

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第831號

01
02
03 上訴人 吳佳青
04 訴訟代理人 任秀妍律師
05 被上訴人 奕品有限公司
06 法定代理人 吳欣庭
07 訴訟代理人 洪大明律師
08 複代理人 吳昀臻律師
09 鄭玉金律師
10 彭郁雯律師

11 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2月
12 18日臺灣新竹地方法院110年度訴字第356號第一審判決提起上
13 訴，並為訴之追加，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如
14 下：

15 主 文

16 上訴及追加之訴均駁回。

17 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

18 事實及理由

19 一、在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但
20 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
21 項、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人於本院審理
22 中，追加依土地預定買賣契約書（下稱系爭甲契約）第10條第
23 1項、同業連帶擔保證明書（下稱系爭保證書）、民法第681
24 條為請求權基礎（見本院(二)卷第153至154頁），核屬請求基
25 礎事實同一之追加，應予准許。

26 二、上訴人主張：伊於民國107年9月2日與原審共同被告鉅凱建
27 設不動產開發有限公司（原名寬頻不動產有限公司，下稱鉅
28 凱公司）簽立附被上訴人（下與鉅凱公司合稱鉅凱2公司）
29 出具系爭保證書之房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭乙契
30 約），並與鉅凱2公司簽立系爭甲契約，由伊以新臺幣（下
31 同）1,368萬元，購買坐落新竹市○○段00、00、000、000

01 地號土地（下合稱系爭土地）上「香北苑」預售建案（下稱
02 系爭建案）之新竹市○○○路00巷00號房屋（下稱系爭房
03 屋）及坐落基地（下稱系爭基地，與系爭房屋合稱系爭不動
04 產），伊已支付價金428萬元。詎鉉凱公司竟於109年9月3日
05 將系爭房屋所有權及系爭基地之應有部分移轉登記予被上訴
06 人，被上訴人復於110年9月23日將系爭不動產所有權移轉登
07 記予訴外人楊秋華（下稱楊秋華），屬可歸責於鉉凱2公司
08 之事由致給付不能，伊得解除系爭甲、乙契約，請求鉉凱2
09 公司連帶賠償伊損害。縱認被上訴人未簽立系爭甲契約、系
10 爭保證書，惟被上訴人知悉鉉凱公司表示為其代理人而不為
11 反對之表示，應負授權人之責任。另被上訴人與鉉凱公司合
12 夥興建系爭建案，其對於合夥財產不足清償合夥債務部分應
13 連帶負責等語。爰依民法第256條、第226條第1項規定，求
14 為命被上訴人給付428萬元本息之判決（原審就此部分為上
15 訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並於本院追
16 加如上一所述；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。於本院
17 上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回下列第2項之訴部分，
18 及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應與鉉凱公司連
19 帶給付上訴人428萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假
21 執行。

22 三、被上訴人則以：伊並未在系爭甲契約、系爭保證書上簽章，
23 亦未授權，或知悉鉉凱公司表示為伊代理人而不為反對之表
24 示。伊係借款予鉉凱公司，並非與鉉凱公司合夥興建系爭建
25 案，無須與鉉凱公司連帶負責等語，資為抗辯。答辯聲明：
26 (一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
27 宣告免為假執行。

28 四、上訴人於107年9月2日與鉉凱公司簽立附系爭保證書之系爭
29 乙契約，另系爭甲契約、系爭保證書當事人欄蓋有被上訴人
30 及其法定代理人吳欣庭（下稱吳欣庭）之印文（下合稱系爭
31 印文）。鉉凱公司於109年9月3日將系爭房屋所有權及系爭

01 基地之應有部分移轉登記予被上訴人，被上訴人再於110年9
02 月23日將系爭不動產所有權移轉登記予楊秋華等情，有系爭
03 甲、乙契約、系爭保證書、土地建物謄本在卷可稽（見原審
04 卷第15至83、337、351頁），堪信為真正。上訴人主張伊向
05 鉉凱2公司購買系爭不動產，因可歸責於鉉凱2公司之事由致
06 給付不能，伊得解除系爭甲、乙契約，請求被上訴人與鉉凱
07 公司連帶賠償其損害等語，為被上訴人所否認，並以前詞置
08 辯。茲就兩造爭執析述如下：

09 (一)系爭甲契約、系爭保證書上之系爭印文，並非真正：

10 1.私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證
11 其真正之責。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
12 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
13 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
14 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查上訴人主張被上
15 訴人簽署系爭甲契約、系爭保證書，應依該契約與鉉凱公
16 司負連帶賠償責任等情，既為被上訴人否認，揆諸前開說
17 明，上訴人自應就系爭甲契約、系爭保證書之真正負舉證
18 責任。

19 2.鉉凱公司經理陳睿凱（原名陳虹霖，下稱陳睿凱）於本院
20 審理時證述：伊負責處理系爭建案銷售、資金募集事宜，
21 鉉凱公司未取得被上訴人授權，自行偽刻被上訴人大小章
22 （下稱系爭印章），也未提供預售合約書予被上訴人，被
23 上訴人不知道其被列為系爭土地共同出賣人，被上訴人僅
24 是單純出資，鉉凱公司每月固定給被上訴人20%利息，系
25 爭印文是伊以偽刻之系爭印章所蓋等語（見本院(一)卷第
26 219至222頁）。又陳睿凱在其所涉偽造文書刑事案件（案
27 列原法院113年度訴字第442號刑事案件，下稱系爭刑案）
28 審理時承認：伊與上訴人簽約時，被上訴人並不在場，被
29 上訴人不知道伊在系爭甲契約、系爭保證書蓋用系爭印章
30 等語，另鉉凱公司法定代理人林慧美（下稱林慧美）於系
31 爭刑案審理時亦坦承：鉉凱公司沒有經過被上訴人同意刻

01 系爭印章，並在系爭甲契約、系爭保證書上蓋系爭印文等
02 語（見本院(二)卷第71、77、69頁），可見陳睿凱、林慧美
03 未經被上訴人同意，擅自偽刻系爭印章，並在系爭甲契
04 約、系爭保證書上盜蓋系爭印文，佯以被上訴人名義於上
05 開文書上用印。再陳睿凱、林慧美因共同行使偽造私文
06 書，經法院各判處有期徒刑2月確定，並沒收系爭印章、
07 印文乙情，有起訴書、系爭刑案判決在卷可參（見本院(一)
08 卷第153至158、285至288頁），益徵陳睿凱、林慧美未經
09 被上訴人同意，而偽刻系爭印章，進而偽造系爭印文之事
10 實為真。

11 3.上訴人雖以陳睿凱、林慧美在系爭刑案調查時曾稱，吳欣
12 庭有授權其等刻用系爭印章，且鉉凱公司員工亦向上訴人
13 表示受被上訴人委託將帶大小章到場為由，主張系爭印章
14 並非偽刻云云。然陳睿凱、林慧美固曾於系爭刑案偵查、
15 準備程序期日陳稱被上訴人有授權其等刻用系爭印章，惟
16 嗣於審理時均坦承未獲被上訴人授權，並受有罪判決確
17 定，已如前述，倘被上訴人確有授權鉉凱公司刻用系爭印
18 章，則陳睿凱、林慧美應無自承犯罪而甘受刑事處罰之
19 理；另鉉凱公司員工在與上訴人聯繫時雖表示：「奕品公
20 司會把公司大小章委託我們的副總帶過來」等語（見原審
21 卷第403頁），但此僅係該員工單方意思表示，難據此即
22 認鉉凱公司有獲被上訴人授權刻用系爭印章，則上訴人此
23 部分主張，難以採憑。

24 4.上訴人又主張被上訴人既為系爭土地共有人，負有配合移
25 轉系爭土地所有權予買受人之義務，定會授權鉉凱公司刻
26 用印章，用以與買受人簽訂契約、向銀行辦理融資貸款清
27 償等事宜云云，然土地共有人是否授權他人代為法律行
28 為，端賴當事人間之約定，並非必然授權他人處理，上訴
29 人就其上開主張並未提出證據證明，則其此部分主張，無
30 從憑採。

31 (二)上訴人主張被上訴人有表見代理行為，應負授權人責任，為

01 無理由：

02 1.由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
03 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
04 任，固為民法第169條所規定，然所謂知他人表示為其代
05 理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人而
06 與相對人為法律行為時，原應即為反對之表示，使其代理
07 行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之
08 意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法
09 律行為而言。又若將自己之印章交付他人委託該他人辦理
10 特定事項者，倘持有印章之該他人，除受託辦理之特定事
11 項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，仍不須由本
12 人負表見代理之授權人責任，不得僅憑將印章交付該他人
13 之事實，即認本人就任何法律行為之訂立均應負表見代理
14 之授權人責任。

15 2.上訴人主張被上訴人在被訴確認通行權存在事件（案列原
16 法院106年度訴字第851號，下稱確認通行權事件），委任
17 陳睿凱為其訴訟代理人，陳睿凱提出之書狀、同意書曾蓋
18 用系爭印章，且吳欣庭於該案庭訊時，曾對上開同意書表
19 示無意見，足見被上訴人有授權鉅凱公司之表見行為，應
20 負表見代理之授權人責任云云。陳睿凱於確認通行權事件
21 所提出予法院之陳報狀、答辯狀、同意書、陳睿凱與被上
22 訴人之合夥契約書，有以系爭印章蓋用被上訴人、吳欣庭
23 印文，另吳欣庭於該事件審理中，就上開同意書表示沒有
24 意見等情，固有上開文書、言詞辯論筆錄在卷可參（見本
25 院(二)卷第33至40、47至52頁），惟被上訴人於確認通行權
26 事件所委託對象係陳睿凱，並非鉅凱公司，自不能僅憑陳
27 睿凱於確認通行權事件曾蓋用系爭印章，即推論鉅凱公司
28 有獲被上訴人授權於系爭建案中使用的系爭印章。況確認通
29 行權事件訴訟與系爭甲契約、系爭保證書為不同法律行
30 為，被上訴人縱因委託陳睿凱擔任確認通行權事件之訴訟
31 代理人，而有同意其刻用系爭印章之表見外觀，然陳睿凱

01 除確認通行權事件訴訟外，其他以被上訴人名義蓋用系爭
02 印章之法律行為，仍不須由被上訴人負表見代理之授權人
03 責任。是以，陳睿凱雖於確認通行權事件曾使用系爭印
04 章、吳欣庭當庭對蓋用系爭印章之同意書表示無意見，仍
05 不得憑此即論被上訴人就系爭甲契約、系爭保證書應負表
06 見代理之授權人責任，上訴人此部分主張，洵不可採。

07 3. 上訴人另主張訴外人陳彥廷、陳沛涵（下稱陳彥廷、陳沛
08 涵）購買系爭建案其他不動產所簽立之買賣契約書，亦蓋
09 用系爭印章，嗣後被上訴人依該買賣契約書將其名下系爭
10 土地移轉予該2人，可見被上訴人確表見授權鉅凱公司於
11 系爭建案為其代理人之行為云云，並提出陳彥廷、陳沛涵
12 之買賣契約書為證。陳彥廷、陳沛涵於107年8月10日所簽
13 立買賣契約書上有蓋用系爭印章，嗣後該2人分別自鉅凱
14 公司、被上訴人處移轉取得所購買之建物含坐落土地之所
15 有權等節，雖有土地謄本、房屋土地預定買賣契約書、土
16 地登記申請書在卷可參（見原審卷第81至83、193至217
17 頁、本院(-)卷第365至400頁）。惟鉅凱公司並未將買受人
18 簽立之買賣契約書交予被上訴人閱覽之事實，業經陳睿凱
19 證述明確（見上開(-)2.），可見被上訴人並不知悉鉅凱公
20 司在與陳彥廷、陳沛涵所簽立買賣契約書上，表示為其代
21 理人之情況。又被上訴人於105年11月15日與鉅凱公司簽
22 立意向書（下稱系爭意向書），其中第3、6條分別約定：
23 「甲方（即被上訴人）同意依據乙方（即鉅凱公司）規劃
24 之合建進度，並按本合建契約相關各條款，密切與乙方配
25 合，務期本合建契約有效依約執行。」、「…若有餘屋皆
26 由乙方負責售出，相關之銀行利息稅金皆由乙方負擔。甲
27 方以後之任何稅金皆由乙方負責。部分清償分配利潤後，
28 甲方無條件配合產權過戶事項。…」等詞，有系爭意向書
29 在卷可參（見原審卷第187至189頁），足見被上訴人依系
30 爭意向書約定，負有配合鉅凱公司移轉系爭土地所有權予
31 買受人之義務，則被上訴人辯稱，其係依據系爭意向書而

01 移轉系爭土地所有權予陳彥廷、陳沛涵等語，非全然無
02 據，上訴人主張被上訴人知悉鉅凱公司為其代理人而不為
03 反對之意思，應負表見代理之授權人責任云云，無可採
04 憑。

05 4. 綜上，上訴人主張被上訴人知鉅凱公司表示為其代理人而
06 不為反對之表示，應負授權人責任云云，為無理由。

07 (三) 上訴人依民法第256條、第226條第1項規定，及系爭甲契約
08 第10條第1項、系爭保證書約定，請求被上訴人與鉅凱公司
09 連帶給付428萬元本息，均無理由：

10 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
11 償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民
12 法第226條第1項、第256條固分別定有明文。然系爭甲契
13 約、系爭保證書上系爭印文均係陳睿凱、林慧美所偽造，且
14 被上訴人就系爭甲契約、系爭保證書無須負表見代理之授權
15 人責任，已如上(一)、(二)所述，被上訴人既非該契約書、保證
16 書之當事人，自無須負該等契約之責任，則上訴人主張依民
17 法第256條、第226條第1項規定、系爭甲契約第10條第1項、
18 系爭保證書約定，請求被上訴人與鉅凱公司連帶給付428萬
19 元本息，均無理由。

20 (四) 上訴人依民法第681條規定，請求被上訴人與鉅凱公司連帶
21 給付428萬元本息，為不可採：

22 1. 稱合夥者，謂2人以上互約出資以經營共同事業之契約。

23 合夥財產不足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之
24 額，連帶負其責任，民法第667條第1項、第681條分別定
25 有明文。所謂合夥債務，係指合夥營業所負債務而言，合
26 夥人個人所負債務，則非屬合夥債務。

27 2. 上訴人主張依系爭意向書內容，及被上訴人擔任鉅凱公司
28 貸款連帶保證人、出具土地使用同意書，並同意於系爭建
29 案完成後配合辦理系爭土地過戶等情狀，可知被上訴人與
30 鉅凱公司係合夥興建系爭建案，鉅凱公司因違約應賠償伊
31 428萬元本息之債務屬該合夥財產不足清償之債務，被上

01 訴人應連帶負責云云。觀諸系爭意向書第2至6條分別約
02 定：「二雙方同意由乙方（即鉉凱公司）專業建築師針，
03 對區域環境…設計符合雙量一之最大總樓地板面積設
04 計。」、「三雙方同意共同委請銀行特約陳虹霖地政士…
05 土建融資金由乙方負責管理使用」、「四甲方（即被上訴
06 人）同意依據乙方規劃之合建進度，…務期本合建契約有
07 效執行」、「五有關本『合建案』之圖面，由甲方全權授
08 權乙方申請建造執照。雙方同意原地主劉天福、劉天池有
09 私人借貸需先行過戶清償，由甲方取得產權過戶後，代為
10 清償2人之借貸共計1,200萬，其餘地主之付款由乙方負責
11 支付及先行過戶於甲方名下，同時辦理土建融。」、「六
12 乙方（即鉉凱公司）同意以出資額之20%為支付甲方（即
13 被上訴人），甲方不負責任何稅金及盈虧，無條件配合分
14 戶分售事宜，於完工分戶完畢時支付本金預計15個月。甲
15 方所支付之金額乙方需開立相同之金額與利潤之支票交付
16 甲方保管。本書面一式份（份數空白），由雙方各執乙份
17 為憑。若有餘屋皆由乙方負責售出，相關之銀行利息稅金
18 皆由乙方負擔。甲方以後之任何稅金皆由乙方負責。部分
19 清償分配利潤後，甲方無條件配合產權過戶事項。」等字
20 句（見同上頁），顯示鉉凱2公司在系爭意向書中約定關
21 於系爭建案之系爭土地取得、融資、興建等事宜，鉉凱公
22 司於系爭建案興建完工分戶後，即需給付被上訴人所提出
23 之本金，被上訴人無需支付任何稅金、盈虧，每個月仍可
24 領取出資額20%之利潤，此與合夥契約需計算盈虧，有盈
25 餘方得分配利潤之規定有異，難認鉉凱2公司係基於合夥
26 之意思而簽立系爭意向書。另擔任貸款連帶保證人、出具
27 土地使用同意書、同意於系爭建案完成後配合辦理系爭土
28 地過戶等法律行為，均屬當事人間之約定，與合夥間非有
29 必然之關聯，要難僅因被上訴人同意擔任鉉凱公司貸款之
30 連帶保證人，或出具土地使用同意書、配合辦理系爭土地
31 過戶，即認其與鉉凱公司間有合夥關係。況被上訴人非系

01 爭甲契約、系爭保證書之債務人，已如上(三)所述，而系爭
02 乙契約係鉅凱公司與上訴人所簽，有該契約在卷可參（見
03 原審卷第15至47頁），可見上訴人所主張鉅凱公司未履行
04 系爭甲、乙契約之違約責任，核屬鉅凱公司與上訴人間之
05 債權債務關係，無從認屬被上訴人與鉅凱公司之合夥債
06 務。

07 3. 基上，上訴人既不能證明被上訴人與鉅凱公司間就系爭建
08 案有合夥關係，且所稱之違約債務難認屬合夥債務，則上
09 訴人依民法第681條規定，請求被上訴人與鉅凱公司連帶
10 給付428萬元本息，亦無理由。

11 五、綜上所述，上訴人依民法第256條、第226條第1項規定，請
12 求被上訴人應與鉅凱公司連帶給付上訴人428萬元，及起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
14 為無理由，應予駁回，原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其
15 假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不
16 當，求予廢棄改判，乃無理由，應予駁回。另上訴人追加依
17 系爭甲契約第10條第1項、系爭保證書約定、民法第681條規
18 定為請求，亦屬無據，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院審酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一論述必
21 要，併予敘明。

22 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
23 449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
25 民事第八庭

26 審判長法 官 邱育佩

27 法 官 郭俊德

28 法 官 朱美璘

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 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
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

07 書記官 張郁琳