

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第559號

原告 陳桂琴

被告 段莅容

訴訟代理人 許時誕

被告 林金變

上列當事人間請求確認買賣契約簽訂無效等事件，於民國108年7月30日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告林金變應給付原告新臺幣壹拾捌萬伍仟貳佰伍拾捌元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告林金變負擔二十分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告林金變如以新臺幣壹拾捌萬伍仟貳佰伍拾捌元為原告供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘之假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限」，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴聲明為：①確認被告段莅容與原告於民國105年10月19日所簽立之鼎藏大硯C5-8F及C1-8F的房屋暨土地預售買賣契約書（下稱系爭鼎藏大硯買賣契約、甲屋、乙屋）無效、②確認段莅容與原告於106年4月19日所簽立之漢鼎雲詠「店鋪-10」的房屋暨土地預售買賣契約書（下稱系爭漢鼎雲詠買賣契約、丙屋）無效、③被告段莅容及林金變應連帶給付原告新臺幣（下同）322萬元，及自106年4月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。後原告於108年7月30日變更聲明為：如下貳、一、原告主張欄之聲明所示。核原告所為，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許。

- 二、被告林金變經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無

民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告與被告林金鑾曾為署立桃園醫院之同事；被告段荏容為址設新北市○○區○○○路○段○○○ ○○ 號之東方創新不動產有限公司（下稱東方創新公司或東方林口店）的法定代理人，東方創新公司與址設桃園市○○區○○○路○○○ 號1樓之東方帝國開發事業有限公司（下稱東方帝國公司或東方中壢店）為關係企業。

(甲) 林金鑾於105年10月間為東方中壢店之不動產代銷業務，斯時代銷創景建設有限公司（下稱創景公司）推出之鼎藏大硯第二期建案的預售房屋。原告於105年10月15日至東方中壢店參加東方帝國公司董事長主持之銷售說明會，詎林金鑾竟夥同同為代銷業務之呂春榮、郭春美持空白的系爭鼎藏大硯買賣契約圍著原告，集體對原告進行有壓力的銷售行為，復以「購買預售屋僅須繳納房地總價12%的簽約金，剩餘房屋價金待交屋時再繳付即可」等語之話術，使原告陷於錯誤，以房地總價6,388,000元、6,397,000元購入甲屋及乙屋，並簽立系爭鼎藏大硯買賣契約，且原告於105年10月19日交付簽約金154萬元給創景公司。

(乙) 又林金鑾於105年10月15日向原告銷售甲屋、乙屋時，曾允諾原告要將林金鑾得向東方創新公司或東方帝國公司領取之代銷傭金80萬元給原告，詎林金鑾至今未給付原告80萬元。

(丙) 後林金鑾自東方中壢店調至東方林口店，原告為追討上開傭金，遂於106年2月起至東方林口店，擔任東方創新公司與東方帝國公司之業務員。而斯時段荏容之東方林口店正代銷漢鼎建設有限公司（下稱漢鼎公司）推出之漢鼎雲詠建案房屋。詎段荏容竟於106年4月19日在東方中壢店址，持空白的系爭漢鼎雲詠買賣契約夥同東方林口店之副店長張慧雲、代銷業務呂春榮、郭春美等人，四人集體圍著原告對原告進行有壓力的銷售，段荏容並以「用甲屋、乙屋換漢鼎雲詠建

案房屋一戶，且呂春榮已幫原告將甲屋、乙屋中之某戶賣出
」、「購買漢鼎雲詠建案房屋只須繳簽約金12%，剩餘房屋
價金可待交屋時再繳即可」等話術，使原告陷於錯誤，以房
地價金13,965,000元購買丙屋並簽立系爭漢鼎雲詠買賣契約
，且原告亦交付簽約金168萬元給漢鼎公司。然漢鼎公司的
會計於107年9月竟通知原告應按期繳納各期工程款，若未
按期繳納將解除系爭漢鼎雲詠買賣契約並沒收168萬元簽約
金，且呂春榮未賣出甲屋或乙屋，原告始驚覺遭被告以不實
的銷售行為推銷甲屋、乙屋及丙屋，致原告受有共計322萬
元（計算式：154萬元+168萬元）之簽約金損害及背負三
間房屋龐大的購屋期款壓力。

(丁)今原告即就上開(甲)、(丙)部分，依民法第184條第1項規定，
請求林金變、段荏容應分別負154萬元、168萬元之損害賠
償責任，另就上開(乙)部分，則依原告與林金變間之退傭承諾
，請求林金變給付80萬元等語。並聲明：(1)段荏容應給付原
告168萬元，及自106年4月19日起至清償日止，按年息5%
計算之利息、(2)林金變應給付原告154萬元，及自105年10
月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息、(3)林金變應給
付原告80萬元、(4)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯部分

(一)被告段荏容辯以：原告於106年加入東方林口店從事不動產
投資及行銷業務，係原告自行評估丙屋有投資價值後，方決
定購買丙屋，段荏容未夥同業務呂春榮、郭春美或已離職之
副店長張慧雲圍繞原告，對原告為不實銷售，段荏容亦不曾
以「用甲屋、乙屋換漢鼎雲詠建案房屋一戶，且呂春榮已幫
原告將甲屋、乙屋中之某戶賣出」、「購買漢鼎雲詠建案房
屋只須繳簽約金12%，剩餘房屋價金可待交屋時再繳即可」
等話術，向原告銷售丙屋等語。並聲明：(1)原告之訴駁回、
(2)如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

(二)被告林金變辯以：原告係自願購買甲屋及乙屋，林金變未夥
同業務呂春榮、郭春美圍繞原告，對原告為不實銷售。原告

於購買甲屋、乙屋時要求林金變將可領得之傭金退傭予原告，林金變有口頭答應原告要退傭但未寫契約，且林金變當時認知之傭金為每棟房屋為25,000元，共5萬元，而林金變已於105年11月21日自郵局領出43,000元向原告購買鹿胎盤素、於11月22日領出6萬元加身上1萬現金交付原告、於106年4月15日領出4萬元向原告購買鹿胎盤素，故林金變交付原告至少153,000元，已完成退傭之承諾等語。並聲明：(1)原告之訴駁回、(2)如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項

- (一)被告段荳容為東方創新公司之法定代理人；東方創新公司與東方帝國公司為關係企業（見本院卷第163頁）。
- (二)原告於簽立系爭鼎藏大硯買賣契約時，有給付簽約金12%計154萬元給創景公司；原告於簽立系爭漢鼎雲詠買賣契約時，有給付簽約金12%計168萬元給漢鼎公司（見本院卷第18頁、第63頁、第174頁）。
- (三)原告於106年2月6日至107年4月14日間、被告林金變於105年8月31日至107年5月31日間，有擔任東方創新公司及東方帝國公司之業務承攬員（見本院卷第161頁至第166頁）。
- (四)原告至今未與創景公司、漢鼎公司建商完成甲屋、乙屋、丙屋之交屋及過戶（見本院卷第172頁、第231頁）。

四、得心證之理由

本件應審究者為：(一)被告林金變是否有原告主張之上開(甲)侵權行為？(二)被告段荳容是否有原告主張之上開(乙)侵權行為？(三)原告是否得依原告與林金變間之退傭契約，請求林金變給付80萬元？

- (一)被告林金變是否有原告主張之上開(甲)侵權行為？

1. 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」，民法第184條定有明文。次按「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條本文定有明文。原告主張林金變有持空白系爭鼎藏大硯買賣契約夥同呂春榮、郭春美圍繞原告，對原告為有壓力的銷售行為，並以話術「購買預售屋僅須繳納房地總價12%的簽約金，剩餘房屋價金待交屋時再繳付即可」等語使原告陷於錯誤等情，已為林金變所否認，應由原告舉證證明此等事實存在。

2. 查證人呂春榮到庭證述：「伊為東方帝國公司的業務，105年間擔任東方中壢店之店長，那時是林金變帶原告到東方中壢店，聽東方帝國公司及建商的各級主管說明鼎藏大硯第二期房屋的事情，說完後原告就自願訂了兩戶，好像是8樓、9樓，因原告說要跟他姊妹住一起，伊並未與林金變、郭春美圍著原告銷售，是原告與林金變談好後，由林金變帶原告到伊處寫訂購單（就是鈞院卷第18頁、第63頁），伊在寫訂購單時一定會跟買家說明，簽約款為房地價金的12%、工程款為13%、交屋款為5%，共30%為自備款，另70%的價金是用貸款，等到使用執照下來後會辦貸款，另工程款分七期也都跟買家講並寫下來，而伊寫完訂購單後會將訂購單送到建商的會計處拆帳，由建商會計決定各期價金付款方式，再送到代書處，由代書與買家約簽定契約的時間」等語（見本院卷第184頁至第186頁）；又證人郭春美到庭證稱：「伊105年間是東方中壢店業務員、106年調到東方林口店，林金變是伊在東方中壢店的組員，林金變帶原告至東方中壢店聽東方帝國公司董事長的產品說明會，聽完後原告就主動向林金變說要買鼎藏大硯的房子，林金變才向伊報告，伊才請主管呂春榮下來寫訂購單，呂春榮寫訂購單時伊在場，伊有向原告提醒12%簽約款及7期工程款的事情，且伊不可能跟原告說只要付簽約款，剩下的價金等到交屋再付，因業主（蓋房屋的人）不可能不收工程款，否則會無法撐到把房子蓋好。又系爭鼎藏大硯房屋買賣契約是代書寫的，購屋流程是買家訂房子後先寫訂購單並付款10萬元，等買家補足到房地價金之12%簽約款後，另有代書會找買家來簽約，簽完約後

就按契約履行」等語（見本院卷第190頁至第193頁），復參甲屋、乙屋之訂購單書寫日期為105年10月15日，並載有「欠75、10/19補刷卡10萬元正、現金1萬元正」、「10/16補4.9萬元正、10/19補刷卡10萬元正、現金51萬」等文字（見本院卷第18頁及第63頁）及系爭鼎藏大硯房屋買賣契約簽約時間為105年10月19日（見本院卷第12頁、第25頁、第40頁、第54頁）。可知，原告係自願購買甲屋、乙屋，原告主張林金變夥同呂春榮、郭春美以話術或圍繞之方式對原告為不實銷售的行為云云，並未舉證以實其說。系爭鼎藏大硯房屋買賣契約既係原告於付足簽約金154萬元後方自行與代書簽立，再斟酌簽立訂購單日至系爭鼎藏大硯房屋買賣契約簽約日相隔4日，原告有充分的時間考量是否要付足簽約金而與創景公司簽約，實難認林金變於105年10月15日在東方中壢店代銷甲屋及乙屋時，有何故意、過失或背於善良風俗之侵權行為。

3. 綜上小結，原告無法就林金變對原告有上開(甲)之侵權事實乙節舉證以實，自不得依民法第184條第1項規定請求林金變賠償154萬元。至原告雖聲請本院調取東方中壢店（見本院卷第174頁）錄影機之錄影檔，然原告並未提出任何證據資料釋明東方中壢店確實有裝設攝影機、攝影機係設置何空間等情，故本院無從調查，附此敘明。

(二) 被告段荳容是否有原告主張之(乙)侵權行為？

1. 段荳容否認有以夥同張慧雲、呂春榮、郭春美以「用甲屋、乙屋換漢鼎雲詠建案房屋一戶，且呂春榮已幫原告將甲屋、乙屋中之某戶賣出」、「購買漢鼎雲詠建案房屋只須繳簽約金12%，剩餘房屋價金可待交屋時再繳即可」等話術或圍繞原告對原告為有壓力之不實銷售行為，故承前開貳、四、(一)、1.之法條及說明，原告亦應就段荳容有侵權之事實為舉證。

2. 查證人呂春榮於本院證稱：「原告在買甲屋、乙屋後就跑去東方林口店當業務，伊當時也調去林口店，伊不知悉原告購

買漢鼎雲詠丙屋之原因或誰向原告推銷或買賣細節等詳細內容，伊只是應當時之主管段荏容要求，才幫忙寫鈞院卷第76頁的丙屋訂購單，伊沒有夥同張慧雲、郭春美及段荏容一起向原告兜售丙屋，且伊也不曾對原告說『只要付12%的簽約金』或『要幫原告賣掉甲屋、乙屋』或『要求原告用甲屋、乙屋兩間換丙屋』等語」等語（見本院卷第186頁至第188頁）；證人郭春美於本院證稱：「原告是為了追林金變關於甲屋、乙屋的傭金才來東方林口店上班，原告為伊在東方林口店的組員。伊知道原告106年有購買丙屋的事情，但當時伊在醫院照顧伊之夫不在現場，也未曾夥同呂春榮、張惠雲、段荏容一起向原告銷售漢鼎雲詠，實則係原告要購買丙屋當日因資金不足，無法付出12%的簽約金，才商請伊從醫院趕回去借款10萬元給原告。至於系爭漢鼎雲詠房屋買賣契約的簽約流程是跟系爭鼎藏大硯房屋買賣契約相同」等語（見本院卷第191頁至第193頁）。參以原告自承購買丙屋之12%簽約金168萬的資金來源為：原告提款4萬元、匯款51萬元、刷卡15萬元、段荏容出借原告88萬元、郭春美出借原告10萬元等（合計168萬元），後由張慧雲去大陸廣西南寧為原告取回原告於南寧的投資款人民幣256,783元（合新臺幣為1,104,167元），原告再返還段荏容及郭春美之借款（見本院卷第196頁、第198頁、第202頁、第229頁），原告復自承原告有領得丙屋的獎金20萬元（扣稅後原告實領金額為18萬元，見本院卷第144頁）等情。可知，段荏容實無原告所主張夥同呂春榮、郭春美及張慧雲等人圍繞原告對原告為有壓力的銷售行為，況依原告所提之部分購屋資金放在大陸，若非原告自己有意願購買丙屋，豈會臚列自己的詳細財產狀況來籌措資金，更不會於後自己還領取丙屋的銷售獎金18萬元，是難認段荏容有何故意、過失或背於善良風俗之侵權行為。

3. 綜上小結，原告無法就段荏容對原告有上開(丙)之侵權事實乙節舉證以實，自不得依民法第184條第1項規定請求段荏容

01 賠償168萬元。至原告聲請傳喚張慧雲，欲證明段荏容曾在
02 東方林口店以「用甲屋、乙屋換漢鼎雲詠建案房屋一戶，且
03 呂春榮已幫原告將甲屋、乙屋中之某戶賣出」、「購買漢鼎
04 雲詠建案房屋只須繳簽約金12%，剩餘房屋價金可待交屋時
05 再繳即可」等話術對原告不實銷售丙屋，然依呂春榮之證詞
06 可知，呂春榮既係幫原告寫丙屋訂購單之人，原告當時非不
07 得向呂春榮查證是否有幫原告出賣甲屋或乙屋等節，再者，
08 原告購買丙屋（預售屋）前，已先購買過甲屋或乙屋（預售
09 屋），豈能不知悉丙屋除簽約金外，仍有應按期給付之工程
10 款（訂購單上有明載自備款為40%、系爭漢鼎雲詠買賣契約
11 房屋付款明細表亦有明載各期價款，見本院卷第71、76、89
12 頁）之義務，是無傳喚張慧雲之必要。又原告聲請傳喚證人
13 鄒瑞珍及調閱手機號碼0000000000號之通聯紀錄，欲證明段
14 荏容曾向原告提過要以甲、乙、丙三屋，換建案鼎藏帝景一
15 戶，然段荏容已表明係因原告想要一次解除甲、乙、丙三屋
16 之買賣契約，但建商不同意，故兩造多次討論和解之替代方
17 案，非段荏容承認曾經跟原告說過以甲屋、乙屋換丙屋的事
18 實，故本院亦認無調查之必要。

19 (三)原告是否得依原告與林金變間之退傭契約，請求林金變給付
20 80萬元？

21 1.按「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付」，民法第
22 199條第1項定有明文。次按「請求履行債務之訴，原告就
23 其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自
24 認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，
25 應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自
26 明」，最高法院28年度上字第1920號判決意旨參照。

27 2.查林金變於本院自承，確實有答應要給原告其代銷甲屋、乙
28 屋之傭金（即獎金，見本院卷第143、145頁），而林金變
29 或原告當時雖不知林金變可得到之傭金數額，但仍屬事後可
30 得特定之合意內容，故堪認林金變與原告間就退傭乙事已成
31 立退傭契約。次查，林金變固主張其將傭金分三次給付原告

，共已給付153,000元，並提出郵局存簿內頁為證（見本院卷第210頁至第212頁），然此為原告所否認，且不能逕以林金變有自郵局領取金錢推認林金變已向原告清償，故林金變仍有依約給付原告傭金之義務。

3.再查，原告僅空言泛稱林金變應給付之傭金為80萬元、林金變亦僅空言泛稱其所領得之傭金僅為5萬元，然均未提出證據資料證明傭金之數額。而依證人呂春榮及郭春美均證稱：「以林金變之業務位階，可領取之代銷獎金為：在買家付足12%簽約金之下個月，得領房地總價1.5%之獎金；在買家成功與建商就房屋為過戶、交付權狀後，可再領房地總價1.5%之獎金」等語（見本院卷第188、191頁），參以原告自承甲、乙屋至今都尚未完成過戶、交屋，故林金變就甲屋、乙屋代銷成功所領得之傭金應僅有92,565元及92,693元（見本院卷第213頁獎金明細表）。綜上小結，原告得依退傭契約請求林金變給付185,258元（計算式：92,565元＋92,693元），逾此金額不得請求。

五、從而，原告依民法第184條第1項規定，請求被告林金變、被告段荏容分別給付154萬元及168萬元暨遲延利息，為無理由，應予駁回；另原告依退傭契約請求林金變給付185,258元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件命被告林金變所給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應職權宣告原告得假執行，故原告就此部分之假執行聲請僅為督促本院職權之發動，無准駁之必要，而原告其餘之假執行聲請，已失所附麗，應予駁回。另林金變陳明願供擔保，合於民事訴訟法第392條第2項規定，爰酌定相當之擔保金准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明、

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 8 月 30 日

民事第一庭 審判長法官 林曉芳
法官 郭俊德
法官 葉作航

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 108 年 9 月 2 日

書記官 邱佑儒