

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第374號

原告 秦淑珍
訴訟代理人 蔡甫欣律師
被告 統誠開發建設有限公司

兼法定代理

人 劉麗華

共同

訴訟代理人 王耀星律師

被告 張礎元

訴訟代理人 饒斯棋律師

張立杰律師

羅偉恆律師

被告 鍾富航

張佳濬

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣被告張礎元與鍾富航前為「有巢氏房屋竹北台大加盟店」即被告統誠開發建設有限公司（址設新竹縣○○市○○路○○段000號，登記負責人為被告劉麗華，下稱統誠公司）之經紀人，民國（下同）103年5月間與原告洽商出售暉泉建設有限公司（下稱暉泉公司）及地主林佳治位

於苗栗縣竹南鎮科學路興建凱泉天尊預售建案中之 C4、D2、D4、G3、F3等5戶住宅（下稱5戶住宅）及凱泉天御預售建案中A3、A4、天籟A7、天尊A8店面（下稱A3、A4、A7、A8店面）等建物，並於103年5月26日與原告簽訂要約書，103年5月28日偕同原告與暉泉公司及地主林佳治簽訂前開預售屋買賣合約書，合先敘明。

（二）被告張礎元及鍾富航稱，A3、A4、A7及A8等建物已有前手買家，原告須每戶支付每位前手新臺幣（下同）100萬元至110萬元讓渡金，爰每戶價金如下：

1、A3：建商暉泉公司定價1,200萬元（房屋總價535萬6,000元、土地總價664萬4,000元），原告除支付建商暉泉公司1,200萬元外，另須支付100萬元讓渡金予仲介統誠公司（原告與仲介統誠公司要約書價金為1,300萬元）。

2、A4：建商暉泉公司定價1,200萬元（房屋總價535萬6,000元、土地總價664萬4,000元），原告除支付建商暉泉公司1,200萬元外，另須支付100萬元讓渡金予仲介統誠公司（原告與仲介統誠公司要約書價金為1,300萬元）。

3、A7：建商暉泉公司定價1,150萬元（房屋總價690萬元、土地總價460萬元），原告除支付建商暉泉公司1,150萬元外，另須支付100萬元讓渡金予仲介統誠公司（原告與仲介統誠公司要約書價金為1,250萬元）。

4、A8：建商暉泉公司定價1,240萬元（房屋總價620萬元、土地總價620萬元），原告除支付建商暉泉公司1,240萬元外，另須支付110萬元讓渡金予仲介統誠公司。

（三）前開A3、A4、A7及A8等建物，除A8建物，原告103年5月28日與建商暉泉公司簽約時，係承受前手即預售屋買受人呂怡蓀之買賣合約書外；A3、A4及A7建物，原告103年5月28日與暉泉公司均直接簽訂預售屋買賣合約。原告詢問被告張礎元與鍾富航，為何A3、A4及A7未見「前手讓渡書」，被告張礎元與鍾富航事後以傳真方式，傳真下列讓渡證明書及訂購房屋預約單予原告：

01 1、A3：讓渡人(前手)為吳佩芸，讓渡日期為103年10月15
02 日，訂購房屋預約單訂購日期為103年3月1日，預約單編
03 號為「000934」。

04 2、A4：讓渡人(前手)為吳佩芸，讓渡日期為103年10月15
05 日，訂購房屋預約單訂購日期為103年3月1日，預約單編
06 號為「000934」。

07 3、A7：讓渡人(前手)為張豪榮（已改名為張豪鎔，下稱張豪
08 鎔），無讓渡書，訂購房屋預約單訂購日期為103年4月15
09 日，預約單編號為「000547」。

10 (四) 惟原告於108年下半年與暉泉公司前董事長曲建全在陽信
11 銀行竹北分行見面，辦理臺灣苗栗地方法院與暉泉公司進
12 行106年度重訴字第116號民事訴訟違約金給付等事宜時，
13 曲建全告知原告A3、A4及A7建物「並無」前手買主，仲介
14 統誠公司為何稱有前手買主暉泉公司不知詳細原因，至此
15 原告始知受騙，被告張礎元與鍾富航詐欺原告A3、A4及A7
16 建物有前手，不法所得原告支付總計300萬元之讓渡金。
17 證據如下：

18 1、原告係於103年5月26日與被告仲介統誠公司簽訂要約書，
19 同月28日與暉泉公司及地主林佳治簽訂預售屋買賣合約
20 書。A3、A4吳佩芸讓渡證明書日期竟均為103年10月15
21 日，晚於原告103年5月26日與被告統誠公司簽訂要約書之
22 日期。A3及A4前手吳佩芸讓渡書日期應為原告要約書簽訂
23 日103年5月26日或預售屋買賣合約書簽訂日103年5月28日
24 之前，前手吳佩芸遲至103年10月15日簽訂讓渡證明書，
25 顯不合理。

26 2、前手吳佩芸之A3訂購房屋預約單及A4訂購房屋預約單，預
27 約單編號均為「000934」（實務上俗稱「紅單」，不同戶
28 紅單之編號應有不同），顯不合理。

29 3、原告支付A3、A4前手吳佩芸讓渡金及訂金，係以台北富邦
30 銀行社子分行甲存支票SZ0000000號，開具240萬元支付(A
31 3、A4讓渡金每戶各100萬元，訂金每戶各20萬元)，交由

01 被告張礎元與鍾富航支付予前手吳佩芸。惟原告事後向銀
02 行調閱該支票兌現紀錄，支票存入之帳號為台中商業銀行
03 台北分行「000000000000」，銀行人員表示該帳號非前手
04 吳佩芸之帳戶，係被告張佳濬之帳戶。原告支付讓渡金及
05 訂金之人非前手吳佩芸，顯不合理。

06 4、原告支付A7前手張豪鎔讓渡金及訂金，亦係以台北富邦銀
07 行社子分行甲存支票SZ0000000號，開具88萬元支付，以
08 及現金32萬元，共計120萬元(A7讓渡金100萬元，訂金20
09 萬元)，交由被告張礎元與鍾富航支付予前手張豪鎔。惟
10 原告事後向銀行調閱該88萬元支票兌現紀錄，支票存入之
11 帳號為台中商業銀行台北分行「000000000000」，竟與A
12 3、A4支票兌現被告張佳濬帳戶相同，該帳號非前手張豪
13 鎔之帳戶，原告支付讓渡金及訂金之人非前手張豪鎔，且
14 與A3、A4支票兌現帳戶相同，顯有不合理。

15 (五) 被告張礎元與鍾富航欺騙原告A3、A4及A7建物有前手買
16 主，收取原告每戶各100萬元讓渡金，故意不法侵害原告3
17 00萬元以上之權利。原告爰依民法第184條第1項前段、第
18 185條第1項、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第19
19 條、第26條第2項規定，請求被告等帶給付原告300萬元讓
20 渡金損害賠償責任。又被告劉麗華為統誠公司法定代理
21 人，被告統誠公司共向原告收取42萬元仲介費，被告劉麗
22 華出具原證16之仲介費收據，以及不法由被告張佳濬提供
23 台中商業銀行台北分行「000000000000」帳戶，收受本件
24 讓渡金及訂金，因故意或過失未查證被告張礎元與鍾富航
25 欺騙原告犯行，造成原告本件之損害。原告已對被告等
26 人，向臺灣新竹地方檢察署提起109年度他字第1758號詐
27 欺等刑事告訴，刻正偵辦中。原告亦得依民法第184條第1
28 項前段、第185條第1項、不動產經紀業管理條例第19條、
29 第26條第2項規定，請求連帶給付原告300萬元讓渡金損害
30 賠償責任。又統誠公司為被告張礎元與鍾富航之僱用人，
31 以及對於其法定代理人劉麗華，因執行職務所加於原告之

損害，原告依民法第28條、第185條第1項、188條第1項、不動產經紀業管理條例第19條及第26條第2項規定，請求連帶給付原告300萬元讓渡金損害賠償責任。被告張佳濬提供台中商業銀行台北分行「000000000000」帳戶，供被告張礎元與鍾富航違法收受本件讓渡金及訂金，造成原告之損害，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項，請求連帶賠償。

（六）對被告抗辯之陳述：

1、被告雖辯稱張礎元為賣方（即吳佩芸、張豪鎔）之仲介人員，鍾富航為買方即原告之仲介人員云云，惟原告買受系爭房屋，均由被告張礎元及鍾富航共同服務仲介，被告張礎元及鍾富航交付原告系爭房屋物件銷售資料表時，承辦人員亦載明為「張礎元」，原告不知被告張礎元為賣方之仲介人員，被告鍾富航為買方之仲介人員一情，原告認為被告張礎元及鍾富航均為原告之仲介人員。

2、次按消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項規定：「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，另不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第6條第7款及第8款規定：「受託人之義務：…（七）契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外。否則視為不同意授權。（八）受託人應於收受定金後二十四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。…」是依上開規定，不動產經紀人連客戶之定金都有收受保管之限制，爰被告張佳濬依法受不動產經紀人倫理規範，不得將原告支付之相關價金存入自己帳戶，而本件被告張佳濬自陳為被告統誠公司之「實際負責人」，卻違法將原告支付A3、A4前手吳佩芸讓渡金及訂金，以台北富邦銀行社子分行甲存支票SZ0000000號，開具之240萬元，以及原告支付A7前手張豪鎔讓渡金及訂金，以台北富邦銀行社子分行甲存支票SZ0000000號，開具之88萬元及現金32萬元，共計120萬

01 元，存入被告張佳濬自己之台中商業銀行台北分行「0000
02 00000000」帳戶內，顯見被告等人共同對原告為詐欺行
03 為。

04 3、原告近期據悉，建商暉泉公司專任地政士即廣盛發有限公
05 司（下稱廣盛公司）負責人廖鈺珍，於原告103年5月28日
06 簽訂A3、A4店面房地買賣契約書時，原告開具台北富邦銀
07 行社子分行SZ00000000號（發票日103年5月29日，票面金額
08 240萬元）甲存支票，支付A3、A4店面讓渡金及訂金（讓渡
09 金A3、A4店面各100萬元、訂金各20萬元，合計240萬元）
10 交付被告張礎元與鍾富航，被告鍾富航將該甲存支票交付
11 予被告張佳濬，竟未交付予A3、A4店面前手吳佩芸，被告
12 張佳濬將該甲存支票兌現存入帳號台中商業銀行台北分行
13 「000000000000」自己帳戶，103年6月3日該支票兌現，
14 被告張佳濬103年6月4日匯款160萬元至廣盛公司負責人廖
15 鈺珍帳戶，103年6月6日廣盛發公司廖鈺珍提款，現金支
16 付給暉泉公司曲建全A3、A4店面簽約金每戶20萬元，共40
17 萬元。由前開事實，顯可見本件有下列弊端：原告買受吳
18 佩芸轉讓之A3、A4店面，何以原告支付之240萬元支票，
19 係交付被告張佳濬？而非交付吳佩芸？被告張佳濬為何匯
20 款240萬元其中之160萬元予無相關之廣盛公司負責人廖鈺
21 珍？廖鈺珍支付暉泉公司曲建全A3、A4店面簽約金每戶20
22 萬元，該40萬元應為前手吳佩芸已支付暉泉公司，原告支
23 付40萬元應轉給前手吳佩芸，何以用原告支付之40萬元，
24 逕給付暉泉公司？由此可證，A3、A4店面簽約金40萬元為
25 原告自己給付予暉泉公司，並無前手吳佩芸。

26 4、又依證人廖鈺珍到庭所為陳述，其先稱忘記統誠給她的16
27 0萬，及她代付給建商跟前手各多少錢，後又改稱其將現
28 金給付前手吳佩芸，其前後證詞矛盾。又證人廖鈺珍稱紅
29 單為被告張礎元負責，惟證人曲建全則到庭證稱暉泉公司
30 的章跟紅單都在廣盛發（廖鈺珍為負責人），足見廖鈺珍將
31 開紅單責任推諉給張礎元。又依台中商業銀行總行110年9

01 月24日回函之被告張佳濬「000000000000」帳戶，103年6
02 月4日匯款160萬元，以及台中商業銀行總行110年11月22
03 日回函之被告張佳濬103年6月4日160萬元匯款申請書等可
04 證，被告張佳濬以統誠公司名義於103年6月4日匯款給廖
05 鈺珍。惟原告訴訟代理人問：「103年6月6日廖鈺珍最後
06 有把160萬元中扣除40萬元訂金，剩下的120萬元交付給
07 暉泉建設公司嗎？」，證人曲建全答：「根據現金收支簿
08 上，103年6月6日收到的現金大額部分是60萬元而已，其
09 中20萬是天籟店A7樓以及40萬是天御店A3、A4的，至於
10 是否廖鈺珍領出來交付的，現在時間太久了我也忘記
11 了。」。是依上開證據及證詞可知，廖鈺珍將160萬元支
12 付予暉泉公司40萬元A3、A4訂金後，剩餘120萬元不知去
13 向？又廖鈺珍支付暉泉公司A3、A4店面簽約金每戶20萬
14 元，該40萬元應為前手吳佩芸已支付暉泉公司，原告支付
15 40萬元應轉給前手吳佩芸，何以用原告支付之40萬元，逕
16 給付給暉泉公司？由此可證，A3、A4店面簽約金40萬元為
17 原告自己給付予暉泉公司，並無前手吳佩芸。

18 5、又就吳佩芸、張豪鎔、曲建全到庭所為陳述可知，根本沒
19 有A3、A4及A7預售屋前手，「紅單買賣」與「預售屋買
20 賣」不同，兩者差異在於，後者必須前手與建商簽定預售
21 屋契約再予轉讓，前者紅單買賣係先買者用幾萬元買權
22 利，先買者尚未支付各期自備款，何以得以「預售屋買
23 賣」方式，由先買者及仲介大幅獲利？故本件被告統誠公
24 司、劉麗華、張礎元、鍾富航及張佳濬以「紅單買賣」找
25 吳佩芸當人頭，「並非」預售屋仲介，詐欺原告有「預售
26 屋」買賣。

27 6、又公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造
28 人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售」，而
29 公寓大廈管理條例制定於84年6月28日，又公平交易法第
30 三章規定「不公平競爭」即第21條至第25條均有禁止紅單
31 買賣，公平交易法制定於80年2月4日，另消費者保護法第

01 17條規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者
02 權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂
03 其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後
04 公告之。」，消費者保護法制定於83年1月11日，是據上
05 可知，本件買賣糾紛發生於103年間，應不得買賣紅單。
06 又被告張礎元援引平均地權條例第47條之3規定為抗辯，
07 實是將公寓大廈管理條例第58條第1項、公平交易法第三
08 章規定「不公平競爭」即第21條至第25條、消費者保護法
09 第17條規定「禁止紅單買賣」，與平均地權條例第47條之
10 3規定「禁止預售屋契約轉讓」混淆。「禁止紅單買賣」
11 各主管機關於平均地權條例第47條之3規定制定前，即以
12 前開公寓大廈管理條例第58條第1項等規定處罰「紅單買
13 賣」。以本件而言，原告與吳佩芸、張豪榮係「紅單買
14 賣」，原告與建商暉泉公司係簽訂預售屋契約，並無「預
15 售屋契約轉讓」之情形。

16 7、被告等人偽造系爭紅單即為侵權行為，張豪榮110年10月7
17 日證稱其非A7店面前手，爰根本沒有A7預售屋前手，被告
18 統誠開發建設有限公司、劉麗華、張礎元、鍾富航及張佳
19 濬詐欺原告有預售屋前手。退步言，縱系爭買賣原告知悉
20 有前手，被告張佳濬匯款240萬元其中之160萬元予無相關
21 之廣盛發有限公司負責人被告廖鈺珍，103年6月6日廣盛
22 發公司廖鈺珍提款，現金支付給暉泉公司曲建全A3、A4店
23 面簽約金每戶20萬元，共計40萬元，其餘120萬元不知去
24 向？且被告等人至今均未舉證300萬元之讓渡費去向，張
25 豪榮及吳佩芸作證時，均證稱僅收取每戶50萬元之讓渡
26 費，其餘150萬元仍不知去向？

27 8、被告等人係向原告收取每戶100萬元之「轉讓費」，與仲
28 介費無關，惟竟挪用每戶100萬元「轉讓費」之一半，作
29 為被告等人之仲介費，此已該當不動產經紀業管理條例第
30 19條所定「收取差價或其他報酬」。又原告與建商暉泉公
31 司簽訂預售屋契約，均以建商暉泉公司所訂價格購買，原

告與被告等人係簽訂仲介契約，實際交易金額為每戶100萬元「轉讓費」，縱被告等人向吳佩芸、張豪榮收取仲介費，亦僅得以每戶100萬元「轉讓費」為基準收取法定4%，而不得以建商暉泉公司所訂價格為基準收取法定4%，此亦該當不動產經紀業管理條例第19條所定「收取差價或其他報酬」。而被告張礎元業與暉泉公司簽訂預售屋銷售契約，收取建商暉泉公司銷售服務費，又再次收取原告、吳佩芸、張豪榮之仲介費，此業該當不動產經紀業管理條例第19條所定「收取差價或其他報酬」。

- 9、被告將公寓大廈管理條例第58條第1項、公平交易法第三章規定「不公平競爭」即第21條至第25條、消費者保護法第17條規定「禁止紅單買賣」，與平均地權條例第47條之3規定「禁止預售屋契約轉讓」混淆。「禁止紅單買賣」各主管機關於平均地權條例第47條之3規定制定前，即以前開公寓大廈管理條例第58條第1項等規定處罰「紅單買賣」。以本件而言，原告與吳佩芸、張豪鎔係「紅單買賣」，原告與建商暉泉公司係簽訂預售屋契約，並無「預售屋契約轉讓」之情形。被告等人係向原告收取每戶100萬元之「轉讓費」，與仲介費無關，惟竟挪用每戶100萬元「轉讓費」之一半，作為被告等人之仲介費，此已該當不動產經紀業管理條例第19條所定「收取差價或其他報酬」。原告與暉泉公司簽訂預售屋契約，均以暉泉公司所訂價格購買，原告與被告等人係簽訂仲介契約，實際交易金額為每戶100萬元「轉讓費」，縱被告等人向吳佩芸、張豪榮收取仲介費，亦僅得以每戶100萬元「轉讓費」為基準收取法定4%，而不得以暉泉公司所訂價格為基準收取法定4%，此亦該當不動產經紀業管理條例第19條所定「收取差價或其他報酬」。再被告張礎元業與暉泉公司簽訂預售屋銷售契約，收取暉泉公司銷售服務費，又再次收取原告、吳佩芸、張豪榮之仲介費，此業該當不動產經紀業管理條例第19條所定「收取差價或其他報酬」。

01 (七) 為此聲明：被告應連帶給付原告300萬元及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息；願供
03 擔保請准宣告為假執行。

04 二、被告統誠公司及劉麗華辯稱：

05 (一) 103年5月間原告與被告張礎元洽商欲購買暉泉公司及地主
06 之住宅、店面共9間建物，被告張礎元已明確向原告表示
07 本件店面皆有前手買主，若欲購買須支付讓渡金予前手。
08 是被告同意並知悉給付讓渡金目的係為能購得系爭房屋
09 所應支付之對價，並於103年5月26日與被告統誠公司簽訂
10 要約書。嗣原告復於103年5月28日與暉泉公司及地主簽訂
11 A3、A4預售屋買賣合約書，原告亦於當日交付被告統誠公
12 司仲介9間不動產建物服務費即居間報酬共42萬元，堪認
13 原告確與被告統誠公司間已合意成立居間契約，以42萬元
14 計付仲介9間不動產建物之服務報酬。若以原告所購買之4
15 開店面觀之，平均價格約為1200萬元，依據內政部不動產
16 仲介經紀業報酬計收標準規定，仲介報酬每戶不得超過72
17 萬元（不動產實際成交價金百分之6：計算式：1200萬元×
18 0.6=72萬元），本件被告統誠公司向原告收取之服務費9
19 戶共42萬元，以原告所購買9戶不動產建物計算，平均每
20 戶原告所繳納之仲介費用為4.67萬元，並未超過72萬元，
21 合於內政部所訂之報酬計收標準。再者，被告張礎元係媒
22 介原告及其前手間之不動產權利買賣，並約定有居間契約
23 仲介服務報酬，該報酬非屬「不得收取之其他報酬」，張
24 礎元並未在約定之仲介報酬外，又向原告收取「額外」之
25 差價報酬，故原告主張被告等違反不動產經紀業管理條例
26 第19條規定，已有錯誤，更無不動產經紀業管理條例第26
27 條第2項規定之適用。

28 (二) 又依原告起訴狀通篇觀察可知，除非暉泉公司及地主林佳
29 治聯合仲介公司虛捏本案買賣『有前手買家』之情節一同
30 隱匿、欺騙原告，否則原告豈會心甘情願多付上百萬元之
31 『讓渡費』？足見本件至遲自103年5月28日原告與建商暉

01 泉公司及地主林佳治簽訂預售屋買賣合約書之日起，即當
02 已知本件有原告起狀中所一再自稱無前手買家之詐欺情事
03 （假設之語，原告應舉證證明），其若認被告有對其虛偽
04 陳述『有前手買家』所為任何之詐欺行為，即可立即對被
05 告主張。惟其於110年始對被告依據侵權行為損害賠償之
06 法律關係提起本訴，顯已罹於時效。且本件絕無原告所指
07 無前手買家之詐欺行為，原告亦未具體指出被告劉麗華個
08 人之請求權基礎等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
09 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、被告張礎元則以：

11 （一）被告張礎元與鍾富航前為統誠公司之經紀人，為房屋買賣
12 之仲介業務。103年5月間，原告與鍾富航洽商欲購買暉泉
13 公司及地主林佳治合建、位於苗栗縣竹南鎮之凱泉天尊預
14 售建案中之C4、D2、D4、G3、F3等5戶住宅及凱泉天御預
15 售建案中A3、A4、天籟A7、天尊A8店面。而當時A3、A4、
16 A7、A8等店面建物已分別有前手買主吳佩芸、張豪鎔、呂
17 怡蕎等人所購買，此有吳佩芸於103年3月1日取得暉泉公
18 司所開立之A3、A4訂購房屋預約單（俗稱紅單），張豪鎔於
19 103年4月15日取得暉泉公司所開立之A7訂購房屋預約單，
20 及呂怡蕎於102年12月23日與暉泉公司、地主林佳治所簽
21 訂之A8房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書可稽。
22 是吳佩芸、張豪鎔分別取得A3、A4、A7建物優先購買權，
23 並約定正式簽約時可由吳佩芸、張豪鎔指定買方名義人，
24 其等基於該等不動產之權利人身分，得依其個人意願決定
25 以自己之名義簽約或將該權利出售他人並決定欲獲取之差
26 價及轉售價格。

27 （二）再查，被告鍾富航於與原告接洽時，已明確向原告表示，
28 若原告欲購買之，須支付上開前手買主所決定每件不動產
29 100萬、110萬不等之讓渡金，前手買主始願意出讓。原告
30 同意接受上開條件，知悉給付讓渡金目的係「為能購得系
31 爭房屋所應支付之對價」，遂於103年5月26日與統誠公司

01 簽訂要約書，嗣後給付讓渡金。後再於103年5月28日由被告
02 張礎元偕同原告與暉泉公司及地主林佳治簽訂A3、A4預
03 售屋買賣合約書；於103年7月9日由被告張礎元偕同原告
04 與暉泉公司及地主林佳治簽訂A7房屋預定買賣合約書、土
05 地預定買賣合約書。被告鍾富航既於與原告接洽時，已經
06 向原告表明系爭房地有前手買主及讓渡金數額，要約書亦
07 載明讓渡之總價款，並經原告103年5月26日確認後所簽立
08 無訛。嗣後原告於103年5月28日和暉泉公司、地主簽訂A
09 3、A4房地買賣契約書時，亦於契約中可知店面售價，也
10 明確知道有讓渡金乙事，倘原告不同意或不知悉其需支付
11 讓渡金，其豈有可能於103年5月28日給付鍾富航證13、證
12 14所示之款項，豈有可能簽訂買賣契約。詎料原告竟於簽
13 訂上開要約書多年後，不認其所親自簽立之要約書，提起
14 本件訴訟，主張受被告等詐欺云云，恐係因其所購買之系
15 爭房屋未達預期轉售之目標，轉而向被告等請求賠償。

16 (三) 本件原告既已提出A3、A4、A7前手買主之訂購房屋預約
17 單、不動產買賣權利讓渡證明書等客觀書證，即可認前手
18 買主同意統誠公司之經紀人居間仲介系爭不動產購買權交
19 易，原告若主張A3、A4、A7之房屋無前手買主此事實，應
20 負舉證之責任。且民法第184條第1項前段所保護的，限於
21 權利，不及一般財產上、契約上可主張之利益。被告張礎
22 元、鍾富航僅居間仲介暉泉公司、前手買主等與原告間之
23 訂購房屋預約單(紅單)之交易，原告與統誠公司即其經紀
24 人即被告張礎元、鍾富航之法律關係僅為居間服務之契約
25 關係，被告鍾富航已明確向原告表示：「若原告欲購買
26 之，須支付讓渡金，前手買主始願意出讓」，原告接受上
27 開條件，知悉給付讓渡金目的係為能購得系爭房屋所應支
28 付之對價，同意給付前手買主讓渡金並簽訂要約書，其中
29 要約書亦載明讓渡之總價款。該讓渡金確實已由前手買主
30 收受，且該讓渡金所得亦經財政部中區國稅局於109年函
31 請前手買主吳佩芸補繳103年綜合所得稅完畢。是被告張

礎元並無任何詐欺行為。另且被告鍾富航所收受之支票、金錢僅為原告履行契約由被告鍾富航代收之讓渡金、前手買主支付暉泉公司之訂金等。原告並未有任何權利受到侵害，是原告以民法第184條第1項前段項規定被告請求損害賠償，即屬無理。

（四）退步言，縱使鈞院認被告張礎元侵害原告權利（假設語氣，被告否認之），原告對被告係以侵權行為法律關係主張「A3及A4前手吳佩芸讓渡書日期應為原告要約書簽訂日103年5月26日或預售屋買賣合約書簽訂日103年5月28日，前手吳佩芸遲至103年10月15日簽訂讓渡證明書，顯有不合理」，認被告張礎元向原告行使詐術云云。即依其所主張之客觀事證，自103年5月26日起，其若認被告有對其為任何之詐欺行為，其即可立即對被告主張，惟其於110年始對被告依據侵權行為損害賠償之法律關係提起本訴，顯已罹於時效。再者，衡諸一般常情，不動產買賣金額動輒上百萬，若於買賣交易中遭到詐欺，定立即向當事人主張權利，不可能長時間對於權利之行使不為主張。本件原告既已自承其透過仲介所購買之A3、A4、A7係於103年間所簽訂完成，原告若認為交易過程有詐欺疑義，定會立即向參與交易之當事人求證，豈可能於契約簽訂完成後多年始主張，原告恐係因當初投資之房屋，未達預期轉售之目標，轉而向被告等請求損害賠償，而對已達成合意之客觀交易條件，恣意提起無理之主張。

（五）又暉泉公司前於苗栗地方法院106年重訴字第116號案件中，明確表示系爭A3、A4、A7店面，皆係原告向第三人購買相關權利後，始取得與暉泉公司締約之權；且亦說明原告為取得向暉泉公司締結房屋買賣契約之相關權利所給付之款項，部分繳交予前手，部份給暉泉公司。由此可證，在原告與暉泉公司訂約前，系爭A3、A4、A7店面確實皆有前手買主購買系爭店面之權利，原告為取得該權利，遂給付讓渡金予前手、給付簽約金予暉泉公司，是原告主張A

01 3、A4、A7建物並無前手買主云云，與客觀事實不符。再
02 證人廖鈺珍證述略以：「(是統誠公司匯的嗎？是統誠公
03 司的人還是統誠公司的名義？) 帳戶是統誠，是誰匯款的
04 我不知道，之前的細節我忘了，我常常幫客戶代收代付給
05 建商。我後來問統誠的仲介張礎元主任，他說叫我代收代
06 付給建商還有前手吳佩芸，我只知道6月6號有付給暉泉40
07 萬元，是不是從這筆匯款匯的我也不會記得，因為時間很
08 久了，是後來國稅局函文問我，我後來問仲介回想才確定
09 前手一個是吳佩芸，另一個名字我忘了，當初我還有陪同
10 去國稅局說明。(你要付錢之前怎麼會不知道前手是誰，
11 還要去問？) 時間太久了，總共有500多戶，40萬元是曲
12 建全簽收的，那也是我助理轉達，也不是我轉達的，因為
13 時間太久了，我真的也不記得細節，但是我確定真的有吳
14 佩芸這個前手」、「(你記得秦淑珍當時有購買A 3、A 4
15 嗎？) 他買哪幾戶我真的不知道，我只記得他總共買了9
16 戶。(原告買了9戶，是否其中有4 戶是跟別人買紅單繼受
17 過來？) 真的那麼久了我不知道細節，但是我印象中都是
18 有前一手」等語，是由證人廖鈺珍之證述可知，原告當時
19 曾購買暉泉建設所興建之9戶房屋，且該批房屋皆有前一
20 手買主，嗣後再轉售。又因為系爭A3、A4房屋嗣後被國稅
21 局追討個人綜合所得稅，證人為向國稅局說明，查閱相關
22 資料後，確認該A3、A4房屋之前手確實為吳佩芸。證人亦
23 表示同批建案中亦有類似之案件被國稅局追稅，雖對被追
24 稅之人名字不復記憶，惟證述確實有前手買主之事實。

25 (六) 又由吳佩芸之證述可知，其於103年時因被告張礎元介
26 紹，確實曾經買過暉泉公司店面建案之紅單，並證稱當時
27 被告張礎元表示投資一張紅單是20萬元，其拿40萬交付張
28 礎元投資該紅單。而原告所提原證9、11紅單上之簽名亦
29 經吳佩芸證實確實為其親筆所簽，可證吳佩芸確為系爭A
30 3、A4店面之前手權利買主，嗣後紅單之投資買賣細節皆
31 交由被告張礎元處理。嗣其經張礎元詢問後同意以一戶賺

50萬元之情況下轉手紅單，故連同紅單本金共取得了140萬，淨賺100萬元。另原證8、10之權利讓渡證明書為其在出售紅單、拿到轉售利潤後數月，因被告張礎元表示因紅單後手買家要求，故配合簽名於權利讓渡證明書上。嗣於108年前後，因該筆轉售利益被國稅局追討稅款，被告張礎元所提之被證1即為補該筆所得稅繳稅證明。再者，吳佩芸並證述簽立不動產買賣讓渡證明書(原證8、10)之時間點(103年10月)亦為原告購買系爭A3、A4店面時間點(103年5月)之數月後，與原告所提之證據相符。是原告主張A3、A4、A7建物並無前手買主云云，與吳佩芸證述之客觀事實不符。再由證人張豪鎔之證述可知，約於103年間被告張礎元確曾向其詢問是否有意投資店面，其遂交付20萬元與被告張礎元，並明確知悉其投資之標的為暉泉公司店面。嗣於投投資1、2月後，被告張礎元交付其70萬元，扣除本金後獲利50萬元，嗣後張豪鎔亦因該筆獲利被國稅局追討漏未繳交之綜合所得稅款。又證人張豪鎔亦表示於105年前後，紅單之轉售、買賣並未如現今嚴格。其究竟有無簽屬紅單已不復記憶，惟觀證人所敘述之方式，其恐係懼怕本件原告將其列為被告或因買賣紅單身陷刑事追訴而不敢陳述其投資「紅單」。惟不論名稱為何，張豪鎔確曾購買該暉泉公司A7店面之權利，嗣後轉售該權利予他人獲得利益。是將張豪鎔之證述與原告所提之原證12訂購房屋預約單(紅單)互相勾稽，可證張豪鎔確實為系爭A7店面之前手，其將購買系爭店面之權利轉售予原告。且不論仲介將紅單中介轉售賣出幾手，只要紅單買受人知悉總價金並承買，讓渡金之有無、多寡，自屬契約自由原則之範疇，該交易並非詐欺、亦無造成紅單後手、建商之任何損害。是以，原告據民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償、第185條共同侵權行為之規定，對被告張礎元及其餘被告請求連帶賠償300萬元，於法即有未合。

(七) 又證人曲建全證稱一般紅單買賣，若買受人向前手購買紅

單，建設公司會開具紅單予買受人，且紅單買賣前後手的價差建設公司不會過問，也不會出現在合約中。本件系爭店面當時確有紅單買賣之情，是曲建全雖稱本件有原告秦淑珍之紅單，本屬原告向前手買受紅單之後，建設公司應開具予原告之紅單。又證人曲建全亦稱，本件代銷之房屋因建設公司沒有製作樣品屋，所以買受人不會到現場看房，與A3、A4店面前手吳佩芸所證述事前沒有看過店面證述相符，且暉泉公司將包含本件A3、A4、A7店面之建案所有的行政管理，包含簽約、客戶聯絡委託廖鈺珍代書所經營之廣盛發有限公司處理。證人曲建全蓋好一疊紅單印章，將紅單交給廖鈺珍處理，如果代銷有客戶要收訂金，代銷就會向廖鈺珍拿紅單去簽約，而暉泉公司於本件不會自己開紅單，是證人曲建全對於本件系爭紅單之處理並不清楚，實難作為對原告有利之證據。再證人曲建全雖稱其確有收受廖鈺珍40萬元之現金，惟曲建全既然稱廖鈺珍當時承辦建設公司所有的行政事務，代收代付款項鉅大，該40萬元究否與原告有關，已有疑義。

(八) 原告雖主張其所開具之支票為統誠公司之張佳濬所兌現，惟統誠公司之仲介係代銷暉泉公司之多數建案，而非僅有系爭A3、A4、A7店面。原告購買店面所給付之證13、證14之支票由統誠公司鍾富航所代收本屬當然。是以代銷公司將銷售收取之款項收集或將收取之支票兌現，自無任何違法。嗣將應給暉泉公司之款項統計、匯付予暉全公司所委託之專任地政士廖鈺珍。統誠公司於103年6月4日所匯付予廖鈺珍之160萬元款項僅屬暉泉公司委託代銷代收款中之部分，與原告上開所給付之支票並無關聯。至於廖鈺珍是否將該款項交付暉泉公司，屬於暉泉公司與廖鈺珍之債務關係，與被告無關。是上開匯款紀錄無法證明原告受被告之詐欺而給付證13、證14所示之款項，原告之主張僅屬憑空臆測，並無可採。是綜上所述，被告張礎元僅係居間仲介前手買主等與原告間之訂購房屋預約單(紅單)之交

01 易。原告既已同意給付前手買主讓渡金，且該讓渡金確實
02 已由前手買主收受。被告張礎元並無任何詐欺行為，原告
03 並未有任何權利受到侵害，原告以民法第184條第1項前段
04 向被告請求損害賠償，即無理由。

05 (九) 又依不動產經紀業管理條例第19條規定，不動產經紀業等
06 不得收取差價，以及經營仲介業務者，應以實際成交價金
07 依主管機關規定之報酬標準計收，該報酬不得超過該不動
08 產實際成交價金百分之六。惟依上開條文觀之，其意顯係
09 就「經紀業者不得『額外』收取差價或其他報酬」及「經
10 營仲介業務者應以主管機關規定之標準計收報酬」分開規
11 定。再者，該條第1項前段又係規定「不得收取差價
12 『或』其他報酬」，顯意指不得再「另外」收取差價或收
13 取其他報酬。故不動產經紀業管理條例第19條之立法意
14 旨，係在約束仲介業者不得在約定之仲介報酬外，復約定
15 以委託售價與實際成交價之差價作為額外之報酬。惟本件
16 原告於103年5月間原告與統誠公司之張礎元洽商欲購買暉
17 泉公司及地主之住宅、店面共9間不動產建物，被告張礎
18 元和原告接洽時，已明確向原告表示本件之店面皆有前手
19 買主，若欲購買，須支付讓渡金，前手買主始願意出讓。
20 原告同意並知悉給付讓渡金目的係「為能購得系爭房屋所
21 應支付之對價」，遂於103年5月26日與統誠公司簽訂要約
22 書。後原告再於103年5月28日與暉泉公司及地主簽訂A3、
23 A4預售屋買賣合約書，原告亦於當日交付統誠公司仲介9
24 間不動產建物服務費即居間報酬共42萬元，堪認原告確與
25 統誠公司間已合意成立居間契約，以42萬元計付仲介9間
26 不動產建物之服務報酬。次查，若以原告本案所購買的4
27 間店面觀之，平均價格約為1200萬元，依據內政部不動產
28 仲介經紀業報酬計收標準規定，仲介報酬每戶不得超過72
29 萬元(不動產實際成交價金百分之6；計算式： $1200 \times 0.06 =$
30 72)，本件統誠公司向原告收取之服務費9戶共42萬元，以
31 原告所購買9戶不動產建物計算，平均每戶原告所繳納之

01 仲介費用為4.67萬元(計算式：42÷9=4.67)，並未超過72
02 萬元，合於內政部所訂之報酬計收標準。再查，統誠公司
03 係媒介原告及其前手間之不動產權利買賣，並約定有居間
04 契約仲介服務報酬，該報酬非屬「不得收取之其他報
05 酬」，統誠公司並未在約定之仲介報酬外，又向原告收取
06 「額外」之差價報酬，故原告主張被告等違反不動產經紀
07 業管理條例第19條規定，已有錯誤，本件更無不動產經紀
08 業管理條例第26條第2項規定之適用。綜上，原告曲解不
09 動產經紀業管理條例第19條之規定，被告亦未有收取差價
10 之事實，被告更無故意過失致原告受損害，從而原告以不
11 動產經紀業管理條例第19條、26條第2項規定作為請求權
12 基礎，顯無理由。

13 (十)末查，平均地權條例第47-3條禁止紅單買賣之規定係於11
14 0年7月1日始施行，又未溯及既往。而本件原告係於103年
15 間買受系爭店面，是時平均地權條例第47-3條尚未公布施
16 行，是原告稱103年間不得買賣紅單，屬對於法律之誤
17 解，原告於購買系爭店面之買受權利時，法令並未禁止此
18 種交易模式之進行，況且平均地權條例禁止紅單買賣之立
19 法理由明確表示此僅為行政管理範疇，買賣交易所涉之民
20 事關係，仍依民法或相關規定辦理。原告又另援引公平交
21 易法第21-25條、消費者保護法第17條，該等規定中皆未
22 提及禁止紅單買賣，原告執此作為不得買賣紅單之論據誠
23 有疑義。此外，公寓大廈管理條例第3條第1款對於公寓大
24 廈之定義係：「指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣
25 標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」，本
26 件原告所購買之系爭店面並非公寓大廈，原告之主張：公
27 寓大廈管理條例制定於84年6月28日，爰系爭103年即不得
28 買賣紅單應係對公寓大廈管理條例有誤解。退步言，縱使
29 鈞院認被告張礎元侵害原告權利(假設語氣，被告否認
30 之)，又原告據以主張被告侵害其權利之客觀事證於103年
31 間即已存在，為原告所知，原告遲至110年始對被告提起

01 本訴請求，請求權已罹於時效而消滅，被告張礎元自無給
02 付之義務。故原告之訴實無理由等語，資為抗辯。並聲
03 明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
04 為假執行。

05 四、原告主張其於103年5月間，經由受僱於被告統誠公司之不動
06 產經紀人即被告張礎元、鍾富航之仲介，向訴外人暉泉公司
07 及地主林佳治購買位於苗栗縣竹南鎮科學路預售建案中之C
08 4、D2、D4、G3、F3等5戶住宅及A3、A4、A7、A8等4戶店面
09 等建物。其中A3、A4總價分別為1,200萬元、A7總價為1,150
10 萬元、A8總價1,240萬元，被告張礎元及鍾富航並告知前開A
11 3、A4、A7、A8等4戶店面已有前手買主，若欲購買者，A3、
12 A4須各支付100萬元讓渡金予前手吳佩芸，A7須支付100萬元
13 讓渡金予前手張豪鎔，A8須支付110萬元讓渡金予前手呂怡
14 蕎。原告嗣於103年5月26日與被告統誠公司簽訂要約書，同
15 年月28日與訴外人暉泉公司及地主林佳治簽訂前開預售屋買
16 賣合約書，其中除A8建物原告係承受前手即預售屋買受人呂
17 怡蕎之買賣合約書外，A3、A4及A7建物，原告與暉泉公司均
18 係直接簽訂預售屋買賣合約。又就A3、A4預售屋之讓渡金及
19 訂金，原告係簽發台北富邦銀行社子分行、票號SZ0000000
20 號、面額240萬元之支票(A3、A4讓渡金每戶各100萬元，訂
21 金每戶各20萬元)交付被告鍾富航、A7預售屋之讓渡金及訂
22 金，原告係簽發台北富邦銀行社子分行、票號SZ0000000
23 號、面額88萬元及以現金32萬元，合計120萬元(A7讓渡金10
24 0萬元，訂金20萬元)交付被告鍾富航等情，業據提出A3、A
25 4、A7、A8房屋買賣合約書及土地買賣合約書、要約書、不
26 動產買賣意願書及服務費承諾書、A8與呂怡蕎房屋及土地頂
27 定買賣合約書（含讓渡書）、A3及A4不動產買賣權利讓渡證
28 明書、訂購房屋預約單、A7訂購房屋預約單、A3及A4讓渡金
29 及訂金支付支票、A7讓渡金及訂金支付支票與現金簽收紀
30 錄、A7讓渡金及訂金支付支票、仲介費收據（以上均為影
31 本）等件為證（見本院卷第27至229頁），並為被告所不

01 爭，自堪信原告此部分主張之事實為真正。

02 五、原告又主張A3、A4及A7預售建物「並無」前手買主，被告張
03 礎元與鍾富航謊稱A3、A4及A7建物有前手，詐騙原告支付合
04 計300萬元之讓渡金，核係故意不法侵害原告300萬元之權
05 利。而統誠公司為被告張礎元與鍾富航之僱用人，其法定代
06 理人為被告劉麗華，對於被告張礎元與鍾富航因執行職務所
07 加於原告之損害，依民法第28條、第185條第1項、188條第1
08 項、不動產經紀業管理條例第19條及第26條第2項規定亦負
09 責。另被告張佳濬提供台中商業銀行台北分行「0000000000
10 00」帳戶，供被告張礎元與鍾富航違法收受本件讓渡金及訂
11 金，亦造成原告之損害，爰依民法第184條第1項前段、第18
12 5條第1項、第188條第1項、第28條及不動產經紀業管理條例
13 第19條、第26條第2項規定，請求被告等帶給付原告300萬元
14 等情，則為被告等所否認，並以前開情詞置辯。是本件所應
15 審究者厥為：（一）原告主張其受被告張礎元與鍾富航詐欺
16 而溢付讓渡金致受損害，被告等應依民法第184條第1項前
17 段、第185條第1項、第188條第1項、第28條及不動產經紀業
18 管理條例第26條第2項規定規定賠償損害，有無理由？
19 （二）原告依不動產經紀業管理條例第19條規定，請求被告
20 等帶給付原告300萬元，有無理由？經查：

21 （一）原告確係受被告張礎元與鍾富航詐欺而溢付讓渡金300萬
22 元，惟原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第
23 188條第1項、第28條及不動產經紀業管理條例第19條、第
24 26條第2項規定請求被告賠償損害，並無理由：

25 1、查證人吳佩芸到庭結證稱：「（你在103年時是否曾經買過
26 暉泉建設公司店面建案？）當時被告張礎元跟我說有一個
27 投資的機會，我印象是拿一個紅單，他說轉換很快可以投
28 資，剛好我手邊有錢，張礎元說只要拿錢出來投資就可
29 以。（如何投資法？）張礎元跟我說一張紅單是20萬，兩
30 張40萬，我記得我拿40萬出來。（你拿40萬給被告張礎元
31 交付投資？）對。（你記得何時交給被告張礎元40萬嗎？）

01 我忘記了，我記得是7、8年前了。（你是否交付現金給
02 他？）對。（你交付現金給張礎元時，他是當場交付紅單
03 給你嗎？）很久了，我忘記了，但是我記得我好像有簽兩
04 張單子。（你有無看過內容？）忘記了，很久了。（那個
05 建案在哪裡？）我只知道在頭份，不曉得在哪裡，因為我
06 很相信張礎元，他這樣跟我講應該是OK的。（所以你也沒
07 有去過建案現場看過？）沒有。（事後投資有無回來？）
08 有，我有賺到錢。（賺多少錢？何時拿回投資？）幾月我
09 忘記了，我記得是同一年，連同本金我拿了140萬回來，
10 好像賺100萬，所以我拿了140萬元回來。（這個140萬元是
11 張礎元給你的嗎？）對。（你當時有跟暉泉建設公司簽訂不
12 動產買賣契約書嗎？）沒有，我不知道有這個，我全部委
13 託張礎元處理。（你有無簽立房屋預定買賣契約書嗎？）忘
14 記了，好像沒有，但是當初賣掉了，好像說對方要一個證
15 明，我有簽這個。（〈提示起訴狀原證9、11即A3、A4訂
16 購房屋預約單〉這兩張房屋訂單就是暉泉建設公司所蓋A
17 3、A4的預售屋，是否就是你當時投資張礎元買的兩間預
18 售屋嗎？）對。（你在哪裡簽這兩張預售單？）好像是去張
19 礎元那邊簽的。（張礎元有無跟你講說你買一戶可以賺多
20 少的錢嗎？）他有問我說一戶賺50萬OK嗎？我說好啊就放
21 了，但是還要扣掉我拿的20萬出來。（所以你剛剛說你只
22 有收到140萬，就是一戶50萬，兩戶100萬，再加上拿回40
23 萬成本？）對，40萬是成本。（原告秦淑珍在103年5月
24 28日和暉泉公司有簽訂剛剛那兩戶A3、A4的買賣契約，他
25 有拿出200萬元的讓渡金給張礎元，一戶應該是100萬，
26 你只有拿到一戶50萬，你知道秦淑珍拿出一戶100萬的讓
27 渡金這件事嗎？）他有說這是他們的仲介費，我說這是理
28 所當然的，你幫我處理要賺多少是你的事情，我只要拿我
29 該拿的就對了。（張礎元有無跟你收仲介費？）他有沒有
30 收我不知道，但是他有跟我講那個有仲介費，有要交給公
31 司的是多少錢。（〈提示原證8、10權利讓渡證明書〉這兩

01 張是誰寫的？是你寫的還是其他人？還是代銷公司寫的？）我忘記了，但是我記得我有簽這張，我剛剛前面有
02 講。（這個筆跡是誰的？）這就是張礎元拿給我，他說兩
03 張紅單賣掉了，對方要求要有一個證明叫我要簽給他，所
04 以我又簽給他。（所以這兩張是你簽剛剛的紅單之後才簽
05 的嗎？）是我拿到錢之後，張礎元才拿來給我簽，他說因
06 為對方要證明要我簽給他。（是你拿到錢之後隔了多久簽
07 的？）沒多久的樣子，時間很久我忘記了。（是隔幾個月
08 還是幾週？）應該我拿到錢後隔了幾個月，但不到一
09 年。」（見本院卷第465至471頁）；另證人張豪鎔亦到庭
10 結稱：「有巢氏台大店是否在103 年有代銷暉泉建設公司
11 在竹南凱泉天御、天籟建案？）當時是我跟張佳濬副總一
12 起帶店，張礎元當時是我們的員工，他因某關係認識了暉
13 泉或凱旋建設的曲老闆，張礎元就在那邊成立了公司，當
14 時那邊是新興的地方，他在那邊幫暉泉投資或是買賣，可
15 能有一、二、三期，但我不知道總共有幾期，那個時間點
16 是因為這個原因才在竹南設立一個類似辦事處，沒有名
17 字，是後來張礎元自己才成立了有巢氏房屋大埔竹南加盟
18 店，那時候才變成公司。（你在103 年時有向暉泉建設公
19 司訂購他們在竹南科學路的預售屋嗎？）應該說我曾經藉
20 由張礎元跟暉泉建設公司買過兩戶四房的凱旋天尊預售
21 屋，是7 樓跟8 樓，我有真正簽委託，簽合約是我太太簽
22 約，但我們繳了300 多萬後決定不要了，所以我們賠給建
23 設公司200 多萬，這個跟我這幾次到國稅局或法院、地檢
24 署都無關，那是我自己投資凱旋的。法官剛剛問我有沒有
25 買，我已經忘記是什麼時候，但是買的、我有寫字，跟我
26 有關係的是這兩戶。（除了你剛剛講的你買過這兩戶，你
27 有無買過店面？）我沒有買過店面，應該說我是後來才買
28 這兩戶，當時張礎元有跟我說暉泉建設有店面要賣，他有
29 問過我要不要投資，我就問20萬可不可以，他說可以我就
30 拿給他20萬，後來過了一、兩個月，張礎元就拿70萬給
31

01 我，等於是有50萬的獲利。（你所謂的投資是投資什麼？
02 是紅單嗎？）應該說他認識建設公司，他說二期或三期或
03 哪期有店面要賣，我就只有拿20萬而已，那能夠買店面
04 嗎？（那你投資的標的是什麼？）沒有標的，就是凱旋建
05 設的東西。（你是投資店面還是投資紅單？或是投資什
06 麼？）4、5年前那個時間點，紅單並沒有那麼嚴格，之
07 前是自由心證去繳稅，因為當時紅單沒有被規範。（你有
08 無簽紅單？）沒有。（你交付20萬元給張礎元時什麼東西
09 都沒有簽？）沒有，只有拿錢而已。（你是交付現金給張
10 礎元嗎？）對。（張礎元有無給你簽認任何預購單？）沒
11 有。後來因為這件事情我有去國稅局，因為有獲利我也有
12 簽聲明書，國稅局也有罰我錢，等於我自己承認當時有買
13 賣的行為，可是這個買賣行為，我不是紅單，因為我沒有
14 簽署任何的單據。…（你記得張礎元大概何時問你要不要
15 投資？）我真的忘記了，大概就在103、104年的時候，時
16 間點大概就是那一、兩年。（後來張礎元是隔了多久才給
17 付你報酬的？用什麼方式交付？）用現金，應該是隔了
18 一、兩個月，真的多久我記不得了。（張礎元當時跟你講
19 說叫你投資20萬，有無告訴你獲利？）沒有啊，他問我要
20 不要，我問他多少錢，他就說「應該是看你」，我就說我
21 只有20萬，就類似是聊天的過程講的。（你當時知道這個
22 是紅單的買賣嗎？）有沒有簽署紅單我不知道，但是我知
23 道張礎元認識建設公司，有這個投資的管道。（所以你知
24 道這是紅單的買賣嗎？）紅單這個東西我知道，但我不知
25 道是怎麼操作。（那你認為你投資是投資什麼？）就是某
26 一期的店面，然後我就拿錢給他，怎麼處理我沒有過問太
27 多，就是投資曄泉某一期的店面。（所以你沒有賣權
28 利？）那張紅單上的名字根本不是我寫的。（那20萬元的
29 對價是什麼？）就是朋友問我拿20萬給他投資，標的很明
30 確就是店面。（你現在的意思是沒有紅單買賣，你沒有
31 預購這個店面？）是啊，那個紅單我有看過，但不是我寫

01 的，我看過那張單之子，上面的筆跡不是我的。（你有無
02 向暉泉公司預購或訂購過A7的店面嗎？）沒有。（〈提示
03 原證12訂購房屋預約單〉這張單子是你簽的嗎？）不
04 是。」等語（見本院卷一第473至479頁），足見證人吳
05 佩芸及張豪鎔根本未曾向暉泉公司訂購A3、A4或A7等店
06 面，亦不曾到過建案現場，原證9、原證11之A3、A4訂購
07 房屋預約單（俗稱紅單）及原證8、原證10之不動產買賣
08 權利讓渡證明書均係證人吳佩芸事後補簽名，原證12之A7
09 訂購房屋預約單則係不詳之人偽簽張豪鎔姓名。渠等均係
10 聽從被告張礎元提議充當「人頭」提供資金，虛偽有訂購
11 A3、A4或A7等店面之事實，以利被告張礎元向有意購買暉
12 泉公司預售A3、A4、A7等店面店面之顧客收取讓渡費而
13 已。

- 14 2、又證人即暉泉公司前負責人曲建全到庭結稱：「（103年
15 時暉泉建設公司在竹南科學路興建的凱泉天尊建案是否你
16 負責的？）對。（是否預售屋？）是，是竹南科大三路。
17 （當時是否交給他人代銷？給何人代銷？）天尊包給認識
18 的人代銷，是交給張礎元代銷。（這個建案當時有無紅單
19 買賣？）有。（當時的紅單買賣情形大概如何？）政府規
20 定要拿到建築執照時才能夠正式買賣，可是當時一般建設
21 公司都是拿到建造之前就先列印紅單，看有誰要買，我們
22 叫做潛銷，但是法律的保障，所以在正式簽約前買方可以
23 無條件解約，…（你記得當時凱泉天御店面A3、A4，天籟
24 店面A7有無紅單的買賣？）因為另一個案子檢察官有問
25 過，時間很久了，我不記得只能回去翻資料，我翻了資料
26 後，凱泉天御A3、A4我找不到紅單，A7有找到紅單，但是
27 買方是秦淑珍小姐。一開始我們把所有的行政管理，包含
28 簽約、客戶聯絡是發包給一個叫廣盛發有限公司處理，我
29 們跟他的合約到104 年為止，他們有做交接的清冊，再跟
30 實際的文件比對，發現剛剛所講的凱泉天御A3、A4沒有紅
31 單，而A7買方就是秦淑珍。（照你剛剛講的流程，如果客

01 戶跟前手買紅單，會在買紅單之後去跟你們建設公司做換
02 約的動作嗎？）會啊，在簽約前的話應該會有另一張紅
03 單。（你所謂的另一張紅單是指前手跟廣告承包商的紅單
04 嗎？）就是建設公司的紅單。（是前手跟建設公司的紅
05 單？）甲先簽了紅單，乙要跟甲買紅單，正常作法是建設
06 公司會再另外開一張紅單給乙，然後把甲的紅單收回來，
07 兩人的價差建設公司不會過問，也不會出現在合約上。
08 （照你剛剛的例子，甲已經簽了紅單並與建設公司正式簽
09 約，再轉讓給乙，是否也會與建設公司換約？）會，換約
10 有兩種方式，第一種省事作法是簽房屋、土地讓渡書，我
11 們會把讓渡書貼在合約上，第二種就是直接換約，把舊的
12 合約收回來，再發新的合約出去。如果是紅單沒有轉讓
13 的，簽正式合約時我們會把紅單貼在合約上，因為紅單相
14 當於買方付款的憑證。（廖鈺珍是代書？）他是代書，當
15 初我們把行政、管理都包給他處理，可是是給他個人，所
16 以他用廣盛發公司來跟我簽約，我就把行政發包給他，這
17 樣才有付款跟發票的動作，國稅局也才會承認是合約的關
18 係，不然建設公司的支出我沒有憑證。（這幾個建案當初
19 銷售時，紅單是誰開出去的？代銷還是建設公司？）當初
20 我是蓋好一疊紅單，我把紅單、印章交給廣盛發的廖鈺珍
21 處理，如果代銷有客戶要收訂金，他就會來跟廣盛發的廖
22 鈺珍拿幾張紅單去簽約，我記得是這樣。（建設公司會自
23 己開紅單出去嗎？）幾乎沒有。（廣盛發會自己賣、自己
24 開紅單嗎？）有可能，因為暉泉公司的章跟紅單都在廣盛
25 發。（你剛剛講到：天御你是交給容成建設公司賣的，容
26 成的負責人是誰？）我忘記是不是給容成，負責人吳佩芸
27 吧。（你怎麼會記得負責人是吳佩芸？）前一庭有問過。
28 （你天御交給他代銷，為何會不認識負責人？）買賣時我
29 是交給被告張礎元賣，因為銷售非常好，因為每次銷售總
30 金額都5、6億元，代銷的費用也很高，因為對國稅局要
31 有憑證才能銷帳，所以約好代銷公司要另外找一家代銷公

01 司跟我對開發票，跟我簽約，我才能夠付款給代銷公司，
02 代銷公司再開憑證給我。（所以實際上容成這間公司實際
03 是被告張礎元找的另一家名義上的代銷公司？實際上就是
04 被告張礎元在負責的？）我不確定是不是被告張礎元在負
05 責的，這家公司是不是只有接我的案子還是有其他案子我
06 也不清楚，因為當時竹南的建案很熱門，他的銷售能力很
07 好，我相信別的建設公司也一樣會要求跟廣告公司簽
08 約。」等語（見本院卷二第20至28頁），益徵暉泉公司所
09 預售之A3、A4、A7等店面，並無早於原告購買之前手訂購
10 或開立預約單之事實，且暉泉公司已支付被告張礎元等人
11 代銷預售屋之費用，並無授權被告張礎元等人利用轉售紅
12 單之機會，再次賺取其間之差價。又被告張佳濬為統誠公
13 司副總經理，並提供其個人帳戶作為收取本件不動產買賣
14 款項之用，被告鍾富航則為統誠公司銷售人員，並負責本
15 件仲介業務，業為渠等所自承（見本院卷一第318、319
16 頁），並有系爭A3、A4、A7店面讓渡金及訂金支付支票在
17 卷可按（同上卷第221、223頁），渠等就被告張礎元以
18 「人頭」賺取紅單權利轉讓差價之事實，實難諉為不知，
19 惟其等竟向原告謊稱系爭A3、A4、A7店面有前手訂購，隱
20 瞞實際上並無前手訂購之事實，而向原告另要求各100萬
21 元之權利轉讓金，則原告主張被告張礎元、鍾富航、張佳
22 濬等人以虛偽人頭紅單轉讓方式訛詐系爭其300萬元價
23 款，致其陷於錯誤而另給付其300萬元之權利轉讓金等
24 情，應堪採信。

- 25 3、惟按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
26 責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦
27 同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
28 任，民法第184條第1項、第2項前段分別定有明文。次按
29 民法第184條第1項前段與後段，為相異之侵權行為類型，
30 前段保護之法益為私法上權利，包括人格權、身分權、物
31 權及智慧財產權等，至於債權或純粹經濟財產上之損失，

則不包括在內。蓋因債權僅具相對性而不具典型公開性，僅得對特定債務人行使，如第三人侵害債權，尚不致使債權消滅，所侵害者，僅為債權不能受清償之利益，即純粹經濟上之損失，須第三人故意以背於善良風俗之方法為之，始成立侵權行為。是債權等純粹經濟財產之利益受侵害者，僅得依保護一般法益之該項後段規定，請求賠償（最高法院102年度台上字第312號判決參照）。而所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗者而言（最高法院107年度台上字第2327號判決意旨參照）。原告雖主張被告張礎元、鍾富航、張佳濬前揭行為應負民法第184條第1項前段、第185條第1項共同侵權責任，而請求其等連帶給付原告300萬元讓渡金。惟原告所受損害之性質，乃獨立於其人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，而非因其人身權或物權等既存法律體系明認之權利被侵害所伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，並非民法第184條第1項前段所保護之客體。原告經本院闡明後，仍主張被告張礎元、鍾富航等為共同侵權行為人，共同以故意詐欺之行為，收受其300萬元讓渡費，而侵害其依民法第184條第1項前段所規定金錢財產權等語（見本院卷第86、87頁）。惟所謂金錢所有權，指貨幣所有權而言，而貨幣為物，屬動產，關於其所有權之侵害，應係指使貨幣滅失；搶奪、竊盜他人貨幣；無權處分他人貨幣，致被善意取得等情，若係以自己之意思而移轉貨幣所有權者，即難認係貨幣所有權被侵害。據此，原告所喪失者，乃為貨幣所有權之利益，即係經濟上之利益，尚難指係貨幣所有權本身之喪失甚明。是原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告張礎元、鍾富航、張佳濬連帶負侵權行為損害賠償責任，難認於法有據。

4、次按民法第188條係規定於民法債編第一章第一節第五款

「侵權行為」章節，乃關於僱用人侵權行為責任之規定。該條第1項規定：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。」、第3項規定：「僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。」。可知該條所規範僱用人責任之成立要件有三，即：「行為人須為僱用人之受僱人」、「須受僱人應負侵權行為責任」、「受僱人須因執行職務而為侵權行為」。又法人乃法律上擬制之人格，其一切事務必須依靠其代表人或受僱人行使職權或執行職務始得為之，故其侵權行為損害賠償責任之成立，係於其董事或其他有代表權人，因執行職務所加於他人之損害時，或法人之受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利時，始與各該行為人連帶負賠償之責任（最高法院100年度台上字第1594號判決意旨參照）。本件原告依民法第184條第1項前段請求被告張礎元、鍾富航、張佳濬負侵權行為責任既無理由，已如前述，則縱被告統誠公司為被告張礎元、鍾富航、張佳濬之僱用人，或其等因執行仲介或代銷業務之故意行為致原告受有損害，依上說明，原告均無從依民法第188條第1項前段、第28條或不動產經紀業管理條例第26條2項，請求被告統誠公司連帶負賠償之責。再者，被告劉麗華雖為統誠公司之法定代理人，惟原告並未說明或舉證被告劉麗華於本件不動產買賣交易過程中，有與原告有為任何接觸或施用詐術之情，參以原告所簽發之前揭支票，均係存入被告張佳濬帳戶，無從認定被告劉麗華有從中朋分不法利益，自難認被告劉麗華與被告張礎元、鍾富航、張佳濬有為共同詐欺行為。是原告依民法第184條第1項前段、第28條規定，請求被告劉麗華及統誠公司連帶賠償，亦無理由。

（二）原告依不動產經紀業管理條例第19條規定，請求被告等帶

給付原告300萬元，亦無理由：

1、按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應加計利息後加倍返還支付人，不動產經紀業管理條例第19條第1、2項定有明文。查本件統誠公司僅依系爭買方承諾委託書之約定，向原告收取9戶預售建案仲介費共42萬元（含系爭A3、A4、A7店面之仲介費），有服務費用收據在卷可稽（見本院卷一第229頁）。而本件乃因被告張礎元、鍾富航、張佳濬共同向原告詐取300萬元，此款項非屬經紀業或經紀人員與原告約定之差價或報酬，自無前開不動產經紀業管理條例第19條第1、2項之適用。

2、從而，原告依不動產經紀業管理條例第19條第1、2項規定，請求被告張礎元、鍾富航、張佳濬、統誠公司、劉麗華等連帶給付300萬元及利息，亦屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告依前述請求權，聲明請求被告應連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失去依據，應併予駁回。末查，本件原告上開請求權既經認無理由，則被告另就原告之請求權已罹於時效等抗辯部分，即無論斷必要，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 3 月 17 日
民事第一庭法官 楊明箴

以上正本係照原本作成。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 17 日

03 書記官 王明