

臺灣花蓮地方法院民事判決

115年度訴字第122號

原告 陳文良

訴訟代理人 陳文鑾

被告 立程開發股份有限公司

兼法定代理人 林煥紋

被告 林治賢

簡文軒

邱煦琳

范庭綺

被告 黃美雲

訴訟代理人 黃健弘律師

被告 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年7月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國114年8月15日透過被告立程開發股份有限公司（下稱立程公司）居間仲介購買被告黃美雲名下所有坐落門牌號碼花蓮縣○○鄉○○00號之房地（下稱系爭不動產），然被告立程公司之經紀營業員即被告邱煦琳、范庭綺於未依不動產經紀業管理條例第21條規定如實告知交易資訊，亦未提供地籍資料、登記簿謄本，且未逐條說明契約內容，並刻意不揭露同街廓(○○00號、00號)之實價登錄，僅提供遠端區域成交資訊，使原告不知周邊同型房屋市場行情每坪僅為新台幣（下同）5萬至6萬元，被告范庭綺並在簽約當天並就7成房貸部分明白指出尾款240萬元的部分就是房貸

金額，致原告誤信房價及可以取得7成貸款，而以遠高於行情價格之360萬元成交系爭不動產，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及價金履約保證申請書，然系爭契約系因錯誤、詐欺，顯失公平而成立，原告事後發現遭立程公司詐騙後，業向立程公司發送存證信函且提起刑事告訴，並多次寄發存證信函通知被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司），表明系爭契約有重大爭議，不同意撥付任何款項，然被告合泰公司仍逕將第一期價金40萬元撥予被告黃美雲，嚴重違反履約保證之審查義務及善良管理人注意義務，構成民法第184條侵權行為及第227條附隨義務違反。被告黃美雲則於收受原告解除契約的存證信函通知後仍拒絕返還不當受領之40萬元，主觀上具有不法所有意圖並構成不當得利。是被告等人共同隱匿資訊致原告受有損害，系爭契約係因錯誤、詐欺及顯失公平而成立，原告並無違約情形，自得撤銷並請求返還給付價金40萬元及精神補償之損害賠償20萬元，被告共同行為具因果關係致原告財產損害增加，依民法第544條並應負連帶損害賠償責任等語（詳卷15至21頁起訴狀及147至149頁補正狀）。爰依民法第92條、第93條、第71條、第74條、第179條、第184條、第227條提起本件訴訟。並聲明：被告8人應連帶賠償60萬元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告立程公司、林煥紋、邱煦琳、范庭綺、黃美雲及合泰公司則分別辯以：

(一)被告立程公司、林煥紋、邱煦琳、范庭綺：買賣雙方簽約前，被告有協助原告蒐集系爭不動產周邊1千公尺範圍內實價登錄之資訊，提供給原告的周邊成交行情資料表是根據總部公版，沒有作任何更動，不可能故意去作詐騙，原告亦有在成交行情資料表中簽名，被告並無刻意隱匿任何資訊，且過程中皆有提供不動產地籍資料、土地及建物登記謄本，並於簽約當日詳細說明，在簽約前我們就告知原告，不能保證可以貸7成，但是會處理貸款事宜，簽約當天也沒有說可以

01 貸款7成，當場代書也有說明貸款不足部分要以現金補足等
02 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願
03 供擔保請准宣告免為假執行。

04 (二)被告黃美雲：兩造於114年8月15日簽立系爭契約，買賣總價
05 360萬元，原告於簽約當日給付簽約款40萬元，上開款項存
06 入合泰公司之價金履約保證專戶，依系爭契約第4條第1項約
07 定原告應於114年9月19日給付備證用印款80萬元，惟原告卻
08 未於上開期限內給付備證用印款，經被告於114年9月24日以
09 存證信函催告原告於同年9月30日前給付，否則將解除契
10 約，原告仍未給付，被告乃於同年10月1日以存證信函通知
11 原告解除契約，並依約沒收原告已付之價款40萬元，嗣又於
12 同年10月14日以存證信函重申上開意旨，該函副本並副知合
13 泰公司。按原告未於約定期限給付備證用印款，而負遲延責
14 任，經被告定相當期限催告原告履行，原告於期限內仍不履
15 行，被告自得依民法第229條第1項、同法第254條之規定解
16 除契約，並沒收原告已付價款，作為懲罰性違約金，原告主
17 張不當得利請求被告返還上開款項及損害賠償，自屬無據。
18 另不動產之賣方並無提供實價登錄資訊予買方之義務，不動
19 產之市價行情本係買方在買受不動產之前應自行查詢、判
20 斷，況兩造簽立系爭契約時，仲介已有提供系爭房地附近之
21 實價登錄資訊供兩造參考，並經兩造於其上簽名確認知悉，
22 原告豈有不知之理；再者，每一不動產之價格會因坐落位
23 置、屋齡、內部裝修、維護程度等因素而有不同，其成交價
24 格亦會因買賣雙方之議價能力、出售購買意願高低及財力狀
25 況而異，原告是否願意承買及願意以多少價格買受，本即屬
26 原告個人之交易判斷，原告徒以被告與其他被告刻意不揭露
27 同街廓(○○00號、00號)之實價登錄資訊，而誘導伊以遠高
28 於市價行情之價格成交，即認被告有與其他被告共同詐欺之
29 行為，顯屬無稽等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；
30 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (三)被告合泰公司：有關原告與被告黃美雲就系爭不動產買賣契

01 約之爭議，被告於接獲原告及黃美雲之存證信函後，即依約
02 寄發存證信函予原告，請其就黃美雲之主張提出陳述及聲請
03 調解或提出訴訟，然原告於收受前開存證信函後，並未提出
04 任何聲請調解或提出訴訟之資料，被告始依約認定黃美雲已
05 完成法定程序並解除契約，被告將撥付簽約款40萬元予黃美
06 雲，進而結清專戶，同時仍請對於被告認定結果不服者，於
07 接獲通知10日內聲請調解或提起民事訴訟或聲請交付仲裁，
08 原告分別於114年11月19日、同年月24日收受被告上開存證
09 信函，是其至遲應於114年12月4日前聲請調解或提出訴訟或
10 聲請交付仲裁，然原告僅來函表示伊與黃美雲已合意解除買
11 賣契約等語，卻未提出任何已聲請調解或提出訴訟或交付仲
12 裁之情事，是被告乃按上開認定依約撥付簽約款予黃美雲，
13 本件係屬原告違約在先，被告並無侵權等行為，原告之請求
14 顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲
15 請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、被告林治賢、簡文軒未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀
17 作何聲明或陳述。

18 四、本院之判斷：

19 (一)被告立程公司、林煥紋、邱煦琳、范庭綺、黃美雲及合泰公
20 司部分

21 1.按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定
22 並不以之為無效者，不在此限」，「法律行為，係乘他人之
23 急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約
24 定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，
25 撤銷其法律行為或減輕其給付」，「因被詐欺或被脅迫而為
26 意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人
27 所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷
28 之」，「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
29 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
30 同」，「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
31 償責任」，「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付

者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」，「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責」，民法第71、74、92、93、179、184、227、544條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條所明定，是原告主張其於系爭不動產之買賣過程係因錯誤、詐欺，顯失公平而成立，自應就此項事實負舉證之責任。

2.經查，原告主張被告等刻意隱匿系爭不動產同街廓即○○00號、00號之實價登錄資訊，而僅提供較遠區域成交行情，並讓原告誤信可貸款7成，使原告誤信而簽立系爭契約，系爭契約係因詐欺、顯失公平而成立云云，並提出存證信函影本、實價登錄資料、系爭不動產買賣契約書及價金履約保證書影本、成交行情資料表及收款明細確認表及被告邱煦琳、范庭綺名片影本為據（卷第23至133頁），惟查，於原告簽立系爭買賣契約前，被告立程公司已提供系爭不動產周邊成交行情資料供原告參考，有原告簽名確認之成交行情資料表附卷可憑（見卷第117頁）且為原告所不爭執（見卷第311頁）。依上開成交行情資料表內容，足認被告於締約前已提供一定範圍內之成交行情資料供原告參考。原告雖主張被告未提供○○00號、00號之成交價給原告參考，惟依原告提出之實價登錄資料顯示，該2筆交易日期分別為104、110年，距系爭買賣契約之成立有相當時日，已難有參考價值（見卷第97頁），且依立程公司提出之成交行情資料表顯示，其提出周遭1000公尺內之成交行情每坪金額從1.9萬元至67萬元不等，難認有故意隱匿資訊之情，原告復未能提出證據證明被告係刻意排除該等交易資訊，或依不動產經紀業管理條例及相關法令，仲介業者負有提供特定門牌或同街廓10年內全部成交案例之義務，尚難僅因未提供原告所指特定成交案例，即認被告立程公司或其經紀營業員邱煦琳、范庭綺有故

01 意施用詐術或故意隱匿重要交易資訊之情形。況不動產之交易
02 價格，本係買賣雙方依市場行情、標的條件、交易意願及
03 議價結果等因素綜合判斷而形成，縱系爭不動產成交價格高
04 於附近部分個案成交價格，亦不足逕認系爭契約違反強制或
05 禁止規定，或被告等有乘原告急迫、輕率或無經驗，而獲取
06 顯失公平利益之情形。

07 3.又原告主張被告立程公司及其經紀營業員邱煦琳、范庭綺等
08 保證其得貸款七成，致其誤信而締約云云。惟依被告范庭
09 綺、林煥紋所述，均否認曾向原告保證貸款成數，而卷附錄
10 音光碟及譯文亦可見，簽約當日代書已向原告說明，如實際
11 核貸金額不足，仍應由買方自行補足差額，並未表示貸款必
12 然可達買賣價金七成等語（卷第317頁）。原告復未提出其
13 他證據證明被告曾保證貸款一定可達七成，尚難僅憑其主
14 張，遽認被告於締約時即有保證貸款七成或施用詐術之故
15 意。是原告依民法第71條、第74條、第92條、第93條等規定
16 主張撤銷系爭契約或依民法第184條請求損害賠償，均屬無
17 據。

18 4.又按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
19 責任」，「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違
20 約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
21 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
22 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
23 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
24 所生損害之賠償總額。」，「契約當事人之一方遲延給付
25 者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履
26 行時，得解除其契約。」，民法第229條第1項、第250條、
27 第254條分別定有明文。而系爭契約第12條第1、2項約定：
28 「違約責任：一、買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規
29 定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不
30 履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有
31 約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。二、買方若有遲延

給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付為止，如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方。」等情，有系爭契約影本在卷可查（詳卷第284頁）。查依系爭契約第4條約定，原告應於114年9月19日前給付第二期價款80萬元，惟原告逾期未依約給付該筆款項，經被告黃美雲於114年9月24日以存證信函催告限期履行後，仍未依限給付，有存證信函三份在卷可稽（見卷第291至299頁），且為原告所不爭執，是原告於第二期價款即已給付遲延。被告黃美雲於催告後依系爭契約第12條第1、2項約定解除契約，並沒收原告已給付之全部款項即簽約金40萬元，係基於兩造契約約定，自難認欠缺法律上原因。原告主張有民法第179條不當得利情事，亦無所據。

5. 又為保障不動產買賣之交易安全，原告與被告黃美雲於簽立系爭買賣契約時，並簽立價金履約保證書，其中第3條第2項第2款約定：「買賣標的物產權移轉前，買方若未能履行支付價金之義務，賣方經合法程序催告，撤銷或解除契約確定，...，本公司屆時即將以存入履保專戶內之買賣價金扣除賣方應給付之必要費用後交與賣方」，有該份價金履約保證書一紙附卷可憑（詳卷第127至129頁），而被告黃美雲業於原告給付遲延後依程序催告並解除契約並通知被告合泰公司，被告合泰公司於接獲原告及被告黃美雲之存證信函後，尚回覆存證信函予原告請其就黃美雲之主張提出陳述及聲請調解或提出訴訟之事實，有存證信函數份在卷可查（卷225至252頁），是被告合泰公司依上開價金履約保證書約定及存證信函往返情形，認定被告黃美雲已完成契約約定程序後撥付系爭款項，自難認有何違反民法第227條或544條之規定而應負損害賠償責任。

6. 從而，原告未能舉證證明有何錯誤、受詐欺或顯失公平得撤

銷系爭契約情事，亦無證據證明被告有何侵權行為、不當得利或違反民法第227條、544條之情事，其請求被告連帶賠償60萬元，即無理由，應予駁回。

(二)就被告林治賢、簡文軒部分

1.按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由。民事訴訟法第249條第2項定有明文。且民事訴訟乃確保私權之訴訟程序，必須於私權發生不安，有藉民事訴訟程序以為確保者，始能提起之，否則，其所提之訴即屬欠缺權利保護要件。

2.原告主張被告林治賢、簡文軒部分亦應與前述被告立程公司、林煥紋、邱煦琳、范庭綺、黃美雲及合泰公司連帶給付60萬元等語，遍觀起訴狀及歷次書狀內容，原告均未提及被告林治賢、簡文軒二人之姓名及其等有何參與系爭買賣契約之行為，且所提出之證據及於言詞辯論期日所述內容亦均與被告二人無涉，原告復未提出其他證據證明被告林治賢、簡文軒與其主張被詐欺等情事有何關連，復參酌原告對其他被告之請求，均因無理由而經本院認定應駁回其訴，已詳如前述，是原告對被告林治賢、簡文軒之請求自屬顯無理由。爰依民事訴訟法第249條第2項第1款後段，不經言詞辯論，逕以判決駁回原告之訴。

五、綜上所述，原告主張依民法第92條、第93條、第71條、第74條、第179條、第184條、第227條，請求被告連帶賠償60萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，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 7 月 31 日
民事第二庭 法 官 陳雅敏

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得
06 不命補正逕行駁回上訴。
07 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
08 書記官 莊鈞安