

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第707號

原告 林柏榕

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

複代理人 陳弈宏律師

被告 林浩禎

訴訟代理人 吳存富律師

黃韋儒律師

複代理人 蔡亦威律師

被告 高美娟

高以芸

上二人共同

訴訟代理人 林君鴻律師

複代理人 連詩雅律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年8月27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

壹、原告主張：

一、原告與被告林浩禎為叔姪關係，伊等共有坐落新竹市○○段○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段1231建號建物（門牌號碼新竹市○○路000號3樓之3，權利範圍全部；共同使用建號1283、權利範圍2073/100000及1284建號、權利範圍794/100000，下稱系爭房屋），持分各為1/

01 2（下合稱系爭房地）。

02 二、被告林浩禎前於民國111年1月間，以其擁有不動產經紀營業  
03 員之合格證照、具不動產仲介買賣租賃等專業為，勸使原告  
04 將系爭房地委由被告林浩禎出售，原告乃於同年月23日簽立  
05 授權書，將系爭房地委託予被告林浩禎進行銷售事宜。嗣因  
06 獲告知不動產已成交，原告乃再應被告林浩禎之要求，於11  
07 1年2月20日簽署授權書，以委託被告林浩禎全權處理系爭房  
08 地之所有買賣、產權移轉事宜；而由文件上之土地標示記  
09 載，可知原告委託出售之標的，除系爭房屋持分外，尚包含  
10 建物所坐落之系爭土地持分。

11 三、爾後，被告林浩禎即於111年2月20日，經同屬台慶不動產新  
12 竹市林森西大加盟店從業人員即被告高美娟、高以芸之仲  
13 介，代理原告簽署「不動產買賣契約書」（下稱系爭契約  
14 書）及產權移轉文件，並將系爭房地移轉予被告高美娟。被  
15 告林浩禎嗣又向原告宣稱系爭房地售得價款為新臺幣（下  
16 同）920萬元，惟因有土地與建物價金之分別，因原告僅出  
17 售系爭房屋持分，故僅交付建物價款云云，與系爭契約書上  
18 實際僅約定總價乙情不符。又系爭契約書有以特約約定連同  
19 移轉車位1個，依市價約為50萬元，然被告林浩禎竟宣稱車  
20 位價值為130萬元，顯係欲將房地價金部分灌於車位，以達  
21 少給付原告之目的。故而，系爭房地之實際價值應為1,000  
22 萬元（130萬元-50萬元+920萬元=1000萬元）。

23 四、承上，被告林浩禎上開違背任務而牟取不法利益之行為，業  
24 已觸犯刑法背信罪，且為被告高美娟、高以芸所明知，藉此  
25 合謀由擔任仲介之被告高美娟同時為買方，達成灌水車位價  
26 格、故意不連同土地持分一同出售等不法方式，以降低應付  
27 予原告之金額。

28 五、原告因被告林浩禎以不當手段未連同出售建物基地之行為，  
29 受有空持有土地持分之窘境，且土地持分因建物已移轉而價  
30 值大減、難以轉手，因而受有往後無法交易而需負擔之稅賦  
31 損害共99,709元。是以，被告應給付予原告之金額，為系爭

01 房地實際價值1,000萬元之一半、稅賦損害99,709元，扣除  
02 已給付之1,630,270元後，應再給付原告3,469,439元。

03 六、綜上，爰依民法侵權行為、委任等法律關係，提起本件訴  
04 訟。並聲明：（一）被告應連帶給付原告3,469,439元，及  
05 自聲請狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；（二）訴  
06 訟費用由被告負擔；（三）原告願供擔保，請准宣告假執  
07 行。

08 貳、被告則以：

09 一、被告林浩禎部分：

10 （一）原告僅授權伊出售系爭房屋之應有部分，而不包括系爭土地  
11 持分，此經原告於111年1月23日授權書，特別具體指定授權  
12 範圍為「新竹市○○路000號3樓之3房屋買賣租賃等相關簽  
13 約之事宜」；且111年2月20日授權書所載之「新竹市○○段  
14 ○○段000○00000地號」，自始不存在，原告無授權出售之  
15 可能，該部分授權無效。復經臺灣新竹地方檢察署以112年  
16 度偵字第12562號、112年度偵續字第125號對伊為不起訴處  
17 分。

18 （二）系爭契約書之買賣標的為系爭000地號土地（權利範圍809/1  
19 00000）、000-0地號土地（權利範圍1099/100000）、系爭  
20 房屋（權利範圍全部）及其共有部分。而其中僅有系爭房屋  
21 應有部分1/2為原告所有，其餘皆為被告林浩禎所有，伊並  
22 未出售原告之任何土地。

23 （三）再者，原告除系爭房屋外，在同棟大樓另有門牌號碼為000-  
24 0號之一、二樓店面（下稱系爭000-0店面），系爭土地所有  
25 權仍可坐落於系爭000-0店面下方，其土地所有權未有任何  
26 減損，價值可連同店面而存在，不生原告所述空有土地持分  
27 而無使用價值可言，亦即原告未受有任何損害。

28 （四）被告林浩禎係為促成系爭房地之交易，始於111年2月19日，  
29 另將己身所有之車位單獨出售予被告高美娟，實與原告無  
30 關，且與本案無涉，此由系爭契約書所載之買賣標的物，其  
31 中1284建號之權利範圍為1377/100000乙節得證。

01 (五)是以，被告林浩禎對原告並無侵權行為；且伊亦已將原告出  
02 售系爭房屋持分所應得之價金1,630,270元，給付完畢，並  
03 未獲得不應歸屬於己之利益，即無不當得利；更無違反委任  
04 契約之行為。是原告提起本訴為無理由，不應准許，並聲  
05 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.訴訟費用由原告  
06 負擔；3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 二、被告高美娟、高以芸部分：

08 (一)伊等係透過開發商即訴外人汪敬傑之帶看與議價，始成立系  
09 爭房地之買賣，並於簽約當日才看過被告林浩禎，不知其與  
10 原告間之關係，違論勾結，是原告應提出伊等有協助被告林  
11 浩禎為背信行為之證明。

12 (二)系爭契約書之買賣標的為系爭房地，價金為920萬元。被告  
13 高美娟另向被告林浩禎單獨購入車位一個，約定價金130萬  
14 元；而該車位係自新竹市○○路000號1樓分割而出，與系爭  
15 房屋無關。

16 (三)不動產仲介之任務僅負責至簽約成交，不會再經手後續過戶  
17 事宜，是伊等實無從知悉系爭土地持分與建物是否一同移  
18 轉，欠缺法律上理由要求伊等賠償未併同移轉所生之損失。

19 (四)綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：原告之  
20 訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利之判決，願供擔保  
21 請准宣告免為假執行。

22 參、得心證之理由：

23 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
24 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。；  
25 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但  
26 能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人  
27 之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者  
28 亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184、185  
29 條固有明文。次按，侵權行為以故意或過失侵害他人之權利  
30 為成立要件，倘無侵害權利之行為，自不生侵權行為之責  
31 任；民法所定侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損害，

01 自以被害人之私益因不法侵害致受有損害為要件；且主張侵  
02 權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負  
03 舉證責任（最高法院106年度台上字第1826號、107年度台上  
04 字第267號、100年度台上字第328號判決要旨參照）。又所  
05 謂違反保護他人之法律者，須以行為人有違反該保護他人法  
06 律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相  
07 當因果關係為必要（最高法院100年度台上字第390號判決意  
08 旨酌參）。

09 二、次按，受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳  
10 息，應交付於委任人；受任人因處理委任事務有過失，或因  
11 逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民  
12 法第541條第1項、第544條亦各別著有明文。所稱受任人因  
13 處理委任事務有過失，對於委任人應負賠償之責，乃指受任  
14 人於處理事務時，有應注意而未注意之情形，致委任人受有  
15 損害而言。

16 三、經查，原告主張被告林浩禎違反委任義務，未將原告所有之  
17 系爭土地持分，與系爭房屋連同出售，致原告受有損害，而  
18 被告高美娟、高以芸明知上情仍共同合謀，並灌水車位價格  
19 以減少給付金錢予原告，應對原告連帶負損害賠償責任等  
20 情，固據其提出授權書、系爭契約書等件為證。然查：

21 (一)細觀原告所提出、由其簽具予被告林浩禎之111年1月23日授  
22 權書所示，其上記載「委託人林柏榕委託林浩禎代為辦理位  
23 於：新竹縣○○路000號0樓之0房屋買賣租賃等相關簽約之  
24 事宜」等字樣（見卷第19頁），僅載明原告授權被告林浩禎  
25 處理系爭房屋出售事宜，而未提及房屋坐落之土地，已難認  
26 原告委託被告林浩禎處分之不動產標的，有包含系爭土地在  
27 內。

28 (二)次查，檢視原告另於111年2月20日簽具予被告林浩禎之授權  
29 書所示，其不動產欄位除載明系爭房屋資訊外，土地座落欄  
30 位固寫有「新竹市○○段○○段000○00000地號」，土地面  
31 積、權利範圍欄位，則分別註明「依地政事務所土地登記簿

01 登載為準」、「依地政事務所土地登記簿所載土地應有部分  
02 分」等語（見卷第21頁）。然上開關於「00段」之記載，除  
03 與系爭土地之地號為「00段」不符外；且因原告就系爭房屋  
04 所在地之同棟建築，另擁有系爭000-0店面所有權，此為原  
05 告所自承（見卷第244頁），而該店面非本案一併出售之範  
06 圍，且當應隨同坐落土地之應有部分一併移轉，亦有建物登  
07 記謄本附於刑事卷宗可查（見新竹地檢112年度偵續字第125  
08 號卷第48頁，下稱偵續字卷），由此可推知前揭授權書上所  
09 指系爭000地號土地授權範圍「依地政事務所土地登記簿所  
10 載土地應有部分」，即非原告就該筆土地所有之應有部分全  
11 部，則授權書究係授權被告林浩禎出售原告之系爭土地多少  
12 持分，即屬不明，自難因被告林浩禎僅出售其與原告共有之  
13 系爭房屋，以及自身所有之系爭土地持分，而未包含原告之  
14 系爭土地持分，即謂其處理委任事務有過失，抑或違反委任  
15 義務之不法行為存在。

16 (三)況查，證人即代書張作祥曾於刑事偵查中證稱：老房子在繼  
17 承上常會有少一筆或持分不正確情況，蓋因以前公家機關未  
18 記載這些資料，時隔已久致無法比對，只能透過相關資料查  
19 詢確定建物應隨同移轉之土地部分為何。本案因被告林浩禎  
20 在系爭000-0地號土地上之應有部分會影響系爭房屋使用，  
21 故伊認定被告林浩禎所有之應有部分應隨同系爭房屋一併移  
22 轉；原告取得系爭000-0地號土地之時間為97年8月，建物取  
23 得時間為104年3月，可確認原告所有之系爭000-0地號土地  
24 與系爭房屋無關，遂未一同移轉等語（見新竹地檢111年度  
25 他字第2630號卷第168-169頁，下稱他字卷）、系爭000地號  
26 土地登記謄本上有記載「1231建號基地之應有部分」係809/  
27 100000，故系爭契約書始會填載系爭000地號土地應隨同移  
28 轉之應有部分為809/100000；且被告林浩禎就系爭000地號  
29 土地尚有1953/100000，係1223建號基地之應有部分，而依  
30 系爭000-0地號土地登記謄本，可知被告林浩禎曾於109年6  
31 月29日以1223建號建物及系爭000、000-0地號（設定權利範

01 圍2652/100000) 土地設定擔保，被告林浩禎就系爭000-0地  
02 號土地之應有部分共為3751/100000，故認1231建號應隨同  
03 移轉之系爭000-0地號土地應有部分為兩者相減之1099/1000  
04 00等語（見偵續字卷第130-131頁）明確，核與土地及建物  
05 登記謄本之記載吻合，應屬可信。由此足悉，系爭契約書所  
06 約定應併同系爭建物移轉之土地持分，乃地政士依據其專業  
07 智識所為之判斷，實非被告三人為損害原告權益而共同合謀  
08 所為。此外，原告以相同事由對被告三人提起之詐欺、背信  
09 罪等刑事告訴，亦經新竹地檢檢察官認查無其他積極證據足  
10 資證明被告有何上開犯行為由，而以112年度偵字第12562  
11 號、112年度偵續字第125號為不起訴處分在案（見本院卷第  
12 187-190頁、237-241頁），益徵被告俱無原告所述之故意或  
13 過失不法行為，堪可認定。

14 (四)再查，原告除系爭房屋外，在同棟建築內另有系爭000-0店  
15 面所有權之事實，已如前述，是其因仍留有坐落系爭000地  
16 號土地之區分所有建物，故本件移轉登記申請不違反公寓大  
17 廈管理條例第4條第2項之立法意旨，應予受理等情，此經新  
18 竹市地政事務所以112年6月1日新地登字第1120004429號函  
19 闡釋詳明（見他字卷第185-186頁）。加以系爭土地持分仍  
20 屬原告所有，原告並未喪失所有權，並有可併同移轉之建  
21 物，足認原告應未受有損害。

22 (五)另查，被告林浩禎係在系爭契約書外，另與被告高美娟單獨  
23 簽訂111年2月19日「不動產買賣契約書」，將其自身所有之  
24 1223建號（共用部分建號1284）、權利範圍1377/100000  
25 （車位編號15號）所有權，出售予被告高美娟，約定價款為  
26 130萬元，有該份買賣契約書附卷可稽（見卷第165-171  
27 頁）。渠等間就系爭車位之買賣顯與原告無關，此亦經雙方  
28 於系爭契約書第17條特別約定事項重申「乙方林浩禎需另行  
29 將本社區自有之車位出售予甲方（另行簽定買賣契約書）」  
30 等語綦詳（見卷第31頁）；加以原告提出之出租/出售公告  
31 （見卷第43頁），除無法識別所載車位之坐落建築外，且車

01 位之售價，亦受停車格尺寸、所在樓層及位置、平面或機  
02 械、與電梯之距離、附近排水、市場交易契約自由等因素之  
03 影響而有所差異，無從僅因原告提出來路及條件不明之公告  
04 一紙，即可謂被告林浩禎與高美娟有將部分房地價金灌於車  
05 位之不法情事存在。

06 四、綜上所述，依據原告所提證物，無法證明被告林浩禎有其主  
07 張之違反委任義務未連同出售原告土地持分、故意提高車位  
08 價格以降低房地售價，被告高美娟、高以芸明知上情仍與之  
09 合謀之不法侵害行為存在，且原告亦未受有損害。是原告依  
10 據民法第184條、第185條、第541條、第544條等規定，請求  
11 被告連帶賠償損害3,469,439元及法定遲延利息，即屬無  
12 理，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失  
13 所依附，應併予駁回。

14 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  
15 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予  
16 論駁之必要，併此敘明。

17 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日  
20 民事第一庭 法官 林南薰

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日  
25 書記官 陳麗麗