

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

115年度斗簡字第32號

原告 江正德
被告 卓建家
卓宗樺
共同

訴訟代理人 許恒輔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告卓宗樺（代理其父即被告卓建家），將所有坐落彰化縣溪州鄉北圳段第1261、1264、1265、1269等4筆甲種建築用地及北圳段第1262、1263、1266等3筆交通用地（各持分1/15，下合稱系爭土地），於民國113年12月12日出售予上立建設開發股份有限公司（下稱上立公司）。依買賣契約之特約條款第6條約定，被告（賣方）應付給原告出售總價款3.66%，作為酬勞（整合費）。

(二)原告請求損害賠償金額之計算方式，7筆土地之出售總價額為新臺幣（下同）6,345.7萬；被道路、水溝佔用96坪之扣除額為460.8萬；被告實際出售取得總額為5884.9萬；原告應得之報酬為215萬3,873元【5884.9萬×3.66%】；被告已支付酬勞188萬1,088元，被告不足額27萬2,785元【215萬3,873元－188萬1,088元】，原告請求被告負賠償責任。

(三)被告等違反「誠信原則」，造成原告損害之事實：

- 1.本件買賣在114年7月5日，買方已將全數價款匯入「履約帳戶」內。代理人卓宗樺首先發難「拒絕蓋章、不同意動撥」並在網路群組鼓動「由地主先領、受委任人延後領

取」，未能得逞。契約是由19位地主與建商簽定，已約定經鑑界、測量後，如有被占用，賣方需負責排除。賣方之價款、既已「同意」被扣剋460.8萬，竟還要「受傭雇人」負責排除、才能領得「委任酬勞」；由此可見，被告等是多麼「不講理」。

2.最後，被告卓宗樺露出真面目，於8月25日「親自」書立一份「切結書」，限制原告僅能領取188萬1,088元，且標記「日後不得向地主行使民、刑事請求權」，強逼原告同意。原告明知需要有本份切結書，才能結案、撥款。又想起簽訂契約之日，共有人林義輔、葉寶蓮表兄妹係「瘡啞人士」，經濟狀況欠佳；當日帶著「印鑑證明」表情喜悅的前來簽約的神情（祖先遺留80餘年的土地，終獲解決）。又看到林義輔於土地出售后，款項已入履約帳戶內，拖延50天，卻未能拿到分配款，那種「無語問蒼天的眼神」；原告想起心都軟了，我能不同意嗎？被告卓宗樺旋即蓋章、同意撥款，各共有人於9月5日取得每人應得之分配額。

(四)由以上各項事實，被告等違反「誠信原則」扣剋原告27萬餘元，已明顯造成原告之損失。且退一步言，原告有過失嗎？為何，迄今「從未見」被告「有任何聲明」、或依循法律途徑，向原告請求「損害賠償」。

(五)原告依民法第148條、第184條、第185條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶付原告27萬2,785元，及自請求日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告提出自己事後跟行銷公司另簽署的切結書，上面載明原告分得的傭金就是188萬1,088元，既然已經重新約定，就是以切結書為主，款項也都已經給付完畢等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院的判斷：

(一)原告主張被告與其他共有人將系爭土地出賣與上立公司，原可按約定比例獲取酬勞（整合費）215萬3,873元，詎原告簽

署切結書，僅領得188萬1,088元，不足額27萬2,785元等事實，業據其提出與所述相符之土地買賣契約書、服務收費明細表及切結書為證，被告不爭執，原告此部分主張應為真實。

(二)按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。倘未符合上揭要件，即難謂有何不法侵害他人意思表示之可言。

(三)原告固主張其簽署切結書，係受被告脅迫所為，然原告就受脅迫之事實，僅泛稱：被告卓宗樺強逼原告簽署，其出於同情、憐憫共有人心理，始於切結書簽名等語。經查，系爭切結書載明：「因買賣過戶程序完成，為辦理結案撥款土地整合費及仲介費……，撥款予江正德先生新臺幣0000000元整……」等語（見本院卷第29頁）；被告抗辯：原告有部分代辦事項地主不滿意，透過中間人跟原告重新協商，就是這個數字等語，原告自承：被告一直說共有人要先領錢，等被扣留的460萬元要回來我才能領錢，道路用地也要我負責等語（見本院卷第334頁、第335頁），參酌仲介王文坤之通訊軟體中有：「並由中間人團隊，負責追蹤建商將96坪水溝地全數公捐事宜，等建商公捐辦理有確定了，中間人就可以結案，從僑馥取得中人佣金。……也能要求到中間人，完整做好、做完他們的任務，就能拿到6%佣金。」等語之訊息（見本院卷第27頁），足認被告係以尚有土地未辦理公捐事宜而扣減原告所領取之報酬，並非無端為之，難謂被告有何「不法」之惡害通知。況原告自承係出於同情、憐憫共有人的心理而簽署切結書，可見原告亦非因心生畏懼而簽署，核與民法上「脅迫」之構成要件不符。

(四)又系爭土地之買賣，係由訴外人黃金燦地政士辦理，此由契約書第12條、土地登記申請書即可得知（見本院卷第20頁、

第181頁），而黃金燦在系爭切結書上，既以見證人之身分簽名蓋章，衡情黃金燦對此等不利於原告方面之約定，自無刻意偏袒土地共有人（賣方）之必要，足認系爭切結書應已得賣方及中間人（即在切結書上簽名之原告、王文坤、蕭宏居及昌勝地產行銷有限公司）之同意，是原告質疑系爭切結書是否獲得其他共有人同意乙節，要屬無憑，併予敘明。綜前，原告簽署切結書，並非因被告脅迫所為，被告亦無違反誠信原則之可言，是原告請求被告賠償27萬2,785元，洵屬無據，應予駁回。

(五)綜上所述，原告依侵權行為及誠信原則等法律關係，請求被告連帶給付原告27萬2,785元，及自請求日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須按對造人數附繕本）。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
書記官 蔡政軒