臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第144號

原　　告　第一租賃股份有限公司
法定代理人　白俊男
訴訟代理人　林子鐘
　　林勉今
被　　告　謝文龍

上列被告因詐欺案件，原告提起附帶民事訴訟請求損害賠償事件，經本院刑事庭移送前來（107 年度易字第469 號），本院於民國108 年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾捌萬伍仟叁佰零貳元，及自民國一百零七年六月二十六日起至清償日止，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七十八，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰肆拾捌萬伍仟叁佰零貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條規定自明。查原告原訴之聲明第1 項為：被告應給付原告新臺幣（下同）2800萬元，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（見審附民卷第5 頁），嗣則將該項聲明減縮為如後述貳、一、聲明所示（見本院卷第89頁筆錄）。核原告所為，係減縮請求之本金，與上開規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告明知其前於民國101 年12月24日，向訴外人蕭天讚購入坐落臺北市○○區○○段○○段000 地號土地應有部分1/10及其上門牌號○○○區○○路○○巷○ 弄○○號1 樓暨地下室之建物（下合稱系爭不動產）之範圍內曾有房客燒炭自殺，系爭不動產在交易市場上屬發生非自然身故之「凶宅」，為買賣時影響承買人締約意願及締約交易價格之重大訊息，仍為求能順利出售系爭不動產賺取價差，於105 年4 月1 日某時許，在伊時任業務經理王柏盛代表伊查看系爭不動產屋況時，刻意隱瞞上開重大訊息，且在買賣契約書附件之「房屋點交表」中「應確認事項」之「上開房屋是否為凶宅」欄位，勾選為「否」之選項，致代表伊簽約之王柏盛陷於錯誤，誤認系爭不動產無影響承買意願及交易價格之重大交易事項，伊因而購買系爭不動產，並依約交付2800萬元之買賣價金予被告，進而受有573 萬5302元價差之損害。是伊自得依侵權行為法則，請求被告如數賠償該價差損害【含本院107 年度附民字第379 號損害賠償事件（下稱系爭附民訴訟事件）和解筆錄中，被告同意給付伊之125 萬元】，並加付法定遲延利息等語。並聲明：㈠被告應給付原告573 萬5302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；㈡願供擔保，聲請宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184 條第1 項定有明文。查原告主張被告對於其負有告知系爭不動產屬凶宅之作為義務，被告竟故意以隱匿影響締約意願與締約交易價格重大訊息之方式，致使原告對於締約付款之基礎事實認知錯誤，進而如數交付按非凶宅市價所約定之買賣價金等情，已據提出系爭不動產異動索引、第一類謄本、買賣契約書、房屋點交表、產權調查表、臺灣士林地方檢察署檢察官起訴書

、本院107 年度易字第469 號（下稱系爭刑事案件）判決、朝華不動產估價師事務所不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）等件為證（見審附民卷第9 至66頁、本院卷第27-4至27-9、77至80頁），且經本院審閱系爭刑事案件及電子卷證確認屬實，應堪認被告確係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，是依上規定，被告應對原告負侵權行為損害賠償責任，彰彰甚明。

㈡惟按和解有使當事人取得和解契約所訂明權利之效力；且和解成立者，與確定判決，有同一之效力，民法第737 條、民事訴訟法第380 條第1 項分別定有明文。換言之，和解成立以後，其發生之法律上效力，在消極方面，使當事人所拋棄之權利消滅，在積極方面，則使當事人取得和解契約所訂明之權利。又民事訴訟法第380 條第1 項所謂和解，乃訴訟上和解，其既與確定判決有同一之效力，當事人即得依該和解內容聲請強制執行，而不得再就同一訴訟標的更行起訴。查兩造曾於系爭附民訴訟事件審理中，在本院刑事庭就原告請求損害賠償金額其中之一部成立訴訟上和解，該和解內容略為：被告願於108 年5月20日前幾給付原告125 萬元，有該和解筆錄在卷可稽，且為原告所自承（見系爭附民事件卷第33至34頁、本院卷第89頁筆錄）。又兩造前均同意待本院民事庭認定被告所須賠償之數額後，就該實際應給付之數額扣除125 萬元之部分，被告仍應為賠償，而經本院囑託鑑定後，系爭鑑定報告認定之金額即本院所認被告應賠償之數額確實高於125 萬元，復有訊問筆錄、系爭鑑定報告在卷可佐（見系爭附民事件卷第32頁、系爭鑑定報告第3 頁）。則依上說明，該和解筆錄既與確定判決有同一之效力，原告即得依該和解內容聲請強制執行，原告就已得聲請強制執行之125 萬元更行起訴，核無權利保護之必要，而應於原告本案請求中扣除。據此，經計算後，原告於本案得請求之金額應為448 萬5302元（計算式：573 萬5302元－125 萬元）。

四、從而，原告依侵權行為法則，請求被告賠償其448 萬5302元，

及自起訴狀繕本送達翌日即107年6月26日（見審附民卷第67頁送達證書）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，原告其餘攻擊方法、陳述及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　王沛雷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　邱筱菱