

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1960號

原告 羅怡婷

兼

訴訟代理人 李淵成

被告 張森陽

訴訟代理人 張瑋珊律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸仟參佰壹拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。原告原將耀陞投資有限公司列為被告，嗣於民國114年10月1日言詞辯論庭當庭撤回對耀陞投資有限公司（下稱耀陞公司）之訴，並得耀陞公司同意（見本院卷第88頁），揆諸前揭規定，應發生撤回效力。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告於114年10月3日具狀追加原告「李淵成」（見本院卷第107頁），經核原告所為之追加，係基於請求損害賠償之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於113年2月7日就坐落於雲林縣○○鎮○○段000○○000○○000號等三筆土地（下稱系爭土地）成立買

賣契約，約定價金為新台幣（下同）6,533,857元，並以公告現值總和1%作為勞務佣金（下稱系爭契約）。原告為展現履約誠意，依約於同年10月21日將定金10萬元匯入被告指定之銀行帳戶，詎被告受領定金後，拒不簽訂書面契約，甚至未經原告同意，擅將系爭土地出售且移轉登記予第三人，致系爭契約陷於給付不能。此係可歸責於被告之事由，原告自得依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還所收受之定金20萬元。另因被告之違約行為，致原告受有相當於不動產公告現值1%之勞務費、鑑價費及另覓土地之價差等損害261,960元，共計461,960元。爰依民法第226條及第233條等規定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告461,960元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：依原告羅怡婷所提供之名片及LINE對話紀錄，其明確自承僅係買方委託之仲介，並非實際買受人，而被告亦僅受訴外人耀陞公司委託居間仲介，並非系爭土地之所有權人或出賣人，且原告匯付之定金係由耀陞公司受領。兩造間既未簽訂系爭契約，自無違約責任可言。另就原告追加李淵成為共同原告部分，被告否認其買方身分，並爭執其所提提款單據形式之真正；且原告李淵成之住所位於高雄市，卻主張須赴臺南市簽約，顯與常情有違，益徵其非真實買受人，是原告請求顯無理由等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造間成立系爭契約，其依約交付定金等情，業據其提出土地登記謄本、定金匯款紀錄、LINE通訊軟體對話記錄及取款單據影本等件為證（見本院卷第50至56頁、第109至267頁），惟為被告所否認，並以前詞置辯。是兩造爭點厥為：被告是否為系爭土地之出賣人？原告請求被告加倍返還定金及負損害賠償責任，是否有理由？茲分述如下：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原
02 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
03 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
04 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
05 （最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。準此，原告
06 主張被告應加倍返還定金及負損害賠償責任等情，既為被告
07 所否認，揆諸前揭說明，自應由原告就兩造間系爭契約業已
08 合法成立之有利事實，負舉證之責，合先敘明。

09 (二)經查：被告並非系爭土地之所有權人，亦非系爭契約之出賣
10 人，兩造間並無買賣契約存在。原告固主張兩造間已成立系
11 爭契約，被告因拒不簽約並將系爭土地移轉予第三人，已構
12 成給付不能及違約，爰請求加倍返還定金及損害賠償云云，
13 惟觀諸卷附系爭土地登記謄本，系爭土地之所有權人係耀陞
14 公司，並非被告，且依前開對話紀錄所示，被告始終係以耀
15 陞公司之仲介身分與原告接洽，並未自居為系爭土地之出賣
16 人，此有委託受託書在卷可稽（見本院卷第301 頁）。況原
17 告所交付之定金10萬元，係匯入耀陞公司設於合作金庫銀行
18 之公司帳戶，並非由被告所受領，此有匯款單據在卷可按。
19 從而，原告依民法第249條及第226條等規定，請求非契約當
20 事人之被告加倍返還定金及負損害賠償責任，於法無據，不
21 應准許。

22 (三)次查，原告亦未能證明其自身為系爭契約之買受人。觀諸原
23 告羅怡婷與被告之LINE對話紀錄所示內容：「我不是買
24 家，張大哥別為難我呀」、「買家說要下週三或下週五可以
25 到高雄市簽約」、「買家我負責按耐出來簽約」等語（見本
26 院卷第105至106頁），且其名片亦載明身分為「澧裕土地開
27 發銷售經理」（見本院卷第103頁）。互核以觀，原告羅怡
28 婷於交涉過程中，已多次自承其僅係受買方委託之仲介，並
29 非實際買受人，是其既非系爭契約之當事人，自無權對被告
30 主張買賣契約之權利。至原告李淵成主張其為真正買主乙
31 節，並提出手寫取款單據為證（見本院卷第109頁），然該

單據僅記載收款人為原告羅怡婷，並未載明付款人，且其上記載之金額及日期，與原告匯款予耀陞公司之定金金額及日期均有未合，自難僅憑取款單據便認定原告李淵成為系爭土地之買受人。是原告既無法證明被告為系爭契約出賣人，已如前述，亦無法證明原告為系爭土地之真正買受人，則原告請求被告負加倍返還定金及損害賠償責任，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告既未能舉證證明兩造間已成立系爭契約，被告自無須負返還定金及損害賠償之義務。從而，原告依前揭法律關係，請求被告應給付461,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息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、防禦方法及證據，經核均與結論之判斷，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
高雄簡易庭 法 官 張茹棻

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
書記官 廖美玲