

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第301號

原告 陳錦麗
陳錦綉
共同
訴訟代理人 黃建智律師
被告 潘怡靜
訴訟代理人 謝昆峯律師
複代理人 徐沛曠律師
張仔萱律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰壹拾柒萬柒仟柒佰玖拾柒元，及其中新臺幣肆佰捌拾捌萬柒仟貳佰伍拾元自民國一百零九年三月二十六日起；其餘部分自民國一百一十二年八月十五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍佰零陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟伍佰壹拾柒萬柒仟柒佰玖拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告陳錦麗、陳錦綉（下分稱姓名）就附表三所示之不動產，原起訴主張被告故意編造虛假名目向其等詐取金錢，而依侵權行為法律關係，訴請被告賠償。嗣則將之改為備位請求，並先位主張被告該等行為，使兩造間成立委任契約，原告已定相當期限催告被告履行債務，惟被告仍不履行，經原告解除契約，而依民法第259條規定，請求被告如數返還，另亦備位主張因被被告詐欺而為意思表示，其已撤銷意思表示，乃追加依

01 不當得利規定，請求被告如數返還，經核與民事訴訟法第255
02 條第1項第2、7款等規定相符，應予准許。

03 貳、實體事項

04 一、原告主張：

05 (一)伊等於民國108年8至9月間，曾委託被告協助，代為投資如附
06 表一、二所示之不動產，被告明知附表一編號1-4不動產依序
07 為人民幣88萬元、50萬元、27萬1968元、41萬元；附表二編號
08 1-2不動產依序為人民幣30萬3396元、43萬6644元，卻對伊等
09 恣意浮報成交價格即將附表一編號1-2不動產浮報為共210萬
10 元、編號3、4不動產則依序浮報為人民幣49萬1405元、91萬56
11 92元；附表二編號1-2不動產依序浮報為人民幣55萬2300元、7
12 7萬1075元，並令伊等按浮報價格匯款。而按伊等匯款時平均
13 匯率計算，伊等就附表一之不動產多匯計新臺幣（下未註明者
14 同）648萬6471元予被告；就附表二之不動產多匯計新臺幣250
15 萬5789元予被告，且被告並未告知伊等有其他費用需扣除或
16 額外收取，是該金額均屬伊等之損失，被告違反委任契約受任
17 人之忠實義務，故伊等得依民法第544條、第227條第2項債務
18 不履行損害賠償法律關係，請求被告賠償新臺幣899萬2260
19 元，並加計法定遲延利息。又伊等依被告所報價格匯款，被告
20 因而溢收超過實際價金之款項，屬無法律上原因受有利益致伊
21 等受有損害，亦構成不當得利，是伊等亦得依民法第179條規
22 定，請求被告返還同前所述之款項本息。再者，被告浮報成交
23 價格令伊按浮報價格匯款之前揭行為，亦屬故意傳遞不實訊息
24 詐欺伊等金錢之背俗侵權行為，並構成違反保護他人法律之刑
25 法詐欺等罪，是伊等亦得依民法第184條第1項後段、第2項規
26 定，請求被告如數賠償同前所述之款項本息。

27 (二)被告於110年3月謊稱交屋所需向陳錦麗索取附表二不動產之
28 交易契約正本等文件，並委由訴外人覃國輝處理，將附表二編號
29 1之不動產以人民幣25萬元無權處分予他人，致伊等受有依該
30 屋最初實際買入價格人民幣30萬3396元之損害，依伊等匯出購
31 買之平均匯率計算共新臺幣130萬1569元，被告違反委任契約

01 受任人之忠實義務，是伊等得依民法第544條、第227條第2項
02 債務不履行損害賠償法律關係，請求被告賠償新臺幣130萬156
03 9元本息。又被告未得伊等同意無權處分該不動產，亦屬不法
04 侵害伊等對該不動產之所有權，及背俗侵權行為，並構成違反
05 保護他人法律之刑法背信等罪，是伊等亦得依民法第184條第1
06 項前、後段及第2項規定，請求被告如數賠償同前所述之款項
07 本息。退步言，被告無權處分該不動產，實際轉售獲取之價金
08 為人民幣25萬元，按當時平均匯率計算，相當於新臺幣107萬2
09 500元，亦屬無法律上原因受有利益致伊等受有損害而構成不
10 當得利，是伊等得備位依民法第179條規定，請求被告返還新
11 臺幣107萬2500元本息。

12 (三)伊等於109年3月間委由被告購置如附表三所示之不動產，經被
13 告報價而匯款人民幣113萬元（依當時匯率換算計新臺幣488萬
14 7250元）予被告，被告依約本應於大陸地區疫情穩定時，以伊
15 等名義與附表三不動產之地主簽訂該不動產買賣契約並代為給
16 付價金，及向伊等報告已經完成此項事務之始末，提出已交付
17 相關價金之證明，然大陸地區疫情已於112年1月30日穩定，被
18 告卻未為之；伊等前亦已於110年8月2日、同年8月14日、同年
19 9月30日向被告催告為之，然被告均未為之，已陷入給付遲
20 延。伊等再以書狀繕本送達被告，依民法第254條定7日催告被
21 告，完成上開行為，逾期不為則逕行解除委任契約，被告迄未
22 為之，是伊等得先位依民法第259條第2款規定，請求被告返還
23 交付之費用，並自最後一筆款項匯入之109年3月26日起加計利
24 息。退步言，被告並未實際購置，應為故意編造虛假名目向伊
25 等詐取金錢，是伊等得備位依民法第184條第1項後段規定，請
26 求被告賠償所交付款項本息。又被告前揭詐欺行使伊等為意思
27 表示，致兩造成立委任契約關係，伊等因而支付委任處理事務
28 之費用，是伊等亦得備位依民法92條規定，以書狀繕本送達被
29 告時，撤銷伊等所為之意思表示，並得追加依民法第179條規
30 定，請求被告返還。再退而言之，兩造間之委任契約本得隨時
31 終止，伊等已以準備一狀送達終止該契約，是伊等得再備位依

01 民法第179條不當得利、及終止委任契約後結算之法律關係，
02 請求被告返還交付之費用，並自準備一狀送達翌日即112年12
03 月5日起加計法定遲延利息等語。並聲明如主文第1項所示，及
04 願供擔保，聲請宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)伊並未受原告委任，進行附表一、二所示不動產之購置委託，
07 係原告自行前往大陸地區訂立不動產買賣契約後，因有將新臺
08 幣轉為人民幣匯入大陸地區交付買賣價金之需求，方請伊代原
09 告為匯兌，匯兌過程中，伊僅將於大陸地區實際處理相關買賣
10 事務之伊妹之友人潘鳳豔、李雄斌所告知之價金如實轉達原告
11 而已，並未浮報價格。且附表一、二所示不動產契約所載價金
12 較低是因為稅務考量所為登載，並非實際成交價金，實際成價
13 金即是如原告所匯款價金。又伊已將所收原告交付之金額，全
14 數支付予大陸地區賣方，是本件無低價高報之情事，伊並無施
15 用詐術，亦未有得利，原告亦未受損害。

16 (二)伊雖有向原告索取附表二編號1不動產交易契約等文件，惟該
17 等文件原係因原告希望被告幫其等辦理購買不動產事宜，伊始
18 請原告直接寄予伊友人覃國輝。然伊事後並未受原告委任，處
19 理該不動產交易，均係覃國輝所處理，至於覃國輝有無處分出
20 售，伊並不清楚，伊並未轉賣原告之不動產。另原告所提轉賣
21 契約，其上簽名並非伊所為，伊亦未委請他人代簽，且其上所
22 載標的亦非附表二編號1不動產，故伊無須負債務不履行損害
23 賠償責任，亦無侵權行為、不當得利。

24 (三)附表三不動產之交易機會客觀上確實存在，惟係訴外人潘伊禾
25 直接與原告介紹接洽交易，並非由伊媒介，伊並未受原告委任
26 處理此筆交易，僅協助原告匯款，及協助原告與潘伊禾溝通，
27 是實際上受任人應為潘伊禾，契約關係並不在兩造之間，不生
28 解除契約回復原狀之問題，且伊並未捏造虛假之交易機會詐
29 財，原告無從撤銷意思表示。此外，相關費用伊亦已全數支付
30 予潘伊禾，是伊並未得利，不成立不當得利等語，資為抗辯。

01 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
02 決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

03 三本件經本院與兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院113年10
04 月1日言詞辯論筆錄，並依論述需要，調整其順序，並為適當
05 精簡）：

06 (一)原告主張：伊等於108年8至9月間，曾委託被告協助，代為投
07 資如附表一、二所示之不動產（下合稱附表一、二不動產，就
08 各編號不動產下分稱附表某編號某不動產），被告明知附表
09 一、二不動產實際成交價格較低，卻對伊等恣意浮報成交價
10 格，而令伊等按浮報價格匯款，總計就附表一不動產浮報新臺
11 幣648萬6471元；就附表二不動產浮報新臺幣250萬5789元，且
12 並未告知伊等有其他費用需扣除或額外收取，該金額均屬伊
13 等損失，被告有違委任契約受任人之忠實義務，是伊等得依民
14 法第544條、第227條第2項債務不履行損害賠償法律關係，請
15 求被告賠償總計匯款899萬2260元本息，是否有理？

16 1.兩造間是否存有委任處理事務之委任契約關係？其內容為何？

17 ①兩造間有無成立委任被告於大陸地區代原告處理購置相關不動
18 產事務之合意？

19 ②被告抗辯：兩造委任依民法第531條規定，並無簽立書面，且
20 屬辦理不動產物權移轉行為之委任，應為無效，是否可採？

21 2.被告是否故意向原告低價高報而有違反委任忠實義務或為不完
22 全給付？原告是否已舉證？

23 ①被告抗辯：其不知實際交易價格，僅係轉達原告委託之第三人
24 報價，並無故意，是否可採？

25 ②被告抗辯：其所報價金額即為實際成交金額，契約書所載價
26 格，並非實際價格，是否可採？被告是否舉證？

27 (二)原告主張：又伊等依被告所報價格匯款，被告因而溢收超過實
28 際價金之款項，屬不當得利，是伊等得依民法第179條規定，
29 請求返還同上(一)本息，是否有理？

30 1.原告按被告指示匯款，被告獲取匯款是否欠缺給付目的而無法
31 律上原因？被告抗辯：其僅係依與原告約定代轉達第三人報

- 01 價，經原告確認同意收受轉付，所受款項，非無法律上原因，
02 是否可採？
- 03 2.被告抗辯：伊均已依原告指示將交付款項轉付他人，並無得
04 利，是否可採？何人應負舉證責任？
- 05 (三)原告主張：被告如(一)浮報之原因事實，亦屬於故意傳遞不實訊
06 息詐欺伊等金錢之背俗侵權行為，是伊等得依民法第184條第1
07 項後段侵權行為法律關係及第2項違反保護他人法律的刑法詐
08 欺等罪法條，請求被告如數賠償受詐欺而溢交之款項本息，是
09 否有理？
- 10 1.被告是否故意低價高報而向原告施詐？原告是否已舉證？被告
11 抗辯：伊不知實際交易價格，僅係轉達原告委託之第三人報
12 價，並無故意侵權，是否可採？
- 13 (四)原告主張：被告於110年3月，謊稱交屋所需，向陳錦麗索取附
14 表二不動產之交易契約正本等文件，並約定委由覃國輝處理，
15 被告將附表二編號1之不動產以人民幣25萬元對價無權處分予
16 他人，致伊等受有該屋最初實際契約價格人民幣30萬3396元之
17 損害，依伊等匯出購買匯率計算為新臺幣130萬1569元，被告
18 有違委任契約受任人之忠實義務，是伊等得依民法第544條、
19 第227條第2項債務不履行損害賠償法律關係，請求被告賠償當
20 初購置房價本息，是否有理？
- 21 1.兩造間是否存有委任處理事務之委任契約關係？其內容為何？
22 2.被告是否曾將附表二編號1之不動產以人民幣25萬元處分予他
23 人？
- 24 ①轉賣契約標的是否為附表二編號1之不動產？
25 ②轉賣契約上被告名義簽名是否真正？是否係被告指示或委請他
26 人代行？
- 27 (五)原告主張：又被告未得伊等同意，無權處分亦屬不法侵害伊等
28 對該不動產之所有權，是伊等得依民法第184條第1項前、後段
29 及第2項違反委任意旨處分，構成違反背信罪法條之保護他人
30 法律之侵權行為法律關係，請求被告如數賠償當初購置房價本
31 息，是否有理？

01 1.被告是否曾將附表二編號1之不動產以人民幣25萬元處分予他
02 人？

03 ①轉賣契約標的是否為附表二編號1之不動產？

04 ②轉賣契約上被告名義簽名是否真正？是否係被告指示或委請他
05 人代行？

06 (六)原告主張：又被告無權處分，實際轉售獲取之價金為人民幣25
07 萬，按當時匯率計算，相當於新臺幣107萬2500元，屬被告不
08 當得利，是伊等得依民法第179條規定請求返還，並加計利
09 息，是否有理？

10 1.被告是否曾將附表二編號1之不動產以人民幣25萬元處分予他
11 人？

12 ①轉賣契約標的是否為附表二編號1之不動產？

13 ②轉賣契約上被告名義簽名是否真正？是否係被告指示或委請他
14 人代行？

15 (七)原告主張：伊等於109年3月間委由被告購置附表三所示之不
16 動產，伊等依被告所報價金匯款人民幣113萬元，依當時匯率共
17 匯款新臺幣488萬7250元予被告，然被告並未實際購置，應為
18 故意編造虛假名目向原告詐取金錢，是伊等得依民法第184條
19 第1項後段侵權行為法律關係，請求被告賠償所交付款項本
20 息，是否有理由？

21 1.被告是否明知並無此土地出售，而向原告傳遞不實之售地資
22 訊，而施用詐術？

23 (八)原告主張：被告以上(七)所示原因事實，詐欺而使伊等為意思表
24 示，使兩造成立委任契約關係，伊等因而支付委任處理事務費
25 用，是伊等得依民法第92條規定，以訴之變更追加書狀繕本送
26 達被告時，撤銷伊等所為之意思表示，並追加民法第179條規
27 定，請求被告返還伊等支付之費用488萬7250元本息，是否
28 有理？

29 1.被告是否明知並無此土地出售，而向原告傳遞不實之售地資
30 訊，而施用詐術？

31 (九)原告主張：伊等於109年3月間，委由被告購置附表三所示之不

01 動產，伊等依被告所報價金匯款人民幣113萬元，依當時匯率
02 共匯款新臺幣488萬7250元予被告，被告依約應以伊等名義與
03 附表三不動產之地主簽訂該不動產之買賣契約並代為給付價
04 金，並向伊等報告已經完成此項事務之始末，及提出已交付相
05 關價金之證明，且雙方於111年約定應於大陸地區疫情穩定時
06 為之，而疫情於112年1月30日已穩定，被告依約作為之期限已
07 屆至；伊等亦於110年8月2日、110年8月14日、110年9月30
08 日、111年1月12日向被告催告為之，被告均未為之，已陷入給
09 付遲延。伊等自得再以變更追加書狀繕本送達被告，依民法第
10 254條定7日催告被告，完成上開行為，逾期不為則逕行解除，
11 並依民法第259條第2款請求返還交付之費用，並自最後一筆款
12 項匯入之109年3月26日起加計利息，是否有理由？

- 13 1.兩造間是否存有委任處理事務之委任契約關係？其內容為何？
- 14 2.被告是否已陷入遲延？原告是否已合法解除兩造間委任契約？
- 15 3.兩造間之契約關係得否解除而溯及消滅？

16 (十)原告主張：上(九)所示原因事實，因委任契約本得隨時終止，是
17 伊等以準備一狀送達終止委任契約，並依民法第179條不當得
18 利、及終止委任契約後結算之法律規定，請求返還交付之費
19 用，並自準備一狀送達翌日（即自112年12月5日）起加計利
20 息，是否有理由？

- 21 1.兩造間是否存有委任處理事務之委任契約關係？其內容為何？
- 22 2.被告抗辯：被告已將所收受款項全數轉交潘伊禾，並未獲任何
23 利益，是否可採？

24 四茲就上開爭點論列如下：

25 (一)原告得依上開爭點(二)所主張之民法第179條規定，請求被告返
26 還新臺幣899萬2260元本息。

- 27 1.查被告曾轉達原告附表一編號1-2不動產之交易價格共人民幣2
28 10萬元、編號3、4不動產之交易價格依序為人民幣49萬1405
29 元、91萬5692元；附表二編號1-2不動產之交易價格依序為人
30 民幣55萬2300元、77萬1075元，並收受原告所匯各該款項，且
31 換算新臺幣為如附表一、二所示等節，為兩造所不爭執，可信

01 為真。

02 2.附表一編號1-4不動產及附表二編號1-2不動產之實際交易價
03 額，應該即為各該附表所載契約所載之成交金額。被告抗辯：
04 所報價金金額即為實際成交金額，契約書所載價格，並非實際
05 價格，並不可採。

06 ①原告主張：附表一編號1-4不動產實際成交金額依序為人民幣8
07 8萬元、50萬元、27萬1968元、41萬元；附表二編號1-2不動產
08 實際成交金額依序為人民幣30萬3396元、43萬6644元，已提出
09 各該不動產書面契約、收據（本院卷一第108-142頁）為證。
10 由此可知，附表一不動產實際契約價金合計共人民幣206萬196
11 8元，此與被告所告知原告之契約總價金人民幣350萬7097元差
12 距甚鉅，差額達人民幣144萬5129元，經依原告給付時匯率計
13 算，價差為648萬6471元。而附表二不動產契約價金合計共人
14 民幣74萬0040元，此與被告所聲稱之總價金人民幣132萬3375
15 元亦有差距達58萬3335元人民幣，經依原告當時給付時平均匯
16 率計算，被告私自浮報交易價格共溢收原告等約250萬2507
17 元。

18 ②附表二不動產合約總價人民幣74萬0040元，若除以總坪數174.
19 08（計算式： $102.81+71.27=174.08$ ），即單坪約為人民幣4251
20 元（四捨五入計至個位）。原告於購置後發現有異時，曾詢問
21 先前同樣有購置該區域不動產之訴外人覃國輝其購買金額，其
22 明確說明約為人民幣4100元左右（見本院卷二第156頁譯
23 文）。此外，原告事後亦曾向附表二不動產建商人員，其亦稱
24 單坪銷售最高僅至人民幣4300元，又詢問附表二不動產之寶港
25 物業，有關108年間附表二不動產建案每坪約略之價格，亦得
26 到人民幣4100元之回覆（見本院卷二第500頁譯文）。可見，
27 附表二各不動產單坪價格皆相近為人民幣4200元，而與附表二
28 契約記載價格相近，與被告對原告告知之報價明顯不符，而有
29 價差。

30 ③被告雖就上述原告與覃國輝、李雄斌及大陸建商相關人員之錄
31 音暨譯文提出取證不合法之抗辯云云。然按民事訴訟法對於證

01 據能力並未設有規定，關於涉及侵害隱私權所取得之證據是否
02 具有證據能力，應綜合考量誠信原則、憲法上基本權之保障、
03 發現真實與促進訴訟之必要性等因素，衡量當事人取得證據之
04 目的與手段、所欲保護之法益與所侵害法益之輕重，如認符合
05 比例原則，則所取得之證據具有證據能力（最高法院109年度
06 台上字第1326號判決參照）。上開錄音暨譯文，原告皆為通訊
07 之一方，且係為本件原因事實取證而為錄音，並非出於不法目
08 的竊錄他人之間非公開之對話，又原告亦未使用任何強暴、脅
09 迫取得前開錄音，顯未嚴重侵害通訊他方之隱私權，另本件不
10 動產皆坐落中國，兩岸交通相隔甚遠，制度規定亦有所歧異，
11 對於訴訟證據之收集上，本有一定之難度，難以期待原告等得
12 由其他方式，以維護其權利，故原告前開行為亦無逾越比例原
13 則，稽諸前開實務見解，自應有證據能力。

14 ④被告雖抗辯：契約所載價金是因為稅務考量所登載，並非實際
15 成交價金，實際成交價金即是如原告所匯款價金；建商基於節
16 稅考量，契約上記載之金額會低於實際支付之金額，潘鳳豔在
17 原告簽約時亦已告知云云，並提出被告與潘鳳豔108年8月9日
18 之微信對話紀錄（本院卷一第428頁）、被告與潘鳳豔於112年
19 12月16日之微信對話紀錄（本院卷二第318頁）、陳錦麗與潘
20 鳳豔於112年11月12日之微信對話紀錄（本院卷二第328-330
21 頁）為憑。然查：

22 (1)然查：被告所提出之其所謂被告與潘鳳豔於112年12月16日之
23 微信對話紀錄（見本院卷二第318頁以下）以為其抗辯建商實
24 際交易價格與契約交易價格本有差距之證據。然此為被告單方
25 提供之對話訊息截圖，且其等間之對話日期又在本案訴訟期
26 間，實容有串謀偽造、變造之可能，原告已否認被告與潘鳳豔
27 其對話紀錄形式上真正（本院卷二第424-428頁、卷四第80頁
28 書狀），而被告未舉證證明該對話紀錄確實係與原件相符，已
29 難憑據為有利於被告之認定。且縱認為形式真正，細究該對話
30 紀錄內容，潘鳳豔於112年12月16日（即本件訴訟審理過程
31 中）第一則訊息，即向被告明確說明其手機已遺失，所有內容

01 都沒有了云云，可見此段對話紀錄既非屬本件起訴前已存在之
02 紀錄，反而係本件起訴後所生之對話，其亦未提出先前與被告
03 間對話加以佐證，顯見訴外人潘鳳豔所言僅為單方、片面之
04 詞，不足採信。況且潘鳳豔為被告之友人，而於本案不動產交
05 易中，亦曾經手，極有可能係被告於訴訟進行中私下接觸、詢
06 問，並表明原告已開始追究相關人等之法律責任後，為拖免責
07 任，始配合被告而為說明，由此可認訴外人潘鳳豔之立場容有
08 偏頗，不足採信。

09 (2)另潘鳳豔於對話中雖稱每次要繳納房款有同時向原告、被告通
10 知、通話說明發票金額不是實質付款金額云云（見本院卷二第
11 318-320頁）。然依原告與潘鳳豔於108年7月26日至9月11日購
12 買相關不動產期間微信對話紀錄（見本院卷二第450-499
13 頁），從未有前開相關對話訊息。更可見，潘鳳豔所言並非屬
14 實，況且若依訴外人潘鳳豔所言，有同時向原告、被告通知云
15 云，則為何被告與原告間針對附表一、二不動產之對話接洽內
16 容中，仍需多次詳細地額外向原告重複說明附表一、二不動產
17 價金計算之細節，而多此一舉？倘若被告轉達錯誤，豈不自陷
18 相關責任之風險？由此足見訴外人潘鳳豔所言有所矛盾。

19 (3)再者，潘鳳豔於112年12月16日上開對話中開宗明義即向被告
20 明確說明其手機已遺失，所有內容都沒有了云云。然被告卻於
21 本件訴訟中，又能經由潘鳳豔提出包含同年10月24日至11月12
22 日間與原告間之對話紀錄（見本院卷二第328-330頁被證30所
23 示），此一行為豈非極為矛盾？顯見，潘鳳豔應仍有之前對話
24 紀錄，然因完全並無任何向原告解說實際價額有所差異之對話
25 內容，所為對話紀錄遺失，應為有意隱瞞之說詞甚明。由此當
26 可體察，潘鳳豔與被告之對話，縱使為真，可信度亦不高。

27 (4)被告所為建商基於節稅考量，契約上記載之金額會低於實際支
28 付之金額置辯，然卻始終未提出任何建商欲節省何種稅賦、如
29 何節省之詳細說明。況且依照一般常理推知，若有避稅之行
30 為，亦應僅針對發票或收據加以調整即可，何以連契約本身皆
31 為變更？如此豈不是造成該公司內部記帳混亂？若未來因此涉

01 訟，亦豈不是徒增契約內容認定之風險？此甚有違常情。再加
02 以不動產交易金額龐大，為避免成交後產生交易糾紛，交易雙
03 方勢必就價金之數額及計算方式再三確認，如有與書面契約約
04 定成交價格不同之情形，一般應會於書面契約以外，另訂有其
05 他別於契約之書面資料，就實際價格加以記載。而被告亦自
06 承，針對附表一、二不動產所屬建案，其自己亦有購置，則倘
07 真有此等情形，衡情被告亦應能針對其所購買之物件，提出實
08 際成交價格與契約價額不同之書面證據資料，以供本院審酌才
09 是。惟本件，被告對此毫無任何書面資料，亦無明確之對話紀
10 錄可證明相關建案，客觀上存在兩個價格。是綜合兩造所提出
11 之相關證據，應認被告抗辯所報價金金額即為實際成交金額，
12 契約書所載價格非實際價格，並不可採。

13 3.被告抗辯：伊均已依原告指示將所交付款項轉付他人，並無得
14 利，並未舉證證明，亦不可採。

15 ①按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第17
17 9條定有明文。又為給付原因之法律行為不成立或無效時，其
18 給付即自始欠缺原因。故當事人一方本於一定目的而為給付
19 時，其目的在客觀上即為給付行為之原因，給付如欠缺其給付
20 之目的時，他方當事人受領給付即無法律上之原因，應成立不
21 當得利。雖依民法第182條第1項規定，不當得利之受領人，不
22 知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或
23 償還價額之責任，然必也應由不當得利之受領人能舉證證明其
24 所受利益已經不存在者為限。申言之，不當得利之受領人，倘
25 不能舉證證明其所受之利益，導致財產總額之增加，已經嗣後
26 不存之情形，即不能豁免其返還之責任。

27 ②被告固提出答辯狀附表一（見本院卷一第334頁）、附表二
28 （見本院卷二第336頁）、上海銀行業務回單、潘鳳豔與他人
29 之對話紀錄、浦發銀行個人跨行匯款回單、轉帳回執、交通銀
30 行轉帳回執、被告與潘鳳豔之對話紀錄（本院卷一第372-39
31 6、428-434頁）等件為憑，並辯稱已將全數款項支付予大陸地

01 區賣方云云。然查：

02 (1)被告所提出之附表一、二不動產收款支付之答辯狀附表一、二
03 各筆款項換算之匯率未清楚記載，使該新臺幣與人民幣欄數額
04 均無法勾稽，且部分款項之金流無法對應。例如：附表一之10
05 8年9月11日被告收取100萬元，卻記載於翌日匯出人民幣共62
06 萬5225元；附表二108年9月25日、同月26日被告共收取220萬5
07 720元，卻記載於同月27日、同月28日交付人民幣共30萬元現
08 金，被告未證明當時計算之匯率究竟為何，故二者金流情形，
09 顯然無法合理連結。

10 (2)又就附表一匯出部分，被告雖提出直接由數馭公司、錢時轉、
11 嚴偉鳴、楊文正、馮力等人（下合稱馮力等人）匯款予潘鳳艷
12 之證據，然被告是否有將答辯狀附表一各筆款項匯款予馮力等
13 人，卻未提出相關證明，則此等金流是否真與附表一不動產相
14 關，不無疑義。蓋被告自承其自己亦有購置附表一、二不動產
15 所屬建案，則相關匯出款項，是否係其購買不動產之款項，亦
16 未可知。

17 (3)就附表二支出部分，被告抗辯收取後，部分是以現金交付予訴
18 外人李雄斌，然被告是否確實有將現金交付出去，卻未提出相
19 關證據證明，故此金流之真正亦不無疑義。另部分款項由訴外
20 人范姜玉珍、李雪嬌、童祖望收取後，交付予被告，然被告是
21 否有全數交付予馮力，此一過程，被告皆未提出相關證明，故
22 此金流之真正亦容有疑義。

23 (4)要之，被告既然實際上有前往購買附表一、二不動產，且能提
24 出附表一、二不動產之建商契約及價金收據，則或有將實際價
25 金金額交付建商相關人員，然並無任何證據證明，其有將高於
26 契約價格一併支付他人，衡諸上開說明，是自應承擔其不利
27 益。

28 4.綜上所述，本件附表一、二不動產之各不動產契約書、收據所
29 載價格即實際交易價格，業經本院認定如前，則原告依被告指
30 示將高於實際交易價格之款項匯款予被告，就超出部分，給付
31 即自始欠缺原因，被告受領超出部分之款項即無法律上原因，

01 此並致原告受有損害。而被告未能證明所受之利益已不存在，
02 則原告依民法第179條規定，請求被告返還899萬2260元本息，
03 自應認為有理由。

04 5.又本院既已擇依民法第179條規定，對原告為最有利之裁判，
05 則原告另擇依民法第544條、第227條第2項、第184條第1項後
06 段、第2項請求被告給付同前本息，本院即毋庸審究，是原列
07 屬於選擇合併之爭點(一)(三)之訴訟標的法律關係及其細項爭點，
08 自不必再予審認，併此敘明。

09 (二)原告得依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償新臺幣13
10 0萬1569元本息。

11 1.經查，於110年3月12日，被告曾以「交屋」等說詞，主動向原
12 告陳錦麗索取附表二編號2不動產交易契約正本、交房委託
13 書，此有當時拍攝之照片影本為證（見本院卷一第234-236頁
14 所示）。且由陳錦麗與被告間110年3月12日通訊軟體對話（見
15 本院卷二第238-242所示）。其內亦顯示：被告向陳錦麗發
16 訊，告知其要替原告辦理系爭附表二不動產交屋事宜，且要求
17 原告交付由陳錦綉所書具之委託書，且要求填寫受託人名字為
18 覃國輝，且說明被告在南寧有關事務均是由覃國輝辦理，並要
19 原告將上開文件寄送至大陸地區等語。可見，被告係以「交
20 屋」為由，要求原告將附表二編號1不動產相關文件寄送覃國
21 輝處理。

22 2.此後，被告實際上係指示覃國輝將附表二編號1不動產以人民
23 幣25萬元處分予訴外人陸海英（即嗣後購買該不動產之人），
24 原告已提出房屋轉讓協議書（本院卷一第244-250頁）、原告
25 與陸海英於112年5月13日之對話紀錄（本院卷一第252頁）、
26 原告與覃國輝於112年3月27日之對話錄音及譯文（本院卷二第
27 156-157頁）、原告與陸海英於112年10月23日之對話紀錄（本
28 院卷二第170-172頁）、陸海英支付價金予被告之匯款資料
29 （本院卷二第174-178頁）為證。細觀其內容載有：

30 ①覃國輝稱：是被告委託其將附表二編號1之不動產處分予陸海
31 英、當時是陸海英與被告他們溝通好了，已經商量好這房子賣

01 給陸海英等語（見本院卷二第156-157頁譯文）。

02 ②陸海英稱：被告及潘伊禾帶其去寶港看房，先去看1棟2707
03 房，再下來是附表二編號1之不動產，她們不停說那邊的房
04 好，而且說被告沒時間管理，伊後來就買附表二編號1之不
05 動產等語（見本院卷二第170-172頁）。加以陸海英均係將買賣
06 價金匯款予被告，而非覃國輝，已使本院產生確實之心證，認
07 被告確實有將附表二編號1之不動產以人民幣25萬元處分予陸
08 海英。

09 ③又原告詢問陸海英支付附表二編號1不動產款項之金流如下：
10 陸海英於110年4月1日匯款人民幣10萬元予被告作為訂金，並
11 先後於110年5月22日匯款人民幣10萬元、110年6月17日匯款人
12 民幣5萬予被告，且陸海英並提供上述金流證明資料（見本院
13 卷二第174-178頁所示），以結清總款項。

14 3.被告固辯稱：房屋轉讓協議書上所載轉讓房屋與本案無關之12
15 07房，非附表二編號1不動產（即1202房），且其上簽名並非
16 真正云云。然查：

17 ①依原告與陸海英（即嗣後購買該不動產之人）112年5月13日之
18 對話紀錄（本院卷一第252頁），可知陸海英確認其所買不動
19 產確實係附表二編號1之不動產，且被告既確實有與陸海英為
20 相關不動產接洽，自可提出其與陸海英溝通之對話紀錄或相關
21 不動產資料等證據再為辯駁，卻未提出，自應認房屋轉讓協議
22 書上所載1207房，應僅係他人誤載，並不影響陸海英所購買不
23 動產確實為附表二編號1不動產之同一性，且縱其上簽名並非
24 真正，亦可能係被告請覃國輝代為處理而已，是被告所辯均不
25 可採。

26 ②另參陳錦麗曾與附表二不動產所屬寶港物業人員微信對話紀錄
27 （見本院卷二第180-182頁所示）。其內顯示：寶港物業人員
28 確認寶港天樾時代建案中之07號房之房型，包括1207號房、27
29 07號房坪數均為102.81平方米，並非如同附表二不動產之房型
30 71.27平方米。然處分予陸海英之契約明確載明為71.27平方米
31 （見本院卷一第244-250頁所示），此與原告所有之附表二不

01 動產編號1即1202房坪數相同（見本院卷一第186-196附表二不
02 動產契約所載），當可認陸海英受處分而得之標的確實係原告
03 之不動產。

04 ③被告辯稱：房屋轉讓協議書簽名頁之簽名亦肉眼可識別與潘怡
05 靜本人之簽名不同云云。然此是否真與被告簽名不吻合，被告
06 並未到庭或提出其簽名樣式加以比對，已難確認。況前已論及
07 被告係委由訴外人覃國輝代為處理，則該協議書自有可能係由
08 覃國輝填寫之結果，是縱簽名縱有不合，亦無從排除係覃國輝
09 因代為處理，而代行被告簽名以為之。是自無從以此推翻被告
10 有處分附表二編號1不動產之事實。

11 4.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
12 不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，
13 民法第184條第1項前段、第215條分別定有明文。被告擅自出
14 售原告所有附表二編號1之不動產，不法侵害原告就附表二編
15 號1不動產之所有權，且該不動產已屬陸海英所有，不能回復
16 原狀，被告自應以金錢賠償其損害。是原告依民法第184條第1
17 項前段規定，請求被告賠償新臺幣130萬1569元本息，自應認
18 為有理由。

19 5.又本院既已擇依民法第184條第1項前段規定，對原告為有利之
20 裁判，則原告另依民法第184條後段、第2項、第544條、第227
21 條第2項，或備位依第179條規定，請求被告給付款項，本院即
22 毋庸審究，是原列爭點(四)(六)及其細項爭點，亦不必再予審認，
23 併此敘明。

24 (三)原告得依民法第259條第2款規定，請求被告返還交付之費用計
25 新臺幣488萬7250元，並自最後一筆款項匯入之109年3月26日
26 起加計利息。

27 1.兩造間原確實存有委任處理事務之委任契約。

28 ①經查，依兩造於109年3月15-17日之對話紀錄（本院卷一第256
29 -258頁、卷二第190-202頁）可知，被告係於109年3月15日主
30 動推薦原告購買附表三不動產，並以已經有人要買了、下禮拜
31 五前全部金額要到位等語催促原告盡速購置，且稱會親自到瑞

01 麗等語，可見被告確實有實際參與其中，並親自處理，並非僅
02 協助原告匯款，及協助原告與潘伊禾溝通，否則怎會如此主動
03 為原告奔波、周旋，應認原告就附表三不動產確係委由被告處
04 理。且由其對話脈絡可知，被告向原告所為推介內容乃係以附
05 表三土地乃係被告另行發覺新購土地，根本並未提及係補足原
06 購置7畝地因面積錯誤而產生之價差。倘僅係補足價差，兩造
07 間亦會有類似通訊對話訊息可供參考，卻未見被告提出，是亦
08 足認，被告乃係自行單獨發見可交易之瑞麗附表三不動產，而
09 以推介原告，令原告委託其前往購置之意思而為邀約，經原告
10 承諾後，而成立委任購置附表三不動產之契約關係。

11 ②被告固抗辯：附表三不動產之交易機會係潘伊禾直接與原告介
12 紹接洽交易，並非由伊媒介，伊並未受原告委任處理此筆交
13 易，僅協助原告匯款，及協助原告與潘伊禾溝通，且附表三不
14 動產購買係補足原購置7畝地之價差，而該等款項均已匯出云
15 云，並提出原告委託潘伊禾之委託書（見本院卷一第348頁，
16 下稱系爭委託書）為憑。然查：該委託書所載日期為108年7月
17 4日，委託期限則係約定從108年7月4日開始至轉讓協議簽訂完
18 畢並移交土地使用權為止。然被告因附表三不動產價金而匯款
19 之日期均為109年3月以後，差距甚遠，已與一般交易常情不
20 符，且如買賣標的物有價差等情形，買賣雙方本應會對標的
21 物、買賣價金及交付時間等即時磋商，顯見被告所辯：原告所
22 簽立之系爭委託書係針對附表三不動產所為，顯有可疑。反
23 之，應以原告所主張：系爭委託書乃係針對購置108年4月間，
24 其購置瑞麗7.06畝土地所簽立，與被告109年初所介紹購置之
25 附表三土地無關，應較可信。

26 ③被告雖再提出潘伊禾與潘鳳豔之對話紀錄，抗辯兩造間確實無
27 委任關係云云。然原告已否認前開證據之形式上真正（本院卷
28 四第136-138頁書狀）。縱使為真，因原告實際上尚有透過潘
29 伊禾購置瑞麗其他土地，故此亦僅係他人間針對其他購置土地
30 所涉爭議討論之對話內容而已，並不足以證明係潘伊禾直接與
31 原告介紹接洽交易，被告既無法提出潘伊禾有與原告直接介紹

01 接洽附表三不動產交易之對話紀錄、錄音或類此證據，自不足
02 以動搖本院已形成之心證。

03 2.被告已遲延給付，原告定相當期限催告其履行，經被告不於期
04 限內履行，而已合法解除兩造間委任契約，契約關係因解除而
05 溯及消滅。

06 ①按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如
07 無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原
08 則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已
09 履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權（最高法院102
10 年度台上字第1447號判決參照）。是於繼續性質之委任契約，
11 就委任人之終止權，固已有特別規定，但在受任人依約開始處
12 理合於債之本旨之事務，或代為墊付或交付金錢以前，委託人
13 要非不得依法行使解除權，以解除委任契約。

14 ②查被告已向原告收受購置附表三不動產之款項，為被告所不爭
15 執。被告雖提出答辯狀附表三（見本院卷一第338頁）以抗辯
16 款項已全數匯出，並以轉帳紀錄為據（見被證22、被證23、被
17 證24所示）。然查：

18 (1)答辯狀附表三各筆款項換算之匯率未清楚記載，使該新臺幣與
19 人民幣攔數額無法勾稽，且部分款項之金流無法對應，試舉
20 如：109年3月19日、同月20日被告記載共收取244萬6450元，
21 卻記載於同月20日匯款人民幣共14萬2000元，二者金流情形，
22 顯然無法合理連結。

23 (2)被告提出之轉帳紀錄（被證22、被證23、被證24），呈多僅能
24 證明有金流之事實，不能證明確實係為原告支出相關款項而給
25 付，況且該數字匯率計算標準、如何換算仍容有爭議，尚不得
26 以此作為確實有匯款之證明，另現金交付之部分亦欠缺具體事
27 證，被告是否確實有現金交付，亦有疑義。

28 (3)甚者，被告提出其中一筆轉帳紀錄（見本院卷一第398頁被證2
29 2轉帳紀錄）於附言處竟記載：「生活費」等字樣。為何繳納
30 土地款項之價金要說明為生活費？此不合理之處，可認被告應
31 僅係脫免責任，逕執無關之匯款紀錄混淆之。

01 (4)是則，應可認被告所收取之原告購地款項，尚未對外支付，且
02 被告亦自承，附表三不動產之土地購置契約均因疫情至今尚未
03 交涉訂定，均足以認定，兩造間委任購置附表三不動產之契
04 約，至今尚未經受任人被告為任何履行，是倘原告主張被告履
05 行有遲延時，即非不得將之解除。

06 ③附表三不動產至今均尚未由被告代為與大陸地區地主簽訂買賣
07 契約，為被告所不爭執。而原告陳錦麗曾多次於100年8月2
08 日、同年8月14日、同年9月30日、101年1月12日，與被告為通
09 訊軟體對話（見本院卷一第284-292頁原證33），已多次催促
10 被告盡速完成附表三不動產之合約，且被告也明確回應願意處
11 理，其中111年1月12日原告陳錦麗再次催促時，被告同日更明
12 確說明「疫情穩定」即會處理等語，堪認兩造於111年1月12日
13 確定履行期限為「疫情穩定時」，又依中國官方新聞顯示，中
14 國疫情約於112年1月30日開始趨緩（見如本院卷一第466-473頁
15 原證35所示），然該時距今已久，被告卻遲遲未完成前開事
16 項。

17 ④且本件不論原告於起訴前之催告是否合法，原告於起訴後已再
18 以訴之變更追加狀繕本送達被告（見本院卷一第466頁變更追
19 加狀送達），定相當期限催告被告應於7日內完成購置附表三
20 不動產，並取得土地契約，惟被告仍未為之，且此催告係附停
21 止條件之解除契約意思表示，若被告未於期限內完成前開事
22 項，則條件即屬成就，而發生解除契約之意思表示，逕依照民
23 法第254條解除契約，又因被告亦未於前開期限內完成上開事
24 項，從而該解除契約意思表示條件成就，雙方契約即已解除，
25 故原告確實已合法解除兩造間委任契約，且兩造間契約關係確
26 實因解除而溯及消滅。

27 ⑤按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
28 或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起
29 之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。又契約經解除
30 者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。兩造間委任契
31 約既因解除而溯及消滅，與自始未訂契約同，則原告依民法第

01 259條第2款請求被告自受領原告最後一筆款項即109年3月26日
02 起返還488萬7250元本息，自應認為有理。

03 3.又本院既已依民法第259條第2款規定，判准原告先位請求，則
04 原告備位之訴（即原列爭點(七)(八)(十)之訴訟標的法律關係及其細
05 項爭點），本院即毋庸審究，就未審認部分不必再予審認，併
06 此敘明。

07 五從而，原告依民法第179條規定，請求被告返還新臺幣899萬22
08 60元本息；依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償新臺
09 幣130萬1569元本息；依民法第259條第2款規定，請求被告返
10 還交付之費用計新臺幣488萬7250元，並自最後一筆款項匯入
11 之109年3月26日起加計利息，均為有理由，應予准許。

12 六兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核
13 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予宣告。

14 七本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
15 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
16 附此敘明。

17 八據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
19 民事第三庭 法官 王沛雷

20 以上正本係照原本作成。

21 被告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
22 狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本
23 院得不命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
25 書記官 羅伊安

26 附表一：
27

編號	不動產房號	被告佯稱房價 (均為人民幣)	原告給付金額 (均為新臺幣)	契約價格 (均為人民幣)	被告浮報價額	備註
0	113號 契約編號：000000 000000	共210萬元	949萬2000元 (以1比4.52計算)	88萬元	人民幣72萬元(溢收約 新臺幣325萬4400元)	
0	213號			50萬元		

(續上頁)

01

	契約編號：000000 000000					
0	0000號 契約編號：000000 000000	49萬1405元	222萬1150元 (以1比4.52計算)	27萬1968元	人民幣21萬9437元(溢 收約新臺幣99萬1855 元)	
0	201號 契約編號：000000 000000	91萬5692元	405萬元 (以1比4.43計算，並 取整數)	41萬元	人民幣50萬5692元(溢 收約新臺幣224萬216 元)	

02

附表三：

03

編號	契約標的	契約真實價格	被告佯稱價格	原告支付金額	備註
0	大陸地區雲 南省瑞麗市 2畝地	未取得契約	人民幣170萬元	新臺幣488萬7250元	