

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第193號

上訴人 黃棋鴻
被上訴人 李承樺
李科泉
富田房屋有限公司

上一人
法定代理人 李易臻
上三人共同
訴訟代理人 鄭淑貞律師
被上訴人 戴靖紘
徐嘉若
陳惠錦
蔡秀蘭

上四人共同
訴訟代理人 蔡念辛律師
複代理人 謝涵鈺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年6月18日臺灣屏東地方法院113年度訴字第490號第一審判決提起上訴，本院於115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：上訴人因積欠被上訴人戴靖紘及其他債權人債務，於民國110年12月2日，將坐落屏東縣○○鄉○○段000

01 地號土地及其上同段7建號建物即門牌號碼屏東縣○○鄉○
02 ○街00巷00號建物（下稱系爭不動產），信託登記予戴靖紘
03 配偶即被上訴人徐嘉若。嗣經被上訴人富田房屋有限公司
04 （下稱富田公司）受僱人即被上訴人李承樺於110年12月下
05 旬仲介，被上訴人李科泉亦在旁協助處理，宣稱由被上訴人
06 陳惠錦以新臺幣（下同）800萬元購買，被上訴人蔡秀蘭辦
07 理簽約及過戶事宜。惟上訴人事後發現，系爭不動產係於11
08 0年12月31日以1,150萬元出售予訴外人李國智，被上訴人有
09 俗稱「三角簽」情事，隱瞞李國智之出價，致上訴人受有買
10 賣差價350萬元之損害（計算式：1,150萬元－800萬元＝350
11 萬元），上訴人自得依民法第567條第1項、第227條及不動
12 產經紀業管理條例第26條第2項規定，先位請求李承樺、李
13 科泉、富田公司連帶賠償350萬元。倘認先位請求無理由，
14 上訴人亦得依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前
15 段、第188條第1項前段規定，備位請求被上訴人連帶賠償35
16 0萬元等語。爰先位聲明：李承樺、李科泉、富田公司應連
17 帶給付上訴人350萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息；另備位聲明：被上訴人應
19 連帶給付上訴人350萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
20 償日止，按週年利率5%計算之利息；並陳明願供擔保，請准
21 宣告假執行。

22 三、被上訴人則以：系爭不動產經李承樺仲介於110年12月13日
23 以800萬元出售予陳惠錦，因陳惠錦為投資客，購買目的係
24 為出售獲利，除委託蔡秀蘭辦理過戶外，同時委託李科泉協
25 助整理後再次出售，李國智於110年12月底在臉書看到出售
26 廣告，至現場參觀隔日即出價承購，雙方同意以1,150萬元
27 達成買賣協議，陳惠錦為節省稅金及移轉費用，撤回原已進
28 行之過戶程序，改由徐嘉若與李國智於110年12月31日簽訂
29 買賣契約，並由徐嘉若直接將系爭不動產過戶予李國智，旨
30 揭不動產確經陳惠錦買受後再轉售予李國智，不構成侵權行
31 為。又系爭不動產已信託登記予徐嘉若，上訴人無權亦未委

01 託李承燁出售系爭不動產，上訴人並未與李承樺、李科泉、
02 富田公司簽立委託銷售契約，自無居間契約及不動產經紀業
03 管理條例適用等語，資為抗辯。

04 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上
05 訴人不服，上訴請求將原判決廢棄，改判如上揭聲明；被上
06 訴人則請求駁回上訴，並陳明願供擔保，請准宣告免為假執
07 行。

08 五、兩造不爭執事項：

09 (一)上訴人因積欠戴靖紘債務，而於110年12月2日，將其名下系
10 爭不動產，信託登記予徐嘉若，徐嘉若為受託人，信託目的
11 為：「開發、管理、設定、抵押權權利內容變更、合併、分
12 割、共有物分割、分管、買賣及處分信託財產。」

13 (二)系爭不動產信託登記予徐嘉若時，已存在4筆抵押權，第1順
14 位為訴外人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行，最
15 高限額抵押權擔保債權金額300萬元）、第2順位為訴外人李
16 秋萍（最高限額抵押權擔保債權金額400萬元）、第3順位為
17 訴外人黃博信（普通抵押權擔保債權金額700萬元、債權額
18 比例1/2）、第4順位為訴外人邱振榮（普通抵押權擔保債權
19 金額700萬元、債權額比例1/2）。

20 (三)上訴人就本件爭議前對李承樺、李科泉、戴靖紘、徐嘉若、
21 陳惠錦、蔡秀蘭提出詐欺及背信等刑事告訴，經臺灣屏東地
22 方檢察署（下稱屏東地檢）檢察官113年度偵字第1164號不
23 起訴處分、臺灣高等檢察署高雄檢察分署113年度上聲議字
24 第2727號駁回再議確定。

25 (四)上訴人並未與富田公司、李科泉、李承樺簽立委託銷售契
26 約。

27 六、兩造對於訟爭不動產為上訴人所有，於110年12月2日信託登
28 記予徐嘉若，徐嘉若與李國智於110年12月31日簽約，買賣
29 價金為1,150萬元等情，均不爭執，並有信託契約書、不動
30 產成交案件實際資訊申報書（買賣）、110年12月31日買賣
31 契約、系爭不動產登記謄本足稽（原審卷第39、40、45、15

01 7至167、187至193、197至199頁)，堪認為真實。上訴人主
02 張系爭不動產係以1,150萬元售予李國智，被上訴人卻偽稱
03 以800萬元售予陳惠錦，致上訴人受有350萬元之損害，依民
04 法第567條第1項、第227條、不動產經紀業管理條例第26條
05 第2項，及民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前段、
06 第188條第1項前段規定，為先、備位聲明之請求，則為被上
07 訴人所否認，並執前詞置辯。是本件爭點厥為：陳惠錦究有
08 無以800萬元買受系爭不動產？上訴人先、備位請求，是否
09 有理由？茲逐一敘明如下：

10 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
12 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人
13 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；受僱人
14 因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連
15 帶負損害賠償責任；因可歸責於債務人之事由，致為不完全
16 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
17 權利；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
18 事人，民法第184條第1項、第2項前段、第185條第1項前
19 段、第188條第1項前段、第227條、第567條第1項前段固有
20 明文。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
21 失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
22 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項前段亦有明
23 文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
24 責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。是民事訴訟如係
25 由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人
26 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就
27 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
28 回上訴人之請求。另所謂「三角簽」係指房仲業者想賺差價
29 或幫助投資客獲利，於交易過程買方（通常係業者或投資客
30 所找的人頭戶為假買主）出面簽立買賣契約，然在該不動產
31 完成產權登記過戶前，又找到買家，並用較高的價金談定真

01 正的買賣契約，直接將不動產過戶給最後買家，即買賣交易
02 對象除了賣方，還有中間買方（假買主）及最後買家，藉以
03 賺取中間差價。上訴人主張被上訴人以「三角簽」方式賺取
04 中間差價，自應就中間買方即陳惠錦為假買主，負舉證責
05 任。

06 (二)依兩造上揭不爭執之事實，可認上訴人信託目的包含處分信
07 託財產，徐嘉若有權以自己名義處分系爭不動產。又徐嘉若
08 於110年12月2日信託登記後，於110年12月13日與陳惠錦簽
09 訂不動產買賣契約書，有該契約書可參（原審卷169至177
10 頁），其上雖記載買賣總價款1,050萬元，惟陳惠錦辯稱：
11 因有貸款需求而墊高金額，實際約定價金為800萬元等語，
12 佐以上訴人自承：我知道金額為800萬元，戴靖紘跟我說是8
13 00萬元，我有同意用800萬元簽約（原審卷第233頁），證人
14 即介紹上訴人將系爭不動產委託李承樺處理之張哲雄於原審
15 證稱：上訴人是我朋友，當初因債務問題，我認識富田公司
16 的李承樺，我就請李承樺跟上訴人接洽，上訴人就把系爭不
17 動產委託給李承樺，上訴人的訴求就是可以賣高一點以利處
18 理他的債務；後來李承樺就通知上訴人有人想買系爭不動
19 產，上訴人說750萬元就可以，但我覺得這價格太便宜，上
20 訴人說因為債務不處理會被利息追，我就跟上訴人說不如把
21 所有的鐵皮拿來賣，李承樺就又來找上訴人說不然800萬
22 元，後來上訴人就答應了，這件事情本來都達成協議，也賣
23 了，結果過一二十天，隔壁說有人買1,000多萬，怎麼上訴
24 人賣800多萬元而已，上訴人就去看實價登錄是1,150萬元，
25 之後上訴人就對李承樺提出詐欺告訴；當初李承樺800萬元
26 成交時，李承樺有叫我拿160萬元給戴靖紘，用來塗銷抵押
27 權，但戴靖紘說不要等語（原審卷第278至280頁），張哲雄
28 為上訴人請求通知到庭作證之友性證人（原審卷第236
29 頁），且參與系爭不動產委託李承樺出售過程而在場親自見
30 聞，其證言應屬真實，堪認上訴人確曾同意以800萬元出售
31 系爭不動產，被上訴人所稱因有貸款需求而墊高契約所載金

01 額為真。

02 (三)次者，徐嘉若將系爭不動產簽約出售予陳惠錦後，即委由蔡
03 秀蘭辦理過戶程序，並於110年12月23日向屏東縣政府財稅
04 局辦理房屋契稅及土地增值稅之移轉申報，有屏東縣政府財
05 稅局112年9月23日及111年1月18日函文可佐(原審卷第209、
06 271頁)，倘若陳惠錦並無以800萬元買受系爭不動產，實無
07 需為上開申報，足認該次買賣確為真實。衡以兩造不爭執系
08 爭不動產信託登記予徐嘉若時，已存在4筆抵押權，而戴靖
09 紘從事民間借貸仲介，其協助借款人出借款項予上訴人，因
10 此設定第3、4順位抵押權，據張哲雄前開證詞：李承樺有叫
11 我拿160萬元給戴靖紘，用來塗銷抵押權，但戴靖紘說不要
12 等語(原審卷第280頁)，及證人羅之秀即陪同上訴人至戴靖
13 紘處詢問買賣事宜之友人於原審證述：因為設定抵押的時候
14 不能買賣，李承樺有拿出160萬給戴靖紘要解除設定，但戴
15 靖紘拒絕收受，他要上訴人出面，後來就又把160萬還給李
16 承樺等語(原審卷第321頁)，足徵戴靖紘所稱：對於上訴
17 人積欠第3、4順位之700萬元抵押權，經多次協商後，同意
18 以240萬元折算等語屬實。準此，陳惠錦之買賣價金800萬
19 元，經清償第1順位抵押權人玉山銀行165萬9,332元、第2順
20 位抵押權人李秋萍390萬元、第3、4順位抵押權人黃博信及
21 邱振榮240萬元後，僅餘4萬0,668元(計算式：800萬元－16
22 5萬9,332元－390萬元－240萬元＝4萬0,668元)，並有上訴
23 人與蔡秀蘭之LINE對話紀錄討論清償玉山銀行及李秋萍債務
24 事宜、匯款165萬9,332元至上訴人玉山銀行還款帳戶之匯款
25 單據、李承樺為上訴人取回李秋萍債權文件之借據及支票、
26 上開抵押權均已塗銷之登記謄本足參(原審卷第47、48、19
27 7、203、257至261頁)。又系爭不動產有上訴人所遺留之宮
28 廟神像及雜物等，為使上訴人盡速搬遷，李承樺於110年12
29 月21日匯款36萬元至上訴人指定之其配偶帳戶，上訴人配合
30 清空等情，亦有系爭不動產搬遷前後相片、匯款36萬元單據
31 可佐(原審卷第179至185頁)，則系爭不動產售予陳惠錦之

01 價金800萬元，經清償上開抵押權債務，已將餘額加計金額
02 後，給付上訴人搬遷費36萬元，上訴人並未因此受有任何損
03 害。

04 (四)嗣李國智於110年12月31日以1,150萬元買受系爭不動產，陳
05 惠錦因與徐嘉若簽訂之不動產買賣契約書第8條前段約定：
06 「登記名義人：本買賣不動產移轉登記時，關於取得不動產
07 權利名義人，得由乙方（即陳惠錦）自由選擇或指定之」
08 （原審卷第171頁），復因110年12月13日之買賣過戶尚未完
09 成，陳惠錦為節省稅金及相關移轉費用，遂依上開契約約
10 定，委請蔡秀蘭撤回前揭申請案，改以徐嘉若名義與李國智
11 簽訂買賣契約，並直接過戶予李國智等情，亦有110年12月3
12 1日不動產買賣契約書、屏東縣政府財稅局111年1月18日函
13 文、系爭不動產登記謄本可稽（原審卷第187至199頁）。另陳
14 惠錦為節省2次過戶之移轉程序及相關稅費，撤銷第一次移
15 轉案件後，隨即再行出售，而未依法報繳契稅及土地增值
16 稅，業經屏東縣政府財稅局以112年9月19日屏財稅法字第11
17 20040865號及112年9月25日屏財稅法字第1120040381號裁處
18 書裁罰及補徵稅額（原審卷第231至227頁），足徵陳惠錦確係
19 為節省稅金及相關移轉費用，而省略110年12月13日買賣之
20 過戶登記。再者，陳惠錦於110年12月13日簽約時給付現金3
21 00萬元予李承樺，有該契約後附收款明細可稽（原審卷第17
22 7頁），李承樺將此金額中之240萬元，交付戴靖紘以清償第
23 3、4順位抵押權債務，將其中36萬元用以支付上訴人之搬遷
24 費，尚餘24萬元（計算式：300萬元－240萬元－36萬元＝24
25 萬元）。又依屏東地檢察官113年度偵字第1164號不起訴處
26 分書之記載（原審卷第293、305頁），陳惠錦買受系爭不動
27 產後，有支出整地費用37萬5,668元、給付李承樺仲介費用2
28 3萬元，並由李承樺於111年1月6日交付現金150萬元予陳惠
29 錦，有各該收據附於偵查卷可佐。據此，李國智買受系爭不
30 動產所交付之價金1,150萬元，用以清償系爭不動產之第1順
31 位抵押權165萬9,332元、第2順位抵押權390萬元、支付整地

01 費用37萬5,668元、給付李承樺仲介費用23萬元後，尚餘533
02 萬5,000元（計算式：1,150萬元－165萬9,332元－390萬元
03 －37萬5,668元－23萬元＝533萬5,000元），加上前開尚餘2
04 4萬元，共計557萬5,000元。經李承樺於111年1月6日交付現
05 金150萬元予陳惠錦，於111年1月5日及1月20日各匯款200萬
06 元、206萬5,000元予陳惠錦，共計556萬5,000元（計算式：
07 150萬元＋200萬元＋206萬5,000元＝556萬5,000元），有11
08 1年1月5日、111年1月20日之匯款單據可參（原審卷第205、
09 207）。準此，陳惠錦簽約買受系爭不動產後固有將之轉售
10 予李國智，然於扣除相關費用後之獲利，均由陳惠錦獲得，
11 其餘被上訴人並未朋分獲利，上訴人復未舉證證明被上訴人
12 有自陳惠錦處事後取得分潤，難認李承樺、李科泉、富田公
13 司有違反民法第567條第1項、第227條及不動產經紀業管理
14 條例第26條第2項規定，亦難認被上訴人有共同侵權行為情
15 事。

16 (五)從而，上訴人所舉證據不能證明被上訴人偽稱以800萬元售
17 予陳惠錦，隱瞞李國智1,150萬元之出價，致上訴人受有350
18 萬元損害之情事，則上訴人依民法第567條第1項、第227
19 條、不動產經紀業管理條例第26條第2項，及民法第184條第
20 1項、第2項、第185條第1項前段、第188條第1項前段規定，
21 為先、備位聲明之請求，均屬無據。

22 七、綜上所述，上訴人依民法第567條第1項、第227條及不動產
23 經紀業管理條例第26條第2項規定，先位訴請李承樺、李科
24 泉、富田公司連帶賠償350萬元；另依民法第184條第1項、
25 第2項、第185條第1項前段、第188條第1項前段規定，備位
26 請求被上訴人連帶賠償350萬元，均不應准許。原審為上訴
27 人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，核無不合。上訴論旨
28 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

03 民事第三庭

04 審判長法官 張維君

05 法官 蔣志宗

06 法官 秦慧君

07 以上正本證明與原本無異。

08 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，其
09 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
11 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
12 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

14 書記官 黃瓊芳

15 附註：

16 民事訴訟法第466條之1：

17 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
18 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

19 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
20 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
21 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

22 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。