臺灣高等法院民事判決

115年度上更一字第8號

上　訴　人
即反訴原告　吳嘉永（即吳嘉典之承受訴訟人）
000000000000000000
訴訟代理人　徐慧齡律師
被 上訴 人
即反訴被告　曾偉誠
訴訟代理人　董郁琦律師

上列當事人間請求確認結算款等事件，上訴人對於中華民國112年5月1日臺灣桃園地方法院112年度壢訴字第3號第一審判決提起上訴，並提起反訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於確認上訴人對被上訴人債權於新臺幣參拾貳萬參仟參佰肆拾伍元不存在之部分及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、被上訴人應給付上訴人新臺幣參拾陸萬捌仟陸佰玖拾壹元，及自民國一百一十二年十一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

五、上訴人其餘反訴（含追加之訴）及假執行之聲請均駁回。

六、第一審、第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用關於本訴部分，由上訴人負擔百分之七十三，餘由被上訴人負擔。第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用關於反訴部分（含追加之訴），由被上訴人負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

七、本判決第四項所命給付部分得假執行，但被上訴人如以新臺幣參拾陸萬捌仟陸佰玖拾壹元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人吳嘉典（下稱其名）於本院審理中死亡，其繼承人為吳嘉永（下稱其名），有死亡證明書、戶籍謄本、繼承系統表及原法院家事法庭拋棄繼承准予備查函可稽（本院卷第27至37、85頁），經吳嘉永聲明承受訴訟（本院卷第23頁），合於民事訴訟法第168條、第175條第1項規定，先予敘明。

二、吳嘉典於本院前審提起反訴主張：被上訴人（下稱曾偉誠）於民國107年5月間以顯不符合市場交易行情之價格出售坐落桃園市○○區○○段000000地號土地及其上同段10166建號建物（下稱系爭房地），處理伊委任事務有過失，爰依民法第544條規定請求曾偉誠賠償伊所受差價損失新臺幣（下同）882萬110元本息。嗣於本院主張曾偉誠未依兩造106年1月16日簽立之借名借貸契約書（下稱系爭契約）第3條第3項第3款約定（下稱系爭約定）合法催告，逕自以低價出售系爭房地，構成債務不履行，追加依民法第227條規定請求賠償上開本息。核其原提起之反訴與追加之訴，均係本於其主張曾偉誠低價出售系爭房地所受差價損失之同一基礎事實，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、曾偉誠本訴主張：吳嘉典為整合債務，經由訴外人姜智浩之介紹，與伊簽訂具有讓與擔保性質之系爭契約，於106年3月6日將其所有系爭房地借名登記予伊，由伊向第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）申辦抵押貸款1,400萬元（下稱系爭貸款）供吳嘉典償還債務，吳嘉典依約須按期繳納貸款本息。吳嘉典因第一銀行貸款不足清償其債務，另向姜智浩借款130萬元。詎吳嘉典自106年6月起遲延繳納貸款，經伊於同年11月27日委由律師發函催告改善未果，伊乃依系爭約定於107年5月8日以1,600萬元（下稱系爭價金）出售系爭房地，嗣並訴請吳嘉典遷讓房屋，經結算扣抵伊支出

如附表一A欄所示項目、金額共計1,595萬4,654元後，系爭價金僅餘4萬5,346元，伊就逾此數額部分之價金無返還吳嘉典之義務等情，求為確認吳嘉典對伊之系爭價金返還債權於超過4萬5,346元部分不存在之判決（原審判決曾偉誠全部勝訴，吳嘉典就其中敗訴之193萬7,708元部分提起一部上訴【系爭價金返還債權逾198萬3,054元《4萬5,346＋193萬7,708》不存在部分，未據吳嘉典聲明不服】。本院前審廢棄原審關於確認吳嘉典對曾偉誠之系爭價金返還債權於119萬5,813元不存在之部分，改判駁回該部分曾偉誠於第一審之訴【下稱A部分】，駁回吳嘉典其餘上訴【下稱B部分】。曾偉誠就其敗訴之A部分提起第三審上訴，經最高法院廢棄本院前審關於A部分之判決。吳嘉典就其敗訴之B部分則未提起第三審上訴，且於本院猶抗辯系爭價金返還債權為124萬1,159元【本院卷第497至498頁】。是本件更審之本訴審理範圍為：吳嘉典對曾偉誠之系爭價金返還債權是否於124萬1,159元部分《4萬5,346＋119萬5,813》存在）。

二、吳嘉典辯以：系爭契約並無讓與擔保之性質，縱認具讓與擔保性質，曾偉誠未經催告程序即出售系爭房地，違反系爭約定，系爭價金僅得扣除如附表一B欄所示項目、金額合計1,466萬4,976元及如附表二B欄所示系爭貸款扣抵後不足額合計9萬3,865元，餘額應為124萬1,159元，其餘項目、金額或與伊無關，或無支出之必要，曾偉誠主張扣款無理由等語，資為抗辯。

三、吳嘉典於本院提起反訴及追加之訴主張：系爭價金經扣除系爭約定得予扣除之款項後，餘額為124萬1,159元，爰依系爭約定請求曾偉誠返還。伊固有遲延匯入107年2、3月份系爭貸款利息，然已隨即補匯，曾偉誠未依系爭約定催告伊繳納貸款，逕將系爭房地以顯低於市價2,482萬110元之1,600萬元出售，其處理委任事務有過失且構成債務不履行，爰擇一依民法第544條、第227條規定請求曾偉誠賠償差價損失882萬110元等語（吳嘉典逾上開金額本息之請求，經本院前審

為敗訴之判決，未據吳嘉典聲明不服，下不贅述）。

四、曾偉誠反訴答辯：伊就系爭價金僅應返還4萬5,346元，吳嘉典未遵期繳納系爭貸款，伊於催告未果後，依系爭約定出售系爭房地，並無不當，且係委託專業仲介辦理，並考量系爭房地特殊事由（有租約、不能點交等情事），已盡善良管理人之注意義務，並無過失。縱認伊出售系爭房地價格未如吳嘉典預期而有過失，吳嘉典於售屋期間仍占用系爭房地，致系爭房地因無法看屋、點交而影響售價，亦與有過失等語，資為抗辯。

五、原審就本訴部分，為吳嘉典敗訴之判決，吳嘉典提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決關於確認吳嘉典對曾偉誠債權於119萬5,813元債權不存在之部分及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，曾偉誠在第一審之訴駁回。於本院之反訴聲明：㈠曾偉誠應給付吳嘉典1,006萬1,269元，及其中464萬1,159元自112年11月28日起，其餘542萬0,110元自113年4月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。曾偉誠之答辯聲明：㈠上訴、反訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

六、兩造不爭執事項（本院卷第219至220頁）：

㈠系爭房地原為吳嘉典所有，前於103年間設定第一順位最高限額抵押權1,524萬元予華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），於105年間設定第二順位最高限額抵押權500萬元予訴外人陳文海。

㈡吳嘉典委請訴外人姜智浩進行債務整合，經姜智浩覓得曾偉誠擔任出名人及借款人，兩造於106年1月16日簽訂系爭契約（即原審卷第14至21頁所示），約定吳嘉典將系爭房地以買賣為原因（價金1,940萬元）借名登記予曾偉誠，系爭契約第3條第3項約定：1.吳嘉典為實際債務人，願依放貸約定期日如數繳納。2.土地及建物依法令規定之使用，如因吳嘉典之疏失致被曾偉誠受有損失或罰款，吳嘉典願自負相關法律

及賠償責任。3.（即系爭約定）如違反上2款約定時，經催告7日仍未改善，曾偉誠得不受第3條第1項約定之限制（即關於出售系爭房地之限制），且吳嘉典同意無條件搬遷點交，惟售價扣除債務、作業費及補償損失仍有溢價時，該部分價金歸吳嘉典所有。

㈢兩造於106年1月16日簽訂不動產買賣契約書，於同年3月6日將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予曾偉誠，並由曾偉誠以系爭房地向第一銀行申辦系爭貸款，另以清償為原因塗銷上開陳文海之抵押權，同年月10日再以清償為原因塗銷上開華泰銀行之抵押權。

㈣系爭貸款核撥後，曾偉誠於106年3月13日提出撥款明細（即原審卷第44頁所示，下稱系爭撥款明細），主張系爭貸款加計吳嘉典另提出200萬元，共計1,600萬元，扣除附表二A欄所示項目、金額總計1,725萬7,339元，尚不足125萬7,339元，經訴外人詹珠妹於系爭撥款明細簽名。吳嘉典就其中附表二B欄所示項目、金額共計1,609萬3,865元部分不爭執。

㈤曾偉誠於107年5月8日將系爭房地以1,600萬元（即系爭價金）出售予訴外人陳文彬，並於同年6月5日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予陳文彬指定登記名義人陳琪萱。

㈥曾偉誠於108年1月30日發函通知吳嘉典辦理系爭契約結算（原審卷第63頁存證信函），吳嘉典有收到此函。

㈦兩造各自主張系爭價金得扣款項目分別如附表一A、B欄所示。

㈧系爭房地1樓樓梯以前之範圍，於107年4月1日起至108年9月30日止，由吳嘉典兄弟即訴外人吳嘉隆出租予訴外人彭志輝，押租金1萬8,000元。

七、本院之判斷：

㈠系爭契約性質為何？

1.按讓與擔保契約，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人（或其指定之人），擔

保權人（或其指定之人）僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與擔保權人（或其指定之人）為已足。債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償，即擔保權人可取得標的物之一定價值，用以優先清償擔保之債權。如擔保物價值超過擔保之未償債權，應返還剩餘價值與債務人。擔保債務既已清算結清，該剩餘價值部分之讓與擔保歸於消滅，擔保權人已無保有該剩餘價值之法律上原因（最高法院114年度台上字第1804號判決意旨參照）。次按所謂借名登記契約，係指當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約（最高法院100年度台上字第1972號判決要旨參照）。

2.兩造簽立之系爭契約，名稱為「借名借貸契約書」，並以第3條約定關於雙方之權利義務關係略以：系爭房地原係吳嘉典所有，因故與曾偉誠協議，將系爭房地以登記原因（買賣、價金1940萬元）借名登記於曾偉誠名下，曾偉誠確知其為吳嘉典之借名登記名義人，為免日後糾紛，特訂立協議內容如下：（第1項）系爭房地於移轉登記完成後，其所核發後之不動產權利書狀約定由曾偉誠保管，非經吳嘉典之同意，曾偉誠不得擅自處分系爭房地或設定負擔予第三人。（第2項）吳嘉典得隨時終止系爭契約，並要求曾偉誠返還系爭房地、移轉過戶予吳嘉典所指定之第三人，但其處分或移轉過戶以不損害曾偉誠權益為前提，且其因之所生一切稅賦費用概由吳嘉典自行負擔，與曾偉誠無涉。（第3項）於借名登記期間，對於曾偉誠併同借名之借貸債務清償（含擔保、無擔保債務），及未交付占有之土地、建物之使用，雙方另約定如下：1.吳嘉典確知其為實際債務人，並願確依放貸約定期日如數繳納，不得有短漏或逾期繳款之情事。2.土地及建物依法令規定之使

用，如因吳嘉典之疏失致曾偉誠受有損失或罰款，吳嘉典願自負相關法律及賠償責任。3.（即系爭約定）吳嘉典違反上2款約定時，倘經催告後7日仍未改善，曾偉誠得不受本約第3條第1項約定之限制（即關於出售系爭房地之限制），且吳嘉典同意無條件搬遷點交，惟售價扣除債務、作業費及補償損失仍有溢價時，該部分價金歸吳嘉典所有（原審卷14至15頁系爭契約）。觀諸上開約定內容，吳嘉典為借用曾偉誠名義辦理系爭貸款並擔保按期清償該貸款，而移轉系爭房地予曾偉誠；於借名登記期間，系爭房地不動產所有權狀係由曾偉誠保管，吳嘉典雖得隨時終止系爭契約，惟其處分或移轉過戶須以不損害曾偉誠權益為前提，核與一般借名登記契約多係由借名人保管不動產所有權狀，且得隨時終止借名登記關係，僅於不利於他方時期終止契約時應負損害賠償責任（類推適用民法第549條規定參照）等情形有別；且於吳嘉典未依約清償系爭貸款，經曾偉誠定期催告仍未改善時，曾偉誠得逕處分系爭房地換價，以優先清償自己名義負擔之系爭貸款，並於清算後返還價金餘額予吳嘉典。足見兩造簽立系爭契約含有讓與擔保之真意，非僅單純借名登記之性質。

㈡曾偉誠出售系爭房地，有無違反系爭約定？

1.吳嘉典委請姜智浩進行債務整合，經姜智浩覓得曾偉誠擔任出名人及借款人，兩造乃簽立系爭契約（兩造不爭執事項㈡），依證人姜智浩於本院結證說明：本件借名借貸一開始是詹珠妹去找正順資產公司說吳嘉典需要債務整合，然後他們就找到伊比較有經驗來處理，曾偉誠也是伊幫他們找到的借名登記人。簽系爭契約時，吳嘉典有說後續事宜全權授權詹珠妹處理，關於吳嘉典之印鑑章、印鑑證明等資料亦由詹珠妹交給代書辦理等語（本院卷第274、276頁），及吳嘉永於原審以吳嘉典訴訟代理人身分陳稱：吳嘉典授權伊、詹珠妹拿系爭房地簽立系爭契約，本件借貸從頭到尾都是伊與詹珠妹替吳嘉典處理的等語（原審卷第

134頁反面至第135頁），暨證人詹珠妹於本院亦結證吳嘉永上開所述屬實，並補充：當時吳嘉典想做債務整合，因為伊自己之前有找姜智浩他們做過，所以伊就去找姜智浩他們，然後吳嘉典就簽了系爭契約。在簽系爭契約前，是由伊跟姜智浩的公司人員即訴外人陳品臻洽談本件借名借貸事宜。簽約時伊、吳嘉典、陳品臻均在場等情（本院卷第402、404、408至109頁），佐以系爭貸款核撥後，曾偉誠方面提出之系爭撥款明細係交由詹珠妹於其上簽名（兩造不爭執事項㈣），吳嘉典亦自陳後續貸款係委請詹珠妹繳納（本院卷第457頁），並有系爭貸款扣款帳戶存摺明細、詹珠妹轉帳匯款至該帳戶之存款存根聯、匯款申請書及匯款交易明細資料可憑（原審卷第32至35頁、本院卷第159、163至168頁），由上各情參互以察，吳嘉典係透過吳嘉永、詹珠妹委請姜智浩為債務整合，授權吳嘉永、詹珠妹處理與曾偉誠簽立系爭契約及後續辦理系爭貸款、借名登記、貸款繳納等履約事宜，洵堪認定。

2.依系爭約定，吳嘉典若逾期繳納系爭貸款時，倘經催告後7日仍未改善，曾偉誠得出售系爭房地（原審卷第15頁）。吳嘉典自107年2月起遲延清償系爭貸款本息，經曾偉誠催告後，逕依系爭約定於107年5月8日出售系爭房地等情，業經吳嘉典於本院前審112年11月27日準備程序時表明不予爭執（上字卷第98頁），吳嘉典雖嗣改稱伊係於107年4月以後始遲延繳納，曾偉誠未依系爭約定合法催告，違反系爭約定等語。然依吳嘉典所提委由詹珠妹轉帳匯款至系爭貸款扣款帳戶之交易明細顯示：於107年2月後之匯款日係為107年2月27日、3月14日（本院卷第167至168頁），均已逾放款利息扣款日每月7日甚明，復經證人姜智浩於本院結證：吳嘉典未依約繳納貸款，由伊為其墊繳，嗣依系爭約定處分系爭房地等語明確（本院卷第132至133頁），並有系爭貸款扣款帳戶存摺明細顯示姜智浩分別於107年2月8日、3月7日、4月2日、5月4日、6月8日

各存入2萬2,867元等情可參（原審卷第32至35頁），堪認吳嘉典確自107年2月起即遲延繳納系爭貸款。而曾偉誠於吳嘉典遲延繳納貸款，擬依系爭約定出售系爭房地時，業已告知吳嘉典授權處理本件借名借貸事宜之詹珠妹，雙方並就可能之出售對象、方式等細節進行商討，此有詹珠妹於107年4月間與系爭契約承辦地政士周樂繼間簡訊紀錄為證（本院卷第389頁），佐以證人詹珠妹於本院結證稱：當時雙方確有討論到是否將系爭房地出售予1樓承租戶之兄弟，然因我們當時希望先由曾偉誠過戶到吳嘉典名下，而曾偉誠說要先給他100萬元，他才願意這樣做，我們不願意給100萬元，乃未談成此出售事宜等語（本院卷第406至407頁），及證人姜智浩於本院結證：出售系爭房地過程中有跟吳嘉典、詹珠妹及吳嘉永討論價格等情（本院卷第132至133頁），可知吳嘉典於逾期繳納貸款後確經曾偉誠催告未改善，曾偉誠再告知擬依系爭約定出售系爭房地，兩造乃商討相關出售事宜。是吳嘉典所辯：曾偉誠未經合法催告即逕自出售系爭房地，違反系爭約定云云，並不足採。

㈢吳嘉典依系爭約定，得請求曾偉誠返還系爭價金之數額為多少？

1.觀諸系爭契約第3條第3項約定為：於借名登記期間，對於曾偉誠併同借名之借貸債務清償（含擔保、無擔保債務），及未交付占有之土地、建物之使用，雙方另約定如下：（第3款【即系爭約定】）吳嘉典違反上2款約定時，倘經催告後7日仍未改善，曾偉誠得不受本約第3條第1項約定之限制（即關於出售系爭房地之限制），且吳嘉典同意無條件搬遷點交，惟售價扣除債務、作業費及補償損失仍有溢價時，該部分價金歸吳嘉典所有（原審卷第15頁）。是曾偉誠依系爭約定出售系爭房地後，售得之系爭價金得扣除項目為「吳嘉典本件借用曾偉誠名義借貸之債務、作業費及補償損失」。

2.曾偉誠主張：系爭價金經結算扣抵伊支出如附表一A欄所示項目、金額共計1,595萬4,654元後，僅餘4萬5,346元。況系爭貸款加計吳嘉典另提出之200萬元合計1,600萬元，於扣抵如附表二A欄所示項目、金額後，不足125萬7,339元，亦應於結算系爭價金時扣抵等語，吳嘉典則抗辯：系爭價金僅得扣款如附表一B欄所示項目、金額及附表二B欄所示系爭貸款扣抵後之不足額，餘額為124萬1,159元等語。茲就兩造爭執之扣款項目析述如下：

⑴關於附表一編號6清償向姜智浩之借款：

曾偉誠主張：因第一銀行核撥之系爭貸款經扣抵附表二A欄所示項目、金額後，不足125萬7,339元，吳嘉典另向姜智浩借款130萬元，附表一編號6為此筆借款債務之部分清償等語，固舉詹珠妹於106年3月13日簽收之系爭撥款明細及借款明細表為證（原審卷第44至45頁），然該借款明細表記載之借款人為詹珠妹，又依證人詹珠妹於本院結證：系爭撥款明細及借款明細表是陳品臻於106年3月13日拿給伊簽的，當時陳品臻說系爭貸款金額不足，不足額要開伊公司（即奇昇興業有限公司）的票來繳息，借款人是伊，就是由伊借用130萬元。然後翌（14）日陳品臻就來跟伊拿奇昇興業有限公司的支票等語（本院卷第403至404、408至409頁），並有發票人為奇昇興業有限公司、付款日自106年4月13日起按月支付3萬9,000元之支票7紙（其中付款日106年10月13日之支票金額為23萬3,000元）可參（原審卷第46至47頁），佐以證人姜智浩於本院證稱：此筆130萬元借款係因依系爭撥款明細計算結果，系爭貸款扣除各項應扣款項目後，尚不足125萬7,339元，伊與詹珠妹、吳嘉典約定作為詹珠妹向伊借款130萬元，當時也談妥借款月息為3萬9,000元，借款明細表計算後剩餘之3,661元（計算式：借款130萬－〈不足額125萬7,339＋106年3月利息3萬9,000〉＝3,661【原審卷第45頁借款明細表】），也是伊

交給詹珠妹等語（本院卷第276、279頁），可知此筆130萬元借款起因雖源於系爭貸款扣抵相關欠款、費用後之不足額，然業經雙方合意為詹珠妹向姜智浩之借款，詹珠妹並因此支付借貸利息予姜智浩，則此核屬詹珠妹個人（於兩造本件借名借貸債務之外）與姜智浩另行成立之消費借貸關係，自非系爭約定所稱「吳嘉典借用曾偉誠名義借貸之債務」或相關之「作業費」、「補償損失」，不得於結算系爭價金時扣抵。

⑵關於附表一編號7代書費：

曾偉誠固主張其支出代書代辦費用為5,500元，屬於系爭約定得扣除之「作業費」。然觀諸曾偉誠提出之不動產代辦費用明細表記載代辦費用總金額為5,500元，預收金額1,500元，應收金額4,000元（本院卷第183頁），顯見代書費已經預付1,500元無訛，是吳嘉典抗辯其已預付代書費1,500元，餘款4,000元始為曾偉誠所支付等語，應可信採，故就代書費部分得予扣除之金額應為4,000元。

⑶關於附表編號8代墊貸款及利息：

曾偉誠主張：因吳嘉典遲延繳納系爭貸款，伊請姜智浩代墊107年2月份至同年6月份共5次貸款利息各2萬2,867元，扣除同年3月2日領回2萬2,867元及同年5月25日領回1萬9,000元，總計代墊貸款7萬2,468元（計算式：2萬2,867×5－2萬2,867－1萬9,000＝7萬2,468元），伊已清償姜智浩，應列入結算等語，有系爭貸款扣款帳戶存摺明細顯示姜智浩分別於107年2月8日、3月7日、4月2日、5月4日、6月8日各存入2萬2,867元，另依序於同年3月2日、5月25日跨行轉帳支出2萬2,867元、1萬9,000元等情可佐（原審卷第32至35頁），並經證人姜智浩於本院結證伊確有代墊繳納系爭貸款等語明確（本院卷第133頁），曾偉誠主張此部分代墊貸款7萬2,468元為系爭約定所稱「吳嘉典借用曾偉誠名義借貸之系爭貸款

債務」，應予扣抵，核屬有據。至曾偉誠主張就上開墊繳貸款金額7萬2,468元，應以每期墊繳金額2.5%另行核計利息3,430元一節，然其未舉證兩造就此墊繳貸款有何另計利息之約定，亦難認此屬系爭約定所稱「吳嘉典借用曾偉誠名義借貸之債務、作業費、補償損失」，曾偉誠此部分主張，則非有理。

⑷關於附表一編號9遷讓房屋訴訟之律師費及裁判費：

曾偉誠主張其於出售系爭房地後，為處理系爭房地遷讓房屋訴訟支出有附表一編號9A欄所示之律師費及裁判費等語，固提出律師事務所收據、法院自行收納款項收據為證（原審卷第67至68頁），然該律師事務所收據係開立予買受人之指定登記名義人陳琪萱、法院自行收納款項收據繳款人亦載為陳琪萱；參以證人陳琪萱於本院結證稱：系爭房地當時有人承租占用，伊買下後，有請當時承辦之仲介鄭靜莉幫伊處理取回使用事宜等語（本院卷第272頁），及證人鄭靜莉於本院結證：系爭房地出售後，經伊持續幫陳琪萱和承租人商談提前搬離事宜，嗣於簽立買賣契約後約1年，承租人才搬離等語（本院卷第127頁），均未提及出賣人曾偉誠有支出相關訴訟費用之情，則徒以上開收據無從證明該等費用為曾偉誠所支出。至證人姜智浩於本院證稱伊聽曾偉誠說上開律師費、裁判費都是他支付的等語（本院卷第278頁），既僅為其聽聞曾偉誠片面陳述，無以遽認曾偉誠所述屬實，是此亦無由為有利於曾偉誠之認定。此外，曾偉誠並未提出其他得佐證其確有支出上開費用之證據，自不得扣抵。

⑸關於附表一編號10系爭房地一樓押金1萬8,000元：

曾偉誠主張系爭房地售出後，伊代為返還1樓押金予1樓承租人等語，為吳嘉典所否認，而曾偉誠既未提出具體證據資料以實其說，自難信採。

⑹關於附表二即系爭貸款扣抵之不足額：

①曾偉誠主張：系爭貸款加計吳嘉典另提出之200萬元合計1,600萬元，於扣抵如附表二A欄所示項目、金額後，不足125萬7,339元，亦應於結算系爭價金時扣抵等語，吳嘉典則抗辯僅得扣抵如附表二B欄所示項目、金額，不足額僅9萬3,865元等語。查詹珠妹固於106年3月13日在列載有附表二A欄所示項目、金額之系爭撥款明細之「客戶簽收」欄簽名（原審卷第44頁），然依證人詹珠妹於本院結證：系爭撥款明細是陳品臻拿給伊簽的，伊問她為何沒有提供各項目之對應單據讓伊核對，她只說單據之後會補等語（本院卷第403頁），則詹珠妹代理吳嘉典簽收系爭撥款明細時，既已要求陳品臻後續再提供相關費用憑據以資核對，且為陳品臻應允，則詹珠妹簽收行為僅表示吳嘉典已受曾偉誠告知系爭貸款核撥後之各項扣抵計算內容，依系爭約定，於結算系爭價金應返還數額時，就吳嘉典爭執之附表二編號4至5、7至8項目，仍應具體審認是否為系爭約定所稱「吳嘉典本件借用曾偉誠名義借貸之債務、作業費及補償損失」之項目，始得於系爭價金中扣抵。至證人姜智浩針對其本人於詹珠妹簽收系爭撥款明細時是否在場一節，前後證述不一（本院卷第276至277頁），則其所述「詹珠妹簽收系爭撥款明細時，吳嘉典亦在場」乙情（本院卷第277、279至280頁），真實性尚非無疑，自無從以此遽認吳嘉典於詹珠妹簽收系爭撥款明細時，已肯認上開各項費用均為本件借名借貸債務有關之支出。另詹珠妹、吳嘉典、吳嘉永等人於其對曾偉誠等人提起詐欺等刑事告訴案件（案列臺灣桃園地方檢察署108年度偵字第28707號）之偵查程序中固曾提出系爭撥款明細為證（本院卷第340頁），惟係在指摘其中所列費用項目有不合理之處（本院卷第353至354、367至368頁刑事告訴意旨㈢狀所附告訴事實一欄表、詹珠妹與

吳嘉永於108年5月28日檢察事務官詢問筆錄），曾偉誠執此主張詹珠妹與吳嘉永已於上開刑事偵查程序肯認系爭撥款明細所列各項費用支出云云，洵不足取。

②針對附表二編號4壽險費用，依第一銀行平鎮分行115年7月31日函覆說明：此係曾偉誠申辦系爭貸款時，主動要求投保之房貸壽險保障等語（本院卷第391頁），曾偉誠主張此為辦理系爭貸款時，伊應第一銀行要求所投保之壽險，屬兩造本件借名借貸債務所生必要費用云云，要屬無據。附表二編號7、8依序為支付曾偉誠之借名費用50萬元、支付姜智浩之佣金30萬元，衡諸曾偉誠為吳嘉典出名辦理系爭貸款，負擔有信用風險，以其受委任之借名借貸事務性質，請求給與報酬（民法第547條參考），應屬合理；姜智浩則係吳嘉典委請進行債務整合，嗣為其覓得曾偉誠擔任本件借名借貸契約之出名人，其收取佣金尚非無據，佐以證人姜智浩於本院證稱有向吳嘉典、詹珠妹說明此2項費用為本件債務整合事宜所需之費用等語（本院卷第276頁），而系爭撥款明細亦載明本院債務整合包括借名費用50萬元、佣金30萬元，是曾偉誠主張上開2項費用為本件借名借貸債務之所生費用支出，要非無憑。針對附表二編號5代墊費部分，依證人姜智浩於本院證稱：因第一銀行要求於系爭貸款核撥前，須先塗銷系爭房地原先設定予陳文海之第二順位最高限額抵押權登記（參兩造不爭執事項㈠），當時吳嘉典尚欠陳文海債務餘額為400萬元，吳嘉典僅有200萬元，剩下的200萬元由伊代償，因伊借其200萬元之代償費用，並無任何擔保，亦未收利息，乃收5%之代墊費用等語（本院卷第277至278頁），然吳嘉典既委請姜智浩為債務整合，姜智浩並已就此向吳嘉典收取上開30萬元佣金，則其為履行受任事務為吳嘉典墊付清償先前民間債務之部分款項，主張再額外收取5%

代墊費用，即難認合理，此項目應不得扣抵。

③承前，系爭貸款加計吳嘉典另提出之200萬元合計1,600萬元，僅得扣抵如附表二C欄所示項目、金額合計1,689萬3,865元，不足額為89萬3,865元。

3.準此，系爭價金得扣抵之項目、金額為附表一C欄所示合計1,473萬7,444元及如附表二C欄所示不足額89萬3,865元，吳嘉典依系爭約定，得請求曾偉誠返還系爭價金之數額為36萬8,691元（計算式：1,600萬－1,473萬7,444－89萬3,865＝36萬8,691）。

㈣吳嘉典依民法第544條、第227條規定，請求曾偉誠給付系爭房地差價損失882萬0,110元，有無理由？

曾偉誠於吳嘉典遲延繳納系爭貸款後，已依系爭約定合法催告，始出售系爭房地，並未違反系爭約定，業經認定如前，吳嘉典主張曾偉誠違反系爭約定，構成債務不履行，並不足採。吳嘉典又主張：系爭契約為借名登記契約，曾偉誠以顯低於市價之系爭價金出售系爭房地，其處理委任事務有過失且構成債務不履行，應依民法第544條或民法第227條規定賠償伊所受系爭房地差價損失等語。然按一方將標的物所有權移轉於他方，約定於其所負債務清償期屆至而未清償時，他方得處分標的物受償者，係以擔保為目的所成立之債權契約。當事人所以捨擔保物權之設定而為上開約定，通常在於其實行程序簡便，較諸擔保物權之法院拍賣程序，可節省時間、金錢之勞費。是若當事人間未有特別約定者，債權人即得於債權屆期未獲清償時，本諸誠實信用原則，以符合商業上合理性要求之方式，處分擔保物。債權人為求其債權滿足而處分擔保物，不能視同無償，其利益狀態與一般擔保物權人無殊，應以善良管理人之注意為之（民法第881條第1項參照），尚非結果責任。其處分之標的為不動產者，須審酌債權人有無踐行合理估價、徵詢債務人意見之程序，所採變價方式、議價過程與一般慣例是否相符，及開始變賣已經過之期間並其他影響相關因素，綜合判斷其有無盡善良管理人之

注意（最高法院114年度台上字第1199號判決要旨參照）。依前所述，曾偉誠擬出售系爭房地時，已與吳嘉典方面商討出售對象、方式等事宜。再查，證人鄭靜莉於本院結證：伊當時為住商中原店仲介，是伊同店同事林秉彥跟伊說有系爭房地要出售，伊評估陳琪萱跟伊說的條件後認為系爭房地符合其需求，乃介紹陳琪萱來買。買賣契約所載買受人陳文彬是陳琪萱的兄弟，陳琪萱為買賣契約之指定登記名義人，他們兄妹2人在買賣過程中均有參與。當時因系爭房地有租客，只能看系爭房地外觀，無法入內看屋，也不能點交，陳琪萱認為這樣類似於法拍屋，她也嫌棄系爭房地後方緊鄰第三人放祖先牌位的宗祠，所以有回去想了一下。過了約2、3個月，陳琪萱問伊系爭房地有無售出，伊說沒有，她才出價，所出價格較最後成交的1,600萬元約少了100萬元，賣方一開始所出價格則是比1,600萬元多很多。嗣伊將陳琪萱出價轉知林秉彥，林秉彥再去跟賣方談，之後透過伊等仲介人員居中來回議價約8、9次，最終才談定1,600萬元。從陳琪萱知道有系爭房地要出售後，一直到最後簽定買賣契約，整個過程約4、5個月。當時伊除了將系爭房地介紹陳琪萱外，還有介紹其他約3、4位客戶，但他們知道不能看屋後，都放棄了等語（本院卷第124至125頁），與證人陳琪萱於本院結證稱：系爭房地當時有人承租占用，伊一開始出價1,500萬元，伊買下後，房子一直無法取得使用，伊請鄭靜莉幫伊處理好，伊才可以取得使用等語（本院卷第272至274頁），及證人姜智浩於本院證稱：一開始委託出售的價格應該有2,000萬元以上，（為何以最終以1,600萬元成交？）因為系爭房地無法看屋點交，屋後也有一個祠堂放祖先牌位，買方看到這個狀況都會有顧慮。伊當時有將1,600萬元的價格告知吳嘉典他們，從伊跟吳嘉典、詹珠妹他們說要賣房子，一直到最終簽買賣契約為止，約歷時5個月等情（本院卷第133至134頁），互核相符。佐以系爭房地部分範圍，確實於107年4月1日至108年9月30日期間，由吳嘉典兄弟吳嘉隆出租他人等節（兩造不爭執事項

㈧），可知曾偉誠於出售系爭房地時，該房地為他人承租使用，有看屋、點交之困難，而曾偉誠係委託專業仲介業者尋覓可能買家、磋商、議價後，經買賣雙方考量系爭房地之現有狀況合理評估後，最終議定以系爭價金出售系爭房地。綜酌前揭曾偉誠所踐行徵詢債務人意見、委託專業仲介磋商議價之程序，所採變價方式、議價過程與一般慣例尚屬相符，堪認曾偉誠出售系爭房地已盡善良管理人注意義務。則縱使其出售價格與當時市價（參外放之正莊不動產估價師事務所不動產鑑定報告書）有所差距，亦難認其有可歸責事由或處理委任事務有過失。至兩造於106年1月16日簽訂系爭契約固約定吳嘉典將系爭房地以買賣為原因（價金1,940萬元）借名登記予曾偉誠（兩造不爭執事項㈡），然此為當時第一銀行核貸時評估之價格，為證人姜智浩結證在卷（本院卷第134頁），與系爭房地107年5月間出售時間已有差距，亦難憑此認定系爭房地出售時之合理市價。吳嘉典主張曾偉誠以系爭價金出售系爭房地有可歸責事由及過失，應依民法第544條或民法第227條規定賠償伊所受系爭房地之差價損失云云，洵屬無據。

八、綜上所述，曾偉誠求為確認吳嘉典對其就系爭契約關於系爭價金返還債權於超過36萬8,691元之部分不存在，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應認債權存在之部分（即32萬3,345元之部分【計算式：36萬8,691－4萬5,346＝32萬3,345】），為吳嘉典敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為吳嘉典敗訴之判決，並無不合。吳嘉典仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另吳嘉典反訴依系爭約定請求曾偉誠給付36萬8,691元，及自其於112年11月27日提起反訴請求之翌（28）日起（上字卷第95至96頁本院前審準備程序筆錄）至清償日止，按年息5%計算之利息，為

有理由，應予准許，逾此部分之請求（含追加之訴），則屬無據，應予駁回。本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告曾偉誠預供擔保後，得免為假執行。至吳嘉典反訴無理由部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、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。

十、據上論結，本件上訴及反訴均為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　賴秀蘭

法　官　林伊倫

正本係照原本作成。

曾偉誠不得上訴、吳嘉永如不服本判決，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　　115　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　林伶芳