

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第157號

原告 吾愛屋地產有限公司

法定代理人 榮德裕

被告 巫冠廷

訴訟代理人 徐筱婷律師

被告 陳世峯

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月17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。

事實及理由

一、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告經營房地產仲介為業，於民國112年5月12日協助買方即被告陳世峯、賣方即訴外人陳文瑞完成新竹縣○○鄉○○段0000○地號土地共15筆之買賣契約，買賣價金共新臺幣(下同)8398萬9000元，並約定原告應收取仲介費220萬元。詎料地政士即被告巫冠廷在上開買賣契約中未履行專業義務，故意違反地政士法及交易倫理，違法將未付清尾款之土地過戶至被告陳世峯名下，導致陳文瑞產生不滿。被告巫冠廷構成背信，被告陳世峯則構成侵占，均對原告為侵權不法行為，均違背上開買賣契約並違法占有財產，造成原告被質疑交易透明性與專業性，市場信譽大幅受損，原告之名譽權遭受侵害，致原告法定代理人事後常有失眠、焦慮、胸悶及嘔吐等情，並於113年8月10日經診斷十二指腸潰瘍出血、逆流性食道炎與長期精神壓力相關。且陳文瑞因此未給

01 付原告足額仲介費220萬元，僅支付215萬元，尚有5萬元仲
02 介費未給付。是原告依侵權行為法律關係，訴請被告各支付
03 所造成商譽受損及客戶流失之財產損害各110萬元，及仲介
04 費差額各2萬5000元，並以適當方式回復原告名譽等語。並
05 聲明：(一)被告應各給付原告112萬5000元。(二)被告應以適當
06 方式回復原告名譽（公開致歉或刊登聲明）。

07 三、被告方面：

08 (一)被告巫冠廷則以：原告未舉證被告巫冠廷對原告有何侵權不
09 法行為。依被告陳世峯與訴外人陳文瑞間土地買賣契約書第
10 3條第2項、第3項規定，被告巫冠廷於買賣雙方就移轉登記
11 書表用印後，僅須取得買方陳世峯所開立與尾款同額之商業
12 本票，即可開始著手辦理土地產權移轉手續，故被告巫冠廷
13 無違法過戶情形。被告巫冠廷為地政士，受買賣雙方委任，
14 與仲介公司即原告無契約關係，被告巫冠廷所為過戶行為亦
15 與原告無涉。原告主張商譽受損所持事實基礎為被告2人違
16 反法定義務及誠信原則，致賣方陳文瑞產生不滿遷怒原告，
17 造成商譽損失。但原告未舉證被告巫冠廷有何違反法定義務
18 及誠信原則之行為，更未舉證被告巫冠廷有何故意或過失貶
19 損原告社會評價而不法侵害名譽行為。原告復主張賣方陳文
20 瑞未依約全額支付仲介費，且公開表示對原告專業服務產生
21 質疑等情，均係賣方陳文瑞之行為，概與被告巫冠廷無涉。
22 賣方陳文瑞雖未支付5萬元仲介費，但原告依與賣方間之委
23 託契約仍具5萬元之債權請求權存在，原告無此5萬元之財產
24 損失等語，以資抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請
25 均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (二)被告陳世峯則以：土地過戶延期是因為土地上有不定期租
27 賃，被告員工徐榮芃從頭到尾都知悉此事，當時被告陳世峯
28 有向賣方協議扣尾款，賣方直到年底12月才確認排除地上不
29 定期租賃，故直到年底12月其方支付尾款。其未構成背信侵
30 權行為等語，以資抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲
31 請均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
04 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為
05 共同行為人，民法第184第1項前段、第185條分別定有明
06 文。關於侵權行為賠償損害之請求權，以有損害之發生及有
07 責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係及實際上受
08 有損害為其成立要件；故原告所主張侵權行為損害賠償之
09 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
10 在。又損害賠償責任之相當因果關係，係以行為人之行為
11 (包括作為與不作為)所造成之客觀存在事實為觀察，依吾
12 人知識經驗判斷，無此行為，必不發生此損害；有此行為，
13 通常即足發生此種損害者，為有因果關係；有此行為，通常
14 亦不生此種損害者，即無因果關係(最高法院48年度台上字
15 第481號、101年度台上字第942號判決參照)。

16 (二)經查，本件經偵查後，臺灣苗栗地方檢察署(下稱苗栗地檢
17 署)檢察官認定被告巫冠廷涉嫌刑法第342條第1項背信罪
18 嫌，然被告均不符詐欺或侵占罪嫌，所主張之事實略以：

19 1.緣訴外人達森開發股份有限公司(下稱達森公司、代表人被
20 告陳世峯)與泰樂國際有限公司(下稱泰樂公司、代表人周金
21 蓮)於112年5月12日簽訂買賣合約，由泰樂公司將新竹縣○
22 ○鄉○○段0000○0000號土地(地目均為丙種建築用地)，
23 以6952萬500元出售予達森公司(以下稱為甲契約)；同日另
24 由被告陳世峯與賣方周金蓮、陳文瑞、陳思樺、陳建宇、陳
25 建志及陳韻竹等人(下稱周金蓮等6人)簽署買賣合約，由周
26 金蓮等6人，以1445萬9500元，將同地段2675、2678、268
27 0、2682、2683、2684、2685、2686、2687、2688、2689、2
28 690、2691、2692號等15筆土地(地目為農牧用地)出售予
29 被告陳世峯(以下稱乙契約)。甲、乙契約總價8398萬元。

30 2.因甲、乙契約均係透過原告仲介人員徐榮芑從中牽線，徐榮
31 芑並經他人介紹而認識頭份市中興地政士事務所之地政士被

01 告巫冠廷。買賣雙方簽約時，遂均由仲介人員徐榮苙擔任契
02 約見證人，並共同指定地政士被告巫冠廷代為辦理簽約、土
03 地過戶及抵押權設定等相關業務。同日另由甲、乙契約買賣
04 雙方，分別再另行簽署買賣價金信託履約委任契約書各乙紙
05 (以下稱甲-1契約及乙-1契約)，均指定永豐建築經理股份有
06 限公司為信託專戶管理人，第一商業銀行萬華分行00000000
07 000000號帳戶(以下稱A帳戶)、0000000000000000號帳戶(以
08 下稱B帳戶)為甲、乙契約之信託專戶。且均於第4條明定
09 「甲方【按：買方】應配合事項」第1點載明「若甲方須以
10 買賣標的物向金融機構辦理抵押貸款以支付尾款時，應於完
11 稅前確認貸款額度，辦妥相關之對保手續並簽妥貸款匯入信
12 託專戶所必須之文件(與核貸之金融機構簽立撥款同意書指
13 定撥入信託專戶文件或對保後將存摺及買方與登記名義人共
14 同簽發之尾款同額商業本票交付承辦地政士保管)；並配合
15 承辦地政士會同貸款金融機構辦理代償乙方【按：賣方】於
16 本買賣標的設定之原抵押貸款及塗銷等相關手續，且將貸款
17 之餘款撥入前開第二條之信託專戶。甲方除將貨款匯入指定
18 信託專戶以外，不得自行至貸款金融機構辦理撥款手續(同
19 意依侵占或詐欺論)。」(下稱系爭規定，偵卷二第329、34
20 1頁)並由被告巫冠廷簽署於甲-1契約及乙-1契約，受託辦
21 理前揭相關事務。被告巫冠廷自斯時起，為受賣方泰樂公司
22 及周金蓮等6人處理事務之人。

- 23 3. 甲、乙契約簽立後，買方於112年5月22日支付10%簽約款，
24 分別匯款695萬2050元、144萬5950元至前揭A、B帳戶。惟因
25 買方達森公司及被告陳世峯資金不足，遂由被告陳世峯於11
26 2年9月13日以森本開發股份有限公司名義(下稱森本公司、
27 斯時負責人為被告陳世峯)，透過中租迪和股份有限公司
28 (下稱中租迪和公司)承辦人周靖涵，以企業信用貸款方式
29 借貸5000萬元，於112年9月26日匯入森本公司申辦之苗栗縣
30 後龍鎮農會帳戶。達森公司或被告陳世峯遂以前揭借貸款
31 項，於112年9月27日分別匯款2780萬8200元、578萬3800元

01 入前揭A、B信託專戶，以支付第二期之用印款。其後買賣雙
02 方遂於112年10月12日相約在苗栗縣頭份市中興地政士事務
03 所，交付印鑑證明及用印，由被告巫冠廷製作土地登記申請
04 書及土地所有權買賣移轉契約書(俗稱公契)，並由買賣雙方
05 簽署「貸款撥款委託書」，同意由買方分別以甲、乙契約交
06 易之土地，向金融機構各貸款3476萬0250元、722萬9750元
07 (即甲、乙契約之尾款數額)，分別指定匯入A、B信託帳戶，
08 以支付全部尾款，並將前揭貸款撥款委託由交予被告巫冠
09 廷，委由被告巫冠廷於辦理抵押權設定前，應交予貸款金融
10 機構，以確保金融機構將買方以交易土地所貸得款項撥入
11 A、B信託帳戶，以保障賣方權益。

12 4.被告陳世峯隨後連繫中租迪和公司承辦人訴外人周靖涵，於
13 112年10月19日以訴外人陳宜暄(陳世峯之女)名義與中租迪
14 和公司簽署「借貸契約書」以借貸2000萬元，契約書內雖未
15 明載，惟私下與中租迪和公司協議，以甲、乙契約所交易之
16 共17筆土地，每筆均設定最高限額抵押權8400萬元予中租迪
17 和公司。經被告陳世峯轉知被告巫冠廷後，被告巫冠廷於同
18 年10月28日與中租迪和公司承辦人周靖涵加入通訊軟體LINE
19 連繫此事。

20 5.被告巫冠廷明知依前揭甲、乙、甲-1、乙-1契約，以及買賣
21 雙方交付之「貸款撥款委託書」，為保障賣方權益，應要求
22 貸款之金融機構中租迪和公司將實質上為抵押貸款所得之款
23 項，匯入A、B信託帳戶，否則不應於辦理土地所有權過戶登
24 記時，連件辦理抵押權設定登記予中租迪和公司，卻為圖協
25 助買方順利完成甲、乙契約之土地交易，而不惜損害賣方
26 (泰樂公司及周金蓮等6人)即時取得交易款項之利益，違背
27 賣方所託之任務，未將貸款撥款委託書交付中租迪和公司，
28 即於112年11月17日，以連件辦理甲、乙契約所交易之17筆
29 土地過戶登記及每筆均設定最高限額抵押權8400萬元予中租
30 迪和公司之方式，將土地過戶及抵押權設定登記文件送交新
31 竹縣竹東地政事務所，該地政事務所於同年11月23日完成土

01 地過戶登記、同年11月24日完成抵押權設定登記，再於同年
02 11月27日核發土地權狀及他項權利證明予被告巫冠廷。經被
03 告巫冠廷於同年11月28日通知中租迪和公司承辦人周靖涵至
04 頭份市中興地政士事務所領取他項權利證明後，中租迪和公
05 司遂於翌(29)日依約撥款2000萬元，至玉山銀行後龍分行陳
06 宜暄帳戶，而未撥入A、B信託帳戶。被告陳世峯於同(29)日
07 將722萬9750元(即乙契約尾款)轉匯至B信託帳戶，以結清乙
08 契約尾款，惟甲契約尾款3476萬250元則全未受償，被告陳
09 世峯並將其餘貸得款項作為公司經營之資金調度使用，損害
10 賣方於土地及抵押權設定完成後即時受領交易款項之權益。
11 嗣經原告法定代理人及仲介人員徐榮芑一再催促被告陳世峯
12 支付甲契約尾款後，方於112年12月8、11、15、20日分別匯
13 款1400萬元、400萬元、900萬元、776萬250元至A信託帳
14 戶，以結清甲契約尾款。

15 6.被告巫冠廷未將貸款所得款項或土地侵占入己，亦未為任何
16 詐術；至於被告陳世峯固然有違反約定，將交易土地以抵押
17 設定所得款項匯入私人帳戶之事實，但所處分者仍是自己而
18 非賣方或原告仲介公司等第三人之財產，是無侵占他人財物
19 可言，亦未施用任何詐術。綜上所述，被告均未不符侵占、
20 詐欺之刑法構成要件。此有上開起訴書及不起訴處分書在卷
21 可考(訴卷第109至123頁)，並有本院依職權調閱之本院11
22 4年度易字第48號、苗栗地檢署113年度偵字第3749號卷宗在
23 案為憑。另外，買方陳文瑞就上開土地買賣履約爭議責怪原
24 告，因此僅給付原告仲介費215萬元，尚有5萬元仲介費未給
25 付之情節，有原告所提出之服務費折讓單、統一發票、通訊
26 軟體LINE對話紀錄在卷可佐(訴卷第49至51頁、第83頁)，故
27 上開事實已足資認定。

28 (二)本件原告起訴所持最主要之事實，為被告巫冠廷、陳世峯分
29 別身為土地買賣之承辦地政士、買方，因買方金流之問題，
30 均違背系爭規定之撥款程序，與苗栗地檢署檢察官為一致之
31 認定。但是縱便系爭規定明確撰寫「(同意依侵占或詐欺

01 論)」，然而是否構成刑法上之侵占或詐欺罪，仍應回歸刑
02 法上構成要件判斷，非屬契約當事人私權所得以處分者，特
03 予敘明。更遑論甲、乙契約之當事人均不含原告，此有甲、
04 乙契約之尾頁在卷可稽（偵卷二第331、343頁），甲、乙契
05 約屬買賣之債權契約，依債之相對性原則，僅在簽立契約之
06 當事人間發生效力，故甲、乙契約之第三人即原告持甲、乙
07 契約為據，認定買方被告陳世峯即構成侵占之侵權行為，乃
08 無可採。本件被告陳世峯雖違背系爭規定為撥款，有所不
09 該，但是其所處分者係自己而非他人之財產，屬有權處分，
10 無將他人財產侵占入己之行為，故原告主張被告陳世峯構成
11 侵占之不法侵權行為，此部分為無理由。

12 (三)至於被告巫冠廷部分，縱便先行假定如檢察官所認定者，即
13 被告巫冠廷違反系爭規定之行為，確實構成背信之行為，但
14 是其為「他人」處理事務，此處所謂「他人」乃指為賣方而
15 非仲介業者之原告處理土地過戶事宜，則被告巫冠廷之不法
16 行為受害者應為賣方而非仲介業者之原告。況則原告請求買
17 方陳文瑞因此心生不滿，而短少給付原告之仲介費5萬元，
18 乃原告與陳文瑞間成立之居間契約履約爭議，此有原告提出
19 之一般委託銷售契約書（土地）附卷可憑（訴卷第179至181
20 頁），同樣屬於債權性質契約，對於契約第三人即被告巫冠
21 廷不生效力。自事發之流序觀之，買方陳文瑞之所以短少給
22 付仲介費5萬元，乃本件土地買賣之履約爭議所致，但是被
23 告違反系爭規定撥款之行為，並不通常即會導致買方短少給
24 付仲介業者仲介費之行為，此部分欠缺相當因果關係存在。
25 更遑論原告未就商譽受損及客戶流失，造成財產損害220萬
26 元之事實舉證以實其說，故此部分請求要無可採。

27 (四)末則就原告聲明第2項「被告應以適當方式回復原告名譽
28 （公開致歉或刊登聲明）」，業經本院於言詞辯論期日曉諭
29 此部分聲明要非明確，無法特定，請原告加以具體、特定，
30 且命被告公開致歉部分與現行實務見解有違，法律上難認有
31 理由，惟原告仍堅持此部分聲明「不用修正」（訴卷第156

01 至157頁)。按應受判決事項之聲明必須明確一定，此乃起
02 訴必備之程式（最高法院76年度台上字第2059號判決參
03 照）。民法第195條第1項後段規定：「其名譽被侵害者，並
04 得請求回復名譽之適當處分。」所稱之「適當處分」，應不
05 包括法院以判決命加害人道歉之情形，始符憲法保障人民言
06 論自由及思想自由之意旨。司法院釋字第656號解釋，於此
07 範圍內，應予變更（司法院憲法法庭111年度憲判字第2號判
08 決參照）。此部分聲明既非明確，更與上述法律說明有違，
09 經本院曉諭後原告仍不補正，則此部分難認有理，應予駁
10 回。

11 (五)綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告各支付所造
12 成商譽受損及客戶流失之財產損害各110萬元，及仲介費差
13 額各2萬5000元，並以適當方式回復原告名譽，要屬無理
14 由，是予駁回其訴。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日
19 民事第二庭 法 官 李昆儒

20 以上正本係照原本作成。

21 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（須
22 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日
24 書記官 金秋伶