臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第148號

原　　告　張宏旗
訴訟代理人　陳文賢
被　　告　簡佑宬

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院刑事庭移送前來（106年度附民字第708號），本院於民國110年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣760萬元，及自民國106年9月14日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣254萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣760萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告在監執行中，經合法通知後，具狀表示不願意出庭，致未於最後言詞辯論期日到場，有本院送達證書、民事庭出庭意見調查表在卷可稽（本院卷二第79、81頁），且經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告與訴外人游源泰（於民國104年9月24日死亡）於104年6月間，知悉原告欲出售門牌號碼為新北市○○區○○街○巷○號3樓房屋暨坐落土地（下稱系爭房地）後，被告明知自己已自全國不動產公司離職，自103年3月25日起已不具不動產經紀營業員資格，且游源泰無財產所得，顯無資力負擔房地價款，購屋僅係為了取得向他人借款之抵押標的，並無購屋真意，2人竟意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，推由被告向原告佯稱其係全國不動產公司襄理，已找到買主即游源泰，願意以新臺幣（下同）950萬元購買系爭房地，可由其擔任買方仲介，致原告陷於錯誤而同

意出售。雙方於104年6月12日，在被告安排之新北市○○區○○路○○號1樓「臺灣新北地方法院所屬民間公證人黃昭宗事務所」簽立不動產買賣契約書，約定付款方式為簽約款95萬元、完稅款95萬元、尾款（地政機關產權登記及銀行貸款撥款手續完竣）760萬元，游源泰並出示附表所示發票人為笙寶企業有限公司（下稱笙寶公司）之支票3紙，作為簽約款、完稅款及尾款同額之擔保，但僅提供影印，隨即由某自稱「蘇代書」助理之不詳男子取走，以此方式佯為取信於原告又無庸擔心遭原告持以提示兌現，原告則誤信被告將善盡其仲介之責，將印鑑證明及房地所有權狀交予被告、游源泰，然游源泰於簽約當日不但應支付之簽約款95萬元未付，經原告多日催討，始於數日後由被告親自交付50萬元現金予原告，再由原告於同年月18日存入其臺灣中小企業銀行樹林分行00000000000號帳戶（下稱台企銀帳戶）。其後，被告、游源泰旋即委託不知情之地政士朱海豐於同年月22日申請將系爭房地過戶至游源泰名下，同時設定最高限額為1,125萬元之抵押權予不知情之金主何全盛，並於同年月25日完成上揭登記，而於翌日（26日）以游源泰名義向何全盛借得750萬元，被告並擔任游源泰取得該筆款項之收款見證人之一，其後被告、游源泰遂平分此借款所得，僅因原告仍屢屢催討付款，始由游源泰於當日（26日）將前兩期款差額之140萬元現金匯入原告之上開台企銀帳戶，然原告遲未收到尾款760萬元，並發現系爭房地已被過戶，始悉受騙。嗣原告解除契約並依不動產買賣契約書第8條及民法第259條第1款規定，向本院訴請游源泰之遺產管理人即國有財產署應將系爭房地所有權移轉登記予原告，經本院以105年度重訴字第504號判決國有財產署應將系爭房地所有權移轉登記予原告確定，然原告尚未辦理系爭房地所有權移轉登記，系爭房地即遭拍賣並於107年8月29日以拍賣為原因移轉所有權登記予訴外人周志成，且原告於106年度司執字第128939號拍賣抵押物事件中僅取得假處分執行費，故原告因被告前開詐欺犯罪行為

受有760萬元之損害。爰依民法第184條第1項後段、第2項侵權行為法律關係、民法第179條，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告760萬元，及自刑事附帶民事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；（二）原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭陳述略以：我只是介紹人而已，沒有拿原告的錢，原告應該找與他進行買賣的游源泰，因為游源泰死亡原告就找我求償並不公平、合理等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告與游源泰（於104年9月24日死亡）於104年6月間，知悉原告欲出售系爭房地後，被告明知自己已自全國不動產公司離職，自103年3月25日起已不具不動產經紀營業員資格，且游源泰無財產所得，顯無資力負擔房地價款，購屋僅係為了取得向他人借款之抵押標的，並無購屋真意，2人竟意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，推由被告向原告佯稱其係全國不動產公司襄理，已找到買主即游源泰，願意以950萬元購買系爭房地，可由其擔任買方仲介，致原告陷於錯誤而同意出售。雙方於104年6月12日，在被告安排之新北市○○區○○路○○號1樓「臺灣新北地方法院所屬民間公證人黃昭宗事務所」簽立不動產買賣契約書，約定付款方式為簽約款95萬元、完稅款95萬元、尾款（地政機關產權登記及銀行貸款撥款手續完竣）760萬元，游源泰並出示附表所示發票人為笙寶公司之支票3紙，作為簽約款、完稅款及尾款同額之擔保，但僅提供影印，隨即由某自稱「蘇代書」助理之不詳男子取走，以此方式佯為取信於原告又無庸擔心遭原告持以提示兌現，原告則誤信被告將善盡其仲介之責，將印鑑證明及房地所有權狀交予被告、游源泰，然游源泰於簽約當日不但應支付之簽約款95萬元未付，經原告多日催討，始於數日後由被告親自交付50萬元現金予原告，再

由原告於同年月18日存入其台企銀帳戶。其後，被告、游源泰旋即委託不知情之地政士朱海豐於同年月22日申請將系爭房地過戶至游源泰名下，同時設定最高限額為1,125萬元之抵押權予不知情之金主何全盛，並於同年月25日完成上揭登記，而於翌日（26日）以游源泰名義向何全盛借得750萬元，被告並擔任游源泰取得該筆款項之收款見證人之一。後因原告仍屢屢催討付款，始由游源泰於當日（26日）將前兩期款差額之140萬元現金匯入原告台企銀帳戶，然原告遲未收到尾款760萬元，並發現系爭房地已被過戶，始悉受騙等情，業經本院以106年度易字第998號判決被告共同犯刑法第339條第1項詐欺取財罪，處有期徒刑10月，被告提上訴後，經臺灣高等法院以109年度上易字第645號判決上訴駁回確定（下稱系爭刑事案件）等情，有前開刑事判決書在卷可查（本院卷一第11至35頁、卷二第9至22頁），並經本院依職權調閱系爭刑事案件卷證查明屬實。

(二)被告雖以前詞辯稱其僅為介紹人，原告應向買方游源泰求償云云，然查：

1.原告張宏旗以證人身分於系爭刑事案件審理中證稱：我是透過媽媽在剪頭髮時認識的女生張小姐介紹認識被告，當時被告有遞一張名片說是全國不動產襄理，我在簽約前不認識游源泰，不清楚游源泰在做什麼工作，也沒有查，游源泰是簽約當天才看到，中間都是透過被告聯繫，當天還有被告跟另外一位男子說是蘇代書的助理，買方就是他們3人，印象中游源泰有拿出3張支票，我沒有注意發票人，但是支票後來沒有給我，是蘇代書的助理收走，說由代書保管，如果我知道游源泰的財力有問題就不會簽約了；當天被告都是在旁協助，督促快點完成交易，被告表現出一副這筆買賣沒問題的樣子，因為我是第一次賣房子沒有經驗，所以比較信任被告；我有收到買方給的50萬元，而且是簽約後幾天才拿到，游源泰沒有解釋，是被告有解釋，我印象中被告說現金要稍等一下，但一直被我們催促，在催錢的時候都聯絡不太到，除

了190萬元外，其他都沒有拿到，之後發現房地被過戶後，就一直聯絡不上被告；而且游源泰或被告都沒有提及要用銀行貸款來付款，也沒有告知游源泰已把房屋給別人擔保借款，後來才發現房屋被抵押給何全盛等語（易字卷一第240至260頁、上易字卷第291至295頁），於偵查中復證稱：支票影本附在公證書後面，買方說支票會由代書保管，所以我沒有拿到支票正本，簽約當天（12日）對方沒有給我錢，因為游源泰說他手頭有點緊，要過幾天才付頭款，但不動產權狀跟印鑑證明都由被告帶來的代書帶走等語（偵25380卷一第77、78頁），可見於系爭房地買賣過程中，買方始終係由被告代表游源泰進行聯繫及接洽，且重要資料包括原告提出之系爭房地所有權狀、印鑑證明、游源泰提出之附表所示支票均係交由被告所找之「代書助理」收受。又關於前述被告曾向原告自稱其係全國不動產公司襄理乙節，並有全國不動產名片影本在卷可查（他3948卷第23頁），惟被告既自承其104年6月時在全國不動產剛離職（易字卷一第54頁），則被告與原告接洽時已非全國不動產襄理，卻佯稱為全國不動產襄理並提供名片給原告，且被告亦未告知原告其自103年3月25日起因未辦理重新換證，已不具不動產經紀營業員資格，有宜蘭縣政府函文可稽（偵25308卷二第213、214頁），被告前開所為自足以使原告誤認被告任職知名仲介公司，其介紹之買家應無問題，因而未對游源泰之身分或資力詳加確認。

2.再者，依證人張淑瑜於系爭刑事案件偵查中證稱：被告當時跟我說他朋友買一間房子缺錢，需要金主，我有問被告為何不跟銀行借，被告稱游源泰信用不好，有做過牢等語（偵緝1749卷第8頁），核與游源泰之前案紀錄表顯示其確有搶奪、強盜及毒品等前科紀錄，於96年5月1日入監執行至103年10月8日甫假釋出監（上易字卷第193至207頁），及游源泰稅務電子閘門財產所得資料所示其於101至103年無財產及所得等情相符（偵25380卷一第133至135頁）。而被告亦自陳：我跟游源泰是宜蘭同鄉，小時候一起長大等語（偵緝3212

卷第26頁），可見被告與游源泰具有相當之交情，被告明知游源泰信用及財務狀況不佳，顯無資力負擔購買系爭房地，卻向原告表示游源泰欲購屋，並隱瞞買方無資力履約之重大資訊，誤導原告同意與游源泰進行交易，自屬故意對原告施以詐術之詐欺手段。

3.又游源泰於簽約當日提出附表所示發票人為笙寶公司之支票3張，依常情當買方提出支票，正本理應交由賣方收執，作為買方按階段付款之擔保，然游源泰卻僅提供影印，使得原告無法提示支票兌現等額於價款之票款，形同毫無擔保保障，已非合理；而被告為長年實際執業之房屋仲介、勢必曾經手諸多不動產買賣交易，對於上開不合理作為不僅毫無表示，反為游源泰拖延簽約款之支付顯悖於常情。況笙寶公司自104年6月初起至104年11月間，即陸續有支票拒絕、退票之紀錄，此有笙寶公司登記資料與法務部票據信用資訊連結作業查詢資料可查（偵25380卷二第153至179頁）。此外，被告曾以訴外人李繼昌作為其買方人頭出面購買新莊中原東路房地，並曾提出支票發票人為笙寶公司之支票予賣方黃傳福，此經被告自承在卷（易字卷第12頁、上易字卷第306、307頁），核與證人李繼昌於系爭刑事案件審理中證述自己只是被告的人頭等語相符（易字卷二第9、10頁），而在該筆新莊中原東路房地買賣過程中被告所提之支票發票人除為笙寶公司外，該支票票號尾碼為060，更夾在本件附表所示支票票號尾碼057、058、061之間，有該支票及附表所示支票影本在卷可參（他3948卷第21頁、偵1758卷一第52頁），益證被告實係與游源泰配合於簽約當日由游源泰向原告出示附表所示支票，以營造買方能擔保付款之假象，亦屬故意對原告施以詐術之詐欺手段。

4.再依原告與游源泰所簽立之不動產買賣契約書第3條「付款方式說明」，第4點明確載明：乙方（即原告）於完成產權移轉登記並將房地交付甲方（即游源泰）之同時，甲方應將尾款付清（他3948卷第11頁），意即買方游源泰交付房屋尾

款同時，原告始應移轉系爭房地之所有權予游源泰。然依系爭房地所有權移轉登記、抵押權設定之土地登記申請書及建物登記謄本、異動索引（他3948卷第75至102頁），暨證人朱海豐於系爭刑事案件偵查中證稱：建物過予游源泰後，還辦了抵押權設定，過戶資料都是被告給的等語（他3948卷第105至106頁），可知被告係同時委請代書朱海豐辦理所有權移轉登記並設定抵押權。則被告既知依約游源泰須繳付所有房屋價款後方得移轉系爭房地所有權，卻於簽約款仍有拖欠不足（差45萬元）、完稅款及尾款分毫未給，亦未取得原告同意下，即以原告交付之系爭房地所有權狀及印鑑證明等件，委託不知情之代書朱海豐先行辦理所有權移轉及抵押權設定登記，再對外借款（詳下述），被告所為明顯違反一般不動產買賣仲介流程，其與游源泰共同詐欺，侵害原告就系爭房地之所有權甚明。

5.另游源泰於系爭房地所有權移轉登記至其名下並辦理前揭最高限額抵押權登記後，以此作為擔保向金主何全盛借得750萬元，游源泰並簽立收據，確認於104年6月26日收到全部現金，簽名見證之見證人有被告、張錦棟、李明哲，此有收據影本可佐（偵27315卷第13頁）。參以證人何全盛於系爭刑事案件偵查及審理中證稱：當時游源泰向我借錢，是姜明志代書幫我們辦的，說要借750萬元，我們有4、5個人借錢，由我出名辦設定，當時我們有去系爭房地看該房屋有無這樣的價值，借款都是由姜代書轉交，抵押也是由姜代書辦理，後來我借出的款項是以法院拍賣的方式收回等語（偵緝3212卷第218、219頁、易字卷一第261至271頁），核與證人姜明志於系爭刑事案件偵查中證稱：我認識何全盛、李明哲、張錦棟，我在台中的彰銀大雅分行看過被告一次，當時是透過李明哲介紹游源泰來借錢，他說游源泰是投資公司要拆夥，分到這間房子，游源泰要把自己的信用、財力用好，所以要先借錢，3到6個月再轉向銀行借款，我幫金主何全盛當代理人借出750萬元，這筆款項由金主匯到我的帳戶，我是先設

定抵押後，才在彰銀大雅分行提領750萬元給游源泰，當天朱海豐、游源泰、李明哲及被告都有在場等語（偵緝3212卷第405至411頁），證人張錦棟於系爭刑事案件偵查中證稱：我是透過張小姐認識被告，我負責牽線找金主放款，透過一位中間人李先生去找金主，後來透過姜代書找金主，金主有上來看過一次房子，我居中牽線有分得6%，是4個人分（即我、李先生、李先生上線及張小姐），當天約拿到10萬多元，當時在台中彰化銀行交付，當天我、被告、游源泰、李先生、姜代書等人都有到場等語相符（偵25380卷二第291頁），並有姜明志之彰化銀行存摺及借貸契約書在卷可憑（偵27315卷第11、12、14頁），可見游源泰向何全盛借款過程，被告除於金主付款當時在場外，更擔任見證人之一，且如非其交付系爭房地權狀、原告印鑑證明予代書朱海豐，朱海峰實無從辦理系爭房地所有權移轉登記及最高限額抵押權設定，後續亦無從以系爭房地抵押作為擔保向金主借得750萬元。

6.綜上各情以觀，原告主張被告與游源泰共同以前揭手段為詐欺犯罪行為，致其系爭房地所有權遭移轉登記予游源泰，卻未取得尾款760萬元等情，堪信為真實。被告辯稱其僅係介紹人云云，原告不應向其求償云云，要非可採。

(三)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條、第185條第1項分別定有明文。次按所謂共同侵權行為，係指數人共同不法對於同一之損害，與以條件或原因之行為。加害人於共同侵害權利之目的範圍內，各自分擔實行行為之一部，而互相利用他人之行為，以達其目的者，仍不失為共同侵權行為人，而應對於全部所發生之結果，連帶負損害賠償責任（最高法院78年度台上字第2479號民事判決參照）。再按連帶債務之債權人

，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民法第273條第1項亦有明文。本件被告與游源泰如前所述各自分擔詐欺實行行為之一部，互相利用彼此之行為，以達於未完全支付買賣價金前即可將系爭房地所有權移轉、設定抵押權作為擔保借款之目的，已侵害原告之財產權，被告與游源泰所為自成立共同侵權行為，應連帶負損害賠償責任。又原告嗣後雖已解除與游源泰間買賣契約並依不動產買賣契約書第8條及民法第259條第1款規定，向本院訴請游源泰之遺產管理人即國有財產署應將系爭房地所有權移轉登記予原告，經本院以105年度重訴字第504號判決國有財產署應將系爭房地所有權移轉登記予原告確定，然原告未及辦理系爭房地所有權移轉登記，系爭房地即遭拍賣並於107年8月29日以拍賣為原因移轉所有權登記予周志成，且原告於106年度司執字第128939號拍賣抵押物事件中僅取得假處分執行費，有本院105年度重訴字第504號判決、系爭房地登記謄本（本院卷一第75至89頁、第99至113頁），且經本院調閱106年度司執字第128939號卷宗查明屬實。而系爭房地於前開拍賣抵押物事件中，曾委託友宏不動產估價師事務所鑑價結果為1,036萬3,000元，此業經本院調閱106年度司執字第128939號卷宗確認無誤（106年度司執字第000000號卷第84頁），則本件原告因被告詐欺之共同侵權行為，以致其系爭房地所有權遭移轉登記予游源泰，且僅取得190萬元款項，其主張依民法184條第1項後段、第2項侵權行為法律關係，請求被告賠償760萬元損害，自屬有據。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權

，核屬無確定期限之給付，並以金錢為標的，揆諸前述法條規定，原告自得請求被告給付自刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日即106年9月14日（見附民卷第17頁之送達證書）起算之法定遲延利息。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項侵權行為法律關係，請求被告應給付760萬元，及自附帶民事起訴狀繕本送達被告翌日即106年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，洵屬有據，應予准許。又原告之訴既全部有理由，則原告併依民法第179條為同一聲明之請求，即無再予審酌之必要。另原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，於法核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，併依職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。

五、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，均認不足以影響本判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　26　　日

民事第四庭　法　官　許品逸

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　許丞儀

附表：

編號	發票人	付款人	票　號	發　票　日	金　額
1	笙寶公司	彰化銀行	KN0000000	104年6月30日	95萬元
2	笙寶公司	彰化銀行	KN0000000	104年6月30日	95萬元

（續上頁）

3	笙寶公司	彰化銀行	KN0000000	104年8月1日	760萬元