

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第490號

原告 黃棋鴻

被告 李承樺

李科泉

富田房屋有限公司

法定代理人 李易臻

共同

訴訟代理人 鄭淑貞律師

被告 戴靖紘

徐嘉若

陳惠錦

蔡秀蘭

共同

訴訟代理人 蔡念辛律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及備位之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

原告假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告因積欠被告戴靖紘及其他債權人債務，而於民國110年12月2日，將其名下坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地及其上7建號建物(門牌號碼：玉泉街68巷18號)等不動產(下稱系爭不動產)信託登記予被告徐嘉若。嗣經由被

01 告富田房屋有限公司(下稱富田公司)之受僱人李承樺於110  
02 年12月下旬仲介，被告李科泉亦在旁協助處理，後尋得買方  
03 即被告陳惠錦以新臺幣(下同)800萬元購買，經被告蔡秀蘭  
04 地政士辦理簽訂及過戶事宜。惟原告事後發現，系爭不動產  
05 係於110年12月31日以總價1,500萬元出售予訴外人李國智，  
06 而非被告陳惠錦，故認被告間有俗稱「三角簽」之情事，共  
07 同基於意圖不法所有，隱瞞訴外人李國智之出價，使原告陷  
08 於錯誤，而受有買賣差價350萬元之損害。為此，爰先位依  
09 民法第567條第1項、第227條及不動產經紀業管理條例第26  
10 條第2項規定，請求被告李承樺、李科泉、富田公司連帶賠  
11 償350萬元，並願供擔保請准宣告假執行；備位依民法第184  
12 條第1項、第2項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前  
13 段請求被告等人連帶賠償350萬元，並願供擔保請准宣告假  
14 執行等語。

15 二、被告則以：被告李承樺、李科泉、富田公司否認有受原告委  
16 託出售系爭不動產或進行仲介之行為。原告黃棋鴻因經濟狀  
17 況發生問題，系爭不動產上已有多順位抵押權，經被告李承  
18 樺與戴靖紘聯繫，得知系爭不動產已信託登記予戴靖紘之妻  
19 徐嘉若名下，且戴靖紘有意將系爭不動產變價出售，而委請  
20 被告李承樺協助找尋買家，後找到被告陳惠錦願以800萬元  
21 購買系爭不動產，經戴靖紘與原告同意後出售，並依原告要  
22 求清償債務，並將搬遷補償費交由原告，故系爭不動產確實  
23 有出售予被告陳惠錦，而無「三角簽」之情事，且被告陳惠  
24 錦本身是不動產投資客，在被告蔡秀蘭地政士辦理申報課  
25 稅、過戶等流程中，即已刊登販售系爭不動產之廣告，後才  
26 以1,150萬元出售予訴外人李國智，僅係當時被告陳惠錦有  
27 節省稅金便宜行事之心態，而直接將系爭不動產所有權自被  
28 告徐嘉若移轉予訴外人李國智。又被告蔡秀蘭已於111年1月  
29 22日與原告聯繫要清償系爭不動產之抵押債權完成過戶事  
30 宜，並於同年月24日辦理系爭所有權移轉登記予訴外人李國  
31 智，故原告至遲在111年1月底已知悉系爭不動產已轉售予李

01 國智，原告於113年3月再具狀起訴已罹於侵權行為2年時  
02 效。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利之判決，願供擔  
03 保請准宣告免為假執行等語。

04 三、得心證的理由：

05 (一)因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故  
06 意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護  
07 他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不  
08 法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；受僱人因執行  
09 職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損  
10 害賠償責任；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付  
11 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權  
12 利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求  
13 賠償；民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前段、第1  
14 88條第1項前段、第227條定有明文。當事人主張有利於己之  
15 事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其  
16 情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條復有明  
17 定。準此，原告應先證明被告負有侵權行為、不完全給付或  
18 債務不履行賠償責任，若原告不能證明自己所主張事實為  
19 真，逕依民法第184條第1項、第2項前段、第185條第1項前  
20 段、第188條第1項前段、第227條等規定，先位請求被告李  
21 承樺、李科泉、富田公司連帶賠償其所受損害，備位請求被  
22 告等人應賠償其所受損害，即為無理由，均應予駁回。

23 (二)經查，原告於本院審理時自承：「(你有無與被告富田公司  
24 簽約賣你信託登記給徐嘉若的房屋?)我跟富田公司沒有簽  
25 約，我是口頭跟被告李承樺(是朋友的表哥)說請他幫我找買  
26 家，所以沒有佣金的問題。」等語，此外原告復未提出其他  
27 事證證明有委託被告李承樺、李科泉或富田公司出售系爭不  
28 動產之情，足見被告李承樺、李科泉、富田公司答辯並未受  
29 原告委託出售系爭不動產，亦未替原告進行仲介之行為，可  
30 以採信。又系爭不動產因原告向被告戴靖紘借款，已於110  
31 年12月2日信託登記予被告戴靖紘配偶即被告徐嘉若，委託

01 徐嘉若為受託人，為原告所不爭執，並有原告提出之土地登  
02 記第一類謄本、土地建築改良物信託契約書在卷可稽(見本  
03 院卷第29至40頁)，是原告既已於110年12月2日信託登記系  
04 爭不動產予徐嘉若，自無可能再委託被告李承樺、李科泉或  
05 富田公司出售系爭不動產甚明。另原告於本院審理時自承：  
06 「我有同意用800萬元簽約」等語(見本院卷第233頁)，足見  
07 被告徐嘉若於110年12月13日以800萬元將系爭不動產出售予  
08 被告陳惠錦，已事先經原告同意無訛。況其後且由被告陳惠  
09 錦於簽約當日給付賣方300萬元現金，為原告清償債務、塗  
10 銷抵押權，並取回原告先前所簽發之借據、票據等情，亦為  
11 原告所不爭執，並有借據、票據12紙、搬遷補償費36萬元匯  
12 款單1紙、不動產買賣契約書1份在卷可稽(見本院卷第257至  
13 269頁)，足見原告對系爭不動產之處理過程均知之甚稔，且  
14 出售系爭不動產所得價金，除用於清償債務及相關費用外，  
15 尚可獲搬遷補償費36萬元，原告並未受有損害。

16 (三)次查，被告徐嘉若將系爭不動產簽約出售予被告陳惠錦後，  
17 即委由被告蔡秀蘭代書辦理過戶移轉程序，並於110年12月2  
18 3日向屏東縣政府財稅局辦理申報現值，有屏東縣政府財稅  
19 局111年1月18日屏財稅土字第1110350109號函在卷可佐(見  
20 本院卷第271頁)，倘如原告所稱系爭不動產買賣有俗稱「三  
21 角簽」之情，衡情被告陳惠錦應無需多此一舉於簽約時先給  
22 付300萬元予賣方及向稅捐機關申報現值，而直接移轉予訴  
23 外人李國智即可，然觀諸被告陳惠錦於簽約當日即給付賣方  
24 300萬元現金，復委託代書即被告蔡秀蘭辦理過戶移轉程序  
25 及向稅捐機關申報現值等情，益徵被告徐嘉若確有將系爭不  
26 動產出售予被告陳惠錦屬實，並非通謀虛偽之買賣，且無如  
27 原告所稱系爭不動產買賣有俗稱「三角簽」之情，應屬明  
28 確。況證人張哲雄於本院審理時到庭具結證述：「李承樺有  
29 叫我拿160萬元給戴靖紘，用來塗銷抵押權，但戴靖紘說不  
30 要。」等語(見本院卷第280頁)，足徵被告戴靖紘對於原告  
31 積欠其之債務，經多次協商後方同意以240萬元折算，以塗

01 銷其對原告之第三、四順位700萬元抵押權登記，是倘被告  
02 戴靖紘自始即知訴外人李國智以1150萬元購買，則衡情至愚  
03 之人亦不可能同意以較低之800萬元為債權折讓之計算基準  
04 甚明。

05 (四)更遑論被告陳惠錦簽約買受系爭不動產後固有將之轉售予訴  
06 外人李國智，然於扣除相關費用後之獲利，原告並未能舉證  
07 證明被告陳惠錦轉售獲利有流向其餘被告，故此亦無從作為  
08 對被告不利之認定。且被告陳惠錦因第一次買賣移轉過戶程  
09 序尚未完成，其為節省稅金及相關移轉費用，而撤回原本要  
10 過戶移轉被告陳惠錦之土地增值稅土地移轉現值申報申請  
11 案，改以被告徐嘉若名義簽訂買賣契約，並直接移轉過戶予  
12 訴外人李國智等情，亦有110年12月31日不動產買賣契約  
13 書、屏東縣政府財稅局111年1月18日屏財稅土字第11103501  
14 09號函、土地及建物登記第二類謄本在卷可稽(見本院卷第1  
15 87至199頁)。其後被告陳惠錦為規避稅捐，乃未將系爭不動  
16 產所有權移轉至自己名下即再次出售行為，業經屏東縣政府  
17 財稅局於112年9月23日以屏財稅財字第1120571005號函及11  
18 2年9月25日以屏財稅法字第1120040381號函裁罰及補徵稅額  
19 (見本院卷第209至227頁)屬實，足徵被告陳惠錦上開所為，  
20 確係為節省稅金及相關移轉費用，而省略第一次買賣之申報  
21 稅捐及移轉登記。況衡情倘若被告等人事先謀議共同詐欺原  
22 告，則其等僅需規劃1次買賣，即可避免遭稅捐機關裁罰之  
23 情事發生，應無於第1次買賣後，另安排第2次買賣之必要，  
24 是以被告等人之答辯較為可採。

25 (五)綜上各情，系爭不動產確實存在2次買賣，契約當事人及價  
26 金均不同，僅因於第一次買賣尚未完成所有權移轉登記至被  
27 告陳惠錦名下，即覓得訴外人李國智出價1150萬元購買，被  
28 告陳惠錦遂於未辦畢所有權移轉登記前即再行出售，此為其  
29 個人投資及稅務規劃之行為，獲利或虧損自應由被告陳惠錦  
30 承擔，並未損及原告之權利，應堪認定。又原告就本案前對  
31 被告等人提出刑事詐欺背信等刑事告訴，業經臺灣屏東地方

01 檢察署113年度偵字第1164號不起訴處分、臺灣高等檢察署  
02 高雄檢察分署113年度上聲議字第2727號處分駁回再議確  
03 定，亦經本院調閱偵查卷宗核閱無誤，並有不起訴處分書、  
04 處分書在卷可稽，亦採相同認定，是原告主張系爭不動產有  
05 俗稱「三角簽」之事實云云，尚屬不能證明。從而，原告先  
06 位請求被告李承樺、李科泉、富田公司連帶賠償其所受損  
07 害，備位請求被告等人連帶賠償其所受損害，均為無理由，  
08 應予駁回。

09 四、綜上，原告依民法第567條第1項、第227條及不動產經紀業  
10 管理條例第26條第2項規定，請求被告李承樺、李科泉、富  
11 田公司連帶賠償350萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
12 償日止，按週年利率5%計算之利息；備位依民法第184條第1  
13 項、第2項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段請  
14 求被告等人連帶賠償350萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予  
16 駁回。原告之訴既均經駁回，其假執行之聲請即失所依據，  
17 應併予駁回。

18 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  
19 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此  
20 敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

23 民事第三庭 法官 陳茂亭

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
26 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
27 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

29 書記官 房柏均