

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第486號

原告 陳芳美

陳宇鴻

共同

訴訟代理人 詹連財律師

複代理人 徐宗聖律師

被告 陳勝杰

訴訟代理人 李冠和律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國113年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付各原告新臺幣（下同）34萬7,988元，及均自民國112年12月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔76%，餘由原告各負擔12%。

四、本判決於原告陳芳美、陳宇鴻各以11萬6,000元為被告供擔保後，各得假執行。但被告如各以34萬7,988元為原告陳芳美、陳宇鴻預供擔保，各得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造為訴外人呂梨鈺之繼承人，呂梨鈺生前於111年7月31日與訴外人洪博文簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定出售門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰00000號房地（即苗栗縣○○鎮○○段000000○0000000○0000000地號土地及坐落其上同段614建號建物）（合稱系爭不動產）。呂梨鈺於簽約後不久往生，未能完成過戶交屋之手續，原告嗣經當初聯絡買賣事宜之仲介即勝心不動產經紀股份有限公司（下稱勝心公司）告知履約事宜，隨即同意繼續履行呂梨鈺

01 之交屋義務，進行辦理交屋手續。惟被告認為其不受呂梨鈺
02 簽訂之契約拘束而拒不配合，並表示不履約之違約金由其負
03 責，系爭買賣契約因欠缺被告同意，以致不能進行。洪博文
04 及勝心公司便向原告及被告求償違約金及仲介費，經臺灣苗
05 栗地方法院以111年度訴字第408號判決原告應連帶給付134
06 萬元及法定利息（下稱系爭履行契約案件）。原告因無額外
07 資力賠償上開款項，於系爭履行契約案件判決確定後，原告
08 勸被告以出售房屋之方式與洪博文和解，達成以較低價格出
09 售房地抵充上開判決所示之違約金及裁判費，最終以700萬
10 元將系爭不動產出賣予洪博文（原始售價為850萬元，即已
11 將違約賠償金額、重新簽約之稅費及裁判費納入）。被告已
12 向原告表明願承擔該違約金及其他一切費用，則兩造間自是
13 成立由被告承擔該債務之契約，被告應負擔違約金及其他一
14 切費用之支出。而依據系爭履行契約案件判決兩造需賠償洪
15 博文及勝心公司違約金共計134萬元及負擔裁判費4萬3,966
16 元，共計138萬3,966元，亦即每人應負擔賠償及裁判費金額
17 為46萬1,322元。兩造嗣將系爭不動產以700萬元出售予洪博
18 文，並將所得價金均分，對於被告而言，即係無法律上原因
19 受有由原告代墊因被告拒不配合而遭系爭履行契約案件判決
20 違約損失92萬2,644元之利益。再者，被告已明知若不配合
21 辦理交屋手續，則會面臨違約賠償之情，惟被告仍拒不配
22 合，經原告勸阻後，仍不為之，致使交屋手續無法順利完
23 成，原告因而發生遭系爭買賣契約相對人請求違約金之損
24 害。原告依民法第179條、第184條第1項前段、後段規定併
25 予主張，擇一請求被告賠償原告所受之損害等語。並聲明：
26 (一)被告應各給付原告46萬1,322元，及起訴狀繕本送達翌日
27 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，
28 請准宣告假執行。

29 二、被告則以：兩造與洪博文已於112年6月3日就系爭履行契約
30 案件判決書內容另簽立和解契約書（下稱系爭和解契約），
31 並依和解契約書內容簽署新買賣契約，兩造對於洪博文之違

約金賠償責任已然免除，原告未曾支付任何違約金，原告並未受有損失，被告雖受有無庸給付違約金之利益，惟其係基於兩造與洪博文之和解契約，具有法律上之原因，非屬不當得利。又兩造均同意以700萬元之價格出售系爭不動產，此為買賣雙方重新議價之結果，不得以系爭履行契約案件判決書所判賠之違約金混為一談，且系爭和解契約並未有將「違約賠償金額及裁判費」納入約定，而係約定雙方簽署新的買賣合約書生效後，等同雙方放棄系爭履行契約案件判決並同意中止請求判決書內之一切損害賠償。原告已拋棄請求權，不得再向被告請求返還不當得利或賠償損害。其次，兩造應給付勝心公司34萬元，係基於兩造與勝心公司之委託契約所生之委託銷售之服務報酬，此費用之給付具有法律上之原因。再者，原告所主張系爭不動產售價降低，亦係屬純粹經濟上損失，原告未有任何絕對權受到損害，非屬民法第184條第1項前段保護之客體「權利」。此外，被告係因一時疏忽方未及辦理系爭不動產之過戶手續，被告自始未有加損害於原告之故意，對於違約金之產生並無認識或預見，被告亦無任何違反善良風俗之行為等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第42頁）：

- (一)、兩造於112年5月5日經臺灣苗栗地院111年度訴字第408號民事判決兩造應於繼承被繼承人呂梨鈺遺產範圍內，連帶給付洪博文違約金100萬元、返還不動產第一期價金200萬元，及連帶給付勝心公司以買賣金額850萬元計算之居間服務報酬34萬元。
- (二)、兩造與洪博文於112年6月3日簽立和解契約書，同意以700萬元出售系爭不動產予洪博文，兩造及洪博文均同意放棄系爭履行契約案件判決之一切損害賠償責任。

四、本院之判斷：

- (一)、原告依民法第184條第1項後段請求被告負損害賠償責任，有

無理由？

- 1.按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。所謂背於善良風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識而言。是項規定保護之客體，係權利以外之財產上利益，學說上所稱之「純粹經濟上損失」亦包括在內。而所謂純粹經濟上損失，係指非因法律上保護之權利或利益被侵害而發生之經濟損失，亦即其經濟上之損失係「純粹」的，並未與其他有體損害即人身或財產損害相結合。
- 2.經查，兩造之母親呂梨鈺經由勝心公司仲介將系爭不動產以價金850萬元出售予洪博文，買賣雙方並於111年7月31日簽訂系爭買賣契約，洪博文依約於111年8月1日給付簽約金100萬元、於111年8月23日給付用印款100萬元。惟呂梨鈺於111年8月9日死亡，未能完成系爭不動產之過戶手續，兩造為呂梨鈺之全體繼承人繼承系爭買賣契約之履行義務，然被告經洪博文以存證信函催告遲未配合辦理後續過戶手續，洪博文乃依據系爭買賣契約第10條第1款約定解除系爭買賣契約，並與勝心公司共同起訴兩造，請求兩造於繼承呂梨鈺遺產範圍內返還洪博文價金200萬元及給付違約金200萬元；給付勝心公司居間服務報酬34萬元，經苗栗地方法院以111年度訴字第408號請求履行買賣契約案件受理，審理後認洪博文已合法解除系爭買賣契約，並判決兩造應於繼承呂梨鈺遺產範圍內返還洪博文價金200萬元及給付違約金100萬元；給付勝心公司居間服務報酬34萬元確定等情，有系爭不動產買賣契約、系爭履行契約案件判決書等件在卷可參（112年度板司調字第366號卷《下稱調卷》第17至31頁、第47至66頁）。且為兩造所不爭執（詳不爭執事項（一）），自堪信為真實。
- 3.次查，勝心公司仲介人員於呂梨鈺過世後即111年8月23日以簡訊向被告表示：請盡快先跟大哥及姐姐先協調好繼承的事

01 宜，後續辦理房屋交易的事宜，契約時間緊迫，避免違約等
02 語（調卷第37頁）；原告於111年8月30日以簡訊向仲介人員
03 表示：有意遵照母親呂梨鈺生前之意願，賣掉山柑里房子，
04 願意賣掉繼承的部分給已簽約的買家，大弟陳勝杰不願意賣
05 掉繼承的部分與原告無關等語（調卷第35頁）；被告於112
06 年2月13日以簡訊向仲介人員表示：無法順利完成交易，深
07 感歉意，實遇家母離世悲痛萬分，至無心辦理房產事宜，又
08 想祖先及家母牌位無處安放，便有解約的念頭等語（調卷第
09 37）；仲介人員回覆：當日人包含您夫婦也親自到場並用心
10 輔佐您母親辦理簽約的事宜，買方也秉持著相同的心情，…
11 在您提出不賣違約時，您的共有人哥哥、姐姐兩者皆有來店
12 表達欲共同遵從母親生前的售屋決定，我仲介方當下站在超
13 然公正的立場及義務和您們說明違約情事恐延生法律責任等
14 語（調卷第39頁）；被告於系爭履行契約案件言詞辯論期日
15 當庭自承：系爭房地於母親在世時，我有協助我母親處理買
16 賣事宜，於買賣過程中，仲介請我們提供印鑑證明時，我有
17 打電話問仲介，仲介告訴我聲請我母親印鑑證明之目的為買
18 賣房屋，但我向戶政機關申請房屋買賣之印鑑證明時，仲介
19 告訴我此份印鑑證明需再加上土地買賣，所以我就前往戶政
20 事務所再度申請我母親的印鑑證明，但戶政事務所人員認為
21 我母親已經死亡，所以不同意讓我辦，而後來我認為我不需
22 要受到我母親生前所簽訂契約的拘束，所以後續才沒有繼續
23 辦理等語，有系爭履行契約判決書在卷可參(調卷59頁)。
24 基上，原告於被繼承人呂梨鈺死亡後，均有履行系爭賣契約
25 之意願，被告於明知不繼續履行系爭買賣契約將發生違約情
26 況下，仍拒絕配合辦理系爭不動產過戶事宜，致洪博文以買
27 方違反契約約定，解除契約並向兩造求償違約金等情，洵堪
28 認定。被告明知兩造於呂梨鈺死亡後共同繼承系爭買賣契約
29 之權利及義務，即應依據契約本旨履行契約，且在仲介人員
30 講解下亦知悉不依約履行系爭買賣契約賣方即兩造將遭買方
31 求償違約金，猶拒絕配合辦理系爭不動產之過戶事宜。足證

01 被告對於其行為將導致原告與其本人將受買方索賠違約金而
02 發生損失之情事已有認識及預見，然仍拒絕履行契約導致原
03 告需與被告共同負擔給付違約金之義務，被告所為不符倫理
04 道德、社會習俗及價值意識，該當於民法第184條第1項後段
05 故意以背善良風俗之方法加損害於原告。從而，原告依據民
06 法第184條第1項後段，請求被告負損害賠償責任，自屬有
07 據。

08 4.至於被告辯稱其係因申請印鑑證明遭遇困難，不諳法律不知
09 自身已成為契約當事人，一時疏忽而未及辦理系爭不動產之
10 過戶手續，其並無加損害於原告之故意等語。然審以仲介人
11 員於得知呂梨鈺去世後，即提醒兩造應儘速辦理繼承事宜，
12 原告表示同意出售其繼承部分，被告表示不願意配合並有解
13 約之想法時，仲介人員更向被告解說違約需承擔法律責任等
14 情，有相關簡訊翻拍照片足憑。上述相關證據在在顯被告明
15 確知悉其有履行系爭買賣契約之義務，猶拒絕配合完成過戶
16 手續。益徵被告上開辯詞，洵屬臨訟卸責之詞，毫無所據，
17 不足採信。

18 (二)、原告得請求被告賠償之金額為何？

19 1.經查，兩造與洪博文於系爭履行契約案件判決確定後，於11
20 2年6月3日就系爭不動產買賣契約糾紛商談和解事宜，並簽
21 訂系爭和解契約，兩造同意將系爭不動產以700萬元出售洪
22 博文並重新簽訂新的買賣契約，雙方簽署新的買賣契約生效
23 後，雙方放棄系爭履行契約案件之判決並同意中止請求判決
24 書內一切損害賠償；兩造與洪博文於當日即依據和解契約內
25 容重新簽訂買賣契約等情，有系爭和解約書及買賣契約在卷
26 可證（本院卷第27頁、調卷第67頁）。基上，兩造與洪博文
27 雖於系爭履行契約案件確定後另行簽訂和解契約，洪博文同
28 意於雙方簽訂價金為700萬元之買賣契約生效後，即不再向
29 兩造請求系爭履行契約案件判決書之內容，即不再向兩造請
30 求違約金100萬元及訴訟費用。然觀諸雙方重新簽訂買賣契
31 約之價金為700萬元，較呂梨鈺生前簽訂之系爭買賣契約之

價金800萬元減少150萬元，倘兩造對於洪博文不存在100萬元之違約金債務，端無可能平白無故同意減價出售系爭不動產予洪博文。顯見洪博文已將其可依據系爭履行契約案件判決書內容向兩造請求之債權反應於新簽立買賣契約之價金。倘被告當初有配合履行契約，兩造即不需承擔對於洪博文之違約金債務且可取得850萬元之價金，倘兩造不需依據系爭履行契約案件判決對於洪博文負有債務，兩造即無需與洪博文達成以700萬元出售系爭不動產之合意以換取免除系爭履行契約判決之債務。因此，洪博文雖免除兩造於系爭履行契約爭案件之100萬元違約金債權，然此為兩造以降低不動產買賣價金所換取，原告所受之經濟上損害已轉為可獲取價金之減少。從而，原告主張被告拒絕配合辦理過戶之行為，致其需與被告共同負擔100萬元之違約金債權，造成其等經濟上之損失各為33萬3,333元（計算式：100萬元 $\div$ 3=333,333，元以下四捨五入）乙節，洵屬有據。至於被告抗辯系爭和解書已記載雙方放棄系爭履行契約案件判決書內一切之損害賠償，縱原告因系爭履行契約案件判決而受有任何損失，原告已拋棄其請求權，不得再向被告請求返還不當得利或損害賠償等語。然系爭和解契約係甲方（本件兩造）及乙方（洪博文）雙方當事人，針對確定判決內容互為協商退讓所簽定之和解契約，當事人所拋棄之權利係甲方即兩造對於乙方即洪博文，及乙方洪博文對於甲方即兩造間之損害賠償責任。而本件原告乃係請求被告賠償對於原告侵權行為所生之損害，自不在系爭和解書協商範圍。從而，被告以系爭和解契約內容推論原告已拋棄對於被告與系爭不動產相關請求之權利等情，自屬無據。

2.次查，勝心公司因完成呂梨鈺與洪博文間就系爭不動產買賣之居間媒介，依據委託銷售契約書約定，服務報酬為34萬元（計算式：850萬元 $\times$ 4%=34萬元），故訴請呂梨鈺之繼承人即兩造應給付服務報酬34萬元，經系爭履行契約案件判決兩造於繼承呂梨鈺遺產範圍內應給付勝心公司34萬元等情，

有該判決書在卷可證（調卷第47頁）。審諸該項費用本為呂梨鈺依據委託銷售契約應支付之費用，如被告於呂梨鈺過世後配合辦理過戶手續履行契約義務，亦需支付該居間服務報酬。該居間服務報酬並非被告未履行契約義務或違約所增加之費用。從而，原告主張因被告故意拒絕履行系爭買賣契約致兩造受有增加34萬元居間服務報酬之經濟上損失，尚屬無據，不足採信。

3.再查，洪博文及勝心公司因被告拒絕履行系爭買賣契約及給付居間服務報酬而訴請兩造於繼承呂梨鈺遺產範圍內返還價金及給付違約金與居間服務報酬，經系爭履行契約案件判決兩造敗訴判決且需連帶負擔訴訟費用等情，有系爭履行契約案件判決書在卷可佐（調卷第47頁）。而被告並未爭執兩造需連帶負擔之訴訟費用為4萬3,966元。則原告主張因被告拒絕配合辦理過戶之行為，致其需與被告共同負擔4萬3,966元之訴訟費用，造成其等經濟上之損失各為1萬4,655元（計算式：43,966元 $\div$ 3=14,655，元以下四捨五入）乙節，洵屬有據，應可採信。

4.綜上，原告因被告之故意侵權行為所受之經濟上之損害各為34萬7,988元（計算式：333,333+14,655=347,988）。

(三)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達被告翌日即112年12月23日（調卷第123頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

01 五、綜上所述：原告依據民法第184條第1項後段規定，請求被告
02 給付原告各34萬7,988元，及自112年12月23日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
04 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告雖併援引民法第18
05 4條第1項前段、第179條規定，為其請求權基礎。惟其本於
06 同法第184條第1項後段規定請求不應准許部分，依所另援引
07 其他侵權行為及不當得利法律關係之規定，因得請求被告賠
08 償之範圍，與前述論認應准許請求之金額並無不同，是原告
09 其餘請求，仍屬不應准許，即無再逐一論列之必要。

10 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
11 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
12 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
13 予准許。

14 七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
15 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
16 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

17 八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
20 民事第七庭 法 官 王婉如

21 以上正本係照原本作成。

22 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。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
25 書記官 許宸和