

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第620號

原告 王舜民

被告 陳怡靜

東煒建設股份有限公司

上列一人

法定代理人 趙國祥

共同

訴訟代理人 繆聰律師

複代理人 繆忠男

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月6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、原告起訴主張略以：被告陳怡靜於民國104年1月29日在被告東煒建設股份有限公司（下稱東煒公司）位於北投之大可山石建案（下稱系爭建案）銷售中心，向原告謊稱系爭建案已銷售七成，及可透過直接向建設公司購買之方式，將省下廣告公司之佣金折讓予原告，促使原告購入系爭建案之預售屋。其後被告東煒公司於108年12月交屋，因當時實價登錄制度方實施不久，原告獲悉104年1月間購屋時遭被告欺騙，導致原告受有交屋前六年及交屋後約一年之利息損失近新臺幣（下同）150萬元，衡量各方面，爰民法第184條規定提起本件訴訟請求被告賠償95萬元等語，並聲明：被告應給付原告95萬元。

二、被告則以：系爭建案係由訴外人新聯祥廣告公司代為銷售，被告東煒公司僅負責監督，而被告陳怡靜為被告東煒公司之

01 業務部經理，亦僅有依指示代表被告東煒公司對原告做禮貌
02 上歡迎，隨後即由其他代銷人員接手介紹建案詳情，並無被
03 告陳怡靜向原告表示可不透過廣告公司，直接向建設公司購
04 買，省下之廣告費給予原告折讓之情。又原告於104年1月29
05 日以總價2,894萬元購買案址臺北市○○區○○路000號11樓
06 之2預售屋（下稱系爭預售屋），成交後新聯祥廣告公司據
07 此向被告東煒公司請領該部分之銷售服務費，故原告之主張
08 並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按民事訴訟如有原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
11 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
12 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
13 駁回原告之請求（最高法院101年度台上字第1697號判決意
14 旨參照）。復按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之
15 成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人
16 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，
17 始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
18 行為之成立要件應負舉證責任。又損害賠償之債，以有損害
19 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
20 成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立
21 要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院100年度
22 台上字第328號、97年度台上字第1627號民事裁判要旨參
23 照）。

24 (二)原告主張被告陳怡靜以向原告佯稱系爭建案已銷售七成，且
25 可直接向建設公司購買，將省下佣金折讓予原告等詐欺方
26 式，誘使原告購買系爭預售屋，而原告轉售系爭預售屋之售
27 價扣除仲介費及自購入後至出售期間所負擔之房貸利息，原
28 告賣出之淨收入尚虧損150餘萬元等語，雖以證人黃煥升之
29 證詞為據，然證人黃煥升前稱係與被告陳怡靜簽約，此核與
30 原告購屋當日簽訂購屋臨時證明所署名之收款人不符；且經
31 本院提示購屋臨時證明後，證人黃煥升即改稱係與被告陳怡

01 靜洽談，故主觀上認為與被告陳怡靜簽約，但實際是與新聯
02 祥廣告公司簽約等語，此有111年5月31日本院言詞辯論筆錄
03 在卷可稽（見本院卷第152頁至第155頁），其證詞前後矛盾
04 不一，已難遽信。又證人黃煥升證稱伊當日陪同原告在場，
05 被告陳怡靜有向伊及原告表示系爭建案已銷售七成，且可不
06 收廣告費，被告陳怡靜並拿出本子快速翻閱給渠等看等語，
07 惟證人黃煥升既可清楚敘述當日與被告陳怡靜洽談時發生之
08 細節情況，何以對於原告有無在代銷模型屋挑選位置、方
09 位、樓層乙節卻不能清楚記憶（見本院卷第156頁）。復衡
10 酌證人黃煥升為原告之親屬，兩人應有相當情誼，其上開所
11 述難免有迴護偏頗之虞而難認全然客觀可信，尚不足採為有
12 利於原告之論據。又原告以本件起訴事實，對被告陳怡靜及
13 訴外人陳健盛提起詐欺取財之告訴，經臺灣臺北地方檢察署
14 檢察官以110年度偵字第14845號為不起訴處分，原告不服，
15 聲請再議，經臺灣高等檢察署110年度上聲議字第5564號駁
16 回其再議聲請確定，有上開不起訴處分書、再議處分書可稽
17 （見本院卷第71頁至第81頁），原告復未提出其他證據可資
18 證明其主張為真實，自無法以其單方面之指述率予憑認被告
19 有何侵權行為。

20 (三)再者，影響預售屋價格之因素甚多，建案地點、所鄰交通環
21 境與生活機能、相關公共設施、建商信譽、建材及建築品
22 質、房市景氣等，均為消費者購屋時考量、比價之基礎，在
23 房屋建造完成之前，房屋價格於建造過程中之漲落本即為當
24 事人所得預見之風險，原告向銀行貸款所應支付之利息亦為
25 原告應負擔而計入購屋成本。且原告以2,894萬元購買系爭
26 預售屋，嗣後以3,000萬元轉賣他人，高於購入價格106萬
27 元，房價並無鉅大落差，而原告能否轉售系爭預售屋、獲利
28 多寡，端視市場供需、整體景氣狀況、買賣雙方經濟狀況及
29 議價能力、不動產狀況等諸多因素，此部分之交易風險本應
30 由原告自己承擔，無由僅以轉賣價格不敷支應出售時支付之
31 代書費用、購入至轉售期間繳付之貸款利息，即推論建商或

01 銷售人員於事前有何詐欺原告之事實，是原告主張被告應負
02 侵權行為損害賠償責任，礙難憑採。

03 四、綜上所述，原告依民法第184條規定請求被告給付95萬元，
04 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行
05 之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

06 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
08 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
09 併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

12 民事第八庭 法 官 宣玉華

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

17 書記官 林怡秀