

# 臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2720號

原告 曾寶真  
訴訟代理人 吳宜財律師  
被告 周士源

當事人間損害賠償事件，本院於民國113年9月26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：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原第1項聲明：被告應給付新臺幣(下同)150萬元予原告，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國113年8月9日具狀變更該聲明為：被告應給付原告700萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷二第25頁）。經核原告係基於同一基礎原因事實請求，而為變更及擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、按所謂當事人適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，悉依當事人與特定訴訟標的之關係定之，若當事人對於其所主張為訴訟標的之法律關係，依實體法規定有處分之權能，即足當之。經查，原告主張其於100年11月15日，就臺中市○區○○○段00000地號土地應有部分3/10（下稱系爭土地）簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），而其委託被告辦理契約簽立及移轉登記等相關事宜，嗣後因被告未盡善良管理人之注意義務，導致

01 系爭買賣契約效力受影響，原告受有損失，得向被告提起本  
02 件訴訟就其所失利益而為請求，係對於其所主張為訴訟標的  
03 之法律關係，依實體法規定有處分之權能，被告之當事人適  
04 格並未欠缺。被告辯稱：原告應對訴外人賴河邦（下稱賴河  
05 邦）起訴，因系爭買賣契約係因賴河邦之疏失而致效力受影  
06 響，起訴當事人不適格等語，乃屬對於起訴當事人適格與否  
07 認知上之誤會，尚屬無據。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)原告於100年11月15日，就系爭土地簽立系爭買賣契約，委  
11 託身為代書之被告辦理契約簽立及移轉登記等相關事宜，兩  
12 人間具有委任關係。嗣後系爭買賣契約因未經系爭土地全體  
13 公同共有人之同意出售，蓋其中馬賴甜不同意出售、廖小琴  
14 人在大陸難以聯繫、賴河陽等11人未授權賴河邦簽訂系爭買  
15 賣契約，系爭買賣契約之效力僅及於賴河邦一人，賴河邦無  
16 法就因繼承而公同共有之系爭土地依法辦理繼承登記及所有  
17 權移轉登記，系爭買賣契約具有主觀給付不能之情形，經本  
18 院101年度重訴字第197號判決、臺灣高等法院臺中分院107  
19 年度重上更二字第32號判決、最高法院109年度台上字第274  
20 0號判決認定在卷。故被告未盡身為代書之善良管理人注意  
21 義務，疏忽依民法第534條規定，不動產交易之委任應以書  
22 面特別授權為必要，竟全然未要求賴河邦以外之13名繼承人  
23 出具授與賴河邦「特別代理權」之委任書，僅率於系爭買賣  
24 契約上載明「代表人賴河邦」，並任由賴河邦一人簽名、用  
25 印，導致系爭買賣契約效力受影響。

26 (二)而原告於100年11月15日簽署系爭買賣契約時，不知系爭買  
27 賣契約有不能給付而歸無效之情，遂透過被告協助草擬，於  
28 100年12月22日與第三人禾富開發事業有限公司之負責人黃  
29 偕源簽立原證11之「道路用地購買意願書」（下稱系爭意願  
30 書），依原告以系爭土地100 年公告現值之50%即10,155,00  
31 0元（見系爭買賣契約第3條約定）向系爭土地之繼承人買

01 受，換算系爭土地於100年公告現值為20,310,000元（計算  
02 式：10,155,000元÷50%=20,310,000元），原告另與第三人  
03 禾富開發事業有限公司約定之買賣價金則以系爭土地100年  
04 公告現值之85%計算，該系爭意願書第2條明文約定，是原告  
05 出賣系爭土地予第三人禾富開發事業有限公司之價金為17,2  
06 63,500元（計算式：20,310,000元×85%=17,263,500元），  
07 原告所受信賴信益之損害為1,108,500元（計算式：17,263,  
08 500元－10,155,000元＝1,108,500元），今原告就其所失利  
09 益，起訴請求部分之損害即700萬元，應屬適法有據。

10 (三)依原證3最後1頁、原證19，及被證5、6可知，被告受原告委  
11 任之範圍當然包括事後買賣契約簽訂及過戶移轉事宜。蓋若  
12 被告只負責繼承登記，在完成繼承登記前不可能進行買賣事  
13 宜，繼承登記和買賣事宜不會同時進行，但實際上，本件被  
14 告是協助同時進行辦理，被告事後沒有完成繼承登記，但卻  
15 協助草擬系爭買賣契約，並進行稅金承擔事宜之協商。被告  
16 既有受原告委託處理辦理繼承登記及辦理不動產買賣契約、  
17 過戶事宜，所有辦理過程中所出現的契約文件，又都是由被  
18 告代擬，則被告相關行為已經符合地政士法第16條第1款、3  
19 款、6款之規定，其既違反業務上應盡之義務，未要求共有人  
20 出具同意書面給賴河邦，誤認只需賴河邦代表出面簽立契  
21 約即可，顯有故意及重大過失，依地政士法第26條，即應對  
22 委託人即原告負損害賠償責任；另被告也自承受有本件受任  
23 事項之報酬，是其應盡善良管理人注意義務，其依委任契約  
24 處理委任事務既有過失，依民法第544條規定，亦應對原告  
25 負損害賠償責任，請求擇一為有利於原告之判決（見本院卷  
26 二第32頁）。並聲明：1.被告應給付原告700萬元，及自起  
27 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
28 2.願供擔保，請准宣告假執行。

## 29 二、被告則以：

30 (一)原告代理人張三賢與承諾授權人賴河邦於100年6月25日簽立  
31 「公設道路用地承諾出售約定書」（被證1）於文首約明

「…因涉多房繼承及年代久遠需時收集證件及協商共同繼承人提供證件及請領證件，先行辦理繼承後始行辦理所有權移轉登記予承買人，特出具本約定書…叁、委託事項：一、委託承買人委請地政士（代書）先行辦理繼承證件收集申請，其費用由承買人（曾寶真）先行墊付。二、繼承證件收集齊全得辦理繼承申請時，願以集全體繼承人匯集答約出售本道路用地。三、繼承登記費用由出售道路土地價金中預先扣除之。肆、特約事項：一、如繼承登記證件，繼承人因素造成無法辦理時，所支付之費用由出售人全體均分。二、如果辦理繼承登記時，所有權人反悔不買賣時，買受人（買方）所支出之全部費用，應由所有權人全體均分支出，並應賠償承買人本出售標的物全部價金之10%作為賠償承買人之損害。以上事項均由授權人代表全權負責。…陸、本約定該公設道路用地買賣授權簽訂日起有效時間為陸個月」（被證1）。其後100年6月底原告代理人張三賢前來被告處交付賴河邦所立100年6月22日授權書（被證2），及賴河邦身分證影本暨木章乙枚，代理賴河邦授權被告請領相關繼承證件。而原告代理人張三賢就系爭土地製作「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」（被證2），由賴河邦等12個繼承人簽立蓋章並標明日期，其內文「願以公告現值50%出售並先行依法定分配比率辦理繼承登記後，再辦理買賣付款及登記」，在收集繼承人證件後，發現繼承人之一廖小琴為大陸配偶，行蹤不明，依兩岸人民關係條例規定，大陸籍配偶不得繼承臺灣不動產，只能分配現金，因此賴河邦於100年11月9日出具同意書（被證3），同意先行辦理公同共有登記。又因賴河邦與原告之授權有效期間為陸個月（被證1），賴河邦與原告代理人張三賢遂同意簽立100年11月15日之系爭買賣契約（被證4），以延長100年6月25日所立陸個月有效期限，進而進行履行繼承登記及其後公同共有土地處分方法，並於系爭買賣契約第10條約明：「本契約依土地法第34條之1規定履行…如無法履行本約時，自本約簽約日起捌個月仍未

01 完成依土地法第34條之1 規定之法定繼承人簽約及交付證件  
02 時，由甲方（買方）決定是否解約返還證件予乙方（售方）  
03 或得再延期等待」。被告已備妥「土地登記申請書公同共有  
04 繼承登記文件」即繼承人清冊、系爭買賣契約等，等待收取  
05 蓋用印章確認同意出售之繼承人，詎賴河邦於簽約收款後，  
06 僅履行在「土地登記申請書公同共有繼承登記文件」（被證  
07 5）上蓋章，另賴河坤亦有蓋章，其餘則無進度，賴河邦並  
08 未依約履行，原告不依約等待，反而選擇提出本件訴訟，並  
09 無理由。蓋被告已依原告與賴河邦之要求，就繼承申報部分  
10 取得「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」累計10份  
11 （被證6），並備妥「公同共有繼承登記申請書及其附件」  
12 （被證5），含繼承系統表等備用印，被告受任辦理繼承登  
13 記之責任已盡，亦未違善良管理人之注意義務。

14 (二)本件買賣雙方自初立之100年6月25日「公設道路用地承諾出  
15 售約定書」、100年11月9日賴河邦出具之同意書、100年11  
16 月15日簽立之系爭買賣契約，依次補充確認履行之方法，甚  
17 至原告同意先行支付價金，以確保賴河邦等之履行，今賴河  
18 邦未履行公同共有繼承登記之用印，及確定願意出售人，原  
19 告本應按100年11月15日系爭買賣契約第10條、第11條約定  
20 請求賠償，但卻反以被告為違約對象請求損害賠償，並無理  
21 由。自始被告受託辦理者僅有繼承登記之部分，倘若被告已  
22 在期限內幫原告辦理完繼承之相關程序，被告才會協助原告  
23 成立買賣契約，但因目前繼承相關程序並未完成，所以原告  
24 後來沒有成立買賣契約與被告無關，原告若因此受有損失，  
25 應可歸責於賴河邦，賴河邦未帶被告、張三賢去找所有的繼  
26 承人去付原告交付之款項，亦未取得所有繼承人之蓋章及證  
27 件（身分證影本、印鑑證明正本），具有明顯之疏失。被告  
28 只剩下送去地政登記的部分未完成，其餘手續均已完成，故  
29 被告可以就辦理繼承登記之部分進行收費，原告有代賴河邦  
30 等其他繼承人先行墊付辦理繼承登記等費用，事後原告應向  
31 賴河邦等其他繼承人索討才對等語，資為抗辯。並聲明：1.

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如為不利被告之判決，  
02 請准供擔保免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項：（見本院卷二第21-22、32頁）

04 (一)系爭土地現為訴外人賴河邦等人公司共有，且未辦理繼承登  
05 記。

06 (二)原告於100 年間向訴外人賴河邦等人買受系爭土地，乃委託  
07 被告辦理繼承登記。

08 (三)被告有提出被證3 同意書（見本院卷一第93頁）；原證14、  
09 原證18（見本院卷一第391、409 頁以下）是由被告所草  
10 擬，與契約內容相同；原證3（見本院卷一第55頁）是由被  
11 告所簽收。

12 (四)原告已支付被告有關繼承登記報酬20萬元，及交付被告文書  
13 處理費5,000元（見本院卷一第187-199頁）。

14 (五)被告為原告辦理繼承登記暨參與協議事項所製作之文書（見  
15 本院卷一第391-419 頁，原證14至19）：。

16 1. 100 年11月9 日辦理繼承登記暨道路用地買賣契約書（草  
17 約）。

18 2. 全體繼承人各持分表。

19 3. 各繼承人辦理繼承登記費用分配表。

20 4. 被繼承人賴和平所有權持分繼承人取得說明書。

21 5. 100 年11月15日辦理繼承登記暨道路用地買賣契約書，買  
22 賣價金以系爭土地100 年1 月份之公告現值之50% 為計算  
23 基礎，買賣總價金為10,155,000元，則其公告現值為20,3  
24 10,000元。

25 6. 土地登記申請書。

26 7. 被繼承人賴和平繼承系統表（見本院卷一第231頁）。

27 8. 100 年11月9 日同意書（見被證3）這是契約上的內容。

28 (六)原告依「辦理繼承登記暨道路用地買賣契約書」（見原證1  
29 8）起訴請求系爭土地之公司共有人即賴河邦等人履行移轉  
30 所有權登記，經法院認定賴河邦未經其他共有人授與特別代  
31 理權，上開買賣契約書對於共有人不生效力，判決敗訴確定

01 (見原證2)。

02 (七)原告與第三人禾富開發事業有限公司於100 年12月22日簽署  
03 道路用地購買意願書(見原證11)，買賣價金以系爭土地10  
04 0 年公告現值之85% 計算為17,263,500元。

05 (八)原告原買賣價金1,015萬5,000元，迄今原告已經給付數百萬  
06 元予賴河邦，後來與賴河邦成立調解，賴河邦有返還60萬元  
07 予原告，此並不包括之前返還原告的票據(面額150萬  
08 元)。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告於100年間向賴河邦等人買受系爭土地，委託被告辦理  
11 繼承登記及買賣所有權移轉登記相關事宜。

12 1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
13 允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之指  
14 示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以  
15 善良管理人之注意為之；受任人應將委任事務進行之狀況，  
16 報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末，民法第  
17 528條、第535條、第540條分別定有明文。次按「地政士應  
18 精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務」、「地政士  
19 得執行下列業務：三、代理申請與土地登記有關之稅務事  
20 項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。」，地政士法第  
21 2條、第16條第3、6款分別定有明文。

22 2. 查兩造並不爭執原告於100 年間向賴河邦等人買受系爭土地  
23 時，乃委託被告辦理系爭土地原所有人賴和平之繼承人繼承  
24 登記事宜，而系爭土地現仍為被繼承人賴河邦等人共同共  
25 有，尚未辦理繼承登記完畢，原告已支付被告有關繼承登記  
26 報酬20萬元，及交付被告文書處理費5,000元等情(見本院  
27 卷一第187-199頁，卷二第21頁)，並有100年11月9日辦理  
28 繼承登記暨道路用地買賣契約書草約、全體繼承人各持分  
29 表、各繼承人辦理繼承登記費用分配表、被繼承人賴和平所  
30 有權持分繼承人取得說明書、100 年11月15日辦理繼承登記  
31 暨道路用地買賣契約書(即系爭買賣契約)、土地登記申請

01 書、被繼承人賴和平繼承系統表、100 年11月9 日同意書、  
02 被繼承人賴和平繼承人辦理影印規費等明細表、戶政規費收  
03 據、地政規費收據、地政規費徵收聯單、發票、購買票品證  
04 明單、郵局郵資證明、免用統一發票收據在卷可稽（見本院  
05 卷一第93、187-199、231、391-419頁），堪認屬實。

- 06 3. 被告雖否認其另受原告委任處理系爭土地之買賣移轉所有權  
07 登記事宜，並以前詞置辯。然依卷附被告遞送之被證5臺中  
08 市中山地政事務所土地登記申請書、被證6財政部台灣省中  
09 區國稅局遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書（見本院卷  
10 一第109-117、121頁）可知，被告除就系爭土地協助辦理  
11 「繼承登記」事項外，亦包含其後「所有權移轉登記」之申  
12 請事宜；而卷附100 年11月9 日辦理繼承登記暨道路用地買  
13 賣契約書草約、100 年11月15日辦理繼承登記暨道路用地買  
14 賣契約書（即系爭買賣契約），被告既不爭執係其為原告所  
15 製作之文書（見本院卷二第22頁），則觀諸前開二份文件之  
16 標題及內容，即可知被告除受託處理系爭土地之繼承登記事  
17 項外，亦受託為原告擬定買賣系爭土地雙方之權利義務內  
18 容、協助處理系爭土地之買賣事宜。此外，依被告於另案  
19 （本院101年度重訴字第197號民事事件）審理時之101年7月  
20 4日，作證表示：「（問：張三賢拿出『辦理道路用地繼承  
21 暨買賣同意書』給你時，賴河邦有沒有在場？）沒有，去賴  
22 河邦家裡簽約時才由我附進去合約」、「（問：是否有與賴  
23 河邦或其他繼承人確認有簽『辦理道路用地繼承暨買賣同意  
24 書』？）這不是我的責任，我只負責簽約，幫他們收錢付款  
25 及辦理繼承登記」、「（問：簽賣賣契約書時，賴河邦有無  
26 表示他沒有權利代表全部繼承人？）沒有，而且他也收錢，  
27 如果他有說，我就會表示這件買賣不能辦」、「（問：請問  
28 證人，代書費如何收取？）辦理繼承部分我開價60萬元，但  
29 是賴河邦殺價殺到20萬元，後來我同意以20萬元辦理繼承登  
30 記，過戶是買方的事，買方付7、8萬元的代書費，因為這個  
31 部分需要報國稅局」等語（見本院卷一第259、267、269

頁），益徵被告具有增減系爭買賣契約內容含附件之權限，且負責幫忙收受、交付買賣價金，具有告知買賣雙方該買賣得否成立生效之權責，最後並向買方即原告收取代書費，以辦理過戶、國稅局申報事宜。承上，被告確實受原告委任處理系爭土地之買賣移轉所有權登記事宜無訛。

4. 被告雖另以原告所提之陳證5上被告寄送電子郵件予原告之日期為103年11月24日為據（見本院卷二第67頁），辯稱：其係於103年11月24日始交付「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」之表格給張三賢，而100年11月15日系爭買賣契約所附之「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」是張三賢所製作，其上記載之日期為110年9月10日，除了賴河邦之印章印文是真正的以外，其他人之印文都是影印縮小拼湊的，比對本院卷二第117頁所示賴河邦於101年5月17日交付給被告之繼承人真正印文，即可知悉等語（見本院卷二第122頁），然被告並不爭執曾以陳證5上電子郵件帳號、交付「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」之表格予張三賢（見本院卷二第123頁），倘若被告確實未受原告委任處理系爭土地之買賣事宜，何以需傳送上揭表格予原告之代理人張三賢？被告辯稱：其僅受委任處理系爭土地繼承登記事項等語，實不足採。雖被告傳送上開表格電子檔案予張三賢之時間，依陳證5之電子郵件所示，為103年11月24日，晚於「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」作為系爭買賣契約附件之100年11月15日，然原告解釋係因張三賢之電腦故障送修、影響電腦上日期之顯示所致（見本院卷二第122頁），且亦不影響被告確實曾將「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」表格傳送予張三賢之事實；參以被告於另案（本院101年度重訴字第197號民事事件）審理時之101年7月4日，作證表示：「（問：張三賢拿出『辦理道路用地繼承暨買賣同意書』給你時，賴河邦有沒有在場？）沒有，去賴河邦家裡簽約時才由我附進去合約」等語，已於前述，是被告受託原告處理系爭土地之買賣事宜，並協助將「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」附入系

01 爭買賣契約作為附件，洵堪認定，此與「辦理道路用地繼承  
02 暨買賣同意書」上繼承人之印文真正與否無涉，並不影響本  
03 院所為被告亦受託原告處理系爭土地買賣事宜之認定。

04 (二)被告受原告委任處理繼承登記及買賣所有權移轉登記等相關  
05 地政士法規範之業務上事宜，具有過失。

06 1. 按民法第535條所謂「善良管理人之注意義務，乃指有一  
07 般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否  
08 能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹  
09 慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務  
10 之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社  
11 會交易習慣及法令規定等情形而定（最高法院100年度台上  
12 字第328號判決意旨參照）。次按受任人因處理委任事務有  
13 過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠  
14 償之責，民法第544條亦有明定。再按地政士受託辦理各項  
15 業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士  
16 違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應  
17 負賠償責任，地政士法第26條定有明文。地政士（代書），  
18 乃專門職業人員，受託辦理系爭土地之抵押權設定與所有權  
19 移轉登記，既為原審認定之事實，則其在從事業務之執行  
20 時，對於相對人及利害關係人自具有保護、照顧或防範損害  
21 發生之注意義務（最高法院100年度台上字第328號判決意旨  
22 參照）。

23 2. 查被告除受託處理系爭土地之繼承登記事宜外，另受原告之  
24 託處理系爭土地之買賣移轉所有權登記相關事項，業經本院  
25 認定於前，是被告身為地政士專業執業人員，於受託處理系  
26 爭土地繼承登記、買賣事項時，應盡其職責，不得有不正當  
27 行為或違反業務上應盡之義務，即對於委託人自具有保護、  
28 照顧或防範損害發生之注意義務。惟被告明知系爭土地目前  
29 為原所有人賴和平之繼承人公同共有之狀態，倘欲辦理買賣  
30 移轉所有權，需先辦理繼承登記、並由全體公同共有人同意  
31 出售系爭土地、親自簽立買賣契約，或依民法第534條，透

過書面特別授權之方式，委任他人進行不動產之買賣交易事宜，然被告卻於原告簽立系爭買賣契約時，疏未提醒原告之代理人張三賢及賣方賴河邦等人，應於扣除被繼承人賴和平之14位繼承人中不同意出售之馬賴甜、人在大陸無法聯繫之廖小琴，及負責接洽處理買賣事宜之賴河邦後，「邀同其餘繼承人即賴河陽等11人到場確認系爭買賣契約之內容，並共同簽立系爭買賣契約」，或「掌握約定之時效，簽立特別授權賴河邦處理系爭土地買賣交易事項之書面文件」，導致賴河陽等11人僅簽立表明出賣意願及辦理繼承登記意願之同意書、授權書等，而使系爭買賣契約之效力無法及於賴河陽等11人，此外，並無相關事證足認賴河陽等11人具有表見代理之行為，是系爭買賣契約之效力迄今僅及於賴河邦一人，此系爭買賣契約之效力復經另案判決（本院101年度重訴字第197號判決、臺灣高等法院臺中分院107年度重上更二字第32號判決、最高法院109年度台上字第2740號判決）確定在案，兩造並未爭執（見本院卷二第22頁），堪信為真，被告身為代書，對於相關契約、法條之規定知悉甚篤，卻未加以提醒、協助確認，其未盡其業務上受託處理系爭土地買賣事宜應盡之義務，堪以認定。

3. 被告雖辯稱：100年11月15日系爭買賣契約所附之「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」是張三賢所製作，其上記載之日期為110年9月10日，除了賴河邦之印章印文是真正的以外，其他人之印文都是影印縮小拼湊的，比對本院卷二第117頁所示賴河邦於101年5月17日交付給被告之繼承人真正印文，即可知悉等語（見本院卷二第122頁），然依被告於另案（台灣高等法院台中分院107年度重上更二字第32號）中所為之陳述可知（見本院卷一第41頁），其僅依張三賢之轉知，及前開其所辯稱、由張三賢偽造印文之「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」，即逕將該「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」引為系爭買賣契約之附件，協助買賣雙方進行買賣契約之簽立，而未親向賴河陽等11人求證其等出賣系爭土地

之真意，亦未要求賴河陽等11人到場簽約，其具有業務上受託處理系爭土地買賣事宜之過失甚明。況被告於另案（台灣高等法院台中分院107年度重上更二字第32號）中亦證述：其與張三賢欲給付價金予賴河陽等11人中之林賴碧霞時，林賴碧霞對於應繼分有意見，後來又有人對於買賣價金有意見等語（見本院卷一第41頁），是被告對於賴河陽等11人中，有人不同意簽立系爭買賣契約或未授權賴河邦簽定系爭買賣契約等節，均知悉甚詳，其猶以「長年繼承關係沒有辦法釐清時之慣例」等為由，解釋其未確認賴河陽等11人出售系爭土地之真意、邀同其等到場簽約，或要求其等簽立特別授權賴河邦處理系爭土地買賣交易事項之書面文件之疏失，要無可採。至被告前揭所辯「辦理道路用地繼承暨買賣同意書」恐有偽造印文之嫌，亦不影響其應確認賴河陽等11人出售系爭土地之真意、邀同其等到場簽約，或要求其等簽立特別授權賴河邦處理系爭土地買賣交易事項書面文件之義務，是被告該部分所辯，並無從為有利於被告之認定。

(三)原告並未因被告受委任處理地政士法規範之業務事項過失，而受有因出賣系爭土地予第三人所失利益之損害。

1. 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民法第277條前段定有明文。又所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，而債務人依社會觀念已不能依債之本旨為給付而言。而因可歸責於債務人之事由，致給付不能時，債權人得請求賠償損害，民法第266條第1項定有明文。倘屬可歸責於債權人之事由致債務人給付不能，即與民法第266條第1項之要件不符，無從向債務人請求損害賠償，亦屬當然之理。再按凡依外部情事，足認已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失利益，應由債務人賠償，而不以有取得利益之絕對確實為必要，最高法院77年度台上字第2514號判決意旨參照。另按民法第217條第1項規定，損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。此項規定之適用，原不

以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額時亦難謂無其適用，且此項基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅視為抗辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，法院對於賠償金額減至何程度，抑為完全免除，雖有裁量之自由，但應斟酌雙方原因力之強弱與過失之輕重以定之(最高法院54年台上字第2433號民事判決先例意旨參照)。該項所謂損害之發生或擴大，被害人與有過失云者，係指被害人苟能盡善良管理人之注意，即得避免其損害之發生或擴大，乃竟不注意，必須其行為與加害人之行為，為損害之共同原因，而其過失行為並為有助成損害之發生或擴大之行為者，始屬相當(最高法院54年台上字第2433號、107年度台上字第1854號、70年度台上字第375號裁判意旨參照)。復按債務不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三種，其形態及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。至給付困難，如買受人無資力支付價金，則難謂為給付不能。給付遲延，則指債務人於應給付之期限，能給付而不為給付；倘給付可能，則債務人縱在期限前，預先表示拒絕給付，亦須至期限屆滿，始負遲延責任(最高法院93年度台上字第42號、94年度台上字第1963號判決意旨參照)。本件原告主張其因系爭買賣契約給付不能，無法取得系爭土地之所有權，受有其轉售系爭土地所失利益之損失等語，經被告否認在卷，並以前詞置辯。

2. 經查，被告具有專業地政士資格，其於受託原告處理買賣系爭土地相關事宜時，具有過失，已敘述如前。而張三賢身為原告之代理人，不僅協助原告處理系爭土地之買賣事宜，亦協助原告轉賣系爭土地予第三人禾富開發事業有限公司之事宜，經原告、張三賢陳稱在卷(見本院卷一第430頁，卷二第14頁)，並有原告與張三賢簽立之原證6承諾書、載有張三賢為原告代理人之原證1系爭買賣契約、載有張三賢為特

01 別代理人之原證11道路用地購買意願書在卷可佐（見本院卷  
02 一第99、155、281頁），堪認屬實。酌以張三賢於另案（本  
03 院101年度重訴字第197號）所為之證述：「辦理道路用地繼  
04 承暨買賣同意書」上被授權人是伊，因為伊要被授權才能進  
05 行整合，事後賴河邦有無取得其他共有人授權書或同意書，  
06 伊不清楚等語（見本院101年度重訴字第197號卷一第109-11  
07 1頁）可知，其並不清楚賴河邦有無取得賴河陽等11人之授  
08 權，系爭土地買賣雙方簽約時，張三賢明知賴河邦僅係出賣  
09 其就系爭土地應繼分之共同共有權，並無出賣系爭土地全部  
10 之意思，且賴河陽等11人恐僅部分表明出賣意願及同意辦理  
11 繼承登記，身為原告代理人、與原告簽立有取得佣金約定承  
12 諾書、且通過不動產經紀營業員專業訓練之張三賢（見本院  
13 卷一第155頁，卷二第17頁），卻未邀同賴河陽等11人到場  
14 確認系爭買賣契約之內容，並共同簽立系爭買賣契約，即輕  
15 率要求賴河邦代表賴河陽等11人簽約，致系爭買賣契約之效  
16 力不及於賴河陽等11人，系爭買賣契約之效力復經另案確定  
17 判決（本院101年度重訴字第197號判決、臺灣高等法院臺中  
18 分院107年度重上更二字第32號判決、最高法院109年度台上  
19 字第2740號判決）認定在卷（見本院卷一第47頁），兩造並  
20 未爭執（見本院卷二第22頁），則張三賢就本件系爭土地之  
21 買賣結果，與被告相同，均具有可歸責性，足堪認定。而賴  
22 河邦相較於被告、張三賢具有相當之不動產交易專業知識而  
23 言，於系爭買賣契約中應僅係屬配合張三賢及被告指示辦  
24 理、進而簽約之角色，實無任何主導之權限，故系爭買賣契  
25 約效力不及於賴河陽等11人一情，應非可歸責於賴河邦，另  
26 案確定判決（本院101年度重訴字第197號判決、臺灣高等法  
27 院臺中分院107年度重上更二字第32號判決、最高法院109年  
28 度台上字第2740號判決）亦為相同之認定（見本院卷一第47  
29 頁），是被告辯稱：應由賴河邦承擔起系爭買賣契約效力之  
30 責任，原告應以賴河邦為起訴之對象，始屬有理等語，要無  
31 可採，附此敘明。承前，張三賢既然身為原告之代理人，又

就系爭買賣契約效力結果具有可歸責性之過失，則依民法第217條第3項之規定，應認原告於本件系爭土地之買賣過程中，亦應具有過失，縱使原告主張因系爭買賣契約之效力受有所失利益之損失（詳後述），基於過失相抵之原則，原告得向被告請求之賠償額亦會因此減輕或遭免除。甚至，由於係屬可歸責於債權人之事由致債務人給付不能，核與民法第266條第1項之要件不符，原告是否得逕依民法第266條第1項之規定，向被告請求損害賠償，亦屬有疑。

3. 其次，本件賴河邦1人將公同共有之系爭土地出賣予原告，若經賴河陽等11人事後同意、或出具出售系爭土地之特別授權書面文件予賴河邦，系爭買賣契約亦有可能繼續履行，為兩造所不爭執（見本院卷二第124頁），亦為另案確定判決（本院101年度重訴字第197號判決、臺灣高等法院臺中分院107年度重上更二字第32號判決、最高法院109年度台上字第2740號判決）認定在卷（見本院卷一第47頁）。觀諸原告另就系爭土地與第三人禾富開發事業有限公司簽訂之原證11道路用地購買意願書特別約定欄所載：「雙方約定若本買賣需經過法律程序，本案得延長之上三項日期，買賣雙方無異議」，及第三項記載：「上開地號在101年4月16日時應移轉登記為出賣人曾寶真名義始生買賣效力，屆時如無法為出賣人曾寶真名義時，本購買意願書自動喪失效力，不得做為請求本人履行之依據」（見本院卷一第281頁）可悉，原告倘因尚須法律程序始得取得系爭土地之所有權移轉登記時，原告與第三人禾富開發事業有限公司就系爭土地發生買賣效力之時點，即會往後延長，且未載明延長至何時。此核與原告之代理人、受託人即證人張三賢所證：「（問：黃偕源後來有無跟曾寶真簽約？）曾寶真後來有寫一張委託書」、「（問：黃偕源跟曾寶真簽約的時候，你有無在場？）我有在場」、「（問：...到底是曾寶真授權你來簽，還是曾寶真也同時在場簽？）授權我來簽...曾寶真沒有在場...曾寶真有委託我來做這件事...讓我全權來做這件事情的代表，

01 因為曾寶真人在臺北...」、「（問：特別約定上有寫『若  
02 本買賣需經過法律程序，本案得延長之上三項日期，買賣雙  
03 方無異議』，是否針對101年4月16日的約定可以再延長的意思？）對，擔心買賣繼承，他們人很多，怕會影響到...」  
04  
05 、「（問：是否可能會走到行政程序或訴訟程序，而導致10  
06 1年4月16日的日期有可能會往後的意思？）對，就是擔心文  
07 書作業或哪裡有問題...」、「（問：是否101年4月16日的  
08 日期可能會往後延的意思？）對，101年4月16日萬一沒辦法  
09 辦成，就只能往後延」、「（問：當時有無約定延長多  
10 久？）沒有，就往後延」、「（問：黃偕源和曾寶真的這份  
11 契約，目前效力是否還存在？）應該是還在」等語（見本院  
12 卷一第430-439頁）相符；亦與原告所陳：「（問：原證11  
13 這份契約書，最後有個特別約定，遇到特殊情況的話，可以  
14 往後延長101年4月16日的時間點，後來可以往後延長的  
15 話，...這個契約目前是否還是生效的？）是這個意思」、  
16 「（問：黃偕源和曾寶真的這份契約，目前效力是否還存  
17 在？）對」等語大致相合（見本院卷一第438、439頁），足  
18 徵原本約定之101年4月16日期限確定延長，原證11道路用地  
19 購買意願書之效力目前仍然存在，然因履行期限延長之時間  
20 並未約定，故期限屆至之時點乃屬未明，清償期既仍未屆  
21 至，則就原告與第三人禾富開發事業有限公司所簽立之原證  
22 11道路用地購買意願書即尚無給付不能可言，原告以其與第  
23 三人禾富開發事業有限公司所簽立之原證11道路用地購買意  
24 願書陷於給付不能，致其原有取得利益之可能，今日卻不能  
25 取得，受有所失利益之損害等語，難認可採。蓋損害賠償之  
26 債，旨在填補損害，關於損害額之計算，應以實際所受損害  
27 為基準，無損害即無賠償可言，原告與第三人禾富開發事業  
28 有限公司所簽立之原證11道路用地購買意願書，效力迄今仍  
29 存在，清償期猶未屆至，原告亦可能日後透過賴河陽等11人  
30 對賴河邦所為之書面特別授權，而買受系爭土地，為兩造所  
31 不爭執（見本院卷二第124頁），則原告與第三人禾富開發

01 事業有限公司猶具有履行原證11道路用地購買意願書之可  
02 能，原告主張其已產生所失利益，因而受有損害，無從採認  
03 至明。

04 (四)綜上，本院認原告以張三賢為代理人於100年間向賴河邦等  
05 人買受系爭土地，身為地政士之被告雖受原告委託辦理繼承  
06 登記及買賣所有權移轉登記相關事宜，且於處理繼承登記及  
07 買賣所有權移轉登記等相關地政士法規範之業務上事宜時，  
08 具有過失，然因原告本身亦有過失，適用過失相抵之原則，  
09 且其與第三人禾富開發事業有限公司所簽立之原證11道路用  
10 地購買意願書，效力迄今仍存在，清償期猶未屆至，原告亦  
11 可能日後透過賴河陽等11人對賴河邦所為之書面特別授權，  
12 而買受系爭土地，原告與第三人禾富開發事業有限公司猶具  
13 有履行原證11道路用地購買意願書之可能，原告並未受有所  
14 失利益之損害，無損害即無賠償可言，是原告依地政士法第  
15 26條、民法第544條規定，請求擇一為有利於原告之判決  
16 （見本院卷二第32頁），由被告給付原告700萬元及相關利  
17 息（見本院卷二第57頁），均無理由。

18 五、據上論結，原告依地政士法第26條、民法第544條規定，請  
19 求被告給付700萬元及相關法定遲延利息，為無理由，應予  
20 駁回。復原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，即失其  
21 依據，應併予駁回。

22 六、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資  
23 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐  
24 一論列。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

27 民事第四庭 法 官 林秉暉

28 正本係照原本作成。

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

