

01  
02  
03 原 告 楊荏雅  
04 訴訟代理人 康雲龍律師（法扶律師）  
05 被 告 王呈煌  
06 被 告 禾昇不動產有限公司  
07  
08 兼清算人即  
09 法定代理人 簡煥能

10 上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於民國114年1月15日  
11 言詞辯論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。  
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事 實 及 理 由

16 一、原告起訴主張：原告原為坐落新北市○○區○○路000號24  
17 樓及208號24樓（下稱系爭208號房屋）房屋及3個停車位之  
18 所有權人，於民國108年間，擬將系爭208號房屋及1個停車  
19 位出售，乃委由原任職於被告禾昇不動產有限公司（即太平  
20 洋房屋副都心重劃區加盟店，下稱禾昇公司）之被告王呈煌  
21 進行銷售。詎被告王呈煌與買受人（經查為楊建鋒）共同合  
22 謀，趁原告精神不濟之際，以詐欺方式使原告陷於錯誤，除  
23 使原告出售系爭208號房屋及1個停車位外，額外多出售另1  
24 位停車位（下稱系爭停車位，即總共出售系爭208號房屋及2  
25 個停車位），原告無端額外出售原無欲出售之系爭停車位，  
26 而受有廉價出售之損害（即2個停車位價值只以1個停車位價  
27 值售出），此有原告與被告王呈煌間於112年間之對話錄音  
28 譯文為憑（見原證1，下稱系爭錄音譯文）。依據系爭錄音  
29 譯文前後文，可知原告多次表示委託範圍僅係出售系爭208  
30 號房屋及1個停車位，並不包含系爭停車位，被告王呈煌於

01 對話錄音中未表示爭執，足見被告王呈煌出售系爭停車位乃  
02 超過原告委託之範圍，致原告受有系爭停車位價值新臺幣  
03 (下同) 200萬元之損害，被告王呈煌應負侵權行為損害賠  
04 償責任。又被告禾昇公司為被告王呈煌之僱用人亦應連帶負  
05 賠償責任，而原告擬先一部請求被告連帶賠償20萬元。為  
06 此，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請  
07 求：被告應連帶給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
08 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等事實。

09 二、被告則均求為判決駁回原告之訴，並分別辯稱：

10 (一) 被告王呈煌部分：當時伊跟原告接觸，從頭到尾要仲介買  
11 賣的房屋是系爭208號房屋，此房屋本來就附有2個停車  
12 位，編號為029、030，原告於108年所簽訂之一般委託契  
13 約書(下稱系爭委託契約書)亦載明原告委託銷售之標的  
14 包含系爭208號房屋及上開2個停車位；又原告所提出之系  
15 爭錄音譯文雖是伊與原告間之對話，但內容與事實不符，  
16 當時伊是順著原告的話在安慰他，且對話內容原告有提到  
17 系爭208號房屋有賣掉，感謝解決財務問題，但沒有記載  
18 在譯文內。

19 (二) 被告禾昇公司部分：本件爭執發生時，目前之法定代理人  
20 並非公司當時之負責人，其餘引用被告王呈煌答辯所  
21 述。

22 三、原告主張於前開時間，被告王呈煌與買受人(經查為楊建  
23 鋒)共同合謀，趁原告精神不濟之際，以詐欺方式使原告陷  
24 於錯誤，除使原告出售系爭208號房屋及1個停車位外，額外  
25 多出售系爭停車位，即總共出售系爭208號房屋及2個停車  
26 位，原告無端額外出售原無欲出售之系爭停車位，而受有廉  
27 價出售之損害(即2個車位價值只以1個停車位價值售出)即  
28 價額200萬元等情，為被告所否認，並分別以上開情詞置  
29 辯，經查：

30 (一) 按民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以  
31 不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之

01 （最高法院87年度台上字第548號判決要旨參照）；又民  
02 法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致  
03 該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之（最  
04 高法院98年度台上字第171號判決要旨參照）。次按被詐  
05 欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人  
06 固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，  
07 應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號  
08 判例要旨參照，但本則判例，依據108年1月4日修正，108  
09 年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未  
10 經選編為判例之最高法院裁判相同）。

11 （二）本件原告主張之前開受詐欺而額外多出售系爭停車位致受  
12 有200萬元損害之事實，既為被告所否認，依前揭論述說  
13 明，即應由原告就被告王呈煌與買受人有共同合謀，使其  
14 陷於錯誤之故意，致其基於錯誤而為不利於己之意思表示  
15 即多出售系爭停車位等事實，負舉證之責任。關於此點，  
16 原告固提出系爭錄音譯文為佐證。惟查：

17 1 原告所稱被告王呈煌與買受人（經查為楊建鋒）共同合  
18 謀對其為詐欺行為之陳述，只稱係趁原告精神不濟之  
19 際，以詐欺方式使原告陷於錯誤，然原告所述遭詐欺之  
20 事實過於籠統，並未有其他事證為佐證，原告顯有未盡  
21 民事訴訟法266條第3項、第1項、第195條第1項所定就  
22 請求所依據之事實，應為具體、完全陳述之義務，以致  
23 本院難以判斷被告王呈煌與買受人（經查為楊建鋒）具  
24 體詐欺行為之態樣為何？

25 2 另原告提出之系爭錄音譯文固有記載原告本人稱：「他  
26 就跟我說一坪四十，那我不願意啊，然後我說如果四十  
27 萬，我只能賣他一個車位」、「我說不行，出那麼低，  
28 我不能賣，那時候說我說好，如果要這樣，我兩個車位  
29 只能賣他一個」、「我說如果四十萬，我兩個車位只能  
30 賣他一個車位，對不對」、「你（指被告王呈煌）應該  
31 要幫我，是不是先簽一個只賣一個車位之契變，你都沒

01 有幫我」、「沒有講兩個車位，先生，你不要這樣子一  
02 直拗」、「哪裡賣兩車，我如果賣兩車，我就不去了，  
03 你忘了嗎」、「如果堅持只有這個價錢，我就只能賣一  
04 個車位，因為我另外一個車位有一個鄰居要來跟我買兩  
05 百萬」、「你應該我當時講的是不是很清楚，只賣一個  
06 車位，那你應該要提醒我，要簽契變，對不對」、「對  
07 不對，讓我損失了一個車位，結果我真的是一場惡  
08 夢」、「如果有簽了契變，怎麼會變成兩個車位過  
09 戶」、「那如果堅持要賣這個價，我只能賣一個車  
10 位」、「你也聽到我只要賣一個車位，你有沒有聽到我  
11 說我只能賣一個車位」、「那40，我不能同意，我說如  
12 果真的要這樣，我就只能賣一個車位」、「所以我當下  
13 我就很清楚說只能賣一個車位」、「跟他說我如果以40  
14 萬賣，我只能賣一個車位」、「結果你應該....，不  
15 是，你應該幫我爭取的你沒有幫我爭取到，然後結果害  
16 我多損失兩百萬」、「對不對，220萬的車位」等情，  
17 然被告王呈煌於對話一開始時亦數次提到：「啊後來他  
18 又說要買兩個車位啊」、「去公司之後，確實從頭到尾  
19 都有講到這兩個車位」、「本來從頭到尾講的部分都是  
20 以，本來賣一車，後來變賣兩車嘛」等情，參以原告供  
21 稱上開對話時間發生於000年0月間，距其出售系爭208  
22 號房屋及系爭停車位之時間在108年間（依卷附該屋之  
23 登記謄本載明108年5月10日為原因發生日期、6月24日  
24 為登記日期），已相隔近4年，則系爭錄音譯文中，被  
25 告王呈煌有部分對話縱係順著原告之意而附和稱「只賣  
26 一個停車位」而已，應係時間久遠所造成之不精確回應  
27 ，仍非可據以確定被告王呈煌有對原告施以詐術之行  
28 為，致原告陷於錯誤而多出售系爭停車位。

29 3再者，依被告所提原告已確認為其所簽訂之系爭委託契  
30 約書，亦載明原告委託被告銷售之標的包含系爭208號  
31 房屋及編號029、030兩個停車位，而依成交後，原告與

01 買受人楊建鋒簽訂之不產買賣契約書，亦可知原告所出  
02 售之標的確為系爭208號房屋及編號029、030兩個停車  
03 位，此復有被告提出之該買賣契約書可資佐證。另從系  
04 爭錄音譯文，亦可知原告數次提及「先簽一個只賣一個  
05 車位的契變」、「應該要讓我簽那個契變」、「你應該  
06 要提醒我，要簽契變」、「如果有簽了契變，怎麼會變  
07 成兩個車位過戶」、「委託是兩個車位沒錯，我委託，  
08 因為本來那個房子裡面的權狀就是有兩個車位」等情，  
09 益見原告自始即知悉原本委託被告銷售之標的包含系爭  
10 208號房屋及編號029、030兩個停車位，在未變更系爭  
11 委託書書（即原告所稱之契變）之情況下，本院實無從  
12 依系爭錄音譯文遽認原告係受被告王呈煌及買受人楊建  
13 鋒共同合謀詐欺，致陷於錯誤而額外多出售系爭停車  
14 位，進而無從認定被告王呈煌所為構成民法上之侵權行  
15 為，是以原告請求被告應就其多出售系爭停車位造成之  
16 損害，連帶負賠償責任，非屬有據。

17 四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟，並  
18 聲明請求：被告應連帶給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送  
19 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無  
20 理由，應予駁回。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

22 法 官 趙義德

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

28 書記官 張裕昌