臺灣嘉義地方法院民事簡易判決

115年度嘉簡字第1004號

原　　告
即反訴被告　楊雅典
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林君鴻律師
被　　告
即反訴原告　順安開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　洪敬晉
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　劉燕芬
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳澤嘉律師
複　代理人　黃祺安律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年10月28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。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：

㈠原告與訴外人林俊豪為連襟關係，於民國114年間共同向被告順安開發建設股份有限公司（下稱順安公司）購買「未來

樹」建案L1棟4樓房屋及其坐落基地與車位，並簽立房地預定買賣合約書（下稱系爭契約）。

㈡嗣原告欲將系爭契約之權利轉讓予林俊豪，遂先行諮詢被告，因此得知需先向主管機關申請核准方得轉讓。而被告表示可受託辦理，故原告委託被告全權處理後續轉讓之事宜，並信賴被告基於專業身分會依法向主管機關申請核准。

㈢原告與林俊豪於同年6月21日至順安公司，簽署「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」及「不動產讓渡切結書」，並於同年8月21日配合完成權利移轉登記。然被告於同年9月8日始通知原告需補件「共同買受人聲明書」，顯見被告此前並未依法向主管機關申請核准，卻一再誆騙原告「可完成權利移轉登記」，乃具有未必故意，且係違反商業競爭秩序及一般經濟活動中之正當誠信行為，屬背於善良風俗。

㈣原告因此遭主管機關嘉義市政府以違反平均地權條例第47條之4第1項規定，依同法第81條之3第1項第1款規定，裁處新臺幣（下同）50萬元之罰鍰，故原告受有50萬元之財產權損害。爰擇一依民法第184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應連帶給付原告50萬元，及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計算之利息。

二、被告則以：

㈠原告未曾委託被告向主管機關申請核准轉讓系爭契約之權利，原告作為買受人本應自行確認自己與林俊豪間是否有得讓與或轉售之例外情形，再依法自行向主管機關申請核准，且原告亦向被告稱將自行向主管機關申請核准。又原告、林俊豪與順安公司間亦於同年6月21日簽署「權利轉讓契約書」，載明：如因轉讓或產權移轉所產生之一切公法或私法上之義務或其他契約外之糾紛，均由原告及林俊豪自行負責，概與順安公司無涉等文字，足見原告並未委託被告向主管機關申請核准。原告提出之通話錄音譯文及LINE對話紀錄

揭圖亦不足以認定被告有允諾原告上開事宜。

㈡原告遭主管機關裁罰之原因係違反平均地權條例第47條之4第1項規定，與被告有無申請核准，並無因果關係。

㈢原告所受損害為純粹經濟上損失，不得依民法第184條第1項前段請求損害賠償等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠民法第184條第1項前段部分：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利，而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及民法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍（最高法院112年度台上字第2390號判決意旨參照）。

2.經查，原告主張因本件侵權行為所受之損害為罰鍰50萬元之財產權損害。惟罰鍰之性質乃公法上之金錢給付義務，該給付義務之存在固然可能減損原告之整體財產，然此並未與具體特定之有體財產損害相結合，應屬純粹經濟上損失，而非本條項所保護之財產權之範疇。從而依上說明，原告依民法第184條第1項前段請求損害賠償，於法不合，應予駁回。

㈡民法第184條第1項後段部分：

1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項後段定有明文。次按所謂故意，係指行為人對

於構成侵權行為之事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違反其本意者而言（最高法院113年度台上字第884號判決意旨參照）。又按侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院114年度台上字第1334號判決意旨參照）。

2. 原告主張：被告分別為具有相關專業之建築開發商及地政士，對預售屋轉讓應經主管機關核准等規定應知之甚詳，於表示可受託辦理後，竟未取得主管機關核准，即安排原告及林俊豪簽署「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」及「不動產讓渡切結書」，並辦理權利移轉登記。被告明知法令限制而利用資訊不對稱之方式故意隱瞞、誤導原告，乃具有未必故意等情。

3. 惟查，被告固然為具有相關專業之建築開發商及地政士，然難僅憑此等身分，即排除被告係單純對於事實或法律有所誤認，或漏未察知相關規範等可能性，而逕認被告對於本件之行為及損害等節，已預見其發生，且其發生並不違反被告之本意。又被告分別為建築開發商及地政士，且未見兩造此前有何怨隙存在，如客戶因預售屋之相關交易遭主管機關裁罰，應有損外界對於被告專業能力之評價，被告當無直接或未必故意而欲令客戶即原告承擔遭主管機關裁罰之不利益之理。況順安公司亦因系爭契約權利轉讓未經核准乙事，遭嘉義市政府以違反平均地權條例第47條之4第3項規定，依同法第81條之3第1項第2款規定裁罰50萬元之事實，有嘉義市政府裁處書在卷可稽（本院卷第154頁），可知順安公司亦受其害，難認對此有何故意可言。

4. 準此，原告所提出之證據尚不足以證明被告有侵權行為之故意，則此事實陷於真偽不明之不利益應由負舉證責任之原告承擔，是本院尚不能認被告就本件事實有何故意。從而，原

告依民法第184條第1項後段規定請求損害賠償，亦無理由，應予駁回。

㈢民法第185條第1項前段部分：

按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項前段定有明文。次按共同侵權行為，須各行為人之行為皆成立侵權行為為要件（最高法院114年度台上字第1334號判決意旨參照）。經查，本件被告之行為均不成立侵權行為，已如上述，故被告間自無從成立共同侵權行為，原告此部分主張亦屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告擇一依民法第184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求被告連帶給付50萬元，及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計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

㈠同本訴部分原告主張㈠部分。

㈡反訴被告向反訴原告稱將自行向主管機關申報核准，故反訴兩造及林俊豪於同年6月21日簽署「權利轉讓契約書」，第2條載明：如因轉讓或產權移轉所產生一切公法或私法上之義務或其他契約外之糾紛，均由反訴被告及林俊豪自行負責，概與反訴原告無涉；如反訴原告因權利轉讓致遭受損失，則反訴被告及林俊豪應負連帶賠償責任等文字。

㈢反訴原告信賴反訴被告之陳述及承諾，於同年8月21日向主管機關申報權利變更，惟主管機關發現反訴被告未取得核准，且不具備平均地權條例第47條之4第1項但書所規定之轉讓資格。反訴被告謊稱或誤信其具有轉讓資格，竟怠於查證，並以簽署權利轉讓契約書之方式取信於反訴原告，乃具有故意或過失，且破壞一般經濟往來上應有之信賴關係，屬

背於善良風俗。

㈣主管機關乃於同年12月8日，以違反平均地權條例第47條之4第3項規定，依同法第81條之3第1項第2款規定裁罰反訴原告50萬元，反訴原告因此受有50萬元之損害，爰擇一依權利轉讓契約書第2條約定、民法第184條第1項前段、後段之規定提起本件訴訟等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告50萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、反訴被告則以：

㈠反訴被告於辦理系爭契約權利轉讓前，已先行諮詢反訴原告及劉燕芬，而反訴被告之銷售人員已明確回覆本件得權利轉讓等語，是反訴被告係遭具有專業知識之反訴原告及劉燕芬誤導，絕非明知自身無轉讓資格仍執意轉讓。

㈡反訴原告未經主管機關核准即逕行辦理系爭契約權利轉讓，係因自身重大作業瑕疵，致遭主管機關裁罰，不得依權利轉讓契約書第2條約定請求賠償，該約定與公法上之罰鍰無關。縱得請求，反訴原告亦有過失等語，資為抗辯，並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項

反訴原告主張反訴兩造有簽立權利轉讓契約書，且反訴原告被裁罰之原因係未經核准而同意並協助反訴被告辦理系爭契約權利移轉與林俊豪等情，業據反訴被告所不爭執（本院卷第175頁、第199頁），堪信為真實。

四、得心證之理由

㈠經查，權利轉讓契約書第2條約定：如因轉讓或產權移轉所產生一切公法或私法上之義務或其他契約外之糾紛，均由反訴被告及林俊豪自行負責，概與反訴原告無涉；如反訴原告因權利轉讓致遭受損失，則反訴被告及林俊豪應負連帶賠償責任等文字，有反訴原告提出之權利轉讓契約書附卷可佐（本院卷第145頁），並為反訴兩造所不爭執如上，此部分

事實應堪認定。

㈡次查，反訴原告因未經核准而同意並協助反訴被告辦理系爭契約權利移轉與林俊豪，而遭主管機關裁罰之事實，有嘉義市政府裁處書存卷可查（本院卷第154頁），且為反訴兩造所不爭執，業如上述，是此部分事實亦堪認定。

㈢準此，反訴原告因系爭契約之權利轉讓，而遭主管機關裁罰50萬元，受有50萬元之損害，核與權利轉讓契約書第2條之約定相符，應得據此向反訴被告請求損害賠償。

㈣反訴被告固辯稱：反訴被告並非明知自身無轉讓資格仍執意轉讓；反訴原告係因自身重大作業瑕疵，致遭裁罰，不得依權利轉讓契約書第2條約定請求賠償；該約定與公法上之罰鍰無關等語。惟查，上開約定並未以反訴被告需具備故意、過失、反訴原告無過失，或受有私法上之損害為要件，是縱反訴原告有過失、反訴原告之損害係承受公法上給付義務、反訴被告並無故意、過失等節，均無礙反訴原告請求權之成立。

㈤與有過失：

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。次按此項規定之適用，不以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額時亦難謂無其適用（最高法院111年度台上字第135號判決意旨參照）。又按此所謂被害人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當，不問賠償義務人應負故意、過失或無過失責任，均有該條項規定之適用（最高法院107年度台上字第1441號判決意旨參照）。

2.復按預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限；銷售預售屋或新建成屋者，除第1項但書

規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，平均地權條例第47條之4第1、3項分別定有明文，而對於上開規定之違反，分別有同法第81條之3第1項第1、2款之裁罰規定。

3. 自上開規定分列之規範體系可知，買受人及銷售者分別為不同之注意義務規範主體，反訴兩造雖均遭裁罰，然係因各自違反不同之注意義務規定。反訴原告本件遭裁罰，所違反之注意義務係在於「除第1項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人」，此自當包含銷售者應注意買受人有無符合同條第1項但書情形，即讓與或轉售是否業經主管機關核准乙事。

4. 而讓與或轉售如經主管機關核准，一般情形下均會有行政機關表示核准之函文可參，反訴原告於同意並協助反訴被告辦理系爭契約權利移轉前，如未代反訴被告向主管機關申請核准，亦可請反訴被告提出核准之函文以供確認，可輕易就此為查證。又反訴原告身為建設公司，理當對於預售屋轉讓相關法令有相當程度之專業認知，核無不能注意之情事。惟觀卷內事證，全未見反訴原告有為相關查證，僅泛稱反訴被告曾承諾將自行向主管機關申報核准等語，即逕予同意並協助反訴被告辦理系爭契約權利移轉，難謂無過失。

5. 再查反訴原告向主管機關所申報之「不動產成交案件實價資訊申報書」備註欄，更記載「權利人與指示登記名義人為二親等關係」等語，有嘉義市政府114年12月8日府地價字第11141250786號及同日0000000000號函附卷可引（本院卷第78頁、第149頁），然反訴被告與林俊豪實為連襟關係，係二親等之「姻親」，與同法第47條之4第1項但書所定可讓與或轉售而無須核准之「血親」例外情形有間，足見反訴原告事前亦未究明反訴被告是否確係符合同條第1項但書之情形，是反訴原告乃違反前揭注意義務而有過失甚明。

6. 至權利轉讓契約書第2條固載有：如反訴原告因權利轉讓致遭受損失，則反訴被告及林俊豪應負連帶賠償責任等文字。

惟觀其文義，此至多僅係就事故之終局賠償責任由何方承擔之內部約定，並未因此得以解免反訴原告作為銷售者依法負有之前揭注意義務，亦不能遽認係一反對與有過失規定適用之特約。

7.準此，反訴原告違反前揭注意義務，就損害之發生與有過失。本院衡酌反訴原告負有法定之注意義務、查證之能力與成本、未盡注意義務之程度等各端，揆諸上開規定及說明，基於支配損害賠償制度之公平原理與指導債之關係之誠信原則而建立之法律原則，爰免除反訴被告之賠償。從而，反訴原告此部分請求為無理由，應予駁回。

㈥反訴原告固另主張民法第184條第1項前段、後段之規定請求損害賠償，然參照本訴部分之說明，上開請求權均難以成立。縱認上開請求權成立，亦有前揭與有過失規定之適用，同應免除反訴被告之賠償。從而，反訴原告此部分請求亦無理由，應予駁回。

五、綜上所述，反訴原告擇一依權利轉讓契約書第2條約定、民法第184條第1項前段、後段之規定，請求反訴被告給付50萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳柏任

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　阮玟瑄