

臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第3號

上訴人

即變更之訴

原告 玄泰開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 王秀玲

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 徐子雅律師

被上訴人

即變更之訴

被告 林志強

黃裕仁

上二人

訴訟代理人 范翔智律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國102年11月5日臺灣新北地方法院102年度重訴字第463號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，經最高法院發回更審，本院於110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴被告應連帶給付變更之訴原告新臺幣壹仟柒佰貳拾參萬捌仟捌佰零壹元，及自民國一〇三年五月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘變更之訴駁回。

變更之訴及發回前第三審訴訟費用由變更之訴被告連帶負擔。

本判決所命給付，於變更之訴原告以新臺幣伍佰柒拾伍萬元為變更之訴被告供擔保後得假執行，但變更之訴被告如以新臺幣壹仟柒佰貳拾參萬捌仟捌佰零壹元為變更之訴原告預供擔保，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第4款定有明文。上訴人即變更之訴原告玄泰開發股份有限公司（下稱玄泰公司）於原審原請求被上訴人即變更之訴被告林志強、黃裕仁（下分稱其姓名，合稱林志強等2人）應將新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍各10萬分之2,295、10萬分之1,083），及其上5067、5069建號建物（建物門牌：新北市○○區○○街000巷0號2樓、4樓，權利範圍均全部）（下分稱系爭2樓、4樓房地，合稱系爭房地）所有權移轉登記予玄泰公司，另先位請求林志強等2人應將以系爭2樓房地於民國101年7月27日為第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）所設定之新臺幣（下同）2,196萬元最高限額抵押權，及以系爭4樓房地於101年7月30日為台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）所設定之2,400萬元最高限額抵押權（下合稱系爭抵押權）予以塗銷，備位請求林志強等2人連帶給付玄泰公司4,596萬元本息。嗣因系爭房地經第三人拍定，玄泰公司乃改依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段，先位請求林志強等2人連帶給付玄泰公司1,723萬8,801元本息，並依民法第226條第1項、第259條第6款及房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣合約）第20條第2項約定，備位請求林志強給付1,723萬8,801元本息，核屬訴之變更。玄泰公司變更其訴訟標的、應受判決事項之聲明，係因系爭房地業經拍定，其事實狀態有所變動，致不能繼續為原來之請求，應屬因情事變更而以他項聲明代最初聲明之情形，依上開規定，玄泰公司所為訴之變更，應予准許。

二、玄泰公司主張：黃裕仁先後於100年11月18日、101年2月18日簽立房屋土地訂購預約單（下稱系爭訂購預約單），並支付訂金，分別以1,783萬元、1,900萬元，向伊購買系爭4樓、2樓房地，嗣於101年5月21日，再由林志強與伊簽訂系

爭買賣合約。詎林志強竟將台新銀行江翠分行核撥之2,000萬元貸款挪作他用，亦消極不配合第一銀行丹鳳分行辦理撥款。伊乃以原法院101年度司票字第3788號本票裁定為執行名義，聲請對林志強之財產（包括系爭房地）為強制執行，獲償1,699萬4,932元。林志強等2人挪用貸款故意不給付買賣價金之行為，係共同侵害伊之財產權，扣除林志強已給付之價金259萬6,267元及伊因強制執行獲償之上開金額，林志強等2人應連帶賠償伊所受損害1,723萬8,801元。倘認林志強等2人未共同侵害伊之財產權，則伊業以起訴狀繕本之送達向林志強催告給付價金尾款，林志強仍未如期給付，伊已解除系爭買賣合約，林志強應負有回復原狀即將系爭房地所有權移轉登記予伊之義務。因系爭房地業經拍定，林志強已給付不能，伊自得請求林志強給付伊1,723萬8,801元。爰先位依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段，請求林志強等2人連帶給付1,723萬8,801元，備位依民法第226條第1項、第259條第6款及系爭買賣合約第20條第2項約定，請求林志強給付1,723萬8,801元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語。並於本院聲明：(一)先位部分：林志強等2人應連帶給付1,723萬8,801元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位部分：林志強應給付1,723萬8,801元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、林志強等2人則以：系爭買賣合約為林志強與玄泰公司所簽訂，黃裕仁並非系爭買賣合約之當事人，林志強未依約給付買賣價金，玄泰公司應本於債務不履行為請求。且林志強向台新銀行申辦貸款與林志強應給付買賣價金予玄泰公司為不同之法律關係，林志強取得貸款後如何使用為其個人財產之處分行為，不得據以推論林志強事前即預謀挪用貸款，而構成侵權行為。至林志強匯款至黃裕仁所設立之添美福建設有限公司（下稱添美福公司），係因林志強向添美福公司買受

01 新北市淡水區之不動產，亦不得以此推論黃裕仁與林志強共
02 同謀議挪用貸款等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)變更之
03 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
04 准宣告免為假執行。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)林志強等2人為甥舅關係，黃裕仁先後於100年11月18日、10
07 1年2月18日簽立系爭訂購預約單，並支付訂金，分別以1,78
08 3萬元、1,900萬元，向玄泰公司買受系爭4樓、2樓房地。嗣
09 於101年5月21日，由林志強與玄泰公司就系爭4樓、2樓房地
10 簽訂系爭買賣合約〔原審卷第14-16頁，本院103年度重上字
11 第98號卷（下稱本院98號卷）一第220-243頁〕。

12 (二)林志強於101年5月21日簽立委辦貸款契約書（下稱系爭委辦
13 貸款契約），委託賣方代為辦理金融機構抵押貸款，並同意
14 以貸款所得金額作為系爭房地部分價金之給付。玄泰公司於
15 101年7月26日將系爭房地所有權移轉登記予林志強，林志強
16 以系爭4樓房地設定2,400萬元之最高限額抵押權，向台新銀
17 行江翠分行貸款，所貸得之款項2,000萬元撥入林志強台新
18 銀行江翠分行帳號：0000000000000000號帳戶（下稱台新855
19 號帳戶）（原審卷第17-24頁，本院卷一第101-103頁、第11
20 7頁）。

21 (三)玄泰公司以原法院101年度司票字第3788號本票裁定為執行
22 名義，聲請強制執行林志強之財產（包括系爭房地），於臺
23 灣桃園地方法院102年度司執助字第389號強制執行事件受償
24 427萬4,631元，於臺灣臺中地方法院102年度司執字第94288
25 號強制執行事件受償8萬8,900元，於原法院102年度司執字
26 第19804號強制執行事件受償1,263萬1,401元，合計1,699萬
27 4,932元（本院第98號卷一第198-201頁、第244-245頁，本
28 院卷一第169-174頁）。

29 五、先位部分：

30 玄泰公司主張林志強等2人挪用貸款故意不給付買賣價金之
31 行為，係共同侵害其財產權，扣除林志強已給付之價金及其

01 因強制執行獲償之上開金額，林志強等2人應連帶賠償其所
02 受損害，為林志強等2人所否認，並以前詞置辯，經查：

03 (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
04 償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償
05 責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視
06 為共同行為人。民法第184條第1項後段、第185條定有明
07 文。所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或
08 廣泛悖反規律社會生活之根本原理之公序良俗者而言。又關
09 於債務人侵害債權之行為，債權人固應優先適用債務不履行
10 之規定。惟倘債務人意欲不履行債務，第三人加以幫助或相
11 與合謀，使債務之全部或一部陷於不能履行時，債權人就此
12 所受損害，自得依侵權行為之法則，請求該債務人及第三人
13 負連帶賠償責任。

14 (二)林志強有無故意以背於善良風俗之方法，加損害於玄泰公
15 司？

16 1.玄泰公司主張其與林志強於101年5月21日簽訂系爭買賣合
17 約，由林志強以1,783萬元、1,900萬元向其買受系爭4樓、2
18 樓房地，林志強並於同日簽立系爭委辦貸款契約，委託賣方
19 代為辦理金融機構抵押貸款，同意以貸款所得金額作為系爭
20 房地部分價金之給付，已據提出系爭買賣合約、委辦貸款契
21 約為證（原審卷第17-22頁）。系爭買賣合約第8條第2項約
22 定：「買方如委託賣方向金融機構洽辦貸款以資抵繳者，應
23 於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約書』（如附件五）
24 交付賣方，買方並同意按照該金融機之規定及賣方之通知辦
25 妥一切手續」（本院第98號卷一第222頁反面、第234頁反
26 面）。系爭委辦貸款契約第4條約定：「為確保賣方於貸款
27 核撥後取得本項買賣價款，買方同意無條件將其在承貸金融
28 機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付賣方，或並簽立
29 『委託撥款同意書』，使承貸金融機構得直接將貸款撥入賣
30 方帳戶，以上配合取款之方式，依賣方指示為之」（原審卷
31 第17頁、第20頁）。可知林志強、玄泰公司於締約時已約定

林志強應將其在承貸金融機構之帳戶存摺及取款條等領款證件交付玄泰公司，或簽立委託撥款同意書，使承貸金融機構得直接將貸款撥入玄泰公司帳戶，俾玄泰公司取得林志強以系爭房地向金融機構貸款所得之款項，以作為部分價金之給付。是林志強就承貸金融機構核撥之貸款應交付玄泰公司，以履行其交付買賣價金之義務一節，應知之甚詳。

2. 又玄泰公司主張其於101年7月26日將系爭房地所有權移轉登記予林志強，林志強以系爭2樓、4樓房地分別設定2,196萬元、2,400萬元之最高限額抵押權，向第一銀行丹鳳分行、台新銀行江翠分行貸款，惟未將其在承貸銀行之帳戶存摺、取款條等領款證件交付玄泰公司，亦未簽立委託撥款同意書，致承貸銀行未能直接將貸款撥入玄泰公司帳戶。嗣向第一銀行丹鳳分行貸款部分，因林志強未配合辦理，致逾期作廢未能撥款，向台新銀行江翠分行貸得之2,000萬元，則撥入林志強台新855號帳戶，並未用以清償系爭4樓房地之買賣價金等情，業據第一銀行丹鳳分行經辦林尊勇於臺灣新北地方檢察署101年度他字第5113號詐欺案（下稱新北地檢第5113號詐欺案）偵查中證稱：貸款申貸出來後有打電話給借款人林志強，確認是否可以撥款給建商，林志強說他人在大陸，要等他回來，後來再撥給林志強，他還是說要等他回來，因貸款至撥款有6個月時效，不然貸款會失效，第一銀行丹鳳分行有發文予林志強等語屬實，並有土地及建物登記謄本、台新銀行檢附之交易明細、新北地檢第5113號詐欺案102年3月6日訊問筆錄、第一銀行丹鳳分行書函等件在卷可憑〔原審卷第7-13頁，本院卷一第101-103頁，新北地檢第5113號詐欺案卷（下稱新北地檢他字卷）第141頁、第185-186頁〕。林志強雖抗辯其未將台新銀行貸款交付玄泰公司，係因玄泰公司未依承諾向其承租系爭2樓房地並交付租金，系爭2樓房地呈上漲趨勢，其僅需轉售，即可獲利至少500萬元，倘其預謀挪用貸款，不可能不移轉名下資產任由玄泰公司查封拍賣，其並未背於善良風俗等語，並提出聲明書、實

價登錄資料為證（原審卷第25頁，本院卷二67頁）。然林志強未依系爭委辦貸款契約第4條約定簽立委託撥款同意書，或交付承貸銀行之帳戶存摺、取款憑條等領款證件，承貸銀行即不得將貸款直接撥入玄泰公司帳戶，等同林志強僅給付訂金、簽約金即取得系爭房地所有權、台新銀行貸款。而林志強買受系爭房地之價金為1,783萬元、1,900萬元，其以系爭房地向第一銀行丹鳳分行、台新銀行江翠分行貸得之款項則為1,830萬元、2,000萬元，有台新銀行函覆之交易明細、第一銀行丹鳳分行消費金融授信批覆書在卷可憑（本院卷一第101-103頁、新北地檢他字卷第183-184頁）。雖第一銀行丹鳳分行嗣未撥款，然林志強所取得之系爭房地所有權、台新銀行貸款，仍遠高於林志強轉售系爭2樓房地可能之獲利500萬元，及其名下桃園市蘆竹區南平街房地清償永豐銀行貸款後之餘額427萬4,631元（本院第98號卷一第198-199頁），林志強以其僅需轉售系爭2樓房地，即可獲利至少500萬元、其未移轉名下資產等為由，抗辯其並未預謀以故意債務不履行之方式，取得系爭房地所有權、挪用銀行貸款，為無可採。再者，台新銀行貸款係林志強以系爭4樓房地設定最高限額抵押權取得，作為支付系爭4樓房地買賣價金之用，與林志強所稱有租賃糾紛之系爭2樓房地，為不同之買賣標的，林志強拒絕將台新銀行貸款交付玄泰公司，是否係因其所稱之租賃糾紛所致，顯有疑義。且林志強如因其所稱之租賃糾紛不願向玄泰公司買受任何房地，理應解除系爭買賣合約，並回復原狀，而不動支台新銀行貸款，然其於101年9月19日、20日二日內密集動支台新銀行貸款，以現金、轉帳方式，大額提領40萬元、200萬元、200萬元、1,134萬130元、80萬元、200萬元、130萬元，合計1,984萬130元，帳戶餘額僅15萬8,081元，有台新銀行函覆之交易明細附卷可稽（本院卷一第103頁）。另林志強向玄泰公司買受系爭房地，價金合計3,683萬元（1,783萬元+1,900萬元=3,683萬元），其除於101年4月24日刷卡支付17萬6,667元、17萬6,6

67元、15萬8,000元，合計51萬1,334元外，其餘訂金、簽約金均由黃裕仁刷卡支付，有繳款明細表、刷卡單附卷可稽（本院第98號卷二第35-41頁）。林志強之姐、黃裕仁之母林美英並於原法院103年度重訴字第787號分配表異議之訴事件（下稱系爭分配表異議之訴事件）審理時證稱：其與黃裕仁向玄泰公司買房，黃裕仁有告知林志強，林志強就想買一戶投資，一戶自住，投資的部分拿錢出來即可付貸款，且可以還款給黃裕仁及傅怡淵，黃裕仁及傅怡淵就想說幫到底，黃裕仁借林志強300萬元付頭期款，傅怡淵就幫林志強刷40幾萬元，以支付房屋款項等語，亦有系爭分配表異議之訴事件104年3月26日言詞辯論筆錄在卷可憑（本院卷一第183-184頁）。則自林志強並無資力買受系爭房地，其買受系爭房地之動機包括以系爭房地取得金錢以清償積欠黃裕仁及傅怡淵之債務，於取得系爭房地所有權，並向第一銀行丹鳳分行、台新銀行江翠分行辦理貸款後，先則拒絕簽立撥款同意書，或交付其在台新銀行帳戶存摺及取款條等領款證件，使第一銀行、台新銀行貸款無法直接撥入玄泰公司帳戶，嗣再於二日內密集將已撥入其帳戶之台新銀行貸款2,000萬元幾乎提領殆盡（101年9月20日帳戶餘額僅餘15萬8,081元）等情以觀，即足徵林志強自始即打算以向玄泰公司購得之系爭房地向金融機構貸款，再以貸得之款項清償積欠黃裕仁及傅怡淵之借款，其本即意欲將貸款供作他用，並無以之清償系爭房地價金之一部，以履行其交付價金義務之意，其所為非僅未依約履行給付價金之義務而已，實係藉買受房地名義以玄泰公司所有之系爭房地取得金融機構貸款，以清償自身之債務，自己悖反規律社會生活之根本原理之公序良俗，並致玄泰公司受有無法取得買賣價金之損害，玄泰公司主張林志強故意以背於善良風俗之方法，加損害於玄泰公司，應負損害賠償責任，應為可採。

(三)黃裕仁就林志強意欲不履行債務，有無加以幫助或相與合謀？

林志強並無買受系爭房地之資力，系爭房地價金合計3,683萬元，林志強除刷卡支付51萬1,334元外，其餘訂金、簽約金均由黃裕仁刷卡支付。林志強買受系爭房地之動機包括以系爭房地取得金錢以清償積欠黃裕仁及傅怡淵之債務，黃裕仁為幫助林志強買受系爭房地，乃借款予林志強繳納系爭房地訂金、簽約金，均詳前述。又系爭房地代銷公司崇暉廣告有限公司接待人員王君如於新北地檢102年度偵續字第527號詐欺案（下稱新北地檢527號詐欺案）偵查中證稱：買賣過程中，與林志強接觸很少，一直來談的都是黃裕仁，林志強這兩戶因他人在大陸，他來時都很匆促，貸款也不順，因為黃裕仁找了很多銀行，對保下來的額度都不是黃裕仁要的，過程中黃裕仁還要跟我談兩戶，我跟他說因為前面還沒辦妥，所以無法繼續賣給他其他的，他要求跟建商談，他說他一定要再買，因為他需要銀行資金，公司還是拒絕他，因為前面還有貸款餘額400萬元，公司請他先將這兩戶辦好，之後再談後面的，等到銀行貸款完畢，他就一直在交屋細節挑毛病。我們通知第一銀行可以撥款，約10分鐘後，林尊勇打電話說黃裕仁說不要撥款，而台新銀行已經撥款，我們有跟他們說，如果要撥款也是撥入我們帳戶，後來我們有問林志強為何不同意撥款，他要我們找黃裕仁等語。第一銀行丹鳳分行經辦林尊勇於新北地檢第527號詐欺案偵查中證稱：「（是否有說黃裕仁對你施壓？）他講話的口氣就是疲勞轟炸」等語，有新北地檢第527號詐欺案103年4月3日訊問筆錄在卷可憑（新北地檢102年度偵續字第527號卷第63頁正反面、第68頁、第69頁）。另林志強動支台新銀行貸款之方式，其中40萬元、130萬元係於101年9月19日、20日提領現金。於9月19日、20日提領之200萬元、200萬元，係匯入其兆豐銀行帳號：000000000000號帳戶，嗣於9月20日、21日用以清償添美福公司執有之支票票款。於9月19日、20日提領之200萬元、80萬元，係匯入其永豐銀行帳號：000000000000000號帳戶，嗣於9月21日提領現金275萬元。於9月20日提領

01 之1,134萬130元，則匯入美國銀行美商威尼斯公司帳戶，嗣
02 於10月2日匯回567萬元，再於同日提領現金170萬元，於10
03 月3日轉帳380萬元至上開永豐銀行帳戶，並於10月3日、4日
04 提領現金30萬元、45萬元、36萬元、70萬元，於10月4日轉
05 帳30萬元清償林志強信用卡帳款，於10月4日轉帳150萬元至
06 添美福公司帳戶，於10月5日轉帳至其永豐銀行另一帳戶
07 （帳號：0000000000000000），有台新銀行函覆之國內匯款申
08 請書（兼取款憑條）、大額提領登記資料，兆豐銀行函覆之
09 存款往來明細查詢、提回票正反面影本，永豐銀行函覆之大
10 額交易紀錄表、取款暨交易指示憑條、交易明細等件附卷可
11 佐（本院卷一第123-137頁、第229-231頁、第285頁、第289
12 -299頁、第341-343頁、第363-370頁、第373-377頁，證物
13 袋）。而黃裕仁為添美福公司之負責人，且為唯一董事，亦
14 有永豐銀行函覆之客戶基本資料表、公司登記表、開戶資料
15 等件在卷可稽（本院卷一第345-361頁、第371頁）。黃裕仁
16 雖辯稱因林志強向添美福公司買受新北市○○區○○街000
17 號6樓、6樓之1房地（下稱系爭淡水區房地），始將第一期
18 簽約款各200萬元、第二期用印款150萬元，匯至添美福公司
19 帳戶，其並無共同侵權行為等語，並提出不動產買賣契約
20 書、印花稅大額憑證應納稅額繳款書、支票影本為證（本院
21 卷二第55-57頁、第105-107頁、第115-127頁）。惟比對上
22 開不動產買賣契約書上「林志強」之簽名（本院卷二第125
23 頁），與系爭買賣合約、同意書上「林志強」之簽名（本院
24 第98號卷一第220頁反面、第230頁反面、第231頁、第232頁
25 反面、第242頁反面、第243頁），二者之運筆方式明顯不
26 同，尤其「強」字，書寫方式完全迥異，「志」字下方
27 「心」字之書寫方式，一為一筆勾勒，筆末呈上揚，一為二
28 段書寫，筆末呈向下，二者亦有不同，上開不動產買賣契約
29 書是否為真正，已非無疑。又林志強於100年11月18日、101
30 年2月18日向玄泰公司買受系爭房地時，已因無力清償積欠
31 黃裕仁及傅怡淵之債務，而由黃裕仁代為刷卡支付訂金、簽

約金，於此情形，黃裕仁應無同意於101年9月5日將添美福公司所有價值6,400萬元之系爭淡水房地出賣予無資力之林志強之可能。且林志強雖曾就系爭淡水區房地繳納印花稅，然該房地從未登記為林志強所有，有本院依職權調閱之異動索引查詢資料在卷可佐（本院卷二第73-76頁），益徵林志強是否曾向添美福公司買受系爭淡水區房地，而有給付買賣價金予添美福公司之義務，確有疑義，黃裕仁上開所辯應無可採。審酌林志強並無買受系爭房地之資力，其買受系爭房地之動機包括以系爭房地取得金錢以清償積欠黃裕仁及傅怡淵之債務，黃裕仁為幫助林志強取得系爭房地、金融機構貸款，借款予林志強繳納系爭房地訂金、簽約金，及系爭買賣合約雖由林志強自行簽訂，貸款亦由林志強親自辦理，然系爭買賣合約重要履約事項，均由黃裕仁與玄泰公司商談，黃裕仁並參與及自行洽詢銀行貸款事宜，於第一銀行丹鳳分行未撥款時，其詢問之急切程度讓經辦有疲勞轟炸之感受，於玄泰公司詢問林志強為何不同意台新銀行貸款撥入玄泰公司帳戶時，林志強又要玄泰公司直接找黃裕仁商談，黃裕仁對於林志強拒絕簽立委託撥款同意書，或交付承貸銀行之帳戶存摺、取款條等領款證件，使貸款無法直接撥入玄泰公司帳戶一事顯具決定權，且以系爭4樓房地貸得之台新銀行貸款其中550萬元其後又匯入黃裕仁擔任負責人之添美福公司等情，即足認黃裕仁就林志強意欲不履行債務，而以系爭房地取得金錢以清償積欠黃裕仁及傅怡淵債務之行為已相與合謀，並實際參與，除代為刷卡支付系爭房地之訂金、簽約金外，亦代為洽談買賣合約、貸款合約重要事項，並使貸款無法直接撥入玄泰公司帳戶，嗣並取得台新銀行部分貸款，玄泰公司主張黃裕仁就林志強意欲不履行債務，已相與合謀，並實際參與，黃裕仁應負損害賠償責任，亦可採取。

(四)玄泰公司請求林志強等2人連帶給付1,723萬8,801元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，有無理由？

1.林志強並無資力買受系爭房屋，其本即意欲不履行債務，而

01 將貸款供作他用，已悖反規律社會生活之根本原理之公序良
02 俗，並致玄泰公司受有無法取得買賣價金之損害，而黃裕仁
03 就林志強意欲不履行債務，已相與合謀，並實際參與，嗣亦
04 取得部分台新銀行貸款款項，致玄泰公司受有無法取得買賣
05 價金之損害，林志強等2人上開行為與玄泰公司所受之損害
06 間具有相當因果關係，已如前述，則玄泰公司依民法第184
07 條第1項後段、第185條第1項前段規定，請求林志強等2人賠
08 償其所受損害，即屬有據。又黃裕仁向玄泰公司買受八戶房
09 地，其本人及指定之人刷卡給付之買賣價金合計4,192萬6,2
10 67元（即黃裕仁：3,491萬8,333元＋林美英：195萬8,000元
11 ＋黃詩鈴：135萬400元＋俞玟玟：271萬8,200元＋傅怡淵：
12 47萬元＋林志強：51萬1,334元＝4,192萬6,267元，本院第9
13 8號卷二第35頁正反面），有刷卡單在卷可憑（本院第98號
14 卷二第37-41頁）。扣除系爭房地以外六戶房地之買賣價金
15 及暫收款27萬元（即移轉系爭房地所需之契稅、規費、代書
16 費等相關費用）3,933萬元〔即（B-2F：1,772萬＋27萬元）
17 ＋（B1-3F：1,950萬元＋27萬元）＋（B1-4F：貸款差額50
18 萬元＋27萬元）＋（D1-8F：貸款差額53萬元＋27萬元）＝
19 3,933萬元，本院第98號卷二第36頁〕，林志強給付之系爭
20 房地訂金、簽約金為259萬6,267元（4,192萬6,267元－3,93
21 3萬元＝259萬6,267元）。而系爭房地之價金合計3,683萬
22 元，玄泰公司以原法院101年度司票字第3788號本票裁定為
23 執行名義，聲請強制執行林志強之財產，於臺灣桃園地方法
24 院102年度司執助字第389號強制執行事件受償427萬4,631
25 元，於臺灣臺中地方法院102年度司執字第94288號強制執行
26 事件受償8萬8,900元，於原法院102年度司執字第19804號強
27 制執行事件受償1,263萬1,401元，合計1,699萬4,932元，亦
28 有上開強制執行事件分配表附卷可憑（本院第98號卷一第19
29 8-201頁、第244-245頁，本院卷一第169-174頁）。則玄泰
30 公司所受損害應為1,723萬8,801元（3,683萬元－259萬6,26
31 7元－1,699萬4,932元＝1,723萬8,801元），玄泰公司依上

01 開規定請求林志強等2人連帶給付1,723萬8,801元，應予准
02 許。

03 2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229
05 條2項前段定有明文。玄泰公司請求林志強等2人連帶賠償損
06 害，屬無確定期限之金錢給付債務，依上開規定，林志強等
07 2人應自受催告時起，始負遲延責任。又玄泰公司於103年5
08 月1日始以民事上訴理由狀為訴之變更，依民法第184條、第
09 185條規定，請求林志強等2人負連帶賠償責任，上開書狀繕
10 本於同日送達林志強等2人共同訴訟代理人，有民事委任
11 狀、民事上訴理由狀在卷可憑（本院第98號卷一第46頁、第
12 70頁、第71頁正反面），依上開規定，林志強等2人應自103
13 年5月2日始負遲延責任。則玄泰公司請求加計自103年5月2
14 日起算之法定遲延利息，洵屬正當，逾此範圍之請求，不應
15 准許。

16 六、備位部分：

17 玄泰公司先位依民法第184條第1項後段、第185條第1項前段
18 規定請求林志強等2人連帶給付部分，既有理由，關於其備
19 位依民法第226條第1項、第259條第6款及系爭買賣合約第20
20 條第2項約定請求林志強為同一給付部分，本院自毋庸再予
21 審究。

22 七、綜上所述，玄泰公司先位依民法第184條第1項後段、第185
23 條第1項前段規定，請求林志強等2人連帶給付1,723萬8,801
24 元，及自103年5月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之
25 利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，
26 應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請宣告准免假執行，就玄
27 泰公司勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額
28 准許之。至玄泰公司敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應
29 併予駁回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此

敘明。

九、據上論結，本件變更之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 17 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳秀貞

法 官 林哲賢

法 官 蔡世芳

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 3 月 22 日

書記官 魏淑娟