

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第505號

原告 陳如慎

訴訟代理人 王雪雅律師

陳怡婷律師

被告 張宏銘

鑫富旺不動產開發有限公司

法定代理人 張泓誠

共 同

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年5月2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：被告張宏銘係被告鑫富旺不動產開發有限公司（下稱鑫富旺公司）聘僱之業務人員，負責仲介房地產買賣及代標法拍屋之業務。原告因有買地自建做為營業兼住家使用之需求，於民國110年4月29日於臉書上發現鑫富旺公司所刊登坐落臺中市○○區○○段000○○00000○○00000○○00000地號土地（下稱系爭土地）將進行法拍之廣告後，即與鑫富旺公司聯繫，張宏銘知悉原告需求後，不斷推薦系爭土地非常符合原告需求，原告與鑫富旺公司遂於110年4月30日簽訂地院委託代標契約書（下稱系爭代標契約），約定以拍定金額2%作為被告公司之居間報酬，由被告代理原告參與本院109年

01 執丑字第68850號強制執行事件（下稱系爭執行事件）於同  
02 年5月4日拍賣系爭土地之投標程序。詎張宏銘基於謀取更高  
03 額佣金之意圖，惡意隱瞞系爭土地底下有寬度大約13米之大  
04 排水溝流經，已占據系爭土地面寬將近2/3以上之重要資  
05 訊，且不斷保證系爭土地絕對可以建屋，張宏銘另佯稱系爭  
06 土地非常搶手，有多人競標，為避免原告與鄰居求證土地狀  
07 況，於過程中更是不斷封鎖消息，要求原告不要與系爭土地  
08 附近鄰居討論，並建議投標金額為新臺幣（下同）3381萬  
09 元，致原告陷於錯誤，以高於系爭土地實際價值之3381萬元  
10 標得系爭土地，受有差價1203萬元之損害，並支付鑫富旺公  
11 司居間報酬共67萬6000元。嗣因原告有建築需求，經查證後  
12 始知悉系爭土地底下有大排水溝不能建築房屋，原告始知受  
13 騙。又張宏銘為鑫富旺公司之履行輔助人，張宏銘惡意隱瞞  
14 系爭土地之狀況、未善盡調查系爭土地之責任，鑫富旺公司  
15 應連帶負責。爰依民法第184條第1項前段、後段、第188  
16 條、不動產業經紀管理條例第26條第2項及民法第227條準用  
17 第226條第1項、第544條請求被告連帶給付原告1203萬元，  
18 另依民法第571條、544條請求鑫富旺公司給付原告67萬6000  
19 元。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1203萬元，及自起訴狀  
20 繕本送達翌日（即111年9月29日）起至清償日止，按週年利  
21 率5%計算之利息。(二)鑫富旺公司應給付原告67萬6000元，及  
22 自起訴狀繕本送達翌日（即111年9月29日）起至清償日止，  
23 按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告於110年4月29日見鑫富旺公司刊登之廣告  
25 後，即透過通訊軟體LINE（下稱LINE）與張宏銘聯繫相約於  
26 翌日討論代標事宜，張宏銘於同年月30日與原告討論時，已  
27 提供本院110年3月31日中院臨民執109執丑字第68850號公告  
28 （下稱系爭拍賣公告）予原告閱覽，且系爭契約第6條約定  
29 標的物權利依法院公告，系爭契約另以藍色原子筆標註「拍  
30 賣依法院公告範圍」，再依系爭拍賣公告就系爭土地使用情  
31 形已載明「拍賣土地部分為排水溝，土地毗臨數建物，建物

01 是否坐落於上，尚須鑑界能確定。故本件拍賣不點交。」，  
02 原告於簽約前已詳閱系爭拍賣公告。且原告所經營址設臺中  
03 市○○區○○路000號之羊肉爐店距離系爭土地約700公尺，  
04 原告應早已知悉系爭土地下有排水溝之事，且原告因熟知系  
05 爭土地附近土地交易行情，尚告知張宏銘附近之麥當勞林森  
06 路每坪成交為40萬元，如能以每坪35萬元取得系爭土地，仍  
07 有投資獲利空間，始因此接受張宏銘建議之投標價格3381萬  
08 元，張宏銘亦依原告同意之價格標得系爭土地。另張宏銘於  
09 簽約前已查得系爭土地於104年12月30日經主管機關核發以  
10 「玉鉉股份有限公司」為起造人之建築執照，是張宏銘縱曾  
11 告知原告系爭土地得作為建築使用，亦係基於其查證後所知  
12 轉告原告，並無何背於善良風俗情事，張宏銘並無侵權行  
13 為，且依系爭代標約定，系爭代標契約為委任約，被告並無  
14 地質調查義務，張宏銘履行契約並無可歸責事由。又系爭代  
15 標契約係原告委託被告處理事務，為委任契約，並非居間，  
16 且張宏銘係本於其從事不動產拍賣專業為鑫富旺公司完成一  
17 定工作，張宏銘無底薪或勞健保，是張宏銘與鑫富旺公司屬  
18 承攬關係，又鑫富旺公司已指示張宏銘與原告簽約時，應據  
19 實告知法院公告內容，是鑫富旺公司定作或指示張宏銘亦無  
20 過失。且系爭土地除原告外，尚有其餘8人投標，顯屬於熱  
21 門之標的，原告何能以最低起標價格得標，是原告主張其受  
22 有1203萬元損害亦為無稽，原告請求並無理由等語，資為抗  
23 辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔  
24 保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第379-381頁，並依本判決格  
26 式為文字修改）

27 (一)原告因有買地自建做為營業兼住家使用之需求，與鑫富旺  
28 公司之人員張宏銘於110年4月29日洽談，原告於簽約前已  
29 知悉系爭土地拍賣底價為2178萬元，兩造於110年4月30日  
30 約定由鑫富旺公司代原告透過拍賣購買系爭土地，以拍定  
31 金額2%作為鑫富旺之報酬，兩造並簽訂系爭代標契約，惟

01 兩造簽訂之代標契約原本均遺失。

02 (二)被告於110年3月30日下午3時38分，傳送系爭代標契約左  
03 半部之照片（下稱系爭代標契約照片）至LINE群組「賺大  
04 錢發大財」，原告未在該群組內，該照片顯示之系爭代標  
05 契約內容除中間上方藍色手寫筆跡記載之「拍賣依法院公  
06 告範圍」等字外（詳爭執事項二），其餘記載兩造均不爭  
07 執形式及實質真正。

08 (三)代標契約書係制式條款，但兩造可以就契約事項進行議  
09 約，制式條款第6條後段記載「標的物權利範圍：一切以  
10 法院公告為主」。

11 (四)系爭拍賣公告就系爭土地使用情形記載「拍賣之土地部分  
12 為排水溝，土地毗鄰數建物，建物是否座落於上，尚須鑑  
13 界始得確定。故本件拍定後不點交」。備註二、記載「拍  
14 賣最低價額合計新台幣：21,784,000元，以總價最高者得  
15 標。」

16 (五)張宏銘建議原告將投標金額寫為3381萬元，原告同意以33  
17 81萬元投標，嗣被告依原告指示於110年5月4日以3381萬  
18 元標得系爭土地，原告已支付鑫富旺公司報酬67萬6000  
19 元。

20 (六)依臺中市政府都市發展局111年9月26日中市都建字第1110  
21 207490號函，系爭土地於104年12月30日核准(104)中都建  
22 字第02920號建造執照，為上1層、1棟、1戶，建築物用途  
23 為店舖。

24 (七)系爭土地下方有市管排水-萊園溪排水，表水面寬介於6.3  
25 0~8.42公尺。又以暗溝形式穿越，倘建築時仍應保持溝渠  
26 完整供公眾排水使用。

27 (八)本院108年度司執字第72486號強制執行（另案）事件，系  
28 爭土地另案於109年4月14日第一次拍賣時，以總價2594萬  
29 5000元流標，惟拍賣資料當時未公開。

30 (九)本院109年度司執字第68850號（本案）強制執行事件，系  
31 爭土地於110年5月4日在進行公開拍賣，共8人參與投標，

01 原告及訴外人2人投標金額超過3000萬元，且第2高之投標  
02 金額為3369萬8000元。

03 四、本件爭點：

04 (一)被告於110年4月30日與原告洽商系爭契約時，是否提供法  
05 院之拍賣公告，供原告閱覽？

06 (二)原告主張系爭代標契約「拍賣依法院公告範圍」手寫部分  
07 係張宏銘於簽約後自行填上，原告不知悉該項記載，是否  
08 可採？

09 (三)原告依民法第184條第1項前段、後段，民法第188條第1項  
10 前段請求請求被告連帶給付1203萬元，是否有理由？

11 (四)系爭契約定性為何？

12 (五)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項；民法第544  
13 條；第567條；第227條準用第226條第1項請求被告連帶給  
14 付1203萬元，是否有理由？

15 (六)原告依民法第227條準用第226條第1項、第571條，請求鑫  
16 富旺公司給付67萬6000元是否有理由？

17 五、本院得心證之理由：

18 (一)原告主張張宏銘於110年4月30日與原告洽商系爭契約時，  
19 未提供系爭拍賣公告予原告，亦未告知系爭土地下有大排  
20 水溝，系爭代標契約照片顯示之手寫「拍賣依法院公告範  
21 圍」等字，係張宏銘事後自行填寫一節。為被告否認，並  
22 以前詞置辯。經查，原告主張因有買地自建做為營業兼住  
23 家使用之需求，在臉書見鑫富旺不動產開發有限公司刊登  
24 之廣告，遂與張宏銘於110年4月29日洽談，並於同年月30  
25 日簽訂系爭代標契約，約定由鑫富旺公司，代原告透過拍  
26 賣購買系爭土地，以拍定金額2%作為鑫富旺之報酬，且兩  
27 造簽訂之系爭契約係以制式條款之代標契約書議約後簽訂  
28 等節，為兩造所不爭執，堪信為真實。又張宏銘於110年4  
29 月30日15時38分許，以LINE APP傳送甫簽訂之系爭代標契  
30 約照片至賺大錢發大財群組一節，業據被告提出系爭代標  
31 契約照片、上開群組對話、照片截圖為證。（見本院卷第

175頁、第385-387頁、第389-391頁），又經本院當庭勘驗張宏銘提出之手機LINE APP顯示內容與被告提出截圖照片相符，是被告提出系爭代標契約左半部照片係拍攝系爭代標契約所得，且張宏銘於簽約後不久即傳送系爭代標契約照片予張宏誠，應堪認定。原告固主張系爭代標契約照片手寫「拍賣依法院公告範圍」係事後記載，惟觀之系爭代標契約照片第五條第2項服務報酬契約預訂酬金為6%，系爭契約以藍色原子筆刪去後加註「2%」，合意管轄以手寫記載「台中」及「張宏銘」簽名與「拍賣依法院公告範圍」等文字之字跡、墨色均相符，且張宏銘簽約後不久即傳送系爭代標契約照片予張宏誠，張宏銘於當時既不可能預知將來會有糾紛，應不致於傳送照片前自行加註「拍賣依法院公告範圍」等文字，況觀之系爭代標契約第一條委託標的欄位下方空白格式已印妥「詳如○○地方法院公告」、第六條後段為「標的物權利範圍：一切以法院公告為主」，張宏銘縱未加註上開文字，亦不影響系爭代標效力，是張宏銘亦無於與原告簽約後，自行加註文字擔負變造文書之責之必要，且系爭代標契約係原告委託被告公司代標系爭土地，拍賣最低價額高達2178萬4000元，殊難想像張宏銘於洽談過程中簽約前，從未提供系爭拍賣公告予原告，且系爭代標契約為定型化契約，已預先將拍賣公告列為應記載欄位，是原告縱因不熟悉拍賣事宜，先前未慮及拍賣公告，於閱覽系爭代標契約時亦可知拍賣公告應為重要文件，自應會先簽約前要求張宏銘提出系爭拍賣公告。足認系爭契約「拍賣依法院公告範圍」係兩造議約時由張宏銘填寫，且張宏銘於原告簽約前已提供系爭拍賣公告予原告閱覽，再依系爭拍賣公告系爭土地使用情形記載「拍賣之土地部分為排水溝，土地毗鄰數建物，建物是否座落於上，尚須鑑界始得確定。故本件拍定後不點交」。備註二、記載「拍賣最低價額合計新台幣：21,784,000元，以總價最高者得標。」，有系爭拍賣公告附卷可稽

（見本院卷第179頁），原告既於簽約前閱覽系爭拍賣公告，足認原告於簽約前即已知悉系爭土地下有排水溝經過等節，原告上開主張尚不足採。

(二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項前段、後段、第2項，分別定有明文。民法第184條第1項前、後段所保護之客體及主觀責任要件，均不相同，民法第184條第1項前段保護之客體限於權利（固有利益）而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害；純粹經濟上損失或純粹財產上損害應屬民法第184條第1項後段及同條第2項保護之客體。關於主觀責任方面，前段以故意過失為已足，後段則限制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件有別，請求權基礎相異，藉以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件（最高法院101年度台上字第496號判決意旨參照）。揆其意旨，乃在調和「行為自由」和「保護的權益」此兩個基本利益，區別不同的權益的保護，而組成侵權行為責任體系。被侵害者係他人權利時，只要加害人具有故意或過失，即應依民法第184條第1項前段負損害賠償責任。其被侵害者，非屬權利時，須加害行為係出於故意背於善良風俗方法（第184條第1項後段），或違反保護他人之法律（第184條第2項）時，被害人始得請求損害賠償。立法者所以作此「區別性的權益保護」，係鑒於一般財產損害範圍廣泛，難以預估，為避免責任氾濫，特嚴格其構成要件，期能兼顧個人行為之自由。又侵權行為之責任成立要件，可歸納為構成要件（即指構成要件該當性，組成因素包括行為、侵害權利或法益、造成損害及因果關係）、違法性及主觀責任要件即故意或過失，此係侵權行

為之三層結構。

1.原告主張張宏銘侵權行為之事實，係以張宏銘惡意隱瞞系爭土地下有寬度大約13米排水溝經過之重要資訊，且向原告保證系爭土地可以建屋，並要求原告於過程中不要與附近鄰居討論，為獲取高額服務費，建議原告將投標金額寫為3381萬元，致使原告以高於最低拍賣價額1203萬元（計算式3381萬元-2178萬元=1203萬元）之高價標得系爭土地而受有損害。依其主張之事實，原告受有高於最低拍賣價額1203萬元之損害，其性質上係純粹經濟上之損失，並非原告之金錢所有權遭受侵害，則原告依民法第184條第1項前段主張張宏銘應負侵權行為之損害賠償責任，即有未合。

2.查系爭土地於104年12月30日核准(104)中都建字第02920號建造執照，為地上1層、1棟、1戶，建築物用途為店舖。又系爭土地下方有市管排水-萊園溪排水，表水面寬介於6.30~8.42公尺。又以暗溝形式穿越，倘建築時仍應保持溝渠完整供公眾排水使用。有臺中市政府都市發展局111年9月26日中市都建字第1110207490號函、臺中市政府水利局111年9月22日中市水管字第1110086557號函附卷可稽（見本院卷第139頁、第119-120頁）。足認系爭土地仍可供建築使用，僅係建物形式受限，縱認張宏銘於簽約前向原告稱系爭土地可供建築之用，仍難認被告係以背於善良俗之方式之行為，加損害於原告。再原告於簽約前已知悉系爭土地下有排水溝經過之事，業由本院認定如前，且原告於系爭土地附近經營羊肉爐店已有數年之久，業據原告陳述在卷（見卷第437頁），對於系爭土地附近之商業營業情況、房地售價，應略有了解，且其已知悉系爭房地最低拍賣價額，仍同意以高於最低拍賣價額1203萬之金額投標，則張宏銘依系爭代標契約，代理原告向本院投標系爭土地之行為，亦難以評價為係故意背於善良風俗之行為，加損害於原

告，本件依原告舉證難認張宏銘有何侵權行為。故原告依民法第184條第1項侵權行為、不動產經紀業管理條例第26條第2項之法律關係，主張張宏銘應負侵權行為之損害賠償責任及張宏銘為鑫富旺公司之受僱人，於執行代標職務時不法侵害原告權利，鑫富旺公司應與張宏銘負連帶損害賠償責任，均屬無據。

(三)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。再按稱居間者，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。原告主張系爭代標契約係兼具居間及委任關係，被告則抗辯系爭代標契約為委任契約。經查，原告與鑫富旺公司於110年4月30日就系爭土地簽訂系爭代標契約，約定由鑫富旺公司代原告透過本院拍賣程序購買系爭土地，原告應給付鑫富旺公司服務報酬等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。復依強制執行法所為之拍賣，通說解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院47年度台上字第152號及49年度台抗字第83號判決參照）；執行法院就抵押物所為之拍賣及投標人應此拍賣而為之投標，揆其性質原與買賣之法律行為無異，投標人應以書件密封，投入執行法院所設之標匭，既為強制執行法第87條第1項所明定，則書件密封投入標匭，即屬此項法律行為所應遵循之法定方式，違之者，依民法第73條前段之規定，其投標即非有效（最高法院46年度台抗字第101號判決參照）；倘投標人無法親自到場者，按強制執行須知第11點第4款規定，委託代理人到場，須提出委任狀；惟開標時代理人應即提出證明書以證明合法授權之事實，如未提出證明書，其代理權即有欠缺，其投標無效（最高法院85年度台抗字第553號判決參照）。又法院拍賣不動產所為之投標，屬買賣行為，兩造約定由鑫富旺公司代理為投標行為，即屬原告委託鑫富旺

01 公司代為買受系爭土地之事務，且原告係見鑫富旺公司刊  
02 登廣告知悉系爭土地之拍賣事宜，兩造亦僅就系爭土地代  
03 標事宜進行洽商，非由鑫富旺公司向原告報告訂約之機  
04 會，或為訂約之媒介，是系爭代標契約性質上應為委任契  
05 約，而非居間契約。則原告主張依民法第567條請求被告  
06 連帶負損害賠償之責，及依民法第571條請求鑫富旺公司  
07 給付原告67萬6000元，均屬無據。

08 (四)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他  
09 方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之  
10 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，  
11 應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過  
12 失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠  
13 償之責。民法第528、535、544條分別定有明文。又不動  
14 產經紀業管理條例第4條第4款、第5款、第7款及第32條規  
15 定略以：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務  
16 之公司或商號。」、「仲介業務：指從事不動產買賣、互  
17 易、租賃之居間或代理業務。」、「經紀人之職務為執行  
18 仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲  
19 介或代銷業務。」。鑫富旺公司係代理原告為投標行為，  
20 性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與本條例所稱  
21 「仲介業務」無異。故以代理投標為業務者應為本條例規  
22 定之經紀業（公司或商號組織），並應僱用經紀人員執行  
23 該項業務，而其執行業務過程當受本條例之規範，有內政  
24 部89年12月26日台（89）內中地字第0000000 號、92年10  
25 月7 日內授中辦地字第0922082261號函意旨可資參照。

26 (五)查，原告於簽約前已閱覽系爭拍賣公告，且知悉系爭土地  
27 下有大排水溝以暗管形式穿越，且系爭土地並非不得供建  
28 築使用，業據本院認定如前，惟被告已查得系爭土地先前  
29 曾核發建築執照為地上一層、樓層高度4.8米，可供建築  
30 之用，且未註記建築執照業經撤銷，有建築執照存根查詢  
31 系統附卷可稽（見本院卷第183頁），則難認被告未盡其

01 調查義務，參以系爭代標契約約定鑫富旺公司受委任事宜  
02 係以現況代為投標並議定價額，並未約定鑫富旺公司應盡  
03 地質調查之義務，況縱認鑫富旺公司應盡地質調查義務，  
04 且被告有依其專業建議投標價額之義務，惟系爭土地本院  
05 108年度司執字第72486號強制執行事件，另案於109年4月  
06 14日第一次拍賣時，以總價2594萬5000元流標，上開資料  
07 因流標並未公開，亦非被告可查得之資料，本件被告既已  
08 提供系爭拍賣公告供原告閱覽，並告知原告系爭土地下雖  
09 有排水溝通過，然曾核發建築執照，應可建築房屋，張宏  
10 銘依查得之現況資料，綜合系爭土地附近區域之房地價  
11 格、營業狀況等情狀建議原告以3381萬元投標，原告仍得  
12 自行審酌該投標價額是否適宜決定同意與否。是本件尚難  
13 僅以原告事後認投標價額過高，遽認被告處理代標系爭土  
14 地事宜，有未盡善良管理人注意義務之疏失。另鑫富旺公  
15 司已代理原告就系爭土地進行投標，並為原告標得系爭土  
16 地，難認被告有給付不能之情。則原告主張依民法第227  
17 條準用第226條第1項、第544條請求被告連帶給付原告120  
18 3萬元，及依民法第544條請求鑫富旺公司給付原告67萬70  
19 00元，均屬無據。

20 六、綜上所述，原告主張依民法第184條第1項前段、後段、第18  
21 8條、不動產經紀業管理條例第26條第2項；民法第567條、  
22 第544條、第227條準用226條第1項請求被告連帶給付原告12  
23 03萬元，及依民法第571條、544條請求鑫富旺公司給付原告  
24 67萬6000元，均無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失其  
25 依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
27 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併  
28 此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日  
31 民事第一庭 法 官 蔡孟君

01 以上正本係照原本作成。

02 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（須  
03 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日

05 書記官 廖日晟