臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第1號

上　訴　人　許光武
訴訟代理人　賴玉山律師
上　訴　人　林芝宇
被　　告　林謚發（原名林俊誠）
000000000000000000
　　洪冠傑
　　沈咨凡
000000000000000000
被 上訴 人　許淑芬
000000000000000000
訴訟代理人　簡榮宗律師
　　黃翊華律師
　　蔡明秀律師

上列當事人間撤銷信託行為等事件，上訴人對於中華民國108年2月19日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1064號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於確認上訴人許光武與林芝宇間信託（契約）關係不存在部分廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、上訴人許光武與林芝宇間就附表所示不動產，於民國一零七年五月十六日所為信託契約之債權行為，及於民國一零七年五月十八日所為信託登記移轉所有權之物權行為，均應撤銷。

四、上訴人林芝宇應給付被上訴人新臺幣壹仟參佰柒拾陸萬元，及自民國一一三年二月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

五、被告洪冠傑、沈咨凡及林謚發應連帶給付被上訴人新臺幣壹

仟參佰柒拾陸萬元，及被告洪冠傑自民國一零七年九月二十二日起、被告沈咨凡自民國一零七年十月二日起、被告林謚發自民國一零七年十月十四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算利息。

六、本判決第四及五項所命給付，任一人已為給付，其餘應給付人該給付範圍內同免給付責任。

七、被上訴人其餘變更、追加及備位之訴均駁回。

八、第一、二審（除確定部分外，含追加及變更之訴）及發回前第三審訴訟費用，由上訴人林芝宇、被告洪冠傑、沈咨凡及林謚發連帶負擔。

九、本判決第四及五項所命給付部分，於被上訴人以新臺幣肆佰伍拾玖萬元供擔保後得假執行；但上訴人林芝宇、被告洪冠傑、沈咨凡及林謚發如以新臺幣壹仟參佰柒拾陸萬元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

十、被上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按第三人起訴請求確認他人間之某法律關係存在或不存在，若該法律關係之雙方當事人受敗訴之判決，而僅其中一方當事人對第三人提起上訴者，因該法律關係之存否對該雙方當事人必須合一確定，故其上訴之效力，自及於另一方當事人。查被上訴人於原審請求如附件原起訴聲明先位部分第1及4項確認法律關係不存在之訴，就上訴人許光武及林芝宇必須合一確定，而許光武及林芝宇經原審就此部分判決敗訴，經許光武提起上訴，依前開說明，該部分之上訴效力及於林芝宇，爰將林芝宇列為上訴人，首先敘明。至於附件原起訴聲明先位部分第3項，林芝宇受敗訴判決而未上訴，與許光武上訴部分無合一確定之必要，非本件審理範圍，併予敘明。

二、按預備訴之合併，先位之訴有理由時，就備位之訴部分無庸為審理裁判，且僅被告有上訴不服利益，其經被告上訴者，

依上訴不可分原則，備位之訴雖未經第一審裁判，仍同生移審效果，俾第二審於認被告上訴有理由，即原告先位之訴為無理由時，原告有機會請求第二審法院就備位之訴為審判。而被告方之主觀預備合併之訴，該預備之訴之被告倘已於第一審應訴，其審級利益已受保護，法院就先位聲明為原告勝訴判決，先位之訴之被告提起上訴，依同一法理，該備位之訴亦生移審之效力。查被上訴人依附件所示請求權基礎之規定，求為命如附件原起訴聲明所示先位、備位及再備位之判決。而原審認被上訴人先位之訴為有理由，未審酌備位及再備位之訴。然被上訴人先位之訴尚未經判決有理由確定前，該備位及再備位之訴解除條件尚未成就，即仍繫屬於法院。被上訴人於本院亦陳明先位之訴若無理由，請求審理備位及再備位之訴（本院重上卷二第360頁）。依前開說明，茲先位之訴經許光武提起上訴，備位及再備位之訴均生移審之效力，原再備位共同被告林謚發（原名林俊誠）、洪冠傑及沈咨凡（合稱洪冠傑3人）亦應併列為當事人。

三、按於第二審為訴之變更或追加，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、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、第255條第1項第3、4款定有明文。次按原告將原訴變更時，法院以其訴之變更為合法，而原訴可認為已因撤回而終結者，應專就新訴裁判；其在第二審如為合法的訴之變更，第一審就原訴所為之裁判，應因合法的訴之變更而當然失其效力，第二審僅得就變更之新訴審判，不得就第一審之原訴更為裁判。查被上訴人於原審求為命如附件原起訴聲明所示先位、備位及再備位之判決。嗣於本院審理時，被上訴人主張附表所示不動產（合稱系爭房地）經強制執行拍賣已移轉登記予訴外人江一帆，因情事變更而為變更及追加聲明如附件變更後聲明所示（本院更一卷二第301至302、385至397頁，卷三第93至94、97至100頁）。核其所為，因系爭房地所有權於起訴後已移轉登記予江一帆，致被上訴人於原審部分請

求縱經判決勝訴亦不能執行，被上訴人據此變更、減縮及追加原請求如附件變更後聲明所示，核與前開規定相符，應予准許。另如附件所示經變更及撤回之原起訴聲明先位及備位部分，即非本件審理範圍，併予敘明。

四、林芝宇、林謚發及沈咨凡經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰就此部分依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：

㈠、伊於民國107年4月25日與洪冠傑代理之林芝宇，就伊所有之系爭房地訂定買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定價金新臺幣（下同）1,720萬元。伊收取洪冠傑交付之定金10萬元後，將系爭房地所有權狀、印鑑證明、戶口名簿及身分證影本（合稱辦理系爭房地過戶資料）交付在場地政士即沈咨凡，由沈咨凡將系爭房地所有權移轉登記予林芝宇；林芝宇於同年5月16日將系爭房地設定最高限額1,440萬元抵押權（下稱系爭抵押權）登記予許光武，並於同日簽立信託契約（下稱系爭信託契約），於同年月18日辦理信託登記（與系爭抵押權登記合稱系爭登記）予許光武。詎林芝宇於同年8月2日未依約給付尾款1,376萬元（下稱系爭尾款），經伊以存證信函催告，仍未履行，系爭買賣契約於催告期滿後解除。實則，林芝宇於取得系爭房地所有權後與許光武間所為系爭抵押權及信託之債權與物權行為（合稱系爭法律行為），未為合意，或通謀虛偽意思表示而無效，林芝宇對伊負有回復原狀義務，其怠於請求許光武塗銷登記返還，伊得代位林芝宇請求之等情，爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第242條、第767條第1項中段規定，求為如附件原起訴聲明先位部分所示之判決。

㈡、如先位聲明無理由，因林芝宇未自許光武處取得任何借款，其與許光武間所成立之系爭法律行為均屬無償，有害及伊之

債權，備位依民法第244條第1項、第4項規定，求為撤銷許光武與林芝宇間系爭法律行為，將系爭房地回復林芝宇所有；縱認渠等所為係有償行為，因許光武於行為時明知林芝宇有上開害及伊債權之行為，仍與之締約並辦理系爭登記，依同法條第2、4項及信託法第6條第1項、類推適用民法第244條第4項規定，備位求為如附件原起訴聲明備位部分所示之判決。

㈢、如備位聲明無理由，且認系爭買賣契約未經合法解除，林芝宇依民法第367條規定，負有給付系爭尾款義務；沈咨凡未盡善良管理人注意義務，違反地政士法第26條規定，致伊受有未取得系爭尾款之損害，依民法第544條規定，應如數賠償伊系爭尾款本息；洪冠傑3人為訴外人陳永謙（原名陳國帥）詐欺集團成員，使伊誤信林芝宇有意購買房地且按期付款，將系爭房地所有權移轉登記予林芝宇，致伊受有損害，再備位依民法第184條第1項前段、第185條規定，求為命洪冠傑3人連帶賠償伊系爭尾款本息之損害，並與林芝宇負不真正連帶給付責任之判決。

（未曾繫屬本院者，不另贅述）

㈣、原審為被上訴人先位勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人為訴之變更及追加，如前所述，並主張：先位部分，因系爭房地所有權已移轉登記予江一帆，減縮為確認系爭信託契約關係不存在，並變更確認系爭抵押權所擔保之債權不存在。又系爭房地所有權已不能回復為伊所有，追加依民法第259條第6款規定，請求林芝宇返還以系爭尾款計算之價額本息。且許光武非系爭房地所有人或系爭抵押權人，受領拍賣系爭房地所得即無法律上原因，追加依民法第179條規定，於系爭尾款範圍內請求返還。再林芝宇及洪冠傑3人使伊誤信林芝宇有意購買房地且按期付款，將系爭房地所有權移轉登記予林芝宇，致伊受有損害，追加依民法第184條第1項後段規定為請求，並命林芝宇應與洪冠傑3人連帶賠償伊系爭尾款本息之損害。另追加依民法第227條第1、2項規

定，請求沈咨凡應如數賠償伊系爭尾款本息。

㈤、答辯聲明：上訴駁回。變更、追加及備位之訴之聲明如附件變更後聲明所示。

二、上訴人及被告則以：

㈠、許光武：伊係確認林芝宇為系爭房地所有人及查明該房地價值後，始同意借款1,200萬元予林芝宇，系爭登記係擔保該借款之清償，伊已交付該借款予林芝宇，與林芝宇間有成立系爭法律行為之真意，並非通謀虛偽意思表示，系爭抵押權擔保之債權確實存在。伊據此受領系爭房地拍賣後款項，有法律上原因。林芝宇於系爭抵押權設定同時取得借款，且系爭信託為自益信託，林芝宇總體責任財產未減少，系爭法律行為均屬有償，被上訴人未證明林芝宇已因上開行為陷於無資力清償系爭尾款，亦未證明伊係明知詐害債權仍與林芝宇為系爭法律行為。被上訴人先位請求確認伊與林芝宇間系爭信託契約及抵押權所擔保債權不存在，及備位請求撤銷伊與林芝宇間所成立之系爭法律行為，另追加請求伊給付不當得利1,376萬元本息云云，均屬無據。上訴聲明：㈠原判決關於確認林芝宇與許光武間系爭信託契約關係不存在部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。（許光武其餘上訴部分，已因被上訴人變更及撤回如前述，非本件審理範圍）。答辯聲明：變更、追加及備位之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

㈡、林芝宇：伊與被上訴人成立系爭買賣契約，登記為系爭房地所有權人，並依陳永謙指示與許光武辦理系爭登記，系爭法律行為已成立生效，伊與許光武間非通謀虛偽意思表示。伊非真正買受系爭房地及借款之人，應由陳永謙負責清償買賣價金及借款，伊不負給付系爭尾款及清償借款義務，被上訴人對伊並無債權，不得代位伊行使任何權利，伊與許光武間所為系爭法律行為，無詐害其債權可言。

㈢、洪冠傑：伊為陳永謙之員工，與被上訴人聯繫、詢價後，陳永謙同意以1,720萬元購買系爭房地，並由林謚發告知伊以

林芝宇名義簽約，伊無共同詐騙被上訴人出售系爭房地之不法侵權行為，被上訴人無權請求伊賠償1,376萬元本息。答辯聲明：變更、追加及備位之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

㈣、沈咨凡及林謚發辯稱：伊等依陳永謙指示辦理系爭房地買賣事宜，並無侵權，被上訴人請求伊等連帶賠償1,376萬元本息，應屬無據。

三、系爭房地原為被上訴人所有，其於591房屋交易網刊登出售公告後，經洪冠傑先後於107年4月19日及同年月25日前往看屋，而後代理林芝宇與被上訴人在同年月25日看屋當日，簽立系爭買賣契約，約定由被上訴人以1,720萬元出售系爭房地予林芝宇，且經洪冠傑當場給付定金10萬元予被上訴人；被上訴人同時交付辦理系爭房地過戶資料予沈咨凡。被上訴人另於107年4月25日收受簽約用印款10萬元（非指前開定金10萬元）、於同年5月4日收受完稅款90萬6,187元，尚餘系爭尾款1,376萬元未付；系爭房地於107年5月8日移轉所有權登記予林芝宇，林芝宇於同年月16日、18日依序將該房地設定系爭抵押權、系爭信託登記予許光武；林芝宇未依約於107年8月2日給付系爭尾款，經被上訴人於同年月6日發存證信函催告，亦未履行；系爭房地已經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）109年度司執字第133649號強制執行事件拍賣，由第三人取得所有權等事實，未為兩造所爭執（本院更一卷三第18至19頁），並有簽約當日照片、系爭買賣契約、購屋價金付款簽收單、收取文件明細、土地及建物謄本、借據、本票、抵押權設定契約書、他項權利證明書、信託契約書、匯款單、土地及建物所有權狀、存證信函暨回執及臺北地院民事執行處112年11月6日北院忠109司執宇字第133649號函在卷可徵(原審卷第33、35至47、49、51、53至59、173至191、89至93頁，本院卷二第301至302頁)，堪信為真實。

四、被上訴人主張如附件變更後聲明所示，惟為上訴人及被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠、附件變更後聲明先位第1、2項確認系爭信託契約及系爭抵押權擔保債權存否部分：

１、民事訴訟法第247條第1項前段規定，確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。被上訴人主張許光武與林芝宇間未合意締結系爭信託契約及系爭抵押權擔保債權，縱認成立，亦為通謀虛偽意思表示而無效，故訴請確認彼等間系爭信託契約及系爭抵押權擔保債權均不存在等語，惟為許光武及林芝宇所否認。而系爭信託契約及系爭抵押權擔保債權存否，攸關被上訴人得否依民法第179條規定，於1,376萬元範圍內，請求許光武返還系爭房地拍賣所受領價金。則被上訴人上開請求可除去其所主張之不安狀態，應認其有提起前開確認訴訟之確認利益。

２、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；消費借貸，因金錢或其他代替物之交付，而生效力，民法第153條第1項及刪除前第475條定有明文。查：許光武抗辯其與林芝宇確有成立消費借貸契約（下稱系爭消費借貸契約），因而合意設定系爭抵押權及信託契約，並已交付借款等事實，業據提出借據、本票、系爭抵押權設定契約書及信託契約書、匯款收執聯及存摺封面影本、支票及匯款申請書與陽信商業銀行帳戶交易明細為證（原審卷第173至187、209、255至259頁）。並經證人即負責辦理不動產登記之地政士莊景文具體證述伊親自在場解說、見聞許光武與林芝宇商議辦理借貸、系爭抵押權及信託登記設定等過程（本院重上卷一第275至276頁），並有莊景文與許光武間LINE通訊軟體對話可佐（本院重上卷一第297至317頁）。且證人即居間人林為廣亦詳細證稱如何居間媒介林芝宇向許光武借款，並協助辦理系爭抵押權及信託契約簽立、登記，與提供林芝宇帳戶供許光武匯款等情（本院重上卷一第272至273

頁）。佐參林芝宇陳述伊確實有跟向許光武借錢，借款時簽了很多文件，就是借款利息跟金額有簽，借款金額是1,200萬元等語（本院重上卷二第276頁、原審卷第247、312頁）。堪見林芝宇透過林為廣向許光武為借款之要約，經許光武予以承諾，而林芝宇辦理借貸、簽署系爭抵押權設定契約及信託契約時，詳經莊景文解釋說明後同意簽約，嗣莊景文受託辦理系爭抵押權登記完畢後，許光武即於107年5月16日以匯款方式交付已扣除第1期利息及相關費用之借款實際金額1,100萬9,280元，至林芝宇所指定之帳戶，應認許光武及林芝宇就系爭信託及系爭消費借貸契約，確有意思表示合致成立，且該消費借款契約亦已交付借款而生效。被上訴人主張系爭抵押權設定契約及信託契約形式上非真正；許光武提出之借據欠缺系爭抵押權及信託契約條件等約定云云（本院更一卷三第77頁）。惟被上訴人已表示不爭執對造提出文書真正等語（同卷第20頁），且莊景文證稱林芝宇將印章交予伊於設定申請書及契約書上用印；林芝宇自承借款時有簽立文件等語（本院重上卷一第276頁、原審卷第247頁），堪認系爭抵押權設定契約及信託契約均屬真正。又系爭抵押權及信託登記內容均詳載於各該設定契約書（原審卷第177至179、183至184頁），而前開借據第6項記載林芝宇同意於辦理抵押權設定之同時，併件辦理信託登記予許光武，以確保許光武債權（原審卷第173頁），均足認定系爭抵押權及信託登記之內容及與借款之關聯。被上訴人主張，即無可取。至林芝宇抗辯：不是伊要借款，是陳永謙要借的，伊從未與許光武談過要借多少、如何擔保及清償借款，不清楚借款細節云云，應為事後推諉之詞，不足採信。因此，被上訴人主張林芝宇及許光武就系爭信託及消費借貸契約並無意思表示一致云云，應屬無據。

3、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項本文定有明文。所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故

表意人之相對人不僅須知表意人之無真意，並須就表意人非真意之表示，相與為非真意之合意，始為相當。而第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，第三人應負舉證之責。經查：

⑴、許光武與林芝宇間就系爭信託及消費借貸契約之成立均有在場合意，並經許光武交付借款予林芝宇等情，業如前述。又林為廣前於107年5月9日以LINE通訊軟體傳送系爭房地之登記謄本予許光武觀看、向許光武表示「借1400」、「頭胎」、「他星期一晚上上台北，二、三看屋可」、「二點合江街」資料，向許光武轉達借款人之欲借貸數額，並代為聯繫看屋時間等情，有其與許光武間LINE通訊軟體對話內容翻拍照片可憑（本院重上卷一第367至371頁）。則許光武與林芝宇本來互不認識，係透過林為廣媒合而辦理前開借貸，未見有何通謀虛為之情。佐參莊景文證述許光武與林芝宇商議借貸過程，林芝宇全程在場，辦理簽名、交付印鑑以供伊用印、提供系爭房地所有權狀正本及印鑑證明、身分證影本供查驗等情（本院重上卷一第275至277頁）。顯見林芝宇均以借用人身分自居，自行同意以系爭房地設定系爭抵押權及信託登記予許光武，作為本件借款之擔保，並未以陳永謙名義為任何約定之情。倘許光武明知實為陳永謙向其借款，豈有未要求陳永謙具名擔保之理，難認許光武有必要與林芝宇通謀致其債權流於無擔保之風險。

⑵、林芝宇陳稱許光武是其男友陳永謙找的金主，其出借名義給陳永謙向許光武借款，是陳永謙借的錢，借的錢是陳永謙拿走，對還款細節、利息約定均不在意，不知道許光武如何交付借款，未與許光武商談如何擔保、清償借款之事云云（原審卷第246至247、312至313頁）。然債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，故出立借約之債務人，不問其實際受益與否，抑或立約之動機為何，均應就其債務應負償還之責。林芝宇既已到場與許光武簽約，並交付印鑑章供莊景文代為用印，則林芝宇即為系爭信託及消費借貸契約之締約

人，與林芝宇是否出借名義予陳永謙無涉。縱林芝宇認伊係借名予陳永謙向許光武借款，非真正借款之人乙情，既無證據足以證明為許光武所明知，依民法第86條規定，林芝宇所為意思表示不因之無效。況林芝宇前開陳述，無從排除其欲脫免契約責任或刑事罪嫌之可能，不能僅憑林芝宇陳述，即謂林芝宇及許光武有通謀而為虛偽意思表示之情。

⑶、被上訴人再主張許光武匯款1,100萬9,280元至林芝宇永豐商業銀行帳號00000000000000號帳戶（下稱林芝宇帳戶）後，其中1,101萬元隨即轉至陳永謙管理之中華國際資產開發有限公司（下稱中華資產公司）帳戶，林芝宇實未拿到借款；許光武帳戶於107年5月14及16日依序有不明款項350萬元、100萬元匯入，其過去帳戶均呈透支狀態，前開不明款項實為陳永謙集團所匯，以供許光武製造假金流，許光武及林芝宇並無成立系爭信託及消費借貸契約之真意云云。然而：

①、民法第474條固規定消費借貸因金錢或其他代替物之交付而成立，然所謂交付，並不限於親手授受，若借用人與貸與人間另有合意，由貸款人將借款存入借款人之活期存款戶，並以存入時，即發生交付效力。查許光武於107年5月16日上午10時經證人莊景文以LINE傳送他項權利證明書照片後，於同日以票號AE0000000號、面額1,100萬9,280元之支票存入其陽信商業銀行帳戶，且以該帳戶匯款同額至林芝宇帳戶乙節，有許光武與莊景文間LINE通訊軟體對話翻拍照片、匯款收執聯、許光武支票影本、匯款申請書及帳戶交易明細在卷可參（本院重上卷一第307至309頁，原審卷第185至187、209、255至259頁）。足徵許光武以簽發支票存入帳戶後匯款至林芝宇帳戶方式，已將系爭消費借貸契約之借款交付予林芝宇。縱林芝宇陳證伊將林芝宇帳戶交予陳永謙而未使用云云（本院重上卷二第195頁），為林芝宇及陳永謙間內部關係，無礙許光武已交付借款予林芝宇之事實。又林芝宇帳戶於取得許光武所匯款項後，縱於同日轉匯其中1,101萬元至中華資產公司帳戶內乙事，有林芝宇帳戶交易明細節本可參

（本院重上卷一第349頁）。然許光武將借款匯入林芝宇帳戶時，已生交付借款效力，縱嗣後再轉匯部分款項至中華資產公司帳戶，為林芝宇就其所得借款事後如何運用，無礙已交付借款之認定。況不動產交易之買受人可能基於個人資力、融通管道、貸款利率、貸款期間及放款時間等因素，為迅速取得借款，選擇向私人借款而捨銀行貸款之繁雜程序，為我國民間金融常見實況，並無鉅額資金借貸均須耗時費日商議借貸細節或踐行徵信及鑑價等嚴謹程序，尚難以許光武及林芝宇商議借款、設定系爭抵押權及信託登記與完成匯款時程不過數日，即認兩人有何通謀而為虛偽意思表示之情。

②、許光武帳戶於107年5月14及16日依序有350萬元、100萬元兩筆款項匯入等事實，有帳戶交易明細為證（原審卷第255至257頁）。許光武抗辯該兩筆匯款均係伊將家中現金自行存入金錢乙節，提出支票存款送款單存根聯正本為證（本院重上卷二第365頁）。核與陽信商業銀行股份有限公司111年10月11日陽信總業務字第1119935297號函附之支票存款送款單、大額現金收付登記簿所示相符（本院更一卷一第389至395頁），堪信該二筆款項確為許光武現金存入。衡情我國國人於家中置放大筆現金亦非罕見，且私人放貸亦為我國民間常見金融活動，被上訴人質疑合計450萬元先後匯入許光武帳戶之款項，相較許光武貸與林芝宇之款項數額相差甚多，尚難逕以許光武將該兩筆現金存入個人帳戶後再匯款借予林芝宇乙事，即認另有其他金主或與以陳永謙為首之集團有所關聯。

③、被上訴人再以另案即臺灣宜蘭地方檢察署108年度偵緝字第46號起訴書、臺灣宜蘭地方法院107年度訴字第297號民事判決所載訴外人高榮駿寫帳戶存簿影本於000年0月00日出現手寫字樣「宜蘭100萬」、「永吉350萬」，與系爭抵押權登記時間及許光武存入上開兩筆款項金額相近，聲請函查高榮駿帳存簿影本及其匯款對象為何云云（本院更一卷二第257至275頁）。惟被上訴人所述上情，僅屬臆測，未釋明高榮駿帳

戶資金進出與本件有何關聯，即無調查必要。況被上訴人告訴許光武就本件與陳永謙共涉詐欺云云，經臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢）檢察官偵查後認為許光武對於陳永謙犯罪計畫不知情，資金亦無回流情事，對房地價值評估過程及交易合理性，認犯罪嫌疑不足，以109年度偵續一字第22號（下稱第22號）等不起訴處分，被上訴人不服聲請再議，為臺灣高等檢察署以111年度上聲議字第3332號等處分書駁回再議，被上訴人復聲請交付審判，亦經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）111年度聲判字第52號刑事裁定駁回確定等情，經本院調閱第22號卷宗查閱明確（第22號卷七第623至656、753至765、799至822頁）。自無從僅憑被上訴人臆測逕認許光武與陳永謙所涉犯行有關。

⑷、被上訴人再主張陳永謙自承金主要求將取得款項匯入登記名義人提供帳戶等語；陳永謙於刑案辯護人陳稱去跟金主借錢時都是讓金主獲悉真正借錢者為陳永謙等語（士林地院107年度金重訴字第6號《下稱第6號》卷一第193頁、士林地檢107年度偵字第14522號卷二第347頁），且第6號刑事判決認定系爭房地為許光武借款予陳永謙之擔保品等情（本院更一卷一第72頁），可見許光武明知實際借款人為陳永謙，林芝宇非真正借款人云云。惟陳永謙既稱金主均要求將借款先匯入登記名義人帳戶，顯見對金主而言，仍認定以登記名義人而非陳永謙為借用人。又陳永謙於第6號案件辯護人所述，係其個人意見解釋最終利益歸屬，並非詳析各該具體法律關係之權利義務主體，無從作為被上訴人有利認定之證據。況第6號刑事判決亦記載「告訴人許淑芬應循民事訴訟程序返還」（本院更一卷一第72頁），顯見仍應由民事法院為認定，不能逕採該判決片斷用語逕認陳永謙為系爭消費借貸契約之借款人。

⑸、按信託行為，有左列各款情形之一者，無效：一、其目的違反強制或禁止規定者。二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。四、以依法不得

受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。信託法第5條定有明文。查許光武及林芝宇簽立借據第6項記載林芝宇同意於辦理抵押權設定之同時，併件辦理信託登記予許光武，以確保許光武債權（原審卷第173頁）。又系爭信託契約約定信託目的為管理、處分（出售）系爭房地所有權，而受益人為林芝宇、受託人為許光武，信託期間為107年5月16日起至117年5月15日，信託財產之管理或處分方法為受託人依本約管理、處分（出售）信託物所有權等情（原審卷第184頁）。可見系爭信託契約約定之原因，係透過將系爭房地所有權信託登記予許光武，由許光武為管理、處分（出售）系爭房地所有權，併同確保許光武依系爭消費借貸契約對林芝宇之借款債權。則許光武及林芝宇有關系爭信託契約之約定，乃均出於真正之效果意思而為表示，自與虛偽意思表示隱藏他項行為，其虛偽意思表示無效，迥乎不同，亦無前開規定無效之情事，系爭信託契約關係即非不存在。

⑹、按稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權，民法第881條之1第1項定有明文。最高限額抵押權乃擔保抵押權人對債務人基於一定法律關係或基於票據所生之不特定債權，其範圍包括現在已發生及將來可能發生之債權，觀諸民法第881條之12、第881條之14規定即明。關於辦理系爭抵押權之經過，既經莊景文證述綦詳，業如前述，並有土地登記申請書、所有權狀、土地建築改良物抵押權設定契約書、其他約定事項及建物登記公務用謄本可按（原審卷第131至157頁）。是許光武在系爭抵押權設定登記完成後，於107年5月16日匯付借款予林芝宇，許光武依系爭消費借貸契約對林芝宇之借款債權本息，即為系爭抵押權擔保效力所及，應堪認定。

⑺、從而，許光武與林芝宇間系爭信託及消費借貸契約均已成立生效，且無通謀虛偽意思表示而無效情形。又許光武依系爭消費借貸契約對林芝宇之借款債權，為系爭抵押權擔保效力

所及，並無不存在情事。因此，被上訴人請求確認系爭信託契約關係與系爭抵押權登記所擔保之債權不存在云云，即失所據。

㈡、附件變更後聲明先位第3項請求林芝宇給付1,376萬元本息暨備位相同請求部分：

１、按契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示。次按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。查系爭買賣契約第3條第2項約定：尾款1,376萬元，賣方無貸款時，買方於辦妥移轉登記過戶後，於銀行貸款完畢、尾款交付日前支付本期價款並同時辦理交屋；第7條第1項約定：本約標的應於尾款交付日（預定107年8月2日前）…；第9條第1項：買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金（原審卷第39、43頁）。而林芝宇為系爭房地買受人，系爭房地已於107年5月8日移轉所有權登記予林芝宇，如前所述，林芝宇即應於107年8月2日前給付前開尾款。惟林芝宇未如期給付，經被上訴人催告林芝宇於7日內給付系爭尾款，逾期未給付即解除系爭買賣契約，不另為解除契約之通知等情，有台北保安存證號碼000214號存證信函及送達回證在卷可考（原審卷89至93頁）。則林芝宇既未於催告期限內給付系爭尾款，依前開說明，系爭買賣契約為被上訴人合法解除。因此，系爭買賣契約既已合法解除而自始不存在，被上訴人仍依民法第367條規定，請求林芝宇給付系爭尾款，即失所據。

２、契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民

法第259條第6款定有明文。查系爭房地已因強制執行拍賣，於112年11月6日核發權利移轉證書，將系爭房地所有權移轉予江一帆所有等情，經本院調取臺北地院109年度司執字第133649號全卷查明，並有該院112年11月6日北院忠109司執字字第133649號不動產權利移轉證書在卷可考（本院更一卷三第87頁）。則系爭房地所有權已移轉予江一帆所有，且系爭買賣契約已合法解除，如前所述，該契約復未約定解除時雙方之義務，即應按前開規定辦理。是林芝宇已不能將系爭房地所有權返還被上訴人，被上訴人依上開規定請求林芝宇返還其價額，即屬有據（本院更一卷二第299頁）。參酌系爭買賣契約約定系爭房地總價為1,720萬元（原審卷第39頁），尚餘系爭尾款1,376萬元未給付，則被上訴人以該未付價金為應償還價額，尚屬合理，林芝宇自應按此數額返還予被上訴人。

3、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。查被上訴人於111年5月20日以民事訴之變更及追加狀追加依民法第259條第6款為請求（本院更一卷一第250頁），該書狀於113年2月22日合法送達林芝宇（本院更一卷二第343、344-3頁）。依前開規定，林芝宇自受催告時起負遲延責任。因此，被上訴人依民法第259條第6款規定，請求林芝宇給付1,376萬元，及自113年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。逾此部分之請求（即遲延利息自107年8月2日至113年2月22日部分），則屬無據。另被上訴人依上開規定請求已有理由，其備位相同請求部分，毋庸再行審究；其餘部分，同前理由，亦屬無據。

㈢、附件變更後聲明先位第4項請求許光武給付1,376萬元本息暨備位相同請求部分：：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭抵押權所擔保之債權存在乙情，如前所述。則許光武本於抵押權擔保債權人地位，因拍賣系爭房地而受領價金，即有法律上原因。則被上訴人依民法第179條規定，請求許光武給付1,376萬元本息云云，均無可取。

㈣、附件變更後聲明先位第5項請求林芝宇及洪冠傑3人連帶給付1,376萬元本息暨備位相同請求部分：：

１、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。次按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第184條第1項前段、第185條第1項定有明文。又所謂施用詐術，係指傳遞與事實不符資訊之行為。不限於積極地以虛偽言詞、舉動而為之欺罔行為，於行為人負有告知交易上重要事項之義務而不告知者，或行為人之言詞舉動於社會通念上可認為具有詐術之含意者，亦屬詐術之施用。而所謂陷於錯誤，係指被害人因行為人之行為產生主觀上認知與客觀上事實不一致之情形，被害人對於是否處分（交付）財物之判斷基礎的重要事項有所誤認之意。換言之，若被害人知悉真實情形，依社會通念，必不願交付財物之謂。而此一錯誤，係行為人施用詐術所致，亦即「詐術」與「錯誤」間有相當因果關係。經查：

⑴、被上訴人主張洪冠傑3人由洪冠傑、林謚發分別誆稱為林芝宇配偶及弟弟，欲購屋自住並登記於林芝宇名下，有給付系爭尾款意願及能力，且誤認沈咨凡確為公正第三方之地政士，致伊陷於錯誤，將辦理系爭房地過戶資料交予沈咨凡保管，以系爭房地所有權於107年5月8日移轉登記予林芝宇，林芝宇再於107年5月14日，以系爭房地所有人身分，向許光武為私人借貸，並將系爭房地設定系爭抵押權及信託登記予許光武等事實，業據被上訴人配偶林榮宗、女兒林宜慧及林琪慧、許光武證述明確（卷36《引用第6號案件卷宗編號，詳【附件：107金重訴6卷宗編號對照表】，下同》第59至60

頁、卷173第99至116頁、卷33第116至130頁），並有不動產買賣契約書、購屋價金付款簽收單、洪冠傑代林芝宇簽發之本票影本、地政士辦理各項案件收取文件明細表、代理人授權書、借據、陽信商業銀行107年5月16日匯款申請書、臺北市中山地政事務所107年8月17日北市中地籍字第1076007988號函所附系爭房地土地登記謄本及相關地籍資料在卷可查（卷19第241至246、248、249、253、254頁，卷206第123至127、283頁，卷187第254至291頁）。

⑵、陳永謙供稱：我會在買入房屋後，最快3個月賣出，如果沒有買家，我就先賣給資產管理公司，若房屋狀況可以，也會留下來，我過戶房屋到名下後，抵押來的款項不是直接付給屋主，會拿去做資金上的周轉，比如購入甲屋後，把甲屋抵押的錢拿去支付之前的乙屋，至於甲屋的資金，我會再去買1間房屋來設定抵押，或是把房屋賣出後就有錢（卷214第37至42頁）。林謚發供稱：我知道房子會拿去跟金主借錢，因為要等到金主塗銷抵押後，才會發放獎金；我經手的交易中，有說買入房子後會講要跟銀行貸款，貸款後會直接匯入賣方指定帳戶內（卷81第43、44頁，卷117第77至79頁）。沈咨凡供稱：我於106年10月進公司，在簽約見證時，雙方當事人都清楚，包含買方也知道是要向銀行貸款支付尾款；我107年2至3月就知道陳永謙是找私人申貸（卷15第249至252頁，卷108第112頁）。洪冠傑供稱：當時我被林謚發指示要找雙北、特定區域、無貸款，再經過公司審核，如果是他們發給我們，我們去找到的房子，另外一種是業務員自己去找到的房子，我是負責新北市土城、中和、永和、蘆洲，另外我也找過臺北內湖的房子。找到房子後，請助理調謄本，再算一坪多少錢跟多少坪，之後再調實價登錄，還有寫一個檢核表，再一起往資深業務員送，平均1天要看3間房子，最後開會決定是否簽約（卷33第118至119頁）。則洪冠傑3人商議系爭買賣契約時，均隱瞞其等實為同一組織，受陳永謙領導指示辦理，進而編造虛偽身分及購屋理由，提供自行擬

定之系爭買賣契約，由具地政士資格之沈咨凡，偽裝為系爭買賣契約之公正第三人，強調將至銀行辦理貸款，貸款所得將直接匯予被上訴人，使被上訴人因而交付系爭房地過戶資料交予沈咨凡保管，致系爭房地經設定系爭抵押權及信託登記予許光武，惟所借款項卻均未作為支付系爭尾款之用，顯見其等於商議系爭房地買賣契約時，即無向銀行借貸以給付系爭尾款意願。

⑶、觀諸系爭買賣契約形式，為預擬之不動產買賣契約書，其中第3條第2項付款約定略以：尾款於賣方無貸款時，買方於辦妥移轉登記過戶，向銀行貸款完成後於交屋同時支付尾款；第4條抵押及貸款處理略以：買方預定以本約標的供擔保貸款1,376萬元，以給付價款，賣方應配合買方辦理銀行貸款之相關事宜；買方應依通知之日期，親自至選定之貸款銀行完成辦理開戶、對保手續（含覓妥之保證人），並授權機構將核貸金額逕予轉撥入賣方指定之帳戶（原審卷第39頁）。則系爭買賣契約明白約定買方係向銀行辦理貸款，並應將核貸金額轉撥入賣方指定帳戶。然林芝宇將辦理系爭房地過戶資料交付沈咨凡後，卻未向銀行貸款，隨即向許光武借貸並辦理系爭抵押權及信託登記，取得借款均未支付系爭尾款。過程中均未知會被上訴人，與系爭買賣契約載明之付款、抵押及貸款處理情形，顯不相符。而我國不動產所有權移轉制度採登記生效主義，當事人只需要持相關證明文件，即可辦理所有權移轉登記，無須實際點交，信賴不動產登記之善意第三人，亦受保障。且不動產交易金額龐大，為保障不動產買賣雙方的交易安全，實務上多是以出賣人、買受人、金融機構之三面關係構成，出賣人移轉不動產所有權予買受人之同時，由買受人向金融機構以該不動產設定抵押借貸款項，金融機構再直接將借貸款項撥款予出賣人。由具備徵信、分散風險能力之金融機構，直接把關借款人即不動產買受人之資力、信用，保障不動產之交易安全，此與買受人於未告知不動產出賣人，自行支付高額利息為私人借貸，而將不動產

設定抵押或信託予私人，所得款項未交予出賣人之情形，迥不相同。足徵系爭買賣契約締約過程中，洪冠傑3人傳遞之系爭尾款資金取得訊息顯有虛偽不實之情，卻就此等不動產買賣上重要事項不告知被上訴人，佐參於商議系爭房地買賣契約時，即無向銀行借貸以給付系爭尾款意願，如前所述，足認洪冠傑3人即有詐欺被上訴人之意，致被上訴人陷於錯誤交付辦理系爭房地過戶資料，肇致系爭房地經設定系爭抵押權及信託登記予許光武，復經拍賣移轉所有權予江一帆，終而系爭房地所有權無從返還予被上訴人。

⑷、沈咨凡及林謚發辯稱伊等依陳永謙指示辦理系爭房地買賣事宜，並無侵權云云。惟沈咨凡具地政士資格，本應係公正之第三人，卻隱匿其實與洪冠傑、林謚發共謀詐騙被上訴人，如前所述。又林謚發明知將以系爭房地向民間金主借貸，卻仍於商議過程，偽稱為林芝宇弟弟，共謀誆騙被上訴人交付辦理系爭房地過戶資料。是沈咨凡及林謚發上開辯詞，委無可取。又洪冠傑辯稱本件伊經本院110年度金上重訴字第49號（下稱第49號）刑事判決無罪，並未共同詐騙被上訴人出售系爭房地云云。惟民事法院自得獨立調查事實，不受刑事判決所認定事實之拘束。況依洪冠傑前開供詞，洪冠傑負責搜尋購買標的及參與開會決定是否簽約。且系爭房地為洪冠傑先後於107年4月19日及同年月25日前往看屋，並代理林芝宇與被上訴人簽立系爭買賣契約等事實，亦如前述。佐參洪冠傑及林謚發於系爭買賣契約商議過程中，誆稱為林芝宇配偶及弟弟，並隱匿與沈咨凡合謀之關係，顯見洪冠傑知悉系爭房地交易決策模式，後續將向私人借貸，應無支付系爭尾款之意願及可能等情，始於系爭買賣契約商議過程，偽裝身分、隱匿關係，誆騙被上訴人交付系爭房地過戶資料，藉此辦理後續私人借款、抵押權設定及信託登記。洪冠傑前開辯詞，並無可信。

⑸、從而，洪冠傑3人共同詐欺被上訴人交付辦理系爭房地過戶資料，致系爭房地經設定系爭抵押權及信託登記予許光武，

復經拍賣移轉予江一帆，造成被上訴人已無從取回系爭房地所有權而受有損害。本件尚有系爭尾款1,376萬元未付，被上訴人以此數額主張為其未能取回系爭房地所有權之損害金額，亦屬合理。則被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求洪冠傑3人連帶賠償1,376萬元本息，即屬有據。又被上訴人依上開規定請求已有理由，其另依民法第184條第1項後段對洪冠傑3人請求；依民法第544條、第227條第1、2項對沈咨凡請求部分（含備位相同請求部分），即不另贅述。

2、被上訴人另主張林芝宇與洪冠傑3人共同詐騙云云。查林芝宇授權洪冠傑代理商議及簽立系爭買賣契約，林芝宇本人未實際參與該買賣過程，由林榮宗證詞伊未見過林芝宇，簽約時都是洪冠傑代理等語足徵（卷175第40頁）。又陳永謙供證林芝宇為其朋友，並非其公司員工（卷17第5頁、卷19第294頁）。既無證據證明林芝宇有參與陳永謙、洪冠傑3人之組織決策，林芝宇是否清楚系爭房地交易決策模式、知悉實無可能支付系爭尾款等情，尚有疑義。被上訴人復未舉證林芝宇知悉洪冠傑3人前開詐欺行為，僅以林芝宇事前授權洪冠傑代理權，或嗣後將系爭房地移轉設定系爭抵押權及信託登記之行為，不足證明林芝宇共謀參與洪冠傑3人前開詐欺行為。佐參林芝宇就本件被訴與陳永謙、洪冠傑3人共涉詐欺罪嫌部分，經第6號判決無罪，並經第49號判決駁回檢察官此部分上訴，經本院調閱第6號及第49號卷卷查明。因此，由被上訴人所舉事實，不能證明林芝宇有何不法侵害被上訴人之行為，是被上訴人依民法第184條第1項、第185條規定，請求林芝宇與洪冠傑3人連帶賠償1,376萬元本息，即失所據。

㈤、附件變更後聲明備位第2項請求撤銷系爭信託契約之債權及物權行為部分：

按上訴係對原審判決不利於己部分聲明不服，請求上級審法院將該部分廢棄或變更之謂。上訴之提出，依上訴不可分原

則，原判決之全部均生移審效及遮斷效，惟此原則仍受上訴聲明之拘束，非於上訴審中擴張不服聲明或附帶上訴，上訴審法院不得就未聲明不服部分為審判，並受不利益變更禁止原則拘束。上訴不可分原則，固認一部上訴全部移審，但移審範圍並不等於審判範圍。亦即，言詞辯論應在上訴聲明範圍內為之，判決不得逾越上訴聲明範圍；上訴有理由，應於上訴聲明範圍內廢棄或變更原判決，觀諸民事訴訟法第445條第1項、第450條規定自明。又上訴人之上訴無理由時，僅能駁回其上訴，不得更為不利於上訴人之判決，此為不利益變更禁止原則。不利益變更禁止原則係源於聲明拘束原則，亦為上訴之本質，因上訴係為自己之利益而聲明不服，不得使之更受不利之判決。以上為最高法院110年度台上字第1852號判決本次廢棄發回理由所明載。次按受發回或發交之法院，應以第三審法院所為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎，民事訴訟法第478條第4項定有明文。查被上訴人依信託法第6條第1項規定，請求系爭信託契約債權及物權行為均應撤銷，經本院前審判決勝訴而未經許光武聲明不服，雖本院前審判決經最高法院廢棄發回，但該廢棄發回理由之法律上判斷已載明本院不得為更不利於被上訴人之判決。揆諸前開說明，被上訴人依信託法第6條第1項規定，請求系爭信託契約債權及物權行為均應撤銷，即屬有據。至被上訴人依上開規定請求已有理由，其另依民法第244條第1及2項規定請求部分，即不另贅述。

㈥、附件變更後聲明備位第1項請求撤銷系爭抵押權設立之債權及物權行為部分：

按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。民法第244條第1及2項定有明文。又債務人以其所有之不動產設定抵押權，同時向他人借貸款項，其設定抵押權之行為，屬有償行為。而債權人依民法第

244條規定，撤銷債務人所為之有償行為者，須以受益人於受益時亦知其情事者為限。經查：

１、許光武於系爭抵押權登記完畢後，即於同日匯款交付借款1,100萬9,280元予林芝宇，系爭抵押權所擔保之債權及於許光武依系爭消費借貸契約對林芝宇之債權等事實，業如前述。是彼等所為系爭抵押權設定之債權行為及物權行為，係有對價之有償行為。被上訴人主張係無償行為，依民法第244條第1項規定訴請撤銷云云，應無可取。

２、被上訴人主張許光武知悉系爭抵押權設定債權及物權行為有損害於其對林芝宇之債權云云，固舉陳永謙、林芝宇、洪冠傑3人等所涉刑事不法事件業經媒體披露並經檢察官起訴、法院審理為其依據，並舉網路新聞、沈咨凡對他案買方之信函與還款計畫同意書、另案民事裁判、刑事裁定、高檢署發回再議通知、訊問筆錄及審判筆錄為證（原審卷第65至87頁、第227至228頁、第235至240頁、第299至301頁；本院重上卷一第89至91頁、第195至200頁，卷二第93至138頁、第169至237頁）。惟以上均屬系爭抵押權設定後所生之事證，不能證明許光武於設定系爭抵押權時已知會損及被上訴人對林芝宇之債權。

３、從而，被上訴人依民法第244條第2項規定，請求撤銷許光武與林芝宇間之系爭抵押權設定債權及物權行為云云，應無可取。

五、綜上所述，被上訴人請求確認許光武及林芝宇間系爭信託契約關係不存在，為無理由，不應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，容有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院於廢棄後改判如主文第2項所示。被上訴人依信託法第6條第1項規定，請求撤銷許光武與林芝宇間系爭信託契約債權及物權行為，依本次最高法院發回意旨，為有理由，應予准許。又被上訴人於本院為訴之變更及追加，依民法第259條第6款規定，請求林芝宇給付被上訴人1,376萬元，及自113年2月23日起至清償日

止，按年息5%計算之利息；民法第184條第1項前段及第185條規定，請求洪冠傑3人應連帶給付1,376萬元，及洪冠傑自107年9月22日、沈咨凡自107年10月2日、林謚發自107年10月14日起（原審卷第111、117、159及161頁），均至清償日止，按年息5%計算利息；前開所命給付，任一人已為給付，其餘應給付人該給付範圍內同免給付責任，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，均予駁回。就本判決所命給付部分，兩造分別陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許之。

六、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人之變更、追加及備位之訴為一部有理由，一部為無理由，並審酌本件訴訟根本原因為林芝宇未履行契約及洪冠傑3人詐欺行為所致，訴訟費用自應由渠等負擔，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　25　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　饒金鳳

法　官　藍家偉

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　　113　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　黃立馨

附表

土地部分

（續上頁）

土地坐落					面積（平方公尺）	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	128	1/4
臺北市	中山區	榮星	五	677		

建物部分					
建號	基地坐落	建物門牌	建物面積（平方公尺）		權利範圍
1139	臺北市○○區○○段○○段000地號	臺北市○○區○○街000巷00號3樓	樓層面積	附屬建物面積	全部
			76.85	19.54	