

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第235號

上訴人 張憲輝

兼

訴訟代理人 張麗雲

被上訴人 謝振坤

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年9月8日本院板橋簡易庭112年度板簡更一字第1號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審上訴費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人上訴聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人應給付上訴人各新臺幣（下同）92,629元。

並主張略以：

門牌號碼新北市○○區○○路00號11樓房屋（下稱系爭建物）為上訴人張麗雲（下逕稱姓名）於民國84年間以預售屋方式購入並繳納貸款，於92年間張麗雲將系爭建物贈與上訴人張憲輝（下逕稱姓名，與張麗雲合稱為上訴人），嗣於95年間上訴人為出售系爭建物而委託訴外人冠甫不動產經紀有限公司（下稱冠甫公司）進行仲介，因張憲輝居所位於高雄市，因而由當時居所位於新北市板橋區之張麗雲代為接洽相關事宜，詎料冠甫公司竟在未簽立委任契約書之情形下逕行廣告與銷售，即將系爭建物出售，並於95年3月30日以買賣為登記原因移轉登記予訴外人汪思佩，張麗雲事後方得知出售前上訴人與冠甫公司並未簽立委任契約書；系爭建物當初

01 之出售價格為每坪170,000元，系爭建物總坪數為12.53坪，  
02 故總價應為2,130,100元（計算式：170,000元×12.53坪=2,  
03 130,100元），扣除銀行貸款餘額981,010元及買方即訴外人  
04 汪思佩匯予張憲輝之款項778,584元等項目，其間差額即為  
05 冠甫公司短少給付之價金，被上訴人身為冠甫公司之法定代  
06 理人，自應就上開冠甫公司短少給付價金之故意背於善良風  
07 俗方法加損害於上訴人之行為、無法律上原因而受有利益、  
08 未將因處理委任事務所收取之金錢交付予委任人之違反受任  
09 人義務情況。爰依民法第184條第1項後段、第179條、第541  
10 條規定，請求法院擇一為被上訴人有利之判決。

11 二、被上訴人則以：對於系爭建物當初之出售價格，扣除銀行貸  
12 款餘額、汪思佩匯予張憲輝之款項778,584元後，價差仍有3  
13 70,516元乙節未予爭執，惟衡諸常情，上訴人既委由冠甫公  
14 司協助銷售系爭建物，衡情當曾約定倘若順利成交應給付之  
15 仲介費用，雖本件之委任契約因已成交超過7年而未予繼續  
16 保存，但依一般經驗仲介費約為買賣總價之4%，上開價差  
17 或許即為上訴人應給付之仲介費用；被上訴人雖為冠甫公司  
18 之法定代理人，惟並非實際處理該買賣案件之人，對於該次  
19 委託銷售亦無印象，殊無以故意背於善良風俗之方法加損害  
20 於上訴人之行為，亦無實際受有該價差利益等語，資為抗  
21 辯，並聲明：上訴駁回。

22 三、本院之認定：

23 (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，  
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告  
25 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
26 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不  
27 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最  
28 高法院17年上字第917號判決參照）。次按無法律上之原因  
29 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之  
30 原因，而其後已不存在者，亦同；因故意或過失，不法侵害  
31 他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方

01 法，加損害於他人者亦同；受任人因處理委任事務，所收取  
02 之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第179條前  
03 段、第184條第1項、第541條第1項分別定有明文。是依上開  
04 規定可知，主張他人應負侵權行為之損害賠償責任、不當得  
05 利之返還義務、因委任事務收取金錢之轉交義務者，須以舉  
06 證他人確有故意不法侵害權利之行為、或舉證他人受有利  
07 益、或因委任事務而收取金錢之事實為前提，合先敘明。

08 (二)查，系爭建物為張麗雲於84年間以預售屋方式購入並繳納貸  
09 款，其於92年間將系爭建物贈與張憲輝，並於95年間上訴人  
10 為出售系爭建物而委託冠甫公司進行銷售，並於95年3月30  
11 日以買賣為登記原因、總價2,130,100元而移轉登記予買家  
12 汪思佩，該總價扣除既有之銀行貸款餘額981,010元後，再  
13 扣除汪思佩匯至張憲輝銀行帳戶之款項778,584元，價差即  
14 為370,516元等事實，為兩造所不爭執（見簡上卷第109至11  
15 0頁），並有相關土地登記申請書、所有權移轉契約書、土  
16 地及建物所有權狀、地籍異動索引、銀行帳戶交易明細等等  
17 附卷可參（見板簡卷第17至61頁），足見上訴人確曾將系爭  
18 建物委由冠甫公司進行銷售，並於95年間順利售出。而就冠  
19 甫公司協助系爭建物出售之始末，依被上訴人於另案證稱：  
20 其雖身為冠甫公司法定代理人，但對於不動產成交個案一般  
21 都幾乎不會參與，只有涉及買賣安全的才會參與，對於系爭  
22 建物出售過程其完全沒有印象，也不知道是哪位營業員經手  
23 等語明確（見板簡卷第253至255頁），核與張麗雲亦於本院  
24 自陳：伊當初根本不知道被上訴人為法定代理人，都是另外  
25 一個業務和伊接洽，當初有某個業務人員有和伊等約定要讓  
26 伊等拿到213萬元，但該人沒有給名片、伊也找不到人等語  
27 （見簡上卷第109至110頁）並無捍格，足示本件尚乏證據可  
28 資證明被上訴人於冠甫公司受託銷售系爭建物之過程中，有  
29 何故意不法侵害上訴人權利之行為，以致其等短少收受價  
30 金，是上訴人依民法第184條第1項後段規定請求被上訴人賠  
31 償其損害，難認有理。

01 (三)另本件就系爭建物之出售總價扣除剩餘貸款及實際匯入上訴  
02 人銀行帳戶內款項後，尚有前揭價差乙節，固無爭執，惟就  
03 該價差之流向為何，依上訴人所述亦無法確定係由其他仲介  
04 人員取走、或係買家短少給付所致（見簡上卷第110至111  
05 頁），且綜觀全卷亦乏證據足示此部分短少之價金係由被上  
06 訴人收受，故上訴人以不當得利請求被上訴人返還此部分利  
07 益，要屬無據。另依上開兩造無爭執之系爭建物仲介買賣經  
08 過可知，當初之委託銷售關係應係存在於上訴人與冠甫公司  
09 之間，而非上訴人與被上訴人之間，且上訴人對於被上訴人  
10 於委託銷售過程中究係擔任何種角色、負責處理何種業務等  
11 情概無所知，自無從認定被上訴人有何因委任事務收取金錢  
12 而短少交付之情事，是上訴人本於第541條第1項委任契約之  
13 相關規定向被上訴人有所請求，亦屬無據。

14 四、綜上，上訴人依民法第184條第1項後段、第179條、第541條  
15 規定，請求被上訴人應給付上訴人各92,629元，均無理由，  
16 不應准許；原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，應予  
17 維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
18 由，應駁回其上訴。

19 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經本院審酌後，認與判  
20 決結果不生影響，爰不一一論述。

21 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
22 3項、第449條、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日  
24 民事第七庭 審判長法官 陳映如  
25 法官 李昭融  
26 法官 趙悅伶

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日  
30 書記官 張又勻