

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3537號

原告 林怡君

訴訟代理人 黃國益律師

複代理人 羅云瑄律師

黃奕欣律師

李儒奇律師

追加被告 李雷傑

訴訟代理人 葛睿麟律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：原告於民國104年結識當時任職於信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）之被告王定庠，藉由被告王定庠認識被告吳承衡、吳俊德（下合稱被告3人），被告王定庠向原告稱被告3人在經營不動產事業，可藉由將購得之不動產登記在原告名下取得優惠利率之銀行貸款資金挹注不動產事業，央求原告擔任不動產登記名義人，並提供銀行帳戶存摺、印鑑。原告依被告王定庠委託申辦第一商業銀行股份有限公司帳戶（下稱第一銀行帳戶），並將存摺及印鑑交由被告王定庠及吳承衡保管。嗣於105年1月間，原告依被告3人之要求，辦理門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓之9、2樓之10，坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（下合稱系爭房地）之買賣契約簽訂事宜，系爭房地於105年4月8日移

01 轉登記至原告名下。詎於105年間，被告王定庠、吳承衡為
02 申請較高額度之貸款貸得後供渠等使用，被告3人未經原告
03 同意，利用持有原告不動產權狀等資料及印鑑等，逕自以原
04 告為出賣人，被告吳俊德為買受人，就系爭房地，偽造簽約
05 日期分別為105年4月25日，價金1500萬元及簽約日期105年4
06 月27日，價金988萬元之買賣契約兩份（本院113年6月6日11
07 2年度訴字第3537號判決就此部分誤植為「簽約日期分別為1
08 05年4月25日，價金988萬元及簽約日期105年4月27日，價金
09 1500萬元之買賣契約兩份」應予更正，下分稱系爭價金988
10 萬元合約、系爭價金1500萬元合約），致不知情之原告遭財
11 政部臺北國稅局松山分局（下稱國稅局）以原告短報成交價
12 款512萬元為由，要求原告補繳218萬1323元之稅額，並裁處
13 原告218萬1323元罰鍰，被告3人上開行為，構成共同侵權行
14 為，自應連帶賠償共計436萬2646元（計算式：218萬1323元
15 +218萬1323元=436萬2646元）。倘認上開請求無理由，原
16 告受被告王定庠委任擔任渠等指定系爭房地之出名人，及申
17 辦轉交銀行帳戶存摺供渠等使用，因被告王定庠逕自偽造不
18 同價金之買賣交易契約，致原告遭國稅局追徵應納稅額218
19 萬1323元及罰鍰218萬1323元，屬因委任事務而負擔之必要
20 債務，被告王定庠應代為清償（就原告上開請求，本院業於
21 113年6月6日以112年度訴字第3537號判決被告王定庠應給付
22 原告新臺幣436萬2646元，駁回原告其餘之訴，被告3人部分
23 均經確定）。追加被告李雷傑是系爭價金1500萬元合約上見
24 證人，並蓋用「李雷傑（簽章專用）地政士證號（99）台內
25 地登字第026409號之簽約專用章」印文，與追加被告李雷傑
26 當庭提出慣常使用之印文相同，亦與另案買賣契約（按即詹
27 孟璇與徐尹芝間買賣契約，下稱另案買賣契約），於刑事案
28 件偵查中（案列：臺灣臺北地方檢察署109年度偵字第10055
29 號）印文相同，況追加被告李雷傑坦承是親自為被告王定庠
30 辦理不動產所有權移轉登記，追加被告李雷傑顯然知悉並配
31 合被告王定庠製作兩份不同價金之買賣合約，進而持系爭價

01 金988萬元合約辦理所有權移轉登記、實價登錄及稅額申
02 報，且追加被告李雷傑未向原告確認身分即辦理所有權移轉
03 登記，已違反地政士法第26條第1項與第18條查核義務此違
04 反保護他人之法規，致原告受有上開436萬2646元損害，應
05 依地政士法第26條第2項、民法第184條及第185條規定對原
06 告負擔共同侵權行為，爰依前揭規定提起本件訴訟等語，並
07 聲明：(一)追加被告李雷傑應與被告王定庠連帶給付436萬264
08 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、追加被告李雷傑則以：伊為地政士，因執行業務與經常買賣
11 不動產之被告吳承衡、曾任職信義房屋之被告王定庠結識，
12 進而成為飯局友人，經常聚會聊天，某次聚餐中，被告王定
13 庠與被告吳承衡向伊表示，渠等各自男女朋友要進行產權買
14 賣流程，均請伊協助處理，於105年4月26日被告王定庠即要
15 伊先就兩件不動產之買賣過戶進行不動產報稅等過戶前置流
16 程，伊於105年4月27日立契約申報，報稅後，當伊收到稅單
17 時，才收到被告王定庠提供系爭價金988萬元合約，其上並
18 無系爭1500萬元價金合約上之偽刻印文，被告同時交付伊蓋
19 有原告印鑑之授權書、印鑑證明、印鑑章及權狀正本等文
20 件，以進行實價登錄及產權登記。且被告王定庠在辦理系爭
21 房地過戶前，向伊稱與原告關係匪淺，已取得原告全部授
22 權，並提出上開授權文件，伊已盡身為地政士辦理案件時之
23 注意義務。系爭價金1500萬元合約上見證人，並標明「李雷
24 傑（簽章專用）地政士證號（99）台內地登字第026409號之
25 簽約專用章」為被告王定庠所偽簽，之後伊為被告王定庠辦
26 理訴外人詹孟璇與徐尹芝間不動產買賣，有發現被告王定庠
27 於另案買賣契約書上蓋用偽刻印文，被告王定庠表示僅此一
28 件，是為便宜行事，伊因不願追究，當場嚴厲禁止後取回銷
29 毀，並於親自確認訴外人詹孟璇與徐尹芝間買賣真意後，協
30 助移轉所有權登記，該偽刻印文並非伊所慣用印文，亦非伊
31 於辦理地政登記相關事務時，留存於地政機關之印文，亦非

01 伊親自簽名。且兩份蓋用偽刻印文之合約，立約時間均為10
02 5年4月25日，且依照地政士申報相關稅款之習慣，買賣契約
03 簽約日就是申報立約日，倘伊確知有系爭價金1500萬元合約
04 存在，將會以105年4月25日立契，並不會通知助理於105年4
05 月27日立契約，夠可知，伊並不知道系爭價金1500萬元合約
06 之存在。況原告第一銀行帳戶於105年5月30日有領取現金70
07 5萬9070元之紀錄，係原告親自領取，可知原告自始至終均
08 知悉資金存入與匯出金額。系爭房地伊係以988萬元為實價
09 登錄，況伊無論以988萬元或1500萬元辦理實價登錄，對伊
10 言毫無任何利益影響等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)系爭房地於105年4月8日以買賣為原因自訴外人王嘉麟處移
14 轉所有權登記予原告，嗣於105年5月27日以買賣為原因自原
15 告處移轉所有權登記予被告吳俊德，嗣於111年2月17日以買
16 賣為原因移轉所有權登記予訴外人陳黃愛蕉；財政部臺北國
17 稅局松山分局於111年12月21日函原告以原告105年度個人房
18 屋土地交易所得稅短漏報成交價款512萬元，嗣依所得稅法
19 第110條第1項規定，核定漏稅金額218萬1323元，裁處漏稅
20 金額1倍罰鍰即218萬1323元，合計436萬2646元，此有臺北
21 市中山地政事務所異動索引表、財政部臺北國稅局松山分局
22 111年12月21日函、財政部臺北國稅局個人房屋土地交易所
23 得稅申報核定稅額繳款書、財政部臺北國稅局個人房屋土地
24 交易所得稅申報核定通知書及財政部臺北國稅局112年3月28
25 日裁處書等在卷可稽（見本院卷(一)第151-153頁、第71-77
26 頁），此部分之事實，堪以認定。

27 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
29 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
30 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之
31 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦

01 同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條、第1
02 85條分別定有明文。又地政士應精通專業法令及實務，並應
03 依法誠信執行業務；地政士於受託辦理業務時，應查明委託
04 人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身
05 分後，始得接受委託；地政士受託辦理各項業務，不得有不
06 正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，
07 致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任，地
08 政士法第2條、第18條、第26條分別定有明文。又按當事人
09 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
10 法第277條亦定有明文。又各當事人就其所主張有利於己之
11 事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人
12 欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字
13 第483號判決意旨參照）。原告主張追加被告李雷傑知悉系
14 爭價金1500萬元合約存在，且並未向伊確認系爭房地買賣真
15 意違反前揭地政士法相關規定，而為共同侵權行為人等語，
16 追加被告李雷傑則以前揭情詞置辯，經查：

- 17 1. 原告主張伊受被告王定庠為系爭房地之託擔任系爭房地登記
18 名義人，被告王定庠未經其同意偽造兩份買賣價金不同契約
19 （即系爭價金1500萬元合約、系爭價金988萬元合約），並
20 持價金較高之買賣契約向第一銀行申貸，致原告受有遭稅務
21 機關補稅並徵罰鍰共計436萬2646元之損害，被告王定庠應
22 對原告負侵權行為損害賠償責任，業經本院113年6月6日112
23 年度訴字第3537號判決認定並經確定，先予敘明。
- 24 2. 原告主張系爭價金1500萬元合約與另案買賣契約上均有標明
25 「李雷傑（簽章專用）地政士證號（99）台內地登字第0264
26 09號之簽約專用章」之印文，以另案買賣契約為追加被告李
27 雷傑親自處理，追加被告李雷傑自應知悉系爭價金1500萬元
28 合約之存在，追加被告李雷傑則抗辯稱該印文係被告王定庠
29 所偽刻，且另案買賣契約與系爭價金1500萬元均為105年4月
30 25日製作，皆被告王定庠所為等語，查：
31 (1)兩造就系爭價金1500萬元合約上印文與另案買賣契約上印文

01 是否確為被告王定庠偽刻乙節有迥異主張與抗辯，衡被告王
02 定庠已出境多年，並無到庭作證之可能，查追加被告李雷傑
03 提出就系爭房地其向地政機關提出申請時之影本，收件時間
04 為105年5月25日，而申請書上印文係一般印章印文，並無系
05 爭價金1500萬元合約上與另案買賣契約上蓋用之「李雷傑
06 （簽章專用）地政士證號（99）台內地登字第026409號之簽
07 約專用章」之印文，亦與系爭價金1500萬元合約上另蓋用印
08 章之印文不同，且與追加被告李雷傑當庭蓋用印文不同，此
09 外追加被告當庭書寫自己名字（見本院卷(一)第387頁），與
10 系爭價金1500萬元合約手寫簽名大不相同（見本院卷(一)第20
11 8頁），無法認定為同一人所書寫，就此尚難形成有利於原
12 告之心證。

13 (2)再觀追加被告李雷傑提出LINE群組對話紀錄及臺北市稅捐稽
14 徵處105年契稅繳款書可知（見本院卷(二)第31-33頁），追加
15 被告李雷傑於被告王定庠105年4月26日交辦後，於翌日囑咐
16 助理立約申報，且確於該日（即105年4月27日）臺北市稅捐
17 稽徵處為立約申報之事實，且此亦與系爭價金988萬元合約
18 成立日期即105年4月27日相符，況兩造就追加被告李雷傑於
19 實價登錄上係以988萬元為登載之事實並不爭執，於原告無
20 法證明有特別誘因或其他利益誘使之下，實難想像追加被告
21 李雷傑就系爭價金1500萬元合約知情並願參與。

22 (3)至原告主張追加被告李雷傑未依前揭地政士法相關規定確認
23 原告真意等節，然原告係主張其有就系爭房地出借登記名義
24 予被告王定庠，追加被告李雷傑抗辯係被告王定庠提供系爭
25 房地印鑑證明、印鑑章、權狀、合約書，而印鑑證明是原告
26 於105年5月24日自行向松山戶政事務所申請並提供，原告就
27 此並未為提供任何被告王定庠未經授權提供印鑑證明之反證
28 證明，衡被告王定庠既能提供印鑑證明，且現行法規並無制
29 式核實規定，追加被告李雷傑未能當面與原告核實，固屬便
30 宜行事而有不當，尚難僅據此即認追加被告李雷傑有過失或
31 違反前揭地政士法令之情。況佐原告第一銀行帳戶交易明細

01 可知（見本院卷(二)第43頁），105年5月30日當日，先有被告
02 吳俊德名義匯入之1050萬元，才有領取現金705萬9070元之
03 交易紀錄，況原告就追加被告李雷傑抗辯此為原告親領且為
04 知情乙節，亦未能為合理說明，是追加被告李雷傑前揭抗辯
05 尚非全然無憑，益見無法為有利於原告之認定。

06 四、綜上所述，原告請求依地政士法第26條第2項、民法第184條
07 及第185條規定，請求追加被告李雷傑與被告王定庠連帶給
08 付436萬2646元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之
10 訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

11 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
12 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
13 論駁之必要，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

16 民事第五庭 法官 何佳蓉

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

21 書記官 黃馨儀