

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第617號

原告 王美苓

被告 承億開發建設股份有限公司

法定代理人 戴俊郎

被告 李庭甄

何永福

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。

貳、查被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，有本院言詞辯論筆錄、報到單、送達證書等在卷可證；且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、原告於民國111年8月10日支付永豐銀行現金支票新臺幣(下同)50萬元與被告承億開發建設股份有限公司(下稱承億公司)購買1間套房，被告承億公司於同年8月11日開立預約單交付原告，雙方嗣於同年8月24日簽訂房屋買賣契約，原告則於8月23日再支付永豐銀行現金支票22萬元(原證1、2，支票影本、預約單、收款憑單，本院卷第59至第61頁)。

01 二、因原告於111年8月24所購買之房屋為預售屋，依預售屋定型  
02 化契約第5頁第15條第1款第4項記載，被告尚未於領得使用  
03 執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款  
04 萬分之5單利計算遲延利息與原告（原證6，預售屋買賣定型  
05 化契約應記載及不得記載事項，本院卷第121至第130頁），  
06 被告承億公司明知會遲延，為逃避給付違約金，在兩造完成  
07 預售屋買賣後故意未依約辦理實價登錄，反在111年9月15日  
08 取得使用執照後始辦理實價登錄，並記載成交日為111年9月  
09 20日，被告承億公司之職員即被告乙○○更在兩造簽立之房  
10 屋買賣合約書上自行填寫日期為111年9月20日（原證3，土  
11 地房屋買賣契約書，本院卷第65頁）。被告承億公司上開行  
12 為違反行政法與使公務人員登載不實等罪，房屋買賣合約日  
13 期填寫不實、開立不實發票等亦違反公司法第23條第2項與  
14 商業會計法等，造成不當得利與侵權行為。

15 三、又被告甲○○為被告承億公司之法律顧問，皆知悉被告前開  
16 違法事實，原告更曾聘請訴外人嚴天琮律師一同至被告甲  
17 ○○律師事務所要求更換房屋買賣合約，竟反遭被告於112  
18 年5月3日向本院聲請對原告為112年度執全字第48號假處  
19 分，並對原告提起112年度訴字第520號回復原狀之訴，以掩  
20 蓋其等違反平均地權法及偽造文書等事實（原證4，嘉義市  
21 政府112年4月21日函，本院卷第101頁）。且被告於113年7  
22 月間聲請112年度執全字第48號事件閱卷後，發現被告甲  
23 ○○明知原告未收到法院公文，亦未通知原告委任之嚴天琮  
24 律師聯絡原告，更委任與嚴天琮律師相同事務所之訴外人陳  
25 奕璇律師為112年5月26日之假處分現場律師（原證5，民事  
26 委任書、假處分執行筆錄，本院卷第107至113頁），被告甲  
27 ○○枉顧律師法與律師倫理規範，與其他被告聯合侵權，違  
28 反民法第184條、第185條規定。

29 四、原告所受損害遠超過下列請求金額，爰依民法第148條、第  
30 184條、第185條、第227條等規定，請求被告給付原告合計  
31 971,000元，分述如下：

- 01 (一) 違約金損害171,000元：原告支付之頭期款共72萬元(即50  
02 萬元+22萬元=72萬元)，被告承億公司取得使用執照日為  
03 111年9月15日，取得使用執照後6個月即112年3月15日起  
04 至113年7月4日止合計475日，依前開預售屋定型化契約第  
05 15條第1款第4項規定，被告承億公司應給付原告違約金計  
06 為171,000元(計算式：360元/日違約金×475日=171,000元  
07 )。
- 08 (二) 不當得利70萬元：原告於111年8月購買系爭16.07坪之套  
09 房，單價為20萬元，惟斯時成交之他戶14.72坪(110年9月  
10 成交)、15.06坪(111年9月成交)、15.4坪(113年2月成交)  
11 套房之單價分別為16.24萬元、15.31萬元、19.5萬元，總  
12 價分別為239萬元、239萬元、300萬元(原證7，預售期成  
13 交資訊、不動產交易實價查詢服務網，本院卷第133至141  
14 頁)，其中總價300萬元該戶套房，當時被告承億公司之員  
15 工即被告李庭禎對原告報價為358萬元。可見被告承億公  
16 司未依法實際登錄上揭露實際售價，藉此哄抬房屋詐騙原  
17 告，原告用最貴價錢購買，卻係全社區最後交屋之人，原  
18 告所購買之預售屋亦因被告承億公司惡意拖延遲延475日  
19 後變成新古屋。參考上開被告出售其他套房之成交價可推  
20 知原告所購買之房屋合理價格應為251萬元，原告前已付  
21 清321萬，則其中70萬元差額為被告公司之不當得利，故  
22 被告應返還70萬元不當得利。
- 23 (三) 精神慰撫金及其他損失10萬元以上：原告自111年8月起因  
24 買屋遭被告欺騙，又聯合律師依訴訟方式霸凌原告，致原  
25 告身心受重度傷害，還要南北數十次奔波支出無法計算之  
26 交通費、住旅館費用等，另就被告所提訴訟聘請多位律師  
27 為法律諮詢及二審律師費等合計超過10萬元，被告乙○○  
28 自111年9月起每次都騙原告下月交屋，原告為此每天都在  
29 等交屋搬家，被告前開侵權行是故意且惡意，更延續到他  
30 案訴訟於台南高等法院113年度上字第34號調解成立後(原  
31 證8，調解筆錄，本院卷第143頁至145頁)，又故意不提

01 供房屋貸款基本權狀，原告多次以LINE通知，也請二審之  
02 委任律師以書面通知被告甲○○律師（原證9，民事答辯  
03 狀、LINE對話紀錄截圖節影本，本院卷第147至160頁），  
04 然均未獲置理，被告公司及其法律顧問即被告甲○○知法  
05 玩法，泯滅良心以法律途徑對付原告（喪偶又有財務困境  
06 想重回社會就業之底層窮人），故原告受有精神慰撫金至  
07 少10萬元以上。

08 五、對被告抗辯之陳述：

09 （一）被告辯稱係原告違約，要求貸款銀行不要撥付房屋價款與  
10 被告公司云云。然原告簽立系爭買賣合約後，有至國稅局  
11 申請財產清單，斯時清單上未見所購買之房地資料，於此  
12 情況正常人應不會讓銀行撥款，並非原告惡意違約不付款  
13 。故被告公司刻意忽略事實，多次浪費司法資源對原告進  
14 行種種訴訟，尤其被告甲○○在原告偕同嚴天琮律師親洽  
15 其事務所要求更換買賣合約時，表示會在向其他股東報告  
16 說明後將結果告知嚴天琮律師，然嚴天琮律師遲遲未接獲  
17 任何通知，原告始再求助嘉義市政府與到苗栗縣政府消保  
18 管處進行調解，由此可見被告甲○○答辯不實。

19 （二）被告甲○○辯稱受被告承億公司委託後積極處理兩造糾紛  
20 ，遵循調解筆錄所載期限內撤回本院112年度執全字第48  
21 號假處分執行事件，而無任何侵權行為云云。然兩造先於  
22 消保管處調解不成立時，被告甲○○在約5日後即112年5  
23 月3日就完成被告承億公司所委託對原告提起假處分之作  
24 業，卻在兩造於113年5月31日簽訂調解筆錄後，原告求助  
25 嚴天琮律師以書面通知被告甲○○與被告承億公司（原證  
26 9，原告與被告公司之LINE對話紀錄截圖節影本，本院卷  
27 第157至158頁），被告承億公司均稱交由律師處理，惟被  
28 告甲○○仍遲至112年6月14日下班後始將撤銷假處分書狀  
29 送至本院，原告亦遲至6月底始收到本院執行處寄來之公  
30 文，原告以該文寫下借據向訴外人陳玉華借款249萬元支  
31 付給被告承億公司（原證15，本院民事執行處113年6月21

01 日函，本院卷第315至316頁)。二者相較下，可知是被告  
02 甲○○下指示執行不要提供原告申辦房貸資料，蓄意讓原  
03 告無法完成給付249萬元，而有聯合被告公司侵權原告之  
04 行為。

05 (三) 被告承億公司雖辯稱被告並無任何延遲交屋情事，而無違  
06 約金云云。然被告乙○○早知被告承億公司前開違規事由  
07 ，且於112年2月3日以LINE通知原告至其公司更換新成屋  
08 買賣合約，任職被告承億公司之訴外人林秉豪協理在電話  
09 及電子郵件中亦說明要更換買賣合約(原證13，原告與被  
10 告乙○○間之LINE對話紀錄截圖節影本、成屋買賣契約書  
11 、電子郵件、原告與被告公司間之LINE對話紀錄截圖節影  
12 本、原告與被告甲○○間之手機簡訊內容截圖節影本，本  
13 院卷第233至309頁)，可見被告等承認原告之買賣契約屬  
14 預售屋合約，被告開立之收據所記載之收款日期皆在使用  
15 執照取得前，亦承認因遲延申報原告購買房屋之實際登錄  
16 遭行政裁罰3萬元，可認被告承億公司確在取得使用執照  
17 後6個月內未能進行交屋，經其他區權人以LINE告知原告  
18 ，始知其他區權人有收到違約金14萬元，依此可說明全社  
19 區之區權人應均有收到該筆違約金(原證14，LINE對話紀  
20 錄截圖節影本，本院卷第311頁至第313頁)。故被告承億  
21 公司應賠付原告之違約金，不能因其業務登載不實就變成  
22 成屋銷售。

23 六、並聲明：(一) 被告應給付原告遲延交屋違約金、不當得利  
24 、侵權行為損害賠償、精神慰撫金共971,000元。(二) 訴  
25 訟費用由被告負擔。

26 貳、被告方面

27 (壹) 被告甲○○以：

28 一、原告前向被告承億公司購買門牌號碼為嘉義市○○路0段000  
29 巷00弄00號2樓之3號房屋(下稱系爭房屋)，因原告違反契  
30 約之約定要求貸款銀行不得撥付房屋價款與被告承億公司，  
31 被告承億公司因而解除買賣契約，兩造進而發生糾紛。嗣原

01 告曾由嚴天琮律師陪同至被告甲○○律師事務所與被告承億  
02 公司人員協商要求更換前開房屋磁磚，然因雙方協商未果，  
03 被告承億公司始委由被告甲○○對原告提起假處分及請求回  
04 復原狀之訴，惟並無原告所主張要求更換房屋買賣契約等事  
05 。又前開案件於台灣高等法院臺南分院以113年度上字第34  
06 號事件中調解成立(被何證1，調解筆錄影本，本院卷第169  
07 至172頁)。

08 二、被告甲○○受被告承億公司委託後積極處理兩造糾紛，於雙  
09 方達成調解後，亦遵循調解筆錄所載期限內即113年6月14日  
10 即撤回本院112年度執全字第48號假處分執行案件(被何證2  
11 ，民事撤回強制執行狀，本院卷第173頁)，被告甲○○並無  
12 任何侵權行為，原告所主張除被告前開所抗辯事實外，均與  
13 事實不符，被告均否認其主張之真正。原告逕以其主觀認知  
14 及感受主張遭被告侵害權利，惟究竟侵害何種權利？如何侵  
15 權？損失為何？均未見原告提出證據以實其說，則原告提起  
16 本件訴訟顯無理由。

17 三、另原告主張其要求銀行不要撥付系爭房地貸款與被告承億公  
18 司係因其於112年3月21日至國稅局查詢名下財產無系爭房地  
19 云云。惟自系爭房地之土地登記謄本記載，112年3月2日以  
20 買賣為原因登記予原告，縱地政機關與國稅局財產清單同步  
21 需行政作業時間，亦絕無可能直至被告承億公司對原告提起  
22 回復原狀即112年8月11日時仍未登記至原告名下，故原告以  
23 此為由要求銀行不要撥付貸款給被告承億公司，顯無理由。  
24 故被告甲○○擔任被告承億公司之訴訟代理人，請求原告回  
25 復原狀於法有據，實無侵權行為。

26 四、原告另主張被告承億公司未提供辦理貸款所需資料云云。然  
27 自兩造和解筆錄內容觀知，係雙方同時履行之約定，原告應  
28 給付被告承億公司買賣價金尾款249萬元，被告承億公司則  
29 要將系爭房屋現況點交原告，並無提供原告申辦房貸資料之  
30 義務，若原告就給付尾款方式或時間有所困難，應在調解時  
31 就提出討論，而非和解簽立始想方設法主觀增加被告所無須

01 負擔之責任。

02 五、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔

03 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

04 （貳）其餘被告均以：

05 一、原告於111年8月11日與被告承億公司簽立系爭房屋預約單，

06 原約定預定取得使用執照日即111年8月16日簽立正式買賣契

07 約（被承證1，預約單，本院卷第183頁）。惟系爭房屋至8月

08 16日仍未取得使用執照，經雙方協商改定簽約日，嗣系爭房

09 屋於111年9月15日取得使用執照（被承證2，嘉義市政府使

10 用執照，本院卷第185頁至191頁），雙方始約定於111年9月

11 20日正式簽立系爭房屋買賣合約（被承證3，被告公司之銷

12 售主管即被告乙○○與原告間之LINE對話紀錄、調解筆錄影

13 本，本院卷第187頁至197頁）。故系爭買賣契約係經兩造合

14 意改於111年9月20日簽立，原告均知之甚詳，原告主張係被

15 告乙○○自行填寫買賣契約日期涉及偽造文書云云，顯與事

16 實不符。

17 二、系爭買賣契約簽立後，被告承億公司將系爭房屋及坐落土地

18 移轉登記予原告後，原告違反契約內容要求貸款銀行不得撥

19 付房屋價款與被告承億公司，被告承億公司因而解除系爭買

20 賣契約並對原告提起回復原狀訴訟，該案於113年5月31日經

21 臺灣高等法院臺南分院以113年度上字第34號調解成立，被

22 告並無任何延遲交屋情事，原告請求違約金171,000元，並

23 無理由。

24 三、被告雖因成屋及預售屋之認知差異而遲延申報本件買賣，致

25 遭嘉義市政府罰鍰3萬元，原告亦付清罰鍰並完成改正，且

26 遲延申報對系爭買賣並不會對原告造成任何影響或損失，難

27 認有侵害原告權利。又房屋價款會因建材、裝修、坪數、採

28 光、樓層、購買時間及個人談判議價能力高低等因素而有所

29 差異，原告僅以其購買價格與其自行認知之合理價格有所差

30 異即主張被告有侵權行為，並受有70萬元不當得利云云，實

31 無理由。

01 四、又原告主張被告承億公司蓄意不提供房屋貸款基本權狀影印  
02 本云云。然自兩造調解筆錄觀之，記載原告應於被告承億公  
03 司依現況點交系爭房屋及坐落土地與原告同時交付買賣價金  
04 尾款249萬元與被告承億公司，至原告要以何種方式支付價  
05 金與被告承億公司無涉，且上開調解筆錄內容亦未約定被告  
06 承億公司應提供權狀影本供原告辦理貸款之義務，故原告藉  
07 此主張被告有侵權行為，亦無理由。

08 五、其餘如被告甲○○之攻擊防禦方法。

09 六、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔  
10 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

11 參、本院之判斷

12 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任  
13 ；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反  
14 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；但能證  
15 明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。次  
16 按主張侵權行為之被害人應就行為人因故意或過失不法侵害  
17 其權利，或行為人故意以背於善良風俗之方法加損害於被害  
18 人，或行為人違反保護他人之法律致生損害於被害人等有利  
19 於己之事實，負舉證之責任。另按當事人主張之事實，經他  
20 造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自  
21 認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視  
22 有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、  
23 2項另有規定。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自  
24 認者，依法不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調  
25 查證據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認  
26 定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判  
27 要旨同此見解）。查：

28 （一）原告所主張被告等之前開侵權行為事實，業為被告等所否  
29 認，是依前開說明，自應由原告就前開有利於己之事實負  
30 舉證之責任。

31 （二）原告雖提出前開證據為證，然前開證據尚不足證明被告等

01 因故意或過失不法侵害原告權利，或被告等故意以背於善  
02 良風俗之方法加損害於原告，或被告違反保護他人之法律  
03 致生損害於原告等事實，是原告前開請求自屬無據。

04 二、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
05 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法  
06 第179條著有規定。第按因可歸責於債務人之事由，致為不  
07 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行  
08 使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並  
09 得請求賠償，民法第227條亦有規定。民法第227條所謂之不  
10 完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給  
11 付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩  
12 種。至依民法第195條規定請求賠償者，須加害人不法侵害  
13 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不  
14 法侵害其他人格法益而情節重大者；或於不法侵害他人基於  
15 父、母、子、女或配偶關係之身分法益而情節重大者，始有  
16 其適用。查：

17 (一) 被告承億公司與本件原告因系爭買賣契約就分而對本件原  
18 告提起回復原狀訴訟，嗣於113年5月31日經臺灣高等法院  
19 臺南分院以113年度上字第34號調解成立，約定本件被告  
20 承億公司於113年7月1日前依現況點交本件原告，本件原  
21 告願交付買賣尾款249萬元與本件被告承億公司，有前開  
22 調解筆錄在卷可證（見本院卷第169至171頁），自堪信為  
23 真實。則不論之前被告承億公司是否遲延交屋，被告承億  
24 公司與本件原告自應受前開調解筆錄約定拘束，原來縱有  
25 遲延交屋之法律關係亦已消滅，而應以前開調解筆錄之約  
26 定為據。則原告所主張被告應賠償自使用執照核發後6個  
27 月即112年3月15日起至113年7月4日止合計475日之違約金  
28 171,000元，自屬無據。

29 (二) 被告承億公司出售與原告或其他客戶之買賣價金，可能因  
30 購買時間等因素而有不同，縱原告所購買之價金高於其他  
31 客戶，然既係基於系爭買賣契約之約定，自屬有法律上原

01 因，依前開說明，自不構成不當得利。則原告請求被告返  
02 還70萬元差額之不當得利，亦屬無據。

03 (三) 況原告所提前開證據亦不足證明加害人不法侵害其身體、  
04 健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他  
05 人格法益而情節重大；或不法侵害原告基於父、母、子、  
06 女或配偶關係之身分法益而情節重大等事實，其請求被告  
07 賠償系爭非財產上損害即精神慰撫金及其他損失10萬元以  
08 上部分，更屬無據。

09 三、綜上所述，原告依前開各項法律關係，請求被告給付遲延交  
10 屋違約金、不當得利、侵權行為損害賠償與精神慰撫金合計  
11 971,000元，均為無理由，應予駁回。

12 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟  
13 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第  
14 78條定有明文。查本院既為原告前開全部敗訴之終局判決，  
15 則依前開說明，本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主文  
16 第2項所示。

17 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證  
18 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併  
19 予敘明。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
21 民事第三庭法 官 陳卿和

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
26 書記官 陳慶昀