臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第51號

上　訴　人　楊和炳
訴訟代理人　鐘椿岩
被　上訴人　周中德
　　林辰澤
　　孟韋均
　　徐子喬
　　信義全球資產管理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蘇俊賓
共　　同
訴訟代理人　羅凱正律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國108 年10月22日本院臺北簡易庭第一審簡易判決（108 年度北簡字第10618號）提起上訴，本院於民國109 年7 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國106年7月3日出售房地，委由被上訴人信義全球資產管理股份有限公司（下稱信義資產公司）及林辰澤、周中德、孟韋均、徐子喬等人辦理仲介、履約保證及代書服務，買賣雙方並於同日在被上訴人信義資產公司聯合代書處所，依被上訴人提供之定型化契約簽署「不動產買賣契約」（下稱系爭買賣契約），並由買賣雙方、被上訴人信義資產公司及安信建築經理股份有限公司（下稱安信公司）簽署「代辦履約保證委任契約書」（下稱系爭履約保證契約）。然被上訴人辦理履約保證時，未盡善良管理人責任事先查證及通知上訴人確認，即開立玉山銀行2張支票

於106年8月4日直接交給訴外人吳菁華辦理代清償，造成訴外人吳菁華塗銷設定抵押貸款，溢收利息4萬元，吳菁華已承認並退回2萬5,000元，但尚有1萬5,000元未退回，另國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽公司）於收取清償抵押貸款時，有溢收1萬8,320元之情形，被上訴人已違反不動產經紀業管理條例第26條、地政士法第2條、第22條等規定。又106年8月17日交屋時，因被上訴人辦理履約保證之業務過失，致尾款交付時金額不足，上訴人無法接受此狀況，因為依據被上訴人提供之「服務流程概要說明」，左方欄位最後交屋下有一項約定，給付仲介服務、代書費差額為完成交屋手續之最後項目，被上訴人既有過失造成上訴人損失，上訴人在未與被上訴人釐清兩者間費用前並無法完成交屋程序，經多次交涉，買賣雙方始於106年8月28日交屋完畢，被上訴人亦遲至106年8月28日始開立電子計算機統一發票完成交屋手續。然買方豪泰汽車股份有限公司（下稱豪泰公司）卻起訴請求上訴人給付遲延交屋之違約金，此並經臺灣士林地方法院判決上訴人須賠償20萬元定讞（下稱系爭訴訟），造成上訴人受有20萬元損害。爰依民法第184條、第185條、第544條、第264條、消費者保護法第7條、第51條等規定，請求被上訴人應連帶給付上訴人20萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人所指20萬元之損害係因自身因素所致違約，被上訴人並未有任何違反注意義務之故意或過失行為。另上訴人於上訴審所提之消費者保護法第7條、第51條、民法第264條等規定，屬新攻擊防禦方法，依據民事訴訟法第447條規定，應不得提出，且上訴人就上開規定與本件之關連性及其具體內容為何均無舉證，顯屬無據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人20萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%

計算之利息（上訴人於本院嗣所為訴之變更為不合法，由本院另以裁定駁回之。惟將原訴變更時，以訴之變更合法為條件，撤回原訴【上訴】意思，而其訴之變更不合法時，除駁回新訴外，仍應就原訴予以裁判，併在此說明。）。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段有明文規定。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號裁判意旨參照）。次按損害賠償之債，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年台上字第481號裁判意旨參照）。準此，本件上訴人主張因被上訴人之過失，致其經系爭訴訟判決賠償豪泰公司20萬元，造成上訴人受有20萬元損害等情，為被上訴人所否認，依前揭說明，應由上訴人就該等事實負舉證之責。

㈡上訴人固提出系爭買賣契約、系爭履約保證契約、存證信函、國泰人壽公司函、系爭訴訟之判決等件為憑（見原審卷第17至89頁），欲證明被上訴人有其所指之過失行為。惟觀諸系爭訴訟之判決載稱：「㈣上訴人（即本件上訴人）抗辯：遲延係因信義資產公司未能依仲介委託契約正確處理其積欠債務清償事宜，導致系爭履保專戶內應撥付出款之尾款不足所致，不可歸責於上訴人，要無足取。…2.經查，上訴人抗辯其拒絕交屋之原因為：信義資產公司受上訴人委託辦理上訴人出售系爭不動產所得價金清償上訴人對上訴人債權人吳菁華及國泰保險公司債務之有誤，導致系爭履保專戶內

應出款之尾款不足等情（見不爭執事項㈥至㈩所示）。而信義資產公司之所以能代上訴人處理系爭代償事務，本係基於上訴人與信義資產公司之間所成立仲介委託契約，上訴人對信義資產公司處理系爭履保專戶內價金支付事務之授權。由此以觀，信義資產公司所處理之系爭履保專戶價金之債務清償事項，顯然係以系爭買賣契約賣方之上訴人一方之使用人地位所為。衡諸上述說明，自應視為上訴人自己之過失，而與為買方之被上訴人（即豪泰公司）並無關涉。是上訴人以信義資產公司之失誤，其不可歸責云云，已不足採。3.再由上訴人於變更之交屋日當日，在場對林辰澤（信義資產公司員工）所為表示：「爭執這個都沒用啦吼，那是你跟我的，人家買方不要…對買方比較不好意思，再講無益啦，再講就是那一句話『法院見』嘛！如果你同意要賠我10萬，大家簽一簽，對不對，人家買方還是要給人家是不是，好不好？」等語（見不爭執事項㈢3.所示）。當更可見，上訴人於變更交屋日當日，明知信義資產公司處理系爭代償事務之疏失，與系爭買賣契約無關，卻仍徒憑己意，執意要信義資產公司同意賠償，方欲履行交屋義務，更見其對於被上訴人所為拒絕交屋之行為，要屬基於故意違背契約義務所為，顯有可歸責之處。4.綜上小結，信義資產公司處理系爭代償事務之疏失，導致系爭履保專戶內應撥付款不足，客觀上並不會使上訴人交付系爭不動產成為遲延，純係上訴人基於自己意思而拒絕交付。是上訴人抗辯：遲延係因信義資產公司未能依仲介委託契約正確處理其積欠債務清償事宜，導致系爭履保專戶內應撥付出款之尾款不足所致，不可歸責於上訴人，要無足取。」等內容，此有該判決在卷可稽（見原審卷第81至85頁）。可知系爭訴訟之判決已認定，被上訴人信義資產公司處理該代償事務時所致履保專戶應撥付款不足乙節，並不會導致上訴人遲延交付買賣之不動產，實際上係因上訴人拒為交付該不動產，始造成遲延情形之發生。是上訴人於系爭訴訟對訴外人豪泰公司所負之20萬元損害賠償責任，自難認屬

被上訴人之過失所致。再者，兩造間關於給付仲介服務、代書費差額等款項之爭執，與系爭買賣契約內之當事人，即上訴人與其買方豪泰公司間履行交屋義務本屬不同之債權債務關係，是上訴人主張其在未與被上訴人釐清上開相關費用前無法完成交屋等節，要屬無據。從而，上訴人依據上開規定主張因被上訴人之過失造成其無法交屋，而受有系爭訴訟判決賠償20萬之損害云云，並無理由。

五、綜上所述，上訴人依前述規定，請求被上訴人連帶給付20萬元，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，為無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

民事第七庭　審判長法　官　徐千惠

法　官　黃愛真

法　官　溫祖明

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　李佳儒