

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

113年度板簡更二字第9號

原告 張憲輝

兼訴訟代理人 張麗雲

被告 冠甫不動產經紀有限公司

法定代理人 謝振坤（清算人）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月4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

壹、程序方面

公司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格  
於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格  
始得歸於消滅；又所謂「清算終結」，係指在清算之必要範  
圍內，實質上已依法完成清算程序而言，如尚未完成合法清  
算，縱經法院為准予清算完結之備查，仍不生清算完結之效  
果，法人人格仍未消滅。本件被告經股東同意解散，經新北  
市政府於民國104年6月30日以新北府經司字第1045160978號  
函（下稱新北市政府函）准予解散登記後，由謝振坤向本院  
呈報就任清算人，嗣於111年12月26日向本院呈報清算完  
結，經本院於112年2月14日以新北院英民事弘111年度司司

01 字第627號函准予備查乙情，業據本院調取冠甫不動產經紀  
02 有限公司登記卷宗及本院111年度司司字第447號、111年度  
03 司司字第627號卷宗核閱無誤，並有前揭本院112年2月14日  
04 函、公司變更登記表、新北市政府函、解散登記申請書、股  
05 東同意書等件附卷可稽（本院113年度板簡更二字第9號卷<  
06 以下簡稱第9號卷>第53至60頁），而本件原告係於109年12  
07 月25日起訴，有民事起訴狀收狀戳在卷可考（本院110年度  
08 板簡字第402號卷<以下簡稱第402號卷>第11頁），揆諸前  
09 揭說明，在本件訴訟了結前，被告之法人格在清算之必要範  
10 圍內，仍視為存續，而未消滅，並應以清算人謝振坤為被告  
11 之法定代理人，先予敘明。

## 12 貳、實體方面

13 一、原告主張：原告張麗雲於民國84年間以預售屋方式購入門牌  
14 號碼新北市○○區○○路00號11樓（下稱系爭房地），嗣於  
15 92年間將系爭房地贈與原告張憲輝，而後於95年間委託被告  
16 被告仲介銷售系爭房地，因原告張憲輝住在高雄，遂委由原告  
17 張麗雲代為接洽相關事宜，嗣被告在未簽立委任契約書之  
18 情形下，逕自廣告銷售系爭房地，於售出予訴外人汪思佩後  
19 始告知原告張麗雲，且在未提醒原告張麗雲簽署委任契約情  
20 況下，致使銷售價金短缺新臺幣（下同）370,516元，迭經  
21 與被告公司內部主任溝通未果，為此，爰依民法第184條、  
22 第348條規定，請求被告應賠償給付銷售價金短缺之損害等  
23 語。其聲明為：被告應給付原告張麗雲、張憲輝各92,629  
24 元。

25 二、被告則以：我聽不懂原告在講什麼，我公司雖有成交系爭房  
26 地，但我本人未參與銷售過程，且時間迄今久遠，原告在成  
27 交後10多年才來主張價金有短缺，已無憑證可以查詢等語，  
28 以資抗辯。

## 29 三、心證之理由：

### 30 (一)原告未舉證其受有銷售價金短缺之損害：

31 1. 「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」  
02 「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。  
03 但能證明其行為無過失者，不在此限。」民法第184條定有  
04 明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之  
05 責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。故主張侵權行為  
06 損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件包含行為人  
07 有故意或過失之不法加害行為、行為與損害間存在相當因果  
08 關係等，均應負舉證之責。且損害賠償之債，以有損害之發  
09 生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成  
10 立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要  
11 件者，即難謂有損害賠償請求權存在。

12 2.經查，原告主張張憲輝於95年間透過被告仲介而出售系爭房  
13 地予訴外人汪思佩之事實，固據其提出土地登記申請書、臺  
14 北市政府稅捐稽徵處中和分處土地增值稅免稅證明書及95年  
15 契約繳款書、土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物買賣  
16 所有權移轉契約書、系爭房地之土地及建物所有權狀、新北  
17 市地籍異動索引、玉山銀行存戶交易明細、遠東國際商業銀  
18 行放款委託代繳利息收據等件為據（第402號卷第17至19  
19 頁、第21頁、第23至25頁、第27頁、第29至31頁、第33至35  
20 頁、第37至43頁、第45至51頁、第53至61頁），惟原告對此  
21 則否認並辯稱因時隔多年而無憑證可查詢銷售價金有無短缺  
22 等語，而觀諸原告所提出上開資料，至多僅能證明系爭房地  
23 係於95年間係經由被告仲介銷售予訴外人汪思佩買受，及張  
24 憲輝曾以買賣為原因辦理系爭房地所有權移轉登記予訴外人  
25 汪思佩之事實，尚無從證明系爭房地之買賣交易成交金額為  
26 何，遑論據此證明原告收銷售價金短缺而受有損害。此外，  
27 原告亦自承其無買賣合約或價金結算相關資料可以提供等語  
28 （第9號卷第161頁），從而，原告主張其受有系爭房地銷售  
29 價金短缺之損害，難認可採。

30 3.至原告雖另稱系爭房地為12.53坪，成交價為1坪17萬元，等  
31 於係以213萬500元成交，經其調閱系爭房屋預售屋房貸資料

01 及玉山銀行帳戶資料僅有187萬元，因此所受損失為213萬50  
02 0元減去187萬元之差額等語（第9號卷第161頁）。惟查，原  
03 告就其主張系爭房地成交金額為213萬元乙節，僅係其片面  
04 主張，未提出任何價金付款憑證或結算資料以供核對，且系  
05 爭房地係於95年間銷售，迄至原告本件起訴時已逾14年，原  
06 告關於成交金額之主張是否與客觀事實相符，亦非無疑；況  
07 原告主張其所受損失為213萬500元減去187萬元之差額，依  
08 此計算差額為26萬500元（計算式：2,130,500元－1,870,00  
09 0元＝260,500元），與原告起訴主張系爭房地銷售價金短少  
10 37萬516元乙節（第402號卷第14頁），金額相差甚遠，足見  
11 原告之主張前後不一，已難憑採。

12 4. 綜上，原告既不能證明其受有系爭房地銷售價金短缺之損  
13 害，則原告依民法第184條請求被告賠償損害，即屬無據。

14 (二) 原告依民法第348條規定請求被告給付短缺之買賣價金，  
15 顯無理由：

16 1. 「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有  
17 權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，  
18 如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。」  
19 民法第348條定有明文。依該規定意旨可知，係規範物之出  
20 賣人負有交付標的物及使買受人取得標的物所有權或其權利  
21 之義務，而非得據為出賣人請求買受人給付價金。

22 2. 惟查，本件原告既係主張張憲輝於95年間委託被告仲介銷售  
23 系爭房地予訴外人汪思佩，可知系爭房地之買賣契約關係應  
24 係存於原告張憲輝與訴外人汪思佩間，被告並非買賣契約之  
25 當事人，原告依民法買賣之規定請求被告給付短缺之銷售價  
26 金，已屬無據。更遑論民法第348條亦非出賣人得據為請求  
27 買受人給付價金之規定，是原告執民法第348條規定請求被  
28 告給付短缺之買賣價金，於法不合，顯無理由。

29 四、綜上所述，原告依民法第184條及第348條規定，請求被告給  
30 付原告張麗雲、張憲輝各92,629元，為無理由，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，雖原告聲請調查當時銷售系爭房地而與

01 原告張麗雲交談之人，然兩造均稱不知該人之身分（第9號  
02 卷第161頁），即無調查之可能。原告另聲請傳喚證人丁主  
03 任，惟原告自承證人丁主任並未參與系爭房地買賣之過程  
04 （第9號卷第162頁），自亦無調查之必要。至兩造其餘主張  
05 陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影  
06 響，爰不逐一論列，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

10 法 官 江俊傑

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

16 書 記 官 林宜宣