

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第234號

上訴人 邱金樑

訴訟代理人 簡榮宗律師

複代理人 林奐辰律師

王智灝律師

被上訴人 蕭仁偉

陳毓蒨

曹憲忠

共同

訴訟代理人 蔡樹基律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國112年9月13日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1833號第一審判決提起上訴，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾萬元，及被上訴人蕭仁偉、曹憲忠自民國一百一十二年五月十三日起，被上訴人陳毓蒨自民國一百一十二年五月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊前以伊之子邱子軒名義，向訴外人寶德建設股份有限公司（下稱寶德公司）購買「波爾多」建案之預售屋（戶別：D2-10F，含車位：B5-195，建築完成後為門

01 牌號碼新北市○○區○○○路000號10樓之9房屋及坐落基地
02 (即新北市○○區○○段0地號土地，應有部分比例為10000
03 分之44，下合稱系爭房地)，嗣於民國110年11月至12月中
04 旬與被上訴人口頭成立委任契約，約定伊委由被上訴人代為
05 轉售系爭房地，於清償系爭房地積欠建商之價款等一切必要
06 費用後，連帶給付伊新臺幣(下同)225萬元，至轉售之稅
07 費及超過225萬元部分之利潤則由被上訴人負擔、保留(下
08 稱系爭契約)。詎系爭房地轉售後，被上訴人曹憲忠(下逕
09 稱姓名)僅給付伊1,723,631元，尚欠526,369元迄未清償，
10 伊自得依系爭契約及民法第541條第1項、第272條第1項規
11 定，先位請求被上訴人連帶給付526,369元；如認被上訴人
12 所負為共同債務，且曹憲忠已清償其應分擔額，被上訴人蕭
13 仁偉、陳毓蒨(下均逕稱姓名)應就未給付部分平均分擔，
14 伊亦得依系爭契約及民法第541條第1項、第271條前段規
15 定，備位請求蕭仁偉、陳毓蒨各給付263,184元，並均加計
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
17 計算之利息。

18 二、被上訴人則以：上訴人代理邱子軒購買預售階段之系爭房
19 地，因無力繳清剩餘價款，乃以225萬元作價讓與該預售契
20 約之利益，授權伊代為出售系爭房地，並代墊其積欠之價
21 款。嗣伊以1,810萬元出售系爭房地，由曹憲忠於110年12月
22 29日代上訴人清償1,477萬元後，寶德公司將系爭房地移轉
23 予邱子軒，同時退還坪數不足找補款426,369元，該找補款
24 理應由曹憲忠收取，然上訴人以支應喪葬費用為由要求預
25 支，即已先領取426,369元；又系爭房地之買受人於111年2
26 月19日以有瑕疵為由保留10萬元價金，上訴人亦同意扣減
27 之，故兩造協議以1,723,631元結算本件轉售及代墊之合作
28 關係，而曹憲忠已依約將結算後之價款匯予上訴人，其請求
29 均無理由等語，資為抗辯。

30 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起
31 上訴，聲明：

01 (一)原判決廢棄。

02 (二)先位聲明：被上訴人應連帶給付上訴人526,369元，及自起
03 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息。

05 (三)備位聲明：蕭仁偉、陳毓蒨應各給付上訴人263,184元，及
06 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息。

08 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項（見本院卷第104-105、119-120頁）：

10 (一)上訴人於107年間以其子邱子軒之名義，向寶德公司購買系
11 爭房地，總價款為1,740萬元（見原審卷第19-32頁）。上訴
12 人給付293萬元之預售屋期款予寶德公司。

13 (二)系爭房地於111年1月5日以買賣為原因，登記為邱子軒所有
14 （見原審卷第19-32、107-113頁）。

15 (三)邱子軒於110年12月28日授權曹憲忠代理其為系爭房地之買
16 賣、產權移轉、收受價金等法律行為。嗣曹憲忠代理邱子軒
17 出售系爭房地予訴外人范瑞瑩，約定買賣總價為1,810萬
18 元，並於111年1月25日以買賣為原因，登記為范瑞瑩指定之
19 人即訴外人陳琦超所有（見原審卷第73-81、115-121頁）。

20 (四)被上訴人曹憲忠於111年2月22日匯款172萬3,631元予上訴人
21 （見原審卷第33頁）。

22 (五)寶德公司於111年1月間因坪數不足退款426,369元，並開立
23 支票2紙由上訴人收執（見原審卷第129頁）。

24 (六)對被上訴人所提支出明細（見原審卷一第133頁）之形式上
25 真正不爭執。

26 (七)兩造間有應給付上訴人225萬元之約定（見本院卷第120
27 頁）。

28 五、兩造爭點為：

29 (一)被上訴人代售系爭房地後應給付予上訴人之金額為何？

30 (二)上訴人依委任及連帶債務之法律關係，先位請求被上訴人連
31 帶給付526,369元；備位請求蕭仁偉、陳毓蒨各給付263,184

01 元，有無理由？

02 六、本院之判斷：

03 (一)上訴人於107年間以其子邱子軒之名義，向寶德公司購買系
04 爭房地，並於111年1月5日以買賣為原因，登記為邱子軒所
05 有，邱子軒於110年12月28日授權曹憲忠代理其為系爭房地
06 之買賣、產權移轉、收受價金等法律行為，曹憲忠以總價18
07 10萬元出售系爭房地予訴外人范瑞瑩，於出售系爭房地後，
08 被上訴人曹憲忠於111年2月22日匯款1,723,631元予上訴人
09 等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)(三)(四)），而兩造
10 對於代售系爭房地後應由被上訴人給付上訴人225萬元等情
11 亦不爭執（見本院卷第120頁），自堪認屬實。而上訴人主
12 張被上訴人除已匯款之1,723,631元外，應連帶給付526,369
13 元等語，此為被上訴人否認。經查：

- 14 1. 上訴人對於被上訴人提出支出明細所載內容，除10萬元保留
15 款及上訴人先行領取寶德公司退還票款426,369元之部分有
16 爭執外，對於其餘明細實際支出款項等情不爭執（見本院卷
17 第119頁），自堪認被上訴人抗辯就系爭房地所出售款項181
18 0萬元，已支出匯款予寶德公司1,477萬元、墊款75萬元、仲
19 介佣金（成交價4%）72萬4千元（內含房地合一稅稅金18萬
20 1千元）、相關房屋稅、代書代辦費、履保費、地價稅、電
21 費共19,297元等情為可採（見原審卷第133頁支出明細
22 表），依此可認被上訴人抗辯代售系爭房地已支出16,263,2
23 97元（計算式：14,770,000+750,000+724,000+19,297=16,
24 263,297），即屬有據。
- 25 2. 上訴人主張寶德公司退還票款426,369元之部分，應不列入
26 兩造約定之225萬元內等語，此為被上訴人所否認。查寶德
27 公司於111年1月間因系爭房地坪數不足退款426,369元，並
28 開立支票2紙交由上訴人之子邱子軒收執等情，此有協議
29 書、支票照片在卷可稽（見原審卷第125-129頁），並為兩
30 造所不爭執（見不爭執事項(五)），自堪認系爭房地因坪數不
31 足，確由寶德公司退款426,369元予上訴人無誤。而兩造係

01 於110年11月間由上訴人委由被上訴人代售系爭房地（見原
02 審卷第10頁、71頁），邱子軒並於110年12月28日簽立授權
03 書，授權曹憲忠代理其出售系爭房地，此為兩造所不爭執，
04 顯見兩造至遲於110年12月間，即已就出售系爭房地後，由
05 被上訴人給付上訴人225萬元一節，已有所約定及合意。再
06 依授權書所載，曹憲忠關於出售系爭房地，有(1)出售、買入
07 不動產時，簽訂不動產書面契約、受領價金等事宜，授權由
08 曹憲忠提供帳戶以收取價款、點交房地、增值稅以一般稅率
09 申報、(2)為辦理履約保證手續，就簽訂契約及辦理其他相關
10 手續等事宜、(3)審閱不動產說明書之內容暨簽章等事宜、(4)
11 簽署為連帶保證人事宜，及簽發擔保本票事宜、(5)其他代辦
12 所有出售上述不動產相關資料移交及過戶手續與買方等事宜
13 之權限（見原審卷第73頁），依此可見，兩造係約定由被上
14 訴人代為出售系爭房地，並由被上訴人代為辦理相關出售事
15 宜並支出所有一切之稅費、手續費等費用，則參照兩造約定
16 應於出售系爭房地後由被上訴人給付上訴人225萬元等情，
17 可認兩造之真意，應係將出售系爭房地之收入、支出等相關
18 費用進行結算後，不論盈虧皆由被上訴人給付上訴人225萬
19 元自明。故寶德公司於111年1月間因坪數不足退款426,369
20 元，雖由上訴人先向寶德公司領取，然依兩造前開約定，仍
21 應將寶德公司之退款，列入系爭房地所得之價款中予以結算
22 自明，故上訴人主張寶德公司之退款426,369元，不應列入2
23 25萬元計算云云，自屬無據。

- 24 3. 上訴人主張保留款10萬元不應扣除，應由被上訴人自行負擔
25 等情，為被上訴人所否認。查依系爭支出明細記載該筆10萬
26 元係「買方要求扣保留款10萬元，待驗屋公司報告書內容完
27 成屋內缺失修補後，複驗完成後退回保留款予賣方」等語
28 （見原審卷第133頁），依此可知該筆10萬元之保留款，僅
29 係買方預扣，於複驗完成後即應退回自明。而依被上訴人提
30 出之發票所示（見本院卷第125頁），被上訴人抗辯其因複
31 驗而支出4,500元之費用，固屬有據，惟依兩造前開約定，

01 可知上訴人就委任被上訴人出售系爭房地，係將出售系爭房
02 地之收入、支出等相關費用進行結算後，不論盈虧皆由被上
03 訴人給付上訴人225萬元，已如前述，則縱被上訴人確因驗
04 屋支付驗屋費用4,500元，亦非得逕由上訴人所得請求之225
05 萬元內扣除。至被上訴人主張除驗屋款另支出清潔人員清潔
06 費用6,000元、油漆補強8,000元，及餘款81,500元經上訴人
07 承諾為給予陳毓蒨之酬勞等語（見本院卷第134頁），此為
08 上訴人所否認，而被上訴人就有支出上開清潔費用、油漆補
09 強費用及經上訴人承諾給與酬勞等節，均未舉證以實其說，
10 尚無從認被上訴人所抗辯為真，故被上訴人以此為辯，自屬
11 無據。又被上訴人抗辯上訴人有口頭承諾要給付30萬元予陳
12 毓蒨為酬勞，並以之為抵銷之抗辯等語，亦為上訴人所否
13 認。查蕭仁偉抗辯上訴人說3萬元要給陳毓蒨當代書費用等
14 語（見本院卷第107頁）；陳毓蒨抗辯5萬元是上訴人因為我
15 幫他處理其他案件要給我的酬勞等語（見本院卷第119-120
16 頁），均與陳毓蒨於本院言詞辯論時抗辯「上訴人口頭承諾
17 要給我30萬元」等語（見本院卷第134頁）有違，已難逕認
18 被上訴人抗辯上訴人有同意要給與陳毓蒨報酬30萬元一節為
19 真，且被上訴人復未舉證證明上訴人與陳毓蒨間有上開給予
20 30萬元酬勞之約定，則被上訴人以之為抵銷之抗辯，亦屬無
21 據。

- 22 4. 被上訴人雖抗辯已匯款1,723,631元予上訴人，代表兩造已
23 就系爭房地結算款為1,723,631元有共識等語，此為上訴人
24 所否認。查依被上訴人提出之系爭支出明細記載10萬元保留
25 款係「買方要求扣保留款10萬元，待驗屋公司報告書內容完
26 成屋內缺失修補後，複驗完成後退回保留款予賣方」等語
27 （見原審卷第133頁），依此可知該筆10萬元之保留款，於
28 複驗完成後即應退回予賣方，依此尚難認系爭支出明細表所
29 載餘額1,723,631元，即為兩造有共識最後應給付之金額，
30 故被上訴人以已匯款1,723,631元為由，抗辯兩造已就系爭
31 房地結算款為1,723,631元有共識云云，難認有據。

01 5. 據上，依兩造之約定，被上訴人原應給付上訴人225萬元，
02 扣除被上訴人已匯款1,723,631元及上訴人已先行自寶德公
03 司領取之退款426,369元後，上訴人得請求被上訴人給付之
04 金額即為100,000元（計算式：2,250,000-1,723,631-426,3
05 69=100,000），逾此部分之請求，則屬無據。

06 (二)上訴人請求被上訴人給付100,000元為有理由：

07 1. 按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律
08 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法
09 第271條本文定有明文。兩造係約定系爭房地出售後，由被
10 上訴人給付上訴人225萬元，而尚有10萬元未給付等情，已
11 如前述，則揆諸前開條文規定，該尚未給付之10萬元債務即
12 應由被上訴人平均分擔。上訴人主張被上訴人應連帶給付之
13 部分，為被上訴人所否認，上訴人復未提出被上訴人應負連
14 帶債務之依據，則上訴人主張被上訴人應連帶給付云云，即
15 屬無據。故上訴人先位請求被上訴人給付10萬元，即屬有
16 據，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 2. 上訴人上開先位之訴既有理由，則其以備位之訴請求蕭仁
18 偉、陳毓蒨各給付上訴人263,184元之部分，自無庸再予審
19 酌。至上訴人先位之訴無理由之部分，依備位之訴亦無理
20 由，亦應予駁回，附此敘明。

21 七、綜上所述，上訴人依民法第541條第1項之規定，請求被上訴
22 人給付100,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即蕭仁偉、
23 曹憲忠自112年5月13日、陳毓蒨自112年5月27日（於112年5
24 月12日送達蕭仁偉、曹憲忠，於112年5月16日寄存送達陳毓
25 蒨，見原審卷第51、55、53頁之送達證書）起，均至清償日
26 止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予
27 准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就
28 上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論
29 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
30 本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准
31 許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲

01 請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
02 廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又因本判決命
03 給付部分金額未逾150萬元，已不得上訴三審而確定，原審
04 駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不同，惟結論並無二
05 致，原判決此部分仍應予以維持。

06 八、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
10 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

13 民事第十一庭

14 審判長法官 李慈惠

15 法官 吳燁山

16 法官 鄭貽馨

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

20 書記官 郭晉良