

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中消簡字第14號

原告 陳淑玲

被告 麗莊不動產經紀有限公司

法定代理人 劉岑葳

訴訟代理人 塗玉英

被告 黃雅琳

共同

訴訟代理人 林明富

上列當事人間消費糾紛事件，本院於民國113年1月31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、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2款之規定自明。查，本件原告起訴時，原請求被告麗莊不動產經紀有限公司（下稱麗莊公司）應給付原告新臺幣（下同）126,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算遲延利息。」，嗣於民國112年7月31日追加黃雅琳為被告，並追加聲明：「被告黃雅琳（下稱黃雅琳）應給付原告750,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至

01 清償日止，按年息百分之五計算遲延利息。」。經核原告所
02 為訴之追加，均就原告購買臺中市○○區○○街00巷0號4樓
03 房地（下稱系爭不動產）之同一基礎事實所生之糾紛，揆之
04 前開規定，核無不合，應予准許。

05 二、按不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人
06 不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意（即合
07 意適用簡易程序），民事訴訟法第427條第4項定有明文。本
08 件原告追加起訴後，主張之訴訟標的價額已逾同條第1項所
09 定應適用簡易訴訟程序之500,000元價額，本屬通常訴訟事
10 件，惟被告不抗辯而為本案之言詞辯論，依前揭規定，視為
11 已有適用簡易程序之合意，是本件應適用簡易程序審理之，
12 合先敘明。

13 三、黃雅琳未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
14 條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判
15 決。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張略以：

18 (一)原告因前案被訴給付服務費用事件，因言詞辯論期日未到
19 場，由麗莊公司聲請一造辯論，經鈞院以111中簡字第3744
20 號判決確定（下稱前案甲判決）原告應給付麗莊公司服務費
21 126,000元，並由麗莊公司強制執行在案。

22 (二)前案為原告系爭不動產與麗莊公司、黃雅琳分別簽立服務費
23 報酬契約書（系爭居間契約）、不動產買賣契約書（系爭買
24 賣契約），系爭不動產總價6,300,000元，原告依系爭買賣
25 契約繳納1,900,000元價金至履約專戶，約定尾款4,400,000
26 元由金融機構核貸，因金融機構僅願核貸3,500,000元，不
27 足900,000元，麗莊公司應知悉原告可貸金額，貸款不足應
28 設法解決買方取得不動產後方可取得服務費用，違反居間交
29 易常態，反以履約專戶金額將被沒收為由，督促原告儘早解
30 除系爭買賣契約，原告為避免購屋款被收，不得已於111年1
31 月20日簽立同意解約協議書與協議書各乙份，使黃雅琳取得

01 750,000元高額違約金。

02 (三)請求權基礎：

03 1. 麗莊公司部分：

04 麗莊公司因詐欺脅迫非法行為，使原告金錢交付，經原告
05 察覺後解除系爭居間契約，原告給付126,000元雖有法律
06 上之原因，其後已不存在，原告依民法第179條請求返還
07 不當得利；又原告與麗莊公司間存有居間契約，被告麗莊
08 公司應提供正確資訊促使原告與黃雅琳買賣契約成立，反
09 而以詐欺脅迫等使不實方法使原告陷於錯誤而同意支付高
10 額違約金後，將系爭不動產轉售他人，造成原告精神損
11 害，故依民法第227條請求麗莊公司損害賠償；麗莊公司
12 違反其對委託人之義務，而利於相對人之行為，本件登記
13 於被告員工名義下房屋出售原告，違反不動產經紀管理條
14 例第23條以第三人名義冒充出買人之規定，違反誠信原則
15 及忠實義務，故依民法第571條請求返還126,000原居間報
16 酬。

17 2. 黃雅琳部分：

18 麗莊公司、黃雅琳共同以脅迫及恐嚇方式，使原告危恐其
19 所有匯入信託帳戶金錢遭沒收影響原告意思表達自由，其
20 受有利益與被告二人不法行為具有因果關係，故主張不當
21 得利請求返還違約金750,000元。又原告與黃雅琳間雖成
22 立買賣契約，然因與麗莊公司共同謀劃原告違約之假像，
23 進而詐取原告存入信託帳戶之金錢，造成原告固有財產受
24 侵害，故依民法第227條主張750,000元損害賠償。

25 (四)並聲明：

26 1. 麗莊公司應給付原告126,000元，及自起訴狀繕本送達翌
27 日起至清償日止，按年息百分之五計算遲延利息。

28 2. 黃雅琳應給付原告750,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
29 起至清償日止，按年息百分之五計算遲延利息。

30 3. 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告答辯略以：

01 (一)原告與黃雅琳於110年11月22日就系爭不動產成立買賣契
02 約，原告並於同日簽訂服務報酬同意書，約定居間報酬126,
03 000元，因遲不給付經麗莊公司依法訴請給付服務費，經前
04 案甲判決確定並執行受償在案。又原告因個人信用狀況無法
05 獲得金融機構核貸，致無法支應系爭不動產尾款，係歸責於
06 自身事由致債務不履行，並於111年1月20日與黃雅琳簽立解
07 約協議書，同意賠償750,000元，原告反悔不願給付賠償
08 金，竟另行主張遭黃雅琳詐欺脅迫而提起訴訟，欲免除債務
09 不履行責任，請求黃雅琳依侵權行為法則請求損害賠償750,
10 000元，該案另經鈞院111年度訴字第1217號駁回確定（下稱
11 前案乙判決）原告已重複起訴。

12 (二)原告主張上開賠償金750,000元已包含居間服務費，然居間
13 服務報酬與解約協議完全無涉，原告主張應依民法第571條
14 返還居間報酬，顯為推卸之詞。

15 (三)前揭訴訟標的業經判決確定，為既判力所及，且無不當得利
16 之情事，原告未附任何實質理由及說明，僅敘明不同訴訟標
17 的，重覆濫行訴訟，顯不可採等語，並聲明：原告之訴及假
18 執行均駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)本件原告依民法第179條、227條、571條擇一請求麗莊公司
21 給付126,000元；依民法第179、227條擇一請求黃雅琳給付7
22 5000元，而提起本訴。被告麗莊公司於前案甲判決請求基礎
23 為居間契約報酬請求，原告於前案乙判決請求權基礎為民法
24 184條侵權行為法則，並非屬於同一法律關係，被告抗辯原
25 告有重複起訴或既判力所及等語，尚無可採，合先敘明。

26 (二)原告請求麗莊公司給付126,000元部分：

27 1. 按另案確定判決所生之既判力，除經其後之確定判決予以
28 廢棄外，縱判決有所不當，債權人本於該確定判決受領金
29 錢支付，亦不得謂係不當得利，否則將使同一紛爭再燃，
30 即無以維持法之安定，及保障當事人權利、維護私法秩
31 序，無法達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的（最

01 高法院97年度台上字第2563號判決參照)。經查，麗莊公
02 司前以其對原告有居間報酬債權存在，經另案確定判決命
03 原告給付確定，被告麗莊公司依前案甲確定判決為執行名
04 義而受金錢之支付，為原告所不爭執，另有本院111年度
05 中簡字第3744號民事判決、確定證明書、中院平112司執
06 未字第54570號執行命令附卷足考，縱原確定判決不當，
07 麗莊公司亦非無法律上之原因而受利益，自無不當得利可
08 言，原告依不當得利之規定，請求麗莊公司給付126,000
09 元，於法無據，不應准許。

10 2. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
12 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
13 條、第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其
14 媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約縱因故解除，於
15 居間人所得之報酬並無影響。查原告與麗莊公司既訂有居
16 間媒介契約，且原告與黃雅琳因麗莊公司之媒介而成立系
17 爭買賣契約，原告復同意給付麗莊公司居間報酬126,000
18 元，則原告依約即負有給付麗莊公司居間報酬之義務，且
19 此項給付義務，不因系爭買賣契約書嗣後因故解除而解
20 免。又系爭買賣契約解除之原因為原告因個人信用狀況無
21 法獲得金融機構核貸，致無法支應系爭不動產尾款，此為
22 原告所不爭執，係歸責於原告事由致債務不履行，麗莊公
23 司已完成其報告或媒介之居間義務，至於原告違約後應如
24 何處理始對原告最有利，此非麗莊公司所得介入，更非其
25 居間義務，是原告依民法第227條債務不履行規定，請求
26 麗莊公司給付126,000元，亦無理由。

27 3. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
28 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
29 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定
30 有明文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就
31 此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第102

7號判決參照)。本件原告經麗莊公司仲介，就系爭不動產與黃雅琳所訂系爭買賣契約，嗣因原告個人信用狀況無法獲得金融機構核貸，致無法支應系爭不動產尾款，而解除契約，已如前述，尚難遽謂麗莊公司未向原告告知黃雅琳是否為其公司員工（就此部分原告亦未舉證說明），即當然違反民法第571條所定之忠實義務，更何況民法第571條為委託人拒絕給付報酬事由，並非獨立請求權基礎，縱認有該事由，亦屬前案甲判決中原告於前案所抗辯之事項，而前案甲判決確定已如前述，原告自無於本案中主張民法第571條之理，是原告主張，與法未和。

(三)原告請求黃雅琳給付750,000元部分：

1. 原告依民法179條請求黃雅琳給付750,000元部分：

(1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。於給付不當得利之法律關係，應依給付關係決定不當得利請求權之當事人，由給付者向受領者請求返還其欠缺給付目的即無法律上原因而受領之利益。所謂給付，係指基於一定目的而有意識地增加他人之財產，學說上稱為「雙重目的性」，一方面得以給付關係決定不當得利請求權之當事人，另一方面得以當事人所欲實現目的之是否達成，認定法律上原因之有無，並組成給付不當得利之類型，不當得利所稱之「無法律上原因」，係指欠缺給付目的而言，如給付係為一定目的而對他人之財產有所增益，此種給付目的通常係基於當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原因，是當事人間之給付若本於其等間之合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因（最高法院98年度台上字第1913號裁判參照）。

(2)次按「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第3人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」、「前條

之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷。」，民法第92條第1項及第93條分別設有規定。另民法第92條第1項前段規定所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第3人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(參見最高法院95年度台上字第2948號民事裁判意旨)。且民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地(參見最高法院98年度台上字第171號民事裁判意旨)。

(3)經查，原告主張於111年1月20日簽訂系爭協議書時係受黃雅琳詐欺、脅迫所致，已於111年2月7日寄發系爭存證信函通知被告撤銷簽署系爭協議書之意思表示，黃雅琳取得原告交付之解約金750000元即乏依據等情，固據其提出系爭協議書及系爭存證信函為證。然為黃雅琳所否認，自應由原告就主張該項有利於己事實負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結前亦未就上情舉證以實其說，參照上開說明，尚難認黃雅琳於兩造簽署系爭協議書時有何對原告為詐欺或脅迫等情事，至被告縱令曾於前揭第3期尾款價金給付期限屆至前，向原告表示「若無法順利申辦貸款，必定違約，被告將沒收原告已給付之全部價金」等語乙事為實在，亦屬被告依系爭契約第11條第2款中段約定條款所為賣方得主張契約權利之說明，其用意應在於提醒原告儘快申辦銀行貸款及如期交付尾款價金，使系爭契約順利履行完畢，尚難認被告有何以不實之事告知而施用詐術，使原告陷於錯誤，

或以不法之危害通知，使原告心生畏懼等情事，自無使原告受詐欺或脅迫而為簽署系爭協議書之意思表示可言，原告此部分主張即屬無據。從而原告以受詐欺、脅迫為由，寄發系爭存證信函通知被告撤銷簽署系爭協議書之意思表示，其撤銷為不合法，不生效力，故系爭協議書仍有效存在於兩造間，黃雅琳依系爭協議書取得違約金750,000元，依上開說明，即難謂其給付為無法律上之原因，原告依民法第179條規定，請求黃雅琳給付750,000元，自無理由。

2. 至於原告依民法第227條請求黃雅琳賠償固有利益損害，然系爭買契約因原告個人信用狀況無法獲得金融機構核貸，致無法支應系爭不動產尾款，而解除契約，屬可歸責原告之事由，已如前認定，原告主張黃雅琳與麗莊公司共同謀劃原告違約之假像云云，尚難憑採，且原告亦未敘明黃雅琳就系爭買賣契約不完全給付之債務不履行之情事，原告依民法第227條請求黃雅琳給付750,000元損害賠償，亦屬無據。

四、綜上所述，原告各項主張均無理由，是原告請求麗莊公司給付126,000元；請求黃雅琳給付750,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
05 書記官 林佩萱