

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第464號

上訴人

即反訴原告 周裕華

訴訟代理人 林妤芬律師

被上訴人

即反訴被告 張希靜

訴訟代理人 蔡伊雅律師

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人即反訴原告（下稱上訴人）對於中華民國112年12月6日臺灣新竹地方法院112年度訴字第602號第一審判決提起上訴，並提起反訴，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、原判決主文第一項減縮為「被告應給付原告新臺幣74萬398元，及自民國112年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。

二、原判決主文第三項更正為「被告應將如附表三所示之不動產，於民國109年11月3日由新竹市地政事務所109年收件字第281130號收件之預告登記予以塗銷」。

三、上訴及反訴均駁回。

四、第二審及反訴訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

### 壹、本訴部分：

一、被上訴人即反訴被告（下稱被上訴人）在原審起訴主張：

(一)伊基於投資考量，於民國109年6月21日以總價新臺幣（下同）1,142萬元向訴外人遠雄建設事業有限公司（下稱遠雄建設）購買坐落○○縣○○市○○段000地號土地上「○○○○」建案、戶別「000000」預售屋1戶（門牌號碼：○○縣○○市○○路00號4樓，下稱系爭預售屋），並支付125萬5,000元價款。因伊未符貸款資格，遂與上訴人協議共同投資，約定將系爭預售屋買賣契約讓與上訴人，由

01 上訴人辦理房屋貸款，兩造並於109年11月26日簽訂「房屋  
02 過戶協議書」（下稱過戶協議書）。系爭預售屋於110年4月  
03 間以1,307萬元之價格出售，扣除附表一編號2、3所示款  
04 項，伊依過戶協議書第4、5條約定，可獲有61萬4,519元之  
05 利潤（計算式如附表一編號4、5所示），前開利潤加計伊  
06 已支付125萬5,000元價款（附表一編號6.），再扣除伊依過  
07 戶協議書第7條應支付如附表一編號7.所示費用，上訴人於  
08 系爭預售屋出售後已給付之75萬元（附表一編號8.），再與  
09 上訴人如附表二所示債權相互抵銷，爰依過戶協議書第8條  
10 約定，上訴人應於110年4月30日前給付74萬398元。(二)伊於  
11 109年11月間向上訴人借款15萬元（下稱系爭借款），於109  
12 年11月簽訂借據暨借貸合約（下稱借貸合約），同意提供附  
13 表三所示房地（下稱系爭房地）為上訴人辦理預告登記（下  
14 稱系爭登記），並簽發附表四編號2.所示本票（下稱系爭甲  
15 本票）交予上訴人以為擔保，惟伊得以前開(一)所示債權與上  
16 訴人得請求如附表二編號1.至4.所示債權相互抵銷，經抵銷  
17 後，系爭登記及系爭甲本票所擔保之債權即不存在，爰依民  
18 法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭登記，並依  
19 票據法第124條準用同法第100條規定，請求上訴人返還系爭  
20 甲本票。(三)伊因上訴人為伊墊付代書費14萬9,500元及更名  
21 手續費1萬1,420元（即附表二編號5、6.），簽發如附表四  
22 編號1.所示本票（下稱系爭乙本票）交予上訴人以為擔保，  
23 伊得以前開(一)所示債權與上訴人得請求如附表二編號5、6.  
24 所示代墊款債權相互抵銷，經抵銷後，系爭乙本票所擔保之  
25 債權即不存在，爰依票據法第124條準用同法第100條規定，  
26 請求上訴人返還系爭乙本票等語，聲明求為判決：(一)上訴人  
27 應給付被上訴人74萬398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
28 清償日止，按年息5%計算之利息（被上訴人起訴請求逾前  
29 開本息部分，於本院審理中予以減縮，經上訴人同意，見本  
30 院卷第284頁，合於民事訴訟法第446條、第255條第1項第1  
31 款規定，應予准許，是此部分脫離訴訟繫屬）。(二)上訴人應

01 返還系爭甲、乙本票（下合稱系爭本票）予被上訴人。(三)上  
02 訴人應將系爭登記塗銷。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人  
03 不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：被上訴人迄未清償如附表二編號1.至4.所示款  
05 項，不得請求伊塗銷系爭登記、返還系爭甲本票。而系爭乙  
06 本票所擔保者，為被上訴人於109年11月30日向伊借款16萬  
07 2,920元之債務，與附表二編號5.、6.所示代墊款債權無  
08 涉，被上訴人既未清償該16萬2,920元借款，自不得請求伊  
09 返還系爭乙本票等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決除減  
10 縮部分外廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及  
11 假執行之聲請均駁回。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)被上訴人基於投資考量，於109年6月21日以總價1,142萬元  
14 向遠雄建設購買系爭預售屋，已支付125萬5,000元價款（即  
15 附表一編號6.，見本院卷第143頁）。

16 (二)被上訴人為向銀行申辦系爭預售屋貸款，與上訴人於109年9  
17 月5月簽立理財協議書，內容如下，有理財協議書影本（見  
18 原審卷第17頁）可稽：

19 1.第1條約定：「甲方（即上訴人，下同）同意擔任乙方（即  
20 被上訴人，下同）○○○○○○房屋之銀行貸款之保證人，  
21 以避免被建商沒收買賣保證金新台幣\$171.3萬元整（\$1142  
22 萬\*15%）。甲方應於貸款期限內提供貸款銀行相關資料供  
23 銀行徵信之用。」

24 2.第2條約定：「若貸款成功，乙方同意付給甲方每年新台幣8  
25 萬元，連續3年共24萬以作為保證人之酬勞。」

26 3.第3條約定：「爾後房屋若有賣出，乙方另外提供買賣價金  
27 之3%酬勞給甲方，乙方於房屋買賣款項結清時3天內匯入甲  
28 方帳戶。」

29 4.第4條約定：「倘若不需貸款，未經與遠雄過戶程序，而能  
30 溢價賣出，乙方願意提供溢價百分之柒拾（70%）給予甲方  
31 作為報酬，舉例若是出售價格為新台幣\$1182萬，則甲方之

01 報酬為（\$1182萬－1142萬）\*70%＝\$28萬。」

02 5.第5條約定：「甲方同意擔任乙方之永久財物顧問，協助理  
03 財規劃，以提高甲方財產的價值。」

04 (三)被上訴人於109年11月間向上訴人借款15萬元，於同日簽訂  
05 借貸合約，被上訴人依該合約第4、5條約定，簽發系爭甲本  
06 票交予上訴人收執，並提供系爭房地為上訴人辦理預告登  
07 記，以擔保系爭借款債權，截至110年4月30日止，上訴人對  
08 被上訴人有如附表二編號1.至4.所示本金、利息、違約金債  
09 權存在（見本院卷第283頁），有借貸合約影本（見原審卷  
10 第27頁）、系爭甲本票影本（見原審卷第73頁）、土地暨建  
11 物登記謄本（見原審卷第31至37頁）、土地登記申請書影本  
12 （見本院卷第153至159頁）可參。

13 (四)兩造因被上訴人未符合貸款資格，於109年11月26日簽立過  
14 戶協議書，內容如下，有過戶協議書影本（見原審卷第19至  
15 21頁）可憑：

16 1.第1條約定：「乙方（即被上訴人，下同）同意讓渡

17 ○○○○○○000000合約給予甲方（即上訴人，下同），房  
18 屋地址為○○縣○○市○○○路00號4樓，甲方負責處理房  
19 屋貸款，並擔任房屋之所有人。」

20 2.第2條約定：「乙方已經投入金額為房屋簽約金NT\$34.2萬加  
21 上NT\$91.3萬共NT\$1,255,000元整，甲方預計投入總價金9%  
22 之備證款，總金額為NT\$1,035,000元整。」

23 3.第4條約定：「持有比例，決定權，權益及責任分配：甲方  
24 保有50.1%，乙方保有49.9%。」

25 4.第5條約定：「房屋損益（包含出售損益與每月租金損  
26 益）：甲乙雙方各按持有比例分配。」

27 5.第6條約定：「乙方必須保障甲方投入資金：當房屋出售  
28 時，甲方分配之金額少於甲方投入金額時，由乙方補足，以  
29 保障甲方之本金。」

30 6.第7條約定：「每月收入盈餘：租金收入扣除支出，支出成  
31 本包括有關房子的費用：含房屋稅地價稅，管理費，保險

01 費，水電瓦斯費等等。費用分配依照副本費用表（即原審卷  
02 第21頁）分配為之。出租前衍生之所有費用，包含過戶代書  
03 費用NT\$149,500元，遠雄換約費NT\$11,420元，熱水器及家  
04 電組安裝費用等全數由乙方支出，不列入損益。每月損益皆  
05 以甲方50.1%，乙方49.9%分配。每月若有盈餘，扣除支  
06 出，彌補虧損後，依照乙方持有比例扣除乙方其他合約之定  
07 期還款，甲方每月存入乙方指定之帳戶。」

08 7.第8條約定：「若本房屋售出時，於出售金額入帳後，扣除  
09 銀行貸款，甲方得於三個工作日內依照乙方持有比例扣除其  
10 他合約之乙方所有借貸及利息，將乙方應分配之款項，存入  
11 乙方指定之帳戶，不得拖延。」

12 (五)過戶協議書第7條約定過戶代書費14萬9,500元、更名手續費  
13 用1萬1,420元由被上訴人負擔（見不爭執事項三、(四)之  
14 6.），惟該2筆費用係由上訴人墊付，是上訴人對被上訴人  
15 有如附表二編號5.、6.所示之代墊款債權存在（見本院卷第  
16 184頁）。

17 (六)兩造於109年11月30日簽訂「買賣契約讓與協議書」（下稱  
18 讓與協議書），約定將被上訴人就系爭預售屋買賣契約書之  
19 各項權利義務讓與上訴人，該讓與協議書第7條約定「本讓  
20 與更名手續費用新台幣11,420元整，由讓與人（即被上訴  
21 人）負擔」，有讓與協議書影本（見原審卷第99頁）可佐。

22 (七)被上訴人於109年11月30日簽發系爭乙本票交予上訴人收  
23 執，有系爭乙本票影本（見原審卷第29頁）供憑。

24 (八)系爭預售屋於110年4月間以1,307萬元之價格出售，扣除附  
25 表一編號2.、3.所示款項，被上訴人依過戶協議書第4、5條  
26 約定（見不爭執事項三、(四)之3.、4.），可獲有61萬4,519  
27 元之利潤（計算式如附表一編號4.、5.）。前開利潤加計被  
28 上訴人已付之125萬5,000元價款（附表一編號6.），扣除被  
29 上訴人依過戶協議書第7條（如不爭執事項三、(四)之6.）應  
30 支付附表一編號7.所示費用，及上訴人於系爭預售屋出售後  
31 已給付被上訴人之75萬元（附表一編號8.），上訴人依過戶

01 協議書第8條約定（如不爭執事項三、(四)之7.），應於110年  
02 4月30日前再給付被上訴人106萬9,320元（見本院卷第139至  
03 140頁、第204頁、第217頁，計算式如附表一編號9.所  
04 示）。

05 四、本院之判斷：

06 (一)被上訴人依過戶協議書第8條約定，請求上訴人給付74萬398  
07 元，為有理由：

08 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
09 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表  
10 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷  
11 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文、第335  
12 條第1項定有明文。

13 2.依不爭執事項三之(三)、(五)、(八)可知，被上訴人對上訴人有10  
14 6萬9,320元之債權，而上訴人對被上訴人於110年4月30日前  
15 有如附表二所示共32萬8,922元之債權，被上訴人以112年5  
16 月8日起訴狀為抵銷之意思表示（見原審卷第12頁），於112  
17 年5月30日送達上訴人（見原審卷第143頁），依民法第335  
18 條第1項規定，前開2筆債權，應溯及最初得為抵銷時即被上  
19 訴人債權於110年4月30日發生時，與上訴人之附表二債權互  
20 為抵銷，經抵銷後，上訴人如附表二所示債權均消滅，被上  
21 訴人依過戶協議書第8條約定，得請求上訴人給付74萬398元  
22 （計算式：106萬9,320元－32萬8,922元＝74萬398元）。

23 (二)被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系  
24 爭登記，為有理由：

25 按對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項  
26 中段定有明文。依不爭執事項三之(三)可知，系爭登記係擔保  
27 系爭借款債權，而被上訴人業以其對於上訴人之過戶協議書  
28 第8條約定債權，抵銷上訴人之系爭借款債權，如前開四之  
29 (一)所述，系爭借款債權既因清償而歸於消滅，被上訴人依民  
30 法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭登記，即屬  
31 有據。

01 (三)被上訴人依票據法第124條準用同法第100條第1項前段規  
02 定，請求上訴人返還系爭本票，為有理由：

03 1.被上訴人係為擔保附表二編號5、6.所示代墊款債務，而簽  
04 發系爭乙本票交予上訴人：

05 (1)上訴人對被上訴人有附表二編號5、6.所示債權（見不爭執  
06 事項三之(五)），稽以被上訴人於109年11月30日在其與上訴  
07 人間之LINE記事本中記載「109/11/30代書費149,500加上換  
08 約費11,420總計162,920，將由Joshua（即上訴人）匯入遠  
09 雄帳戶，並由Kristy（即被上訴人）開立本票一張予Joshua  
10 a」，有被上訴人提出之LINE記事本截圖（見原審卷第93至9  
11 7頁）可據，以及兩造於系爭乙本票發票日即109年11月30日  
12 簽訂讓與協議書（見不爭執事項三之(六)），足認被上訴人主  
13 張系爭乙本票係為擔保附表二編號5、6.所示債務而簽發，  
14 票面金額記載16萬2,920元因計算錯誤，致與附表二編號  
15 5、6.所示總額16萬920元有所出入等語，應屬可信。

16 (2)上訴人雖抗辯：系爭乙本票係被上訴人為擔保其於109年11  
17 月30日向伊借款16萬2,920元所簽發，與附表二編號5、6.  
18 所示債務無涉云云，然上訴人就其將前揭款項交付被上訴  
19 人，且與被上訴人已達成消費借貸意思表示合致等節，未提  
20 出任何證據佐證其說，自難認兩造間有16萬2,920元之消費  
21 借貸法律關係存在，上訴人辯稱系爭乙本票係為擔保前揭借  
22 款債權所簽發云云，無足為採。

23 2.按本票債務人為清償時，執票人應交出本票，此觀票據法第  
24 124條準用第100條第1項前段可明。查，系爭甲本票擔保之  
25 系爭借款債權，系爭乙本票擔保之附表二編號5、6.所示債  
26 權，均因抵銷而消滅，業如前開四之(一)所述，是被上訴人依  
27 上開規定請求上訴人返還系爭本票，自有理由。

28 貳、反訴部分：

29 一、上訴人於本院提起反訴主張：被上訴人為向銀行申辦貸款，  
30 於109年9月5日與伊簽訂理財協議書，伊承諾擔任被上訴人  
31 貸款之保證人，被上訴人則同意依理財協議書第2、3、4條

01 約定給付伊報酬，過戶協議書僅係補充理財協議書之內容，  
02 理財協議書仍有拘束兩造之效力，爰依附表五編號(3)欄所示  
03 理財協議書約定，請求如附表五編號(2)欄所示金額等語，聲  
04 明求為判決：被上訴人應給付上訴人105萬1,680元，及自  
05 113年8月3日（即113年8月2日準備程序翌日，見本院卷第  
06 181頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人同  
07 意上訴人提起反訴（見本院卷第181頁），合於民事訴訟法  
08 第446條第2項本文規定，應予准許。

09 二、被上訴人則以：因伊無法辦理貸款，兩造改以共同投資之方  
10 式進行合作，並重新簽訂過戶協議書取代前於110年9月5日  
11 簽訂之理財協議書，理財協議書失其效力，上訴人不得依理  
12 財協議書請求伊給付如附表五所示款項等語，資為抗辯，並  
13 聲明：反訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)被上訴人向遠雄建設購入系爭預售屋後，原計畫以系爭預售  
16 屋所有權人地位申辦房屋貸款，由上訴人擔任其保證人，兩  
17 造乃簽訂理財協議書，被上訴人同意給予上訴人保證人報  
18 酬，嗣因被上訴人未符合貸款資格，故將系爭預售屋買賣契  
19 約之買受人地位讓與上訴人，兩造因而簽訂過戶協議書、讓  
20 與協議書，業如壹、不爭執事項三之(二)、(四)、(六)所示。稽諸  
21 理財協議第2、3、4條約定，及過戶協議書第2、4、5、6條  
22 約定（見壹、不爭執事項三、(二)之2.至4.；(四)之2.至5.），  
23 可見上訴人簽訂理財協議書時，僅同意擔任被上訴人房屋貸  
24 款之保證人，被上訴人則承諾給付上訴人24萬元及房屋買賣  
25 價金3%，或溢價款70%作為報酬，而簽訂過戶協議書時，  
26 上訴人除受讓系爭預售屋買賣契約買受人地位外，並應投入  
27 103萬5,000元之投資款，出售系爭預售屋之利潤則依50.  
28 1%、49.9%之比例分配予上訴人、被上訴人，僅出售價格  
29 不敷成本時，被上訴人同意上訴人全數取回投資資金，被上  
30 訴人主張兩造係基於共同投資之法律關係簽訂過戶協議書，  
31 與理財協議書約定上訴人僅擔任連帶保證人領取報酬不同，

01 簽訂過戶協議書後，理財協議書即失其效力等語，自堪採  
02 信。

03 (二)上訴人雖抗辯依理財協議書之名稱及第5條（見壹、不爭執  
04 事項三、(二)之5.）約定，可查被上訴人係因委任伊擔任理財  
05 顧問，方與之簽訂理財協議書約定分潤及報酬，過戶協議書  
06 僅係就分潤比例為補充約定，理財協議書未因之失效云云。  
07 然細譯理財協議書第2、3、4條約定（見壹、不爭執事項  
08 三、(二)之2.至4.），可見該報酬係以房屋出售為前提，而過  
09 戶協議書則著重投資金額、損益比例之約定，與上訴人提供  
10 理財服務均無關聯，上訴人所辯，無足為採。

11 (三)依過戶協議書附件（見原審卷第19頁）、被上訴人傳送予上  
12 訴人之「○○買賣損益估算」表（見本院卷第23至27頁、第  
13 129至131頁），固可見兩造簽訂過戶協議書時，有將「E.  
14 賣房：總價3%紅利，由Kristy（即被上訴人）負擔」納為  
15 附件內容，被上訴人據此計算1,200萬元至1,360萬元買賣價  
16 格區間之紅利金額後，有以LINE傳送檔案予上訴人之事實，  
17 然過戶協議書僅於第7條關於租金收入扣除之費用如何分  
18 配，約明依附件為之（見壹、不爭執事項三、(四)之6.），第  
19 5、8條關於出售損益，則明訂固定比例（見壹、不爭執事項  
20 三、(四)之4.、7.），未有扣除上訴人應得「紅利」或「報  
21 酬」之約定，徒憑該附件E項之記載，無從推論理財協議書  
22 第3條之約定繼續有效。至上訴人主張因貸款成數不足，伊  
23 交付113萬元價金予遠雄建設乙節，即令屬實，然上訴人已  
24 由售屋所得價金中回收，無從憑以推論被上訴人仍應依理財  
25 協議書第3條給付報酬予上訴人。

26 (四)被上訴人於110年7月24日固傳送「我就覺得要繼續就平心靜  
27 氣談，既然你有意願談就和約談，將兩個合約一併處理掉，  
28 這樣也就算結案，有疑慮部分也寫清楚，也就合約兩清不再  
29 干涉」訊息予上訴人（見本院卷第127頁），然於被上訴人  
30 傳送前開訊息前，兩造就系爭預售屋出售後之利潤分配已有  
31 爭執，此觀上訴人於110年4月29日以LINE傳送「妳的金額是

01 錯誤的」、「請依照合約重算」訊息後，被上訴人覆以「11  
02 78052-600000=578052餘額儘快給我」、「儘快」，上訴  
03 人再傳送「亂算」訊息（見本院卷第201頁）可明，被上訴  
04 人乃就兩造爭執事項，以前開訊息為「兩個合約一併處理」  
05 之表述，上訴人執此抗辯被上訴人承認理財協議書仍然有效  
06 云云，殊無可取。上訴人提出其於110年8月28日在LINE記事  
07 本紀錄計算表（見本院卷第199頁），為上訴人單方製作，  
08 無從採為對上訴人有利之認定。

09 (五)綜上，本院認兩造係基於共同投資之法律關係簽訂過戶協議  
10 書，該基礎法律關係與上訴人擔任被上訴人貸款保證人之理財  
11 協議書不同，理財協議書於過戶協議書簽訂後即失其效力，  
12 上訴人依附表五編號(3)欄所示理財協議書約定，請求被上訴  
13 人給付如附表五編號(2)欄所示金額，為無理由。

14 參、綜上所述，被上訴人(一)依過戶協議書第8條約定，請求上訴  
15 人給付74萬398元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月31  
16 日（見原審卷第143頁）起至清償日止，按年息5%計算之利  
17 息；(二)依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷系爭  
18 登記；(三)依票據法第124條準用票據法第100條第1項前段規  
19 定，請求上訴人返還系爭本票，為有理由，應予准許。原審  
20 為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部  
21 分不當，求予廢棄改判，為無理由，爰駁回其上訴。兩造不  
22 爭執原判決主文第3項應塗銷預告之不動產標示不明確，應  
23 更正如附表三所示（見本院卷第281頁），爰更正原判決主  
24 文第3項如本判決主文第2項所示。至於上訴人提起反訴，請  
25 求依附表五編號(3)欄所示理財協議書約定，請求如附表五編  
26 號(2)欄所示金額，為無理由，應予駁回。

27 肆、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  
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
29 逐一論列，附此敘明。

30 伍、據上論結，本件上訴及反訴均無理由，爰依民事訴訟法第44  
31 9條第1項、第78條規定，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

02 民事第二十一庭

03 審判長法 官 翁昭蓉

04 法 官 宋家瑋

05 法 官 廖珮伶

06 正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 （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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

15 書記官 蘇秋涼

16 附表一（幣別：新臺幣）：

編 號	(1) 項目	(2) 金額	(3) 計算式	(4) 備註
1.	系爭建物售出價款	1,307萬元		
2.	系爭建物成本	1,142萬元		
3.	出售系爭建物之二合一 稅款	41萬8,500元		
4.	售出系爭建物可獲總淨 利為	123萬1,500元	(即編號1.-編號2.-編號3.) 1,307萬元- 1,142萬元-41萬8,500元=123萬1,500元	
5.	張希靜可分配49.9%之 利潤	61萬4,519元	(即編號4.x49.9%) 123萬1,500元x49.9%= 61萬4,519元(四捨五入)	依「房屋過戶協議 書」第4、5條約定
6.	張希靜投入之資金	125萬5,000元		依「房屋過戶協議 書」第2條約定
7.	張希靜應負擔之費用	5萬199元	1.110月2月銀行利息4,450.5元。 2.110年3月5日銀行利息4,019.5元。 3.110年3月管理費1,320.5元。 4.熱水器安裝1萬2,000元。 5.110年4月5日銀行利息4,450.5元。 6.110年4月5日房貸1萬4,998元。 7.土地及房屋增值稅8,959.5元。	依「房屋過戶協議 書」第7條約定

(續上頁)

01

			1.至7.合計：5萬199元	
8.	周裕華已支付	75萬元		
9.	結論			
	周裕華需再支付張希靜	106萬9,320元	(即編號5.+編號6.-編號7.-編號8.) 61萬4,519元+125萬5,000元-5萬199元-75萬元=106萬9,320元	

02

附表二(期別：民國；幣別：新臺幣：元)：

03

編號	(1)	(2)	(3)
	項目	金額	備註
1.	借款本金	15萬元	
2.	第1項借款109年11月3日至110年1月31日之利息	1,688元	
3.	第1項借款110年2月1日至110年4月30日按每月1.666%計算之利息	7,414元	(1)經過2月又29日 (2)利息每月2,499元(150,000元×1.666%=2,499元) (3)此部分利息計7,414元【計算式： (2,499元×2月)+(2,499元×29/30)=4,998元+2415.7元(小數點以下四捨五入)=7,414元】
4.	第1項借款110年2月1日至110年4月30日按每日100元之違約金	8,900元	(1)經過89日 (2)利息每日100元 (3)此部分違約金計8,900元(計算式：100元×89日=8,900元)
5.	更名手續費	1萬1,420元	
6.	過戶代書費	14萬9,500元	
	合計	32萬8,922元	

04

附表三

05

1.土地部分：

06

編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	○○市		○○段		5	3,188.43	張希靜	3189分之24
	其他登記事項							
	(限制登記事項)民國109年11月3日辦理預告登記，請求權人：周裕華，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，限制範圍：24/3189(民國109年收件字第281130號)							
	預告登記請求權人：周裕華							

## 2.建物部分：

編號	建號	基地座落	建物門牌	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	0000	○○段0地號	○○市○○路000號6樓	總面積：88.42	1/1
	備考	共有部分： 1.○○段0000建號（權利範圍：100000分之1345） 2.○○段0000建號（權利範圍：139分之1）			
	其他登記事項				
	（限制登記事項）民國109年11月3日辦理預告登記，請求權人：周裕華，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，限制範圍：全部（民國109年收件字第281130號） 預告登記請求權人：周裕華				

## 01 附表四（期別：民國；幣別：新臺幣/元）：

02

編號	發票人	發票日	票面金額	到期日	票據號碼	卷證依據
1.	張希靜	109年11月30日	16萬2,920元	112年11月29日	000000000	原審卷第29、73頁
2.	張希靜	109年11月30日	15萬元	112年11月29日	000000000	原審卷第73頁

## 03 附表五（期別：民國；幣別：新臺幣/元）：

04

編號	(1)	(2)	(3)
	項目	金額	理財協議書約定
1.	買賣價金3%之酬勞	39萬2,100元	依理財協議書第3條之約定，買賣價金1,307萬元之3%酬勞，計算式： $1,307萬元 \times 3\% = 39萬2,100元$
2.	出售價格扣除成本後之房屋溢價70%之報酬	41萬9,580元	依理財協議書第4條，請求出售價格扣除成本後之房屋溢價70%之報酬，計算式： $(1,307萬元 - 購屋成本1,142萬元 - 二合一稅款41萬8,500元 - 買賣價金3%酬勞39萬2,100元 - 保證人報酬24萬元) \times 70\% = 41萬9,580元$ 。
3.	保證人報酬	24萬元	依理財協議書第2條，請求保證人報酬
	合計	105萬1,680元	