臺灣高雄地方法院民事裁定

109年度簡字第8號

原　　告　張麗雲
訴訟代理人　張憲輝
被　　告　東森房屋股份有限公司
法定代理人　蔡高明
訴訟代理人　賴文仁
被　　告　劉麗梅
　　施依婕（原名施雯華）
訴訟代理人　鄒惠瑩

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國109年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。本件原告起訴原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）76萬元。嗣將訴之聲明更正為：被告應給付原告20萬元，核原告所為係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：原告原為坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍萬分之206）及其上同段22029（權利範圍萬分之275）、22024建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號7樓之1房屋，權利範圍全部，下合稱系爭房地）所有權人。原告於民國94年底委任被告東森房屋股份有限公司（原名：力霸房屋仲介有限公司，下稱東森房屋），由訴外人詹榮輝出售系爭房地，系爭房地並於95年3月間以76萬元售出予被告施依婕（原名施雯華），代書為被告劉麗梅，原告雖就系爭房地買賣價金業已收受36萬元、20萬元支票，惟迄未收受所餘20萬元；又原告僅將系爭房地權狀及全戶戶籍謄本

交予詹榮輝，並未將印章交予被告東森房屋或詹榮輝，且原告於94年底接獲詹榮輝通知系爭房地已售出，然買賣公契記載買賣成立日期為95年3月，另外，原告不認識被告劉麗梅，不知買賣契約如何成立；此外，詹榮輝告知原告由訴訟代理人張憲輝即原告胞弟全權負責，復告知張憲輝系爭房地為原告所有，系爭房地買賣價金會匯款予原告，致原告與張憲輝誤以為價金為對方所收受，十數年後始知有20萬元價金未收受；原告以被告劉麗梅涉及侵占買賣價金向臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署）提起刑事告訴，業經高雄地檢署以108年度偵字第1925號不起訴處分，原告不服聲請再議，業經臺灣高等檢察署高雄檢察分署以108年度上聲議字第434號駁回在案；系爭房地既以76萬元出售予被告施依婕，被告自應將所餘20萬元價金交予原告，惟原告迄未收受。為此，爰依民法第179條、第184條、第541條、第348條規定，請求擇一為勝訴判決等語。並聲明：被告應給付原告20萬元。

三、被告部分：

㈠被告東森房屋則以：被告東森房屋為不動產仲介加盟總部，與各加盟店屬不同法人，財務與經營各自獨立，被告東森房屋未受原告委任處理事務，亦無參與系爭房地買賣居間仲介行為，自無庸依民法委任規定負賠償責任，原告請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.若受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告施依婕則以：被告施依婕訴訟代理人鄒惠瑩即被告施依婕母親於95年初透過被告東森房屋營業員詹榮輝，約定以價金76萬元購買系爭房地，並於95年3月16日由代書即被告劉麗梅代理原告向高雄市政府地政局三民地政事務所辦理系爭房地以買賣為原因移轉登記予被告施依婕，系爭房地實際買受人為鄒惠瑩，被告施依婕僅為登記名義人，被告施依婕既非系爭房地之買受人，故原告請求被告施依婕給付價金無理由；又訴外人文台傑即鄒惠瑩前夫曾於95年3月21日以原告為受款人，開立36萬元之本行支票，並經原告於3月29日完

成兌現，已支付系爭房地尾款36萬元，其餘40萬元價金已於先前交易過程中分期支付現金予原告，買方須結清尾款後買賣雙方方能交屋，若有任何款項未支付則交易無法至下一階段，遑論過戶及交屋，顯見鄒惠瑩確已依約給付系爭房屋價金予房仲業者；且原告主張負債累累，為解決負債而出售系爭房地，竟至12年後始發覺尚未收受20萬元價金，悖於常理，故原告請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴關於被告施依婕部分駁回；2.若受不利判決，請准供擔保免為假執行。

㈢被告劉麗梅則以：我只負責掛代理人、送件，其他買賣、簽約我均未經手等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠系爭房地原所有權人為原告，原告於94年底委任仲介業者出售系爭房地，透過詹榮輝仲介，95年3月間張憲輝代理原告與劉玉招訂立買賣契約書，約定原告以76萬元出售系爭房地予劉玉招。

㈡原告就系爭房地買賣價金業已收受36萬元、20萬元本票。不動產買賣契約書交款備忘錄「備註」欄載明「現金新台幣：參萬元正，本票新台幣伍萬元正95.2.28...」、「...2.28現金換本票，新台幣：伍萬元張憲輝」、「現金新台幣肆萬元正支票新台幣：貳拾萬元正郵局...郵局日期：95.3.20...」、「本票新台幣：參拾陸萬元正...北高雄分行日期95年3月21日票號C000...劉玉昭3/21」，「收款人簽名（蓋章）」欄並有「張憲輝」之簽名。

㈢系爭房地於95年3月17日由原告以買賣為原因移轉登記予被告施依婕。

㈣原告以被告劉麗梅涉及侵占系爭房地買賣價金向高雄地檢署提起刑事告訴，業經高雄地檢署以108年度偵字第1925號不起訴處分，原告不服聲請再議，業經臺灣高等檢察署高雄檢察分署以108年度上聲議字第434號駁回在案。

五、本件爭點如下：

原告是否已收受系爭房地買賣價金20萬元？若無，則應由何人給付原告？

六、本院之判斷

本件原告雖主張未收受到20萬元云云，然觀諸不動產買賣契約書交款備忘錄「繳款日期」欄為95年2月25日、95年3月15日、95年3月21日部分之「繳款金額（新台幣）」欄分別記載「捌萬元正」、「捌萬元正」、「陸拾萬元正」等情，此有不動產買賣契約書1份在卷可證（見本院卷第149至157頁）；且前開不動產買賣契約書交款備忘錄「備註」欄載明「現金新台幣：參萬元正，本票新台幣伍萬元正95.2.28...」、「...2.28現金換本票，新台幣：伍萬元張憲輝」、「現金新台幣肆萬元正支票新台幣：貳拾萬元正郵局...郵局日期：95.3.20...」、「本票新台幣：參拾陸萬元正...北高雄分行日期95年3月21日票號C000...劉玉昭3/21」，「收款人簽名（蓋章）」欄並有「張憲輝」之簽名等情，為兩造所不爭執，業如前述，且系爭房屋辦理點交之情形，亦有林月蓮地政士代書事務所房地產權點交書1紙在卷可佐（見本院卷第153頁）。又證人張憲輝即原告訴訟代理人到庭證稱：因原告在高雄有房子，她在北部，我在高雄，因此她委託我出售房屋，原告只委託出售系爭房地。【（提示本院卷第149至159頁）交款書是否你所簽名？】筆跡看起來不是每次都一樣，但我也不能保證我自己簽名每次都一樣，我無法確定這是否為我所簽，像是很像我簽名，但這幾個簽名好像有差異。【（提示卷第159頁）點交情形是否有印象？】點交我沒有印象，時間太久了。原告委託我出售房子有成功出售，我去力霸自由店一次，當時自由店有一個男的，自由店通知我，我就去那邊，我在店內，我先到，然後自由店男子告知我會有一個買主，之後有一個女買主來，當面我們談好用76萬元賣，印象中我只去過自由店一次，從這次後，我印象中再沒有其他關於買賣房子接洽過。（約定如何付款？實際如何付款？）我忘記了，但我不記得我有身上帶8萬元回去。

（你有印象帶本票回去？）第一次沒有，之後我就忘記了，之後我就沒有在去力霸了，我只對第一次很有印象，其他我就忘記了。（你是否有收到20萬元？）沒有印象等語（見本院卷第537至541頁），依證人張憲輝之證述，其對系爭房屋之出賣情形，僅記得有去談過1次買賣價金，除此之外，包含系爭房地買賣如何簽約、付款方式如何約定、收受支票情形、點交情形等等幾乎已無印象，故無法經由證人張憲輝之證述證明張憲輝未收受20萬元現金。而證人林月蓮即代書到庭證稱：【（提示卷第49至159頁）對於買賣契約有無印象？可否說明當初簽約情形、流程及付款情形？】我是這份契約簽約的代書，是我幫忙他們簽約的，95年2月25日我們約雙方簽約，買方是劉玉招，我們的合約書第4條第5項有寫到買方可以指定登記名義人，登記名義人為施文華，但現改名。看交款備忘錄可知，當天95年2月25日簽約是8萬元現金，現金3萬元，本票5萬，而本票5萬元在2月28日換現金，備註欄有記載；第二期款是8萬元，3月15日張憲輝有簽收；第三期款是3月21日，為60萬元，其中現金4萬，支票有20萬、36萬元。收完款才約雙方點交系爭房地，點交書代表價金已付清，賣方才交鑰匙予買方，95年3月21日有點交紀錄，點交時賣方客戶是張憲輝。權狀是張憲輝交給我的，張憲輝要給我資料我才能辦過戶等語（見本院卷第531至535頁），依證人林月蓮證述可知，現金20萬元為張憲輝所收受，且系爭房地之付款均已完成後，始會點交系爭房地予買受人，且本件已辦理點交予張憲輝。而細繹該不動產買賣契約書交款備忘錄「收款人簽名（蓋章）」欄上「張憲輝」之簽名與張憲輝在本院當庭書寫留存之筆跡（見本院卷第555頁），互相比對其上「張憲輝」簽名筆跡之結果，認簽名字跡之結構佈局、態勢神韻、書寫習慣（包括起筆、收筆、連筆、筆力、筆速、筆序等筆劃細微特徵）均屬相似，顯見應為同一人所簽，顯見張憲輝確已於不動產買賣契約書交款備忘錄「收款人簽名（蓋章）」欄上簽名，而張憲輝於不動產買賣契約書交

款備忘錄「收款人簽名（蓋章）」欄上簽名當時為成年人，顯具有相當之智識及社會經驗，且證人張憲輝為研究所畢業學歷，亦擔任外資公司廠長（見本院卷第539頁），顯見其對於在不動產買賣契約書交款備忘錄「收款人簽名（蓋章）」欄上簽名所表彰之客觀意義或法律效果為何，自無不知之理，足見張憲輝確實已代原告收受20萬元現金。加以原告陳稱：我有查到20萬元在張憲輝的玉山存摺裡面，玉山銀行表示是張憲輝去領20萬元的等語（見本院卷第543頁），更可證本件系爭房地買賣價金所餘20萬元，確已由張憲輝代原告收受，故系爭房地之買賣價金均已全數給付原告，則原告主張系爭房地買賣價金尚餘20萬元未收受，請求被告給付20萬元云云，應無理由。

七、綜上，原告業已收受20萬元現金，則本件原告請被告給付20萬元，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張或陳述，核與判決結果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

民事第六庭　法　官　韓靜宜

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　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　黃振法