

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第206號

上訴人 戴雨縈

被上訴人 吉富地產有限公司

法定代理人 黃文達

訴訟代理人 呂永弘

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年11月16日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1059號第一審判決提起上訴，並訴之追加，本院於112年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人於原審以其與被上訴人間不動產買賣爭議聲明請求被上訴人給付如附表編號1至5所示新臺幣（下同）260萬元本息，經原審判決駁回後，上訴基於同一基礎事實追加請求被上訴人應給付附表編號6所示之工作損失5萬元（本院卷第114頁），核與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國108年1月25日經被上訴人居間仲介，與訴外人陳建志簽立不動產買賣契約（下稱買賣契約），購買其所有門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0號房屋、00號房屋及坐落基地（下合稱系爭房地，分稱則以某號房屋）。詎被上訴人未提供系爭房地買賣契約之審閱期間，將0號房屋買賣契約之簽約日期、本票發票日期108年1月25日變造為26日，將簽收記錄單之抵押權設定代書費刪改註記「不貸」，復未提供00號房地之現況說明書，而0號房屋之現況

又與現況說明書第3、6、11、18點之記載不符，另未告知0號房屋係坐落國有土地上之違建，亦未提供系爭房地之貸款處理方式，伊因被上訴人上述詐欺行為，受有附表編號1至6所示共265萬元之損害等情。爰依侵權行為之法律關係，求為命被上訴人給付265萬元及其中260萬元附加法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：買賣契約之簽訂不須提供審閱期限，當初上訴人看過系爭房地現場才簽約，簽約過程共花費2個多小時，有逐一說明契約條款，並全程錄音錄影，買賣契約有載明0號、00號房屋為未辦保存登記建物，0號房屋坐落國有土地等情，並無上訴人所指摘變造契約、本票之情事。因貸款條件須銀行視借款人之工作收入等而定，故當初未約定貸款成數，並無不能貸款情事，上訴人違約不履行買賣契約，經伊積極溝通協調無效，上訴人訴請陳建志返還價款，業經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）108年度訴字第1039號判決敗訴確定，且本件事發於108年1月間，上訴人迄至111年5月30日對伊提起本件訴訟，侵權行為損害賠償請求權已罹於時效等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。追加聲明：被上訴人應給付上訴人5萬元。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第117頁）及本院之判斷分述如下：

1. 按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。上訴人主張被上訴人有前述詐欺情事，為被上訴人否認，依前開說明，應由上訴

01 人負舉證責任。

02 2. 上訴人主張被上訴人未告知系爭房屋係未保存登記建物，0
03 號房屋係坐落國有土地之違建云云。然觀諸上訴人所提00號
04 房屋及坐落基地之買賣契約書，其中「建築改良物標示」之
05 「建號」欄明確記載：「未保存登記隨同移轉」，買賣契約
06 第1條約定：「本買賣標的包括現有未依法申請增建（外
07 推）之違章建築物，…未保存登記」，第17條其他約定事項
08 亦記載：「1. 本成交標的係未保存登記，隨同移轉予買方
09 （依稅務單位記載為主）…4. 本案之地上物有部分區塊占用
10 國有地，且未承租國有土，…」等語（原審卷第69、71、81
11 頁）；0號房屋之買賣契約書，「土地標示」欄記載：「坐
12 落在國有土地上」，「建物標示」之「建物門牌」欄記載：
13 「桃園市○○區○○○000巷0號（未保存）」，買賣契約第
14 2條增建或占用部分載明：「未保存登記」，買賣契約第15
15 條其他約定事項：「1. 本成交標的係未保存登記（依稅務單
16 位記載為準），僅有稅籍，又坐落在國有財產局之土地上，
17 但賣方確未向國有局承租土地…」等語（原審卷第107、10
18 9、119頁），顯見買賣契約已載明0號、00號房屋均為未保
19 存登記建物，0號房屋係坐落國有土地上等情，故上訴人此
20 部分主張，顯非可採。

21 3. 上訴人復主張被上訴人未提供00號房屋之現況說明書，0號
22 房屋現況與現狀說明書所載出入云云。依上訴人所提之兩份
23 買賣契約書，固僅有0號房屋之現況說明書（原審卷第131
24 頁），惟現況說明書係由委託人（出賣人）就持有標的時間
25 內，所瞭解之屋況確實填寫後，俾利受託人於居間仲介時告
26 知買方，如委託人未填寫出具，難謂係受託之仲介公司對買
27 方有何隱瞞。況陳建志填寫之0號房屋現況說明書，業經上
28 訴人在其上簽名確認，足認上訴人應已確認過0號房屋現
29 況，縱與現況說明書第3、6、11、18點記載有部分出入，但
30 買賣契約書已載明0號房屋乃坐落國有土地之未保存登記建
31 物等節，已釐清上述現況說明書記載出入之處，並無隱瞞之

01 情；此外，上訴人亦未舉證有何因被上訴人未提供00號房屋
02 現況說明書而受詐欺之情事，故上訴人上開主張，亦非可
03 取。

04 4. 上訴人另主張系爭房地不能貸款，被上訴人未提供貸款處理
05 云云，然被上訴人僅係擔任居間仲介之角色，上訴人並未舉
06 證證明其負有提供貸款之義務，何況買賣價金之資金來源，
07 應由買受人自行籌措，銀行貸款成數或條件等，則端視借款
08 人之經濟能力及工作收入等信用狀況而定，顯非被上訴人所
09 能左右。再依上訴人所提之FaceBook訊息記錄「（上訴人
10 問：可以貸款？）可以貸。代書說350～400左右，要再高，
11 要看工作收入跟資料」（原審卷第27頁），及LINE對話記
12 錄：「兩間聯邦都不能做，只有台中商銀願意做」、「（上
13 訴人問：台中商銀可貸4佰萬？貸幾年？利率多少？一個月
14 還多少？）400萬、假設5%、10年」、「台中商銀可以貸，
15 如果你不肯我也沒辦法，只是告訴你會有違約的責任…」等
16 語（原審卷第31、33頁），核與被上訴人員工及台中商業銀
17 行股份有限公司（下稱台中商銀）員工陳文宗之LINE對話記
18 錄內容大致相符（原審卷第35頁），且上訴人所提台中商銀
19 函亦記載：其員工係依其展業、鑑估經驗予以回覆初估可貸
20 金額、貸款期間及利率，並強調需視借款人條件調整及以正
21 式估價為準，上訴人未向該行申請貸款，無法進行完整評估
22 等語（原審卷第179頁），堪信系爭房地並無上訴人所述不
23 能貸款情事，被上訴人亦有協助詢問銀行貸款可能性，故上
24 訴人此部分主張，同非可取。

25 5. 上訴人再主張被上訴人未提供系爭房地買賣契約之審閱期
26 間，將0號房屋簽約日期、本票發票日期108年1月25日變造
27 為26日及將簽收記錄單變更記載為「不貸」云云，並提出成
28 屋買賣契約書範本為憑（原審卷第13至25頁）。按企業經營
29 者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，
30 供消費者審閱全部條款內容；消費者保護法第11條之1第1項
31 固定有明文。然依系爭房地買賣契約書係上訴人與陳建志所

01 簽立，並非被上訴人提供之不動產委託銷售契約，自無消費
02 者保護法審閱期間之適用。況系爭房地之買賣契約業經上訴
03 人與陳建志在本院109年度上移調字第894號（本院109年度
04 上易字第1256號）返還不當得利事件，於109年11月25日成
05 立調解，調解內容為雙方確認系爭房地之買賣契約業經陳建
06 志合法解除等情（本院卷第140頁），上訴人援引上開規
07 定，主張被上訴人未提供審閱期限而契約無效云云，顯無可
08 採。再者，0號房屋買賣契約之訂立日期及本票發票日固記
09 載為108年1月26日（原審卷第121、135頁），但上訴人未舉
10 證係遭被上訴人變造。另系爭房地買賣契約後附「買賣方應
11 備證件簽收記錄」之「買方應付之稅費」第2點抵押權設定
12 代書費經刪除記載「不貸」乙節（原審卷第99、137頁），
13 上訴人亦未舉證係遭被上訴人變造，且上開文件充其量僅是
14 告知上訴人於買賣過戶過程應負擔之各項稅費及金額，難認
15 有何詐欺情事，故上訴人此部分主張，亦非可採。

16 6. 上訴人既未能舉證證明被上訴人有其主張之詐欺情事，則上
17 訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人給付附表編號1
18 至6所示之損害共265萬元及其中260萬元附加法定遲延利息
19 云云，為無理由。

20 五、綜上所述，上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人給
21 付260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
22 息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開不應
23 准許部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指
24 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上
25 訴人就同一事實於本院追加請求被上訴人給付5萬元，亦無
26 理由，應併予駁回。

27 六、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
31 449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 5 月 9 日

民事第四庭

審判長法官 傅中樂

法官 汪曉君

法官 黃欣怡

附表：

	所 受 損 害	金 額
1	出賣人陳建志沒收之買賣價金（不含調解已退還20萬元）	40萬元
2	108年5月起至111年11月止，共3年6個月之租金損失 （即一間每月租金9,000元、一間每月租金8,500元，共1萬7,500元， 乘以42個月）。	73萬5,000元
3	108年5月起至111年11月止，共3年6個月，每月1萬元之工作損失	42萬元
4	(1)上訴人與陳建志間桃園地院108年度訴字第1039號返還買賣價金事件 之訴訟費用 (2)上訴人與訴外人即地政士林淑菁間桃園地院108年度訴字第684號返 還價金事件之訴訟費用 (3)上訴人與陳建志間桃園地院109年度訴字第1027號返還不當得利等事 件之訴訟費用	18萬元
5	違約金（按簽約金60萬元、利息26萬5,000元計算）	86萬5,000元
小計		260萬元
6	111年12月起至訴訟結束之工作損失（追加）	5萬元
合計		265萬元

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 5 月 9 日

書記官 卓雅婷