

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第479號

原告 戴雨縈
被告 黃文達
洪濟生
陳建志
林淑菁

兼 共 同

訴訟代理人 呂永弘

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年10月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告陳建志出售桃園市○○區○○路○○○巷○號
、10號未辦保存登記房屋（以下分稱8號房屋、10號房屋，
合稱系爭房屋）及10號房屋坐落之桃園市○○區○○段○○號
○號土地（以下與8號房屋、10號房屋合稱系爭房地），聯
合住商不動產中壢捷運環北加盟店即吉富地產有限公司負責
人即被告黃文達、仲介即被告洪濟生、呂永弘、代書即被告
林淑菁，詐騙原告簽訂系爭房地買賣契約，佯稱出售之系爭
房地可辦貸款，未告知10號房屋坐落土地含有國有地。簽訂
之買賣契約書2份均遭被告塗改為不貸款，於8號房屋之現
況說明書第3、6、11、18項目勾選不實，10號房屋則未提
供現況說明書，8號房屋之買賣契約書第2條及10號房屋之
買賣契約第1條第1項均勾選未保存登記，就是違建，沒有
告知原告，原告也沒有簽名。仲介即被告呂永弘、洪濟生與
代書即被告洪淑菁違反公平交易法，提供消費者不正確的資
訊，讓消費者損失權益和安全，應該賠償原告。被告呂永弘
、林淑菁提供原告與被告陳建志簽訂之買賣契約書不符合內
政部定型化契約應記載及不得記載事項之規定，未提供審閱

期，提供不實資訊，依消費者保護法，亦應賠償原告。被告黃文達為不動產經紀業主，依不動產經紀業管理條例，應負賠償責任。原告已給付爭房地買賣價金新臺幣（下同）60萬元予系爭房地買賣履約保證之安新建築經理股份有限公司20萬元、僑馥建築經理股份有限公司40萬元，均遭被告陳建志沒收，原告請求賠償因此損失之60萬元。被告陳建志至民國109年11月25日原告解約之日止將系爭房屋出租，每月收取租金1萬7500元，1年10個月合計收取40萬元，應給付原告，另其違約將出售之系爭房屋出租，原告請求賠償240萬元。又原告簽約時交付被告林淑菁2張面額分別為20萬元、40萬元之本票，為被告陳建志、林淑菁、呂永弘、黃文達侵占不還，請求精神賠償260萬元。爰依公平交易法、消費者保護法、不動產經紀業管理條例之規定，請求被告連帶給付，並聲明：（一）被告應連帶給付原告600萬元，及自108年5月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行等語。

二、被告則以：原告所述不實，沒有向原告擔保400萬元貸款一定貸得到，也沒有保證貸款利率要多少，現況說明書沒有勾選不實，之前的刑事案件已經為不起訴處分，原告另外提起之民事訴訟部分也是系爭房地所有權人即被告陳建志勝訴，最後原告和被告陳建志和解。原告指稱塗改部分，被告林淑菁在刑事案件已答辯過，最後獲不起訴處分等詞，資為抗辯。

三、經查：

（一）原告就系爭房地買賣契約爭議，曾先後對被告陳建志提起請求返還買賣價金、返還不當得利等民事訴訟。其中請求返還買賣價金事件之訴，原告主張被告陳建志、仲介即被告呂永弘、代書即被告林淑菁未據實告知未辦保存登記之系爭房屋無法向銀行申辦貸款之重要成交事項，在與被告陳建志簽訂系爭房地買賣契約前，向原告詐稱系爭房地可以貸款350萬元，簽約日復詐稱可以向聯邦銀行貸款180

萬元、貸款利率2.6%，且被告陳建志同意將系爭房地中一戶出租予他人之租賃契約移轉由原告承受，原告始同意簽訂系爭房地買賣契約，並簽發票面金額20萬元、40萬元之本票交付被告林淑菁作為簽約金，原告於簽約時已知悉系爭房屋為未辦保存登記建物，惟被告陳建志、呂永弘、林淑菁保證上開聯邦銀行貸款，嗣被告林淑菁向原告表示僅台中商業銀行願以週年利率5%放貸，惟因利率過高，無法繳付而未申辦貸款，原告係遭詐欺而簽訂系爭房地買賣契約，以起訴狀繕本送達作為解除系爭房地買賣契約之意思表示，請求返還已付價金60萬元並依侵權行為法律關係請求賠償租金10萬元、工作損失10萬元、精神慰撫金20萬元，本院以108年度訴字第1039號判決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，業經臺灣高等法院以108年度上易字第1374號判決駁回上訴確定在案；另請求返還不當得利等事件之訴，原告則主張8號房屋占用到國有土地且為未辦保存登記建物，不動產委託銷售標的現況說明書沒有勾選「是否占用他人土地」項目、就「是否有違建、改建或增建之情事」項目，勾選有使用執照，且被告陳建志蓄意隱瞞重要資訊，承諾所有銀行都可貸款，最後只有台中商銀可以承作貸款，導致原告無法貸款而違約，8號房屋之買賣契約沒有給予審閱期，付款條約與內政部頒訂的成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定不合，10號房屋之買賣契約沒有現況說明書，卻記載原告已確認，系爭房地之買賣契約因違反內政部頒訂的成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定而無效，原告受騙簽訂系爭房地買賣契約，請求被告陳建志返還不當得利即收受之60萬元價金，如不可全數返還，則依民法第252條第2項規定酌減，本院已以109年度訴字第1027號判決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，嗣與被告於109年11月25日在臺灣高等法院以109年度上易字第1256號成立調解，調解筆錄記載原告與被告陳建志確認關於系爭房地買賣契約均經

被告陳建志合法解除，被告陳建志同意就8號房屋買賣契約返還原告已付價金15萬元、就10號房屋及坐落土地之買賣契約返還原告已付價金5萬元，原告於該件之其餘請求拋棄等語，業據本院調取上開事件卷宗，且為兩造所不爭執。

(二)按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭所生之一種判決效力（拘束力），即所謂爭點效，為程序法所容許。查原告前揭主張遭被告共同詐騙與被告陳建志簽訂系爭房地買賣契約，於另案即前揭本院108年度訴字第1039號、臺灣高等法院108年度上易字第1374號請求被告陳建志返還買賣價金事件之訴訟，就系爭房地買賣契約之簽訂與本件為相同之主張，以此重要爭點為攻防辯論，臺灣高等法院108年度上易字第1374號於確定判決理由中並詳述：1.原告自承於簽訂系爭房地買賣契約時已知悉8號房屋、10號房屋為未辦保存登記之建物，且8號房屋之買賣契約第2條第1項、第15條第1項，與10號房屋及其坐落系爭土地之買賣契約第1條第1項、第17條第1項，均分別載明8號房屋、10號房屋為未辦保存登記之建物（見本院108年度訴字第1039號卷第69、79、111、121頁）。經核系爭房地買賣契約2份均無原告主張系爭房地得貸款350萬元，或得貸款180萬元、貸款利率2.6%之記載，且8號房屋之買賣契約第5條第2項、第6條第6項、10號房屋及其坐落土地之買賣契約第3條第2項約定文義綜合以觀，原告與被告陳建志係約定無論原告以8號房屋、10號房屋向金融機構辦理貸款與否，原告均應於完稅前將尚未給付之全

部價款存匯入履約保證專戶，難認原告與被告陳建志有約定或被告陳建志有保證系爭房地得以貸款之意思。是原告主張被告陳建志、仲介呂永弘、代書林淑菁隱瞞未辦保存在登記之系爭房屋無法向銀行申辦貸款之重要成交事項，在簽訂系爭買賣契約前，向原告詐稱系爭房地可以貸款350萬元，簽約當天復向伊詐稱系爭房地可以向聯邦銀行貸款180萬元、貸款利率為2.6%一節，與系爭買賣契約上開明示之意旨不符，自難遽信。2.原告雖主張原告、被告陳建志、仲介呂永弘、代書林淑菁簽訂系爭買賣契約過程之錄影光碟內容，可證明被告陳建志、呂永弘、林淑菁有詐欺之情事。惟經當庭勘驗上開錄影光碟內容，均係原告、仲介呂永弘、代書林淑菁等在簽約時討論貸款及何時結清案件之對話，並無法證明原告主張被告陳建志、呂永弘、林淑菁在兩造簽約前或簽約時，有詐欺原告簽訂系爭買賣契約之情事。3.原告雖再提出其在匯款60萬元至履保專戶後，原告與被告陳建志間之電話錄音光碟為證，以證明被告陳建志有保證系爭房地可以貸款之情事，惟經原審即本院108年度訴字第1039號當庭勘驗前揭錄音光碟內容，被告陳建志就貸款之數額及利率等事項，均一再強調需視個人存款及名下不動產等各項條件而定，而將其個人向聯邦銀行申貸貸款情形提供原告參考，但拒絕為原告介紹銀行，僅建議原告可自行前往銀行詢問，並無保證或詐欺原告之情事，足見原告未能順利申辦貸款，與被告陳建志無涉，自難認被告陳建志有何原告所指之違約情形。4.原告另提出其與仲介呂永弘在原告與被告陳建志簽訂系爭房地買賣契約後之108年3月19日電話錄音為證，惟經當庭勘驗上開錄音內容，係原告與仲介呂永弘在系爭房地買賣契約簽訂後，爭執系爭房地可否只購買一戶、可否貸款及其金額等之對話，並無法證明原告主張被告陳建志、呂永弘、林淑菁在兩造簽約前或簽約時，有詐欺原告簽訂系爭買賣契約之情事。5.原告復提出其與代書林淑菁在兩造簽訂系

01 爭買賣契約後之108年2月12日至同年3月8日間之LINE
02 通訊軟體對話紀錄為證，惟細繹上開對話內容，原告雖指
03 稱林淑菁、呂永弘在簽約當日表示銀行都可以貸款，惟為
04 林淑菁所否認，足見上開對話內容無法證明原告主張其遭
05 被告陳建志、呂永弘、林淑菁詐欺而簽訂系爭買賣契約之
06 情事。6.因此，原告主張：被告陳建志、呂永弘、林淑菁
07 在兩造簽訂系爭買賣契約前，詐稱系爭房地可以貸款350
08 萬元，簽約當天復詐稱系爭房地可以貸款180萬元、貸款
09 利率為2.6%，惟銀行均不接受未辦保存登記建物之貸款
10 ，原告遭被告陳建志、呂永弘、林淑菁詐欺而簽訂系爭買
11 賣契約一節，既未舉證以實其說，揆諸前開說明，其主張
12 自不足採信。則原告據以解除系爭買賣契約，請求被告陳
13 建志返還已給付之價金60萬元，尚屬無據。原告復未提出
14 其他證據證明被告陳建志有何以故意或過失不法侵害原告
15 對系爭房地買賣契約之權利，或故意以背於善良風俗之方
16 法加損害於上訴人，或違反保護原告之法律致生損害於原
17 告之行為，及上開損害與被告陳建志之行為間有相當因果
18 關係，揆諸前開說明，原告主張依侵權行為之法律關係，
19 請求被告陳建志賠償租金10萬元、工作損失10萬元、精神
20 慰撫金20萬元，亦難謂有據等語，有本院調取該案卷宗可
21 稽。上開確定判決尚無顯然違背法令情事，原告於本件提
22 出系爭房地買賣之不動產買賣契約書、不動產委託銷售標
23 的現況說明書（成屋）、買賣價金履約保證申請書、買賣
24 價金履約保證證書、土地登記謄本、地籍圖謄本、本票、
25 買賣方應備證件簽收紀錄、簽收紀錄單、訊息截圖、108
26 年1月25日簽約時錄影譯文、錄音譯文、存證信函、中華
27 郵政掛號郵件收件回執、桃園市政府地政局109年8月11
28 日函、桃園市政府警察局中壢分局中福派出所於108年5
29 月8日受理原告報案之受理刑事案件報案三聯單及110年
30 2月27日受理原告報案之受（處）理案件證明書、台中商
31 業銀行股份有限公司109年5月20日函、臺灣桃園地方檢

01 察署109年11月26日函、原告對被告林淑菁及陳建志提出
02 刑事告訴詐欺案件不服臺灣桃園地方檢察署檢察官於109
03 年10月24日所為109年度偵字第17808、31387號不起訴
04 處分聲請再議遭駁回之臺灣高等檢察署109年度上聲議字
05 第10258號處分書等訴訟資料，均不足以推翻上開確定判
06 決之判斷，依上開說明，原告不得再為相反之主張，且難
07 認被告有原告所指佯稱系爭房地可辦貸款，未告知8號房
08 地為未辦保存登記建物等共同詐騙原告簽訂系爭房地買賣
09 契約之情事。

10 (三) 原告前揭主張被告呂永弘、洪濟生、洪淑菁違反公平交易
11 法，提供消費者不正確的資訊，讓消費者即原告損失權益
12 和安全，應該賠償原告云云，惟查原告主張遭被告共同詐
13 騙，提供不正確資訊而簽訂系爭房地買賣契約，不足採信
14 ，已如前述，難認有原告所指違反公平交易法之情事，原
15 告依公平交易法規定請求賠償，自屬無據。

16 (四) 原告另主張住商不動產中壢捷運環北加盟店即吉富地產有
17 限公司負責人即被告黃文達為不動產經紀業主，依不動產
18 經紀業管理條例，應負賠償責任云云。按經紀業因經紀人
19 員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害
20 者，該經紀業應與經紀人負連帶賠償責任，固為不動產經
21 紀業管理條例第26條第2項所明定。惟原告主張遭被告共
22 同詐騙，提供不正確資訊而簽訂系爭房地買賣契約，不足
23 採信，已如前述，難認系爭房地買賣之經紀人員執行仲介
24 有故意或過失致系爭房地買賣契約當事人受有損害，應負
25 賠償責任，且系爭房地買賣經紀人員所屬經紀業為吉富地
26 產有限公司，被告黃文達雖為吉富地產有限公司負責人，
27 但其個人並非前揭規定與經紀人員負連帶賠償責任之經紀
28 業，不動產經紀業管理條例復無經紀業主應負賠償責任之
29 規定，原告主張被告黃文達為不動產經紀業主，依不動產
30 經紀業管理條例，應負賠償責任云云，即屬無據。

31 (五) 按二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷

商品或提供服務為營業者。……九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。固為消費者保護法第2條第2款、第9款、第11條之1第1項、第3項、第17條第1項、第4項前段所分別明定。惟查系爭房地之買賣契約為原告與被告陳建志所簽訂，被告陳建志非前揭消費者保護法所稱之企業經營者，簽訂之系爭房地買賣契約自無上開消費者保護法規定之適用。原告主張簽訂之系爭房地買賣契約書不符合內政部定型化契約應記載及不得記載事項之規定，且未提供審閱期、並提供不實資訊，請求被告依消費者保護法規定賠償，亦屬無據。

(六) 原告就系爭房地買賣不得請求返還已給付價金60萬元及請求賠償租金等，業經臺灣高等法院108年度上易第1374號判決確定在案，已如前述，原告與被告陳建志復於109年11月25日在臺灣高等法院以109年度上易字第1256號成立調解，調解筆錄記載原告與被告陳建志確認關於系爭房地買賣契約均經被告陳建志合法解除，被告陳建志同意就8號房屋之買賣契約返還原告已付價金15萬元、就10號房屋及坐落土地之買賣契約返還原告已付價金5萬元，原告於該訴訟事件之其餘請求拋棄等語，業如前述，系爭房地買賣契約既經被告陳建志合法解除，原告就系爭房地已無權利可資主張，原告於本件請求被告連帶賠償遭沒收之已付價金60萬元、給付系爭房屋由被告陳建志出租收取之租金40萬元、主張被告陳建志違約出租系爭房屋請求賠償240

萬元，均無理由。原告於系爭房地買賣契約簽約時交付被告林淑菁之面額分別為20萬元、40萬元之2張本票，業由原告取回，為原告於另案即本院108年度訴字第684號訴請被告林淑菁返還價金事件所不爭執，並經本院調取上開事件卷宗，且為兩造所不爭執，原告主張上開2紙本票為被告陳建志、林淑菁、呂永弘、黃文達侵占不還，請求精神賠償260萬元，顯無理由。

四、綜上所述，原告請求被告連帶給付600萬元及自108年5月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 22 日
民 事 第 二 庭 法 官 謝 宜 伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 110 年 11 月 29 日
書 記 官 李 仲 旻