

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第927號

原告 楊子萱

訴訟代理人 林廷隆律師

被告 陳永銘

訴訟代理人 袁大為律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭以111年度附民字第1060號裁定移送前來，本院於民國115年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰壹拾陸萬肆仟捌佰元，及自民國一百一十二年一月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰零伍萬伍仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰壹拾陸萬肆仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告因實行抵押權，於民國109年8月11日承受債務人曾坤誠所有之門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號7樓至10樓房地（建號及基地地號詳如附表所示，下合稱系爭房地）；原告欲將之出售變現，因旅居國外，不便親自處理買賣事宜，遂經由舊識林惠蓉介紹，委託被告出售系爭房地。詎被告見系爭房地雖電梯失修、停水停電，但可輕易修復並以正常市價出售，竟起意自行以低價承購，隱瞞其未尋覓買家，及另已私下聯繫修復電梯及水電等資訊，於109年10月19日透過不知情之林惠蓉向原告佯稱：系爭房地屋況極差，其仲介覓得之買家多無意願購買，僅有一間資產公

01 司願意出價新臺幣（下同）920萬元云云，致原告陷於錯
02 誤，誤認僅有一間資產公司願以低價買受等不實事項，而於
03 109年11月9日以每層250萬元，共計1,000萬元之價格出售予
04 實為被告所掌控之豐碩資產管理有限公司（下稱豐碩資產公
05 司），並於109年11月23日移轉登記至被告配偶謝麗萍及被
06 告所經營之聚益興業股份有限公司名下。嗣原告就同號3樓
07 至6樓房地強制執行，經臺灣新竹地方法院（下稱新竹地
08 院）核定與系爭房地相同格局之同號6樓房地拍賣底價為983
09 萬元，則系爭房地如每層以此價格出售，原告可獲得3,932
10 萬元，被告施用詐術，使原告僅以1,000萬元價格出售系爭
11 房地，損失2,932萬元。為此，爰依民法第184條第1項前段
12 規定請求被告賠償原告所受損害等語，並聲明：（一）被告應給
13 付原告2,932萬元，及自112年1月14日起訴狀繕本送達之翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣
15 告假執行。

16 二、被告則以：被告所稱電梯失修、停水停電非憑空捏造，「屋
17 況極差」屬個人感受之描述，被告亦確實有帶看二組客戶，
18 並無傳遞與事實不符之資訊、施用詐術等行為。又被告帶看
19 後，無人願意出價，被告礙於情面，原想以開低價之方式讓
20 原告拒絕出售，結束委託銷售，豈料原告反而提出「實拿1,
21 000萬元即出售」之要約，故原告對於何人以總價1,000萬元
22 購買系爭房地並無認知錯誤之可能；且契約已詳細登載登記
23 名義人為謝麗萍、聚益興業股份有限公司，無刻意隱瞞之情
24 形。縱認被告構成詐欺取財之侵權行為，然原告可循刑事確
25 定判決向檢察機關聲請發還系爭房地，不得再向被告重複請
26 求。再者，即使以原告委託出售價格每戶532萬元計算，系
27 爭房地總價至多為2,128萬元，或以刑事案件中系爭房地之
28 鑑價結果2,217萬6,800元計算，價差亦僅有1,128萬元或1,2
29 17萬6,800元，原告請求賠償之數額，顯不可採等語，資為
30 抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受
31 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
04 法第184條第1項定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律
05 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
06 狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其
07 損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
08 填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第213條第1項、
09 第215條、第216條第1項亦分別定有明文。又刑事訴訟判決
10 所認定之事實，固非當然有拘束民事訴訟判決之效力，但民
11 事法院調查刑事訴訟原有之證據，而斟酌其結果以判斷事實
12 之真偽，並於判決內記明其得心證之理由，即非法所不許
13 (最高法院106年度台再字第15號判決意旨參照)。經查：

14 1.被告受原告委託出售系爭房地，卻一面向林惠蓉與原告宣稱
15 系爭房地系爭房地斷水斷電、電梯失修，其仲介覓得買家多
16 無意願購買，僅有一間資產公司願意出價總價920萬元云
17 云，促使原告降低系爭房地出售價格；另一面早於受託仲介
18 後旋即開始規劃尋找電梯廠商及水電公司協助解決上述屋況
19 問題，更未據實告知原告及林惠蓉系爭房地之買受人豐碩資
20 產公司實為被告掌控之公司，致原告因被告上開不實話術，
21 對於系爭房地正確價值陷於錯誤，同意以1,000萬元之低價
22 出售予豐碩資產公司，並於109年11月23日各移轉登記至如
23 附表所示之受讓人名下，使原告受有財產損失，因而涉犯詐
24 欺取財罪之部分，業經本院111年度訴字第1111號刑事判決
25 被告有罪，處有期徒刑二年六月。臺灣臺北地方檢察署檢察
26 官及被告均提起上訴，經臺灣高等法院113年度上訴字第580
27 2號判決上訴駁回（下稱系爭刑事案件）等情，有前開刑事
28 判決在卷可稽（見本院卷第17頁至第54頁、第303頁至第386
29 頁），復經本院調取系爭刑事案件電子卷宗核閱無訛，堪認
30 被告確涉有上開詐欺取財之不法行為。

31 2.被告雖抗辯伊確實有帶看，電梯失修、停水停電亦非憑空捏

造，無詐欺之情事；且係原告提出出價1,000萬元即出售之要約，其對於買家以1,000萬元價格買受，及登記名義人等項，均無誤認之可能云云。惟系爭刑事案件依據兩造於偵查、審理時之陳述、證人林惠蓉分別於偵、審中所為之證述，並佐以被告親自撰寫之日記本、被告於111年7月25日14時許與陳憲章之通話譯文、系爭房地前經新竹地院民事執行處於107年間囑託鑑定價格鑑定書等證據，認被告對於水電及電梯問題實可輕易解決一事隱而不宣，反而以屋況不佳為由向原告、林惠蓉提議降低售價，預謀自行以低價承購系爭房地，亦未據實將無人實際出價、其自己以人頭低價自行承購、實際上出資之買受人係其本人等交易上重要事項告知原告；且卷內事證亦不足證實被告為銷售系爭房地有積極帶客戶看屋、議價之情形，益徵被告蓄意以水電問題混淆系爭房地真實價值，且在帶客人看屋乙事為不實之陳述，以期使原告相信系爭房地乏人問津，誘使原告低價出售，並以水電失修、屋況欠佳、除自己所實質掌控之資產公司外別無其他買家有意購買等不實話術，詐欺原告賤價出售系爭房地甚明。至被告提出之通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見本院卷第111頁、第113頁），僅記載「大姊，有空請回電」、「去接陳大哥了沒」、「聯絡陳大哥，說一下你們到哪裡了」、「接到人之後，到頂埔捷運站一號出口接我」、「你們到頂埔站大概多久」等語，無從逕以該對話紀錄推認被告確有帶看系爭房地之事實。被告前開所辯，委無足採。

3.基此，被告以不實話術及隱瞞交易上重要事項，使原告對於系爭房地正確價值陷於錯誤，而同意以低於市價之1,000萬元價格出售予豐碩資產公司，顯不法侵害原告之權利，致原告受有價差之損害，是原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告賠償其所受損害，洵屬有據。

(二)原告雖主張其前就同號3樓至6樓房地聲請強制執行，經新竹地院囑託鑑定同號6樓房地拍賣底價為983萬元，系爭房地格局與之相同，應以此為計算，並提出新竹地院民事執行處11

01 0年4月29日新院嶽109司執禹48244字第1104012699號通知函
02 為證（見本院111年度附民字第1060號卷，下稱附民卷，第8
03 頁至第14頁）。然按不動產之價格，衡受國內經濟景氣、不
04 動產所在之交通等客觀環境因素及購買者之主觀意願影響。
05 執行法院拍賣不動產，委請專業機構鑑定執行標的之價格，
06 僅係作為定拍賣底價之參考。又拍賣係以公開競價方式，將
07 拍賣物出賣予符合拍賣條件且出價最高之應買人，執行法院
08 依強制執行法第80條規定所核定之價額，為拍賣最低價額，
09 僅在限制應買人出價不得少於此數，並無最高價額之限制，
10 除拍定後，發現確有核定拍賣最低價額時未及審酌且足以影
11 響價格之因素外，最終拍定價額難謂不符拍賣當時之市場交
12 易價格（最高法院111年度台上字第2855號判決意旨參
13 照）。查，同號6樓房地層次總面積為85.13平方公尺、陽台
14 面積11.33平方公尺、所坐落新竹縣竹北市縣○段000地號土
15 地之權利範圍為23455/280288，核與系爭房地相同，此有建
16 物登記謄本可稽（見本院卷第255頁至第262頁）；而同號6
17 樓房地於110年9月6日以629萬1,200元之價格拍定（土地部
18 分為478萬7,200元、房屋部分為150萬4,000元），復有新竹
19 地院民事執行處110年11月22日新院嶽109司執禹48244字第1
20 104037411號通知函暨強制執行金額分配表、分配結果彙總
21 表、內政部不動產資訊平台拍賣拍定價查詢結果在卷足憑
22 （見本院卷第223頁至第229頁、第435頁至第438頁），則同
23 號6樓房地既經出價最高之投標人以629萬1,200元得標拍
24 定，應可認係依當時市場需求等因素所決定之合理交易價
25 格，且上開拍定時間與系爭房地出售予豐碩資產公司之時間
26 相近，故系爭房地之價格以同號6樓房地拍定價額為參，應
27 屬妥適。據此計算，系爭房地之之合理市價應為2,516萬4,8
28 00元（計算式：629萬1,200元 $\times$ 4=2,516萬4,800元），原告
29 出售系爭房地所受之價差損失為1,516萬4,800元（計算式：
30 2,516萬4,800元－1,000萬元=1,516萬4,800元）。

31 (三)復按沒收物、追徵財產，於裁判確定後一年內，由權利人聲

01 請發還者，或因犯罪而得行使債權請求權之人已取得執行名
02 義者聲請給付，除應破毀或廢棄者外，檢察官應發還或給付
03 之；其已變價者，應給與變價所得之價金，刑事訴訟法第47
04 3條第1項定有明文。而其立法理由載明沒收物經執行沒收
05 後，犯罪被害人仍得本其所有權，依本條規定，聲請執行檢
06 察官發還；又因犯罪而得行使請求權之人，如已取得執行名
07 義，亦應許其向執行檢察官聲請就沒收物、追徵財產受償，
08 以免犯罪行為人經國家執行沒收後，已無清償能力，犯罪被
09 害人因求償無門，致產生國家與民爭利之負面印象。再按犯
10 罪所得經刑事確定判決宣告沒收，依刑法第38條之3第1項、
11 第2項規定，固不影響被害人對沒收標的之權利或因犯罪而
12 得行使之債權，惟該被害人倘已提出發還沒收物之聲請，並
13 符合刑事訴訟法第473條第1項及「檢察機關辦理沒收物及追
14 徵財產之發還或給付執行辦法」規定，且檢察官發還之範圍
15 已明確而應予准許者，其所受損害於該應發還之範圍內，既
16 得以填補，當不得再行使該部分損害賠償之債權（最高法院
17 113年度台上字第1623號判決參照）。查，系爭房地雖經系
18 爭刑事案件第一審判決宣告沒收，惟系爭刑事案件現上訴於
19 最高法院而未確定，原告即無從向檢察官聲請發還系爭房
20 地，其所受損害尚未獲得填補，自仍得依法請求被告賠償上
21 開損害，被告抗辯原告依刑事確定判決向檢察機關聲請發
22 還，其損害即可獲得填補，不得重複請求云云，亦非有據。

23 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告給
24 付1,516萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月14
25 日（見附民卷第18頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
27 予駁回。

28 五、又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核
29 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
30 宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
31 駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 115 年 3 月 9 日
民事第五庭 法官 宣玉華

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 115 年 3 月 9 日
書記官 蔡迦茵

附表

編號	不動產	受讓人
1	新竹縣竹北市縣○段000○號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○路00號7樓）	謝麗萍
2	新竹縣竹北市縣○段000地號土地，權利範圍23455/280288（即同段867建號建物之基地應有部分）	謝麗萍
3	新竹縣竹北市縣○段000○號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○路00號8樓）	聚益興業股份有限公司
4	新竹縣竹北市縣○段000○號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○路00號9樓）	聚益興業股份有限公司
5	新竹縣竹北市縣○段000○號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○路00號10樓）	聚益興業股份有限公司
6	新竹縣竹北市縣○段000地號土地，權利範圍23455/280288（即同段868建號建物之基地應有部分）	聚益興業股份有限公司

7	新竹縣竹北市縣○段000地號土地，權利範圍23455/280288（即同段869建號建物之基地應有部分）	聚益興業股份有限公司
8	新竹縣竹北市縣○段000地號土地，權利範圍23455/280288（即同段870建號建物之基地應有部分）	聚益興業股份有限公司