

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1469號

上訴人 吳應魁

被上訴人 國泰產經開發股份有限公司

法定代理人 黃啓華

被上訴人 黃大銓

共同

訴訟代理人 劉師婷 律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年10月17日臺灣新北地方法院106年度訴字第2376號第一審判決提起上訴，本院於108年8月6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請求及其假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣貳佰貳拾肆萬伍仟柒佰參拾伍元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人連帶負擔百分之九十九，餘由上訴人負擔。

本判決第二項，於上訴人為被上訴人提供新臺幣柒拾伍萬元後，得假執行。但被上訴人得以新臺幣貳佰貳拾肆萬伍仟柒佰參拾伍元為上訴人預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判例意旨參照）。本件上訴人於起訴時係聲明請求被上訴人應連帶給付新臺幣（下同）2,250,000元，及自其民國106年8月4日聲請訴之變更及陳報（補正）狀送達翌日即106年8月10日（見原審卷一第163、165頁）起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息，嗣經原審判決駁回上訴人
02 全部請求，上訴人不服提起上訴後，於本院108年8月6日行
03 言詞辯論程序時當庭減縮其上訴聲明為請求被上訴人連帶給
04 付2,250,000元等語（見本院卷第361頁），揆諸首開規定，
05 前揭上訴聲明之減縮，應屬適法。至上訴人於原審所為逾前
06 開減縮後上訴聲明之請求，均已確定，不在本院審理範圍，
07 合先敘明。

08 二、上訴人主張：

09 上訴人與被上訴人國泰產經開發股份有限公司（下稱國泰公
10 司），於105年9月1日簽訂房地買賣契約書（下稱系爭契約
11 ），約定國泰公司以16,500,000元，購買上訴人所有坐落新
12 北市○○區○○段○○○○○號土地應有部分萬分之713（下稱
13 系爭土地）及其上第3323號建號建物（即門牌號碼為新北市
14 ○○區○○街○○○號地下1樓，下稱系爭建物，與系爭土地下
15 合稱系爭不動產），並由國泰公司指定將系爭不動產登記予
16 被上訴人黃大銓，並約定價金部分由被上訴人自105年10月1
17 日起應每月給付備證款70,000元，應給付合計2,500,000元
18 ，另清償上訴人前向第一銀行重陽分行之貸款14,000,000元
19 。而簽約時僅上訴人、訴外人即代書林君彥及訴外人即賴皇
20 麟在場而賴皇麟持有被上訴人國泰公司之大小章，且稱契約
21 已由代書擬好並載明代理意旨，應認賴皇麟為合法代理，且
22 被上訴人國泰公司於知悉賴皇麟表示為代理人後，未為反對
23 之表示，被上訴人國泰公司應負授權代理或表見代理之責。
24 嗣被上訴人黃大銓及賴皇麟以系爭不動產所有權人身分，向
25 訴外人即系爭建物承租人李湘琴表示調漲租金，李湘琴遂以
26 其與賴皇麟之租約提告，並聲請對上訴人之財產假扣押，而
27 於105年10月7日假扣押系爭不動產，致系爭不動產無法過戶
28 ，被上訴人國泰公司以此為由不願給付剩餘款項，並因被上
29 訴人國泰公司過失導致上訴人被迫提前清償貸款1,620,000
30 餘元，且被上訴人自105年10月1日起至106年6月1日止間，
31 亦未為備證款630,000元之給付，故被上訴人尚有2,250,000

元未給付予上訴人。此外，被上訴人黃大銓既為系爭不動產之指定登記名義人，且為國泰公司負責人黃啟華之父親，自認屬系爭不動產之實際買受人，雖被上訴人黃大銓自行刪除系爭契約上「兼連帶保證人」之字樣，然上訴人不知情亦不同意，是被上訴人黃大銓應負連帶保證責任，應共同負擔賠償，爰依系爭契約及民法第226條、第227條、第179條、第184條、第185條規定，請求被上訴人連帶給付2,250,000元之本息等語。並上訴聲明：（一）原判決駁回上訴人後第（二）項請求部分廢棄；（二）被上訴人應連帶給付上訴人2,250,000元；（三）願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：

賴皇麟於102年12月間，將系爭不動產讓售予上訴人，並於103年1月15日將系爭不動產移轉登記予上訴人名下，嗣於賴皇麟將系爭建物出租予李湘琴，約定租賃期限自104年7月15日至109年6月30日，然李湘琴自105年5月起未支付租金，該期間因無租金收入以支應房貸，故房貸債務人之上訴人要求賴皇麟買回系爭不動產，賴皇麟因其自身債信不佳，乃本於系爭不動產實質所有權人地位請託被上訴人擔任系爭不動產之登記名義人，並協助申請房屋貸款，被上訴人黃大銓初未答應，嗣經台中商業銀行向被上訴人黃大銓確認貸款申請事宜，被上訴人黃大銓始知賴皇麟竟擅自冒用被上訴人國泰公司偽刻印章，而於105年9月1日偽簽系爭契約，既簽約當時被上訴人不在場亦不知情，而賴皇麟於簽訂系爭契約時，亦無提供諸如印鑑證明、授權書與身分證影本等表徵其為被上訴人代理人之文件，足認賴皇麟未取得被上訴人國泰公司之授權，系爭契約對於被上訴人不生效力。又上訴人僅提出系爭契約，不能證明賴皇麟為被上訴人之代理人，上訴人應舉證證明表見事實之存在，以及上訴人誤信有代理權，並非出於故意或過失之情形存在。而被上訴人黃大銓僅係協助上訴人與賴皇麟辦理貸款，而為形式登記名義人，亦明知賴皇麟非被上訴人之代理人，且賴皇麟均將系爭契約之貸款過程，

01 向上訴人報告，堪認上訴人非善意無過失信任有表見代理之
02 外觀。而被上訴人黃大銓對於105年9月1日之系爭契約強烈
03 異議，遂於105年10月27日及其後某日補充簽訂房地買賣契
04 約書及附約、約定聲明契約書（下稱增補約定），經賴皇麟
05 與被上訴人黃大銓確認簽名及蓋用印文，亦即賴皇麟與被上
06 訴人黃大銓重新為買賣價金、貸款金額、清償責任等約定，
07 而被上訴人黃大銓僅協助辦理貸款，而為形式登記名義人，
08 並未負擔系爭契約給付簽約用印款之責任。而賴皇麟就增補
09 約定亦告知上訴人，上訴人未為反對之表示，足見賴皇麟為
10 上訴人之代理人。另依107年3月13日證人林君彥證稱：「（
11 上訴人問：第二次簽訂手寫條款後，我是否有質疑林代書為
12 何將『兼連帶保證人』字樣刪除，這樣會有疑慮？）他有問
13 過，我當時回答他說這件辦理過程很冗長，這些字樣雖然被
14 劃掉，但契約裡已經有約定，我也有請他自己斟酌」等語，
15 可知上訴人明知系爭契約經林君彥在「兼連帶保證人」字樣
16 上劃上兩條刪除線，上訴人亦未再表示拒絕，則被上訴人黃
17 大銓無須負連帶保證人責任。另姑且不論系爭契約對被上訴
18 人是否發生效力，上訴人請求貸款不足1,620,000元係基於
19 不動產遭受假扣押，第一銀行重陽分行依其與上訴人之契約
20 ，將上訴人之1,620,000元予以抵銷，此顯與被上訴人無涉
21 等語置辯。並答辯聲明：（一）上訴駁回；（二）如受不利
22 判決，願供擔保請免為假執行。

23 四、兩造不爭執事項（見本院卷第178頁至182頁、第201、202頁
24 ）：

25 （一）系爭不動產原登記為第三人黃柏琪所有，嗣於103年1月15
26 日移轉登記為上訴人所有。又上訴人與賴皇麟於103年1月
27 22日就系爭不動產簽訂租賃契約，雙方約定租賃期限為自
28 103年1月22日起至108年1月21日等語；另賴皇麟於104年5
29 月26日將系爭建物出租予第三人李湘琴，並約定租賃期限
30 為自104年7月15日起至至109年6月30日 見原審卷二第
31 431、433頁、第355頁至357頁、臺灣臺北地方法院106年

01 度訴字第2410號案卷（下稱北院卷）第10、11頁V。

02 （二）上訴人與持有名義為被上訴人國泰公司大小章並自稱為國
03 泰公司代理人之賴皇麟於105年9月1日就系爭不動產簽訂
04 系爭契約，雙方約定：買賣價金為16,500,000元整，簽約
05 備證款為2,500,000元，交屋款14,000,000元，並約定：

06 「五、擔保責任……（四）甲方（即買受人）得指定第三
07 人為產權移轉登記名義人，乙方絕無異議，該登記名義人
08 應在本約中簽章負連帶保證責任，且應於尾款擔保之商業
09 本票簽章負共同發票之責，其後如要求再更改登記名義人
10 ，須經乙方書面同意，且增加之費用由甲方負擔，否則乙
11 方得拒絕甲方再指定第三人為登記名義人之要求。惟該登
12 記名義人甲方至遲應於本約備證用印前提出辦理。（五）
13 連帶保證人應依本契約履行，如有違反願負連帶保證責任
14 ，並放棄先訴抗辯權應包括其繼承人及法定代理人。……

15 六、貸款約定：……（二）乙方（即上訴人）於本約不
16 動產上現有抵押權設定總金額為1,680萬元整。簽約日實
17 際清償金額約為1400萬元整，但俟實際償還金額為憑，乙
18 方保證並無其他保證債務或信用借款之情事。（三）甲方
19 必須向金融機構辦理銀行貸款做為尾款給付時，甲方不得
20 藉故推諉或延遲辦理貸款手續，如因貸款條件不合或金融
21 政策改變致貸款金額不足無法支付尾款時，甲方仍須於完
22 稅時以現金補足，絕無異議。……十四、其他約定事項：

23 1.雙方同意簽約用印款貳佰伍拾萬元整於民國105年10月1
24 日起，每月1日前支付乙方新台幣70,000元，期間為三年
25 共計三十六期，三十六期合計約新台幣貳佰伍拾萬元整無
26 誤。」等語，嗣上訴人、賴皇麟與被上訴人黃大銓復共同
27 約定系爭不動產登記為被上訴人黃大銓名義，並於上訴人
28 所持之書面系爭契約第14條處以手寫記載「2.雙方同意由
29 黃大銓先生為本案買方登記名義人兼連帶保證人」等語，
30 但「兼連帶保證人」字樣部分有刪除及被上訴人黃大銓印
31 文蓋印之跡象。另系爭不動產於105年11月30日移轉登記

01 為被上訴人黃大銓名義，嗣復於106年8月2日移轉登記為
02 羅賢仁名義（見原審卷二第39頁至47頁、原審106年度訴
03 聲字第127號案卷第16、17頁）

04 （三）被上訴人黃大銓與賴皇麟於105年10月27日就賴皇麟所持
05 之書面系爭契約以手寫增補下列約定（見原審卷二第359
06 頁至362頁）：

- 07 1.第1條「買賣總價及付款方式」處記載：「本房地買賣僅
08 以土地價款計算視同買賣總款新台幣1280萬元正。下列買
09 賣總價款1650萬元正視同作廢。」。
- 10 2.第6條「貸款約定」處記載：「台中商銀，房屋貸款於105
11 年10月26日確定房貸核貸780萬，因連保人信用良好，信
12 貸核准500萬」、「附註：下列第（二）項乙方原有貸款
13 差額應由乙方負責補足向第一銀行清償責任」、「附註：
14 1400萬減1280萬，差額120萬由乙方清償予第一銀行」。
- 15 3.第14條「十四、其他約定事項」處修改為：「雙方同意簽
16 約用印款貳佰伍拾萬元整於民國105年10月1日起，每月1
17 日前支付乙方新台幣20,000元，期間為七年共計八十四期
18 ，合計約新台幣貳佰伍拾萬元整無誤。本約定事項共計新
19 台幣貳佰伍拾萬元正，特別約定由賴皇麟負責支付與國泰
20 產經開發股份有限公司無涉。暨有權指定所有權人。並且
21 同意先辦理信託登記於買方名下保障權益，於銀行貸款完
22 成後再辦理建物土地產權過戶移轉。」。
- 23 4.買賣契約當事人簽署欄處記載：「賣方代理人（實際賣方
24 ）賴皇麟承諾台中商銀房屋貸款每月新台幣壹拾貳萬元正
25 ，如期付款並簽發本票擔保。每年房屋稅、地價稅都準時
26 繳付國庫，若有一期未準時付款，視同拋棄權益。特此聲
27 明屆時全部權益、租金收益、所有權全部歸屬國泰產經開
28 發（股）公司暨黃大銓所有。立切結聲明拋棄人（賴皇麟）
29 簽名：賴皇麟、見證人：」、「賣方吳應魁應自行負責第
30 一銀行原有房貸1400萬減1280萬，差額120萬以及土增稅
31 、契稅全部概由賣方自行支付，全部總金額新台幣萬元，

01 實際都應屬於真正所有權人『賴皇麟』自付款。賴皇麟特
02 此聲明，將負起新台幣萬元之分期償還責任。見證人：黃
03 大銓，應償還責任立書人：賴皇麟」。

04 (四) 被上訴人黃大銓與賴皇麟復於105年10月27日後之某日就
05 前項書面契約再以手寫增補下列約定(見原審卷二第60頁
06)

07 1. 於第14條「其他約定事項」處記載：「附註：本契約買方
08 印章，係賣方代理人代刻，屬於無效，簽訂本契約時買方
09 均不知情，印章由黃大銓沒收。買方更改為黃大銓，以保
10 障黃大銓之權益暨解決吳應魁困難。」。

11 2. 買賣契約當事人簽署欄處原增補部分，修改為：「賣方代
12 理人(實際賣方)賴皇麟承諾台中商銀房屋貸款每月新台
13 幣壹拾貳萬元正，如期付款並簽發本票擔保。每年房屋稅
14 、地價稅都準時繳付國庫，若有一期未準時付款，視同拋
15 棄權益。特此聲明屆時全部權益、租金收益、所有權全部
16 歸屬國泰產經開發(股)公司暨黃大銓所有。立切結聲明拋
17 棄人(賴皇麟)簽名：賴皇麟、見證人：黃大銓」、「賣
18 方吳應魁應自行負責第一銀行原有房貸1400萬減1280萬，
19 差額120萬以及土增稅、契稅全部概由賣方自行支付，全
20 部總金額新台幣萬元，實際都應屬於真正所有權人『賴皇
21 麟』自付款。賴皇麟特此聲明，將負起新台幣250萬元之
22 分期償還責任。見證人：黃大銓，應償還責任立書人：賴
23 皇麟」。

24 (五) 被上訴人黃大銓與賴皇麟於105年10月27日除就系爭契約
25 增補不爭執事項(三)所示約定外，並共同簽立「附約暨
26 約定聲明約書」(見原審卷二第363、364頁)。

27 (六) 被上訴人黃大銓於105年10月4日持賴皇麟於105年10月間
28 某日以上訴人代理人身分用印之關於系爭不動產之買賣契
29 約，以被上訴人國泰公司名義向上訴人以21,000,000元價
30 格購買系爭不動產，其為國泰公司指定為受讓系爭不動產
31 所有權登記之名義人為由，邀同黃啟華為保證人，向台中

商業銀行申請貸款9,400,000元、4,600,000元（見原審卷二第469頁至545頁）。

五、上訴人主張兩造就系爭不動產訂有買賣契約，惟被上訴人國泰公司並未依約給付自105年10月1日起至106年6月1日止間之備證款630,000元，及代清償系爭不動產上原有貸款債務1,620,000元等語，為被上訴人所否認，本院審究兩造爭執要點，厥為：「（一）賴皇麟是否有權代理被上訴人國泰公司簽訂、修改不爭執事項（二）所示之契約？被上訴人國泰公司應否就該約定負擔表見責任？（二）上訴人是否授權賴皇麟增補不爭執事項（三）至（五）之約定？（三）被上訴人2人間就上訴人請求部分是否負擔連帶責任？」等項，茲就上開事項分述如下：

（一）賴皇麟是否有權代理被上訴人國泰公司簽訂、修改不爭執事項（二）所示之契約？被上訴人國泰公司應否就該約定負擔表見責任？

按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條規定可稽。本件上訴人於105年9月1日與持有名義為被上訴人國泰公司大小章並自稱為國泰公司代理人之賴皇麟就系爭不動產簽訂系爭契約時，共簽署3份內容相同之書面契約，由上訴人、自稱為被上訴人代理人之賴皇麟及代辦系爭不動產過戶事宜之代書林君彥各執一份等情，業為兩造於本院108年1月22日行準備程序時一致陳述在案（見本院卷第175頁）。而上訴人主張賴皇麟係代理被上訴人國泰公司簽訂系爭契約等語，被上訴人固矢口否認有委任賴皇麟以買受人代理人身分簽立系爭契約云云，惟被上訴人國泰公司法定代理人黃啟華與被上訴人黃大銓為父子關係（見原審卷二第68頁），黃啟華僅被上訴人國泰公司之掛名負責人，被上訴人黃大銓為被上訴人國泰公司之實際負責人等情，亦據被上訴人訴訟代理人於本院108年6月24日行準備程序時自承屬實（見本院卷第319頁），而系爭契約於105年9月1日經簽署完畢後，被上訴

01 人黃大銓即以被上訴人國泰公司名義向陽信商業銀行股份
02 有限公司（下稱陽信銀行）徵詢是否願意承作以系爭不動
03 產為擔保之貸款案件結果遭拒等情，此有陽信銀行108年6
04 月13日陽信總授審第0000000000號函及本院公務電話紀錄
05 表各乙紙在卷可稽（見本院卷第299、315、316頁），衡
06 諸一般經驗法則，若被上訴人國泰公司果無授權賴皇麟於
07 105年9月1日簽訂系爭契約，豈會於系爭契約簽署後即向
08 陽信銀行徵詢以系爭不動產辦理貸款相關事宜之理。況，
09 系爭契約於105年9月1日經簽署完畢後，因無法順利以被
10 上訴人國泰公司名義辦理貸款事宜，上訴人、賴皇麟與被
11 上訴人黃大銓始復共同約定系爭不動產登記為被上訴人黃
12 大銓名義等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第174、175
13 頁），而參諸證人林君彥於本院108年6月24日行準備程序
14 時證述：「黃大銓並不是在做第一次變更契約時我才遇到
15 ，在變更第一次契約前，我就有聯絡過。因為雖然簽了私
16 契，但是要辦移轉要簽公契，因為原來要移轉給國泰公司
17 ，所以我有去找黃大銓用印，他就是拿國泰公司的大小章
18 來蓋的。……」等語綦詳（見本院卷第321頁），益見被
19 上訴人國泰公司確係授權賴皇麟與上訴人簽訂系爭契約，
20 是被上訴人國泰公司自應就系爭契約所訂買賣價金負擔給
21 付責任。

22 （二）上訴人是否授權賴皇麟增補不爭執事項（三）至（五）之
23 約定？

- 24 1.按代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為
25 ，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律
26 行為，民法第106條本文規定可稽，代理人如未經本人許
27 諾，而有雙方代理之情形，其法律行為雖非當然無效，僅
28 屬無權代理行為，依同法第170條第1項規定，需經本人事
29 後承認，始對本人生效力（最高法院98年度台上字第1650
30 號裁判意旨參照）；又民事訴訟法第277條前段規定：「
31 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」

」；而所謂舉證責任者，乃特定法律效果之發生或不發生所必要之事實存在與否不明之場合，當事人之一造因此事實不明，將受不利益之判斷，乃必須就該事實提出有關證據，使法院信其主張為真實。本件被上訴人國泰公司確係授權賴皇麟與上訴人簽訂系爭契約，已如前述，則賴皇麟即係被上訴人國泰公司關於系爭契約中買受人之代理人，今被上訴人國泰公司抗辯：賴皇麟復代理上訴人與被上訴人共同增補不爭執事項（三）至（五）所示之約定等語，既為上訴人否認在案，揆諸上開法文及裁判意旨，被上訴人自應就上訴人確曾許諾賴皇麟為雙方代理乙事，負擔舉證之責。

2. 被上訴人就上開待證事項，固舉以黃大銓與賴皇麟先後於105年10月27日及其後某日在書面系爭契約以手寫增補若干約定之書據為證（見原審卷二第359頁至362頁、第60頁），暨賴皇麟於原審時之證述，惟本件上訴人於105年9月1日與被上訴人國泰公司代理人賴皇麟就系爭不動產簽訂系爭契約時，共簽署3份內容相同之書面契約，由上訴人、賴皇麟及林君彥各執一份，而被上訴人黃大銓與賴皇麟嗣先後於105年10月27日及其後某日共同於書面系爭契約上以手寫增補若干約定者，僅係賴皇麟於105年9月1日與上訴人簽訂系爭契約時，因買受人被上訴人國泰公司代理人身分持有之書面契約，已如前述，準此，上開手寫增補約定簽署時，上訴人既未在场，且亦未同時於上訴人及林君彥持有書面契約部分為相同內容之變更，自難僅憑上開書面契約，逕認上訴人已同意該手寫增補約定內容或確有許諾賴皇麟為雙方代理之情事。又被上訴人既係抗辯：證人賴皇麟為兩造間關於系爭契約之雙方代理人等語，則證人賴皇麟於本件待證事項顯有利害關係（蓋如未獲上訴人許諾，賴皇麟逕以上訴人代理人名義所為法律行為，即屬無權代理，應依民法第110條規定負擔賠償之責），是賴皇麟之證述可否逕為採認，已值可疑，況證人賴皇麟於原

01 審107年4月19日行準備程序時固證述：「（原審受命法官
02 質以：證人是否有將手寫條款之事項，一一詳細告知上訴
03 人，而與上訴人達成合意？）我一定會告知他，但我忘記
04 用何方式。可能是電話或他有看過或是LINE，我們那時常
05 聯絡。」等語（見原審卷二第409頁），然其於原審是日
06 程序時復證述：「（被上訴人訴訟代理人請求提示原審卷
07 二第56頁至60頁之書面系爭契約，並詢問：系爭買賣契約
08 上載之手寫條款依證人所述，是因貸款差額不足，黃大銓
09 為確保權益所書立，這些過程上訴人是否知悉？）我不清
10 楚，原告（即上訴人）與被告黃大銓會自己聯繫……」（
11 見原審卷二第411、412頁），證人賴皇麟就同一待證事項
12 之陳述竟先後不一，其證述亦顯有重大疵累而無堪採信，
13 此外，被上訴人復未提出其他積極事證以實其說，其空言
14 抗辯，自難採信，從而，被上訴人既未能證明上訴人許諾
15 賴皇麟為雙方代理，則賴皇麟逕自以上訴人代理人身分，
16 與被上訴人黃大銓就系爭契約所為增補不爭執事項（三）
17 至（五）所示之手寫約定，在上訴人依民法第170條規定
18 予以事後承認前，於上訴人自不生拘束效力。

19 3.被上訴人另抗辯：依賴皇麟上開證述，其曾將手寫增補約
20 定告知上訴人，但上訴人知悉後未曾向被上訴人表示反對
21 ，亦有表見代理之情云云，然證人賴皇麟上開證述有重大
22 疵累、無足採認，已如前述。況為避免利益衝突，代理人
23 不能完全善盡責任，民法第106條乃明定除本人已為許諾
24 表示，無利益衝突之弊外，禁止雙方代理或自己代理，準
25 此，在上開法文規範下，相對人猶與雙方代理人為法律行
26 為者，自有積極要求雙方代理人提出對造本人確為許諾證
27 明之義務，要無適用本質上為無權代理之表見代理規定之
28 餘地，以維前開法律規範目的，是被上訴人此部分抗辯，
29 自屬無據。

30 （三）被上訴人2人間就上訴人請求部分是否負擔連帶責任？

31 1.被上訴人國泰公司應就系爭契約所訂買賣價金負擔給付責

任；暨上訴人與被上訴人國泰公司於105年9月1日就系爭不動產簽訂系爭契約，雙方約定：買賣價金為16,500,000元整，簽約備證款為2,500,000元，交屋款14,000,000元，並約定：「六、貸款約定：……（二）乙方（即上訴人）於本約不動產上現有抵押權設定總金額為1,680萬元整。簽約日實際清償金額約為1400萬元整，但俟實際償還金額為憑，乙方保證並無其他保證債務或信用借款之情事。（三）甲方必須向金融機構辦理銀行貸款做為尾款給付時，甲方不得藉故推諉或延遲辦理貸款手續，如因貸款條件不合或金融政策改變致貸款金額不足無法支付尾款時，甲方仍須於完稅時以現金補足，絕無異議。……五、擔保責任……（四）甲方（即買受人）得指定第三人為產權移轉登記名義人，乙方絕無異議，『該登記名義人應在本約中簽章負連帶保證責任，』……（五）連帶保證人應依本契約履行，如有違反願負連帶保證責任，並放棄先訴抗辯權應包括其繼承人及法定代理人。……十四、其他約定事項：1.雙方同意簽約用印款貳佰伍拾萬元整於民國105年10月1日起，每月1日前支付乙方新台幣70,000元，期間為三年共計三十六期，三十六期合計約新台幣貳佰伍拾萬元整無誤。」等語，已如前述，堪認被上訴人國泰公司除應以貸款方式為上訴人代償14,000,000元外，並應自105年10月1日起按月給付70,000元分期備證款。至被上訴人黃大銓雖非系爭契約之買受人，但系爭契約於105年9月1日簽訂後，上訴人、賴皇麟與被上訴人黃大銓復共同約定系爭不動產登記為被上訴人黃大銓名義，依系爭契約第5條第4款、第5款約定，被上訴人黃大銓亦應就國泰公司對上訴人負擔之「買賣價金義務」負擔連帶給付責任。而被上訴人國泰公司就上開義務之履踐，僅為上訴人代償12,384,265元貸款，且未曾按月給付備證款等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第178、206、217頁），則上訴人依系爭契約上開約定，請求被上訴人2人連帶給付代償不足之1,

615,735元（00000000-00000000=00000000），暨關於105年10月起至106年6月止間已屆期之備證款630,000元（70000×9=630000），合計2,245,735元（即00000000+630000=00000000），為有理由，應予准許。至上訴人其餘逾上開數額之請求，已逾被上訴人依系爭契約應負擔之買賣價金給付範圍，被上訴人自無給付義務。

2.被上訴人固抗辯：上訴人明知被上訴人僅係協助上訴人與賴皇麟辦理貸款，系爭契約並非買賣契約，況被上訴人黃大銓受指定為系爭不動產之登記名義人時，已表明拒絕就任連帶保證人等語，並提出上訴人105年11月28日簡訊（（見原審卷二第191頁）、上訴人與被上訴人黃大銓之社群軟體line對話紀錄（原審卷一第125頁至161頁、卷二第113、115頁）、系爭契約（原審卷二第39頁至47頁）為證，惟：

(1)按系爭不動產於105年11月30日移轉登記為被上訴人黃大銓名義，已如前述，而依系爭契約第3條第1款至第3款約定（見原審卷二第57頁），系爭契約應繳納之各項稅捐及費用，除買受人取得所有權所需之登記規費、印花稅、代書費及各項規費，暨交屋後所生費用由買受人負擔外，均由上訴人負擔，上訴人於105年11月28日傳送予簡訊固記載：「請匯款合作金庫建國分行帳號：（略）戶名陳美銀」、「黃董，大恩不言謝，但是還是要謝謝您」等語，然觀諸被上訴人黃大銓於該則簡訊旁自書：「要黃大銓代墊代付稅款等之帳號」等語，顯見上訴人傳送該則簡訊之目的，僅係就被上訴人黃大銓為其代償相關稅捐乙事，表示感謝爾，要難憑此認定系爭契約非屬買賣契約性質。

(2)又上訴人與被上訴人黃大銓106年6月6日之社群軟體line對話紀錄（原審卷一第153頁）上，上訴人雖發言：「我上次有說要給你紅包（人頭費），要不要順便扣，還是我再匯給你？」等語，然上訴人於本院108年5月28日行準備程序時陳稱：「（本院受命法官質以：如果是被上訴人要

01 跟上訴人買不動產，上訴人為何表示要給他紅包？）這個
02 Line對話是在隔年的5月多，我才跟黃大銓聯絡，因為賴
03 皇麟說黃大銓都不處理尾款，賴叫我Line給黃大銓，看黃
04 大銓是附買回的人頭還是要處理尾款，如果是附買回的人
05 頭就要告他背信，我所謂的人頭是指他是賴皇麟的人頭。
06 （本院受命法官質以：上訴人說是依賴皇麟的指示跟黃大
07 銓聯絡，又說上訴人認為黃大銓是賴皇麟的人頭，陳述有
08 相互矛盾，是何意？）我的意思是黃大銓是背這個房子
09 的人頭，當時買這個房子，黃大銓不願付尾款，因為被李湘
10 琴佔用，所以賴皇麟提出暫時以黃大銓為這個房子的人頭
11 ，如果不願付尾款，應該要讓上訴人以黃大銓給付的價金
12 買回，但黃大銓都不同意，他要求上訴人把李湘琴趕走，
13 才願意處理此事。」等語（見本院卷第286、287頁），本
14 院徵諸同日對話紀錄，被上訴人黃大銓於接收上訴人上開
15 對話後，即表示：「不用？號～我一切依程序～否則迷糊
16 仗...我不奉陪...新存證函應是明天會到...上面有全部
17 數字...看完確認後才會匯～你若有意見...等你們來告..
18 .」、「我不要紅包～也不會扣...我不靠紅包生活～」等
19 語，待上訴人回稱表示感謝後，被上訴人黃大銓復表示：
20 「不會...不用感激～我只是累了...不奉陪了～你也不用
21 買回...到6月15日止...你已無權買回...（我不想煩了）
22 （你們也不用煩我了）～至於餘款也依106年6月15日止未
23 買回確定於106年6月16日才會匯尾款...（我累了）～」
24 等語（見原審卷一第153頁、卷二第113、115頁），暨上
25 開對話所提及之北投石牌郵局第72號存證信函（見北院卷
26 第49頁）記載：其前於106年5月15日以第61號存證信函告
27 知上訴人及賴皇麟（按該第61號信函係記載通知上訴人及
28 賴皇麟，上訴人得於106年6月15日前買回系爭不動產，逾
29 期未買回，被上訴人黃大銓即自行處分系爭不動產等語，
30 見北院卷第45頁至48頁），茲因106年6月15日期日將屆，
31 若二人無力購回系爭不動產，被上訴人即自行處分等語，

01 顯見上訴人向被上訴人黃大銓為給付紅包之表示，確係因
02 雙方談及上訴人是否向被上訴人買回系爭不動產，若上訴
03 人行使買回權，上訴人願向被上訴人給付若干利益（即紅
04 包）爾，堪認上訴人前揭陳述並非虛妄。況，復參諸被上
05 訴人黃大銓所寄發之第61號存證信函內容，其中提及系爭
06 不動產因遭第三人李湘琴占有並為嚴重破壞、暨積欠若干
07 水電、管理費用，上訴人應就此負擔全部責任，否則其有
08 權用尾款代墊後再將剩餘款交付上訴人等語，亦見被上訴
09 人黃大銓自承其因系爭契約而購得系爭不動產，上訴人並
10 應依系爭契約履踐出賣人之義務，從而被上訴人否認系爭
11 契約為買賣契約，洵無足採。

- 12 (3) 另為解釋契約而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意
13 時，應斟酌訂立契約當時及過去之事實、其經濟目的及交
14 易上之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷
15 ，最高法院65年度台上字第2135號判決可資參照。本件系
16 爭契約於105年9月1日經簽署完畢後，嗣因無法順利以被
17 上訴人國泰公司名義辦理貸款事宜，上訴人、賴皇麟與被
18 上訴人黃大銓共同約定系爭不動產登記為被上訴人黃大銓
19 名義，並於上訴人所持之書面系爭契約第14條處以手寫記
20 載「2.雙方同意由黃大銓先生為本案買方登記名義人兼連
21 帶保證人」等語，其中關於「兼連帶保證人」字樣固有刪
22 除及被上訴人黃大銓印文蓋印之跡象，然系爭契約第5條
23 第4款、第5款約定，經買受人指定登記為系爭不動產所有
24 權名義人者，亦應與買受人就買賣價金負擔連帶給付責任
25 ，已如前述，而證人林君彥先後於原審107年3月13日行準
26 備程序時及本院108年6月24日行準備程序時各證述：「這
27 個手寫條款是我寫的，因為原來要登記給被告國泰產經開
28 發公司，105年9月1日簽約時，房地買賣契約書沒有手寫
29 條款，是以被告國泰產經開發公司名義申請房貸，很久都
30 沒有結果，賴皇麟說要換登記名義人，要登記給第三人黃
31 大銓，我認為應該在契約裡載明，才又於一、二個月後，

01 在賴皇麟公司，賴皇麟、我、被告黃大銓都在場，但我不
02 確定原告是否在場，也是雙方都講好之後由我書寫這些手
03 寫條款，被告黃大銓看到我有寫『兼連帶保證人』字樣，
04 他很反彈，拒絕簽名，我是回覆他說合約內有第5條第4點
05 條款載明，就算不寫這些字樣，被告黃大銓也要連帶負責
06 。」（見原審卷二第324頁）、「當時變更時上訴人並不
07 在場，只有賴皇麟與黃大銓在，因為要變更為黃大銓名義
08 ，我認為既然要變更為合約的名義人，當然名義人當然要
09 負擔契約的相關責任，所以在系爭契約的第14條手寫了相
10 關約定，但黃大銓拒絕要負擔此契約責任，所以他將『兼
11 連帶保證人』字眼刪除，但是嗣後我有跟上訴人講黃大銓
12 堅持要刪除連帶保證人，我有跟上訴人說實務的作法與契
13 約約定黃大銓應該還是要負責，所以上訴人就接受了。上
14 訴人雖然沒有在場，但是上訴人是同意名稱要變更為黃大
15 銓。……（被上訴人訴訟代理人請求詢問：辦理變更契約
16 時黃大銓表明不願意負擔契約責任，有無說明原因？）沒
17 有，我只知道他當時很生氣。（被上訴人訴訟代理人請求
18 詢問：當時黃大銓很生氣，他有無表示他只是負責貸款，
19 所以毋庸負擔連帶責任？）沒什麼印象。我只知道這是系
20 爭不動產是賴皇麟請黃大銓來買。（被上訴人訴訟代理人
21 請求提示原審卷二第45頁，並詢問「黃大銓」三個字是誰
22 寫的？）我當時叫黃大銓簽名，他不肯簽，他就拿筆給賴
23 皇麟簽，並說「要簽你簽」，賴皇麟就幫他簽了。至於用
24 印部分是我幫他們蓋的。……」等語（見本院卷第321、
25 322頁），足見被上訴人黃大銓雖於系爭契約第14條約定
26 中刪除「連帶保證人」字樣，但證人林君彥既已事先告知
27 其刪除效力不及於系爭契約第5條第4款，被上訴人黃大銓
28 仍應就買賣價金負擔給付責任，被上訴人黃大銓在此狀況
29 下仍授權代理人賴皇麟代為簽名，自堪認被上訴人黃大銓
30 係同意負擔買賣價金義務，並依買受人指定擔任系爭不動
31 產所有權登記名義人。此外，復參諸前述被上訴人黃大銓

01 寄發予上訴人之存證信函（見北院卷第45頁至49頁），其
02 亦多次表明在一定條件下願給付尾款予上訴人等語，益見
03 被上訴人黃大銓知悉其仍應依系爭契約負擔給付買賣價金
04 之責，是被上訴人此部分抗辯，亦不足採。

05 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第1條、第14條、第5條第4款
06 請求被上訴人應連帶給付2,245,735元，為有理由，應予准
07 許；至其餘逾上開數額範圍之請求，為無理由，不應准許。
08 原審就上開應准許部分，駁回上訴人之請求，尚有未洽，上
09 訴意旨指摘原判決此部分判斷不當，求予廢棄改判，為有理
10 由，爰由本院判決如主文第1、2項所示。至原審駁回上訴人
11 逾上開應准許部分範圍之請求，並無不合，上訴人猶執陳詞
12 指摘原判決此部分判斷不當，為無理由，應駁回此部分上訴
13 。又關於被上訴人應給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准
14 免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之
15 。另上訴人就上開給付部分，係於同一訴訟程序主張依系爭
16 契約關係及民法第226條、第227條、第179條、第184條、第
17 185條規定，以單一聲明，請求法院為同一之判決，應屬訴
18 之客觀重疊合併。本院既認上訴人得依系爭契約關係請求被
19 上訴人為上開給付，則其他依民法第226條等規定為請求部
20 分，即無贅為審究之必要。末以，本件事證已臻明確，兩造
21 其餘之攻擊防禦方法及舉證，經審酌與本件判決結果不生影
22 響，爰不一一論述，併此敘明。

23 據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

25 民事第十七庭

26 審判長法官 黃雯惠

27 法官 賴秀蘭

28 法官 石有為

29 正本係照原本作成。

30 上訴人不得上訴。

31 被上訴人如不服本判決，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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

書記官 何幸崇

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。