

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第38號

上訴人 陳鎮

兼

訴訟代理人 林天源

被上訴人 至遠營造有限公司

法定代理人 李長遠

被上訴人 李祥剛 同住同上

共 同

訴訟代理人 李知遠

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月12日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第59號第一審判決提起上訴，本院於111年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應連帶給付上訴人陳鎮新臺幣壹仟萬元，及自民國一〇〇年七月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被上訴人應連帶給付上訴人林天源新臺幣柒佰伍拾萬元，及自民國一〇〇年七月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。

五、本判決第二項所命給付部分，於上訴人陳鎮以新臺幣參佰參拾萬參仟元供擔保後得假執行，但被上訴人連帶以新臺幣壹仟萬元預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第三項所命給付部分，於上訴人林天源以新臺幣貳佰伍萬元供擔保後得假執行，但被上訴人連帶以新臺幣柒佰伍

01 拾萬元預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 被上訴人至遠營造有限公司（下稱至遠公司）、李祥剛（下
05 與志遠公司合稱被上訴人，如單指其一則逕稱其名）經合法
06 通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
07 列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、上訴人主張：李祥剛為至遠公司之實際負責人，由李祥剛代
10 表至遠公司於民國100年7月9日與訴外人汪添進簽訂買賣附
11 買回協議書（下稱系爭買賣協議），將至遠公司名下如附表
12 所示之房地（下稱系爭不動產），以附買回方式向汪添進借
13 款新臺幣（下同）8,000萬元，另約定至遠公司得於100年10
14 月23日前以8,432萬元價格買回系爭不動產，或給付補償金
15 將買回期限延長至101年1月23日，如屆期未買回，得逕由訴
16 外人即信託受託人上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上
17 海銀行）將系爭不動產所有權移轉登記予汪添進，並由李祥
18 剛擔任前開約定之連帶保證人。而李祥剛明知至遠公司於10
19 0年2月間資金業已週轉困難，其個人票信亦於100年7月列為
20 拒絕往來戶，顯已無力如期清償汪添進之債務，竟隱匿上
21 情，致伊等誤信被上訴人有履約交屋之能力，遂於100年7月
22 23日由李祥剛代表至遠公司，林天源代理陳鎮，由林天源、
23 陳鎮各以5,158萬元價金分別買受如附表編號1、所示之不動
24 產，並分別簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及依序
25 給付750萬元、1,000萬元之簽約款予至遠公司，另約定以貸
26 款清償部分價款，備證款於至遠公司備齊所有權移轉登記應
27 備文件同時支付，餘款則於100年12月31日前給付完畢。又
28 因李祥剛向伊等佯稱為免遭課徵奢侈稅，而與伊等約定先將
29 系爭不動產回復登記予訴外人即前手即是美築有限公司（下
30 稱即是美築公司）所有後，再辦理所有權移轉登記，惟被上
31 訴人仍無法於100年12月31日前完成，遂於100年12月29日由

01 至遠公司、即是美築公司與伊等分別簽訂協議書（下稱系爭
02 協議），展延給付價金餘款及辦理過戶時間，並約定伊等應
03 於至遠公司通知系爭不動產回復登記為即是美築公司之翌日
04 起15日內辦理貸款給付尾款。而至遠公司前於100年8月2日
05 設定最高限額2,400萬元予汪添進，再於101年2月15日將系
06 爭不動產設定最高限額5,000萬元抵押權予訴外人元邦台資
07 股份有限公司（下稱元邦公司），致伊等已難再以系爭不動
08 產辦理貸款，且李祥剛迄至101年1月23日屆期仍未向汪添進
09 買回系爭不動產，亦未將伊等交付之簽約款轉付汪添進，顯
10 係無意向汪添進取回系爭不動產。嗣李祥剛為掩飾上情，乃
11 以至遠公司名義寄發存證信函通知伊等已依約將系爭不動產
12 回復登記予即是美築公司，應於15日內辦理貸款給付等語，
13 伊等遂於101年1月14日分別攜帶備證款408萬元、158萬元，
14 前往至遠公司以配合辦理銀行貸款及履約保證事宜，然李祥
15 剛竟要求伊等更改履約保證銀行為板信商業銀行（下稱板信
16 商銀），及履約保證內容為應給付買賣總價金扣除簽約後之
17 餘款全部現金之方式，以阻撓系爭契約之履行，惟為伊等所
18 拒絕，嗣至遠公司即以伊等未依約辦理貸款給付價款為由，
19 分別於101年3月27日、101年4月9日寄發存證信函通知伊等
20 沒收簽約款，伊等始知受騙，伊等自得依民法第184條第1項
21 前、後段、第184條第2項規定，擇一請求李祥剛損害賠償。
22 又李祥剛為至遠公司董事及實際負責人，代表至遠公司與伊
23 等簽訂系爭契約，至遠公司亦應依民法第28條、第188條規
24 定，與李祥剛負連帶之責，為此，爰依上開規定，求為命被
25 上訴人應連帶給付林天源750萬元、陳鎮1,000萬元，及均自
26 100年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供
27 擔保准宣告假執行之判決。

28 二、被上訴人則以：李祥剛代表至遠公司與汪添進簽立系爭買賣
29 協議，僅係以系爭不動產作為借款之擔保，且汪添進迄今並
30 未取得系爭不動產所有權，自無一屋二賣之情事。又系爭契
31 約之附件即附有查詢日為100年7月23日之地籍資料查詢，其

上已明確記載除有日盛銀行抵押外，尚有汪添進設定之最高限額3,000萬元之抵押權，上訴人當應知悉至遠公司有向汪添進借款一事，且至遠公司以系爭不動產所設最高限額抵押權之擔保為1億1,000萬元，然實際借款金額僅約8成，是以上訴人應付買賣價金已足清償，並無詐欺之舉。另因上訴人迄至交屋款給付日即100年12月31日前，仍未能依約備妥核貸通知書，至遠公司遂與上訴人另立系爭協議，以延長上訴人履約時限，復因至遠公司與上海銀行之信託契約於101年2月10日終止，乃依系爭契約第4條第1款之約定將履保銀行更改為指定之板信商銀，並於101年2月14日通知上訴人並告知盡快辦理貸款，如不貸款可改用現金支付等情，然上訴人既未提供核貸通知書，亦不願支付現金，而經至遠公司於101年3月8日以書面通知已將系爭不動產所有權移轉予即是美築公司後15日內仍未履行，上訴人即屬違約，至遠公司自得依系爭契約第9條第2項約定沒收上訴人已付之價款作為違約金等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付林天源750萬元，及自100年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應連帶給付陳鎮1,000萬元，及自100年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。因而故意以背於善良風俗之方法加害於他人者，亦應負損害賠償責任，是侵權行為係指違法以及不當加損害於他人之行為而言，所謂違法以及不當，不僅限於侵害法律明定之權利，即違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗者，亦同(最高法院55年台上字第2053號判決意旨參照)。詳言之，所

謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗（最高法院109年度台上字第535號判決意旨參照）。而民法上所謂詐欺，係欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，然應就負告知義務事項隱匿事實，始足當之（最高法院110年度台上字第1591號判決意旨參照），是以，如表意人消極的隱匿、掩飾事實，且該事實在法律上、契約上或交易之習慣上（如隱匿一般足以影響締約或其內容之資訊等）負有告知之義務，卻故意不為告知者，亦構成消極詐欺行為，當係違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，而屬民法第184條第1項後段所稱之故意以背於善良風俗之方法加害於他人。

(二)查，李祥剛明知其代表至遠公司於100年7月9日與汪添進簽訂系爭買賣協議，以系爭不動產為擔保，將系爭不動產以附買回方式向汪添進借款8,000萬元，而至遠公司於100年2月間資金業已週轉困難，李祥剛之個人票信亦於100年7月1日列為拒絕往來戶，已無力如期清償汪添進之債務，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，故意隱匿上情，而與上訴人於100年7月23日簽訂系爭契約，出售系爭不動產予上訴人及收取簽約金，並於上訴人交付簽約款後，亦未以之清償汪添進之借款，再以上訴人未依約辦理貸款給付價款為由沒收上訴人繳付之簽約款乙節，涉犯詐欺取財罪嫌，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）以103年度偵續一字第10號、103年度偵字第2236號、第7505號、102年度偵續字第642號、第649號追加起訴，並經臺北地院以103年度易字第867號、第1039號刑事判決判李祥剛犯詐欺取財罪，處有期徒刑2年6月（另與他案犯背信罪、共同犯詐欺取財罪，合併應執行有期徒刑7年6月），李祥剛及檢察官均提起上訴，嗣經本院刑事庭以110年度上易字第34號刑事判決駁回上訴確定在案（下稱系爭刑事案件）等情，有前揭刑事判決

01 在卷可參（見原審卷第141頁至第184頁；本院卷第69頁至第
02 109頁），並經本院調閱系爭刑事案件查明屬實。

03 (三)上訴人主張李祥剛有前揭故意不法侵害行為，致其等受有損
04 害之事實，核與系爭刑事案件卷證資料顯示李祥剛坦承其為
05 至遠公司之實際負責人，並以系爭不動產為擔保，將系爭不
06 動產以附買回方式向汪添進借款8,000萬元，因屆期未清
07 償，而將系爭不動產設定最高限額抵押權予汪添進指定之元
08 邦公司，另與上訴人簽訂系爭契約，出售系爭不動產予上訴
09 人及收取簽約金，嗣至遠公司寄發存證信函通知上訴人因未
10 依約辦理貸款給付價款為由，沒收上訴人繳付之簽約款等語
11 （見臺北地院103年度易字第1039號卷〈下稱1039號卷〉三
12 第74頁至第79頁；同原審卷第200頁至第205頁）；證人汪添
13 進證稱：李祥剛透過訴外人黃美築向伊借款，並以5筆房地
14 （包含系爭不動產）作為擔保向伊借款1億8,000餘萬元，其
15 中系爭不動產以每戶4,000萬元向伊借款8,000萬元，並約定
16 屆期未清償，房地即歸伊所有，伊後來有將系爭不動產設定
17 信託予元邦公司，林天源有來找伊，伊有說如果林天源給伊
18 5,000萬元，伊願意轉讓抵押權，但林天源並未付款等語
19 （見臺北地檢署102年度偵續字第642號卷〈下稱偵續642號
20 卷〉一第149頁至第151頁；1039號卷四第150頁至第153頁；
21 同原審卷第288頁至第290頁；同本院卷第113頁至第117
22 頁）；林天源於該案證稱：李祥剛並未告知有附買回契約一
23 事，只提及有向銀行融資，且原約定履約保證銀行係上海銀
24 行，李祥剛卻要求換成板信商銀，及以4,000餘萬元現金給
25 付尾款或核貸通知書，伊事後得知李祥剛與汪添進有系爭買
26 賣協議，遂去找汪添進，但汪添進要求每戶給5,500萬元才
27 同意過戶，伊無法接受等語（見臺北地檢署102年度偵續字
28 第649號卷〈下稱偵續649號卷〉一第140頁至第134頁；1039
29 卷四第159頁至第165頁；同原審卷第278頁至第281頁；本院
30 卷第113頁至第116頁）；陳鎮於該案亦證稱：李祥剛與伊簽
31 約時並未揭露有系爭買回協議一事，伊在101年3月8日接獲

01 至遠公司通知已過戶予即是美築公司，伊遂委託林天源前去
02 繳納第2期備證款及過戶款，然至遠公司卻傳真1紙板信商銀
03 之履約保證契約，並要求伊以現金支付尾款4,158萬元，伊
04 因認此與系爭契約約定不符，故去調閱房地登記謄本，始知
05 系爭不動產已於101年2月15日設定最高限額5,000萬元抵押
06 權予元邦公司，伊去找元邦公司，但汪添進說與李祥剛簽有
07 系爭買回協議，如果要過戶要給5,500萬元，伊不願意，之
08 後即收到至遠公司沒收簽約款之存證信函等語相符（見臺北
09 地檢署102年度他字第10095號卷〈下稱他10095號卷〉第54
10 頁至第55頁、偵續642號卷二第141頁），並有系爭契約、增
11 補契約書、系爭不動登記第二類謄本、存證信函、上海銀行
12 信託信契約、系爭買賣協議、增補協議書及板信商銀買賣價
13 金信託契約附卷可參（見臺北地檢署101年度他字第5018號
14 卷第6頁至第21頁；他10095號卷第8頁至第15頁、第24頁至
15 第34頁；偵續649號卷一第53頁至第60頁；同原審卷第217頁
16 至第232頁、第315頁至第346頁、第367頁至第372頁、第471
17 頁至第484頁、第515頁至第517頁），自足堪認上訴人之主
18 張為真正。

19 (四)觀諸被上訴人與汪添進間之系爭買賣協議第3條及第5條之約
20 定，可知被上訴人於汪添進給付款項後，即應將系爭不動產
21 辦理信託登記予汪添進指定之上海銀行，倘被上訴人未能於
22 期限內（包含延長買回時間）行使買回權，汪添進即得請求
23 上海銀行逕行辦理系爭不動產所有權移轉登記等情（見原審
24 卷第328頁），而上訴人係以取得系爭不動產之所有權，本
25 乃系爭契約之重要目的，是攸關至遠公司能否順利辦畢所有
26 權移轉登記予上訴人等事項，在法律上、契約上或交易之習
27 慣上均屬重大，至遠公司當負有告知義務。再者，倘上訴人
28 於簽約前已由李祥剛告知而知悉系爭不動產上有系爭買賣協
29 議一事，上訴人自得據以評估風險，如欲買受系爭不動產，
30 理應將此納入系爭契約並詳載未能履行之相關權利義務，況
31 林天源及陳鎮之職業分別為房屋仲介及律師，其等對買賣必

要之點履行及前開風險較諸謹慎，其等倘於事前知悉買賣標的有系爭買賣協議，當無忽略此風險於系爭契約上隻字未提，堪認李祥剛確有隱匿系爭買賣協議之事實，並以至遠公司之代表與上訴人簽立系爭契約，事後更片面更改履約保證銀行及履約保證內容為應給付買賣總價金扣除簽約後之餘款全部現金之方式，以阻撓系爭契約之履行，再藉詞上訴人未配合辦理銀行貸款為由沒收簽約金甚明，從而，李祥剛主觀上有為其與至遠公司之不法利益而侵害上訴人利益之故意至為灼然，而系爭刑事案件亦同此認定如前述，且其所為前揭詐術行為，顯然悖於廣泛規律社會生活之根本原理之公序良俗，自為故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人，應堪認定。是上訴人主張李祥剛應依民法第184條第1項後段規定對其等所受損害負賠償責任，於法應屬有據。

(五)被上訴人雖辯稱其等並無一屋二賣，且汪添進並未取得系爭不動產所有權云云，惟如前述，證人汪添進已證稱如上訴人未能清償債務，房地即歸其所有，此情並已約定記載於至遠公司與汪添進間所簽訂之系爭買賣協議內（見偵續649號卷一第60頁），縱汪添進日後因故未能取得系爭不動產所有權，仍無礙於此攸關上訴人買受系爭不動產之交易重要資訊，且系爭不動產於系爭契約簽訂後，又再設定最高限額抵押權，為上訴人始料未及，致系爭不動產所有權移轉之障礙重重，益證被上訴人刻意隱瞞影響交易重大訊息之系爭買賣協議，與有無一屋二慢無涉。又被上訴人另辯稱倘上訴人依約給付全數價金，即足以清償對汪添進之借款云云，然李祥剛於偵查中已陳稱：至遠公司於100年2月間資金週轉不靈等語（見臺北地檢署102年度他字第959號卷第56頁反面），而李祥剛於100年7月1日經通報列為拒絕往來戶，亦有票據信用連結作業查詢資料可參（見臺北地檢署102年度他字第10393號卷二第18面；同原審卷第357頁），堪認被上訴人於100年7月間向汪添進借款時，恐已無以自有資金還款之能力。況依系爭買賣協議，被上訴人如欲買回系爭不動產，除償還

01 借款外，尚須額外支付汪添進432萬元（見偵續649號卷一第
02 59頁反面），如加計買回價格、延償補償金及遲延利息等總
03 計1億元為最高限額抵押登記所擔保之債權範圍，即便上訴
04 人於扣除前開簽約款後如數給付尾款價金，亦不足以清償前
05 開借款。參以李祥剛於系爭刑事案件審理中亦不爭執上訴人
06 所交付之簽約金並未轉交予汪添進以清償債務，汪添進設定
07 抵押後就未再清償任何本金及利息等語（見1039卷五第487
08 頁），則李祥剛於取得上訴人繳付之簽約金後，顯未積極向
09 汪添進償還借款以取回系爭不動產，益徵李祥剛不欲履行與
10 上訴人間系爭契約之意甚明，是被上訴人此部分所辯，尚無
11 足採。

12 (六)至被上訴人另辯稱其等係依約沒收簽約金充作違約金，並無
13 任何不法之詐欺行為云云，然觀諸系爭契約第4條、第9條規
14 定已約明上訴人係以貸款清償尾款，且買賣雙方係以上海銀
15 行為履保銀行（見原審卷第219頁、第221頁），佐以李祥剛
16 於偵查中業已自陳係伊希望變更履約保證銀行，而傳真板信
17 商銀之履約保證契約予陳鎮等語（見他10095號卷第50頁；
18 同原審卷第268頁），則被上訴人片面更改履約保證銀行及
19 履約保證內容，並以此逕謂上訴人違約而沒收簽約金云云，
20 顯與契約約定有違，所辯自無可採。

21 (七)承上，李祥剛既為至遠公司之實際負責人，其明知至遠公司
22 及個人資力，已無力如期清償汪添進之債務，仍隱匿系爭不
23 動產上有系爭買賣協議之交易重要資訊，致使上訴人誤信被
24 上訴人有履約交屋之能力，而與之簽訂系爭契約買受系爭不
25 動產，並藉詞沒收上訴人繳付之簽約金，致上訴人受有損
26 害，則至遠公司自應依民法第28條規定，就上訴人所受之損
27 害負連帶賠償責任。又上訴人就其等主張之事實，依民法第
28 184條第1項後段、第28條規定，請求本院選擇而為其等有利
29 之判決，而本院業已依前揭規定，准許上訴人所請，則上訴
30 人另依民法第184條第1項前段、第2項、第188條規定為請求
31 部分，爰不予審究，附此敘明。

(八)末按因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第213條第2項、第203條規定甚明。被上訴人就上開侵權行為，應連帶給付林天源750萬元、陳鎮1,000萬元，已如前述，則上訴人依上開規定併予請求自損害發生翌日即100年7月24日起至清償日止之法定遲延利息，於法亦無不合，應予准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項段、第28條規定，請求被上訴人連帶給付林天源750萬元、陳鎮1,000萬元，及均自100年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。又本判決所命被上訴人給付部分，上訴人已陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被上訴人得預供擔保免為假執行。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 鄭威莉

法 官 張永輝

附表

編號	建物	土地	備註	買受人
1	台北市○○區○	同段41-10地	含停車位編	林天源

01

	○ 段 0000 ○ 號 (門牌號碼：台北市○○區○○路000巷00號4樓)	號 (權利範圍 1475/10000)	號8、9號	
2	台北市○○區○ ○ 段 0000 ○ 號 (門牌號碼：台北市○○區○○路000巷00號3樓)	同 段 41-10 地 號 (權利範圍 1475/10000)	含停車位編號6、7號	陳鎮

02 正本係照原本作成。

03 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
 04 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
 05 (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
 06 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
 07 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
 08 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者，
 09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

11

書記官 鄭淑昀