臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第10618號

原　　告　楊和炳
訴訟代理人　鐘椿岩
被　　告　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
法定代理人　蘇俊賓
前列五人共同
訴訟代理人　羅凱正律師
　　陳琮勛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國108年10月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：原告於民國106年7月3日出售房地，委由信義全球資產管理股份有限公司（下稱信義資產公司）林辰澤、周中德、孟韋均、徐子喬辦理仲介，履約保證及代書服務，買賣雙方並於同年7月3日在台北市○○路信義資產公司聯合代書處所，依被告所提供之定型化契約，簽署「不動產買賣契約」及買賣雙方和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）共四方簽署之「代辦履約保證委任契約書」。然被告辦理履約保證，未盡善良管理人責任事先查證及通知原告確認，卻開立玉山銀行兩張支票於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，溢收利息新臺幣（下同）4萬元，吳菁華已承認並退回25,000元，但尚有15,000元未退回，及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，溢收18,320元，被告違反不動產經紀業管理條例第26條、地政士法第2條及第22條規定。106年8月17日交屋時，因被告辦理履約保證之業務過失，致尾款交付時金額不足，原告遂無法接受，因為依據被告提供之「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，被告既有過失造成原告損失，原告在未與被告釐清兩者間費用前並無法完成交屋，經多次交涉，買賣雙方始於106年8月28日交屋完畢，被告也遲於106年8月28日才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）卻提出告訴請求遲延交屋的違約金給付，經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）判決原告須賠償20萬元定讞，造成原告損失，爰提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告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，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告係因自身因素所致違約；被告否認有任何違反注意義務行為，原告所提國泰人壽公司函亦明確說明係「利息收據列印之瑕疵」，與被告無關，原告所出售之不動產上之抵押權確實業已塗銷，其與第三人之抵押債權金額多寡之爭議本非被告所能置喙，被告並無過失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利之認定，又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，另民事訴訟法如係原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，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，或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴，有最高法院17年上字第9170號、18年上字第1679號、同年上字第2855號判例及72年台上字第4225號判決意旨可資參照。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（參照最高法院48年台上字第481號判例要旨）。本件原告主張因被告之過失造成原告無法交屋，買方向原告請求延遲交屋之損害賠償，經士林地院判決原告應賠償20萬元，致原告受有20萬元之損害等情（見本院卷第191、192頁），則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，應由原告就「因被告之過失造成原告無法交屋，買方向原告請求延遲交屋之損害賠償，經士林地院判決原告應賠償20萬元，致原告受有20萬元之損害」等情負舉證之責。經查，原告固提出不動產買賣契約、代辦履約保證委任契約書、存證信函、國泰人壽公司函、士林地院判決等件影本為證（見本院卷第17頁至第89頁），惟查，細繹原告所提出之士林地院判決，其內容為：「（四)上訴人（即本件原告）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(六)至(十)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(三)3.所示）。當更可窺見，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。」，此有原告提出之士林地院107年度簡上字第79號判決影本在卷可稽（見本院卷第81頁至第85頁），是前揭士林地院之判決並未認定原告對訴外人豪泰公司應負之20萬元損害賠償責任，係因被告之過失所致，故尚難以前揭士林地院之判決及原告所提出之證物，即認士林地院判決原告應賠償20萬元，與原告所主張被告之過失，有因果關係存在。原告復主張依據被告提供之「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，原告在未與被告釐清兩者間費用前並無法完成交屋云云，惟給付仲介服務、代書費差額並非原告與其買方豪泰公司履行交屋義務之必要條件，是原告主張其在未與被告釐清兩者間費用前並無法完成交屋云云，委無足採。是原告主張因被告之過失造成原告無法交屋，買方

向原告請求延遲交屋之損害賠償，經士林地院判決原告應賠償20萬元，致原告受有20萬元之損害云云，並無理由。

四、綜上所述，原告請求被告連帶給付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，為有理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　22　　日

臺北簡易庭　法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　22　　日

書　記　官　楊婷雅