

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第172號

原告 黃純清
訴訟代理人 黃永嘉律師
被告 陳秀娟
訴訟代理人 鍾維翰律師
趙靖萱律師
被告 邱御瑄

陳虹之

永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘
上三人共同

訴訟代理人 倪華德

上列當事人請求間損害賠償事件，本院於民國113年12月27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)被告陳秀娟透過被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）居間仲介，分別銷售坐落臺北市○○區○○街00巷0號5樓之房地（下稱系爭房地）與坐落臺北市○○區○○街00巷0號地下之1之車位（下稱系爭車位）。又被告邱御瑄時任永慶房屋復興民生店（下稱復興店）之店長，被告陳虹之則為分派於復興店之經紀人員，前述委託銷售案件並由其二人負責服務。買賣過程中因買方出價價格新臺幣（下同）3,535萬元不足以清償系爭房地上第一順位抵押權人陽信商業銀股份有限公司（下稱陽信銀行）之抵押債權金額餘額約2,

800萬元、第二順位抵押權人廖順乾之抵押債權金額420萬元、仲介費123萬元、土地增值稅95萬元，被告陳秀娟、邱御瑄、陳虹之（下合稱被告陳秀娟三人）為求塗銷第二順位抵押權並收取仲介費用，輾轉經由訴外人蕭珍茂介紹向原告借款，由陳虹之向原告說明借款之理由，約定由被告陳秀娟借貸金額為450萬元，其中420萬元用以清償對廖順乾之420萬元借款、支付給介紹人之13.5萬元（450萬元之3%），利息13.5萬元（450萬元之3%），其餘3萬元係為返還當天被告陳秀娟另向原告借用之3萬元現金之用，於系爭房地交屋手續完成後即110年12月10日前後，由履約保證專戶【買賣雙方委任合泰建築經紀股份有限公司（下稱合泰建經公司）辦理履約保證事項】撥付450萬元之款項予原告。被告陳秀娟三人再三保證出售系爭房地之金額絕對足以支付所有債務和稅金等款項並出示出售價金計算方式，並由被告陳秀娟以原告配偶劉銘燕之名義簽立二紙指示撥款同意書，一紙金額為368萬元、另一紙金額為82萬元，另由被告陳秀娟開立一紙面額450萬元之本票交付予原告以為擔保，並約定次日到合庫北中和分行交付借款、辦理清償第二順位抵押債權及塗銷抵押權相關手續。

(二)詎原告於110年12月1日接獲履約保證專戶無法撥款給原告之通知，經探知原因，始知被告陳秀娟指示被告邱御瑄不要將指示撥款同意書交付予合泰建經公司，使原告無從自履保專戶受償而受有損害。另被告陳秀娟於110年9月底向訴外人黃鄉蓮借款200萬元，履約保證專戶內款項優先清償第一順位抵押債權2,786萬2,879元、仲介費123萬、土地增值稅95萬及黃鄉蓮借款之200萬元後，已不足清償對原告之借款450萬元本息，被告陳秀娟三人故意隱瞞被告陳秀娟向黃鄉蓮借款情事，並提出不實之價金計算資訊，致原告誤信被告陳秀娟有還款能力而同意借款，被告陳秀娟三人顯係共同實施詐術行為，故意侵害原告財產權並致原告受有借款損害，扣除被告陳秀娟嗣後另以其所有之臺北市○○○路○段000號11樓

01 之房屋（下稱忠孝東路房屋）設定第三順位抵押權、信託予
02 原告，並以該屋之租金清償部分借款，迄今共計已償還114
03 萬元，原告目前尚受有336萬元之借款損失，依民法第184條
04 第1項前段、第185條第1項規定，被告陳秀娟三人應負共同
05 侵權行為連帶損害賠償責任。

06 (三)被告邱御瑄、陳虹之二人受被告陳秀娟委託系爭房地仲介買
07 賣事宜，則協助被告陳秀娟尋求資金以塗銷系爭房地產上之第
08 二順位抵押權之行為，此乃係執行職務之行為。又被告永慶
09 房屋為被告邱御瑄、陳虹之二人之僱用人，然其未盡選任監
10 督之義務，致被告邱御瑄、陳虹之二人於執行業務時以詐術
11 騙取原告支付450萬元之款項，復未將2紙指示撥款同意書交
12 予合泰建經公司，使原告受有450萬元之財產損害，被告永
13 慶公司應依民法第188條之規定，與被告邱御瑄、陳虹之二
14 人負連帶賠償責任。

15 (四)並聲明：

- 16 1.被告陳秀娟、邱御瑄、陳虹之應連帶給付原告336萬元，及
17 自起訴狀繕本送達於最後一名被告之日起至清償日止，按週
18 年利率5%計算之利息。
- 19 2.前項命被告邱御瑄、陳虹之給付部分，被告永慶房屋應與被
20 告邱御瑄、陳虹之負連帶給付責任。
- 21 3.前二項之任一被告為一部或全部給付，其他被告於給付之範
22 圍內免給付之義務。
- 23 4.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)被告陳秀娟：被告於110年11月1日向原告借款450萬（其中3
26 0萬元為利息及介紹費，被告實際取得金額為420萬元），並
27 約定於被告取得出售系爭房地價款後，再行清償前開債務，
28 其並未指示被告邱御瑄不要將指示撥款同意書交給代書。因
29 第一順位抵押權人陽信銀行於被告向原告借得上開款項後，
30 始通知被告於系爭房地出售時需一併清償其以關係企業名義
31 向該行申貸之紓困貸款共計400萬元，然該紓困貸款與系爭

01 房地上之抵押權全然無涉，貸款期限亦未屆至，被告出售系
02 爭房地及與原告借款時方未能將該400萬元紓困貸款納入考
03 量，陽信銀行突發性要求被告清償紓困貸款乙事最終導致被
04 告無法依約向原告清償借款，上情業經臺灣臺北地方檢察署
05 檢察官查明在案，有臺灣臺北地方檢察署檢察官112年度偵
06 字第3048、3049號（下稱系爭刑事案件）不起訴處分書可
07 稽，顯見被告無法依約清償借款係因原、被告達成協議後情
08 事有變，而非被告之故意或過失所導致，該情事變更應不可
09 歸責於被告，自難認被告有對原告施以詐術而為侵權行為之
10 行為。況且，被告於知悉其無法遵期償還原告借款時亦曾向
11 原告協商，兩造最終亦達成協議，由被告將其所有之忠孝東
12 路房屋設定抵押權並信託予原告，並以該屋之租金清償部分
13 借款，迄今共計已償還114萬元，益徵被告並無詐欺原告之
14 意思，更無侵害原告權利之故意或過失，而雙方既已達成協
15 議以信託忠孝東路房屋並由原告收取租金方式清償債務，遑
16 論被告有何債務不履行之行為，原告所請顯無理由。縱認原
17 告主張有理由，原告已收取租金數額應為237萬元，經與借
18 款450萬元抵銷後，被告僅需再償還213萬元等語置辯。並聲
19 明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (二)被告邱御瑄、陳虹之、永慶房屋：被告陳秀娟為塗銷第二順
22 位抵押權，遂透過訴外人蕭珍茂牽線認識原告。被告陳秀娟
23 於110年11月1日借用復興店之場地與原告洽談借款事宜，由
24 被告陳虹之負責接待，惟借款相關事宜僅由被告陳秀娟與原
25 告協商，被告邱御瑄、陳虹之並未參與討論。嗣因第一順位
26 抵押權人陽信銀行，突然要求被告陳秀娟必須先清償400萬
27 元之紓困貸款，始得塗銷抵押權登記，導致買賣價金結餘款
28 難以清償全部相關款項，被告陳秀娟遂自行決定先清償陽信
29 銀行之貸款，再自行處理其他債務關係，上情業經臺灣臺北
30 地方檢察署檢察官查明，被告陳秀娟三人並無詐欺情事，有
31 不起訴處分書可稽，況原告已取得向被告陳秀娟請求返還借

01 款之債權，其財產總額尚未因交付金錢而減少，自無受損害
02 可言，原告請求被告應連帶負損害賠償責任，並無可取等語
03 置辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如
04 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)按因侵權行為所生之損害賠償請求權，以有損害之發生，及
07 行為人有故意或過失不法侵害他人權利之事實外，並以二者
08 之間有相當因果關係為其成立要件。若其行為並無不法，或
09 其行為並無故意或過失，即無賠償可言。又行為人否認有侵
10 權行為，應由請求人就其利己之事實舉證證明。若原告先不
11 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
12 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
13 請求。準此，原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任，依
14 上開說明，自應由其就此利己事實負舉證之責，如其無從舉
15 證以實其說，即應為不利於原告之認定。次按所謂詐欺，必
16 詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，
17 而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺
18 主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與
19 詐欺之法定要件不符，無容其依民法第92條第1項規定撤銷
20 意思表示之餘地；主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項
21 事實負舉證之責任（最高法院98年度台上字第171號、44年
22 度台上字第75號判決意旨參照）。

23 (二)原告主張被告陳秀娟三人施以詐術，隱瞞被告陳秀娟向黃鄉
24 蓮借款200萬元之事實，以提出不實之價金計算資訊、永慶
25 房屋之商譽、指示撥款同意書、擔保本票等詐術致其陷於錯
26 誤，使其誤信系爭房地出售價足以支付原告借款450萬元本
27 息，而同意借款。嗣被告陳秀娟、邱御瑄復未將指示撥款同
28 意書交給合泰建經公司，致原告借款金額無法獲得清償，故
29 意或過失侵害原告財產權等語，則為被告陳秀娟三人所否
30 認。查：

31 1.證人蕭珍茂到庭具結證稱：被告陳秀娟是透過伊向原告借

01 貸；被告邱御瑄有給伊講他們的成交金額，扣掉貸款的金
02 額、仲介費的金額、土地增值稅的金額，餘額還夠還原告借
03 款的金額，但是中間還有一點差額，被告邱御瑄說他們會處
04 理；在110年11月1日借款前，被告邱御瑄截圖其與被告陳秀
05 娟對話內容（見本院卷第141頁，即原證5）給伊看，把他們
06 的成交金額跟貸款扣除後的餘額讓伊瞭解；被告邱御瑄傳這
07 張截圖的原因是因為被告邱御瑄請原告幫忙的時候，伊先幫
08 原告看一下額度是否足夠，那時還差91萬，我跟被告邱御瑄
09 說額度不夠我沒辦法借，過了幾天，被告邱御瑄打給我，說
10 如果不夠的部分，有兩種模式可以去處理：第一個請被告陳
11 秀娟補91萬；第二個他們仲介有一百多萬可以去補這個91
12 萬，如果都沒有做到的話，他們就不會交屋，然後把錢退給
13 我們；除了本件450萬元以外，之前還有媒介一筆200萬借款
14 給被告陳秀娟；伊於11月1日原告借款予被告陳秀娟前，並
15 未將被告陳秀娟已向黃鄉蓮借款200萬之資訊告知原告；也
16 沒有將差91萬這件事告知原告；被告邱御瑄跟我對帳的時
17 候，伊知道就差91萬，被告邱御瑄跟伊說無論如何91萬她都
18 會請屋主去補，沒補的話就沒有辦法交屋。被告邱御瑄、陳
19 虹之沒有跟伊講不要告訴原告之前已經借200萬或所謂差91
20 萬的事情等語（見本院卷第292至298頁）。可證被告邱御瑄
21 向證人蕭珍茂說明借款原因時已清楚告知被告陳秀娟債務狀
22 況及應清償項目（見本院卷第141頁，即原證5），證人蕭珍
23 茂亦自承被告邱御瑄、陳虹之並未禁止伊向原告告知另向黃
24 鄉蓮借款200萬元，係伊認為相信永慶房屋會處理故無告
25 知，是被告陳秀娟三人抗辯並無故意隱匿被告陳秀娟向黃鄉
26 蓮借貸200萬元資訊一節，堪予採信。

- 27 2.被告陳秀娟三人另抗辯向原告借款當下，買賣價金餘款足以
28 清償原告及黃鄉蓮之借款，係因系爭房地第一順位抵押權人
29 陽信銀行，突然要求被告陳秀娟必須先清償400萬元之紓困
30 貸款，始得塗銷抵押權登記，導致買賣價金結餘款難以清償
31 全部相關款項，被告陳秀娟遂自行決定先清償陽信銀行之貸

款，再自行處理其他債務關係等語，而原告就相同事實曾對被告陳秀娟三人提起詐欺刑事告訴，業經系爭刑事案件為不起訴處分在案，觀不起訴處分書理由略為：「證人蕭珍茂到庭具結證述：我於110年10月4日陪同告訴人黃鄉蓮至上述被告陳秀娟辦公室，當天被告3人都有在場，另於同年11月1日我陪同告訴人黃純清至永慶房屋民生店，當天只有被告陳虹之及我銀行友人在場，如果按照被告陳秀娟原本的規劃，也就是沒有發生陽信銀行紓困貸款必須清償的事，只差約90萬元，90萬元對被告陳秀娟來說應該還好，但是後來陽信銀行突然要求被告陳秀娟將400多萬元紓困貸款也要一起繳清，她才會發生無法清償對告訴人2人的借款等語；又查，被告陳秀娟確曾於109年5月，分別以「精華企業管理顧問有限公司」及「精華聯合記帳及稅報代理人事務所/陳秀娟」之名義向陽信銀行申請紓困貸款各200萬元，然因自110年10月27日起，被告陳秀娟之支票存款帳戶因存款不足而陸續發生退票情形，且設定抵押權予陽信銀行之不動產（即本件房地）於110年11月4日辦理買賣過戶予他人，依據雙方簽立之授信合約第1章第6條第10款，陽信銀行知悉信用弱化情形後，以電話及口頭通知借款人不動產出售時，需償還本行借款，即主張提前視為到期，被告陳秀娟、精華公司及精華事務所之貸款均喪失期限利益，於其原提供不動產設定之最高限額抵押權範圍內（3,310萬元）需將前述貸款全數清償後，該行方會開立抵押權塗銷證明各節，有陽信銀行111年6月22日陽信總授審字第1119920835號、111年7月8日陽信總授審字第1119923575號函暨所附陽信銀行重新分行110年1月23日陽信重新字第110025號函文影本等件在卷可稽，足證被告3人所辯，被告陳秀娟於向告訴人2人借得款項後，於上揭陽信銀行重新分行110年11月23日函文要求一併償還企業紓困貸款始得塗銷本件房地第一順位抵押權登記時，才得悉本件房地價款尚有400萬元紓困貸款必須先予清償等情，並非無據，核與證人蕭珍茂證述情節相符，堪信被告陳秀娟係於向告訴

01 人2人借款後之情事變化，致賣屋價款不足以依原先簽發之
02 指示撥款同意書支付與告訴人2人，始無法如期清償，是礙
03 難據以認定被告3人於被告陳秀娟向告訴人2人借款時，即具
04 有不法所有意圖或詐欺犯意之情事」等語（見本院卷第95至
05 97頁），足徵被告陳秀娟三人上開抗辯非虛，其等並無任何
06 以不實資訊騙取原告財物或故意侵害原告財產權之行為。

07 3.再觀合泰建經公司函覆所檢附之系爭房地「價金履約保證」
08 賣方結餘款明細表（見本院卷第261頁），價款代收金額為3
09 502萬元，專戶代付合計3499萬6115元，結餘2萬3885元。被
10 告陳秀娟說明專戶代付項目中「買方貸款代清償金額580萬
11 元」即向原告借款時非預期應清償紓困貸款金額、「償還二
12 胎金額130萬元」即部分清償黃鄉蓮200萬元借款，兩者總計
13 為710萬元，經剔除後，出售系爭房地餘款應為712萬3885
14 元，顯足以清償被告陳秀娟向原告及黃鄉蓮之借款450萬
15 元、200萬元，益徵被告陳秀娟三人抗辯陳秀娟借款時，渠
16 等主觀上認知系爭房地餘款足以支應相關費用及借款，渠等
17 並無故意隱瞞或不清償借款之意圖，係因借款協議後突遭陽
18 信銀行要求返還400萬元紓困貸款，陳秀娟始無力清償等語
19 為真實可採。

20 4.又被告陳秀娟知悉無法遵期清償借款時，旋向原告協商後續
21 還款方式，兩造達成協議由被告陳秀娟將其所有之忠孝東路
22 房屋設定抵押權並信託予原告，並以該屋之租金清償部分借
23 款，足徵被告陳秀娟主觀上並無詐欺原告或侵害原告權利之
24 故意。另被告邱御瑄、陳虹之係受被告陳秀娟委託銷售系爭
25 房地並處理相關事宜，渠等就被告陳秀娟向原告之借款450
26 萬元，本即無擔保還款之義務，且於被告陳秀娟借款當時，
27 並未隱瞞被告陳秀娟向黃鄉蓮借款乙情，對陽信銀行嗣後要
28 求清償紓困貸款致售屋餘款不足撥付予原告一事，亦無預見
29 之可能性，已如前述，因委託人即被告陳秀娟認為應該要先
30 將陽信銀行的紓困貸款清償掉，並表示要自行處理民間借
31 貸，渠等判斷後依陳秀娟要優先清償紓困貸款之指示而未將

01 2紙指示撥款同意書交予承辦代書再交予合泰建經公司，亦
02 難認有何過失或不法侵害原告財產權之故意。

03 5.綜前所述，被告陳秀娟三人向原告商議借款時，並未隱瞞被
04 告陳秀娟已向黃鄉蓮借款200萬元事實，渠等無任何隱匿資
05 訊對原告施以詐術行為，被告陳秀娟未能如期清償對原告之
06 借款肇因於借款後之情事變化，被告陳秀娟三人主觀上無侵
07 害故意或有何應注意而未注意之過失，縱被告陳秀娟嗣未依
08 約由履約保證專戶履行還款之約定，亦屬原告對被告陳秀娟
09 訴求債務不履行之範疇，況被告陳秀娟事後亦與原告協議還
10 款，原告對被告陳秀娟之借款債權並未消滅，原告復未能提
11 出其他證據證明被告陳秀娟三人有何故意、過失之不法行
12 為，其依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，主張
13 被告陳秀娟三人應負共同侵權行為連帶損害賠償責任，自屬
14 無據。而被告永慶房屋之僱用人責任係以被告邱御瑄、陳虹
15 之有賠償責任為前提，被告邱御瑄、陳虹之既無侵權行為，
16 則原告依民法第188條規定，請求被告永慶房屋與被告邱御
17 瑄、陳虹之二人負連帶賠償責任，亦屬無據。

18 四、綜上，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請
19 求被告陳秀娟、邱御瑄、陳虹之連帶給付原告336萬元，及
20 自起訴狀繕本送達最後一名被告之日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息，及依民法第188條規定請求被告永慶房
22 屋應與被告邱御瑄、陳虹之連帶給付原告同上本息並主張與
23 上開給付間具不真正連帶關係，為無理由，應予駁回。又原
24 告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁
25 回之。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
31 民事第七庭 法 官 熊志強

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

05 書記官 蔡斐雯