

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2482號

原告 王志全

被告 董春君

訴訟代理人

(法扶律師) 陳逸律師

被告 蔡倉田

訴訟代理人

(法扶律師) 許錫津律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年11月13日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張略以：

(一)被告二人隱瞞被告董春君所有坐落臺中市○○區○○路○○巷000弄00號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋）已遭中華民國農會提起訴訟，經臺灣臺中地方法院（下稱本院）106年度重訴字第569號判決應拆屋還地(下稱臺中另案判決)，及本院民事執行處以112年度司執字第129155號強制執行命令拆除(下稱系爭執行命令)，恐遭拆除之事，於110年5月26日約定以總價新臺幣（下同）460,000元出售與原告，被告蔡倉田於同日收受訂金5,000元，並匯款300,000元，也將房屋鑰匙交與原告，並催促原告將系爭房屋更新裝潢並搬入傢俱。

(二)原告因相信被告說詞，即對系爭房屋進行打掃，又系爭房屋原有被告供俸遭遺棄之神壇，原告為求慎重聘請民間通靈師父進行退神儀式花費22,100元；並為清潔裝潢支出31,500

01 元，豈料原告於111年4月中旬返家時發現系爭房屋門鎖遭更
02 換而為第三人所居住，且稱以4,500元承租系爭房屋，被告
03 二人二年來每月收取不當得利租金合計108,000元，以上共
04 計161,600元。

05 (三)爰依民法侵權行為、債務不履行法律關係請求被告連帶賠
06 償，並聲明：

07 1. 被告應連帶給付原告161,600元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

09 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告董春君答辯略以：

11 (一)被告董春君僅委託被告蔡倉田居間銷售系爭房屋，原告因見
12 系爭房屋之銷售廣告，而與被告蔡倉田聯繫，原告於110年5
13 月26日看屋後，開價460,000元欲購買系爭房屋，並交付5,0
14 00元之斡旋金予被告蔡倉田，嗣於又於110年8月9日匯款30
15 0,000元予蔡倉田，遲至同年12月19日被告董春君均未與原
16 告就系爭房屋簽立買賣契約，原告乃向被告蔡倉田詢問何時
17 能與被告董春君完成系爭房屋之買賣，足見被告蔡倉田僅仲
18 介系爭房屋買賣，並無代理被告董春君成立買賣契約之權。
19 事實上，被告蔡倉田亦未以董春君代理人之名義與原告就系
20 爭房屋成立買賣契約。被告董春君委託被告蔡倉田之銷售價
21 金原係500,000元，經與原告協商後，被告董春君以：被告
22 蔡倉田返還自原告處取得之300,000元，及原告再給付被告1
23 60,000元之前提條件，始願以總價460,000元出售系爭房屋
24 予原告，惟最終原告並未同意，被告蔡倉田見系爭房屋之買
25 賣不成，始稱願將自己房屋出售原告。足見被告董春君事後
26 亦未承認被告蔡倉田與原告簽立之系爭收據，從而原告與被
27 告董春君就系爭房屋，自無成立買賣關係之餘地。而被告董
28 春君與原告間，就系爭房屋復無其他契約關係存在，準此，
29 本件原告依債務不履行請求被告董春君給付，顯屬無據。

30 (二)退萬步言，縱認原告與被告董春君就系爭房屋已成立買賣契
31 約（僅假設），然被告蔡倉田並無代被告董春君受領價金之

01 權，原告匯款300,000元予被告蔡倉田，對於被告董春君而
02 言，自不生清償之效力，且原告亦拒絕給付被告董春君160,
03 000元之尾款，從而，被告董春君行使同時履行抗辯權，拒
04 絕交付系爭房屋，於法亦無不合。

05 (三)被告蔡倉田已否認有於110年5月26日將系爭房屋交付予原
06 告，稽之原告所提 110年12月20日錄音譯文，被告董春君亦
07 一再表示，必以被告蔡倉田先返還受領之300,000元，及原
08 告再給付160,000元後，始願將系爭房屋以460,000元出售、
09 過戶予原告，足見被告董春君確未曾將系爭房屋交付原告，
10 揆之前揭最高法院判決所揭示之見解，原告自無系爭房屋之
11 收益權，從而，本件縱原告確有因擅自占用系爭房屋，而支
12 出神明退駕儀式費用粗估22,100元、拆除裝潢等費用粗估 3
13 1,500元等費用（僅假設！被告否認之），然在被告董春君
14 未為系爭房屋之交付前，系爭房屋收益權仍歸屬於被告董春
15 君，原告並無合法之使用權能，原告逕依債務不履行法律關
16 係，請求被告董春君賠償伊私自占用系爭房屋之花費，已屬
17 無據，且原告拒絕再給付被告董春君160,000元，被告董春
18 君行使民法第264條之同時履行抗辯，拒絕交付系爭房屋，
19 於法尚無不合，準此，縱原告因占用系爭房屋所而受損害
20 （僅假設，被告否認原告受有損害），亦非可歸責於被告董
21 春君，原告請求被告董春君賠償，顯無理由。

22 (四)原告主張受有神明退駕儀式費用粗估22,100元、拆除裝潢等
23 費用粗估31,500元，無非係以其與洪吉伸、林海湖之對話紀
24 錄為據，然細繹其間對話紀錄之內容，除在原告與林海湖之
25 對話紀錄中，見有林海湖曾向原告傳送4,000元之文字，此
26 外，即無任何與原告支出費用有關之內容，而僅憑此對話內
27 容亦無足證明原告已實際支付此4,000元予林海湖，準此，
28 原告粗估受有22,100元、31,500元損失云云，並未舉證以實
29 其說，原告徒憑空言主張，請求被告賠償，顯屬無據。

30 (五)本件原告主張蔡倉田於110年5月26日交付鑰匙完成交屋云
31 云，惟查：被告蔡倉田 113年9月2日民事答辯狀稱：僅交付

01 系爭房屋鑰匙供原告賞屋，原告看完屋內狀況，被告蔡倉田
02 即取回鑰匙等語，參以原告係於110年5月26日交付5,000元
03 予被告蔡倉田，於同日簽立定金收據，原告嗣於同年8月9日
04 始匯款300,000元予被告蔡倉田，原告於110年5月26日僅交
05 付5000元，衡情被告蔡倉田絕無於同日交屋之可能，足見原
06 告主張蔡倉田於110年5月26日交屋云云，並無足採。觀之11
07 0年5月26日收據記載：「購買蔡倉田之妻所有之房屋使用」
08 等情，足見原告已明確知悉系爭房屋之事實上處分權人為被
09 告董春君，被告蔡倉田依民法第574條亦無為被告給付之
10 權，從而系爭房屋之交付，亦無法透過被告蔡倉田為之。嗣
11 被告董春君因未取得系爭300,000元，且原告亦拒絕給付16
12 0,000元之尾款，明確拒絕將系爭房屋移轉予原告，足見系
13 爭房屋猶係被告董春君占有中。果爾，被告董春君既未將系
14 爭房屋交付予原告，系爭房屋之收益權仍屬被告董春君，原
15 告既無系爭房屋之行使收益權，縱被告董春君確有將系爭房
16 屋另行出租收取租金（僅假設，非自認），對於原告亦無不
17 當得利之可言。原告依民法第179條、181條請求被告董春君
18 返還108,000元，顯屬無據，原告請求被告連帶給付161,600
19 元及利息，均屬無據，顯無理由，並聲明：

20 1. 原告之訴駁回。

21 2. 如受不利判決，請准供擔保，免予假執行。

22 三、被告蔡倉田答辯略以：

23 (一)原告在前對被告蔡倉田向臺灣雲林地方法院起訴，主張系爭
24 房屋已遭中華民國農會提起訴訟，經臺中另案判決應拆屋還
25 地、系爭執行命令拆除，被告卻與董春君隱瞞系爭房屋恐遭
26 拆除之事，仍張貼售屋廣告出售，二人以誘騙手法從事不法
27 行為，依民法第184條第1項前段、第179條規定請求被告給
28 付610,000元，嗣經臺灣雲林地方法院112年度訴字第645號
29 民事判決(下稱雲林另案判決)駁回原告之訴確定，有關原
30 告主張被告隱瞞系爭房屋恐遭拆除之事，被告行為是否符合
31 民法侵權行為之重要爭點，於本件應有爭點效之適用。除前

01 案判決顯然有違背法令、或原告提出新訴訟資料足以推翻原
02 判斷、或原確定判決之判斷顯失公平，可認當事人為與原判
03 斷相反之主張，不致違反誠信原則外，原告及法院就該經法
04 院判斷之重要爭點之法律關係，均不得為與前案判決相反之
05 主張或判斷。

06 (二)查原告因有意購買系爭房屋，遂按房屋出售小廣告上載電話
07 連繫被告，因被告身患癌症，身體虛弱，只於110年5月26日
08 前約定看屋時，交付系爭房屋鑰匙予原告，供原告入內賞
09 屋，待原告看完屋內狀況後，被告即取回鑰匙，從未基於移
10 轉系爭房屋產權之目的而交付系爭房屋鑰匙予原告。至於原
11 告起訴狀所附屋內照片，是系爭房屋原始屋況，衡情該照片
12 當是原告賞屋時拍攝留存，無得證明原告已受讓系爭房屋產
13 權。至於原告事後有無進入屋內、拆除屋內裝潢及裝修，或
14 有無搬遷傢俱進入系爭房屋內，被告並未居住系爭房屋內，
15 不清楚詳情。但縱認原告主張為真，則被告董春君既未曾讓
16 渡系爭房屋產權予原告，衡情原告無權進入屋內，倘原告果
17 真進屋裝修，亦屬原告不法侵入。

18 (三)原告主張系爭房屋於曾出租於訴外人之事實，被告蔡倉田不
19 清楚，縱認為真，此乃被告董春君行為，被告未曾收取任何
20 租金。且因原告事後拒不交付尾款160,000元予董春君，董
21 春君並未交付系爭房屋予原告，有如上述。被告董春君身為
22 系爭房屋權利人，事後縱有出租系爭房屋並收取租金，核屬
23 董春君有權收取，難認被告董春君有何不當得利，遑論未曾
24 收取租金之被告。原告起訴請求被告返還相當於租金之不當
25 得利，洵屬無據。並聲明：

26 1. 原告之訴駁回。

27 2. 如受不利判決，請准供擔保，免予假執行。

28 四、本院之判斷：

29 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
30 非經登記，不生效力，民法第758條定有明文；又違章建築
31 之讓與，因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，

01 僅得為事實上處分權讓與，合先敘明。

02 (二)原告主張於110年5月26日與被告約定以總價新臺幣460,000
03 元出售系爭房屋與原告，被告蔡倉田於同日收受訂金5,000
04 元，並匯款300,000元予被告蔡倉田，然系爭房屋因臺中另
05 案判決拆除等情，固具提出系爭房屋自售廣告、預付定金簽
06 收單、匯款單等件為憑（本院卷第23至27頁），復經本院調
07 取該案卷可參。惟查，就系爭房屋，原告與被告董春君是否
08 成立買賣契約，並已讓與事實上之處分權？對此原告於本院
09 陳稱：（法官問：是跟誰買？）是跟被告董春君所委託之仲
10 介即蔡倉田所購買。（法官問：被告蔡倉田有沒有提出被告
11 董春君之委任證明？）沒有。被告董春君曾經在法庭上表示
12 有口頭委任被告蔡倉田出售系爭房屋等語（見本院卷第110
13 頁）；又原告於110年12月19日向被告蔡倉田表示：「....
14 先前您說董小姐今年7月會從大陸返台完成買賣房屋移
15 轉，....但直到目前為止，還未完成房屋買賣手續，.....
16 所以想再次請教董小姐何時能返台完成房屋買賣呢？」等
17 語，有原告與被告蔡倉田對話截圖在卷可稽（見本院卷第15
18 3頁），參以原告與被告董春君於110年12月20日對話中，就
19 原告已交付5,000元及匯款300,000元予被告蔡倉田部分後續
20 如何處理乙事，一度論及由原告出面向被告蔡倉田要回300,
21 000元予被告董春君，原告再給付被告董春君160,000元後，
22 再來簽約，簽約後被告董春君再將系爭房屋過戶（事實上處
23 分權讓與）予原告，有上開對話譯文可佐（見本院卷第163
24 頁），足認被告董春君雖有委託被告蔡倉田居間銷售系爭房
25 屋，然原告與被告董春君就系爭房屋事實上處分權尚未成立
26 買賣契約，被告董春君就系爭房屋事實上處分權亦無與原告
27 達成讓與合意，原告自無取得系爭房屋事實上處分權，被告
28 董春君既未將系爭房屋事實上處分權讓與原告，系爭房屋之
29 使用收益權仍屬被告董春君，縱被告董春君將系爭房屋另行
30 出租收取租金，亦無不法、債務不履行或不當得利之可言。
31 原告請求被告連帶返還108,000元，於法自有未合。

01 (三)另就原告信賴已(可)取得系爭房屋事實上處分權，為系爭
02 房屋進行退神儀式花費22,100元；並為清潔裝潢支出31,500
03 元等情，固據提出其與訴外人洪吉伸、林海湖之對話紀錄為
04 據，此為被告所否認，觀諸對話紀錄之內容，除在原告與林
05 海湖之對話紀錄中，見有林海湖曾向原告傳送4,000元之文
06 字外，並無任何與原告支出費用有關之內容，而僅憑此對話
07 內容亦無足證明原告已實際支付此4,000元予林海湖，是原
08 告主張受有22,100元、31,500元損失云云，並未舉證以實其
09 說，原告徒憑空言主張，請求被告連帶賠償，顯屬無據。

10 (四)至於原告已交付5,000元、300,000元予被告蔡倉田部分，依
11 被告董春君辯稱並未收到為被告蔡倉田花用殆盡等情，此部
12 分為原告依其他法律關係請求之問題，非本院審理之範圍，
13 併此敘明。

14 五、綜上所述，原告依債務不履行、侵權行為等法律關係，請求
15 被告連帶給付原告161,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起
16 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予
17 駁回。原告另聲明願供擔保，請准為假執行之宣告部分，因
18 在簡易訴訟程序如為被告敗訴判決時本應依職權為假執行之
19 宣告，原告此部分聲請僅為促使本院職權之發動，故不另為
20 准駁之諭知

21 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
22 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
24 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
25 法 官 陳嘉宏

26 以上為正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

