

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1233號

原告 健豐營造有限公司

法定代理人 卓寶珍

訴訟代理人 湯偉律師

被告 張裕琳

訴訟代理人 許哲嘉律師

複代理人 吳東祚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年2月11日言詞辯論終結，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：（一）原告與訴外人豐裕景觀股份有限公司（以下簡稱豐裕公司）於民國112年2月10日簽訂「土地買賣契約書」及「特約事項」（以下合稱系爭契約），雙方約定由原告向豐裕公司購買其信託登記於訴外人僑馥建築經理股份有限公司（以下簡稱僑馥公司）名下之苗栗縣竹南鎮大同段104之1、104之4、104之5、104之6、104之7地號土地（下稱系爭土地）及其上未建築完成之地上物，買賣價金為新臺幣（下同）5250萬元，及由訴外人永豐建築經理股份有限公司（以下簡稱永豐公司）辦理買賣價金履約保證業務，以及由訴外人即地政士蕭明松負責辦理過戶事宜。且原告已依約於112年2月間交付第1期款即簽約款110萬元、於同年4月間交付第2期款即用印款100萬元及部份第3期款即完稅款80萬元，以上合計290萬元，及其中190萬元已存入履約保證專戶，其餘100萬元則由原告於同年2月10日簽發同額支票交予

01 豐裕公司，以及原告於同年4月18日同意豐裕公司自履約保
02 證專戶動用150萬元，故系爭契約已動用價金合計250萬元
03 （計算式：100萬元+150萬元=250萬元，下稱系爭款
04 項）。（二）因系爭契約第3條已載明賣方應於買方交付第2
05 期款後，備齊過戶資料並攜帶印鑑章、身分證明文件、稅單
06 等資料交付承辦地政士收執，並蓋妥移轉登記書表，以便辦
07 理產權移轉作業，故原告請求豐裕公司履行該義務，豐裕公
08 司與被告卻藉口須補正貸款成功通知書，然系爭契約並無此
09 約定，原告遂於112年4月27日以竹南中港郵局存證號碼0000
10 56號存證信函（下稱系爭存證信函）催告豐裕公司於文到7
11 日內完成備證用印事宜，詎豐裕公司與被告竟於112年5月間
12 將系爭土地移轉予訴外人森森建設有限公司（以下簡稱森森
13 公司），則被告顯係一地二賣，於締約之初，即懷著將來無
14 履約之惡意，僅打算詐欺收取系爭款項，原告已向臺灣臺中
15 地方檢察署對被告提出詐欺刑事告訴。（三）被告係豐裕公
16 司之負責人，竟詐騙原告簽約並藉口先行動用系爭款項，再
17 將系爭土地出售予他人，致原告受有損害250萬元，為此爰
18 依民法第184條第1項前段及後段規定侵權行為損害賠償之法
19 律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告
20 250萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，
21 按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
22 告假執行。

23 二、被告則以：（一）豐裕公司以建築房屋為業，並於110年間
24 向訴外人合迪股份有限公司（以下簡稱合迪公司）申辦貸
25 款，用以購買系爭系土地及興建房屋，且豐裕公司依合迪公
26 司之要求，於110年6月間以系爭土地為合迪公司設定最高限
27 額抵押權，擔保債權總金額為5820萬元，及於同年8月間將
28 系爭土地信託登記於僑馥公司名下，故系爭契約之特約事項
29 第3條記載「因為本案目前信託登記在僑馥建築經理股份有
30 限公司下，因此在簽約後買方貸款成功賣方必須要取得僑馥
31 建築經理股份有限公司與合迪股份有限公司進行產權移轉及

01 塗銷信託、塗銷原抵押權之同意，若無法進行前述作業時即
02 為賣方違約。」等語。(二)原告向合迪公司申辦貸款，未
03 通過審核，卻以系爭存證信函要求豐裕公司履行備證義務，
04 故豐裕公司於112年5月5日以臺中西屯郵局存證號碼000240
05 號存證信函催告原告於同年月10日前補正核貸成功之憑證，
06 否則將依系爭契約第8條第2項約定解除系爭契約。(三)觀
07 諸被告與地政士蕭明松之間通訊軟體Line對話內容可知，無
08 法進行產權移轉作業，乃因原告未履行特約事項第3條義務
09 之故，自難謂豐裕公司於締約之初，即有侵權行為之不法故
10 意。(四)豐裕公司與森森公司於112年5月16日簽訂土地買
11 賣契約書，並於同年月19日辦妥移轉登記。且原告前向臺灣
12 臺中地方檢察署對被告提出詐欺刑事告訴，業經該署檢察官
13 於114年10月9日以114年度偵字第48435號為不起訴處分等語
14 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
15 判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；
19 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，
20 民法第184條第1項固定有明文。惟按損害賠償之債，以有
21 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果
22 關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於
23 此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法
24 院48年度台上字第481號民事裁判意旨參照)。

25 (二)經查：

26 1. 被告係豐裕公司之法定代理人，且豐裕公司與原告於112
27 年2月10日簽訂「土地買賣契約書」及「特約事項」(即
28 系爭契約)，雙方約定豐裕公司將其信託登記於僑馥公司
29 名下之苗栗縣竹南鎮大同段104之1、104之4、104之5、10
30 4之6、104之7地號土地(即系爭土地)及其上未建築完成
31 之地上物，出售予原告，買賣價金為5250萬元，及由永豐

01 公司辦理買賣價金履約保證業務，以及由地政士蕭明松負
02 責辦理過戶事宜。且原告於112年2月間交付第1期款即簽
03 約款110萬元、於同年4月間交付第2期款即用印款100萬元
04 及部份第3期款即完稅款80萬元，以上合計290萬元，及其
05 中190萬元已存入履約保證專戶，其餘100萬元則由原告於
06 同年2月10日簽發同額支票交予豐裕公司，及原告於同年4
07 月18日同意豐裕公司自履約保證專戶動用150萬元等情，
08 為兩造所不爭執（見本院卷第187至188頁、第215至216
09 頁），並有原告所提「土地買賣契約書」、「特約事
10 項」、「買賣價金履約保證委任書」、「動用價金款項協
11 議書（動支單）」、「永豐建築經理股份有限公司不動產
12 點交暨價金信託履約保證結案單（買方）」、「永豐建經
13 買賣價金履約保證書」等影本在卷可稽（見本院卷第15至
14 29頁、第91至124頁），以及經濟部商工登記公示資料查
15 詢附卷可佐（見本院卷第67頁），自堪信為真實。

16 2. 豐裕公司與森森公司於112年5月16日簽訂土地買賣契約
17 書，雙方約定豐裕公司將系爭土地出售予森森公司，買賣
18 價金為5250萬元，並於同年月19日辦妥移轉登記等情，為
19 兩造所不爭執（見本院卷第187至188頁、第215至216
20 頁），並有被告所提土地買賣契約書、苗栗縣地籍異動索
21 引等影本在卷可稽（見本院卷第245至268頁），及有苗栗
22 縣竹南地政事務所於114年12月26日以南地所一字第11400
23 10179號函檢送土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契
24 約書、土地信託契約書等影本附卷可佐（見本院卷第285
25 至297頁），自堪信為真實，足見豐裕公司與森森公司於1
26 12年5月16日約定買賣價金，與系爭契約相同，豐裕公司
27 並無因此獲得較多價金之情形。

28 3. 原告前向臺灣臺中地方檢察署對被告提出詐欺刑事告訴，
29 經該署檢察官以114年度偵字第48435號為不起訴處分等
30 情，為兩造所不爭執（見本院卷第187至188頁、第215至2
31 16頁），並有該不起訴處分書影本在卷可稽（見本院卷第

01 271至273頁) ，自堪信為真實。

02 (三) 原告主張：被告係豐裕公司之負責人，竟詐騙原告簽約並
03 藉口先行動用系爭款項250萬元，再將系爭土地出售予他
04 人，顯係一地二賣，於締約之初，即懷著將來無履約之惡
05 意，為此爰依民法第184條第1項前段及後段規定，訴請被
06 告應給付原告250萬元等情，為被告所否認並以前詞置
07 辯，復查：

- 08 1. 按民事法上所謂詐欺，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以
09 不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年度
10 上字第371號民事裁判意旨參照）。
- 11 2. 被告辯稱：豐裕公司於110年間向合迪公司申辦貸款，用
12 以購買系爭土地及興建房屋，且豐裕公司依合迪公司之
13 要求，於110年6月間以系爭土地為合迪公司設定最高限額
14 抵押權，擔保債權總金額為5820萬元，及於同年8月間將
15 系爭土地信託登記於僑馥公司名下等情，核與前揭原告所
16 提系爭契約後附土地登記謄本影本（見本院卷第103至121
17 頁），大致相符，足見於112年2月10日簽約時，原告已知
18 悉系爭土地乃信託登記於僑馥公司名下，並為合迪公司設
19 定最高限額抵押權。
- 20 3. 被告辯稱：系爭契約之特約事項第3條記載「因為本案目
21 前信託登記在僑馥建築經理股份有限公司下，因此在簽約
22 後買方貸款成功賣方必須要取得僑馥建築經理股份有限公
23 司與合迪股份有限公司進行產權移轉及塗銷信託、塗銷原
24 抵押權之同意，若無法進行前述作業時即為賣方違約。」
25 等語，與前揭原告提出「特約事項」影本（見本院卷第10
26 1頁），互核一致，足認於112年2月10日簽約時，豐裕公
27 司與原告約定應先由原告辦理貸款成功，再由豐裕公司取
28 得僑馥公司與合迪公司進行產權移轉及塗銷信託、抵押權
29 之同意。
- 30 4. 觀諸被告提出其於112年3、4月間以通訊軟體Line與地政
31 士蕭明松對話紀錄記載，被告於112年3月28日陳稱：「蕭

01 代書請問現在進度？」等語，蕭明松於同日陳稱：「我目
02 前能在等買方的貸款，昨天我才在和中租聯絡」、「我也
03 在追買方催促處理他們的貸款，如果逾期有違約的責任」
04 等語，及於同年4月14日陳稱：「以目前的情況看來買方
05 在貸款上遭遇了一些問題，本案確定是無法在合約5月1日
06 前履行完成，因此買方有違約的責任，您有權利主張，但
07 我知道您們都是朋友關係，至於要不要主張就是您的權
08 利，我先現在此告知您，謝謝」等語（見本院卷第152、1
09 53頁），足見地政士蕭明松於112年4月間向被告表示，因
10 原告申辦貸款遭遇問題，已無法於同年5月1日前完成履
11 約。

12 5. 參以，原告訴訟代理人於115年2月11日本院言詞辯論期日
13 陳稱：原告目前沒有貸款成功資料等語（見本院卷第352
14 頁）。綜上，足認於112年2月10日簽約時，原告已知悉系
15 爭土地乃信託登記於僑馥公司名下，並為合迪公司設定最
16 高限額抵押權，且豐裕公司與原告約定應先由原告辦理貸
17 款成功，再由豐裕公司取得僑馥公司與合迪公司進行產權
18 移轉及塗銷信託、抵押權之同意。嗣因承辦過戶事宜之地
19 政士於112年4月間向被告表示，原告申辦貸款遭遇問題，
20 已無法於同年5月1日前完成履約，故豐裕公司於同年5月1
21 6日與森森公司簽訂土地買賣契約書，且雙方約定買賣價
22 金與系爭契約相同，豐裕公司並無因此獲得較多價金之情
23 形，自難認被告於締約之初有何惡意，則原告主張前情，
24 尚非可採。從而，原告主張依民法第184條第1項前段及後
25 段規定，請求被告應給付原告250萬元，於法未合，無從
26 准許。

27 （四）綜上所述，原告主張依民法第184條第1項前段及後段規定
28 侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告應給付原告250
29 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
30 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之
31 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

01 (五) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
02 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
03 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

04 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
06 民事第四庭 法官 賴秀雯

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
09 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
10 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
13 書記官 林雅慧