

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

114年度虎簡字第241號

原告 林蔚任
被告 台灣雲林不動產開發有限公司

兼
法定代理人 張新桐

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣90,000元，及自民國114年8月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之24，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文，依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。經查，原告起訴主張張新桐為台灣雲林不動產開發有限公司（下稱雲林不動產公司）之負責人，原告因購買土地未果受有損失，遂以張新桐為被告，請求張新桐應負損害賠償責任，給付新臺幣（下同）37萬元，嗣於民國114年8月6日提出民事補正狀追加雲林不動產公司為被告，再於114年10月17日言詞辯論期日聲明被告應連帶給付37萬元，及自114年8月23日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，原告上開追加、擴張應受判決事項之聲明，係本於同一侵權行為之基礎事實，尚不甚礙被告之防禦及訴

01 訟之終結，核與前開規定相符，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

- 04 (一)被告張新桐係被告雲林不動產公司之負責人，證人楊雅鳳、
05 沈育雅均為被告雲林不動產公司之營業員、仲介。
- 06 (二)原告欲購買雲林縣○○鎮○○○段0000地號土地（下稱系爭
07 土地），於112年7月21日簽訂買方議價委託書（下稱系爭委
08 託書），委託承購價格1,195萬元，原告並交付議價金（下
09 或稱斡旋金）6萬元與證人楊雅鳳。
- 10 (三)系爭土地之所有人即賣方彭至堅於112年7月24日中午11時多
11 收下斡旋金，證人楊雅鳳於同日中午12時57分以LINE通知原
12 告表示彭至堅已接受斡旋金，並約簽約日，即買賣契約已成
13 立。不料同日下午某時，原告與彭至堅當時均未有主動違約
14 情況下，證人沈育雅竟直接與第2買家以1,258萬元接洽，但
15 因證人沈育雅不敢擅自作主，故於112年7月24日晚間10時，
16 通知被告張新桐到場，經被告張新桐同意後，證人沈育雅才
17 聯絡彭至堅以1,258萬元簽約。
- 18 (四)證人楊雅鳳於112年7月25日白天在公司LINE群組向被告張新
19 桐抗議：「為何事後告知，土地已經由第2買家簽走了」。1
20 12年7月25日下午某時，被告張新桐、證人沈育雅、楊雅
21 鳳、訴外人張明勵等在開會討論要如何處理此事，最後決定
22 給證人楊雅鳳6萬元，證人沈育雅另外給證人楊雅鳳1萬元，
23 並返還9萬元（包括斡旋金6萬元、賣方違約金6萬元之半數3
24 萬元）給原告。
- 25 (五)原告於112年7月27日上午拿存證信函給被告張新桐，並告知
26 被告張新桐的行為有背信罪嫌，要求被告張新桐提出合理解
27 決方案。112年7月28日上午，原告與被告張新桐互傳電話簡
28 訊有意和解。原告於112年7月30日上午傳送和解方案供給被
29 告張新桐參考，然被告張新桐背信在先，竟不尋求和解處
30 理，且原告自始至終從未表明自己是檢察事務官之公務員職
31 務身分及工作地，被告張新桐竟不知從何得知原告之身分及

01 任職相關資料後，就到處提告恐嚇，甚至刻意強調原告的工作
02 身分，案經臺灣雲林地方檢察署（下稱雲林地檢署）檢察
03 官以112年度偵字第10923號、第11250號、第11251號、第11
04 252號對原告予以不起訴處分確定，被告張新桐更寄存證信
05 函至原告現任職單位，造成原告困擾、身心痛苦。

06 (六)若系爭土地未遭第2買家買走，原告本可1,195萬元購得市價
07 1,258萬元之系爭土地，原告心理上損失63萬元，且被告張
08 新桐利用公務人員遇事多不願聲張之心態，竟到處提告，造
09 成原告身心痛苦異常。再考量仲介依理可獲得買賣雙方各2%
10 仲介費，約獲利50萬元，爰依民法第184條第1項前段、第19
11 5條第1項規定，請求賠償慰撫金25萬元。又依民法第179
12 條、第226條、第245條之1第1項第3款規定，應返還原告已
13 付斡旋金6萬元、違約金6萬元，以上金額共計37萬元。

14 (七)被告張新桐將此事責任推卸給證人楊雅鳳，但證人楊雅鳳係
15 被告雲林不動產公司所屬營業員，縱算營業員故意或過失所
16 造成，依不動產經紀管理條例第26條、民法第188第1項本文
17 規定，被告張新桐也應負連帶賠償責任。

18 (八)被告雲林不動產公司應依民法第28條、第184條規定，與被
19 告張新桐負連帶賠償責任。

20 (九)依系爭委託書第5條第5款約定，賣方所付違約金6萬元其中3
21 萬元雖應作為被告雲林不動產公司之報酬，但本件是被告雲
22 林不動產公司違約在先，被告雲林不動產公司自無權保有此
23 3萬元報酬金，故賣方所付之6萬元違約金應全數由原告收
24 受。

25 (十)並聲明：被告應連帶給付37萬元，及自114年8月23日起至清
26 償日止按年息百分之5計算之利息。

27 二、被告則以：

28 (一)被告張新桐係被告雲林不動產公司之負責人，證人楊雅鳳、
29 沈育雅均為公司之營業員。原告欲購買系爭土地，於112年7
30 月21日簽訂系爭委託書，委託價1,195萬元，並支付斡旋金6
31 萬元，委託證人楊雅鳳下斡旋。

01 (二)賣方彭至堅於112年7月24日上午11：44分接受斡旋，但彭至
02 堅於同日下午反悔，覺得賣太便宜，彭至堅之專責仲介即證
03 人沈育雅馬上通知證人楊雅鳳，並表示彭至堅願依系爭委託
04 書第5條第5點規定賠償1倍斡旋金，證人楊雅鳳於同日就將
05 此事告知原告，嗣後彭至堅於同日晚上另外接受第三人之斡
06 旋出價1,258萬元，原告知道有第三人出高價，也表示願加
07 價購買，在取得彭至堅同意後，被告要求證人楊雅鳳轉告原
08 告必須更改系爭委託書內容以示重新出價之意。原告本來於
09 112年7月26日晚上同意要將議價委託書出價改為1,260萬
10 元，孰料原告於112年7月27日早上到公司現場直接對被告張
11 新桐表示已寄出虎尾郵局第441號存證信函等語，又拒絕將
12 系爭委託書之議價金額更改為1,260萬元，也拒絕拿回彭至
13 堅退回之斡旋金加違約金共9萬元，此9萬元依系爭委託書第
14 5條第2點前段、第5點約定，彭至堅應按照原告已支付斡旋
15 金6萬元加倍賠償數額1倍為6萬元給原告，惟原告應從此6萬
16 元中支付50%即3萬元給被告作為服務報酬，因此被告應給
17 付之金額為9萬元（6萬元+6萬元-3萬元=9萬元）。

18 (三)系爭土地買賣不成，係因彭至堅反悔不願出賣，並非肇因於
19 被告故意或過失而無法成交，且被告張新桐得知土地買賣發
20 生糾紛後，亦以負責人身分出面為彭至堅、原告進行居中協
21 調，當時彭至堅答應讓原告可以重新加價，但原告自行反悔
22 不加價，若非如此，土地買賣早就可成立。

23 (四)證人楊雅鳳本來說原告是書記官職業，被告後來才知道其實
24 是檢察事務官職業，原告本身熟悉法院也明白不動產買賣議
25 價流程，明知買賣本就是你情我願之事，賣方有權自行決定
26 是否出售，無人可強迫出售，收了斡旋金後，買賣雙方仍然
27 可反悔不買或不賣，此時就有斡旋金沒收或加倍返還之賠償
28 規定，原告卻無視不動產交易常態，反稱被告涉嫌背信而欲
29 索取賠償，甚至以手機簡訊、LINE提出4個和解方案，但所
30 提4個方案根本欠缺契約或法律依據，也不符一般不動產交
31 易習慣，原告威脅若不遵照4個方案，就要提出民、刑事訴

01 訟，甚至揚言一旦上法院可以拿到更多賠償，讓被告要相信
02 原告、不要相信律師等語。因4個方案缺乏合理根據，讓被
03 告懷疑原告是欲藉司法人員身分滋生事端、索取賠償，被告
04 才向有關單位提出檢舉函，雖最終未能成案，但可見原告提
05 起本件民事訴訟就是故意滋事欲為報復。被告已經數次聯絡
06 原告，又寄發律師函通知原告取回斡旋金及賠償金共9萬
07 元，原告均置之不理，被告也嘗試將款項提存至法院，卻因
08 無原告戶籍地而無法實行清償，後來得知原告調任至雲林地
09 檢署，始寄發虎尾郵局第564號存證信函通知原告前來領取
10 款項。綜上所述，被告張新桐無任何故意過失導致系爭土地
11 之買賣不成，實則是彭至堅反悔不出售，原告無任何損害可
12 言，自無訴請被告賠償之理。

13 (五)被告同意給付返還議價金6萬元及違約金3萬元，但不同意給
14 付逾此範圍之金額。

15 (六)並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷第123-125、183頁）：

17 (一)被告張新桐為原告與被告雲林不動產公司於112年7月21日簽
18 訂買方議價委託書時之負責人。

19 (二)原告欲購買系爭土地，買方即委託人即原告與受託人即被告
20 雲林不動產公司於112年7月21日簽訂買系爭委託書，以承購
21 總價1,195萬元委託被告雲林不動產公司協商議價系爭土地
22 買賣事宜。相關契約條款約定如下：

23 1.第2條承購總價格第1點約定不動產承購總價格為1,195萬
24 元。

25 2.第3條議價金之交付約定買方願意交付議價金6萬元與受託人
26 代為協商議價。

27 3.第4條議價有效期間自時即起至112年7月？日24：00止（惟
28 『日』經畫線刪改，手寫「28」並有證人楊雅鳳簽名）

29 4.第5條議價條件第1點約定買方同意受託人得為買賣雙方之代
30 理人。第2點約定於議價有效期間內若賣方接受買方之承購
31 價格及本議價書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生

01 效，受託人得全權代理買方將議價金充為訂金交予賣方，本
02 契約書即視為定金收據，買方絕無異議。買方與賣方應於轉
03 定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書，但簽約之日期另有
04 約定者，從其約定。買方完全瞭解在議價有效期間內，賣方
05 隨時可能同意買方之承購價格及本議價書之條款。第3點約
06 定若買方之承購價格及本議價書之條款於議價有效期間內不
07 為賣方所接受，或期滿後不同意繼續議價，則本議價書自動
08 失效，買方所附之議價金於失效後三日內立即由受託人無息
09 退還買方。第5點約定議價金轉為定金後，因可歸賣於買方
10 之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。若係可歸
11 責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已
12 收全部之定金，買方應支付該加倍返還金額百分之五十（但
13 不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託議價服
14 務之支出費用，且受託人不得就該次服務再收取服務報酬。

15 (三)原告已於114年7月21日簽訂系爭委託書時交付議價金（或稱
16 斡旋金）6萬元。

17 (四)系爭委託書之「賣方同意依本議價委託書之條件出售，並確
18 認以(應為「已」之誤)收訖買方支付之定金無誤」賣方簽章
19 欄位有「彭至堅」之簽名，簽章時間為民國112年7月24日1
20 1：24。

21 (五)原告並未與賣方彭至堅就系爭土地簽訂書面之買賣契約，系
22 爭土地現已移轉所有權與第三人。

23 (六)被告委託廖晉瑩律師事務寄發112年8月4日112年晉律字第11
24 2080401號函，通知原告於函到7日內與被告聯絡並提供匯款
25 帳戶以便領取9萬元，逾期不領將依法提存，原告已收受上
26 開律師函。

27 (七)賣方彭至堅已支付違約金6萬元，前開款項現為被告保管
28 中。

29 (八)證人楊雅鳳負責買方原告的業務，由證人楊雅鳳將原告提出
30 的價格跟斡旋金提出給負責賣方彭至堅的業務即證人沈育
31 雅，再由證人沈育雅提出給彭至堅。

01 (九)系爭土地是由證人沈育雅負責幫賣家彭至堅與買家進行議
02 價。

03 (十)被告同意連帶返還原告議價金6萬元及違約金3萬元。

04 (十一)如原告之請求有理由，兩造同意法定遲延利息均自114年8月
05 23日起算。

06 四、爭執事項（見本院卷第125頁）：

07 (一)原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被
08 告連帶賠償精神慰撫金25萬元，是否有理由？

09 (二)原告依民法第179條、第226條、第245條之1第1項第3款、系
10 爭委託書第5條第5點，請求被告連帶返還議價金6萬元，及
11 連帶給付違約金6萬元，是否有理由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被
14 告連帶賠償精神慰撫金25萬元，無理由：

15 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
16 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
17 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
18 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院10
19 0年度台上字第328號判決意旨參照）。次按民法第184條關
20 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
21 形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利，而不及於權
22 利以外之利益，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立
23 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
24 損害之目的。又所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係
25 指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人
26 身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完
27 全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體
28 外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保
29 護為中心）所保護之範圍（最高法院110年度台上字第2150
30 號判決意旨參照）。再按民法第184條第1項後段侵權行為類
31 型之構成要件，須行為人有故意以背於善良風俗為方法、手

01 段，以達加損害於他人之目的。即行為人對於加損害於他
02 人，須有主觀上之故意，始足當之。倘行為人就其行為將生
03 加損害於他人之結果，並無認識或預見而執意為之，自無故
04 意可言（最高法院110年度台上字第2499號判決意旨參
05 照）。

06 2.經查，原告主張其本可以1,195萬元購得市價1,258萬元之系
07 爭土地，其心理上損失63萬元，再考量仲介依理可獲得買賣
08 雙方各2%仲介費，被告約獲利50萬餘元，故請求被告賠償25
09 萬元等語，並未具體敘明其有何權利（固有利益）受到侵
10 害，已難認屬民法第184條第1項前段規定保護之範疇，原告
11 依民法第184條第1項前段規定請求被告賠償25萬元，洵屬無
12 據。

13 3.至原告另主張因被告張新桐對其提告恐嚇，案經雲林地檢署
14 檢察官以112年度偵字第10923號、第11250號、第11251號、
15 第11252號對原告予以不起訴處分確定，又寄存證信函至其
16 任職單位，造成原告困擾、身心痛苦等語。經查，原告寄發
17 虎尾郵局存證號碼000441信函至雲林縣○○鎮○○路000號
18 予被告張新桐，要求被告就系爭土地買賣爭議一事提出合理
19 之解決方案，否則即提起訴訟等語（見本院卷第97-99頁）；
20 又傳送簡訊向被告張新桐表示：「如果上法院的話，我可以
21 要的賠償，絕對不只這些的」、「張老板。我再提第四個方
22 案。（中間內容略）本人買方仍然可以就第1次的契約，提出
23 刑事民事訴訟。交由法院來看到底是誰對誰錯」、「講白一
24 點就是相信律師，不如相信我」（見本院卷第105頁），被告
25 張新桐瀏覽上開訊息後，心生畏懼，認原告寄發之信件內容
26 及傳送之簡訊涉及刑事恐嚇取財之犯罪行為，本於其自身權
27 益提出刑事告訴，屬憲法保障之訴訟權利正當行使，除非其
28 明知非事實而提起告訴，欲陷人於罪，始不在此限。惟卷內
29 並無證據可以認定被告張新桐出自誣告之惡意以虛構之事而
30 為申告，則縱原告因證據不足獲不起訴處分，亦應認被告張
31 新桐提告不具侵權行為不法性，自無從令被告就此負賠償之

01 責，是原告依民法第195條第1項規定，請求被告連帶賠償25
02 萬元精神慰撫金，要無可採。

03 (二)原告依民法第179條、第226條、第245條之1第1項第3款、系
04 爭委託書第5條第5點，請求被告連帶返還議價金6萬元，及
05 連帶給付違約金6萬元，是否有理由：

06 1.原告主張彭至堅於112年7月24日收下斡旋金，系爭土地之買
07 賣契約已成立，惟彭至堅竟將系爭土地出賣與第2買家，依
08 系爭委託書第5條第5款約定，請求被告連帶返還議價金6萬
09 元及違約金6萬元等語，被告則同意連帶返還原告議價金6萬
10 元及違約金3萬元(見不爭執事項(十))，是原告請求被告連帶
11 給付9萬元，為有理由。

12 2.就原告其餘請求違約金3萬元之部分：

13 按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
15 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀民法第565條、
16 第568條之規定甚明。本件被告雲林不動產公司主要係以協
17 調買(原告)賣(地主)雙方之供給需求，並覓得買賣雙方
18 都能接受之條件，待雙方簽訂契約，由委託者之原告支付仲
19 介業者之被告一定之報酬，作為被告努力促成買賣完成之對
20 價，此由系爭委託書記載，立委託書人原告(即買方)委託被
21 告代為協商議價，交付議價金6萬元，如議價成立則議價充
22 為買賣訂金交予賣方，以成交總價1.9%做為受託人即被告之
23 仲介服務費，第3點約定若買方之承購價格及本議價書之條
24 款於議價有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續
25 議價，則本議價書自動失效，買方所附之議價金於失效後三
26 日內立即由受託人無息退還買方。第5點約定議價金轉為定
27 金後，因可歸賣於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金
28 由賣方沒收。若係可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約
29 時，賣方應加倍返還已收全部之定金，買方應支付該加倍返
30 還金額百分之五十(但不得逾約定之服務報酬)予受託人，
31 以作為該次委託議價服務之支出費用，且受託人不得就該次

01 服務再收取服務報酬等語自明(見本院卷第39頁)。換言之，
02 從事仲介業者之被告，於本件雖應為委託人之買方原告盡力
03 促成與賣方即地主達成買賣契約，但仍應買、賣雙方均能接
04 受情況下，始能達成意思表示合致而成立系爭土地買賣契
05 約，當非仲介業者之被告單方所得過問決定。參照民法第57
06 1條所謂，若居間人(如被告)違反其對於委託人(如原
07 告)之義務，而為利於委託人之相對人(如地主)之行為，
08 或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，應認居間之
09 受託人(被告)已違反契約應盡之忠實義務，自不得向委託
10 人請求報酬之明文規定，則本件就系爭土地地主終與第三人
11 成立之買賣契約過程中，除非原告已舉證被告有怠於為原告
12 盡力促成買賣契約之故意或過失行為存在，否則難認被告有
13 違反居間契約之忠實義務。本件原告主張系爭土地地主於11
14 2年7月24日已接受斡旋金並約簽約日，被告之仲介即證人沈
15 育雅另與第三人接洽，致系爭土地地主與第三人成立買賣契
16 約，故認被告有違系爭委託書義務，依約應負損害賠償責任
17 等語。經查，證人楊雅鳳到庭具結證稱：我是負責買方的業
18 務，我將原告提出的價格跟斡旋金提出給負責賣方的業務即
19 證人沈育雅，再由證人沈育雅提出給彭至堅。後來彭至堅反
20 悔不賣，照證人沈育雅跟我說的應該是因為有人出更高價多
21 了63萬元。我一收到訊息就在當天跟原告講了，也有說出比
22 原告多63萬的事情。公司當時就拿6萬元違約金讓我退給原
23 告等語(見本院卷第162-163頁)，與證人沈育雅到庭具結證
24 稱：彭至堅於112年7月24日接受原告之議價金(或稱斡旋金)
25 6萬元，他說賣的太便宜了就反悔不賣。之前訴外人李震鎡
26 有說他舅舅想要買這塊地，但是我忘記這件事情，那天因為
27 彭至堅說要退斡旋金我才又想到這件事情，才又趕快打電話
28 給李震鎡，李震鎡去問他舅舅，他舅舅說要買，李震鎡有問
29 他舅舅說多少錢買，李震鎡才在電話裡跟我說算一算多63萬
30 元，我才跟彭至堅講這個價格，都是在7月24日發生的事情
31 等語大致相符(見本院卷第166頁)，佐以系爭委託書清楚記

01 載「賣方同意依本議價委託書之條件出售，並確認已收訖買
02 方支付之定金無誤」，賣方簽章欄位有「彭至堅」之簽名，
03 簽章時間為112年7月24日11：24（見本院卷第89頁），可知
04 系爭土地銷售期間，彭至堅已清楚知悉原告於112年7月24日
05 （即收取原告議價金6萬元之訂約日）出價1,195萬元，但因
06 另一買方亦於同日出價1,258萬元，故在買賣條件較優情況
07 下，其即同意出售系爭土地，顯見是彭至堅認第三人出價條
08 件優於原告，於是自願與第三人成立系爭土地買賣契約，實
09 非被告單方所能過問。又證人楊雅鳳具結證稱：原告覺得莫
10 名其妙，有表示願意加價，說多了一塊錢也算是加價，就是
11 63萬1塊，我把原告的意思跟被告張新桐講。我有跟原告提
12 到若重新出價就必須更改「買方議價委託書」，但是被告雲
13 林不動產公司沒有拿給我給原告寫，就我所知，被告雲林不
14 動產公司的意思是會跟原告聯繫，確認原告出價的意向，確
15 認有要出高價，才會讓他簽議價委託書等語（見本院卷第162
16 -164頁），以及被告張新桐提出與證人楊雅鳳之對話紀錄內
17 容，被告張新桐表示：「今天9點半前，把原告的斡旋單及9
18 萬元帶回公司。買方要加價，要重新填寫斡旋單給地主簽
19 名。」上開對話時間為112年7月27日（見本院卷第93頁），原
20 告復於本院115年1月14日言詞辯論期日時自陳：原本答應隔
21 天去被告雲林不動產公司簽議價委託書1260萬，但是當天晚
22 上發現不對，我認為這個有背信的問題，不想簽議價委託書
23 了，隔天就直接拿存證信函到他們公司，並沒有聯絡不到我
24 這件事等語（見本院卷第165頁）。則被告曾先徵詢原告再加
25 價意願如何，確定其是否放棄加價購買，自無違反契約忠實
26 義務可言。從而，原告主張被告介紹其他買方，任令地主與
27 第三人成交，係違背居間人忠實義務，依上說明，尚乏依
28 據，應無理由。

29 3. 至於原告主張參照高等法院臺中分院110年度上易字第670號
30 刑事判決，被告所為已構成違背委託任務之背信罪等語。然
31 觀之上開刑事判決犯罪事實略為：刑事被告王京樹未經第1

01 買家即委託人即告訴人李彥榕同意，再居間仲介第2買家李
02 振嘉，並向賣家長風公司（負責人郭崇慶）「偽稱第1買家
03 李彥榕拒絕」買土地，而居間斡旋郭崇慶與第2買家成功，
04 進而損害第1買家李彥榕之利益，從而構成背信罪，顯與本
05 件事實迥異，原告並未舉證被告有何違背居間人義務之處，
06 致原告受有損害之行為，已如前述，本院亦無從以上開刑事
07 判決之記載，為其有利之認定，併此說明。

08 六、綜上，原告依系爭委託書第5條第5點，請求被告連帶返還議
09 價金6萬元，及連帶給付違約金3萬元，及自114年8月23日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
11 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

12 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
13 決，依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規
14 定，應依職權宣告假執行。

15 八、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
16 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不予逐
17 一論述，併此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

20 虎尾簡易庭 法 官 林珈文

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院虎尾簡易庭提出上訴
23 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
24 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

26 書記官 蕭惠婷