臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第917號

上　訴　人　杜文在

訴訟代理人　張培源律師

被上 訴 人　永樂國際實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭子偉

被上 訴 人　羅君平

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國108年9月19日臺灣宜蘭地方法院107年度重訴字第94號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於109年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴及擴張之訴均駁回。

二、第二審(含擴張之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查本件被上訴人永樂國際實業股份有限公司（下稱永樂公司）之法定代理人原為李水成，於本院審理中變更為鄭子偉，有永樂公司變更登記表、董事會及股東臨時會議事錄附卷可參（見本院卷第499至509頁），並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第511至513頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、按第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審係主張兩造於民國105年5月15日簽訂房屋權利人不動產買賣契約書（下稱系爭契約），依約被上訴人應於107年7月15日給付價金新臺幣（下同）438萬元、於107年7月30日給付價金800萬元，共計應給付本金1,238萬元，加計自上開到期日起算至起訴狀所載日期即107年8月13日之遲延利息後，聲

明請求被上訴人連帶給付1,240萬2,047元，及其中1,238萬元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（見原審卷一第13至16、69至70頁）；原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，全部提起上訴後，變更聲明為請求被上訴人連帶給付1,238萬元，及其中438萬元自107年7月16日起，其餘800萬元自107年7月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第519頁），而擴張利息之請求（即擴張請求107年8月14日至本件起訴狀繕本送達翌日間之利息），合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：伊與永樂公司於105年5月15日簽訂系爭契約，約定由永樂公司以1,248萬元購買伊所有坐落宜蘭市○○段000 ○000 地號土地（重測前為宜蘭市○○段00000○0000地號，下稱系爭土地）上，未辦保存登記建物（門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路○00號，下稱系爭房屋）之事實上處分權，並由被上訴人羅君平（下逕稱其姓名，與永樂公司合稱被上訴人）為永樂公司之連帶保證人。詎永樂公司除於105年5月15日交付定金10萬元外，並未給付買賣價金尾款1,238萬元，爰依系爭契約第2條約定及連帶保證法律關係，提起本件訴訟等語。並於原審聲明：㈠被上訴人應連帶給付上訴人1,240萬2,047元，及其中1,238萬元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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部不服，提起上訴，並為訴之擴張如前述。）並於本院上訴及擴張聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人1,238萬元，及其中438萬元自107年7月16日起，其餘800萬元自107年7月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊等並未與上訴人簽訂系爭契約，系爭契約及上訴人提出之10萬元定金收據（下稱系爭收據）、合建分售房屋土地使用同意書（下稱系爭同意書）中蓋用之永樂公

司印文、當時法定代理人李水成（下逕稱其姓名）之印文，以及羅君平之印文，均非真正，系爭同意書上羅君平之簽名亦係經變造，上訴人無權據以請求伊等給付系爭房屋買賣價金等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷第356至357頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

㈠系爭土地原為訴外人林植槐所有，嗣於62年12月25日贈與訴外人林裕哲，林裕哲再於104年12月21日以買賣為原因移轉登記予永樂公司（見本院調取之宜蘭縣宜蘭市公所調解案卷宗，下稱調解卷，第22至23頁；本院卷第379至383頁）。

㈡系爭房屋之事實上處分權人為上訴人。其中部分建物原為訴外人劉明禮所有，劉明禮死亡後，由行政院國軍退除役官兵輔導委員會（下稱退輔會）為其遺產管理人，並於93年3月25日公開標售（標售面積為24.8平方公尺），經上訴人以39萬6,000元標得（見原審卷一第121、147頁）。

㈢因系爭房屋占用系爭土地，永樂公司曾於105年4月14日向宜蘭縣宜蘭市調解委員會聲請調解，並由羅君平擔任代理人，嗣於105年4月28日調解期日決定再安排續行調解，羅君平因而於105年5月15日邀集上訴人等至位於宜蘭市○○路0段000巷0號之永樂公司辦公處所續行協商（見調解卷第14至35頁）。

㈣其後永樂公司起訴請求上訴人拆除系爭房屋並返還無權占用之系爭土地，經原法院以105年度訴字第330號判決永樂公司勝訴後，上訴人不服提起上訴，經本院以106年度上字第950號判決、最高法院以106年度台上字第3029號裁定駁回上訴，於106年12月20日確定在案（下稱拆屋還地事件，見原審卷一第91至109頁，並經本院調取該案卷宗核閱確認無誤）。

四、兩造之爭點及論斷：

上訴人主張被上訴人應依系爭契約第2條及連帶保證法律關

係連帶給付1,238萬元本息；然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：㈠系爭契約是否真正？㈡如為真正，上訴人依系爭契約請求被上訴人連帶給付1,238萬元本息，有無理由？茲分述如下：

㈠依上訴人所舉證據，無從認定系爭契約為真正：

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 條前段定有明文。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。次按私文書應由舉證人證其真正，但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文；準此，如他造當事人對私文書之真正有爭執者，舉證人應負證其真正之責；必先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證明力（最高法院107年度台上字第535號判決意旨參照）。

2.上訴人雖提出系爭契約、系爭收據及系爭同意書（下合稱系爭3份文件），主張兩造曾於105年5月15日簽訂系爭契約，約定由永樂公司以1,248萬元向上訴人購買系爭房屋，並由羅君平擔任連帶保證人，羅君平則於當日給付定金10萬元，並同時簽立系爭收據、系爭同意書；惟被上訴人否認系爭3份文件之真正，依前揭說明，自應由上訴人舉證證明系爭3份文件確係由被上訴人所簽立而屬真正。然查：

⑴系爭契約上加蓋之永樂公司印章以及李水成印章，經原審調取調解卷比對卷附聲請調解書（調解卷第16頁）、調取永樂公司登記卷比對卷附105年5月3日永樂公司公司變更登記表（公司登記卷㈠第20頁）、調取拆屋還地事件卷比對卷附民事委任狀（該案一審卷第6頁、二審卷第85頁）、調取原法院107年度調字第73號卷比對卷附民事委任狀（該卷第27頁），並當庭勘驗，結果為上開各項卷宗內被上訴人不爭執為真正之永樂公司、李水成印文，均與系爭契約上加蓋之永

樂公司、李水成印文不符，有勘驗筆錄在卷足稽（見原審卷二第28至29頁）；上訴人對於原審勘驗結果亦無意見，並自承經過比對永樂公司在其他文件上使用的大、小章，都與系爭3份文件上加蓋的大、小章不同，無法提出其他證據證明系爭3份文件為真正，也無法提出其他使用與系爭3份文件同一印章的文件等語（見本院卷第133、354至355頁）。系爭3份文件上加蓋之永樂公司、李水成印文，與永樂公司平時使用之印章既不相同，上訴人復未提出其他證據證明系爭3份文件上之永樂公司、李水成、羅君平印章確係以被上訴人使用之印章加蓋而成，自無從認定系爭3份文件確為被上訴人簽署而屬真正，即難認該等私文書有形式上證據力，更無從用以證明上訴人之主張為真實。

⑵上訴人雖另主張系爭同意書上有羅君平之簽名，足以佐證系爭同意書為真云云；惟羅君平自原審迄至本院審理中均否認其曾在系爭同意書上簽名，並陳稱該簽名並非簽在系爭同意書上、是簽在其他文件上經轉貼或是偽造的，也可能是偽簽的（見原審卷二第29至30頁、本院卷第296頁）。經本院將上訴人提出之系爭同意書原本送請法務部調查局鑑定其上羅君平之簽名是否經過變造，結果為：系爭同意書上「羅君平」簽名有書寫緩慢、筆劃僵滯等不自然情形，該字跡線條亦發現有不同之顯像組成與墨色反應，綜合研判該簽名應係先噴墨列印製成後，再執黑筆循該噴印簽名之線條照予描繪而成，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室109年3月6日調科貳字第10903136870號鑑定書在卷足稽（見本院卷第277、335至340頁）；法務部調查局係將系爭同意書上之「羅君平」簽名放大後，以影像光譜比對儀檢查，發現有2種墨色反應，再以實體顯微鏡檢查，發現簽名筆劃線條除有黑色筆墨外，亦有噴印墨點，因而認定該簽名應係先噴墨列印製成後，再執黑筆描繪而成，所為鑑定結果自屬可採。是羅君平辯稱其並未在系爭同意書上簽名，應堪採信；系爭同意書既未經羅君平簽署，則上訴人以系爭同意書上有羅君平之簽

名，用以佐證系爭契約、系爭收據均屬真正，自無足採。

3.上訴人雖另主張：系爭房屋位於宜蘭市中心之精華地段，係由上訴人向退輔會標得，上訴人對於系爭土地有優先承買權，被上訴人是在105年4月14日向宜蘭市公所聲請調解時，知悉上訴人之法律地位與其他占用系爭土地者即訴外人李銅夫妻、吳素娥、林春平等人（下分稱姓名，合稱李銅等人）不同，故在105年5月15日邀集上訴人與李銅等人至永樂公司位於宜蘭市中山路之辦公室協商後，即將上訴人單獨留下，讓其他人先行離去，而與上訴人簽訂系爭3份契約，約定以1,248萬元與市價相當之價格購買系爭房屋，同時製作1份協商地上物價金表；被上訴人雖稱系爭3份文件係他人偽造，卻未提出告訴，足見系爭3份文件確係被上訴人所製作及蓋印云云。被上訴人則否認上情。經查：

⑴系爭房屋係未辦保存登記之建物，事實上處分權人為上訴人，其中部分建物原為劉明禮所有，劉明禮死亡後，由其遺產管理人退輔會於93年3月25日公開標售（標售面積為24.8平方公尺），經上訴人以39萬6,000元標得等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡）；可知系爭房屋係屬無建物所有權之違章建築，93年間標售之價格僅有39萬6,000元，且系爭房屋坐落之基地即系爭土地亦非上訴人所有，系爭契約所載買賣價金則為每坪39萬元、總價1,248萬元（見原審卷一第19頁），被上訴人是否可能以如此高之價格向上訴人購買系爭房屋，已有疑問。上訴人雖稱其購得系爭房屋後，為在系爭房屋經營銀樓而花費數百萬元裝修，且系爭房屋位於宜蘭市中心精華地段，系爭契約約定之買賣價格與市價相當，並提出岱晏銀樓營利事業登記證、系爭房屋位置圖與附近房產實價登錄資料、系爭房屋修繕收據等為證（見原審卷一第149至153、435至456頁），然上訴人僅有系爭房屋之事實上處分權，坐落之基地亦非上訴人所有，系爭房屋出售之條件與上訴人所引實價登錄資料中之案例並不相同，自不得比附援引用以證明系爭房屋之價值；另依上訴人所舉系爭房屋修

繕收據，其支付之費用包含房屋內部裝潢及家具等，且係在93年間進行裝修（見原審卷一第435至436頁），迄至系爭契約所載日期105年5月15日已逾10年，況上訴人係主張永樂公司購買系爭房屋乃作為日後合建分售之用，並非用以營業，則系爭房屋之內部裝潢、生財器具等，對於永樂公司而言應無價值，永樂公司是否有可能因此以高達1,248萬元之金額向上訴人購買系爭房屋，亦有疑問，自難認上訴人此部分之主張可採。

⑵另就105年5月15日簽約當天之情形，上訴人係陳稱：伊與李銅等人到永樂公司辦公室後，伊拿出退輔會標購證明文件給羅君平看，羅君平就支開李銅等人，叫伊進去永樂公司辦公室，與伊簽署系爭3份文件，並將協商地上物價金表與105年4月28日調解簽到表合併列印在同一張紙上（內容如原證5，見原審卷一第77頁），前後簽約過程大概1個小時，契約內容是羅君平擬的，羅君平拿出來雙方慢慢討論修正，契約第10條這些用語也是羅君平提出的，當天是伊說系爭房屋的行情是一坪39萬元，羅君平說有這個價值，所以才願意簽約等語（見本院卷第443至444頁）。然查，系爭契約全文共有5頁，系爭收據內容亦長達2頁，加上系爭同意書以及上訴人所稱合併列印之協商地上物價金表（見原審卷一第19至26、65、77頁），上訴人所稱105年5月15日由羅君平當場製作並與上訴人簽署之各項文件，內容繁多，上訴人與羅君平均稱自身並無法律背景（見本院卷第443、520頁），羅君平是否有可能在1個小時內草擬出長達5頁之契約，並與上訴人討論修正，已有可疑；且觀系爭契約各項條款，其中第2條約定：「…假如不履行房屋權利人不動產買賣契約書義務或永樂公司私自派員用強烈手段拆除毀損損害建築物結構體。致使建物結構體全倒、半倒或毀損，損害不堪使用，無法居住或破壞屋內貴重物品、古董藝術品、貴金屬黃金條塊、珠寶…等有價值商品一但毀損損害或失竊願以損害賠償或懲罰性賠償，依據雙方買賣價金壹仟貳佰肆拾捌萬元之三倍以資

受償賠償杜文在（住戶）」、第10條第2項約定：「倘若永樂國際開發公司反悔執意要以低價買杜文在（住戶）權利，就是惡意行為，違反誠信原則，不符法律公平比例原則，強行雇員強拆除，致使杜文在（住戶）權利權益受損，以上開規定，買賣房屋以總價金之3倍以資受償杜文在（住戶）比照損害賠償及懲罰性賠償。永樂國際開發公司董事長：李水成，永樂公司共同擔保保證人利害關係人羅君平先生一致認同、無異議。」（見原審卷一第19至20、22頁），系爭收據亦重申上開約定（見原審卷一第25至26頁），然上開約定均偏重上訴人一方之利益，若如上訴人所述，系爭契約係由羅君平草擬並代理永樂公司簽署，衡諸常情，被上訴人應無可能自行擬訂該等不利於己方之條款，甚至依上訴人之出價直接以每坪39萬元之價格計算買買總價，而未加以議價；上訴人所述締約過程及系爭契約、系爭收據之內容，均有違商業交易常情，難以採信。此外，一般合建分售契約係由地主提供土地、建商出資興建建物，再由地主及建商分配房屋或銷售利潤，而系爭房屋坐落之系爭土地係永樂公司所有，系爭同意書卻載稱：「立同意書人永樂國際實業股份有限公司，將座落於宜蘭市○○段0000○00000地號，之無償提供土地，做為土地建築開發之用途使用。(附證明文件圖）105年4月14日申請調協筆錄4月28日合建分售。二、照原地住戶分配宜蘭市○○路○00號一棟，興建土地房屋處理，並移轉過戶杜文在住戶名下。...如有違反同意書及延遲交屋或脫產之行為，應賠償住戶杜文在之損失...」等語（見原審卷一第65頁），亦即永樂公司除需給付1,238萬元予上訴人以購買系爭房屋，另需無償提供系爭土地興建房屋，完工後需分配一戶予上訴人，顯非合理；至於上訴人提出之協商地上物價金表，則係將105年4月28日調解時之簽到表，與空白之協商地上物價金表合併列印成一張文件（見原審卷一第77、119頁），至於何以要將該兩份文件合併列印、用意為何，均屬不明，自無從據以認定被上訴人曾簽署系爭契約向上訴人

購買系爭房屋。

⑶況查，系爭契約第1條記載：「...乙方（即永樂公司）如上開約定事項有違約不履行願放棄訴訟權利，一但乙方反悔解約提訴訟，導致法院誤判假如勝訴也不生法律效力。也無權向法院聲請拆屋還地等權利訴求。乙方永樂公司董事長李水成先生，永樂公司委託受任人連帶保證人羅君平先生願負責任歸屬一致認同。如乙方執意要土地開發要拆屋也需要杜文在（住戶）簽署同意書才可拆除」（見原審卷一第19頁），亦即已約定永樂公司無權訴請上訴人拆屋還地；惟永樂公司曾於105年7月間委請律師對上訴人等占用系爭土地之人起訴，請求上訴人拆除系爭房屋並返還無權占用之系爭土地，經原法院以105年度訴字第330號判決永樂公司勝訴後，上訴人不服提起上訴，經本院以106年度上字第950號判決、最高法院以106年度台上字第3029號裁定駁回上訴，於106年12月20日確定在案等情，為兩造所不爭執（即拆屋還地事件，見不爭執事項㈣），系爭契約若屬真實，上訴人即得據以主張其占有使用系爭土地係經永樂公司同意而有正當權源，然上訴人於拆屋還地事件歷審訴訟期間，並未提出系爭契約作為證據，僅主張其曾與永樂公司進行調解、其前手劉明禮曾向系爭土地原地主林植槐承租土地搭建系爭房屋、其已時效取得地上權，有拆屋還地事件歷審裁判附卷可參（見原審卷一第93至109頁、卷二第45至58頁），並經本院調取該案卷宗核閱確認無誤；況查，拆屋還地事件一審法院係於106年5月31日判決，判決理由中已明確認定上訴人雖曾與永樂公司在宜蘭市調解委員會進行調解，但最終未能達成調解合意，不足以使上訴人產生永樂公司不會要求拆屋還地之信任（見原審卷二第45、54頁），上訴人收受一審判決後，雖委任律師提起上訴，並於二審審理期間主張兩造曾在105年5月15日商議合建分售事宜並達成合意，然經永樂公司否認後（見拆屋還地事件二審卷第75至77、99、221頁），上訴人仍未提出其所稱於105年5月15日簽署之系爭契約、系爭同意書，用以

證明永樂公司曾明確承諾不會訴請上訴人拆屋還地、曾簽署同意書承諾與上訴人合建並分配建物予上訴人，上訴人前揭所為，亦顯然與常情相違，益徵其主張兩造曾在105年5月15日簽署系爭3份文件云云，不足採信。

⑷上訴人另以被上訴人並未對上訴人提出偽造文書之刑事告訴、於拆屋還地事件判決確定後迄未進行強制執行程序等為由，主張被上訴人係明知系爭契約為真，始不敢提告，並將系爭土地信託予他人，以阻礙上訴人行使優先承買權云云，並提出系爭土地登記謄本為據（見本院卷第379至386頁）。惟是否進行強制執行程序、是否對可能涉嫌偽造文書之人提出刑事告訴，需考量訴訟成本、有無急迫性及必要性等各項因素，自不得僅以被上訴人陳稱其並未對上訴人提出刑事告訴，亦未依拆屋還地事件之確定判決進行執行程序（見原審卷一第295頁、本院卷第356頁），即推論系爭契約為真。又上訴人得否就系爭土地主張優先承買權，與系爭契約是否真正，係屬兩事，亦無從僅憑被上訴人已將系爭土地信託予他人之事實，推論被上訴人確曾簽署系爭契約。

4.依上所述，上訴人所舉證據均不足以證明系爭契約為真正。上訴人雖另聲請傳喚林春平到庭作證，以證明被上訴人在105年5月15日當天有針對上訴人做不同的處理，將上訴人留在辦公室，讓其他人員先離去（見本院卷第444至445頁）；惟上訴人本人於本院109年5月8日準備程序當庭陳稱：「當天105年5月15日我去永樂公司中山路辦公室，看到李銅夫婦、林春平等人，他們是不同時間去辦公室，我就拿出退輔會的標購證明文件包含行政院財產移轉書、房屋稅籍證明書等證明，羅君平看了之後，先把我叫到永樂公司屋子後面水溝旁協商，羅君平把李銅夫婦、林春平支開，當時只有李銅夫婦、林春平在場，林春平的母親不在現場，李銅夫婦、林春平就離開永樂公司現場，之後羅君平叫我進去永樂公司辦公室，羅君平就拿出全部土地開發證明文件資料，來簽署原證1『房屋權利人不動產買賣契約書』、原證2『收據』、合建

分售房屋土地使用同意書等3份文件...簽完我就離開永樂公司，前後簽約過程大概一個小時左右...當天是其他住戶離開永樂公司辦公室以後，羅君平才邀我到永樂公司內部的辦公室」等語（見本院卷第443至444頁），其綜合辯論意旨狀亦明確載稱：「105年5月15日當天...羅君平也把李銅夫婦、林春平支開，林春平的母親不在現場，李銅夫婦、林春平後來沒多久就離開永樂公司現場。之後，被上訴人羅君平叫上訴人進去永樂公司辦公室...接著便拿出預擬之合約草稿，再與上訴人著手討論...」等語（見本院卷第467至468頁），依上訴人所述，其係在李銅、林春平等人均離開永樂公司辦公室後，始與羅君平商討、簽訂系爭契約等文件，亦即林春平並未在場參與或見聞系爭契約簽訂經過，無從依其證言據以認定系爭契約為真正，自無再依上訴人聲請傳喚上開證人之必要，併予敘明。

㈡上訴人既未能證明系爭契約為真正，即難認系爭契約有形式上證據力而得據以證明上訴人之主張。從而，上訴人援引系爭契約第2條之約定主張永樂公司應給付買賣價金1,238萬元，並據以主張羅君平應負連帶給付之責，均屬無據。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第2條及連帶保證法律關係，請求被上訴人連帶給付1,238萬元本息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院擴張請求遲延利息部分，亦無理由，併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，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　　6　　月　　9　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　黃書苑

法　官　陳蒨儀

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　　6　　月　　9　　日

書記官　葉國乾

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。