

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第59號

原告 林天源

陳鎮

共同

訴訟代理人 黃麟淵律師

被告 至遠營造有限公司

法定代理人 李長遠

被告 李祥剛

共同

訴訟代理人 李知遠

上列原告因被告詐欺案件，提起刑事附帶民事訴訟（本院105年度重附民字第60號）請求侵權行為損害賠償，經本院刑事庭裁定移送前來，本院於民國110年9月28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

一、原告主張：

(一)被告李祥剛為被告至遠營造有限公司（下稱至遠營造公司）之董事及實際負責人，至遠營造公司之登記負責人李長遠為其子。李祥剛於民國100年7月9日代表至遠營造公司以公司所有如附表所示不動產2筆（下合稱系爭不動產），以附買回方式分別向訴外人汪添進借款各新台幣（下同）4,000萬

01 元，共8,000萬元，約定至遠營造公司得於協議書簽約日起
02 算3個月內以8,432萬元價格買回不動產，亦得以給付補償金
03 方式將買回期限延長3個月，屆期未買回應將系爭不動產移
04 轉登記予汪添進，並與汪添進共同將系爭不動產信託予上海
05 商業儲蓄銀行（下稱上海商銀）。嗣李祥剛與至遠營造公司
06 與汪添進協議買回期限100年10月23日屆至後，再展延至101
07 年1月23日。

08 (二)惟李祥剛與訴外人黃美築合夥經營之知遠集團，於100年2月
09 間因遭金主抽回資金，且李祥剛於100年7月間經通報為票據
10 信用拒絕往來，已無資力償還汪添進之借款。詎李祥剛竟隱
11 瞞與汪添進間之交易，由李祥剛以至遠營造公司名義於100
12 年7月23日分別與林天源、陳鎮簽訂不動產買賣契約（下稱
13 系爭契約），致林天源、陳鎮陷於錯誤而無從評估買賣風
14 險，分別以5,158萬元，買受如附表編號1、2所示不動產，
15 並分別給付簽約款750萬元、1,000萬元，約定再以貸款清償
16 部分價款，備證款於至遠營造公司備齊所有權移轉登記應備
17 文件同時支付，餘款於100年12月31日給付完畢，另約定為
18 避免遭課徵奢侈稅，由至遠營造公司將系爭不動產回復登記
19 予前手所有人即是美築有限公司（下稱即是美築公司）所有
20 後，再分別移轉登記予林天源、陳鎮，惟因無法於100年12
21 月31日前回復登記完畢，至遠營造公司、即是美築公司，遂
22 於100年12月29日分別與林天源、陳鎮簽訂協議書，展延給
23 付價金餘款及辦理過戶時間，並約定林天源、陳鎮應於至遠
24 營造公司通知不動產回復登記為即是美築公司之翌日起15日
25 內辦理貸款給付買賣餘款。然至遠營造公司竟於101年2月15
26 日就系爭不動產分別設定擔保債權總金額5,000萬元之最高
27 限額抵押權予汪添進經營之元邦台資股份有限公司，系爭不
28 動產難再各貸款4,000萬元，且李祥剛、至遠營造公司並未
29 將林天源、陳鎮支付之簽約款轉付予汪添進，亦未對汪添進
30 清償任何本金或利息，系爭不動產所擔保對汪添進之債務持
31 續加計利息後，分別高達5,500萬元，已逾渠等可自林天

源、陳鎮取得價金，導致至遠營造公司無可能對汪添進行使買回權，再依約移轉不動產所有權予林天源、陳鎮。

(三)李祥剛於101年3月8日以至遠營造公司名義寄發存證信函通知林天源、陳鎮已將不動產回復登記為即是美築公司，並要求於15日內依約辦理貸款給付，林天源於同月14日攜帶備證款408萬元及陳鎮之備證款158萬元，前往至遠營造公司配合辦理銀行貸款及履約保證事宜，李祥剛又向林天源、陳鎮要求分別支付現金4,158萬元、4,408萬元才能進行履約保證，並更改履約保證銀行為板信商銀，又要求林天源、陳鎮之貸款銀行須代償塗銷系爭不動產抵押予元邦台資股份有限公司之5,000萬元最高限額抵押權債務，均與系爭契約約定不符，至遠營造公司嗣以林天源、陳鎮未備妥核貸通知書為由，拒絕配合辦理銀行貸款及履約保證，並於101年3月27日、4月9日以存證信函通知林天源、陳鎮已逾15日之餘款支付期限而詐取渠等已給付之簽約款750萬元、1,000萬元。李祥剛上述詐欺犯行業經本院103年度易字第1039號刑事判決認定在案，依民法第184條第1項後段規定應負侵權行為損害賠償責任，賠償林天源750萬元、陳鎮1,000萬元及法定利息。又李祥剛為至遠營造公司董事及實際負責人，並代表與林天源、陳鎮簽訂買賣契約，足認李祥剛係至遠營造公司有代表權人或使用人（受僱人），至遠營造公司依民法第28條、第184條、第188條，應與李祥剛負連帶損害賠償責任等語。

(四)並聲明：1.被告應連帶給付林天源750萬元，及自100年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應連帶給付陳鎮1,000萬元，及自100年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告共同抗辯略以：

(一)李祥剛代表至遠營造公司於100年7月9日與汪添進簽署協議書，係以系爭不動產作為向汪添進借款之擔保，汪添進並非欲取得不動產所有權，且迄今未取得所有權，被告並無一屋

01 二賣之情事。

02 (二)原告於100年7月23日分別與至遠營造公司簽訂系爭契約，契
03 約附件附有地籍資料查詢，查詢日為100年7月23日，其中明
04 確記載除有銀行抵押設定外，尚有汪添進於100年7月21日所
05 設定3,000萬元最高限額抵押權，原告自應知至遠營造公司
06 以系爭不動產向汪添進擔保借款一事。且系爭不動產所設最
07 高限額抵押權擔保債權總金額為1億1,000萬元，實務上實際
08 借款金額應僅擔保金額之8成，故至遠營造公司以原告應支
09 付買賣價金各5,158萬元，共計1億316萬元，即可完全清
10 償，並無詐欺原告之情。且依系爭契約第4條第1款約定，至
11 遠營造公司可指定變更貸款銀行。另板信商銀提出履約保證
12 契約所載需林天源、陳鎮分別支付現金4,158萬元、4,408萬
13 元才能作履約保證條款，係因原告未提出核貸通知書，自須
14 由原告自行補足交屋款，以確認原告有能力支付全額價金。
15 又原告依約應提供至遠營造公司銀行核貸通知書，被告並非
16 惡意設定令契約難以履行之條件，原告未提供核貸通知書，
17 又不願支付全額價款，經被告書面通知仍未履行，依系爭契
18 約第9條第2項約定，買方不買或不按期付款者，經賣方書面
19 通知5日內仍不履行時即視同買方違約，其已付之價款全部
20 由賣方沒收作為違約金，同時本約得免予催告即行作廢，故
21 被告行使沒收價款權利，並無違誤等語，資為抗辯。並聲
22 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 三、兩造不爭執之事項：

24 (一)李祥剛於100年7月9日代表至遠營造公司與汪添進簽訂協議
25 書（見本院卷第326-330頁），將至遠營造公司名下如附表
26 所示之不動產，以附買回方式向汪添進借款8,000萬元，並
27 於100年7月25日信託予上海商銀，信託契約見本院卷第316-
28 325頁。

29 (二)林天源、陳鎮於100年7月23日與至遠營造公司簽訂系爭契
30 約，林天源由陳鎮代理，買受至遠營造公司名下如附表所示
31 之不動產，買賣契約如本院卷第217-222頁及本院105年度重

01 附民字第60號卷〈下稱重附民卷〉第14-19頁所示。林天
02 源、陳鎮分別給付750萬元、1,000萬元之簽約金。

03 (三)嗣林天源、陳鎮分別於100年12月29日與至遠營造公司及即
04 是美築公司簽訂協議書（見本院卷第223-224頁、重附民卷
05 第20-21頁）。

06 (四)至遠營造公司於101年4月9日以台北中崙郵局第868號、第
07 869號存證信函通知林天源、陳鎮沒收買賣價金（見本院卷
08 第225、261頁）。

09 四、本件之爭點為：(一)李祥剛隱瞞至遠營造公司與汪添進間之交
10 易，及至遠營造公司資力，與原告2人簽署系爭契約，取得
11 簽約款750萬元、1,000萬元，是否該當意圖為自己或第三人
12 不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付？(二)至遠
13 營造公司是否應依民法第188條規定，與李祥剛共同負侵權
14 行為賠償責任？茲分別論述如下：

15 (一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
16 償責任，民法第184條第1項後段定有明文。刑法第339條第1
17 項規定之詐欺罪要件則為意圖為自己或第三人不法之所有，
18 以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、
19 拘役或科或併科50萬元以下罰金。查原告2人於100年7
20 月23日簽署系爭契約後，分別給付簽約款750萬元、1,000萬
21 元予至遠營造公司，則李祥剛是否以詐術使原告2人交付上
22 述簽約款，即應以原告2人交付簽約款前，李祥剛是否以詐
23 術詐欺原告2人為判斷時點。

24 (二)查至遠營造公司於100年7月9日將系爭不動產以附買回方式
25 向汪添進借款各4,000萬元，共8,000萬元，約定至遠營造公
26 司得於協議書簽約日起算3個月內以8,432萬元價格買回系爭
27 不動產，亦得以給付補償金方式將買回期限延長3個月，屆
28 期未買回上海商銀應將系爭不動產移轉登記予汪添進，並與
29 汪添進共同將系爭不動產信託予上海商銀，有至遠營造公
30 司、汪添進間買賣附買回協議書、上海商銀100年7月11日信
31 託契約在卷可稽（見本院卷第326-330頁、第316-325頁）。

01 嗣至遠營造公司與汪添進於100年10月7日簽署增補協議書
02 （見本院卷第345頁），同意至遠營造公司買回權之期限展
03 延1個月至100年11月8日止。至遠營造公司與汪添進再於101
04 年2月10日共同與上海商銀簽署協議書，協議終止信託契約
05 （見本院卷第38頁），上情堪以認定。系爭不動產於100年7
06 月23日信託登記予上海商銀前，係由至遠營造公司於100年6
07 月30日信託予訴外人李聖孝，有系爭不動產土地、建物第二
08 類謄本在卷足憑（見本院卷第332、337、339頁），核與至
09 遠營造公司、汪添進間買賣附買回協議書第3條約定：「…
10 將本協議書第1條所列買賣標的不動產標示已辦理信託登記
11 予第三關係人受託人李聖孝名下之土地與建物之權利範圍部
12 分，全部辦理受託人變更登記予上海商業儲蓄銀行股份有限
13 公司名下」等語相符（見本院卷第327頁），亦堪認定。

14 (三)林天源、陳鎮於100年7月23日與至遠營造公司簽訂系爭契
15 約，林天源由陳鎮代理，買受系爭不動產，有系爭契約在卷
16 可憑（見本院卷第217-222頁、重附民卷第14-19頁），林天
17 源、陳鎮已分別給付750萬元、1,000萬元之簽約金予至遠營
18 造公司。系爭契約第3條約定：備證款兼過戶款408萬元、
19 158萬元，於買方之貸款銀行核貸後（銀行之核貸通知書應
20 提供賣方確認），賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支
21 付之，交屋款4,000萬元應於100年12月31日前給付完畢（見
22 本院卷第218頁、重附民卷第15頁）。嗣林天源、陳鎮於100
23 年12月29日與至遠營造公司、即是美築公司簽訂協議書，約
24 定變更系爭契約部分約定，並同意買賣主體於特定條件下由
25 至遠營造公司變更為即是美築公司，系爭契約第3條所定備
26 證款兼過戶款、交屋款，為配合至遠營造公司將買賣標的回
27 復登記為即是美築公司名義，應於至遠營造公司通知原告回
28 復登記為即是美築公司名義，翌日起15日內依系爭契約約定
29 辦理貸款給付等節（見本院卷第223-224頁、重附民卷第20-
30 21頁）。至遠營造公司於101年3月8日寄發存證信函予原告2
31 人，通知系爭不動產業已完成回復登記，有台北中崙郵局第

673號存證信函可憑（見本院卷第515頁）。另汪添進於100年8月2日就台北市○○區○○段00000地號土地權利範圍771/10000設定最高限額抵押權債權金額2,400萬元，債務人為李祥剛；元邦台資股份有限公司於101年2月15日就附表編號1房地於101年2月15日設定最高限額抵押權擔保債權5千萬元，債務人為至遠營造公司，有系爭不動產土地、建物登記查詢資料在卷可查（見本院卷第429、431、451頁），均堪認定。

(四)系爭契約第3條約定於買方之貸款銀行核貸後（銀行之核貸通知書應提供賣方確認），賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時，林天源應支付備證款408萬元，陳鎮應支付備證款158萬元，交屋款則應於100年12月31日前給付完畢，第4條約定買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之文件及指定融資貸款之金融機構並親自完成辦理開戶、對保；未指定者，得由賣方指定之。前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無法辦理貸款時，除本契約另有約定外，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退回買方。賣方因債務關係提供本買賣標的物設定之抵押權，其所擔保之未償債務，由買方自其貸款額內代償，如有餘額始交付賣方（見本院卷第218-219頁、重附民卷第15-16頁），另系爭契約第8條約定賣方擔保本標的物產權清楚，並無一無數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租、設定他項權利（不包括簽約時已存在之抵押權）或債務糾紛等情事，賣方應於交屋日前負責理清，但本契約另有約定者，從其約定（見本院卷第220頁、重附民卷第17頁），再系爭契約第10條第4項、第6項約定買方應配合賣方特種貨物及勞務稅條例（即俗稱奢侈稅）之節稅規劃。雙方配合至上海商業儲蓄銀行簽訂履保合約（見本院卷第221頁、重附民卷第18頁），是系爭契約並未約定何時應給付備證款，嗣至遠營造公司與林天源、陳鎮及即是美築公司於100年12月29日分別簽署協議書，約定系爭契約買賣主體於特定條件下變更為即是美築

公司，如前開(三)所述，則至遠營造公司於100年12月29日前，均無依約應移轉系爭不動產所有權登記之義務，原告主張李祥剛未告知系爭不動產已與汪添進簽訂買賣附買回協議書，致林天源、陳鎮無從評估買賣風險而陷於錯誤云云，並無可採。蓋一屋二賣並不當然成立侵權行為之詐術，出賣人僅需於買賣契約約定應履約之時得依約履行，即無給付不能可言。至遠營造公司與林天源、陳鎮嗣後因系爭不動產於100年7月之後始行設定之抵押債務發生齟齬，而無法進行核貸，應依系爭契約第4條、第8條之約定，且系爭不動產嗣後增加設定抵押債務亦非等同於李祥剛於簽訂買賣契約之時以詐術使原告2人陷於錯誤，從而原告主張李祥剛未告知系爭不動產一屋二賣，增加買賣風險云云，無足採信。又卷內並無證據足認至遠營造公司於簽訂系爭契約之100年7月間已陷於資力不足清償債務之情事，又李祥剛個人雖於100年7月間經通報為票據信用拒絕往來，然系爭契約之出賣人為至遠營造公司，並非李祥剛個人，亦不能由此逕行推論至遠營造公司明知資力不佳而以一屋二賣方式詐取原告2人之購屋簽約款。林天源於另案審理中陳稱：伊帶了408萬元跟陳鎮的158萬元要履約，李祥剛公司的人推託說履約保證合約還沒有跟銀行溝通好，之後又通知伊要給付所有的尾款4,000多萬元現金或是核貸通知書，才能由銀行做履約保證…拖15天後，至遠營造公司就發存證信函說要沒收伊的簽約款等語。陳鎮於該案偵查中陳稱：101年3月8日伊有接到至遠營造公司通知，表示伊購買的房地已經過戶予即是美築公司，伊就在101年3月14日委由林天源帶158萬元的備證款去至遠營造公司，準備繳納備證款及過戶款，但這時至遠營造公司傳真一份板信銀行的履約保證契約，其中第3條第1項第2款要求第2期款是以現金支付4,158萬元，伊認為與原來的約定不符，才去調了房地登記謄本，發現在101年2月15日已經有設定最高限額抵押權5,000萬元予元邦台資股份有限公司等語（見本院103年度易字第867號刑事判決，重附民卷第69頁），則

01 至遠營造公司事後履約是否依照系爭契約約定，為民事法律
02 糾紛。又詐術不以欺罔為限，尚包括消極隱瞞致被害人陷於
03 錯誤，然須以行為人具有告知義務為限（台灣高等法院106
04 年度再字第4號刑事裁判參照），原告於給付系爭不動產簽
05 約款750萬元、1,000萬元之時，至遠營造公司之代理人李祥
06 剛固未告知至遠營造公司另與汪添進簽訂買賣附買回協議
07 書，該情事僅牽涉至遠營造公司有無履約之能力，並未使買
08 受人就買賣契約重要之點陷於錯誤。且斯時至遠營造公司既
09 未陷於無資力，即難認至遠營造公司之代理人李祥剛與原告
10 2人簽訂契約時意圖為自己或第三人不法所有，以消極隱瞞
11 之不作為方式詐取簽約款。況至遠營造公司於101年3月8日
12 通知原告2人已將不動產回復登記為即是美築公司之前，已
13 與汪添進於101年2月10日協議終止信託契約，業如(二)所述，
14 則至遠營造公司既得於履行系爭契約前將系爭不動產移轉登
15 記至即是美築公司名下，並通知原告2人依約履行，即難認
16 至遠營造公司自始無履約之意願。至至遠營造公司嗣後通知
17 沒收簽約款是否符合系爭契約之約定，則與本件是否以不作
18 為詐欺不法取得原告簽約款，非屬一事，尚無庸論斷。

19 (五)綜合上述，原告未舉證證明李祥剛、至遠營造公司簽署系爭
20 契約取得簽約款750萬元、1,000萬元時，係意圖為自己或第
21 三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付，即
22 無從成立民法第184條第1項後段之侵權行為。

23 五、從而，原告依民法第28條、第184條、第188條規定，請求被
24 告連帶給付林天源750萬元、陳鎮1,000萬元，及均自100年7
25 月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
26 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依
27 據，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
29 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
30 敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
02 民事第七庭 法 官 林欣苑

03 附表
04

編號	建物	土地	備註	買受人
1	台北市○○區○○段 0000 ○ 號（門牌號 碼：台北市○○區 ○○○路000巷00號4 樓）	同段41-10地號 （權利範圍 1475/10000）	含停車位編號 8、9號	林天源
2	台北市○○區○○段 0000 ○ 號（門牌號 碼：台北市○○區 ○○○路000巷00號3 樓）	同段41-10地號 （權利範圍 1475/10000）	含停車位編號 6、7號	陳鎮

05 以上正本係照原本作成。
06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
09 書記官 范煥堂