損害，其等所受損害為何，得請求之損害賠償金額為何？本件原告請求被告各給付3,750 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？(四)民法第179 條不當得利部分：1.系爭委任契約如成立，是否存續或已於何時終止？2.如不成立或已終止，不爭執事實(六)所示1 億5,000 萬元是否不具法律上原因？3.被告自本件原告處取得之利益為何？就本件原告所為不爭執事實(五)所示1 億5,000 萬元匯款，是否確屬被告取得之利益，而使其等受有各3,750 萬元之損害？4.本件原告請求被告各給付3,750 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？（見本院卷三第97頁至第100 頁，且依論述先後、妥適性及全辯論意旨調整順序內容）茲分述如下：

(一)依現有卷內證據資料，無從認定系爭買回協議書有通謀虛偽意思表示，且系爭委任契約書與系爭買回協議書具聯立契約而併同無效：

1.按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 條亦有明文。是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實、權利排除事實負有舉證責任。復表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1 項定有明文。又所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。相對人不僅須知表意人非真意，並須就

01 表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。主張  
02 表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，就該事實應負舉  
03 證之責。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推  
04 認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證  
05 明之間接事實與待證之要件事實間，須依論理法則或經驗法  
06 則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法  
07 院確信待證之要件事實為真實者，始克相當（最高法院105  
08 年度台上字第1260號判決要旨參照）。

09 2.本件原告主張與緯華公司、丁章鈞間簽署系爭買回協議書，  
10 再與被告一同簽署系爭委任契約書，嗣再展延買回期限等事  
11 實，業據提出系爭買回協議書、系爭委任契約書、增補協議  
12 書等件為證（見本院卷一第31頁至第39頁、第41頁至第51頁  
13 、第53頁至第55頁）。觀之系爭買回協議書第1條至第3條  
14 約定本件原告以1億5,000萬元向緯華公司、丁章鈞購買系  
15 爭不動產，且將該等買賣價金匯至系爭專戶內為付款方式等  
16 內容，系爭委任契約書第2條第2項則約定被告就系爭專戶  
17 款項須按本件原告書面指示支付緯華公司、丁章鈞，嗣本件  
18 原告確將上述金額匯至系爭專戶，復由其等簽署管理指示書  
19 同意被告自系爭專戶動用該等款項匯予緯華公司、丁章鈞於  
20 第一商銀林口分行開設之帳戶，又於原訂9個月買回期限屆  
21 至時，也依系爭買回協議書第5條第1項延長買回期限至10  
22 7年3月6日乙節，此業經兩造列為不爭執事實(六)(八)所示，  
23 並有前開管理指示書等件可資佐證（見本院卷二第207頁至  
24 第212頁），顯與系爭買回協議書所約內容相合，堪認其等  
25 就系爭不動產成立買賣附買回權契約一節，尚非子虛。

26 3.被告雖以本件原告、緯華公司與丁章鈞係故意互相為系爭不  
27 動產買賣附買回權之意思表示，實為金錢消費借貸契約，系  
28 爭買回協議書乃通謀虛偽意思表示應屬無效為辯，並提出彼  
29 等105年12月6日簽署之協議書為佐（見本院卷二第89頁）  
30 。但參該協議書第2條約以：雙方以預售屋買賣方式簽訂房  
31 屋土地買賣合約書來保證本件原告，簽訂契約同時須將價金

01 匯入系爭專戶等語，實與其等同日簽署之系爭買回協議書、  
02 系爭委任契約書內容相符。再參證人即被告法務林友澤於本  
03 院中所證：系爭建案所屬被告業務陳英吉（於被告之位階高  
04 於伊）稱系爭建案結構體已完成，尚待內部裝修工程即可取  
05 得使用執照，但因有財務缺口，雖找到金主買家願意協助，  
06 然需找人做買賣附買回契約，亦可避免第一商銀貸款無法收  
07 回之窘境，當初約定買賣買回金額實遠低於市價等語（見本  
08 院卷三第140 頁至第143 頁），益徵被告相關人員所得資訊  
09 ，確係因緯華公司財務缺口，欲尋覓「金主」簽署買賣附買  
10 回契約確保系爭建案如期完工、取得使用執照無誤，僅係俟  
11 匯出款項遭緯華公司、丁章鈞挪為他用爾（詳如下述）。是  
12 以，依現有證據資料，不足認定本件原告、緯華公司與丁章  
13 鈞間有何為系爭買回協議書之通謀虛偽意思表示，被告此部  
14 分抗辯，自難憑採。

15 4.現既不足認定本件原告與緯華公司、丁章鈞間就系爭買回協  
16 議書之真意為金錢消費借貸契約，而為系爭買回協議書之通  
17 謀虛偽意思表示，業經本院說明如前，是自毋庸再就系爭買  
18 回協議書、系爭委任契約書是否屬具一定依存關係之契約聯  
19 立，以及系爭委任契約書是否因系爭買回協議書契約未成立  
20 、生效而予同一認定乙事判斷，併予指明。

21 (二)系爭委任契約應已成立生效，不因被告是否因系爭不動產信  
22 託登記取得所有權、所有權移轉文件交付有異：

23 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
24 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要  
25 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要  
26 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，  
27 民法第153 條定有明文。復數個意思表示內容於客觀上趨於  
28 一致，且一方之意思表示願與他方之意思表示相結合，契約  
29 即告成立，對當事人發生拘束力。契約成立與否，判斷重點  
30 係當事人有無受契約拘束之意，應綜合契約成立過程所顯示  
31 之事實，從客觀觀察者的角度，依誠信原則，斟酌交易習慣

，合理認定之（最高法院110 年度台上字第2728號判決要旨參照）。另稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之，民法第528 條、第532 條前段亦有明定。

2.觀諸系爭委任契約書內容全文（見本院卷一第41頁至第51頁），首段文字揭櫫簽訂目的在於就本件原告與緯華公司、丁章鈞間關於系爭買回協議書之系爭不動產買賣標的事宜，委由被告辦理交易安全管理事務，又除本件原告、緯華公司與丁章鈞所負義務外，被告則於第2 條至第3 條、第5 條中被詳細約定為處理此交易安全管理事務之現金收支、系爭不動產管理（即祇管理、運用及處分買賣價金及系爭不動產），本件原告與緯華公司、丁章鈞同意以系爭專戶為本案交易價金之管理帳戶，且由被告依本件原告書面指示支付予緯華公司、丁章鈞；至緯華公司、丁章鈞則應將系爭建物部分依與被告之系爭建案契約約定辦理系爭建物信託登記、信託登記完成後2 個月內清除全數他項權利設定及擔保，系爭土地部分則於與第一商銀間第一土地信託契約終止前，清除全數他項權利設定及擔保，並於塗銷該信託登記後2 日內，再以被告為受託人辦理信託登記（且此信託事宜具體約定由系爭委任契約書當事人另以信託契約書訂定之），被告則區分緯華公司、丁章鈞最終有無行使系爭買回協議書之買回權為不同處理方式，易言之，倘緯華公司、丁章鈞順利於買回期限內行使買回權並將價金存入系爭專戶，被告即應將該金錢返還予本件原告，並塗銷系爭不動產信託登記返還予緯華公司、丁章鈞；反之或本件原告不同意展延買回期限時，被告即應依其等書面指示，塗銷系爭不動產信託登記且移轉所有權予本件原告或其等指定之人；復於系爭建物興建完工前，若有無故停工數月，抑或緯華公司解散、破產、重整、廢止許可或財務危機等情事，被告尚得召開續建協商會議研議採行續建評估或其他程序處理，以為前述交易安全管理事務之辦理

01       ，要無於系爭不動產信託期間被告應如何管理、運用系爭不  
02       動產之具體約定等節，堪認本件原告、緯華公司與丁章鈞、  
03       被告間業就系爭委任契約彼此應負義務事項達成意思表示合  
04       致，揆諸前開規定，堪信系爭委任契約當已成立及生效，至  
05       為明灼。

06       3.被告固抗辯緯華公司、丁章鈞始終未將系爭建物所屬系爭土  
07       地應有部分塗銷第一商銀信託登記、清除他項權利設定及擔  
08       保，再於簽署信託契約書後由伊任受託人辦理信託登記以獲  
09       所有權，也未交付所有權移轉文件予伊保管，故系爭委任契  
10       約未符最高法院108 年度台上字第1353號、99年度台上字第  
11       1272號判決所認特別成立要件而未成立云云（見本院卷三第  
12       207 頁），然前述實務見解實係對契約信託、寄託契約之法  
13       律關係認定，而本件原告、緯華公司與丁章鈞、被告已就彼  
14       此於系爭委任契約所負權利義務內容合意明確，且確係委任  
15       被告為系爭不動產、買賣價金之管理、運用與處分，應屬委  
16       任法律關係乙節，承如上述，且本件原告不僅將1 億5,000  
17       萬元匯至系爭專戶、簽署書面指示後由被告匯予緯華公司與  
18       丁章鈞，系爭建物也於106 年9 月11日第一次登記再由緯華  
19       公司任委託人信託登記予被告等節，如不爭執事實(六)(七)所示  
20       ，益見簽署系爭委任契約書之當事人確同意受之拘束等客觀  
21       事實，是系爭委任契約當已成立無訛。至系爭土地嗣究有無  
22       信託登記而由被告取得所有權、被告有無取得所有權移轉文  
23       件等情，應屬系爭不動產無法移轉予本件原告一事是否可歸  
24       責於被告之原因，當與特別成立要件無涉，被告此部分所辯  
25       ，洵無足採。

26       (三)被告就本件原告未能取得系爭不動產所有權、未於系爭不動  
27       產上設定系爭抵押權，以及豐立公司曾於系爭土地上設定地  
28       上權一節，應不負有民法第226 條第1 項，系爭委任契約書  
29       第6 條損害賠償責任：

30       1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
31       賠償損害；因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債

務人免給付義務，民法第226 條第1 項、第225 條第1 項各有明文。又債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債務人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任（最高法院100 年度台上字第856 號、108 年度台上字第2270號判決要旨參照），惟依前開要旨，仍應以債權人已證明其受有損害、債務人不履行債務之具體行為，及該等損害與行為間具因果關係者，方由債務人就不可歸責於己之事由負舉證責任至詳。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明文。查當事人締結契約一經合意成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院110 年度台上字第2844號、110 年度台上字第692 號、110 年度台上字第367 號判決要旨參照）。

- 2.查系爭建案經緯華公司、丁章鈞於107 年5 月22日填載申請書，申請系爭建案與被告間之信託登記塗銷，第一商銀則於翌（23）日申請塗銷系爭土地信託登記後，系爭建案陸續遭育璽公司持對緯華公司之執行名義向桃園地院聲請強制執行並由龜山地政事務所於同年5 月30日查封、同年6 月7 日遭李惠隆持對丁章鈞之執行名義向桃園地院聲請強制執行並由龜山地政事務所查封，終以桃園地院109 年度桃金拍字第1 號由力興公司拍定並取得所有權一情，如不爭執事實(世)(世)(世)所載，亦有桃園地院民事執行處108 年7 月17日桃院祥八10

01 7 年度司執助字第1691號函、台灣金融資產服務股份有限公  
02 司110 年5 月4 日109 年度桃金拍六字第1 號公告（特別變  
03 賣程序後之減價拍賣）、桃園地院109 年度桃金拍六字第1  
04 號110 年6 月17日拍賣不動產紀錄、系爭不動產登記謄本及  
05 異動索引、本院107 年7 月6 日北院忠107 司執水字第4870  
06 2 號函等在卷可證（見本院卷二第93頁至第114 頁、第207  
07 頁至第234 頁、第273 頁至第274 頁、第275 頁至第429 頁  
08 ；本院107 年度重訴字第911 號卷一第293 頁至第294 頁）  
09 ，是系爭不動產所有權既已非緯華公司、丁章鈞所有，被告  
10 也因將系爭建物信託登記塗銷而不具所有權，更始終未因信  
11 託登記等何原因具有系爭土地所有權，自無從依系爭委任契  
12 約約定移轉系爭不動產所有權予本件原告，應構成給付不能  
13 而致其等受有損害無訛。揆諸前開規定及要旨，當由被告就  
14 給付不能一事究否可歸責於伊要件負舉證責任，合先敘明。

15 3.就被告於系爭委任契約中所負交易安全事務（且依第6 條應  
16 負善良管理人注意義務）詳細內容，除前述系爭委任契約書  
17 第2 條至第3 條、第5 條約定外，雖自系爭委任契約書內容  
18 以觀（見本院卷一第41頁至第51頁），伊尚有於完成點交系  
19 爭不動產後應結算系爭專戶為相關餘額處理（第2 條第5 項  
20 ）、保管緯華公司與丁章鈞提出之所有權移轉文件（第5 條  
21 第3 項）、除緯華公司與丁章鈞設定系爭抵押權予本件原告  
22 、依被告系爭建案契約書第5 條第3 項約定依緯華公司融資  
23 銀行約定配合辦理建物抵押權設定外負有不得於系爭不動產  
24 設定任何他項權利或擔保（第5 條第11項），及被告應於如  
25 系爭委任契約書執行完畢前有無效、終止或解除情事者將管  
26 理財產按當時狀態返還原始交付者（第2 條第6 項）等義務  
27 ，然據被告均依本件原告、緯華公司與丁章鈞簽蓋系爭委任  
28 契約書「留存印鑑樣式」之書面指示或通知辦理，祇要第三  
29 人持有該等留存印鑑含文件者，即視為本件原告、緯華公司  
30 與丁章鈞授權辦理之約定（第5 條第7 項）、買賣價金僅在  
31 本件原告匯入後伊方得依其等書面指示支付予緯華公司與丁

章鈞（第2條第1項與第2項）、系爭建物信託登記須緯華公司與丁章鈞依被告系爭建案契約書約定辦理信託登記予被告且於完成信託登記後2個月內清除不符例外約定之他項權利設定及擔保（第2條第3項第1款）、系爭建物所屬系爭土地應有部分須待緯華公司與丁章鈞於彼等第一土地信託契約終止前先清除例外約定之他項權利設定及擔保，並於前信託登記塗銷後3日內另與被告辦理經契約當事人4方均同意內容之信託登記（第2條第3項第2款），且於第5條第1項更載：「丁方（按：即被告）僅於本契約約定範圍內，為第1條標的財產之管理、運用及處分，如有因買賣協議書而生之任何糾紛或訴訟，應由買賣協議書當事人自行處理，概與丁方無涉」等內容，除此以外別無被告直接向本件原告請求匯入買賣價金至系爭專戶，抑或得直接向緯華公司與丁章鈞請求終止第一土地信託契約關係甚或於一定期限內辦理信託登記之履行請求權，甚無任何得要求緯華公司、丁章鈞終止第一土地信託契約期間之具體約定，堪謂被告實乏任何得逕向本件原告或緯華公司、丁章鈞間請求履行彼等各自系爭買回協議書約定之權利，祇待本件原告自行將1億5,000萬元匯至系爭專戶，抑或緯華公司、丁章鈞自行將系爭不動產辦理信託登記而令被告取得所有權後，以及為免緯華公司與丁章鈞未依期履行買回權、利於被告辦理所有權移轉登記之所有權移轉文件已由緯華公司與丁章鈞交予被告保管之情況下，被告始得履行系爭委任契約所負債、物權行為之義務；至系爭委任契約書第5條第10項設定系爭抵押權之權利義務主體，既約以：緯華公司、丁章鈞應於與第一商銀於103年6月5日簽署之第一土地信託契約書之信託關係終止時，將系爭不動產設定系爭抵押權予本件原告，待渠完成系爭買回協議書第4條各項義務時方可塗銷等文字，要無任何字眼提及被告，益徵系爭抵押權設定義務人當屬系爭不動產原所有人緯華公司與丁章鈞，與被告要屬有間，殆無疑義。

4.證人林友澤於本院中證之：伊約自103年、104年6月起至

01 今受僱於被告處，本負責被告與各銀行貸款往來事宜，約入  
02 職3、4個月後轉為法務，被告與第一商銀間為關係企業（  
03 有30%轉投資），經營事務較為繁雜，除幫各類建商申辦貸  
04 款外，也幫各銀行評估建案財務狀況，至於本件原告應僅在  
05 簽約時見過，另代書蔡定瑜及渠複代理人林孟樺也係辦理代  
06 書事宜時方見過，關於代書人選，原則上全係他方派員前來  
07 ，除非他方指定由被告找尋；系爭建案最初是建商緯華公司  
08 於103年間找第一商銀貸款而由被告任建經服務即起造人信  
09 託，提供一般土地開發貸款、於緯華公司倒閉時由銀行掌握  
10 起造人身分進行後續處置服務，各簽署被告系爭建案契約書  
11 、第一土地信託契約書，先將系爭土地直接信託登記予第一  
12 商銀（此時伊尚未於被告任職），此外緯華公司、丁章鈞與  
13 被告間並無任何金錢或其餘建案往來；嗣系爭建案所屬業務  
14 陳英吉（於被告之位階高於伊）稱系爭建案結構體已完成，  
15 尚待內部裝修工程即可取得使用執照，但因有財務缺口，雖  
16 找到金主買家願意協助，然需找人做買賣附買回契約，亦可  
17 避免第一商銀貸款無法收回之窘境，基於被告與第一商銀間  
18 存有情誼關係，希望說服被告承作中間業務，雖此等交易安  
19 全業務前非被告經營項目，伊也認風險極高（因建物尚未完  
20 成，也無權利，系爭買回協議書所載價額亦祇有市價3成）  
21 ，然陳英吉說服被告上層即斯時唐副總經理，即要伊幫忙與  
22 本件原告方中人吳代書討論相關契約內容，伊始偶爾因陳英  
23 吉要求而接觸系爭建案相關事宜，直至107年3、4月間因  
24 生大量法律糾紛遂常態性處理此案，惟被告祇自緯華公司處  
25 獲有75萬元報酬；吳代書前經陳英吉轉交系爭買回協議書、  
26 委任契約書相類稿件（然立契約書人、買賣標的均為空白）  
27 要伊確認有無需修改之內容，伊基於該等土地已信託登記予  
28 第一商銀並有貸款設定，便於系爭委任契約書上記載需塗銷  
29 該等信託登記並重新信託予被告，即由被告取得乾淨產權之  
30 系爭土地信託作為交付要件，然當時緯華公司、丁章鈞均無  
31 任何所有權，等於僅係未來有權利時再為移轉之約定，至系

01 爭委任契約書第2 條第3 項第2 款將系爭土地信託登記予被  
02 告需四方另簽訂信託契約書等約定，雖係在緯華公司將辦理  
03 終止與第一土地信託契約之際方為簽訂，然實未簽訂該信託  
04 契約書，再系爭委任契約書第5 條第3 項所謂所有權移轉文  
05 件，大致為至地政事務所辦理土地移轉登記所需申請書、印  
06 鑑證明、身分證、完稅證明等資料，此段期間被告始終未能  
07 與本件原告直接洽談，因吳代書均自稱得代表本件原告，故  
08 祇能依其等、緯華公司及丁章鈞要求完成工作，也因此加註  
09 系爭委任契約書第5 條第1 項約定；105 年12月6 日簽約當  
10 日係由陳英吉與本件原告相約在被告辦公室處，伊此時方首  
11 次見到本件原告，契約書上立契約書人、標的始調整完成而  
12 由陳英吉親自或交付名單供伊繕打，由伊逐條說明契約內容  
13 後，即在系爭委任契約書、系爭買回協議書用印，但無核用  
14 印完妥之所有權移轉文件，因該等文件需本件原告與緯華公  
15 司、丁章鈞配合，被告祇要收受保管文件，伊於簽約完畢收  
16 拾途中始見此情而予詢問，原告方僅有人提及：丁董此種買  
17 賣不划算，故一定會買回等情，伊即未再為追問，本件原告  
18 也早將1 億5,000 萬元匯入專戶，此不以業收取所有權移轉  
19 文件為要件，契約祇約定匯款需依買賣雙方書面指示，而當  
20 下早已簽署匯款指示書；惟簽署上述契約書後，緯華公司、  
21 丁章鈞始終未依系爭委任契約書第5 條第10項辦理系爭抵押  
22 權予本件原告，因緯華公司跳票後，有多人持與系爭不動產  
23 重複標的之預售屋定型化契約書向媒體、議員爆料，包商也  
24 以工程款遭積欠為由至系爭建案拆除物品，緯華公司對第一  
25 商銀貸款復未清償，實無再設定抵押權之可能，緯華公司、  
26 丁章鈞簽署之第一土地信託契約書也於數月後終止，僅系爭  
27 建物及系爭土地一小部分曾信託登記予被告，惟未清除他項  
28 權利，被告除以存證信函催告緯華公司、丁章鈞儘速處理外  
29 ，陳英吉亦表示曾多次口頭催促丁章鈞、緯華公司，然被告  
30 猶未取得任何用印完妥之所有權移轉文件，丁章鈞也係事後  
31 坦言與本件原告等人在內有些許密約，錢會匯出海外投資；

另關於張智偉、丁章鈞與被告等簽署之不動產預定買賣協議書、不動產及金錢交易安全管理委任書與信託登記契約書，也係陳英吉稱緯華公司尋得另名新買主，要伊依先前經驗跑法務流程，最初也是標的留白，但特別在於此乃唯一系爭土地部分應有部分信託予被告之案件，時係張智偉、緯華公司稱業已談成而一同至被告處做土地信託及交付，至107年5月23日就329地號土地塗銷信託等土地登記申請書非伊經手，係緯華公司或第一商銀請代書辦理相關流程，且若非被告需蓋印之文件也不會予伊等過目，故不清楚相關內容，又第一商銀不會直接通知將塗銷系爭土地信託登記，祇會告知可依緯華公司要求辦理塗銷系爭建物信託登記，惟依經驗即係第一商銀也將辦理塗銷土地部分之信託登記；嗣本件原告於107年5月間向被告提起前案訴訟，因見書狀內容全係請求被告塗銷系爭建物信託登記，又因被告無法單就系爭建物部分移轉信託登記但可塗銷返還原所有人，遂依要求辦理等語（見本院卷三第138頁至第151頁）。

5.證人林友澤前開證述內容，不僅與上開系爭委任契約書內容規定大致相合外，同有被告所提107年3月27日以後錄音檔與錄音譯文中，呈現出被告方人員始終強調僅就本件原告、緯華公司與丁章鈞交付物件依彼等契約約定方式交換，若有糾紛由彼等自行解決等情形相當（見本院卷三第117頁、第119頁至第121頁），而本件原告、緯華公司出席代表者對被告方人員所述內容並未質疑，僅以買賣標的多有一屋二賣、一屋多賣之情事為主張，足謂證人林友澤就系爭委任契約書中被告負擔之權利義務，實有一定依憑，堪得採認。

6.系爭建物與系爭土地（除其中應有部分1213/10000外）所有人本有不同，自有民法第799條第5項規定限制分別移轉之適用，再現有卷內證據資料不足認定被告於系爭不動產查封前業取得、保管所有權移轉文件，系爭委任契約書當事人4方也從未就系爭建物所屬系爭土地部分另簽署信託契約書，是雖被告確曾獲有編號9不動產所屬系爭土地應有部分信託

登記而取得所有權，猶無從塗銷信託登記並就編號9 不動產所有權移轉登記予本件原告，至被告塗銷系爭建物部分信託登記返還緯華公司則與本件原告另案聲明部分相符，均難認有何可歸責之事由：

①系爭建物與系爭土地（除編號9 不動產外）部分：

(1)查系爭建物與系爭土地所有人（含信託登記），除系爭土地應有部分1213/10000曾經第一商銀塗銷後又經丁章鈞於同日申請信託登記予被告外，始終分屬不同人（如系爭建物前為第一次登記後即由緯華公司任委託人信託登記予被告；系爭土地則於103 年12月23日即由丁章鈞任委託人信託登記予第一商銀）乙節，詳如不爭執事實(一)(七)(五)所示，亦有系爭不動產異動索引、土地登記申請書等附卷足憑（見本院卷一第223 頁至第319 頁；本院卷二第275 頁至第429 頁；本院卷乙全卷）。參民法第799 條第5 項：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔」、民法物權編第8 條之5 第1 項、第2 項：「同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第499 條第4 項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第5 項規定之限制。民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799 條第5 項規定之限制」等規定；輔以內政部110 年3 月17日台內地字第1100271277號函覆：自98年7 月23日物權編修正施行後，除有民法物權編施行法第8 條之5 第1 項、第2 項規定情形外，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，其移轉或設定負擔應受民法第799 條第5 項規定之拘束，且信託關係成立後，雖信託財產名義上屬受託人所有，惟實際上不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨（含信託契約內容及委託人意欲實現之信託目的管理或處分信託財產），至塗銷信託係土地權利於委託人與受託人間，因信託

關係消滅或其他原因而回復至原委託人所有時所為之登記，至塗銷信託回復至原委託人所有後，該區分所有建築物及其所屬基地分屬不同人所有，其分離單獨移轉倘無民法物權編施行法第8條之5所定情形，自應適用民法第799條第5項規定等內容（見本院卷二第69頁至第70頁）；參諸系爭建案既係106年間為第一次登記，當有民法第799條第5項規定之適用，是除系爭土地應有部分1213/10000（且僅其中編號9不動產所屬系爭土地應有部分與本案相關）曾信託登記予被告外，其餘部分當係法律上限制而無移轉可能性，難謂有何可歸責被告之餘地，應足認定。

(2)本件原告雖主張民法第799條第5項未規定應移轉之系爭土地應有部分比例云云（見本院卷二第39頁），但此與民法第799條第5項、民法物權編施行法第8條之5第1項、第2項欲之立法意旨迥異，亦無法就系爭買回協議書第1條第2項與第3項、系爭委任契約書第1條第2項與第3項就系爭土地應有部分明載乃「前項建物所登記持分之部分。如有誤差或未詳盡，土地以該管地政機關之登記簿謄本為準……」等文自圓其說。至其所提最高法院106年度台上字第1616號判決要旨（見本院卷二第131頁），相關建物與土地早於98年7月23日民法物權編修正施行前即存在而有分屬不同人之情形，與本案情形自屬有別，要無採用相同解釋之理，是其等此部分主張，自不足憑。

②編號9不動產部分：

(1)關於編號9不動產部分，被告曾於第一商銀於107年5月23日塗銷第一土地信託契約後，於同日經丁章鈞辦理編號9不動產所坐落系爭土地應有部分信託登記予被告，復旋於同日再經被告依張智偉指示，塗銷編號9不動產復回復原狀予緯華公司、丁章鈞所有乙節，如不爭執事實(註)所示，且有系爭不動產登記謄本、異動索引、土地登記申請書，及張智偉與緯華公司、丁章鈞間107年1月18日不動產預定買賣協議書、併與被告簽署之安全管理委任契約書暨同年5月22日簽署

之信託契約書等件等在卷可查（見本院卷二第275 頁至第429 頁；本院卷乙全卷；本院卷一第493 頁至第507 頁）。觀之系爭委任契約書第2 條第3 項第2 款、第2 條第4 項第2 款約定，於緯華公司、丁章鈞與第一商銀間簽署第一土地信託契約書之信託登記塗銷後2 日內，即應以被告任受託人辦理信託登記，且渠逾買回期限猶未買回者，被告本應按本件原告書面指示塗銷不動產信託登記並移轉所有權予其等或指定之人，綜此，緯華公司與丁章鈞於107 年3 月9 日買回期限前既未行使買回權，又未經本件原告同意展延買回期限，被告復於同年5 月23日取得編號9 不動產之建物、土地應有部分信託登記，則本件原告早已以同年4 月23日台北南陽郵局存證號碼568 號郵局存證信函之書面方式通知移轉後（見本院卷三第71頁至第79頁），被告本應就編號9 不動產所有權移轉登記予本件原告無疑。被告雖抗辯編號9 不動產所屬土地應有部分係以與張智偉、緯華公司、丁章鈞間安全管理委任契約之法律關係所為，故非系爭委任契約範疇云云，然有無辦理信託登記、交付所有權移轉文件予被告保管等行為實非特別成立要件，又系爭委任契約早已成立生效，業如上述，被告既曾同時獲編號9 不動產建物及土地信託登記所有權，於符合相關要件下，依伊所簽署之系爭委任契約書、張智偉安全管理委任契約書，本均各負有移轉所有權之義務，自不待言。

(2)但被告既僅因編號9 不動產信託登記而取得所有權，於依本件原告指示塗銷信託登記後，顯非編號9 不動產之建物及土地所有人，客觀上無從移轉所有權，是當以被告具有系爭委任契約書第5 條第3 項由緯華公司、丁章鈞交付之所有權移轉文件為必要，昭然甚明。然該所有權移轉文件要非系爭委任契約特別成立要件，且被告並無催告緯華公司、丁章鈞交付之權利義務，業經本院詳予說明如前，當由本件原告就被告於編號9 不動產遭查封前業已取得所有權移轉文件一事負舉證之責。系爭委任契約書第5 條第3 項固約以：「乙、丙

01 方（按：即緯華公司與丁章鈞）應於本契約簽訂時，提出用  
02 印完妥之買賣標的（按：誤載為『地』）所有權移轉登記文  
03 件予丁方（按：即被告）保管」等文字，惟該等文義內容顯  
04 係課予緯華公司、丁章鈞之義務，也非本件原告將1 億5,00  
05 0 萬元匯入系爭專戶之前提要件，無從作為被告於簽約當日  
06 即獲取並保管之積極證明。又證人林友澤於本院中業證述10  
07 5 年12月6 日簽約當日僅取得本件原告、緯華公司與丁章鈞  
08 簽署之系爭委任契約書、系爭買回協議書，要無所有權移轉  
09 文件，且所有權移轉文件係如土地登記申請書、印鑑證明、  
10 身分證與完稅證明等資料等語綦詳（見本院卷三第144 頁至  
11 第145 頁、第150 頁），本件原告於本院審理過程中僅稱曾  
12 於簽約當日當場見到交付該等文件云云（見本院卷一第346  
13 頁），全未提出何證據資料，況倘沿其等提及張智偉、緯華  
14 公司、丁章鈞與被告簽署之不動產及金錢交易安全管理委任  
15 契約書與系爭委任契約書內容完全相符，卻選擇處理張智偉  
16 委任契約主張之邏輯（見本院卷二第17頁、第27頁），窺諸  
17 張智偉信託契約書第4 條第2 項始約定就系爭土地應有部分  
18 1213/10000交予被告管理，丁章鈞與張智偉尚要提供文件、  
19 資料之約定（見本院卷一第505 頁），更見被告於簽署張智  
20 偉信託契約書前應仍未獲得所有權移轉文件之事實，而本件  
21 原告既不否認確未簽署信託契約書，斯時約定待具體信託時  
22 再予簽署（見本院卷三第89頁），礙難認簽約時已交付所有  
23 權移轉文件，至臻明確。又經本院詢問是否併為簽約當日證  
24 人傳喚後，於言詞辯論終結前仍乏任何證人傳喚之聲請（見  
25 本院卷三第92頁），當不足為其等有利之認定。

26 (3)據此，編號9 不動產之建物及土地固曾同時信託登記至被告  
27 名下，本無民法第799 條第5 項之限制，惟現有證據資料既  
28 無從認定被告早已向緯華公司、丁章鈞取得所有權移轉文件  
29 ，客觀上自無塗銷該等信託登記後猶能移轉編號9 不動產所  
30 有權予本件原告之可行性，是未能移轉仍非可歸責於被告，  
31 應堪認定。

01 ③本件原告固另以被告應悉基於107 年5 月23日相關塗銷信託  
02 登記、辦理地上權予豐立公司，依張智偉等人指示將編號9  
03 不動產與5093號不動產塗銷信託登記並回復為緯華公司與丁  
04 章鈞所有等行為乃連件辦理，更於土地登記申請書上記載「  
05 本件不出狀續辦信託」等文字，故被告實與第一商銀故意不  
06 為或怠於催請緯華公司、丁章鈞辦理信託登記；更遽塗銷原  
07 信託登記在伊名下之系爭建物回歸緯華公司，旋遭育璽公司  
08 、李惠隆持執行名義向桃園地院聲請強制執行查封，同違反  
09 系爭委任契約書第2 條第4 項第1 款反面解釋之義務乙情為  
10 主張。然以：

11 (1)被告依系爭委任契約書約定實不具有催告緯華公司、丁章鈞  
12 履行渠契約義務之權利，已如前述，徵以該等土地登記申請  
13 書上僅部分文件有被告大小章，其餘內容則無（見本院卷乙  
14 第49頁至第127 頁），又辦理該等登記事宜之代書蔡定瑜暨  
15 複代理人林孟樺已經被告否認為伊所屬代書，復於本院多次  
16 詢問兩造後均獲毋庸傳喚蔡定瑜、林孟樺作證之回覆（見本  
17 院卷二第39頁、第81頁、第123 頁；本院卷三第91頁），則  
18 在現所謂連件辦理情形究否為被告主觀上所知猶仍不明之情  
19 況下，當由主張此部分權利存在事實之本件原告負客觀舉證  
20 責任之不利益，爰予認定。

21 (2)至被告塗銷系爭建物信託登記回復緯華公司所有，係基於本  
22 件原告前案聲明乙情，已如不爭執事實(土)所示，並有1070  
23 601 東專函存卷可參（見本院卷一第423 頁至第424 頁）。  
24 比對本件原告於桃園地院所提前案事件係將被告與緯華公司  
25 併列該案被告（嗣追加丁章鈞為被告），所為聲明更係：被  
26 告應將建物信託登記塗銷後返還所有權予緯華公司與丁章鈞  
27 ，緯華公司與丁章鈞再將該建物移轉所有權登記予附表本件  
28 原告主張內部所屬分配欄所示本件原告等語（見桃園地院10  
29 7 年度重訴字第206 號卷，下稱桃院重訴卷，第2 頁至第3  
30 頁、第92頁至第93頁），質之系爭建案乃緯華公司、被告以  
31 103 年6 月5 日所簽被告系爭建案契約書，約定將系爭建案

01 起造人變更為被告並將在建工程及興建完成之建物信託於被  
02 告名下後，桃園縣政府再於同年10月8 日准予備查被告申請  
03 原起造人之變更，故於被告以起造人身分併辦理第一次登記  
04 及信託登記，則塗銷信託後系爭建案所有權即歸屬受益人緯  
05 華公司之事，有龜山地政事務所107 年5 月18日山地登字第  
06 &ZZZZ; &ZZZZ; 0000000000號函在卷足佐（見桃院重訴卷第90頁  
07 至第91頁）

08 ，堪謂被告於塗銷系爭建物信託登記即回歸緯華公司所有而  
09 與本件原告前案聲明相當，至系爭不動產於回歸緯華公司、  
10 丁章鈞所有後之所有權移轉則非非權利人之被告所得審究，  
11 是於緯華公司取得所有權後遭查封、拍賣而無從移轉所有權  
12 予本件原告，自不足認係可歸責於被告，洵堪認定。

13 7.本件原告另主張被告應負令緯華公司、丁章鈞辦理系爭抵押  
14 權設定云云，惟系爭委任契約書第5 條第10項就系爭抵押權  
15 設定義務主體既祇明確約定有緯華公司、丁章鈞，全乏任何  
16 被告名稱字眼乙情，業如本院說明如上，被告又非系爭不動  
17 產所有人，當無依民法第765 條、第860 條為抵押權設定登  
18 記之義務及可能性。職是，本院當毋庸再就為設定系爭抵押  
19 權是否導致本件原告受有損害、所受損害金額與因果關係等  
20 各要件進行論述，附此指明。

21 8.至被告雖依系爭委任契約書第5 條第11項約定，另負有除於  
22 信託登記存續中同意緯華公司與丁章鈞設定系爭抵押權予本  
23 件原告、被告系爭建案契約書第5 條第3 項就系爭建物設定  
24 抵押權予融資銀行外，未經本件原告、緯華公司與丁章鈞全  
25 體書面指示不得為任何他項權利或擔保之設定，誠如上述，  
26 卻於107 年5 月23日於設定地上權予豐立公司等人一情，如  
27 不爭執事實(註)所示，且有土地登記申請書等存卷足考（見本  
28 院卷乙第25頁至第47頁），現有卷內證據資料既無本件原告  
29 同意為該等他項權利設定之證據，是被告自違反前述約定無  
30 疑。然據本件原告歷來就被告此部分義務違反之主張，始終  
31 未明確說明其等因此所受損害之認定，最終僅稱因此造成系

01 爭土地價值減損損害，因遭查封後無人應買而未順利拍賣一  
02 節（見本院卷一第21頁、第195 頁、第215 頁、第333 頁；  
03 本院卷二第15頁至第21頁、第34頁），實未就先前無人應買  
04 與該設定地上權間具相當因果關係、設定該地上權造成系爭  
05 土地價值減損達1 億5,000 萬元且均係其等所受損害等要件  
06 舉證以實其說。況系爭不動產現既業順利拍定，詳如不爭執  
07 事實(五)所示，則本件原告就被告此部分違反義務之行為，既  
08 未證明有何所受損害之情形，其等此部分主張，委無足採。

09 9.基上，本件原告所為主張，或因被告已提相當證據證明不具  
10 可歸責事由，抑或本件原告未就相當因果關係、所受損害舉  
11 證證明之，本院當毋庸就所受損害等爭點予以認定，其等依  
12 民法第226 條第1 項規定、系爭委任契約書第6 條規定為債  
13 務不履行損害賠償責任之請求，自屬無由。

14 (四)民法第179 條不當得利部分：

15 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
17 179 條定有明文。又不當得利返還請求權之成立，須當事人  
18 間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上  
19 之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有  
20 無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目  
21 的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所  
22 增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上  
23 之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證  
24 證明該給付欠缺給付之目的（最高法院105 年度台上字第20  
25 67號判決要旨參照）。

26 2.本件原告雖主張若被告以0000000 東專函終止系爭委任契約  
27 ，或系爭委任契約因被告未取得系爭土地所有權致不成立時  
28 ，則應依系爭委任契約書第2 條第4 項第1 款反面解釋、第  
29 6 款約定及民法第179 條規定請求返還1 億5,000 萬元不當  
30 得利云云，然系爭委任契約業已成立生效，詳如上述，另觀  
31 0000000 東專函則乏何終止系爭委任契約之語意（見本院卷

一第423 頁至第424 頁)。雖據系爭委任契約書第4 條第2 項第2 款有因系爭不動產嗣因遭查封、拍賣而無從由被告執行委任事務而告終止之約定，然參同契約第2 條第6 項約定，被告僅負有將管理財產按當時狀態返還原始交付者之義務，至為明確。本件原告既自承：該1 億5,000 萬元係經其等同意給付予緯華公司、丁章鈞等情在案(見本院卷二第121 頁)，且有管理指示書附卷足考(見本院卷二第207 頁至第212 頁)，則在系爭不動產遭查封以前，被告業依其等指示匯予緯華公司、丁章鈞，當未獲有任何利益，也非無法律上原因，揆諸上開規定及要旨，本件原告請求被告負民法第179 條不當得利返還責任，亦不足取。

五、綜上所述，被告雖未能履行系爭委任契約所負義務，但無可歸責事由，抑或無本件原告未能證明相當因果關係及受有損害，復無所謂無法律上原因受有利益致本件原告受有損害之情事。從而，本件原告依系爭委任契約書第6 條、第2 條第1 項第1 款反面解釋約定，民法第226 條第1 項、第179 條規定，請求：(一)被告應給付原告游輝江3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)被告應給付原告簡連鴻3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)被告應給付原告陳式章3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(四)被告應給付原告錢秋英3,750 萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 11 日  
民事第三庭 法 官 黃鈺純

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 111 年 11 月 11 日

05 書記官 施盈如

06 附表（系爭買回契約書所示買賣標的）  
07

| 項目 | 系爭委任契約書、系爭買賣買回協議書所載戶別 | 建物標示即門牌號碼、建號號碼等         | 桃園市○○區○○段000 ○000地號土地應有部分 | 本件原告主張內部所屬分配 | 備註                                                                                     |
|----|-----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | A1/4F                 | 桃園市○○○路00號4樓（建號5096）    | 172/10000                 | 簡連鴻          | 尚含車位編號4、5、6、7、8、10、12、13、14、17、20、21、27、28、35、41、53、59等18個車位（參本院卷一第25頁至第29頁；本院卷二第143頁） |
| 2  | A1/5F                 | 桃園市○○○路00號5樓（建號0000）    | 172/10000                 | 簡連鴻          |                                                                                        |
| 3  | A1/8F                 | 桃園市○○○路00號8樓（建號0000）    | 172/10000                 | 簡連鴻          |                                                                                        |
| 4  | A1/9F                 | 桃園市○○○路00號9樓（建號0000）    | 172/10000                 | 簡連鴻          |                                                                                        |
| 5  | A1/10F                | 桃園市○○○路00號10樓（建號0000）   | 172/10000                 | 陳式章          |                                                                                        |
| 6  | A1/11F                | 桃園市○○○路00號11樓（建號0000）   | 172/10000                 | 陳式章          |                                                                                        |
| 7  | A1/12F                | 桃園市○○○路00號12樓（建號0000）   | 172/10000                 | 陳式章          |                                                                                        |
| 8  | A1/14F                | 桃園市○○○路00號14樓（建號0000）   | 172/10000                 | 陳式章          |                                                                                        |
| 9  | A2/1F                 | 桃園市○○○路00號1樓（建號0000）    | 282/10000                 | 游輝江          |                                                                                        |
| 10 | A2/3F                 | 桃園市○○○路00號3樓（建號0000）    | 190/10000                 | 錢秋英          |                                                                                        |
| 11 | A2/14F                | 桃園市○○○路00號14樓（建號0000）   | 190/10000                 | 錢秋英          |                                                                                        |
| 12 | A3/6F                 | 桃園市○○○路00號6樓之1（建號0000）  | 111/10000                 | 游輝江          |                                                                                        |
| 13 | A5/6F                 | 桃園市○○○路00號6樓之2（建號0000）  | 91/10000                  | 陳式章          |                                                                                        |
| 14 | A6/6F                 | 桃園市○○○路00號6樓之3（建號0000）  | 111/10000                 | 錢秋英          |                                                                                        |
| 15 | A6/7F                 | 桃園市○○○路00號7樓之1（建號0000）  | 111/10000                 | 游輝江          |                                                                                        |
| 16 | A5/7F                 | 桃園市○○○路00號7樓之2（建號0000）  | 91/10000                  | 簡連鴻          |                                                                                        |
| 17 | A6/10F                | 桃園市○○○路00號10樓之1（建號0000） | 111/10000                 | 游輝江          |                                                                                        |
|    |                       |                         |                           |              |                                                                                        |

(續上頁)

01

|     |        |                              |           |     |  |
|-----|--------|------------------------------|-----------|-----|--|
| 1 8 | A6/11F | 桃園市○○○路00號1<br>1樓之1 (建號0000) | 111/10000 | 錢秋英 |  |
| 1 9 | A5/11F | 桃園市○○○路00號1<br>1樓之2 (建號0000) | 91/10000  | 游輝江 |  |
| 2 0 | A5/12F | 桃園市○○○路00號1<br>2樓之2 (建號0000) | 91/10000  | 游輝江 |  |
| 2 1 | A5/13F | 桃園市○○○路00號1<br>3樓之1 (建號0000) | 154/10000 | 簡連鴻 |  |
| 2 2 | A3/13F | 桃園市○○○路00號1<br>3樓之2 (建號0000) | 154/10000 | 錢秋英 |  |
| 2 3 | A5/14F | 桃園市○○○路00號1<br>4樓之1 (建號0000) | 163/10000 | 陳式章 |  |
| 2 4 | A3/14F | 桃園市○○○路00號1<br>4樓之2 (建號0000) | 163/10000 | 錢秋英 |  |