臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第1013號

上　訴　人　李黃麗香

訴訟代理人　林淑娟律師

被上訴人　　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　李佳翰律師

複代理人　　陳俊瑋律師

上列當事人間請求給付投資款事件，上訴人對於中華民國108年10月18日臺灣新北地方法院108年度重訴字第239號判決提起上訴，經本院於109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：被上訴人曾於民國99年7月間向伊之被繼承人李克己（已歿）收購坐落板橋市○○○段○○○○段000地號等6筆土地（下稱系爭土地）之應有部分。於同年8月間授與原審共同被告林彥綱（下稱其名）代理權，向李克己邀約投資被上訴人在系爭土地之整合開發建案中之加速開發整合部分。允諾李克己先交付投資款新臺幣（下同）1,300萬元，後除返還投資款，外加利潤200 萬元，合計給付1,500萬元，且出具書面承諾。李克己應允後並依約交付款項。詎被上訴人事後否認授與代理權，致李克己求償無門，自應負授權人或表見代理責任。惟倘被上訴人確未為任何授權行為，亦因容任林彥綱以上開不實說詞詐欺李克己，致李克己受有損害，應負損害賠償責任。嗣李克己於107 年4 月5 日死亡，所有繼承人協議將上開權利由伊單獨繼承，被上訴人自應依約履行，否則應賠償伊之損害等情。爰依承諾書及侵權行為法律關係，求為命被上訴人給付1,500萬元，及自起

訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述），並願供擔保，請准宣告假執行。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項之訴及假執行之聲請廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人1,500萬元本息。㈢願供擔保准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊未曾授權林彥綱代理權與李克己洽談投資事宜，亦未委由林彥綱簽署承諾書。上訴人並無林彥綱被授與代理權或伊表見代理之事證。伊亦無因容忍林彥綱以開發整合系爭土地順利推出建案為由，與李克己接洽、協調，致李克己受有損害之事實等語，資為抗辯，並聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、查，李克己於99年7月間，將其所有台北縣○○市○○○段○○○○段000地號土地應有部分1/18出售予被上訴人。嗣曾分別於99年8月20日、27日匯出100萬元、1200萬元予林彥綱。為兩造所不爭執（見本院卷第331頁），且有先行動支價款同意書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書、同意附買回承諾書、歷史交易清單等件可資佐據（見原審卷第17、19、21、25頁），堪認為真實。

四、上訴人主張被上訴人就李克己交付林彥綱投資款部分，應負授權人責任，負有返還1,500萬元之義務乙節，提出承諾書2件（分稱99年承諾書及106年承諾書）、經公證之給付約定書1件（下稱約定書）為證（見原審卷第23、33至35、95頁），惟為被上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條本文所明定。

（二）證人林彥綱證稱：係其為整合土地向李克己借款，書立99年承諾書，允諾會在整合土地所獲佣金中再給李克己200萬元；其後因李克己之子女表示承諾書無效力，又與李克己至公證人處寫立約定書；嗣因無法於6個月內償還，又再寫就106年承諾書，大意係要將自己參與都市更新的土地，換得現金後給付李克己等語（見原審卷第107至108

頁、本院卷第324頁）。證人即99年承諾書見證人柯太加證述：李克己與林彥綱簽立99年承諾書時找其看承諾書之內容，其看該承諾書的內容就是林彥綱向李克己借款，雙方並已達成合意，其在確認是借款後，始在見證人欄下簽名等語（見原審卷第180頁）。核與99年承諾書記載：「本人（即林彥綱）向李克己動支新台幣壹仟參佰萬元整，處理板橋市○○○段○○○○段000地號等6筆土地相關事宜」，「動用期限為6個月」等語（見原審卷第23頁）一致。可見林彥綱向李克己借款，與被上訴人無涉。上訴人主張：被上訴人始應負返還投資款及利潤200萬元之責云云，應屬無據。

（三）上訴人所提出約定書雖載有：「本人林彥綱於民國99年間處理遠雄公司與李厝土地開發時，由李克己出資新台幣壹仟參佰萬元作為投資土地開發價款，先行代墊支付簽約戶之訂金及支付黃、李兩家族土地糾紛補償金等問題之用。林彥綱承諾將來願於○○街及○○街口之○○○小段000等地號，都更完成時，將所分得房屋其中1至2間變賣現金支付給李克己先生，投資本金加利潤共由林彥綱支付新台幣貳仟貳佰捌拾貳萬元整予李克己」等語（見原審卷第35頁）。106年承諾書第一段亦有相類似之約定內容（見原審卷第95頁）。然林彥綱業證述只是雙方同意其以都更之建物變現後償還李克己如上述。且通觀上開約定書、106年承諾書內文，均未言明被上訴人為債務人，上訴人提出該2份文書，尚不足為上訴人有利之認定。上訴人又以李克己之子女曾向林彥綱質疑為何在承諾書上未記載何時可拿多少錢，林彥綱曾回覆被上訴人會將該款提早償還，其女復再向林彥綱確認，是由被上訴人償還嗎？林彥綱為肯定回覆，且再次表示到時被上訴人就會匯轉款項等情，主張：被上訴人始為償還款項債務人云云，並提出此段錄音譯文為據（見本院卷第77頁）。惟林彥綱對此仍證陳：被上訴人與借款無關等語（見本院卷第325頁）。上訴人再

以林彥綱自承：「我(林彥綱)當初和遠雄公司合作，開發江子翠第三崁小段，這個土地，起初陳先生洽談，柯太加，還有一個林伯伯，和遠雄建設開發部曾經理達成協議要合建，因為那個時間馥華建設公司以同樣價格在搶土地，付款條件相當迅速，定金百分之五十付款，而遠雄付款方式必須走履約保證預計兩個月才能付款，為了怕被馥華搶先，以致柯太加先找金主，先行代墊，待履約保證金下來後再償還，以確保遠雄能夠有條件繼續取得土地，…你爸(即李克己)拿錢出來就是這個原因」等語，仍主張：林彥綱只是代被上訴人向李克己遊說投資云云，且提出錄音譯文為證（見本院卷第89至91頁）。然證人林彥綱證述：其當時借錢，開發土地只是一部分，與被上訴人無涉等語（見本院卷第325頁）。上訴人復以林彥綱表示：「我是跟她們說，我叔（即李克己）要用錢…」，「他們也很趕啦，因為這公司沒法用1700萬，直接拿1100萬給你，因為1700萬如果直接這樣出的話，變成說要在課40趴的稅金，所以她們一定掛馥華這裏，和這條一起出，出在指定帳戶，啊她們會照信託的方式，啊信託的方式一定先出1300萬，最尾款在出400萬」等語，主張被上訴人確曾要償付投資款項及利潤云云，且提出該等對話譯文為據（見本院卷第97至99頁）。但林彥綱為證時則否認有此部分之對話（見本院卷第325至326頁）。上訴人另以被上訴人公司董事長亦知悉李克己之投資款項情事，主張：被上訴人有授與林彥綱代理權云云，且提供譯文可參（見本院卷第109頁）。證人林彥綱亦僅證述係為應付李克己之子李昌威始為此對話等語（見本院卷第326頁）。可見上揭林彥綱錄音內容，均因林彥綱嗣後否認與被上訴人有關而有疑義。再者，上訴人以李克己家人均知柯太加係代表被上訴人，李克已匯款時，柯太加之助理廖淑靜、林彥綱均在場，主張：被上訴人與李克己有簽立此投資約定云云，惟證人廖淑靜僅證稱：係有一次李克己的配偶搭其車到郵

局，說要領錢，林彥綱當時也在現場，他們之間有無金錢往來，我不知情等語（見本院卷第371頁）。證詞情節已與上訴人主張不符。且縱使李克己匯款時，有廖淑靜、林彥綱在場，至多說明匯款當時在場人員情形，對於被上訴人與李克己間有投資約定乙情，仍未證明。復參酌證人廖淑靜證陳：林彥綱因知被上訴人要買系爭土地，且柯太加受託整合系爭土地，向柯太加表示可協助購買，林彥綱說服李克己後，其曾至李克己家辦理買賣事宜，此外被上訴人與李克己間無其他金錢往來事宜。但林彥綱想要賺中人（介紹人）費，在整合初期，確實有用中人名義為整合，但被上訴人於99年9月、10月間，認為林彥綱亂說話，不准林彥綱再為與系爭土地有關之整合業務。被上訴人於整合當時，與訴外人馥華建設股份有限公司未達成協議，欲出售系爭土地，但因奢侈稅，故至102年5月後，始對外銷售。但當時林彥綱仍以被上訴人介紹人身分到處兜售系爭土地，為避林彥綱干擾買賣，曾聲明自99年7月間起，即未曾與林彥綱間簽訂任何授權文件等語（見本院卷第370至372頁），復有被上訴人之聲明書在卷（見原審卷第39頁），益見被上訴人除曾於收購系爭土地時，曾借助林彥綱使李克己出售土地，此外，並無任何授權簽約行為情事。上訴人僅以林彥綱若干對話及柯太加助理廖淑靜在李克己匯款時在場，即謂被上訴人有授與林彥綱代理權，與李克己有簽立投資約定云云，要不足取。

五、上訴人以系爭土地為被上訴人之開發案，99年承諾書又明確記載向李克己動支1300萬元，處理系爭土地相關事宜，該筆款項即為投資土地開發價款等語，雖無被上訴人之名義，但林彥綱書立99年承諾書時，實際上應有代理被上訴人之意思，且為被上訴人所明知或可得而知，主張：林彥綱為隱名代理，自仍應對被上訴人發生代理之效力乙節。惟按民法上所謂隱名代理，係指代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所

明知或可得而知。本件林彥綱原無代理被上訴人之意，且被上訴人聲明自99年7月起即未與林彥綱間簽立任何授權文件，已如上述，自無隱名代理可能。是項主張，顯為無據。上訴人復以系爭土地開發案既為被上訴人需做土地整合後，所欲推出之建案，林彥綱與柯太加亦協助處理整合事宜，故林彥綱係為被上訴人做事，縱無實際授權之書面，亦有被上訴人表示授權或容任授權之外觀情事，主張：被上訴人至少仍應負表見代理責任云云，且以證人李昌威有關當時被上訴人都沒有派員洽談，主要都是靠林彥綱與地主洽談協商、簽約，然後得到被上訴人的附買回合約及價金等證詞為據（見原審卷第126頁）。然李昌威之證詞要僅限於被上訴人買受系爭土地時林彥綱對外之地位，對於被上訴人有縱容林彥綱收受投資款，未加阻止之事實，仍不能證明。況林彥綱證稱：李克己當時借錢時，有特別交代不能讓李克己之配偶及子女知情，如果子女查問，就要說這筆錢係整合開發土地之用，其嗣簽立約定書，乃本於與李克己之約定，刻意隱藏借錢事實，而係投資整合事宜等語（見原審卷第108頁），是李昌威之證詞亦難為憑。嗣被上訴人聲明未授權林彥綱後，更無容任授權可言。上訴人此部分主張，亦無理由。

六、上訴人主張被上訴人若不負授權人責任，即因詐欺李克己應負侵權行為責任乙節，且以李昌威在告訴林彥綱詐欺刑事案件（臺灣新北地方檢察署，下稱新北地檢107年度他字第6332號）有關「李克己告訴他，遠雄公司流程及履約保證比較慢，需要李克己拿錢支付黃、李2家的補償，約定事成後，李克己可獲400萬元報酬，但後來遠雄公司土地不整合」，「99年11月從李克己處得知遠雄建設與馥華建設在搶李家地主○○○小段000地號土地，李克己已和遠雄建設簽約，拿到1600多萬元」，「林彥綱邀請李克己拿到的1300萬元作為地主簽約戶代墊金，好處是若整筆土地談成，可於半年內，獲得400萬元，事成，其可拿1500萬元」等語為證（參該偵卷第87、132頁）。惟上揭證詞要僅證明李克己與被上訴人

簽約可得獲利，就被上訴人如何為詐術，李克己如何受騙，均未證明，上訴人僅以李昌威所聽聞事實為據，即謂被上訴人有詐欺事實，顯無足採。

七、綜上所述，上訴人依承諾書及侵權行為法律關係，聲明請求被上訴人給付1,500萬元本息，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行聲請，應無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡芷瑜

法　官　古振暉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　廖逸柔

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。