

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第644號

原告 蘇銀蘭

訴訟代理人 王志超律師

陳泓霖律師

被告 楊鴻恩

蔡易蓁

永慶房屋仲介股份有限公司

上一人

法定代理人 孫慶餘

上三人共同

訴訟代理人 倪華德

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月5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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)551,521元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更其

01 聲明為：(一)被告應連帶給付原告597,634元，及自起訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願
03 供擔保請准宣告假執行。核被告就原告上開訴之變更，陳明
04 於程序上無意見等語，而為本案之言詞辯論（本院卷二第10
05 0頁），視為同意訴之變更，尚無不合，應予准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：原告為尋找得經營火鍋店之建物，經被告永慶房
08 屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）內湖港墘直營店店長
09 被告楊鴻恩、不動產經紀人員被告蔡易蓁居間仲介，於民國
10 110年1月6日，與訴外人周淑芬簽訂不動產買賣契約書（下
11 稱本件契約），約定由原告以總價3,300萬元向周淑芬購買
12 其所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號房
13 屋（下稱本件房屋）、地下室及其坐落土地（下與本件房屋
14 合稱本件不動產），買方即原告應於本件契約簽訂時支付簽
15 約款330萬元，於110年1月28日支付用印款330萬元，於交屋
16 時付清尾款2,640萬元。原告遂於簽約當日即110年1月6日匯
17 款10萬元至履約保證專戶，並將以原告為發票人，發票日為
18 110年1月6日，票面金額為320萬元，票據號碼為AB0000000-
19 0號之本票1張（下稱系爭本票）交付永慶房屋保管，以支付
20 簽約款。楊鴻恩、蔡易蓁明知本件房屋營業用面積不足，且
21 其地下室不得作為經營火鍋店使用，為求成交賺取仲介報
22 酬，竟隱匿該等重要交易資訊而故意不告知原告，致原告陷
23 於錯誤，誤認本件房屋地下室得作為火鍋店使用而簽訂本件
24 契約；又經原告以本件不動產向多家金融機構申貸，均因申
25 貸條件不符以致未能核貸成交總價7成5之貸款，原告並多次
26 將上開情形告知蔡易蓁或楊鴻恩，本件契約原應依第17條第
27 7項之約定，無條件解除契約，賣方即周淑芬應同時返還原
28 告既付款項，然永慶房屋仍將其所保管之系爭本票交付周淑
29 芬，周淑芬乃執系爭本票向法院聲請強制執行，致原告必須
30 提起確認本票債權不存在之另案訴訟（下稱另案訴訟），以
31 維權益。楊鴻恩、蔡易蓁前開隱匿交易資訊之詐欺行為，共

01 同不法侵害原告之表意自由權，且違反保護他人之法律，致
02 原告因而受有精神上之痛苦，永慶房屋交付系爭本票之行
03 為，則致原告因另案訴訟支出訴訟費用；永慶房屋係不動產
04 經紀業，為楊鴻恩、蔡易蓁之僱用人，因楊鴻恩、蔡易蓁執
05 行仲介業務之前開詐欺行為，致原告受有損害，自應與2人
06 連帶負損害賠償責任，又原告與永慶房屋間簽立居間仲介契
07 約，永慶房屋之受僱人楊鴻恩、蔡易蓁前開詐欺行為，亦係
08 因可歸責於永慶房屋之事由，致生損害於原告，原告自得請
09 求永慶房屋負賠償責任。爰依民法第184條第1項、第2項、
10 第185條第1項前段之規定，請求楊鴻恩、蔡易蓁連帶賠償精
11 神慰撫金50萬元，及另案訴訟訴訟費用損失97,634元，合計
12 597,634元暨法定遲延利息，並依民法第188條第1項、不動
13 產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求永慶房屋就上
14 開損害與楊鴻恩、蔡易蓁連帶負賠償責任；另依民法第227
15 條第2項之規定，請求永慶房屋賠償上開損害等語。並聲
16 明：(一)被告應連帶給付原告597,634元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
18 保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：被告於原告簽署本件契約前，已提供附件不動產
20 說明書供其閱覽並進行解說，原告並於上開不動產說明書上
21 簽名確認，堪認原告於簽訂本件契約前，即已知悉本件房屋
22 之主建物、附屬建物面積，及其地下室之使用現況、用途暨
23 不保證可永久單獨使用等節，是本件房屋地下室是否得作為
24 火鍋店使用，顯非本件契約之重要事項，且楊鴻恩、蔡易蓁
25 未曾向原告表示本件房屋地下室得合法經營火鍋店，更多次
26 向原告提及本件房屋地下室不適合作為經營火鍋店使用，又
27 本件房屋地下室是否得作為營業使用，應屬主管機關之職權
28 範疇，亦非仲介人員得逕為判斷，被告並無隱匿重要交易資
29 訊或故意不告知之欺罔行為。另原告於買賣雙方洽談簽約事
30 宜時，提出希望能核貸達成交總價7成5之貸款之條件，原告
31 與周淑芬遂同意增列本件契約第17條第7項之特約條款，該

01 條款之用意係使買賣雙方於原告未能貸得預定成數時，均取
02 得契約解除權，並保留彈性。而被告將系爭本票交付周淑芬
03 前，原告始終未提出相關資料佐證原告及代書確認未能核貸
04 成交總價7成5之貸款，或原告已依本件契約第17條第7項對
05 周淑芬為行使解除權之意思表示，則原告遲未依本件契約第
06 17條第5項之約定，於110年1月11日前將系爭本票金額320萬
07 元匯入履約保證專戶中，經周淑芬於同年2月1日以存證信函
08 催告原告，於同年2月2日送達原告，惟原告仍未給付上開簽
09 約款差額，永慶房屋應周淑芬之請求，乃依本件契約第17條
10 第5項之約定，將所保管之系爭本票交付周淑芬，當無過失
11 可言；又原告於另案訴訟之訴訟費用，本應由訴訟當事人依
12 法負擔，自與被告無關等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
13 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
14 宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事實

16 (一)原告經楊鴻恩、蔡易蓁居間仲介，於110年1月6日與周淑芬
17 簽訂本件契約及增補契約，約定由原告以價金總價3,300萬
18 元向周淑芬購買本件不動產，並約定原告應於本件契約簽訂
19 時支付簽約款330萬元。原告於簽約當日即110年1月6日匯款
20 10萬元至履約保證專戶，並將系爭本票交付永慶房屋保管，
21 以支付簽約款（本院卷一第411、426、430、449頁、卷二第
22 83頁）。

23 (二)永慶房屋為不動產經紀業管理條例第5條第1項所定之經營經
24 紀業者，楊鴻恩、蔡易蓁分別為永慶房屋內湖港墘直營店店
25 長、不動產經紀人員；原告於110年1月5日委託永慶房屋居
26 間仲介，擬購買本件不動產，由楊鴻恩、蔡易蓁負責本件不
27 動產之仲介業務（本院卷一第410、426、430、449頁、卷二
28 第83頁）。

29 (三)本件房屋地下室不得作為經營火鍋店使用（本院卷一第42
30 4、449頁、卷二第83頁）。

31 (四)周淑芬於110年2月1日以存證信函催告原告支付上開簽約款

01 差額320萬元，並於同年2月2日送達原告；復於110年2月17
02 日以存證信函向原告表示依本件契約第12條第1項解除契約
03 （本院卷一第411、427、430、449頁、卷二第83頁）。

04 (五)永慶房屋於110年2月18日將系爭本票交付周淑芬（本院卷二
05 第85頁）。

06 (六)本件契約第17條第5項約定：「1.因甲方未備齊簽約款，
07 甲、乙雙方同意，甲方於簽約時先將現金新台幣（下同）10
08 萬元整及甲方簽發以簽約日為發票日，乙方為受款人，面額
09 320萬元整之未載到期日免除做成拒絕證書之本票乙紙（票
10 號：AB0000000-0），雙方同意將前揭現金先存匯入履約保
11 證專戶，本票則先行交付乙方。甲方應於民國110年1月11日
12 前將上揭本票金額存匯入本件買賣履約保證帳戶。2.前揭本
13 票乙方同意先行交付予永慶房屋保管，俟甲方依前項約定將
14 本票金額存匯入本件買賣履約保證帳戶後，乙方同意甲方得
15 向永慶房屋取回本票。3.惟若日後甲方未依前項約定存匯本
16 票款項，經乙方以書面定期催告仍未履行時，甲方同意前揭
17 本票得由永慶房屋直接交付乙方，且前揭本票得逕由乙方向
18 永慶房屋取回行使法律權利，另已存入履保專戶之款項應依
19 價金履約保證申請書及保證書各項約定辦理」（本院卷一第
20 32、227頁）。

21 (七)本件契約第17條第7項約定：「甲、乙雙方確認，本標的物
22 於用印前若經甲方及代書申貸金融機構確認無法核貸成交總
23 價75成之貸款者，除甲方同意於用印前完成補足款項外，甲
24 乙雙方同意不經催告即無條件解除買賣契約，乙方應同時返
25 還甲方既付款項」（本院卷一第32、227頁）。

26 (八)原告前對楊鴻恩、蔡易蓁提起詐欺取財、背信告訴，經臺灣
27 士林地方檢察署檢察官分別以110年度偵字第1941號、111年
28 度偵字第19504號為不起訴處分，原告均不服聲請再議，經
29 臺灣高等檢察署分別以110年度上聲議字第9488號、111年度
30 上聲議字第10114號駁回再議，原告向本院聲請交付審判，
31 經本院刑事庭分別以111年度聲判字第4號、111年度聲判字

01 第129號裁定駁回確定（本院卷一第230至245頁）。

02 (九)周淑芬執系爭本票向本院聲請裁定准許強制執行，經本院以
03 110年度司票字第2516號裁定准許，並以其為執行名義聲請
04 對原告為強制執行；原告對周淑芬提起確認本票債權不存在
05 之訴，經本院以110年度重訴字第296號判決原告之訴一部有
06 理由、一部無理由，原告就其敗訴部分不服提起上訴，並追
07 加請求，經臺灣高等法院以111年度重上字第893號判決上訴
08 及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，嗣經最高法院以
09 113年度台上字第1933號裁定上訴駁回確定（本院卷一第146
10 至163頁、卷二第58至74、108頁）。

11 四、本院之判斷

12 本件爭點即為：(一)楊鴻恩、蔡易蓁是否有原告所主張隱匿重
13 要交易資訊之行為。(二)原告依民法第184條第1項、第2項、
14 第185條第1項前段之規定，向楊鴻恩、蔡易蓁請求連帶賠償
15 慰撫金及另案訴訟費用損失共597,634元本息，有無理由。
16 (三)永慶房屋上開將系爭本票交付周淑芬之行為，是否構成侵
17 權行為或民法第227條第2項之不完全給付。(四)原告依民法第
18 188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，
19 請求永慶房屋就上開金額與楊鴻恩、蔡易蓁連帶負賠償責
20 任，另依民法第227條第2項之規定，請求永慶房屋賠償上開
21 金額，有無理由。

22 (一)楊鴻恩、蔡易蓁尚難認有原告所主張隱匿重要交易資訊之行
23 為；原告依共同侵權行為之法律關係，請求楊鴻恩、蔡易蓁
24 連帶賠償597,634元本息，為無理由：

25 1.本件原告主張楊鴻恩、蔡易蓁明知本件房屋地下室不得作為
26 經營火鍋店使用，仍以附加於本件契約附件等方式，隱匿該
27 等重要交易資訊而故意不告知原告，致原告陷於錯誤而簽訂
28 本件契約，侵害原告之表意自由權，且違反保護他人之法
29 律，致其受有非財產上之損害，並以本件契約所附房屋租賃
30 契約、臺北市建築管理工程處函、通訊軟體LINE對話紀錄擷
31 圖及翻拍照片、原告與楊鴻恩錄音通話檔案及其譯文、另案

01 偵查筆錄翻拍照片等件為據（本院卷一第77至84、258、260
02 至261、336至342、372至396頁、卷二第42頁）。惟究諸原
03 告所提前揭證據資料，其中本件契約附件之房屋租賃契約書
04 等，至多僅表明本件房屋確曾由周淑芬出租供承租人營業使
05 用，並得由承租人使用地下室空間，與本件房屋地下室得否
06 合法作為火鍋店等餐飲場所營業使用一節尚無直接相關，復
07 參以蔡易蓁於本院中陳稱：伊帶原告看本件房屋時有去地下
08 1樓，當時地下1樓是屋主當倉庫的空間；帶看時，1樓麵店
09 還在營業中；主要營業場所是在1樓等語（本院卷二第10、1
10 3頁），楊鴻恩於本院中亦陳稱：簽約後，伊有去看本件房
11 屋1次；伊去看時，地下1樓是堆放雜物、有隔間等語（本院
12 卷二第19頁），可見本件契約簽訂前、後，實際作為營業使
13 用者均為本件房屋1樓，並無本件房屋地下室出租他人作為
14 餐飲場所使用之情況，自難憑此遽認楊鴻恩、蔡易蓁係以在
15 本件契約附件中附加房屋租賃契約書之方式，使原告有所誤
16 認，是原告主張2人以上開方式致其誤認本件房屋地下室得
17 作為營業使用云云，實難憑採；其中臺北市建築管理工程處
18 函，係原告於簽訂本件契約後始向主管機關詢問本件房屋地
19 下室使用限制之回覆結果，尚無從僅以原告嗣後函詢確認一
20 情，反向推認原告於簽約前對於本件房屋地下室不得作為經
21 營火鍋店使用毫不知情，或楊鴻恩、蔡易蓁於簽約時未向原
22 告說明本件契約所附使用執照等內容，原告此部分之主張，
23 亦難逕採；又原告所提錄音通話檔案及其譯文，係楊鴻恩於
24 本件契約簽訂後與原告對話之內容，另案偵查筆錄更係原告
25 對其提起刑事告訴後，楊鴻恩於檢察官訊問時所為陳述，則
26 此等證據是否足以證明楊鴻恩於原告簽訂本件契約前之階段
27 即有原告所指之欺罔行為，誠非無疑，且楊鴻恩於前揭錄音
28 通話中，就原告所詢「你記不記得地下室我是不是要做火
29 鍋？」、「我很明確的跟你們講要做火鍋，對不對？」等提
30 問，固均為肯定之答覆，然亦隨即向原告表示：「其實那時
31 候包含屋主，她也有講說，其實這個不建議做火鍋，妳說沒

01 關係，妳不見得會一定做火鍋，也有可能做其他用途」、
02 「我記得那時候很明確的跟妳說，我記得她很明確的跟妳講
03 說，因為從樓梯下去有點危險，火鍋湯湯水水的」等語（本
04 院卷一第338頁），足見雙方對此部分過程之認知本已存有
05 差異，衡其對話內容，既難推知楊鴻恩曾向原告明確表示或
06 保證本件房屋地下室得作為經營火鍋店使用，亦無從執此逕
07 指楊鴻恩於簽約前有故意不告知原告該等資訊之情形。又楊
08 鴻恩於另案偵查中固表示：在仲介過程中，並未告知原告本
09 件房屋地下室不得作停車場以外之營業使用等語，惟亦稱：
10 當時不知道那是停車場，只知道是地下室等語（本院卷一第
11 341頁），則單憑楊鴻恩上開陳述內容，是否足以認定其有
12 故意隱匿該等交易資訊而致原告陷於錯誤之詐欺行為，亦非
13 無疑。是原告援引前揭證據資料所為主張，即難憑採。

14 2.另細繹原告所提前揭LINE對話紀錄等件，可知蔡易蓁確曾向
15 原告推薦本件不動產及其他待出售店面（本院卷一第330至3
16 34頁），惟此至多可證原告曾向蔡易蓁表達其欲購買店面經
17 營火鍋店之需求，尚無從憑此即認蔡易蓁當時已明知原告係
18 以得否經營火鍋店一事作為考量是否購買本件不動產之絕對
19 條件，亦不能遽謂蔡易蓁、楊鴻恩於居間仲介過程中，為推
20 薦本件房屋而向原告提供其地下室使用規劃之相關建議，即
21 係施用詐術而使原告陷於錯誤之行為。原告此部分所指，尚
22 乏所據，不無誤會。復查，蔡易蓁於原告簽訂本件契約後，
23 曾以LINE向原告傳送「我明天會自己幫您去請教一下市府單
24 位看看這些法規要問誰」、「因為康寧路三段165巷有間火
25 鍋店也有地下室，他們也都有在營業，我再幫妳問看看」等
26 訊息（本院卷一第375至376頁），復考諸前揭錄音通話內
27 容，楊鴻恩亦承認其曾向原告表示「不要用瓦斯爐，用電沒
28 有問題」、「用電不要用瓦斯桶」、「用送餐的方式，就是
29 不要人端著，畢竟人在那邊走動會很危險」等語（本院卷一
30 第339頁），然楊鴻恩、蔡易蓁上開作為，旨在協助原告釐
31 清疑問或提供建議，與隱匿本件房屋地下室之使用限制等資

訊，或刻意使原告誤認本件房屋地下室得合法經營火鍋店之行為，究屬有間，且2人當時縱使知悉原告購買本件房屋之目的係規劃作為經營火鍋店使用，亦非必明知原告係以本件房屋得否經營火鍋店作為簽訂本件契約之先決條件，亦不能排除原告購買後另作他用，抑或違反行政法規仍堅持以本件房屋地下室經營火鍋店等可能，則2人於居間仲介過程中，或為順應原告之規劃需求，或為其提供折衷方案，提及上開關於在本件房屋地下室經營火鍋店之具體建議，不能以此遽謂2人係隱匿本件房屋地下室不得作為營業使用之資訊，或有故意不告知原告之詐欺行為，此觀蔡易蓁於本院中陳稱：原告是說可能會做火鍋店或小吃店；原告簽約前並未提及若不能合法經營火鍋店即不購買之交易條件；楊鴻恩有向原告提及，如果堅持要送餐至地下1樓，可能要做電梯，不然大危險；伊提及消防法規是原告自己說要去查；伊提及其他火鍋店也有地下室，是原告問伊附近是否有火鍋店使用地下室營業，因為伊確認到東湖國小附近有火鍋店將地下室作為座位區，伊才向原告說等語（本院卷二第12至13、17頁），楊鴻恩於本院中復陳稱：原告表示不一定做火鍋店，可能做麵店；已經建議原告不要做火鍋店，但原告如果還是堅持要做火鍋店，伊才建議原告相對比較安全之方式；簽約時伊有提到送餐方式，如果原告還是堅持要做火鍋店，伊表示做輸送梯會比較安全等語（本院卷二第20至21頁），益徵明瞭。原告主張楊鴻恩、蔡易蓁泛稱「不建議」而非「不能」作為經營火鍋店使用，顯係隱匿重要交易資訊云云，依上說明，即不足採。又原告另援引原證6所示LINE對話紀錄擷圖（本院卷一第260至261頁），主張楊鴻恩、蔡易蓁曾向原告訛稱本件房屋營業用面積達65.29坪之錯誤資訊，致其誤信本件房屋約65.29坪均得作為營業使用，然原告就此部分並未提出任何證據以實其說，徵諸該LINE對話紀錄擷圖，僅顯示本件房屋建物登記坪數等基本資料，縱令原告於簽訂本件契約前有所誤解，實亦無從執此認定楊鴻恩、蔡易蓁有何原告所稱

01 傳達錯誤資訊之行為，故原告上開主張，亦難遽採。

02 3.原告另主張楊鴻恩、蔡易蓁曾向原告稱得利用本件房屋地下
03 室小房間作為倉庫，其餘部分得作為經營火鍋店使用之錯誤
04 資訊，又向原告訛稱如未於當日下定或簽約，將有其他買家
05 承購本件房屋，致原告未能詳實審閱本件契約及附件，且2
06 人於簽約時亦未向原告詳細說明本件契約內容云云，惟原告
07 就此部分之主張，迄未提出相關證據以為佐證，尚難遽信其
08 主張屬實。又原告復未具體指出楊鴻恩、蔡易蓁有其他積極
09 欺瞞、隱匿關於本件房屋地下室不得經營火鍋店等資訊之言
10 詞或行動，或2人如何於原告簽訂本件契約前，已明知原告
11 倘知悉該等交易資訊即無意購買本件不動產，仍為致原告陷
12 於錯誤而故意不告知等情，即難逕認2人有原告所主張侵害
13 其表意自由權或違反保護他人之法律之行為。且查，原告於
14 簽訂本件契約前，永慶房屋確已提供本件契約及所附不動產
15 說明書供原告閱覽，並由承辦人進行解說，原告亦於本件契
16 約、增補契約及該不動產說明書上簽名確認，以表明買賣雙
17 方皆經解說並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料等無
18 誤等旨，有兩造提出之本件契約及其附件影本附卷足稽（本
19 院卷一第24至92、222至229頁），堪認被告所辯其已充分揭
20 示關於本件不動產之重要交易資訊，原告於簽訂本件契約
21 時，當已知悉本件房屋及其地下室之產權標示、使用現況、
22 使用執照內容暨其他注意事項等情，尚非無稽；另參以本件
23 契約、增補契約中均未記載買方即原告擬將本件房屋地下室
24 作為經營火鍋店使用，或以此作為簽訂本件契約之條件等事
25 項，買賣雙方尚於增補契約第4條約定：「本標的物現有地
26 下室無產權登記，現況為乙方單獨使用，甲方已確知本標的
27 使用無分管契約，其使用方式應依相關法令辦理，不保證可
28 永久單獨使用」，則綜參上情，實難認楊鴻恩、蔡易蓁有何
29 隱匿關於本件房屋地下室使用限制之資訊或故意不告知原告
30 之欺罔行為，且本件契約為不動產買賣契約，交易價金高達
31 3,300萬元，契約當事人於締約前自應充分了解契約內容，

01 並審慎進行評估判斷，則原告縱令於簽約後認其對於本件房
02 屋地下室之考量或使用規劃等未如預期，亦不得因此反指楊
03 鴻恩、蔡易蓁於簽約前有隱匿重要交易資訊或故意不為告知
04 而使原告陷於錯誤之詐欺行為。

05 4. 綜上，本件依原告提出之證據，尚難認楊鴻恩、蔡易蓁有隱
06 匿重要交易資訊而故意不告知原告之詐欺行為，原告主張2
07 人不法侵害其表意自由權，且違反保護他人之法律，構成共
08 同侵權行為，洵屬無據。是原告依民法第184條第1項、第2
09 項、第185條第1項前段之規定，請求楊鴻恩、蔡易蓁連帶賠
10 償597,634元本息，即為無理由。

11 (二) 永慶房屋上開將系爭本票交付周淑芬之行為，尚不構成不法
12 侵害原告財產權之侵權行為，亦難認係民法第227條第2項之
13 不完全給付：

14 1. 原告主張其以本件不動產向多家金融機構申貸，均未能核貸
15 成交總價7成5之貸款，原告並已多次將上情告知蔡易蓁或楊
16 鴻恩，故永慶房屋明知本件契約原應依第17條第7項無條件
17 解除契約，並由周淑芬同時返還原告既付款項，仍將其所保
18 管之系爭本票交付周淑芬，致原告遭周淑芬執系爭本票向法院
19 聲請強制執行，而須提起另案訴訟，並受有另案訴訟費用
20 支出之損害，而被告固不爭執原告於110年1月6日將系爭本
21 票交付永慶房屋保管，嗣由永慶房屋於110年2月18日將系爭
22 本票交付周淑芬等情（兩造不爭執之事實(一)、(五)），惟否認
23 有何侵權行為或民法第227條第2項之不完全給付，並以前詞
24 為辯。經查，本件契約第17條第7項特別約定事項固約定於
25 原告以本件不動產向金融機構申貸，確認未能核貸成交總價
26 7成5之貸款之情形，買賣雙方同意不經催告即無條件解除本
27 件契約，周淑芬並應同時返還原告已支付之款項，惟細究前
28 揭條項內容，可知其所規定核貸金額未達成交總價7成5之情
29 形，尚有「甲方同意於用印前完成補足款項」之除外事由，
30 亦即，買方即原告在此情形下，尚可選擇補足貸款差額而繼
31 續履行本件契約，抑或選擇解除本件契約，是依其文義，能

01 否逕認一經確認有未能核貸成交總價7成5之貸款之情形，即
02 當然發生契約解除或視為行使契約解除權之法律效果，即非
03 無疑，則原告所稱其多次將核貸情形告知蔡易蓁等人一節，
04 是否即當然等同於本件契約自該時起確定已依第17條第7項
05 之約定解除，自有待釐清，並非全無疑義；又前揭條項既約
06 定「若經甲方及代書申貸金融機構確認無法核貸成交總價75
07 成之貸款者」，自應以原告及代書（地政士）共同向申貸之
08 金融機構「確認」核貸金額確實未能達成交總價7成5，作為
09 其要件，並應以金融機構之書面或照會等適當方式證明之，
10 否則買賣雙方及居間仲介之永慶房屋將無從確認上開要件是
11 否該當，亦不啻使原告得任憑其主觀認知片面決定本件契約
12 是否解除失效。原告主張前揭條項並未要求原告應取得金融
13 機構之書面資料作為憑據云云，自非可採。況前揭條項並未
14 規定申貸之金融機構及數量，則原告未取得並提出任何關於
15 申貸或核貸之書面資料，即逕以口頭方式片面主張其核貸情
16 況，實難以認定本件契約是否已符合第17條第7項所定解除
17 契約事由，是原告雖主張其已多次將核貸情形告知蔡易蓁等
18 人，然僅憑原告上開告知，是否足以使永慶房屋知悉並確認
19 本件契約有第17條第7項所定解除事由，顯非無疑，是原告
20 所稱永慶房屋明知本件契約應依第17條第7項無條件解除，
21 仍將系爭本票交付周淑芬，致其受有上開損害，構成不法侵
22 害原告財產權之侵權行為，亦屬民法第227條第2項之不完全
23 給付等主張，即難遽採。

24 2.次查，原告所提另案訴訟業經法院裁判確定，並經臺灣高等
25 法院111年度重上字第893號判決（下稱另案高院判決）認定
26 本件契約業於110年2月5日解除條件成就而失其效力（本院
27 卷二第63至66頁），然此項認定係經法院於另案訴訟調查證
28 據，並斟酌另案訴訟兩造主張及全辯論意旨後，所為認事用
29 法之結果。而依本件契約第17條第7項之文義，如何認定是
30 否已該當「確認未能核貸成交總價7成5之貸款」之要件，乃
31 至在此情形下，是否當然發生契約解除或視為行使契約解除

01 權之效果，均非全無疑義，尚待釐清，業如前述，復參諸蔡
02 易蓁於本院中陳稱：當時伊向原告表示可以去銀行送件申
03 貸，如取得無法核貸7成5的證明，可以開始無條件解除契約
04 之流程，但原告只是口頭表示銀行說無法核貸7成5，沒有提
05 出證明，所以認為不符合無條件解除契約的條件；原告沒有
06 提供資料給銀行，伊等也無法取得申貸失敗的資料；原告有
07 口頭向周淑芬說明，但是沒有任何申貸失敗資料可以佐證等
08 語（本院卷二第11至12、16頁），楊鴻恩於本院中陳稱：合
09 約中提及貸款成數不足即無條件解除契約，有請原告去申辦
10 貸款，但原告沒有提出送件，只要原告有送件，銀行就會與
11 伊等對接；當時討論就是要解除契約，周淑芬表示原告沒有
12 申貸失敗證明，且簽約款原告也還沒有給付，如果原告拿到
13 申貸失敗證明，其願意解約，返還款項等語（本院卷二第2
14 0、22頁），亦可見買賣雙方當時對此已有認知上之差距；
15 又買賣雙方對於本件契約是否有第17條第7項之解除契約事
16 由，及其法律效果為何等節確有爭執，彼此間紛爭尚須經另
17 案訴訟方能獲得解決，自難強令永慶房屋於接獲原告片面告
18 知時，即逕依一方主觀上之認定而為判斷。是以，原告雖主
19 張其已多次將核貸情形告知蔡易蓁等人，然揆以上開說明，
20 永慶房屋於當時未能判斷並確認本件契約已適用第17條第7
21 項之約定解除，復未取得買賣雙方共識之情況下，實無從逕
22 依原告之片面告知，自行認定本件契約業已解除，故其依本
23 件契約第17條第5項之約定（詳後述），將系爭本票交付周
24 淑芬之行為，即難認有何不法性可言，自非因故意或過失不
25 法侵害原告財產權之侵權行為，亦難認係違反原告與永慶房
26 屋間成立之居間仲介契約本旨而為不完全給付之情形。

27 3.再查，本件契約第4條關於價款給付之約定，明定原告應於
28 本件契約簽訂時支付簽約款330萬元，復依本件契約第17條
29 第5項之約定，因原告未備齊上開簽約款，雙方同意由原告
30 於簽約時先將現金10萬元存匯入履約保證專戶，並由原告簽
31 發系爭本票先行交付周淑芬；原告應於110年1月11日前將系

01 爭本票金額存匯入履約保證專戶，又周淑芬同意將系爭本票
02 先行交由永慶房屋保管，待原告將系爭本票金額存匯入履約
03 保證專戶後，周淑芬即同意原告取回系爭本票；惟原告若未
04 依約存匯入款項，經周淑芬已書面定期催告仍未履行時，原
05 告同意由永慶房屋直接將系爭本票交付周淑芬，且得逕由其
06 取回系爭本票行使法律權利（兩造不爭執之事實六）。由上
07 可知，原告於簽訂本件契約時本應支付簽約款330萬元，嗣
08 經雙方以第17條第5項約定替代給付方式，則依前揭條項之
09 約定，原告仍負有於110年1月11日前將系爭本票金額320萬
10 元匯入履約保證專戶以支付簽約款之契約義務，並於原告依
11 約匯入上開款項後，始得取回系爭本票，否則經周淑芬以書
12 面定期催告仍未依約履行時，原告同意由永慶房屋逕將系爭
13 本票交付周淑芬行使權利。查原告迄未依前揭條項之約定，
14 如期將系爭本票金額存匯入履約保證專戶一節，為原告所不
15 否認（本院卷一第254頁），復有卷附原告與蔡易蓁之LINE
16 對話紀錄擷圖、另案高院判決可資參佐（本院卷一第372至3
17 95頁、卷二第58至74頁）；又周淑芬於110年2月1日以存證
18 信函催告原告支付上開簽約款差額320萬元，並於同年2月2
19 日送達原告等情，復為兩造所不爭（兩造不爭執之事實
20 四）。另參諸另案高院判決，亦認定原告未依約將系爭本票
21 金額存匯入履約保證專戶，已屬違約，應依本件契約第12條
22 第2項、第17條第5項之約定，給付遲延違約金在案（本院卷
23 二第68至70頁）。準此，堪認原告確未依約於110年1月11日
24 前將系爭本票金額存匯入履約保證專戶以支付簽約款，其未
25 履行支付上開簽約款差額之契約義務，自屬違約，參合前揭
26 說明，永慶房屋於當時未能逕行判斷並確認本件契約是否適
27 用第17條第7條之解除契約事由之情況下，原告既未依約匯
28 入系爭本票金額320萬元，已有明確之違約情形，則永慶房
29 屋應周淑芬之請求，依本件契約第17條第5項之約定，將系
30 爭本票交付周淑芬，乃依本件契約約定所為，尚難認具有客
31 觀上不法性，不因另案訴訟最終認定本件契約業於110年2月

01 5日解除而失其效力，即反向推認永慶房屋於110年2月18日
02 交付系爭本票之行為係不法侵害原告之財產權，又縱因此致
03 周淑芬執系爭本票對原告行使權利，而由原告對周淑芬提起
04 另案訴訟，並支出訴訟費用，亦難認永慶房屋上開將系爭本
05 票交付周淑芬之行為，主觀上有何故意或過失可言，自難遽
06 認其行為構成侵權行為，復依原告與永慶房屋間成立之居間
07 仲介契約目的而言，永慶房屋係依買賣雙方簽訂之本件契約
08 約定行事，自亦難認有何違反居間仲介契約本旨而為民法第
09 227條第2項之不完全給付。是原告上開主張，應屬無據，並
10 非可採。

11 4. 綜上，本件永慶房屋將系爭本票交付周淑芬之行為，尚不構
12 成不法侵害原告財產權之侵權行為，亦難認係民法第227條
13 第2項之不完全給付，是原告依侵權行為之法律關係，請求
14 永慶房屋與楊鴻恩、蔡易蓁連帶賠償597,634元本息，另依
15 民法第227條第2項之規定，請求永慶房屋賠償上開損害，均
16 非有據。

17 (三) 另查，本件原告主張楊鴻恩、蔡易蓁不法侵害原告之表意自
18 由權，且違反保護他人之法律，構成共同侵權行為，而依民
19 法第184條第1項、第2項、第185條第1項前段之規定，請求
20 楊鴻恩、蔡易蓁連帶賠償597,634元本息，為無理由，既如
21 前述，則原告另依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條
22 例第26條第2項之規定，請求永慶房屋就上開損害與楊鴻
23 恩、蔡易蓁連帶負賠償責任，亦為無理由。

24 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第2項、第185條第1
25 項前段之規定，請求楊鴻恩、蔡易蓁連帶給付597,634元，
26 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
27 之利息，並依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第
28 26條第2項，請求永慶房屋就上開金額本息與楊鴻恩、蔡易
29 蓁連帶給付；另依民法第227條第2項之規定，請求永慶房屋
30 給付上開金額本息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既
31 經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
02 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
03 併此敘明。

04 據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
07 民事第二庭 法官 高御庭

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
13 書記官 楊宗霽