

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第456號

01
02
03 原 告 廖唯君
04 被 告 蔡永鴻
05 蔡欣恬
06
07 張登陸

08 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月12日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴駁回。
12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
17 條第1項第3款定有明文。查，原告原起訴聲明：「一、被告
18 張登陸、蔡欣恬、蔡永鴻應給付原告新臺幣（下同）50萬
19 元。二、被告張登陸應給付原告30萬元。」（本院卷第9
20 頁）。嗣於民國113年12月12日本院言詞辯論程序中當庭變
21 更聲明為：「一、被告張登陸、蔡欣恬、蔡永鴻應連帶給付
22 原告50萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起到清償日止，
23 按年息百分之五計算之利息。二、被告張登陸應給付原告30
24 萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起到清償日止，按年息
25 百分之五計算之利息。」（本院卷第337頁），核屬擴張應
26 受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：

29 (一)被告張登陸係總旺投資開發有限公司（下簡稱總旺公司）之
30 負責人，僱用被告蔡欣恬、蔡永鴻在總旺公司所推出位於雲
31 林縣虎尾鎮清雲路、建成路之一森馥2期建案銷售處，擔任

01 銷售專案經理與業務。被告均明知一森馥2期所推出之建物
02 最低銷售價格為新臺幣（下同）1,268萬元，竟意圖為自己
03 不法之所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，於被告蔡欣恬在場
04 之情形下，由被告蔡永鴻於民國108年12月29日16時許，在
05 該銷售處向原告佯稱：該建案剩下編號03尚未售出，可以全
06 區最低售價1,298萬元出售編號03土地及其上建物（即門牌
07 號碼雲林縣○○○○○路00號，下稱系爭房地）等語，致原
08 告陷於錯誤，當場支付定金10萬元，並於108年12月30日取
09 得上開建案之合約書審約後，於109年1月8日正式簽訂本案
10 建物之買賣契約，繼於翌（9）日匯款60萬元以支付系爭房
11 地價款。嗣原告於111年8月25日20時45分許，瀏覽內政部不
12 動產交易網查詢實價登錄，發現一森馥2期建案中其他建物
13 坪數均相同，但最低出售價格為1,268萬元，始悉受騙並報
14 警。經臺灣雲林地方檢察署（下稱雲林地檢署）逕為不起訴
15 處分，原告聲請再議後，臺灣高等檢察署臺南檢察分署發回
16 續查，雲林地檢署仍為不起訴處分。原告於109年1月9日遭
17 詐騙匯款30萬元至總旺公司帳戶，加上這幾年物價飛漲，衍
18 生的利息費用等等，依民法第184條、第185條共同侵權行為
19 之法律關係，向被告3人請求連帶賠償50萬元。

20 (二)原告在系爭房地陸續發現牆壁龜裂，泔石子牆有裂痕、地磚
21 破裂、門螺絲鬆脫、開關故障等問題，總旺公司維修部門於
22 111年12月2日以原告要求五星級為由推託，原約定同年9
23 日維修人員未到，原告認係提告被告張登陸所致，總旺公司
24 出具之保證書形同具文，爰依民法第354條、第360條之規
25 定，請求上開瑕疵修復費用及不履行之損害賠償，其中全棟
26 牆壁油漆18萬元、地磚破裂2萬元、泔石子牆龜裂、室外開
27 關故障、大門、小門零件掉落等2萬元、請求不履行之損害
28 賠償8萬元，共計30萬元。

29 (三)綜上所述，原告依民法第184條、第185條、第354條及第360
30 條規定訴請損害賠償，並聲明：

31 1.被告應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日

01 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

02 2.被告張登陸應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌
03 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)被告張登陸答辯略以：

06 1.原告所提原證9、10之LINE對話紀錄，是原告與蔡永鴻、總
07 旺公司工務部主任羅憶偉對原告在驗屋要求修繕完成後交
08 屋，及交屋後跟總旺公司維修部門提出再維修之對話記錄。
09 從這裡面內容可以看出被告從110年6月21日至111年12月9日
10 有1年6個月都有在服務原告，且原告於110年12月1日交屋完
11 成，原告也請工人裝修房屋後入住至今，這足以證明被告並
12 沒有損害到原告之情事。

13 2.依不動產成交案件實際資訊申報書（本院卷第187至197頁）
14 可以看出編號01於109年4月23日售出，比原告慢3個多月，
15 購買總價比原告高出120萬元。原告從地檢署到民事庭的訴
16 狀都避而不談，自主張自己買的最貴，原告所說顯然與事實
17 不符。再則建商在定房屋價格時會因出售時間、房屋位置不
18 同會有差異。在當時因缺工、缺料、工資材料上漲，建商也
19 會隨時調高售價來支付上漲的工資、材料費用。

20 3.被告開立給原告的保固書在保固時間內只要原告有提報維
21 修，都會請廠商去維修，廠商要去維修前都會要求被告詢問
22 原告現場情況，藉以判斷是原告使用不當還是原告請人裝修
23 時有損壞所造成。因原告是驗屋被告維修6個月，原告覺得
24 沒有問題才會交屋，所以如果沒有使用不當或人為損壞，應
25 當沒有問題才對。且依現在虎尾高鐵重劃區正15米路上的透
26 天房屋是一直在上漲中，原告並沒有任何損失還因房屋上漲
27 而獲利。並聲明：原告之訴駁回。

28 (二)被告蔡欣恬答辯略以：

29 1.原告來買屋時雖然我人在接待中心，但洽談過程我沒有參
30 與，且他們洽談的位置跟我有一段距離，完全不知道他們的
31 洽談內容。從原告下訂到交屋，從沒聽過有關原告說要購買

01 全區最低價情事，在訂購單與合約書上並未載明要購買全區
02 最低價的需求，也未曾承諾於她。本人絕無詐欺行為。且房
03 屋的成交價格本就不能跟淺銷時第一戶相提並論，更何況第
04 一戶是我銷售談價的。原告購買的是03戶別，總價是她本人
05 認同有那個價值，且經多日審慎評估後才簽約，怎一直跟06
06 相比價差，更無理要求賠償她比差額更多（現在要求50萬
07 元）。

08 2.當時我承攬總旺公司一森馥2的廣告業務企劃銷售，被告蔡
09 永鴻是我聘僱的員工，一般情況下業務員得知客戶有意談價
10 時會先跟專案經理了解當下可賣價格；當時同規格的房子只
11 剩03這戶，我告知蔡永鴻價格要賣在1,300萬元以上，後來
12 被告蔡永鴻告知我原告是單親比較辛苦，是否可以爭取1,29
13 8萬元賣她（我對這句話印象深刻），我跟蔡永鴻說如有確
14 定她1,298萬元要購買，讓我知道她如何付款（現金或刷
15 卡），才能做填寫訂購單的確認。在客戶訂購單簽完名後，
16 我會親自拿過去跟客戶打招呼簡單寒暄恭喜，因為如此而被
17 控告詐欺，深感委屈與不平。

18 3.當客戶有意購買時會下訂金保留，故案場會填寫訂購單或小
19 金額下訂用的預約單，當確定客戶不買後，才會重新開放給
20 現場業務銷售，故實價登錄無法展現整個銷售的全貌，他只
21 是最終的結果，單憑用實價登錄的日期來認定哪一戶購買時
22 間，是不準確且無法當作參考依據。原告不實指控詐欺，經
23 臺灣雲林地方檢察署檢察官不起訴處分書（112年度偵字第1
24 1017號）、（113年度偵續字第5號）、臺灣高等檢察署臺南
25 檢察分署處分書再議駁回（113年度上聲議字第993號）、本
26 院刑事裁定駁回自訴（113年度聲自字第6號），且經過諸多
27 反覆的審理，已影響本人信譽。並聲明：原告之訴駁回。

28 (三)被告蔡永鴻答辯略以：

29 1.原告108年12月來看屋，同年12月29日下訂金保留編號03此
30 戶，談價當天原告提起她是單親希望價格能再優惠，所以我
31 跟專案（被告蔡欣恬）說此因素，是否可爭取比原本要賣的

01 價格再低2萬元給客戶，不要超過1,300萬元，我已盡我的能
02 力讓原告買到這戶的低價，絕非原告單方面認為的全區最低
03 價。我從頭到尾都不知道原告有這方面的想法，畢竟房子成
04 交到過戶時間長，是否可順利到最後過戶都有變數，說全區
05 最便宜沒有必要。何況多賣原告多少錢我也不會有過多報
06 酬，實屬不必要，價格只要買賣雙方圓滿就好。

07 2.原告來談價的當下，其他戶都有客戶購買與下訂保留，但隔
08 壁戶05在原告來談訂時已被下訂保留，後來客戶告知不買，
09 事後專案才又開放出來。想當初從原告下訂到驗屋交屋，用
10 心服務她2年左右的時間，賺取房屋總價千分之三獎金（約3
11 8,940元），服務的時間如此長。現因實價登錄資料，原告
12 於111年9月9日私訊我時，我早已離開房地產，工作是搬運
13 的體力活。當時距離原告購屋時間已兩年多，記憶過於零
14 碎，想找原告了解原由，但她都拒絕溝通，後來開口要36萬
15 元就不再深究，不然就要提告詐騙，令人訝異。並聲明：原
16 告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事實：

18 (一)原告於108年12月至雲林縣虎尾鎮清雲路、建成路之一森馥2
19 期建案銷售處看屋，被告蔡永鴻為當時接待業務員，被告蔡
20 欣恬為該建案專案經理，被告張登陸為總旺公司之負責人。

21 (二)原告於109年1月8日簽立系爭房地之買賣契約，原告以1,298
22 萬元向總旺公司購買系爭房地。

23 (三)原告於109年1月9日匯款60萬元以支付系爭房地價款。

24 (四)據網路上查得一森馥2期建案實價登錄資料，同建案中之其
25 他建物，最低出售價格為1,268萬元。

26 四、本件兩造爭執之處，應在於：

27 (一)原告是否可向被告三人主張共同侵權行為？

28 (二)原告是否可向被告張登陸主張買賣瑕疵擔保責任？

29 五、本院之判斷：

30 (一)原告主張被告應負共同侵權行為之連帶賠償責任，為無理
31 由：

- 01 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
02 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
03 訴訟法第277條定有明文。是負舉證責任之一方，應先就主
04 張法律關係之要件事實提出證據證明，使法院就該要件事實
05 得有真實之確信，此時，另一方就其利己之抗辯即不得不提
06 出反證，以動搖法院所形成之確信，此為舉證責任分配之原
07 則。是原告主張被告蔡永鴻於108年12月29日16時許，在該
08 銷售處向原告佯稱：該建案剩下編號03尚未售出，可以全區
09 最低售價1,298萬元出售系爭房地等語，為被告否認，並以
10 上情置辯，自應由原告就被告蔡永鴻有施用上開詐術，及被
11 告3人有共同侵權行為之構成要件事實負舉證之責。
- 12 2.經查，本院於言詞辯論時當庭詢問原告就被告蔡永鴻有向原
13 告佯稱「全區最低價為1,298萬元」，有何證明方法等情，
14 原告答稱：我有提出一森馥2期建案全區圖（證物三，本院
15 卷第23頁），上面有寫，蔡永鴻寫開價1458，成交價1358，
16 他畫了一個斜線寫1298，請其解釋，這是什麼意思？只賣一
17 戶，其他戶的成交價他怎麼會知道，1358也沒有這個成交
18 價，這成交價怎麼來的？證明方法就是這個等語（本院卷第
19 340頁）。惟查，依原告所稱之一森馥2期建案全區圖，其上
20 並未記載各戶之出售價格，已難認被告蔡永鴻有告知原告各
21 區出售價格，乃至於原告所欲購買之03戶為全區最低價之情
22 事。再者，被告蔡永鴻縱然有在一森馥2期建案全區圖寫上
23 開價1458，成交價1358，並畫了一個斜線寫1298等情，惟據
24 被告蔡永鴻稱：1458是開價，而1358是公司希望可以賣的價
25 格，未必實際成交價，最後還是以爭取雙方確認的價格為
26 主。斜線寫1298就是最後雙方確認談完的價格，我幫他爭取
27 此戶03的價格等語（本院卷第340頁），本院審酌一森馥2
28 期建案全區圖（本院卷第23頁）之上開手寫資訊，均係寫在
29 03戶別之上方，故認被告蔡永鴻辯稱僅是寫該03戶之開價、
30 公司欲出售價及最後談妥之成交價等語，並非全然無據。此
31 外，單憑原告所提出之一森馥2期建案全區圖，並無從認定

01 有原告所指被告蔡永鴻有向原告佯稱「全區最低價為1,298
02 萬元」之情事存在，故原告主張被告3人有共同施用詐術之
03 侵權行為云云，尚屬無據。

04 3.從而，原告依民法第184、185條共同侵權行為之法律關係，
05 請求被告連帶給付50萬元及遲延利息，為無理由。

06 (二)原告向被告張登陸主張買賣瑕疵擔保責任，為無理由：

07 1.按，債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己
08 名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之
09 權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得
10 對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之
11 人請求（最高法院100年度台上字第715 號判決意旨參
12 照）。換言之，債權契約有所謂債之相對性，即在債之關係
13 中，其法律關係原則上僅建構於參與債之關係之法律主體
14 間，亦僅契約債權人得對契約債務人有所主張，至契約以外
15 之第三人原則上不受他人間債權契約之拘束，亦不得以該債
16 權契約對當事人為請求。

17 2.經查，被告張登陸為總旺公司之負責人，原告於109年1月8
18 日簽立系爭房地之買賣契約，以1,298萬元向總旺公司購買
19 系爭房地（即03戶）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項
20 (一)、(二)），並有總旺公司訂購單2紙(本院卷第25至27頁)在
21 卷可憑，應堪信為真實。故與原告締結系爭房地之買賣契約
22 者，實為總旺公司，被告張登陸僅為總旺公司之負責人，並
23 非契約之當事人，從而，原告向被告張登陸主張買賣契約所
24 生之瑕疵擔保責任及不履行損害賠償，自屬無據。

25 (三)綜上所述，原告依民法第184條、第185條規定，請求被告應
26 負共同侵權行為之連帶損賠責任，及依民法第354條及第360
27 條規定，請求被告張登陸應負買賣契約所生之瑕疵擔保責任
28 及不履行損害賠償云云，均無理由，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核與
30 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

02 民事第二庭 法官 黃偉銘

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

07 書記官 曾百慶