

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1562號

上訴人 陳美華

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 余嘉哲律師

鄭哲維律師

被上訴人 黃東源

被上訴人 張力仁

訴訟代理人 呂秋蘊律師

複代理人 吳祖寧律師

被上訴人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

訴訟代理人 許雅婷

複代理人 馬碩譽

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年8月17日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第265號第一審判決提起上訴，並為上訴聲明之減縮及訴之追加，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審(含追加之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土地銀行)之法定代理人原為何英明，於本院審理中變更為張志堅，茲據其具狀聲明承受訴訟，並提出財政部民國113年8月12日函、金融監督管理委員會同年月22日函為證(見本院卷二第105、107頁)，核無不合，應予准許。

01 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
02 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
03 法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。次按提起
04 第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服之程度
05 及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第二審言
06 詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第
07 二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院96
08 年度台抗字第155號裁定意旨參照）。上訴人於原審請求被
09 上訴人黃東源、土地銀行各給付新臺幣(下同)413萬4,161元
10 及自106年12月27日起算之法定遲延利息，經原判決為上訴
11 人全部敗訴之判決，上訴人提起全部上訴後，減縮黃東源部
12 分之利息起算日為其中200萬元自起訴狀繕本送達翌日起
13 算、其餘213萬4,161元自109年10月9日起算，減縮土地銀行
14 部分之利息起算日為自起訴狀繕本送達翌日起算(見本院卷
15 二第60頁)，核屬減縮上訴聲明，減縮部分已生撤回上訴之
16 效力，該部分非本院審理範圍，下不贅述；上訴人另於本院
17 112年2月24日當庭追加請求黃東源再給付440元，及自112年
18 2月25日起算之法定遲延利息(見本院卷一第128頁、本院卷
19 二第60頁)，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，
20 均應予准許。

21 貳、實體方面

22 一、上訴人主張：伊女即訴外人陳采婕所有坐落桃園市○○區○
23 ○段○○○段0000地號土地（權利範圍：1萬分之50）及其
24 上門牌號碼桃園市○○區○○路00號4樓建物（權利範圍：
25 全部，下合稱系爭房地）借名登記在伊名下。陳采婕經由訴
26 外人王揚澤（原名王蘇生）、何爛曦之介紹，代理伊與被上
27 訴人張力仁於106年10月31日簽立不動產買賣契約書（下稱
28 系爭買賣契約），約定由張力仁以700萬元購買系爭房地，
29 伊並委由地政士黃東源辦理貸款及付款事宜。嗣張力仁與土
30 地銀行於106年11月28日簽立購屋貸款契約（下稱系爭貸款
31 契約），約定由張力仁向土地銀行貸款525萬元，除清償伊

01 對於兆豐國際商業銀行思源分行之債務111萬5,399元(下稱
02 舊貸款)外，剩餘款項413萬4,601元本應撥付予伊，詎黃東
03 源、張力仁竟於106年12月26日通知土地銀行將上開款項匯
04 入張力仁所有金融帳戶內，張力仁將上述款項扣除保險、規
05 費後，依王揚澤之指示，將餘款407萬9,000元於106年12月2
06 5日至107年1月8日間，陸續匯入何爛曦之永豐商業銀行帳戶
07 (下稱何爛曦帳戶)及王揚澤之彰化商業銀行帳戶(下稱王揚
08 澤帳戶)。而張力仁前於106年11月30日匯入伊遠東商業銀行
09 (下稱遠東商銀)帳戶之頭期款175萬元，陳采婕亦受王揚澤
10 詐欺，而將該175萬元轉匯至王揚澤帳戶。嗣陳采婕於107年
11 間向臺灣桃園地方檢察署(下稱桃園地檢署)提出詐欺告
12 訴，始知悉王揚澤、何爛曦與張力仁合謀以買賣房屋之名行
13 詐騙之實，伊未能依約取得之價金高達588萬4,601元。伊自
14 得依民法第367條第1項、或第184條第1項前段、後段、第18
15 5條第1項規定，請求張力仁給付588萬4,601元，及自106年1
16 2月22日起至清償日止，依系爭買賣契約第9條第3款所規定
17 每日萬分之2計算之違約金。黃東源身為地政士，受王揚澤
18 指示通知土地銀行將413萬4,601元匯入張力仁帳戶前，對此
19 違反房屋交易常情之行為，全未先行向伊或陳采婕確認，違
20 反應盡之注意義務，伊得依民法第544條或第184條第1項前
21 段、後段、第185條第1項、地政士法第26條第2項規定，請
22 求黃東源給付413萬4,161元，及其中200萬元自起訴狀繕本
23 送達翌日起、其餘213萬4,161元自109年10月9日起算之法定
24 遲延利息。另土地銀行與張力仁訂定之系爭貸款契約約定貸
25 款指定撥入伊帳戶，為利益第三人約款，伊對土地銀行有直
26 接請求給付之權，且土地銀行已代伊清償舊貸款，可認伊已
27 表示享受其利益之意思，張力仁或土地銀行均不得任意變更
28 或撤銷撥款約定，況系爭房地既已過戶，變更撥款對象為買
29 方係反於交易常態之行為，土地銀行未先向伊查證，即將41
30 3萬4,601元撥入張力仁帳戶，伊自得依民法第269條第1項、
31 或第184條第1項、第185條規定請求土地銀行給付413萬4,60

01 1元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息。又前開給付，任一被上訴人已為全部或一部
03 給付者，其餘被上訴人就其給付範圍內，免給付義務。另追
04 加請求黃東源給付440元(即413萬4,601元與413萬4,161元之
05 差額)，及自112年2月25日起算之法定遲延利息。

06 二、被上訴人(一)張力仁以：伊因與訴外人吳婉君至王揚澤之餐廳
07 吃飯而認識王揚澤，王揚澤稱其嫂嫂陳采婕需要貸款，但因
08 信用不佳無法申請，欲以人頭購買系爭房地以向銀行申貸，
09 貸得款項再交由王揚澤放款、收取利息，陳采婕保證2年後
10 買回系爭房地，此段期間將每月支付2萬元酬勞並繳付房
11 貸，伊因此同意擔任人頭買方，並依約將貸得款項匯予王揚
12 澤。惟王揚澤、何爛曦自107年2月起失聯，不再給付報酬，
13 也不繳付房貸，伊亦受王揚澤欺騙，並無詐欺上訴人或陳采
14 婕等語。(二)黃東源以：王揚澤於106年10月間表示其因陳采
15 婕與張力仁間系爭房地買賣已向銀行辦理貸款，需要提供買
16 賣契約書，請伊幫忙提供契約，之後王揚澤先帶陳采婕至伊
17 辦公室簽立系爭買賣契約，就系爭買賣契約之價金、付款方
18 式等重要事項均由王揚澤向伊說明，陳采婕均無異議並聽從
19 其指示，伊詢問王揚澤與陳采婕之關係，王揚澤表示是親
20 戚，之後與其聯絡即可，陳采婕當下也無異議，其後數日王
21 揚澤再帶張力仁至伊辦公室簽立系爭買賣契約，張力仁也對
22 系爭買賣契約內容毫無異議，並表示與王揚澤為朋友，陳采
23 婕、張力仁已將系爭房地買賣事宜委託王揚澤辦理。之後王
24 揚澤通知伊其已向土地銀行中壢分行辦妥銀行貸款，要伊辦
25 理報稅過戶，伊才依王揚澤指示聯絡土地銀行匯款至張力仁
26 帳戶等語。(三)土地銀行：上訴人並非系爭貸款契約之當事
27 人，系爭貸款契約亦非利益第三人契約，伊依系爭貸款契約
28 約定，由張力仁出具切結書方式而撥款至張力仁帳戶，並無
29 何故意或過失等語，資為抗辯。

30 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，嗣減縮
31 上訴聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項部分廢

01 棄。(二)上開廢棄部分：1.張力仁應給付588萬4,601元及自10
02 6年12月22日起至清償日止，按每日萬分之2計算之違約金。
03 2.黃東源應給付413萬4,161元，及其中200萬元自起訴狀繕
04 本送達翌日起、其餘213萬4,161元自109年10月9日起，均至
05 清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.土地銀行應給付41
06 3萬4,601元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率5%計算之利息。4.前3項給付，任一被上訴人已為全
08 部或一部給付者，其餘被上訴人就其給付範圍內，免給付義
09 務。另於本院追加請求黃東源給付440元，及自112年2月25
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。張力仁、土地
11 銀行答辯聲明：上訴駁回；黃東源答辯聲明：上訴及追加之
12 訴均駁回。

13 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷一第166至
14 167頁)。

15 (一)上訴人前與陳采婕就系爭房地成立借名登記契約，出名登記
16 為系爭房地所有人。

17 (二)陳采婕經王揚澤、何爛曦之介紹，代理上訴人與張力仁於10
18 6年10月31日簽立系爭買賣契約，契約記載由張力仁以700萬
19 元購買系爭房地。

20 (三)張力仁與土地銀行於106年11月28日簽立系爭貸款契約，約
21 定由張力仁貸款525萬元以支付系爭房地買賣價金，上開貸
22 款除清償上訴人舊貸款外，剩餘款項413萬4,601元經黃東
23 源、張力仁於106年12月26日通知土地銀行匯入張力仁之金
24 融帳戶。

25 (四)張力仁於106年11月30日匯入頭期款175萬元至上訴人遠東商
26 銀帳戶，陳采婕旋於同日將該175萬元轉匯至王揚澤帳戶。

27 (五)張力仁於106年12月25日、26日、29日分別匯款25萬元、50
28 萬元、220萬元至何爛曦帳戶。

29 (六)張力仁於106年12月29日、107年1月8日分別匯款65萬元、47
30 萬9,000元至王揚澤帳戶。

31 (七)陳采婕前於107年間向桃園地檢署對張力仁、黃東源、王揚

01 澤、何爛曦提起詐欺告訴，經桃園地檢署檢察官108年度偵
02 字第641號以罪嫌不足對黃東源為不起訴處分，並以涉嫌詐
03 欺取財對張力仁提起公訴，經臺灣桃園地方法院（下稱桃園
04 地院）以110年度訴字第120號（下稱120號）刑事判決判處張
05 力仁無罪，經檢察官提起上訴，本院以111年度上訴字第171
06 4號（下稱1714號）判決駁回上訴（下稱刑事案件）。

07 五、本院之判斷

08 (一)上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第3
09 67條，擇一請求張力仁給付588萬4,601元及系爭買賣契約第9
10 條第3款所規定每日萬分之2之違約金，有無理由？

11 上訴人主張陳采婕有出售系爭房地之真意，而與張力仁簽立
12 系爭買賣契約，遭張力仁與王揚澤、何爛曦合謀以買賣系爭
13 房地之名行詐騙之實云云，為張力仁所否認，抗辯：伊與吳
14 婉君至王揚澤之餐廳吃飯，因伊具有首購條件，王揚澤稱陳
15 采婕需要貸款，但信用不佳，欲以人頭購買系爭房地以向銀
16 行申貸，貸得款項再交由其放款、收取利息，陳采婕保證2年
17 後買回系爭房地，此段期間將每月支付2萬元報酬並繳付房
18 貸，伊因此同意擔任人頭買方，並依約將貸得款項匯給王揚
19 澤，王揚澤依約付了2個月貸款及報酬，竟自107年2月起失
20 聯，伊因為貸款問題，後來與吳婉君去找陳采婕處理，但陳
21 采婕卻對伊提告等語。經查：

22 1.證人王揚澤於刑事案件證稱：陳采婕是伊太太何爛曦的嫂
23 嫂，知道伊在做放款，想賺錢，但是因為信用不好，銀行無
24 法貸款，問伊有什麼方法可以貸出款項讓伊做放款，伊請吳
25 婉君介紹的張力仁做房貸買系爭房地，當時有跟張力仁說貸
26 款伊會繳，系爭房地讓陳采婕繼續住，每月給張力仁佣金2
27 萬元，給陳采婕3分利息，大家都同意。張力仁的頭期款是
28 伊去調來的，銀行貸出來的款項也到伊這邊，陳采婕是自己
29 有意願做放款，伊並沒有詐欺她的房地，只是剛好伊當時遇
30 到被倒債，所以伊跑路等語（見桃園地檢署109年度偵緝字第
31 1910號卷〈下稱偵緝字卷〉第44至46頁）。

01 2.證人何爛曦於刑事案件偵訊中證稱：伊嫂嫂陳采婕說要顧小
02 孩，沒辦法找工作，但是想要增加收入，本來想以系爭房地
03 增貸，但是她跟伊哥哥的信用都不好，兩人有卡債、學貸沒
04 有還，伊跟她說王揚澤是做放款，幫她問問看，當時她自己
05 很想私下多一筆錢運用，不想讓她先生知道，所以伊讓她跟
06 王揚澤談，伊知道張力仁是王揚澤找來的人頭等語(見偵緝
07 字卷第54至55頁)，再於審理時證稱：陳采婕沒有要賣房
08 子，因為她自己跟先生、小孩都要住在裡面生活，她是要透
09 過房貸所貸得金錢去做放款，增加收入，張力仁是王揚澤找
10 到的人頭，陳采婕也知道他是人頭，因為需要用張力仁的良
11 好信用去跟銀行貸款，1個月好像給他2萬元，後續金流伊不
12 清楚，伊的帳戶都是給王揚澤使用等語(見120號刑事卷第25
13 5、249至250頁)。

14 3.另證人即介紹張力仁與王揚澤認識之吳婉君於刑事案件證
15 稱：伊認識王揚澤時，他在經營火鍋店兼放款，有次去他店
16 裡吃飯，他說他老婆的嫂嫂信用不好、卡債欠一堆，想要房
17 子拿出來貸款，把錢拿給王揚澤幫她放款、賺利息，因為那
18 個房子沒有要真的賣，希望找個人頭買，後來伊跟張力仁去
19 王揚澤店裡吃飯，他又來講，張力仁沒有買過房子，首購可
20 以貸到8成，王揚澤說願意每個月給張力仁2萬元當作人頭
21 費，房貸他們都會處理。後來頭期款175萬元本來是王揚澤
22 要處理，但是他調不到，要伊向朋友借3天，轉到上訴人帳
23 戶，之後陳采婕匯還王揚澤，讓伊拿去還，貸款才下來，貸
24 款後沒多久王揚澤就跑了，但房子在張力仁名下，每個月要
25 繳貸款，可是他只是人頭，因為是伊介紹，張力仁就找伊幫
26 忙每個月繳貸款，繳了11個月真的受不了，張力仁寄存證信
27 函給陳采婕，伊也跟張力仁去陳采婕家裡找她，陳采婕的老
28 公開門，伊進去把這件事情講給他聽，她老公說他完全不知
29 道，陳采婕說她是真買賣，伊就說：「真買賣妳就找仲介就
30 好，找我們幹嘛…」、「這件事情一開始是妳來拜託我們
31 的…不然你們這房子，我們買來幹嘛，我們買這4樓，你們

01 又住在裡面，誰要買妳這房子，從頭到尾我們都沒去看過妳
02 的房子，怎麼可能我們要買妳的房子，既然妳要賣房子的
03 話，妳怎麼都沒有要搬家」、「那房貸你們要繼續住就繼續
04 住，你們就繼續繳錢就好了，我們也沒有要貪你們的房
05 子」，她又不講話，後面她就哭了等語（見120號刑事卷第2
06 22至225、229至232頁）。

07 4. 觀諸前開證人王揚澤、何爛曦、吳婉君證述內容，與張力仁
08 前開抗辯甚為合致，且證人王揚澤非但陳述系爭房地買賣之
09 目的係為以張力仁名義向銀行貸款取得金錢，更自承其與陳
10 采婕本約定自銀行貸得款項，讓其用以放貸收取利息，為陳
11 采婕賺取收入，然其嗣後挪為己用，該陳述對其本人實屬不
12 利，應無刻意為此等不實陳述之動機，是張力仁辯稱與上訴
13 人就系爭房地之交易無買賣真意，確有所憑。

14 5. 又黃東源於刑事案件證稱：系爭房地買賣是王揚澤跟伊接
15 觸，說已經到土地銀行辦貸款，可是銀行說一定要有買賣合
16 約書，所以請伊擬合約，伊就是用辦公室制式合約，當時是
17 王揚澤先帶陳采婕來簽約，簽完後隔1、2天，王揚澤再帶張
18 力仁來簽。這個案子從頭到尾都是王揚澤跟伊接觸，就是王
19 揚澤怎麼說，他們就直接來配合。陳采婕簽名時，伊有問後
20 續怎麼聯絡，王揚澤當場說都跟他連絡就可以，張力仁簽約
21 時也都沒有意見，買賣價金部分，伊問陳采婕，她就看王揚
22 澤，王揚澤就跟伊說700萬等語（見120號刑事卷第204至209
23 頁），可知陳采婕與張力仁簽立系爭買賣契約時，不但雙方
24 未同時到場，亦未見面就價格、付款方式、如何點交房屋等
25 交易細節為磋商；參以陳采婕於刑事案件審理時自陳張力仁
26 買受系爭房地前，未實際到訪、看屋，亦未親自向其詢問屋
27 況，其對於系爭買賣契約內容不清楚，亦未依系爭買賣契約
28 記載收取簽約款50萬元，系爭買賣契約記載之約定點交日也
29 不是其所寫等情（見120號刑事卷第321至322、324至326
30 頁），顯示身為買方之張力仁對於可能影響系爭房地價格之
31 房地情況毫無在意，身為賣方之陳采婕對於如何取得買賣價

01 金也毫不關心，甚至對於關係其全家人何時須從系爭房地搬
02 出此等重要之事項亦全不知悉；再佐以張力仁於106年11月3
03 0日匯頭期款175萬元至上訴人遠東商銀帳戶，但陳采婕旋於
04 同日將該175萬元轉匯至王揚澤帳戶(即不爭執事項(四))，及
05 證人即系爭房地社區總幹事莊德椿證述其於張力仁與吳婉君
06 至陳采婕住處時，經陳采婕通知到場，聽聞雙方就系爭房地
07 買賣糾紛爭執，當時陳采婕住處內並無打包或準備搬家情況
08 等語(見本院卷一第263至264頁)，可見陳采婕於取得系爭房
09 地出售頭期款後，並非自行保留，而係隨即轉匯給王揚澤，
10 且於出售系爭房地後，毫無任何準備搬遷等作為，如非陳采
11 婕、張力仁確實無買賣系爭房地之真意，僅為藉該買賣之形
12 式向銀行貸取金錢使用，實難有其他解釋。

13 6.至上訴人主張：陳采婕早於104年間就開始委託房屋仲介出
14 售系爭房地，係王揚澤、何爛曦表示可以幫忙找好朋友來買
15 系爭房地，不用給房屋仲介賺佣金，才將系爭房地出賣給張
16 力仁，確有出售系爭房地之真意云云，固提出信義房屋買賣
17 委託書內容更改/更新契約附表、買賣仲介一般委託書、太
18 平洋房屋契約內容變更合意書、一般委託契約書、陳采婕與
19 何爛曦之LINE對話截圖為證(見原審卷一第153至167、173至
20 185、275頁)，然由上開文書，僅能得悉上訴人曾於104年10
21 月至105年6月間委託房屋仲介出賣系爭房地，而其於106年1
22 0月11日以LINE提供系爭房地照片給何爛曦，與為讓王揚澤
23 順利辦理銀行貸款，而需提供系爭房地照片給銀行作為估價
24 使用，並無衝突，均難以依此即認上訴人與張力仁有買賣系
25 爭房地之真意。又證人即陳采婕之友人李桂樺證述於107年
26 農曆過年前後聽聞陳采婕表示出售系爭房地沒有拿到錢，曾
27 陪同陳采婕去找黃東源詢問等語；證人莊德椿證述於張力仁
28 與吳婉君至陳采婕住處時，有聽聞雙方就系爭房地買賣糾紛
29 爭執(見本院卷一第257至265頁)，但其等均無參與系爭房地
30 買賣過程，僅事後得知有買賣糾紛，與前述王揚澤取得系爭
31 房地貸款之後挪為己用，且為躲債而避不見面，陳采婕無從

01 收取約定之放款利息，及張力仁、吳婉君因房貸負擔問題而
02 至陳采婕住處等節，並無矛盾，亦難以作為上訴人前開主張
03 之依據。上訴人再主張王揚澤、張力仁、吳婉君關係密切，
04 且張力仁於土地銀行106年12月26日撥款之前，已於同年月2
05 5日匯款25萬元至何爛曦帳戶，可見渠等故意詐欺陳采婕云
06 云。然王揚澤、張力仁、吳婉君互動是否密切，與其等是否
07 詐欺陳采婕並無關聯，遑論陳采婕之配偶為何爛曦之兄長，
08 王揚澤與上訴人間亦為親屬關係；又系爭房地之貸款由土地
09 銀行分兩次撥款，第一次於106年12月21日撥款清償系爭房
10 地舊貸款，俟塗銷系爭房地前順位抵押權，由土地銀行取得
11 第一順位抵押權後，第二次於同年月26日將貸款餘款撥入張
12 力仁帳戶，有卷附土地銀行辦理不動產擔保授信代償業務作
13 業措施、張力仁切結書、黃東源106年12月20日、同年月26
14 日傳真為證(見原審卷一第124、127至128、141至143頁)，
15 則張力仁抗辯其因知悉土地銀行已核貸，將於106年12月26
16 日將貸款餘額撥入其帳戶，故於前一日即開始依王揚澤指示
17 匯款，與土地銀行整體撥款流程並無不符，張力仁所為亦與
18 其、王揚澤、陳采婕之先前約定合致，無從據此為有利上訴
19 人主張之認定。

20 7.據上，陳采婕代理上訴人簽立系爭買賣契約時，與張力仁均
21 無買賣系爭房地之真意，系爭買賣契約依民法第87條第1項
22 規定自屬無效，是上訴人依民法第367條第1項規定及系爭買
23 賣契約第9條第3款請求張力仁給付買賣價金及違約金，即屬
24 無據。又張力仁與陳采婕既無買賣系爭房地之真意，而係欲
25 以假買賣方式讓張力仁向土地銀行貸款，以貸得款項讓王揚
26 澤代陳采婕放款收息，則張力仁依王揚澤通知，請土地銀行
27 清償舊貸款後，將餘款匯入其帳戶，再依王揚澤指示，將上
28 述款項扣除火險、地震險、規費，餘款407萬9,000元陸續匯
29 入王揚澤及何爛曦之帳戶，本為陳采婕與王揚澤商議之內
30 容，王揚澤嗣後未依其與陳采婕之約定將貸得款項作為放款
31 收息，私自將款項挪為償還私人債務之用，係王揚澤個人行

01 為，自非張力仁有何侵權行為，上訴人依民法第184條第1
02 項、第2項規定請求張力仁賠償損害，非有理由。

03 (二)上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第
04 544條、地政士法第26條第2項，擇一請求黃東源給付413萬
05 4,601元，有無理由？

06 上訴人主張黃東源受其委任，應通知土地銀行將清償舊貸款
07 後之貸款餘額匯至其帳戶，黃東源卻通知土地銀行將貸款餘
08 額匯至張力仁帳戶，違背受任義務及地政士倫理規範，侵害
09 其權利云云，為黃東源所否認，抗辯稱：上訴人及陳采婕將
10 系爭房地買賣事務委託王揚澤，伊都是跟王揚澤聯絡，依王
11 揚澤指示辦理移轉過戶及通知匯款帳戶等語。經查：

- 12 1.系爭房地之買賣，係由陳采婕以上訴人代理人之身分簽立系
13 爭買賣契約，且該契約內容就價金、給付方式(包含買方尾
14 款預定以貸款給付)、協力辦理所有權移轉、稅賦及地政士
15 代辦服務費之負擔、點交時間有所約定，但並未約定核貸金
16 額之匯款帳戶，有系爭買賣契約可參(見原審卷一第57至63
17 頁)，則上訴人主張黃東源受其委任應通知銀行將貸款餘額
18 匯至上訴人帳戶云云，難認有憑。
- 19 2.依前開黃東源所述上訴人、張力仁分別由王揚澤帶至黃東源
20 事務所簽立系爭買賣契約，買賣雙方並未就價格、付款方
21 式、如何點交房屋等交易細節為磋商，及陳采婕自陳未依系
22 爭買賣契約取得簽約款，也非自行提供系爭買賣契約記載之
23 約定點交日等情節，與黃東源抗辯上訴人及陳采婕將系爭房
24 地買賣相關事宜均委託王揚澤辦理，交由王揚澤與黃東源聯
25 絡，並無不合。
- 26 3.參以張力仁於106年11月30日匯入上訴人遠東商銀帳戶之頭
27 期款175萬元，上訴人自述陳采婕係因「王揚澤」對陳采婕
28 稱「因系爭房地尚有貸款，要陳采婕將該筆款項轉匯給黃東
29 源，以結清貸款餘額，後續尾款會多退少補，併將尾款匯給
30 上訴人」等詞，而於同日將該筆款項匯至王揚澤帳戶(見本
31 院卷一第143頁)，及上訴人提出陳采婕於106年10月31日簽

01 立系爭買賣契約之前，於同年月11日將系爭房地照片以LINE
02 傳送給「何爛曦」之對話截圖(見原審卷一第275頁)，顯見
03 上訴人、陳采婕就系爭房地買賣及過戶、貸款等事宜，確實
04 並未直接與黃東源聯繫，而係由陳采婕與王揚澤夫妻聯繫，
05 則黃東源抗辯上訴人、陳采婕將系爭房地買賣委託王揚澤處
06 理，同意黃東源後續與王揚澤聯繫即可等情，應可採信。

07 4.況且，系爭買賣契約中約定契稅、印花稅由買方負擔，土地
08 增值稅、地價稅由賣方支付，其餘代辦服務費則由雙方分
09 擔，但張力仁依王揚澤指示於106年12月15日匯款19萬0,683
10 元給黃東源，以便黃東源支付包含前開稅金、代辦服務費之
11 所有費用，不足金額再由王揚澤於同年月26日給付完畢，此
12 有系爭買賣契約、張力仁匯款申請書、黃東源代繳規費及服
13 務明細費用表、黃東源玉山銀行存摺封面及內頁影本可參
14 (見原審卷一第59至61頁、桃園地檢署108年度偵字第641號
15 卷第81頁、本院卷二第79至85頁)，上訴人亦不爭執前開費
16 用均由王揚澤支付(見本院卷二第118頁)，足認上訴人、陳
17 采婕確實將系爭房地過戶、貸款等事宜委由王揚澤處理，再
18 由王揚澤與黃東源聯繫辦理。

19 5.因此，黃東源依王揚澤指示，於106年12月20日傳真通知土
20 地銀行將貸款餘額匯入上訴人帳戶，嗣再因王揚澤指示，於
21 同年月26日通知土地銀行將貸款餘額改匯至張力仁帳戶(見
22 原審卷一第141至143頁)，並無何逾越受任權限、違反地政
23 士注意義務或侵害上訴人權利之故意、過失。至王揚澤後續
24 將張力仁依其指示匯至王揚澤、何爛曦帳戶之金錢移作他
25 用，本非黃東源所能知悉，亦與黃東源無關，則上訴人依民
26 法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第544條、或
27 地政士法第26條第2項，請求黃東源給付413萬4,161元及追
28 加請求440元，並非有據。

29 (三)上訴人依民法第269條第1項、第184條第1項前段、後段、第
30 185條第1項，擇一請求土地銀行給付413萬4,601元，有無理
31 由？

01 1.上訴人主張土地銀行應與張力仁、王揚澤之詐欺行為共同負
02 侵權行為責任云云。然王揚澤、張力仁與陳采婕係欲以系爭
03 房地假買賣方式，讓張力仁得以系爭房地向土地銀行貸得款
04 項，以便陳采婕將貸得款項提供給王揚澤代為放款收息，已
05 如前述，而土地銀行並未參與系爭房地買賣過程商議，其因
06 張力仁向其申辦貸款，與張力仁簽立系爭貸款契約，而為核
07 貸及依約撥款，係基於與張力仁間之契約關係，並非對於上
08 訴人有何侵權行為；又依張力仁與土地銀行簽立之系爭貸款
09 契約第2條約定，撥款方式本得由張力仁與土地銀行約定撥
10 付至張力仁帳戶、張力仁指定帳戶、按買賣雙方出具之撥款
11 委託書辦理、或由借款人出具切結書約定方式撥付(見原審
12 卷一第119頁)，則土地銀行依照張力仁所出具之切結書(見
13 原審卷一第127至128頁)，撥款至張力仁帳戶，符合張力仁
14 與土地銀行之約定方式，上訴人後續因王揚澤行為所受之損
15 害，實與土地銀行無涉。

16 2.上訴人另主張系爭貸款契約為利益第三人契約，其得依民法
17 第269條規定請求債務不履行損害云云。然按以契約訂定向
18 第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其
19 第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條
20 第1項固有明文。惟第三人利益契約，乃當事人之一方與他
21 方約定，由他方向第三人為一定之給付，第三人因此取得直
22 接請求他方給付權利之契約。倘第三人並未取得直接請求他
23 方給付之權利，即僅為當事人與第三人間之指示給付關係，
24 尚非民法第269條所規定之第三人利益契約。經查，系爭貸
25 款契約內並無任何條款約定上訴人對土地銀行有直接請求給
26 付之權利(見原審卷一第119至122頁)，依上說明，上訴人前
27 開主張，亦屬無據。

28 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第185
29 條第1項、第367條，擇一請求張力仁給付588萬4,601元及系
30 爭買賣契約第9條第3款所規定每日萬分之2之違約金，另依
31 民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第544條、

01 地政士法第26條第2項，擇一請求黃東源給付413萬4,601元
02 本息，及依民法第269條第1項、第184條第1項前段、後段、
03 第185條第1項，擇一請求土地銀行給付413萬4,601元本息，
04 均非正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並
05 無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
06 由，應駁回其上訴；另上訴人所為訴之追加部分，亦無理
07 由，併予駁回。

08 七、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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

14 民事第十二庭

15 審判長法 官 沈佳宜

16 法 官 陳筱蓉

17 法 官 翁儀齡

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

27 書記官 張淑芳