臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第164號

原　　告　鍾達煜
訴訟代理人　翁瑞麟律師
　　莊劍郎律師
　　洪振庭律師
被　　告　辛建宏
　　和豐國際實業有限公司
法定代理人　葉建祥
共　　同
訴訟代理人　陳宜新律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於民國110年11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：

㈠原告原為新北市○○區縣○○道○段○○○號1樓（下稱系爭房屋）之承租人，出租人則為訴外人陳貞羽，雙方另約定原告有優先購買系爭房屋及其坐落基地（下合稱系爭房地）之權利（下稱系爭優先承買權），並簽立同意書（下稱系爭同意書，內容詳如附表所示）為憑。而後，陳貞羽委請被告和豐國際實業有限公司（下稱和豐公司）出售系爭房地，而被告辛建宏為被告和豐公司之房屋仲介業務人，負責處理系爭房地出售事宜，陳貞羽則向被告辛建宏表示原告對系爭房地有系爭優先承買權等情，故委請被告辛建宏務必向原告接洽。

㈡詎被告辛建宏為求系爭房地盡早出售，竟向陳貞羽謊稱原告沒錢無法購買系爭房地，並向陳貞羽介紹另一買家即訴外人梁素榛，最終於民國108年12月31日以新臺幣（下同）3100萬元出售；原告不滿陳貞羽未依照約定由原告優先購買，遂向陳貞羽抱怨此事，雙方溝通後始知悉上情。實際上，原告

並未如被告辛建宏所述缺錢無法購買等情，均係被告辛建宏為使系爭房地盡早賣出，藉此賺取仲介費用等心態所為。事後，梁素榛再委託被告和豐公司出售系爭房地，被告辛建宏才找原告表示欲以4000餘萬元之價格出售，經原告與被告數月磋商後，於109年11月12日由原告、訴外人林敬弘（梁素榛再將系爭房地信託登記予林敬弘）達成合意，以3800萬元買賣系爭房地。

㈢被告辛建宏先以詐術欺騙陳貞羽，表示原告沒有錢、沒有意願買房（實際上被告辛建宏未曾詢問過原告），以此侵害原告之系爭優先承買權，造成原告僅能以3800萬元之價格取得系爭房地，額外支出700萬元之價差，是被告辛建宏係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，依民法第184條第1項前段、後段之規定，應對原告負損害賠償責任；而被告和豐公司為不動產經紀業，亦為被告辛建宏之僱用人，自應依不動產經紀業管理條例第26條、民法第188條第1項之規定，與被告辛建宏連帶負損害賠償責任。

㈣聲明：被告應連帶給付原告700萬元，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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠系爭同意書對系爭優先承買權如何行使、行使期間及違背約定之效力為何，均未記載，系爭承買權是否已成立生效乃至於是否真實，均有疑義。此外，系爭同意書並未使原告取得任何因違反通知義務而得請求賠償之權利，亦即陳貞羽本身尚不會因違反系爭同意書而須承擔任何賠償責任，則被告辛建宏更無須對原告負損害賠償責任。

㈡縱認系爭同意書約定內容有效，然系爭承買權之法律關係僅存在於原告與陳貞羽之間，被告並無通知或給付義務，自無違反一般防範損害之注意義務而構成侵權行為。況且，優先承買權應俟義務人與第三人間買賣契約成立後始有存在可能，而被告對於陳貞羽之居間服務於108年12月31日系爭房地

第一次買賣契約成立即已告終，原告所謂之通知義務亦應於買賣契約成立後才發生，被告不應也不會是系爭優先承買權通知之義務人，有此通知義務者應係109年1月1日以後之陳貞羽。原告若認其系爭優先承買權受到侵害，實應向其契約債務人主張權利才是。

㈢被告直至109年8月20日始第一次聽到陳貞羽告知系爭承買權乙事，且陳貞羽與原告係房東房客關係，陳貞羽若想聯絡原告，衡情應可隨時自由為之，要無將聯繫責任施加於被告身上之理。被告身為不動產經紀業，有義務對買賣雙方之締約能力與履約能力進行擔保，故被告基於經營策略、避險考量，選擇媒介沒有風險、締約能力與履約能力均可信賴之客戶向陳貞羽買受系爭房地，並無不法，亦無不妥，因為事實上買賣是否成交仍全繫於買賣雙方，今陳貞羽既自主考量決定與梁素榛成交，而後事實上關於系爭房地第一次買賣之買賣雙方締約能力與履約能力等訂約事項，亦未發生爭議，足見被告之判斷尚無不合。

㈣原告亦未提出證據證明其於108年12月31日之際具有客觀確定性之購買系爭房地計畫，其嗣後雖於109年11月12日向梁素榛購買系爭房地，在別無其他事證情形下，無從據此回推原告於一年前即有購買系爭房地之確定計畫，原告主張其受有損害700萬元，並無理由。

㈤另被告辛建宏居間系爭房地第一次買賣時，根本無從預知系爭房地於一年後會另行發生買賣之情事，尤難認被告辛建宏於居間第一次買賣時有何侵權行為之故意存在。

㈥原告指被告辛建宏未向其接洽購買意願之行為，然代替屋主詢問租客有無購買意願本不在仲介業務之列，與不動產經紀業務內容誠屬無關，難認有民法第188條或不動產經紀業管理條例第26條連帶賠償規定之適用。

㈦實則，原告本身即為系爭房地第二次買賣之買受人，在知悉第一次買賣成立後非但沒有在相當期間向陳貞羽表示要行使系爭優先承買權，反而主動透過被告不斷加價，最終以3800

萬元購買系爭房地，俟購買後再旋即向被告主張系爭優先承買權受損，其間矛盾不可謂不大。有甚者，陳貞羽復以同一原因事實對被告提起侵權行為損害賠償訴訟，其於該案所提之證據、委任之訴訟代理人均與本案相同，足見原告與陳貞羽二人根本係利害共同體，否則實難解釋為何原告獨獨向被告訴請賠償，卻對真正契約義務人陳貞羽毫無動作，甚至保持親密合作關係。

㈧聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠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，民法第184條第1項定有明文。又損害賠償之債，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。故原告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年度台上字第481號裁判意旨參照）。另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條前段亦有明定，是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年度上字第917號裁判意旨參照）。

㈡陳貞羽原為系爭房地之所有人，並出租系爭房屋予原告（租期：107年9月18日至112年9月18日），嗣委託被告和豐公司仲介出售系爭房地（由被告辛建宏承辦），並於108年12月31日以3100萬元出售系爭房地予梁素榛；另梁素榛信託系爭房地予林敬弘管理，林敬弘再委託被告和豐公司仲介出售之，原告再於109年11月12日以3800萬元買得系爭房地等事實，業據原告提出房屋租賃契約書、陳貞羽之委託銷售契約書、陳貞羽與梁素榛之不動產買賣契約書、原告與林敬弘之不

動產買賣契約書、系爭房地之第一類登記謄本等件為憑，復為被告所不爭執，堪認屬實。

㈡而原告主張被告辛建宏明知陳貞羽與原告有系爭優先承買權之約定，卻以詐術（謊稱原告沒錢、無意願購買系爭房地）欺騙陳貞羽，侵害原告之系爭優先承買權，致原告受有損害，係故意不法侵害原告之系爭優先承買權，且屬背於善良風俗之方法加損害於原告，依民法第184條第1項前段、後段之規定，請求被告辛建宏負侵權行為損害賠償責任乙節，則為被告以前揭情詞置辯。經查：

1.民法第184條第1項前後兩段為相異之侵權行為類型，前段保護之法益為權利，後段則為一般財產上利益。而債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，原則上並非該項前段所稱之權利，即不得作為故意或過失不法侵害之客體（最高法院110年度台上字第2502號判決亦同此意旨）。原告以民法第184條第1項前段規定，為請求被告辛建宏負損害賠償責任之法律上依據，並明確主張被告辛建宏所侵害者為「債權」（見本院卷第107頁），是依前述說明，無論原告於事實上之主張是否可採，均不得依前開法律規定向被告辛建宏請求其債權（即系爭優先承買權）受侵害之賠償，從而，原告此部分之主張，即無所依，先予指明。

2.另原告就其主張之前揭事實（即被告辛建宏明知陳貞羽與原告有系爭優先承買權之約定，卻以詐術欺騙陳貞羽），固提出系爭同意書、證人陳貞羽與被告辛建宏於109年8月11日、同年月20日之對話錄音內容，以及證人陳貞羽於本院審理時之證述內容等為證，惟查：

⑴證人陳貞羽雖於本院審理時到庭結證稱：原告向我承租系爭房屋時，因為裝潢花了200多萬元，所以我和原告約定如果我要賣房子的時候，要先讓原告買，也簽了系爭同意書；後來我委請被告仲介出售系爭房地時，有跟被告辛建宏說我必須優先賣給原告，但被告辛建宏說他

跟原告是十多年的好朋友、原告沒有錢可以買系爭房地、如果賣給原告，價格也會很低，還要我不要去問原告，說他會處理這件事；我一開始委託被告辛建宏仲介系爭房地買賣、簽委託書時，就已經告訴被告辛建宏：「要先賣給我的房客」，後來買家出價3200萬元的時候，我又再跟被告辛建宏說一次：「我有跟原告講好要賣房子的時候要先賣給他」，前後一共2次，被告辛建宏不知道有系爭同意書的存在，但我口頭上有跟被告辛建宏說要先賣給原告，如果被告辛建宏沒有一直跟我說原告沒錢、房子的價錢會很低，說不定我會賣給原告；賣掉房子後，被告辛建宏還叫我不要出面去找原告、也不用出面點交；原告並未向我要求賠償，但對於我把系爭房地賣給別人很生氣，經我一再道歉跟解釋後，原告就生氣被告辛建宏設計我等語（見本院卷第220至229頁）。

⑵本院審酌證人陳貞羽為系爭同意書之當事人，負有使原告得優先購買系爭房地之義務（詳如附表所示），本有避重就輕、迴避責任之動機與可能。況且，原告既認其未受通知以行使系爭優先承買權，卻未向證人陳貞羽主張權利而僅向被告求償，亦有違常情；加以證人陳貞羽以同一原因事實，另對被告提起侵權行為損害賠償訴訟（繫屬於本院110年度重訴字第133號，見本院卷第195至205、269頁），自與被告處於對立立場，是證人陳貞羽證稱曾告知被告辛建宏有關系爭優先承買權乙事，實難遽信。再者，證人陳貞羽亦證稱：系爭同意書只有一份，在原告那邊；我沒有拿系爭同意書給被告辛建宏看，因為我手上沒有這份文件等語明確（見本院卷第224、227頁），則縱認證人陳貞羽確有向被告辛建宏提及「要先賣給我的房客」、「我有跟原告講好要賣房子的時候要先賣給他」等語，毋寧將此評價為好意施惠而不存在具有特定法效意思之人情往來關係，較符合一般人之生活經驗，而難認原告主張被告辛建宏明知陳貞羽與

原告有系爭優先承買權之約定，卻以詐術欺騙證人陳貞羽乙節可採。

⑶另參證人陳貞羽與被告辛建宏於109年8月11日之對話內容，其中證人陳貞羽雖稱：「他（意指原告）說那妳現在才跟我（意指原告）說！我說對啊～他說妳很沒意思，我們契約有寫說妳要賣要先賣給我」，被告辛建宏隨即反駁：「哪有？契約哪有寫？」，然證人陳貞羽聽及被告辛建宏否認後，卻未加以爭辯，仍自顧稱：「我說真的對你（意指原告）很抱歉！想說你沒錢就沒問」（見本院卷第187頁）；另於109年8月20日，證人陳貞羽稱：「你先聽我講，那個時候他有跟我講，我們有講，因為他裝潢花了200多萬，後來他有再跟我談過，我如果要租，要再租兩個月，我們有講好，不是兩個月，是再租兩次的伍年，然後在簽約時，不可給他漲他房租這樣，如果要賣，優先的權利這樣。我也是有答應他，結果後來我跟你談的時候，我不是說啊那個時候應要賣給鍾才對，你跟我說他沒錢什麼的，叫我不要問他，不要講，我也就沒去問去講了，…（下略）」，然被告辛建宏隨即稱：「哪有那件事情？妳想太多啦！…（下略）」（見本院卷第191頁）。本院審酌被告辛建宏係在不知情下遭人錄音，且當時尚未受原告及證人陳貞羽提告求償，是其當下直接反應，堪認合於其主觀認知，是被告辛建宏否認知悉系爭優先承買權存在乙事，應非卸責之語。至證人陳貞羽與被告辛建宏於109年8月11日、同年月20日之其餘對話內容（見本院卷第187至193頁），至多僅能證明被告辛建宏於受託仲介系爭房地買賣時，並未洽詢原告買受意願，但仍無從證明被告辛建宏係明知證人陳貞羽與原告有系爭優先承買權之約定，卻以背於善良風俗之方法，使證人陳貞羽出賣系爭房地予他人（即使原告無法行使系爭優先承購權）乙情為真。

3.原告所為上開舉證，均不足以使本院就其主張之事實存在

，達到確信程度，舉證不足之不利益自應由原告承擔，是原告另主張被告辛建宏係故意以背於善良風俗之方法，使原告無法行使系爭優先承買權之事實，尚難憑採。從而，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告辛建宏負損害賠償責任，即屬無據。

㈣原告既未能舉證被告辛建宏有不法侵害其權益之行為而應負損害賠償責任，則原告另依不動產經紀業管理條例第26條、民法第188條第1項之規定，請求被告辛建宏之僱用人即被告和豐公司連帶負損害賠償責任，亦屬無據。

㈤綜上所述，原告未能舉證被告辛建宏有不法侵害其權益之行為，是其依民法第184條第1項前段、後段，以及不動產經紀業管理條例第26條、民法第188條第1項等規定，請求被告連帶給付原告700萬元，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。原告既受敗訴之判決，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　楊雅萍

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　　12　　月　　6　　日

書記官　蘇　泠

附表
本人陳貞羽因梯間有發生刑事案件，通道為本人B1通道，因承租人鍾達煜花費鉅資裝潢更新，故雙方同意原租約到期後得優先續約兩次，以兩次為限。每次得締約伍年租期，租金以原租金不漲，第二次可漲20%，但需依市場為主。雙方另行協議漲

（續上頁）

幅，但不得超過20%，並若他日出售，承租人有知曉義務（權利），且有優先購屋權益。

立同意書人：陳貞羽
承租人：鍾達煜

107年11月15日