

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1059號

原告 戴雨縈
被告 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，於民國111年10月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國108年1月25日經被告介紹簽訂買賣契約（下稱系爭契約），標的為桃園市○○區○○路000巷0號、10號之建物（下稱系爭建物）。因被告之員工隱瞞購屋重要資訊，未告知系爭建物坐落於國有地上且屬違建，導致伊受有系爭建物無法過屋戶、收租之損失，且被沒收違約金及出庭所受之工作損失，故被告應負損害賠償責任。並聲明：被告應給付新臺幣（下同）260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告所述皆非事實，兩造於簽約當時，伊有明確告知系爭建物為未辦保存登記之建物，以及其中一棟建物只有地上權，當初建物有兩個門牌，兩個標的物，房屋本身也可以貸款，有完整權狀之部分可以貸款。當初簽定買賣契約時，也沒有約定貸款成數為多少，本件為原告單純不履行買賣契約，伊也有積極溝通協調，但溝通無效，原告之請求無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張因被告員工之隱瞞，系爭建物無法貸款，導致原告違約，價金遭沒收、房屋無法過戶，而受有損害260萬元之損失等情。惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究

者為：原告請求被告賠償260萬元，有無理由？經查：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償之責任，民法第184條第1項前段固定有明文，惟主張損害賠償請求權者，應就侵權行為之構成要件，如侵害權利之行為、損害之結果、行為與損害間有相當因果關係、故意過失等要件負舉證責任，故侵權行為賠償損害之訴訟，須先就上開成立要件為相當之證明，始能謂其請求權存在（最高法院58年台上字第1421號、82年度台上字第267號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦著有規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

（二）查，原告雖主張被告員工未於現況說明書上勾選不是違建，且無產權糾紛，而隱瞞系爭建物為違建等事實，致原告無法貸款，有侵權行為等語。然依買賣雙方所簽立之不動產買賣契約書上，均有載明為未辦保存登記之建物，且位於桃園市○○區○○路000巷00號之建物係坐落在國有土地上，此有不動產買賣契約書影本在卷可參（見本院卷第69頁、第107頁），且原告亦不爭執上開契約書之形式上真正（見本院卷第281頁），應堪信為真實。又原告雖提出其與被告員工、台中商銀中壢分行行員之Line對話紀錄，證明被告有詐欺之情，惟觀就系爭建物可否貸款，於Line對話紀錄中說明：被告員工：「可以貸代書說350~400左右要看工作收入跟資料」、「兩間聯邦都不能做，只有台中商銀願意做」、「台中商銀可，如果你不肯我也沒辦法，只是告訴你會違約的責任…你斟酌」；台中商銀中壢分行行員：「6-8成，須視借款人條件調整喔！」（見本院卷第27至35頁）等語。可知系爭建物並無原告所述不能貸款之情事，又原告復未就被告有何詐欺之行為提出其

01 他證據證明，自無從據為有利原告之認定。故原告主張被
02 告有上開詐欺之行為，應無可採。從而，本件原告既無法
03 證明被告有何詐欺原告之侵權行為，則請求被告賠償260
04 萬元，即屬無據，不應准許。

05 四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付260萬
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利
07 息，為無理由，應予駁回。

08 五、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與
09 判決結果不生影響，爰不一一論駁。

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 11 月 16 日
12 民事第三庭法 官 張益銘

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。

15 如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 11 月 16 日
17 書記官 李毓茹