

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1283號

原告 郭鴻華

0000000000000000

住○○市○○區○○路○段000號0樓

訴訟代理人 呂紹聖律師

被告 羅苡茹

0000000000000000

訴訟代理人 許惠峰律師

房彥輝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月4日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬捌仟元，及自民國一一四年二月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告之父親於民國（下同）103年底、104年初收到訴外人頂丰開發有限公司（下稱頂丰公司）之書信，稱原告所有門牌號碼為新竹市○區○○路○段00巷00號之房屋無權占有新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地），原告可選擇購買或遷出系爭土地等語，附近鄰居包含被告在內亦收到相同信件，被告並表示其可「幫忙」此事，並介紹訴外人王蘇妮、陳士豪及代書彭書聖予原告認識。嗣於104年5、6月間，被告表示其已找到願意出賣系爭土地之地主，原告乃委託被告辦理購買系爭土地22坪事宜，承買價格為每坪新臺幣（下同）20萬元，合計總價440萬元。原告乃於104年6月18日匯款45萬元予被告，再於104年7月13日交付面額分別為45萬元、200萬元，到期日分別為104年7月20日、104年7月31

01 日之支票各1紙予被告，被告並分別交付記載「茲收到郭鴻
02 華，支付購買新竹市○○段000地號之持份土地約22坪，承
03 買總價款為肆佰肆拾萬元整，訂金為總價百分之10，計收肆
04 拾伍萬元整作為訂金使用，土地實際價金以買賣合約為準。
05 並承諾支付房地成交總價的百分之二作為買方服務費
06 用。」、「茲收到郭鴻華先生，支付購買新竹市○○段000
07 地號之持份土地，總價貳佰肆拾伍萬元整，作為支付第二期
08 簽約與備證過戶使用，土地實際價金以買賣合約為準。」之
09 字據予原告收執。而上開支票均已兌現，是以原告共計給付
10 被告290萬元，被告並分別於104年7月、8月移轉系爭土地持
11 分150分之1及300分之1合計約8.12坪（原告誤載為8.66坪，
12 計算式詳後述）予原告，此外，即未再繼續就系爭土地其餘
13 部分辦理移轉登記，亦未再通知原告給付款項，經原告多次
14 催討，被告即藉故拖延，而據原告所知，被告已無任何土地
15 來源可供移轉予原告。被告之上開侵占行為，雖經臺灣新竹
16 地方檢察署檢察官以110年度偵字第10452號為不起訴處分，
17 然被告仍應依不完全給付及給付不能之規定負損害賠償責
18 任。

19 (二)又兩造約定被告應移轉予原告之土地為22坪，單價為每坪20
20 萬元，然被告卻僅移轉8.12坪，依雙方約定之土地單價，被
21 告已經移轉予原告之土地價值應僅為1,732,000元（計算
22 式：8.66坪×20萬元=1,732,000元），然原告已交付290萬元
23 予被告，被告既應賠償原告所受之損害，則依雙方約定之土
24 地單價，被告自應賠償原告1,168,000元（計算式：290萬
25 元-1,732,000元=1,168,000元）。為此，爰依不完全給付及
26 給付不能、委任關係及居間關係之規定提起本件訴訟。並聲
27 明：如主文第1項所示。

28 二、被告則以：

29 (一)被告之房屋亦坐落於系爭土地上，系爭土地之共有人眾多，
30 有建商刻意購買系爭土地之持分，並對系爭土地上之住戶提
31 出拆屋還地訴訟，借此希望開發系爭土地。被告希望能減少

01 住戶面臨拆屋還地訴訟之狀況，故得知原告欲購買系爭土地
02 持分後，便好心幫忙聯繫房屋仲介王蘇妮予原告認識，兩造
03 間並未成立任何居間或委任契約，兩造間僅有無契約上拘束
04 力之好意施惠關係，原證2字據上所載買方服務費，係給付
05 予王蘇妮之費用，並非約定給付予被告，事實上被告並無收
06 取任何報酬，實與居間契約之要件不符。又兩造間亦無達成
07 協議由被告負責處理原告購買系爭土地之事務，且原告並無
08 提出與被告達成委任協議之內容，原告認兩造間成立委任契
09 約並無依據。

10 (二)又王蘇妮犯有多起假藉出賣土地為由，詐取財物之案例，被
11 告於此事件中，亦屬於受害人之角色，蓋被告為原告轉交款
12 項予王蘇妮，係因王蘇妮稱其忙碌，故請被告先代收款項，
13 王蘇妮並分別於104年6月23日簽收匯款合計45萬元（按104
14 年6月19日匯款20萬元、104年6月23日匯款25萬元）、104年
15 7月14日簽收合計245萬元款項之支票，總計290萬元。縱然
16 被告事後有收取王蘇妮給予之感謝紅包，亦僅屬人之常情，
17 然王蘇妮卻捲款潛逃，隱匿無蹤，被告因而遭原告起訴請求
18 賠償，甚感冤枉。

19 (三)又被告原先所經營之羅饌有限公司(下稱羅饌公司)，因被告
20 經營不善，擬辦理停業事宜，經同事廖家弘告知，王蘇妮欲
21 新增營業項目，建議被告直接將公司移轉給她，不必辦停
22 業，被告不疑有他，乃委由廖家弘代為轉交公司相關印章、
23 文件及物件給王蘇妮，此依廖家弘之聲明書可知，王蘇妮係
24 由其介紹給被告認識，且廖家弘亦於101年9月4日代王蘇妮
25 向被告收受羅饌公司之相關設立文件、印章、物件，王蘇妮
26 因而曾取得羅饌公司之掌控權，並藉由羅饌公司之帳戶將原
27 告所轉交給付之款項存入羅饌公司之帳戶，再從公司取出款
28 項占為己有，其以欲接手被告公司為由，騙取被告公司相關
29 文件，再利用該公司作為騙取財物之工具，被告亦屬其詐騙
30 行為之受害者，被告因事後發現王蘇妮並未過戶，方自行辦
31 理停業。且倘若被告為詐騙之共犯，豈有使用自己公司名義

01 收取詐騙款項之理。

02 (四)退步言，縱認兩造間成立委任關係，該委任契約之內容亦僅
03 為被告代原告將款項交給王蘇妮，被告並已如實將款項交給
04 王蘇妮，未將款項私自佔有。本件原告買系爭土地持分之
05 事，被告亦從無領取任何報酬，已如前述。被告實已盡與處
06 理自己事務為同一注意之義務，並無任何違反注意義務之情
07 形，自無須負任何損害賠償責任等語置辯。並聲明：原告之
08 訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 原告主張其因無權占用系爭土地，經由被告尋找系爭土地所
11 有權人購買土地持分，經被告告知得以總價440萬元完成系
12 爭土地22坪買賣及移轉事宜，其已分別於104年6月18日匯款
13 45萬元、於104年7月13日交付面額分別為45萬元、200萬元
14 之支票各乙紙予被告，上開支票均已兌現，共計交付290萬
15 元予被告，原告並已分別於104年7月取得系爭土地150分之
16 1、於同年8月取得300分之1持分，其後即未再有取得系爭土
17 地持分等情，業據提出住戶訪查表、字據2紙、匯款申請
18 書、購買土地之簽收表、支票2紙、土地謄本、通訊軟體LIN
19 E對話紀錄、臺灣新竹地方檢察署檢察官110年度偵字第1045
20 2號不起訴處分書等件影本為證（見本院卷第15至32頁），
21 並經本院依職權調取上開刑事偵查卷宗核閱屬實，且為被告
22 所不爭執，自堪信為真實。原告另主張其與被告間就移轉系
23 爭土地22坪之持分事宜有居間或委任之關係，被告未依約定
24 移轉系爭土地其餘持分而有不完全給付或給付不能之情，應
25 負賠償責任乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。則本件
26 應審究者厥為：（一）兩造間是否存在契約關係？若有，其契
27 約性質為何？（二）原告主張被告有債務不履行之情形，請
28 求被告賠償其損害1,168,000元，有無理由？茲分述如下：

29 (一)兩造間是否存在契約關係？若有，其契約性質為何？

30 1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
31 允為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報

告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第528條、第565條分別定有明文。而居間契約之目的，在使委託人及相對人經由媒介而成立契約，故居間人之報酬，應俟媒介契約成立後支付，此觀民法第568條第1項規定即明。次按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介：他方給付報酬之契約而言(民法第565條)。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者(一)居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。(二)居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。(三)所支出之費用非經約定，不得請求償還(民法第568條)，從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用(最高法院79年度台上字第579號判決意旨參照)。又民法第565條規定之居間，乃債權契約、不要式契約，無論係報告居間或媒介居間，祇要雙方意思表示一致，及有居間之事實存在，即應成立居間契約，不以訂立書面為必要。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

- 2、查，原告主張其與被告為鄰居，均收受頂丰公司之書信，須向系爭土地共有人洽購系爭土地持分，被告乃向其表示可幫忙尋找系爭土地共有人並洽購土地，雙方即約定以原告欲承購之土地持分面積22坪，每坪20萬元之方式計算承購系爭土地之總價款為440萬元(金額包含10%訂金、20%簽約金、45%備證款、25%完稅款)，此有原告所提被告填寫之住戶訪查表在卷可參(見本院卷第15頁)。再參諸原告所提被告交付之

01 原證2字據記載：「茲收到郭鴻華，支付購買新竹市○○段0
02 00地號之持份土地約22坪，承買總價款為肆佰肆拾萬元整，
03 訂金為總價百分之10，計收肆拾伍萬元整作為支付訂金使
04 用，土地實際價金以買賣合約為準。並承諾支付房地成交總
05 價的百分之二作為買方服務費用」等語（見本院卷第17
06 頁），足見兩造間係約定由被告為原告承購系爭土地持分之
07 媒介，由被告提供、報告締約之機會，並約定以系爭土地之
08 成交總價2%作為買方服務費，兩造間應係成立居間契約之法
09 律關係，應優先適用居間之法律規定。

- 10 3、至於被告辯稱兩造間並無居間或委任契約存在，其僅係好意
11 施惠，為原告轉交分期買賣價金予王蘇妮而已，字據所載買
12 方服務費實係給付予王蘇妮，伊並未收取服務費云云。惟依
13 上開字據所載見證人即證人陳士豪到庭證稱：「(法官：被
14 告有收服務費嗎？)他們之前討論，是比照之前陳昌宏的案
15 件，如果是這樣的話就有收服務費。」、「(法官：陳昌宏
16 的案件如何收費？)我跟被告一起去跟陳昌宏收錢，單子也
17 有簽，上面有寫2%的服務費。這個錢是我們共同去收，最後
18 的時候是被告拿的錢交給王蘇妮，然後王蘇妮再把費用交給
19 被告，被告又把其中一部份給我。」、「(法官：原證4契約
20 及備證款項為何是交給被告，而非交給出賣的地主？)之前
21 的做法也是這樣，因為之前對陳昌宏的時候，是我跟被告一
22 起去找陳昌宏收錢，本案也是一樣，變成是我跟被告一起
23 去找原告收錢，因為當初被告介紹王蘇妮給我認識時，被告說
24 王蘇妮對這方面很熟悉，王蘇妮之前有從事這方面的業務、
25 有這方面的能力，然後被告也信任王蘇妮。」等語，再衡以
26 陳昌宏為原告鄰居，亦有收受頂丰公司通知其無權占有系爭
27 土地之書信，同有購買系爭土地持分需求，且係被告向其收
28 取款項，並交付陳昌宏其已收取土地款項之字據等情，觀之
29 該字據之文字排版、內容等均與原告之系爭字據雷同，顯見
30 係為處理相同事務所製作，且其與原告均係在104年6月間與
31 被告成立契約關係，並且均係向相同之土地所有人購買系爭

01 土地持分，此有被告所提新竹市地政事務所於刑事案件偵查
02 時函覆臺灣新竹地方檢察署之函文及其所附系爭土地之所有
03 權買賣移轉契約書在卷可佐（見本院卷第249至254頁），是
04 以，原告主張被告與陳昌宏亦係以相同方式受委託等語，應
05 可採信。再由原告所提原證10之字條記載：「新竹市○○段
06 000地號之13.5坪×20萬，總價金270萬。買方：陳昌宏，服
07 務費2%，合計5.4萬。賣方：鄭少彬等，服務費2%，合計5.4
08 萬。服務人員比例：王蘇妮：40%，金額肆萬參仟貳佰元正
09 \$ 43200。羅苡茹、陳士豪：60%，金額陸萬肆仟捌佰元正
10 \$ 64800。9/11羅苡茹簽收參萬貳仟肆佰元正 \$ 32400。陳士
11 豪簽收參萬貳仟肆佰元正 \$ 32400。」等語，被告並於其簽
12 收處蓋手印（見本院卷第119頁），且為被告所不爭執，顯
13 見被告於辦理陳昌宏案件係有收取服務費，而本件與陳昌宏
14 案件應係相同處理，業如本院認定如上，而被告亦自承處理
15 本案時亦有收受王蘇妮給予的「紅包」，可見本件被告亦有
16 收取服務費，應堪認定。再者，所謂好意施惠，係指當事人
17 間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人際交往之
18 情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表示存在，
19 而無意思表示之合致，即不得認為成立契約，而僅為無契約
20 上拘束力之好意施惠關係。判斷其區別之基準，除分別其為
21 有償或無償行為之不同外，並應斟酌交易習慣及當事人利
22 益，基於誠信原則，從施惠人之觀點予以綜合考量後認定之
23 （最高法院103年度台上字第848號判決意旨參照）。本件原
24 告係經由原告父親因系爭土地買賣乙事輾轉認識被告，可見
25 其二人並非具有交情關係，而本件原告欲購買之土地持分，
26 其價值為440萬元，其金額非低，若有未依約履行之情形，
27 將使原告發生相當損害，且此為兩造於約定處理事項之初即
28 顯可預見之情事，若被告於約定之初，即表明對原告交付之
29 金錢不受法律效果之拘束，衡情原告將440萬元交付被告卻
30 無須返還於原告，與誠實信用原則亦有違背，實難認兩造間
31 有不受法律拘束之意思存在，無可認定為社交生活上之施惠

01 行為。是以，被告辯稱係好意施惠且未收取服務費云云，顯
02 非可採。

03 4、被告另辯稱本件係王蘇妮為原告居間云云，原告予以否認，
04 而居間契約著重於當事人間之信賴關係，原告否認曾與王蘇
05 妮見過面，而被告未能舉證證明原告曾與王蘇妮見面並委託
06 其居間承購系爭土地持分，則殊難想像原告會同意由未曾謀
07 面之人，代其尋找買地，並將價額非低之款項交付予未曾謀
08 面之第三人，是以，被告此部分所辯，亦難採信。

09 (二)原告主張被告有債務不履行之情形，請求被告賠償其損害1,
10 168,000元，有無理由？

11 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
12 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
13 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民
14 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。次按居間
15 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民
16 法第568條第1項另定有明文。又居間人於契約因媒介而成立
17 時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無
18 影響，最高法院49年台上字第1646號判例足資參照。是居間
19 契約乃屬於以從事服務之契約類型，雙方當事人一方為委託
20 人，另一方為居間人，而居間人之報酬請求權乃繫於一定之
21 條件即契約之成立，縱事後該契約因故未履行或解除，亦不
22 影響居間人所應得之報酬。再原證2字據記載：「以支付房
23 地成交總價的百分之二作為買方服務費用。」等語。

24 2、經查，本件系爭土地持分之買賣，係藉由被告居間，使原告
25 與數名土地共有人成立買賣契約，此可由卷附新竹市地政事
26 務所函附之土地登記申請原案所附土地登記申請書記載原告
27 係分別自訴外人鄭文斌、鄭垣光、鄭振清、孫添財等人處移
28 轉取得系爭土地持分可知，亦即被告對原告之居間報酬請求
29 權應係繫於原告與各別土地共有人成立買賣契約時得以各別
30 請求其報酬，而兩造雖約定須移轉系爭土地持分面積22坪，
31 服務費用為房地成交總價的百分之二，然被告僅完成居間其

01 中持分150分之1及300分之1，合計約8.12坪【計算式：268
02 3.77平方公尺 $\times(1/150+1/300)=26.8377$ 平方公尺 $\times 0.3025=8.$
03 12坪，小數點第二位以下四捨五入】之買賣契約，依每坪20
04 萬元計算此部分土地價值為1,624,000元（計算式：8.12坪 $\times$
05 20萬元=1,624,000元），依此計算此部份報酬應為32,480元
06 （計算式：1,624,000元 $\times 2\%=32,480$ 元），其餘持分之居間
07 任務尚未完成，被告自不得受有該部分報酬。而原告已實際
08 交付290萬元予被告，就超過前述土地價金及居間報酬之部
09 分，原告自得請求被告返還，從而，原告已交付之290萬
10 元，扣除前述土地價金1,624,000元及居間報酬32,480元，
11 其金額為1,243,520元（計算式：290萬元-1,624,000元-32,
12 480元=1,243,520元），而原告僅請求返還其中1,168,000
13 元，自應准許。

14 四、綜上所述，原告依系爭字據及民法第227條第1項及第226條
15 第1項之規定，請求被告給付1,168,000元，及自起訴狀繕本
16 送達（於114年2月10日送達，見本院卷第41頁）翌日即114
17 年2月11日起至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，
18 應予准許。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
20 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
21 指明。

22 六、費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日
24 民事第一庭法 官 楊明箴

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日
29 書記官 郭家慧