

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1551號

原告 蔡陽卿
訴訟代理人 林福興律師
被告 葉建和

鑫誠不動產有限公司

法定代理人 陳連平
訴訟代理人 葉柏青
被告 黃柏源

賴承諺

許召楚

高浚承

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年11月22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、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有
明文。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告葉建和、鑫誠不動
產有限公司（下稱鑫誠公司）、黃柏源、賴承諺、許召楚及
高浚承（下稱鑫誠公司等5人）應連帶給付原告新臺幣（下

同) 35萬1888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)葉建和應給付原告100萬元，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。(三)願供擔保，請准宣告假執行。於民國113年4月22日本院準備程序期日當庭追加民法第179條規定為請求權基礎(見本院卷二第80頁)。又於同年11月22日言詞辯論期日變更聲明為：(一)葉建和應給付原告135萬1888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)鑫誠公司等5人應連帶給付原告35萬1888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。(三)上開第1、2項請求35萬1888元本息部份，葉建和與鑫誠公司等5人，任一人為給付後，其餘被告同免給付之責。(四)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷二第207至208頁)。核其追加或變更與原訴均係本於原告與葉建和間於111年11月9日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)所生之爭議，核與上開規定相符，應予准許。

二、葉建和、黃柏源、許召楚經合法通知，葉建和、黃柏源未於言詞辯論期日到場，許召楚則表明不願於言詞辯論期日到場(見本院卷二第181頁)，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)原告與葉建和於111年11月9日簽訂系爭契約，約定由原告以2100萬元買受葉建和所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段385建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0號房屋(下合稱系爭房地)。原告已依約給付下列款項：1.於同年11月9日給付現金5萬元；2.於同年12月24日依訴外人即地政士黃瑞華指示匯款100萬元予鑫誠公司，其中30萬元給付訴外人新鑫股份有限公司(下稱新鑫公司)以塗銷系爭房地之預告登記，餘70萬元則匯款至僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)之信託專戶；3.於同年12月19

01 日匯款105萬元至中國信託商業銀行股份有限公司受託信託
02 財產專戶（下稱系爭專戶）；4.於同年月29日匯款100萬元
03 至系爭專戶；5.於同年月30日匯款110萬元至系爭專戶，合
04 計已給付420萬元。詎葉建和因另積欠第三人債務，系爭房
05 地遭債權人新鑫公司聲請強制執行，經本院以111年度司執
06 字第113607號給付票款事件於112年5月11日拍定予第三人。
07 原告與葉建和並於同年3月11日簽立終止不動產買賣價金履
08 約保證協議書（下稱系爭協議書），約定合意解除系爭契
09 約、終止系爭房地之履約保證，經僑馥公司扣除解約前已代
10 賣方支付之房屋稅1萬4577元、地價稅377元、使用牌照稅3
11 萬6934元及服務費2340元後，返還原告384萬9458元。系爭
12 契約乃因可歸責於葉建和之事由而給付不能，且葉建和已違
13 反系爭契約第10條第3項約定，自應賠償原告與已受領之買
14 賣價金相同金額之懲罰性違約金，本件僅一部請求懲罰性違
15 約金100萬元。爰依系爭契約第10條第3項、民法第259條第2
16 款、第260條、第179條規定，擇一請求葉建和給付原告因給
17 付不能所受損害35萬1888元【計算式：塗銷預告登記費用30
18 萬元＋房屋稅1萬4577元＋地價稅377元＋使用牌照稅3萬693
19 4元＝35萬1888元】，及懲罰性違約金100萬元。

20 (二)原告與鑫誠公司於111年11月9日就系爭房地簽訂買方議價委
21 託書（下稱系爭委託書），黃柏源為經紀人、賴承諺、許召
22 楚及高浚承為經紀營業員，均有全程參與系爭契約。又葉建
23 和、鑫誠公司稱原告須給付30萬元以塗銷系爭房地之預告登
24 記始得移轉系爭房地，惟鑫誠公司等5人均未依不動產經紀
25 業管理條例（下稱系爭條例）第23條第1項、第24條第1項規
26 定，以不動產說明書向原告解說並交付，使系爭房地仍遭強
27 制執行，致原告受有損害35萬1888元，爰依系爭條例第26條
28 第2項規定，請求鑫誠公司等5人連帶賠償原告35萬1888元等
29 語。並聲明：如程序事項一、變更後之聲明所示。

30 二、被告則以：

31 (一)鑫誠公司、賴承諺、高浚承：對於葉建和、鑫誠公司要求原

01 告給付30萬元塗銷系爭房地之預告登記等情，不爭執。原告
02 與鑫誠公司於111年11月9日簽立系爭契約，鑫誠公司僅提示
03 原告系爭房地之第一類謄本，未及以不動產說明書解說並交
04 付原告，但事後已補正。嗣因葉建和簽發本票，遭訴外人即
05 債權人新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）聲請強制執行，
06 致本件無法如期進行買賣，兩造始簽立系爭協議書合意解除
07 系爭契約，惟此部分於系爭房地之第一類謄本上無法看出，
08 故鑫誠公司並不知情；縱以不動產說明書向原告解說並交
09 付，亦無法得知葉建和在外積欠其他債務，此已超乎鑫誠公
10 司之專業領域等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執
11 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執
12 行。

13 (二)葉建和、黃柏源、許召楚未於言詞辯論期日到場，亦未提出
14 準備書狀作何聲明或陳述。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)原告依系爭契約第10條第3項、民法第259條第2款、第260
17 條、第179條規定，請求葉建和給付損害賠償35萬1888元，
18 及懲罰性違約金100萬元，均無理由：

19 1.按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦
20 異。前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契
21 約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民
22 法第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發生
23 效力與否，端視有無法定解除原因之存在（最高法院63年台
24 上字第1989號判決參照）。是當事人若合意解除契約，且未
25 特別約定應依民法關於契約解除之規定，則當事人基於合意
26 解除契約所應返還或回復原狀之範圍，即依雙方合意之內容
27 而定（最高法院110年度台上字第614號判決參照）。

28 2.查原告與葉建和於111年11月9日簽立系爭契約，嗣於112年3
29 月11日簽立系爭協議書，約定合意解除系爭契約，則原告與
30 葉建和就系爭契約合意解除後之法律關係，即應依兩造所為
31 合意解除契約之契約內容履行。惟觀諸系爭協議書僅記載：

「買賣雙方意思表示一致同意向僑馥建築終止履約保證之申請，買賣契約亦同時合意解除」等情（見本院卷一第73頁），原告亦自陳無另外特別約定合意解除後之法律關係等語（見本院卷一第368頁）。是原告主張系爭買賣契約解除後，仍有系爭契約第10條第3項、民法第259條第2款、第260條規定之適用，即無可採，原告自不得以此請求葉建和給付損害賠償35萬1888元及懲罰性違約金100萬元。

3.又按民法第179條之規定，不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。在給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之。因此，不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益（最高法院100年度台上字第990號判決參照）。原告主張系爭契約解除後葉建和，致原告受有損害，故依民法第179條規定，請求葉建和返還原告給付價金之利益35萬1888元等語。惟該35萬1888元其中30萬元係原告於111年11月24日匯款至鑫誠公司作為塗銷預告登記費用，另5萬1888元則為僑馥公司收受以辦理房屋稅、地價稅、使用牌照稅等費用，此有元大銀行國內匯款申請書、僑馥公司112年9月15日僑馥112字第530號函在卷可稽（見本院卷一第55、188、199頁）。可知原告交付上開款項均非對葉建和之給付，葉建和既未受領上開款項，應不得認其受有利益。是原告依民法第179條規定，請求葉建和返還35萬1888元，亦無理由。

(二)原告依系爭條例第26條第2項規定，請求鑫誠公司等5人連帶給付原告35萬1888元，為無理由：

1.按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託

人交易之相對人解說；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，系爭條例第23條第1項、第24條第1項、第26條第2項分別定有明文。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故請求人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決參照）。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係；而行為與行為後所生之條件相競合而生結果，二者倘無必然結合之可能，行為與結果，仍無相當因果關係之可言（最高法院98年度台上字第673號、101年度台上字第1243號判決參照）。

2.原告主張葉建和、鑫誠公司稱原告須給付30萬元以塗銷系爭房地之預告登記始得移轉系爭房地，惟鑫誠公司等5人均未以不動產說明書向原告解說並交付，使系爭房地仍遭強制執行，致原告受有損害35萬1888元等語；鑫誠公司、賴承諺、高浚承則以前詞置辯。經查：

(1)鑫誠公司、賴承諺、高浚承自陳於簽立系爭契約當下未交付不動產說明書予原告，然其有提示系爭房地第一類謄本給原告等語（見本院卷一第370頁）。又證人黃瑞華於本院證稱：我是系爭房地買賣之地政士，簽立系爭契約時我有在現場，原告給付30萬元是給三信處理限制登記的問題。簽約

01 時，買賣雙方都同意賣方先撥30萬元處理三信限制登記。當
02 初看謄本有看到三信有限制登記等語（見本院卷二第115至1
03 18頁）。可知簽立系爭契約時鑫誠公司有提示系爭房地第一
04 類謄本，且原告亦同意給付30萬元處理限制登記等節。則原
05 告即可由該謄本上之記載得知系爭房地有無限制登記、設定
06 抵押權等情形，是原告稱鑫誠公司等5人未交付不動產說明
07 書，即無法得知系爭房地有無限制登記、設定抵押權之情形
08 等語，顯不可採。

09 (2)又葉建和因另積欠新鑫公司債務，遭新鑫公司以本票裁定為
10 執行名義向本院聲請強制執行，經本院以111年度司執字第1
11 13607號給付票款事件將系爭房地於112年5月11日拍定予第
12 三人等情，為原告、鑫誠公司、賴承諺、高浚承所不爭執，
13 並經本院調取相關卷宗審究無訛。惟縱鑫誠公司等5人有交
14 付不動產說明書予原告，兩造仍無從自該不動產說明書中得
15 知出賣人個人之實際財產資力、負債狀況及履約能力，況衡
16 諸現今社會極重視個人資料之保障，鑫誠公司等5人並無公
17 權力得以調查葉建和對第三人之負債狀況，尚難認鑫誠公司
18 等5人就此部分於執行仲介或代銷業務當時有何故意或過
19 失。再依前揭說明，鑫誠公司等5人未交付不動產說明書之
20 行為，並不必然產生原告受有上開損害之結果，其間尚須結
21 合葉建和因積欠其他債權人債務，其他債權人聲請強制執行
22 之行為，始有發生系爭房地經拍定而無法移轉登記予原告，
23 致原告受有損害結果之可能。就本件客觀情事觀之，鑫誠公
24 司等5人上開未盡其身為經紀人員義務之行為，並不必然皆
25 發生同樣損害之結果，自難認此與原告所主張之損害結果
26 間，具有相當因果關係存在。從而，原告依系爭條例第26條
27 第2項規定，請求鑫誠公司等5人連帶給付原告35萬1888元，
28 即屬無據。

29 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第3項、民法第259條第2
30 款、第260條或第179條規定，及依系爭條例第26條第2項規
31 定，請求鑫誠公司等5人連帶賠償原告35萬1888元，均為無

理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

法官 蔡嘉裕

法官 林 萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

書記官 黃泰能