

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第180號

原告 吳美鳳
訴訟代理人 張睿方律師
被告 呂正一即正一實業社

許晟暉

全國不動產經紀股份有限公司

法定代理人 王惠芳
訴訟代理人 鍾秀美
被告 冠捷不動產有限公司

法定代理人 陳俊安
訴訟代理人 楊永豪
被告 台慶國際股份有限公司

法定代理人 劉炳耀
訴訟代理人 連根佑
黃叙叡律師
被告 巫季玲
久大不動產有限公司

法定代理人 呂春愛
被告
兼 上一人
訴訟代理人 曾立賢

01 0000000000000000
02 被 告 唐永華

03 劉慶忠律師（丁原智之承受訴訟人即遺產管理人）
04 0000000000000000
05 0000000000000000

06 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年12月6日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 一、被告劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）應於管理被繼承
10 人丁原智之遺產範圍內，給付原告新臺幣肆佰陸拾萬元，及
11 自民國一一〇年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之
12 五計算之利息。

13 二、被告呂正一即正一實業社應給付原告新臺幣伍佰陸拾萬元
14 元，及自民國一一〇年七月十四日起至清償日止，按週年利
15 率百分之五計算之利息。

16 三、被告曾立賢、巫季玲、久大不動產有限公司應連帶給付原告
17 新臺幣伍佰陸拾萬元，及自民國一一〇年七月七日起至清償
18 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

19 四、本判決第二項、第三項所命給付，其中各項之新臺幣肆佰陸
20 拾萬元部分，於本判決第一項至第三項中任一項之給付義務
21 人為給付時，其餘被告於給付之範圍內，同免除給付義務。

22 五、原告其餘之訴駁回。

23 六、訴訟費用由被告劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）於管
24 理被繼承人丁原智之遺產範圍內、被告呂正一即正一實業
25 社、曾立賢、巫季玲、久大不動產有限公司連帶負擔百分之
26 八十五，餘由原告負擔。

27 七、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為被告劉慶忠
28 律師（即丁原智之遺產管理人）供擔保後，得假執行。

29 八、本判決第二項、第三項其中新臺幣肆佰陸拾萬元部分，於原
30 告以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為被告呂正一即正一實業社、曾
31 立賢、巫季玲、久大不動產有限公司供擔保後，得假執行。

01 但被告呂正一即正一實業社、曾立賢、久大不動產有限公司
02 如以新臺幣肆佰陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 九、本判決第二項、第三項其中新臺幣壹佰萬元部分，於原告以
04 新臺幣參拾肆萬元為被告呂正一即正一實業社、曾立賢、巫
05 季玲、久大不動產有限公司供擔保後，得假執行。但被告呂
06 正一即正一實業社、曾立賢、久大不動產有限公司如以新臺
07 幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：

11 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟
13 法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受
14 時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；
15 聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他
16 造。民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明
17 文。本件被告丁原智於本件繫屬中即民國110年12月16日死
18 亡，原告於112年8月4日聲明由丁原智遺產管理人即劉慶忠
19 律師承受丁原智之訴訟（見重訴卷□第159頁），依前開規
20 定，原告聲明承受訴訟，經核並無不合，自應予准許。

21 二、次按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定
22 代理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適
23 用之；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此
24 觀諸民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項規定自
25 明。查被告全國不動產經紀股份有限公司（下稱全國不動產
26 公司）之法定代理人原為葉春智，嗣於訴訟繫屬中變更為王
27 惠芳，並於112年12月19日具狀聲明承受訴訟，有臺北市政
28 府112年11月6日函文、全國不動產公司變更登記表、承受訴
29 訟狀、委任狀等在卷可稽（見重訴卷□第275至287頁），核
30 與前揭規定相符，應予准許。

31 三、復按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清

01 算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清
02 算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清
03 算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股
04 東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25
05 條、第8條第2項、第113條準用第79條各有明文。查被告久
06 大不動產有限公司（下稱久大公司）業於110年8月10日解
07 散，並選任呂春愛為清算人，經高雄市政府以110年8月17日
08 高市府經商公字第11053129300號函准解散登記等情，有上
09 開函文、久大公司之變更登記表、公司基本資料查詢結果、
10 股東同意書等在卷可參（見重訴卷□第35頁及後方證物存置
11 袋、重訴卷□第289至291頁）。揆諸上開說明，久大公司之
12 法人格在清算事務之必要範圍內，仍視為存續，並應以清算
13 人呂春愛為久大公司之法定代理人。又因久大公司清算前之
14 法定代理人亦為呂春愛，法定代理人同一，故無承受訴訟問
15 題，附予敘明。

16 四、本件被告巫季玲、曾立賢、久大公司均未於最後言詞辯論期
17 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
18 之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 五、再按訴之預備合併，雖有客觀預備合併與主觀預備合併之
20 分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為
21 預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之
22 合併）之類型。惟在被告有2人以上，於同一訴訟程序被
23 訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被
24 告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀的預備訴之合併。此
25 種主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或
26 不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦
27 方法即得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位
28 訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採
29 辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之
30 效，尚非法所不許。故於此情形，因先位之訴有理由，為備
31 位之訴之解除條件，應以先位之訴有理由判決確定時，該解

01 除條件始告成就（最高法院103年度台抗字第478號、98年度
02 台上字第1486號、94年度台抗字第980號裁定可資參照）。
03 經查，本件原告起訴之目的係為請求給付損害賠償，而將被
04 告呂正一即正一實業社、全國不動產公司、曾立賢、冠捷不
05 動產有限公司（下稱冠捷公司）、台慶國際股份有限公司
06 （下稱台慶公司）、巫季玲、久大公司、丁原智列為先位被
07 告，被告許晟暉、唐永華則與呂正一、曾立賢、冠捷公司、
08 巫季玲、久大公司及丁原智等人共同列為備位被告，得因任
09 一先、備位之訴勝訴而達原告訴訟之目的，使紛爭一次解
10 決，且因先、備位之訴的訴訟資料及證據均基於原告主張之
11 遭詐欺購買預售屋購買登記權利而交付新臺幣（下同）660
12 萬元款項，具有共通性，不致於延滯訴訟，況許晟暉、唐永
13 華亦未拒卻而積極應訴，揆諸前揭說明，此應無礙許晟暉、
14 唐永華之防禦或使許晟暉、唐永華之訴訟地位不安定，為避
15 免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，應認本件原告採取主觀預
16 備合併，應屬合法。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：

19 (一)呂正一為正一實業社負責人，且為全國不動產公司高雄中華
20 加盟店（即正一實業社）之經理；許晟暉為正一實業社之不
21 動產經紀人；曾立賢為冠捷公司（即台慶公司高雄五甲自強
22 加盟店）之總經理、久大公司之經理；巫季玲為久大公司之
23 經紀人；丁原智對外自稱為訴外人華榮營造股份有限公司
24 （下稱華榮公司）之業務經理。

25 (二)原告於000年0月間欲購屋而請呂正一仲介適合之標的，嗣呂
26 正一於107年5月29日向原告表示可仲介達麗建設「達麗東京
27 預售建案」之工程保留戶（下稱系爭保留戶），並邀原告於
28 當日晚間至全國不動產公司之高雄中華加盟店詳談，現場由
29 呂正一、許晟暉向原告表示系爭保留戶價格低於市價，屬不
30 公開出售之秘密標的，要求原告須保密云云，且渠等為取信
31 原告，更提供該建案坐落土地之土地謄本等資料，致原告誤

01 信為真，而表達有購買意願。呂正一、許晟暉等人旋即於翌
02 日即107年5月30日偕同原告前往賣方仲介即冠捷公司處所進
03 行磋商，在場之人有呂正一、許晟暉、曾立賢、巫季玲等
04 人。曾立賢當時向原告稱：丁原智為系爭保留戶預售購買權
05 利人，伊代表丁原智仲介出售系爭保留戶之購買權利，此為
06 不得公開之秘密標的，目前至少4人有意願排隊購買，但基
07 於與呂正一之交情而願意優先與原告接洽云云，原告因呂正
08 一、許晟暉、巫季玲不斷附和曾立賢之說詞而積極勸誘原告
09 購置系爭保留戶，並一再向原告保證交易絕對合法安全，價
10 格划算，且台慶公司、全國不動產公司均可保證交易安全，
11 原告遂表示有購買意願，並當場交付身分證供曾立賢影印正
12 反面留存。

13 (三)原告復於同年5月31日至全國不動產公司高雄中華加盟店討
14 論系爭保留戶之買賣細節，呂正一表示：系爭保留戶之房地
15 及停車位總價1,243萬2,050元，丁原智讓與預售購買權利之
16 對價則為460萬元（含定金180萬元、權利金280萬元），賣
17 方仲介即曾立賢之仲介費100萬元，買方仲介即呂正一之仲
18 介費為100萬元，惟檯面上伊之仲介費不得高於曾立賢，故
19 仲介費用在書面上記載為50萬元等語，是上開買賣價金及費
20 用共計1,903萬2,050元。原告依呂正一之要求匯款20萬元仲
21 介費用至正一實業社之帳戶及匯款定金180萬元至丁原智玉
22 山銀行帳戶後（如附表編號1、2所示），呂正一即於107
23 年6月1日偕同原告至丁原智任職之華榮公司辦公室簽立「達
24 麗東京—預售購買權利登記讓與協議書」（下稱系爭協議
25 書），由原告向丁原智買受達麗東京銷售圖說編號S6建物、
26 基地之預售購買登記權利（下稱系爭權利），系爭協議書上
27 並載明丁原智保證依約將系爭權利讓與原告，若無法履行，
28 視同違約，應將所受價金全額退回原告，冠捷公司及呂正一
29 亦應將酬庸金額退回原告。

30 (四)呂正一於簽立系爭協議書後，為取信原告，於107年6月4日
31 邀約原告一同前往「達麗東京預售建案」案場參觀，惟呂正

一在參觀前告誡原告已簽立保密條款，故不得向現場銷售人員為詢問等語，加以呂正一、許晟暉在參觀期間表現出與銷售人員極為熟識之態度，使原告更加確信本案交易有所保障，遂於如附表編號5、6、7所示時間匯款至正一實業社之帳戶，用以支付呂正一仲介費用；另於如附表編號3、8所示時間匯款至丁原智指定之唐永華帳戶，用以支付向丁原智購買系爭權利之權利金；復於如附表編號4、9所示時間匯款至曾立賢指定之訴外人呂春愛帳戶，用以支付曾立賢之仲介費用。原告支付上開合計660萬元後，要求所有賺取費用之人均應於系爭協議書上簽名，呂正一並應原告要求交付表彰系爭保留戶買賣權利之「房屋土地預訂買賣契約之個別磋商議定書」（俗稱紅單），且書立載明「本人兼負交易安全之總責任」等語之收據予原告。

(五)原告直至於108年4月1日接獲調查局之通知並於翌日接受詢問，始知受騙。主張先備位之訴如下：1.先位部分，丁原智明知系爭權利非渠所有，系爭協議書有自始主觀不能之瑕疵，且屬可歸責於債務人之事由，原告自得依民法第256條、第226條規定解除契約及請求損害賠償，原告茲以起訴狀繕本送達被告作為解除系爭協議書之意思表示，並請求被告賠償原告所受之損害。亦即，原告得依民法第256條、第226條及系爭協議書第5條約定擇一請求丁原智返還所受領之價金460萬元。又因本件買賣標的無法履行，原告依系爭協議書第5條約定自得請求冠捷公司、呂正一各自返還其所收受之酬庸100萬元；另曾立賢、巫季玲分別為冠捷公司、久大公司之專業不動產經紀人，冠捷公司並為台慶公司之加盟商，然其等未盡查證之責任，即向原告銷售事實上非屬丁原智所有之系爭權利，致原告於給付買賣價金460萬元予丁原智後，卻未能取得系爭權利，是曾立賢、冠捷公司、台慶公司、巫季玲、久大公司應依不動產經紀業管理條例（下稱不動產條例）第21條、第26條規定連帶賠償原告460萬元。又呂正一所經營之正一實業社為全國公司之加盟店，呂正一為

01 專業不動產經紀人，然其辦理系爭權利之委託購買事宜時，
02 未盡查證義務，僅一再保證系爭權利之買賣絕對沒問題，致
03 原告於給付買賣價金460萬元予丁原智後，卻未能取得系爭
04 權利，顯有給付不能之情事，原告依民法第226條、不動產
05 條例第21條、第26條規定，自得請求呂正一、全國公司連帶
06 賠償原告460萬元，而呂正一曾對原告保證系爭協議書之交
07 易安全，故就原告因此所生之損害共計660萬元，亦應負損
08 害賠償責任。2.備位部分，若法院認先位主張均不成立，則
09 丁原智以其為華榮公司業務經理之名義，與呂正一、許晟
10 暉、曾立賢、巫季玲、唐永華等人，虛構其有出售系爭權利
11 之權，並製造各種表象及提出偽造紅單予原告，共同詐騙原
12 告660萬元，丁原智、呂正一、許晟暉、曾立賢、巫季玲、
13 唐永華所為，乃共同侵權行為，應對原告負連帶賠償責任，
14 而曾立賢為冠捷公司之受僱人、巫季玲為久大公司之受僱
15 人，許晟暉為正一實業社之受僱人，則冠捷公司、久大公
16 司及正一實業社自應負僱用人之損害賠償責任。為此，爰依
17 民法第226條、第256條、不動產條例第21條、第26條規定及
18 系爭協議書第5條約定擇一主張本件先位聲明；另依民法第
19 84條第1項後段、第2項擇一、第185條第1項、第188條第1項
20 前段主張備位聲明等語。

21 (六)並聲明：

- 22 1.先位聲明：①劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）應於管
23 理被繼承人丁原智之遺產範圍內，應給付原告460萬元，及
24 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息。②呂正一、全國不動產公司應連帶給付原告660萬元，
26 及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年
27 息5%計算之利息；其中460萬元部份，本項被告與第1項、
28 第3項被告，如其中一人為給付時，其餘被告就其清償範圍
29 內，免給付義務；其餘200萬元中之100萬元，本項被告與第
30 3項被告，如其中一人為給付時，其餘被告就其清償範圍
31 內，免給付義務。③曾立賢、冠捷公司、台慶公司、巫季

01 玲、久大公司應連帶給付原告560萬元，及自起訴狀繕本送
02 達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息；其中460萬元部份，本項被告與第1項、第2項被告，如
04 其中一人為給付時，其餘被告就其清償範圍內，免給付義
05 務；其餘100萬元部份，本項被告與第2項被告，如其中一人
06 為給付時，其餘被告就其清償範圍內，免給付義務。④願供
07 擔保請准宣告假執行。

08 2.備位聲明：①劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）應於管
09 理被繼承人丁原智之遺產範圍內，與呂正一、許晟暉、曾立
10 賢、冠捷公司、巫季玲、久大公司、唐永華連帶給付原告66
11 0萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息。②願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則分別以下列情詞置辯：

14 (一)劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）辯以：主張時效抗
15 辯，否認原告之主張，原告應就請求權基礎之構成要件及因
16 果關係負舉證責任，請法院斟酌全辯論意旨及調查證據之結
17 果，依自由心證判斷之等語。並聲明：原告之訴駁回。

18 (二)呂正一即正一實業社及許晟暉辯以：本件締約過程為巫季玲
19 男友即訴外人陳○鳴偕同久大公司之銷售人員柯○安向呂正
20 一推銷「達麗東京預售建案」，誣稱可投資預售屋獲利，呂
21 正一為確認此事，除詢問巫季玲、曾立賢外，並拜訪丁原
22 智，向丁原智索取相關資料及確認身分、向曾立賢索取平面
23 圖等相關資料，亦自行至代銷中心查看，惟當時代銷中心已
24 撤掉，復請人協助蒐集相關資料做成簡報，再轉達原告，於
25 原告回覆有購買意願後，再委請具豐富不動產交易經驗之人
26 陪同前往拜訪曾立賢，以確認交易是否安全，曾立賢當時表
27 示系爭保留戶為丁原智內部取得，銷售中心不知情，依其經
28 驗保證沒有問題，買方只要繳180萬元訂金，一星期內即可
29 取得合約，屆時再繳權利金，不需要找代書云云，整個交易
30 過程均由曾立賢主導，呂正一並無附和或慫恿原告。至許晟
31 暉僅為呂正一之助理，更無發言權，嗣呂正一依曾立賢交付

之讓與協議書例稿及依先前洽談之價金、付款條件製作成系爭協議書，原告依約付款後，即於107年6月1日簽約用印，丁原智一週後透過曾立賢交付偽造之紅單予呂正一，嗣呂正一於108年4月2日接獲法務部調查局通知，始知無系爭保留戶存在。又呂正一固有收受原告交付之介紹費100萬元，惟原告得悉系爭保留戶及系爭權利買賣之事並非透過廣告，是無適用不動產條例第21條規定之餘地，且呂正一將其中50萬元仲介費另轉交訴外人許國賓，另外，呂正一透過他人推銷始知系爭保留戶，實已盡一切查證方法，要無故意或過失。況原告前以相同事實對被告提出詐欺告訴（臺灣高雄地方檢察署109年度偵字第22799號），業經不起訴處分確定。再者，系爭協議書保證人欄雖記載呂正一為保證人，然並未記載呂正一需就原告所支付之所有款項負擔保責任，應認原告主張之擔保債務範圍，未經意思表示一致，原告遽以系爭協議書主張呂正一應就其所受660萬元損害負保證責任，自不足採。系爭權利交易過程均由呂正一與原告接洽，許晟暉雖有不動產經紀人執照，但在正一實業社實際擔任呂正一之行政助理，並未從事不動產經紀業務，許晟暉陪同呂正一於107年5月30日至冠捷公司，但並無發言權，未參與磋商，難認有何侵害原告權利之具體行為，自無從令其負損害賠償責任等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)全國不動產公司辯以：正一實業社固為全國不動產公司之加盟店，惟二者為獨立經營之公司行號，要無代理人、合夥人、共同投資或關係企業等關係，亦無財務關係牽連，正一實業社所為實與全國不動產公司無關，原告僅憑正一實業社為全國不動產公司之加盟店，即遽認全國不動產公司應與正一實業社負連帶賠償之責，顯無理由等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(四)曾立賢、冠捷公司及久大公司乃辯以：巫季玲非久大公司之

01 受僱人，而曾立賢僅為冠捷公司之講師兼久大公司之經紀，
02 台慶公司總經理頭銜之名片為曾立賢自己印的，台慶公司未
03 答應給曾立賢當總經理，於107年5月30日係因曾立賢在冠捷
04 公司擔任講師，方與呂正一及原告約在冠捷公司碰面。惟曾
05 立賢非系爭權利之賣方仲介，充其量僅為買賣雙方之介紹
06 人，是原告雖於如附表編號4、9所示時間各匯款50萬元至
07 呂春愛之帳戶，然此係為支付曾立賢、巫季玲之介紹費，而
08 非仲介費。曾立賢未以自己或冠捷公司之名義向原告保證系
09 爭權利之交易絕對合法安全，況系爭協議書上固有久大公司
10 印文，惟未經法定代理人用印，亦無冠捷公司大小章及法定
11 代理人簽章，是系爭協議書對冠捷公司、久大公司自不生效
12 力，原告無由依系爭協議書第5條約定請求冠捷公司返還100
13 萬元。此外，冠捷公司、久大公司經營業務僅限成屋買賣，
14 並不包括紅單轉讓權利之買賣，況冠捷公司、久大公司未與
15 原告簽立委託契約書，亦無可能任由公司之經紀銷售紅單權
16 利，曾立賢、巫季玲乃私下以個人身分介紹系爭權利買賣，
17 賺取介紹費，原告實無由依不動產條例第21條、第26條規定
18 請求曾立賢、冠捷公司、久大公司連帶賠償460萬元。又曾
19 立賢就現實上無系爭保留戶乙節並不知情，其因唐永華、訴
20 外人蘇燕龍遊說表示丁原智在華榮公司擔任銷售經理，有系
21 爭保留戶做為公關戶，欲出售換現金做為公關費，可用較市
22 價便宜之價格購得云云，且經以電話向華榮公司確認丁原智
23 在該公司任職，亦曾前往建案現場查看，遂不疑有他，故曾
24 立賢並無詐騙行為，要無連帶賠償義務可言。再者，曾立賢
25 非冠捷公司之受僱人、巫季玲亦非久大公司之受僱人，且原
26 告與冠捷公司、久大公司間並無簽立委託契約書或系爭協議
27 書，是曾立賢、巫季玲個人介紹系爭權利買賣行為並非執行
28 職務，久大公司、冠捷公司自無庸負僱用人之連帶賠償責
29 任。綜上，原告之主張並無理由等語。並聲明：1.原告之訴
30 駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (五)巫季玲辯以：伊係冠捷公司之不動產經紀人，而非久大公司

01 之不動產經紀人，曾立賢則為冠捷公司總經理及久大公司經
02 理。伊因獲曾立賢告知有系爭權利轉讓案件，即尋找潛在買
03 家，於系爭權利買賣案件中，曾立賢接洽賣方即丁原智、呂
04 正一接洽買方即原告，伊則經由友人陳○鳴、柯○安認識呂
05 正一後，僅介紹曾立賢、呂正一相識，並未介入買賣雙方契
06 約協商過程，亦未曾向原告為任何勸誘、保證，更未向原告
07 表示系爭權利為秘密標的，不得向任何人洩漏等語，至仲介
08 費多寡全由曾立賢決定，事成後曾立賢係基於約定而將其中
09 50萬元交予伊，伊再拿25萬元給陳○鳴。伊固在系爭協議書
10 上簽名，惟當時係因曾立賢向伊表示原告要求系爭權利買賣
11 案中有賺錢之人需在系爭協議書上簽名，又原告如欲請求退
12 回傭金，應向曾立賢為之，至伊與曾立賢間如何分擔退回報
13 酬比例，與原告無涉。再者，依不動產經紀業行規，賣方出
14 售之標的應由接案之人即曾立賢負責查證、磋商議價，伊並
15 無查證義務，況丁原智偽造紅單之內容幾近真實，其對銷案
16 熟稔程度遠超常人，縱伊直接與丁原智接洽查證，亦有受騙
17 上當之可能；且原告曾偕同呂正一、許晟暉至建案現場確
18 認，並相信丁原智所言，始同意購買系爭權利，惟事後不甘
19 被騙，在未提出相關事證下即主張伊為詐騙共犯，自不足
20 採，況伊先前亦因相信該建案有保留戶，而於107年2月初介
21 紹胞弟即訴外人巫政隆購買，如伊明知紅單為假，豈可能介
22 紹胞弟購買，益徵伊非詐欺共犯；伊否認應負460萬元之不
23 真正連帶債務或660萬元之共同侵權等語。並聲明：原告之
24 訴駁回。

25 (六)台慶公司則辯以：曾立賢乃久大公司雇用之經紀營業員，並
26 非冠捷公司之總經理，而台慶公司固為冠捷公司之加盟總
27 部，惟自始未介入原告所指之交易過程，曾立賢之行為與台
28 慶公司無涉，原告與台慶公司間既無任何仲介契約，是原告
29 依不動產條例第21條、第26條規定，請求台慶公司與曾立
30 賢、冠捷公司、巫季玲、久大公司就560萬元連帶負損害賠
31 償責任，自屬無據。再者，系爭協議書上雖載有冠捷公司，

01 惟冠捷公司並非締約人，其上亦無蓋冠捷公司之大小章印
02 文，且原告提出之匯款單、收據均與冠捷公司無涉，曾立賢
03 亦未將介紹費100萬元繳回冠捷公司，系爭協議書實與冠捷
04 公司無涉，更與台慶公司無關，縱曾立賢曾保證交易安全，
05 亦僅屬曾立賢之個人行為；至紅單乃呂正一提供予原告，上
06 情足徵冠捷公司並未涉入本件交易或獲有利益等語。並聲
07 明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保請准
08 宣告免為假執行。

09 (七)唐永華係辯以：伊否認原告所述，伊並不認識原告，且未曾
10 謀面，況原告與呂正一、許晟暉、丁原智間簽立系爭協議書
11 時，伊未在场參與。另伊曾在丁原智遊說下欲購買「達麗東
12 京預售建案」之工程保留戶，當時丁原智佯稱其名下帳戶不
13 方便，欲向伊借用帳戶作為客戶匯款之用，伊不疑有他而出
14 借帳戶，是原告雖匯款280萬元至伊帳戶，然係丁原智經
15 手，與伊無涉，伊嗣因保留戶問題聯繫丁原智無著，逕向
16 「達麗東京預售建案」銷售人員查證，始知受騙，即向調查
17 局提出檢舉，伊亦為受害人，是原告請求伊賠償並無理由等
18 語。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執事項及本件爭點：

20 (一)兩造不爭執事項（見重訴卷□第231至233、419頁、重訴卷□
21 第25至26、29至31、74至76、269至270頁）：

- 22 1.呂正一為正一實業社負責人，且為全國不動產公司高雄中華
23 加盟店（即正一實業社）之經理；許晟暉為正一實業社之不
24 動產經紀人；曾立賢為久大公司之經理；巫季玲為冠捷公司
25 （即台慶公司高雄五甲自強加盟店）之不動產經紀人及久大
26 公司之經紀人；唐永華為訴外人馳○科技（即中華聯興科技
27 股份有限公司）人員。
- 28 2.丁原智對外出示名片上載為華榮公司之業務經理。
- 29 3.原告於000年0月間欲購屋而請呂正一仲介適合之標的，嗣呂
30 正一於107年5月29日向原告表示可仲介達麗建設系爭保留
31 戶，並邀原告於當日晚間至正一實業社（即全國不動產公司

01 高雄中華加盟店)詳談，現場呂正一曾向原告表示系爭保留
02 戶價格低於市價，屬不公開出售之秘密標的，要求原告須保
03 密云云，且提供該建案坐落土地之土地謄本等資料予原告，
04 原告因而表達有購買意願。

05 4.呂正一、許晟暉於107年5月30日偕同原告前往冠捷公司處所
06 進行磋商，巫季玲、被告曾立賢當時均有在場，原告遂表示
07 有購買意願，並曾交付身分證供影印正反面留存(兩造對於
08 原告在一心路或在冠捷公司交付身分證有爭執)。

09 5.原告於107年5月31日至正一實業社(即全國不動產公司高雄
10 中華加盟店)討論系爭保留戶之買賣細節，呂正一表示，系
11 爭保留戶之房地及停車位總價1,243萬2,050元，丁原智讓與
12 預售購買權利之對價則為460萬元(含訂金180萬元、權利金
13 280萬元)，賣方仲介即曾立賢之仲介費100萬元，買方仲介
14 即呂正一之仲介費為100萬元(惟呂正一表示其檯面上之仲
15 介費不得高於曾立賢，故要求其仲介費用在書面上記載為50
16 萬元)，是買賣價金及費用共計1,903萬2,050元(即房價1,
17 243萬2,050元+預售購買權利金460萬元+買方仲介費100萬
18 元+賣方仲介費100萬元)。

19 6.原告於簽約前之107年6月1日有如附表編號1.所示先匯款20
20 萬元仲介費用至正一實業社之高雄銀行前金分行帳戶、如附
21 表編號2.所示匯款定金180萬元至丁原智玉山銀行帳戶。

22 7.原告與丁原智、曾立賢、巫季玲、呂正一即正一實業社、唐
23 永華、久大不動產有限公司有簽立原告所提出證物4系爭協
24 議書(如審重訴卷第49至51頁所示)。

25 8.呂正一於107年6月4日邀約原告一同前往「達麗東京預售建
26 案」案場參觀，呂正一在參觀前有告誡原告已簽立保密條
27 款，故不得向現場銷售人員為詢問等語。

28 9.原告於如附表編號5.、6.、7.所示時間，分別有匯款30萬
29 元、20萬元、30萬元至正一實業社之帳戶用以支付呂正一之
30 仲介費用。

31 10.原告於如附表編號3.、8.所示時間各匯款140萬元至丁原智

01 指定之唐永華安泰銀行北高雄分行帳戶，用以支付向丁原智
02 購買系爭權利之權利金。

03 11.原告於如附表編號4、9所示時間，各匯款50萬元至曾立賢
04 指定之呂春愛聯邦銀行五甲分行帳戶，用以支付曾立賢之仲
05 介費用，曾立賢再將其中50萬元交予巫季玲。

06 12.原告所提出證物5最後一頁全國不動產收據（審重訴卷第65
07 頁），上面文字及簽名為呂正一即正一實業社所書寫。

08 13.呂正一、許晟暉與原告於107年6月4日有一同前往「達麗東
09 京預售建案」案場參觀。

10 14.兩造所提證據資料，除台慶公司主張原告所提證物1中曾立
11 賢台慶公司總經理名片（審重訴卷第29頁）乃曾立賢自行印
12 製，未經台慶公司同意外，其餘形式上均為真正。

13 15.丁原智並無達麗建設「達麗東京預售建案」之工程保留戶預
14 售購買權利。

15 (二)本件爭點：

16 1.原告先位之訴主張依民法給付不能、解除契約、系爭協議書
17 第5條約定及不動產條例第21條、第26條規定，被告應負連
18 帶、不真正連帶損害賠償責任，是否有理？

19 2.若原告先位聲明均不成立時，原告備位之訴請求被告應連帶
20 負侵權行為損害賠償責任，是否有據？

21 四、得心證之理由：

22 (一)先位之訴部分：

23 1.劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）部分：

24 ①按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
25 賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。
26 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民法第226條第1
27 項、第256條、第260條分別定有明文。次按民法上所謂給付
28 不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言（最高法院83
29 年度台上字第2265號判決參照）。查丁原智並無達麗建設
30 「達麗東京預售建案」之工程保留戶預售購買權利乙情，為
31 兩造所不爭執（兩造不爭執事項15.），且臺灣高雄地方檢察

署以109年度偵字第22799號等案件偵辦丁原智涉嫌詐欺案件，經認丁原智確有向他人謊稱有特殊管道可取得較市價為低之不動產等情，有該不起訴書附卷可參（見重訴卷□第41至49頁）。復審以華榮公司表示：原告主張侵權行為發生時間丁原智與華榮公司間無僱傭關係，丁原智之名片並非華榮公司提供，本件銷售爭議係丁原智個人犯罪行為等語（見審重訴卷第233至235頁）。是以，足認丁原智與原告簽立系爭協議書，讓與系爭權利顯屬可歸責於丁原智事由之主觀給付不能，原告依民法第226條第1項、第256條規定解除與丁原智間系爭協議書所約定契約為有理由，即原告以起訴狀繕本送達丁原智為解除契約之意思表示已生解除契約之效力。又依系爭協議書第5條、民法第259條第1款規定，系爭協議書既已解除，原告請求劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）於管理被繼承人丁原智遺產範圍內給付丁原智收受之460萬元，即屬有據，應予准許。

②復按請求權，因15間不行使而消滅。消滅時效，自請求權可行使時起算。民法第125條、128條分別定有明文。又按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，據此規定，債權人解除契約時，得併行請求損害賠償，惟其請求損害賠償，並非另定因契約解除所生之新賠償請求權，乃使因債務不履行（給付不能或給付遲延）所生之舊賠償請求權，不因解除失其存在，仍得請求而已，其賠償範圍，應依一般損害賠償之法則，即民法第216條定之，其損害賠償請求權，自債務不履行時起，即可行使，其消滅時效亦自該請求權可行使時起算（最高法院55年台上字第1188號判決參照）。本件劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）固主張時效抗辯云云，惟原告本件於110年3月31日以起訴狀請求丁原智賠償因給付不能解除契約之損害（見審重訴卷第15頁本院收文戳章），並未罹於15年時效期間，是劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）此部分所辯，殊無足採。

2.其餘被告部分：

01 ①按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
03 項，應就其所知、據實報告於各當事人；以居間為營業者，
04 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調
05 查之義務，民法第565條、第567條第1項前段、第2項分別定
06 有明文。又經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面
07 同意，得同時接受雙方之委託，並應提供買受人或承租人關
08 於不動產必要之資訊，不動產條例第24條之2第3款亦有明
09 文。

10 ②冠捷公司與原告間有無成立仲介契約？冠捷公司是否應依系
11 爭協議書負損害賠償責任？冠捷公司及台慶公司是否應負不
12 動產條例第21條、第26條規定之損害賠償責任？

13 (1)觀諸系爭協議書，其上固記載「壹、立協議書人：…介紹
14 人：台慶高雄五甲自強店（冠捷公司）」、「肆、雙方言明
15 付款條件如下：…(三)台慶介紹費100萬…」（第4條）、
16 「伍、違約條款：…(三)若有上方違約事項，台慶高雄五甲自
17 強店（冠捷公司）及全國不動產高雄中華店（正一實業社）
18 之酬庸金額需立即退回乙方（即原告）」（第5條）等字句
19 （見審重訴卷第49至51頁），然而，綜觀整份系爭協議書，
20 均未見有任何冠捷公司蓋章之印文，僅蓋有久大公司大章及
21 正一實業社之大小章，而原告匯款給曾立賢之100萬元，如
22 附表編號4、9所示，均係匯款至久大公司法代理人之帳
23 戶，是冠捷公司是否有如原告所主張簽立系爭協議書、成立
24 仲介契約，實非無疑，本件於原告未舉證證明其有與冠捷公
25 司成立居間仲介契約情形下，尚難認原告主張冠捷公司依系
26 爭協議書第5條、不動產條例第26條應賠償560萬元為有理由。
27

28 (2)至兩造固不爭執呂正一、許晟暉曾於107年5月30日偕同原告
29 前往冠捷公司處所進行磋商，巫季玲、被告曾立賢當時均有
30 在場等節（兩造不爭執事項4.），且原告另提出曾立賢之台
31 慶公司總經理頭銜名片。惟查，曾立賢係登記在久大公司之

經紀營業員一事，有經紀營業員資料網頁在卷可稽（見審重訴卷第161頁），且兩造亦不爭執曾立賢為久大公司之經理（兩造不爭執事項1.），縱曾立賢有同時在冠捷公司任職，但依系爭協議書前開所載內容，曾立賢顯係以久大公司經紀營業員名義及身分與原告簽立系爭協議書，自難僅因原告曾至冠捷公司磋商、曾立賢曾印製台慶公司高雄五甲自強加盟店總經理頭銜名片等情，逕認原告主張冠捷公司有簽立系爭協議書一事為可採。

(3)冠捷公司與原告既無簽立系爭協議書，即冠捷公司與原告間無仲介契約存在，則原告以冠捷公司為台慶公司之加盟店為由，主張台慶公司依不動產條例第21條、第26條規定應負損害賠償責任，自亦無從成立，難認有據。

③曾立賢、巫季玲、久大公司是否應依系爭協議書、不動產條例負損害賠償責任？

(1)按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人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者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產條例定26條第1項、第2項定有明文。

(2)查系爭協議書第5條業已明確載有「違約條款：甲方（即丁原智）需保證依約履行；如屆時無法履行(1)所有權無法登記，(2)車位非平面車位，視同甲方違約，甲方及所有介紹人需於解約當日將所收受價金及傭金全額退回乙方，不得異議」等字句（見審重訴卷第49頁），而觀諸系爭協議書末簽名、用印情形，曾立賢、巫季玲均有在「介紹人」欄位簽名，該等簽名旁並蓋有久大公司之印文；又曾立賢及巫季玲均不爭執原告於如附表編號4、9所示時間，各匯款50萬元介紹費至久大公司法代理人銀行帳戶給曾立賢後，再由曾立賢再將其中50萬元介紹費交給巫季玲一情（見重訴卷□第119、124頁）；復依呂正一、曾立賢、巫季玲所辯情節，堪認曾立賢、巫季玲係輾轉透過呂正一而得知原告有意購屋，

01 進而得以媒介原告與丁原智訂立系爭協議書出售系爭保留
02 戶。依上開情節，足認擔任久大公司經理、經紀人員之曾立
03 賢、巫季玲確實有以久大公司經紀人員身分居間仲介原告與
04 丁原智簽立系爭協議書無訛。

05 (3)依卷附曾立賢、巫季玲之經紀營業員資料，2人均於100年間
06 即已取得營業員證書（見審重訴卷第35、161頁），依民法
07 第567條第2項及不動產條例第24條之2第3款規定，渠等擔任
08 久大公司經紀人員居間仲介，收取高額介紹費用，關於仲介
09 本案預售屋房地買賣訂約事項、賣方之訂約能力、履約能
10 力，本負有調查並報告買方之義務，即從事房地居間仲介，
11 於仲介銷售房地之前，自應向賣方查證有無系爭權利，在對
12 原告推銷仲介前，就丁原智所稱擁有保留戶系爭權利得以出
13 售是否屬實乙節，自負有翔實查證之注意義務，以維護買受
14 人之權益及交易之安全，然依曾立賢、巫季玲所辯內容，顯
15 未向建商達麗建設公司查證丁原智究竟有無系爭權利，再
16 者，卷存丁原智所交付曾立賢轉交原告之預定買賣契約之個
17 別磋商議定書，其上僅有貌似賣方達麗公司之大章，無負責
18 人小章，更出現其他公司之用印（見審重訴卷第67至73
19 頁），亦不符合一般公司用印商業交易習慣，曾立賢、巫季
20 玲未謹慎求證，即誤信丁原智所述，向原告推銷買受系爭權
21 利，因而仲介系爭保留戶予原告，對於原告誤信而同意購買
22 系爭預售屋受有損害，自屬有過失。

23 (4)基上，本件系爭保留戶買賣係因久大公司經紀人員曾立賢、
24 巫季玲執行仲介之過失致原告受損害，亦即屬可歸責於久大
25 公司之事由不能履行契約，原告依系爭協議書第5條約定、
26 不動產條例第26條第1項、第2項規定請求曾立賢、巫季玲及
27 久大公司就曾立賢與巫季玲收受之100萬元介紹費、原告交
28 付賣方即丁原智之460萬元款項損害（合計共560萬元）負連
29 帶賠償責任，係屬有據，應予准許。

30 ④呂正一即正一實業社、全國不動產公司是否應依系爭協議
31 書、不動產條例負損害賠償責任？

01 (1)按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
02 務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂
03 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
04 主債務之負擔。民法第739條、第740條分別定有明文。又按
05 保證契約之成立，不以作成書據為要件，雖無書據而有其他
06 證明方法足證契約成立者，亦應發生效力。是債權人與保證
07 人間縱無書面保證契約存在，惟因保證契約屬於諾成、不要
08 式契約，僅需有證明方法足證契約成立者，保證人即須依民
09 法第739條以下有關保證契約之規定，負保證人責任。

10 (2)呂正一與原告間雖無另立1份書面保證契約，然觀之系爭協
11 議書上，立協議書人之「保證人」欄位蓋有正一實業社及呂
12 正一之印文，且系爭協議書第5條亦約定「(三)若有上方違約
13 事項，…全國不動產高雄中華店（正一實業社）之酬庸金額
14 需立即退回乙方（即原告）」等內容（見審重訴卷第49至51
15 頁），復參以呂正一自承於收受原告交付100萬元介紹費
16 後，在所開立之收據備註欄內手寫「達麗東京介紹費已收
17 訖，本人兼負交易安全之總責任」等字句（見審重訴卷第65
18 頁、重訴卷□第114頁，兩造不爭執事項12.），呂正一既在
19 系爭協議書上保證人欄位簽章，且在收據上書寫「兼負交易
20 安全之總責任」等文字，足徵原告與呂正一即正一實業社間
21 確實有約定就系爭協議書所約定事項，於丁原智有違約情形
22 時，呂正一應將所收取之介紹費用退還給原告，且呂正一亦
23 願於債務人即丁原智不履行債務時，代負履行責任。而如前
24 所述，系爭協議書既經原告合法解除，依系爭協議書約定、
25 民法第260條、第259條第1款規定，丁原智自應將所收受之4
26 60萬元款項返還原告。故而，原告主張呂正一即正一實業社
27 依系爭協議書第5條約定，應返還所收受之介紹費100萬元、
28 依呂正一與原告間保證契約內容，呂正一應代丁原智給付損
29 害賠償460萬元部分（合計560萬元），為有理由，應予准
30 許。

31 (3)至原告另主張呂正一就曾立賢、巫季玲所收受介紹費共100

萬元部分亦應負損害賠償云云，惟查，原告所簽立系爭協議書之主要債務人應為丁原智，依系爭協議書所載及呂正一在收據上手寫「負交易安全之總責任」字句之文義，呂正一之保證責任所指應僅為擔保債務人即丁原智不履行債務時，由其代負履行責任之意，曾立賢、巫季玲均非系爭協議書約定買賣系爭權利之主債務人，呂正一保證責任範圍當不及於曾立賢、巫季玲另行向原告收受居間介紹費用部分。故原告此部分主張，洵非可採，應予駁回。

(4)按不動產條例所謂不動產經紀業係指依不動產條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。加盟經營者，係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督者，不動產條例第4條第1項第4款、第8款定有明文。觀諸該規定加盟業主對加盟經營者，使用其所發展之服務、營運方式、商標或服務標章法律關係，對加盟經營者之規範或監督僅在上開契約範圍內。查正一實業社固為全國不動產公司之高雄中華加盟店，但系爭協議書上首先記載「壹、立協議書人：保證人：全國不動產高雄中華店（正一實業社）」、協議書末亦載明「保證人：法人名稱/代表人：正一實業社呂正一；加盟經紀業：全國不動產」等名稱，而呂正一開立給原告收據下方則記載「全國不動產高雄中華加盟店，正一實業社公司，電話：（07）000-0000，簽收人：呂正一」等文字，且整份系爭協議書及收據上均未見全國不動產公司之公司大小章印文，僅有正一實業社大小章印文（見審重訴卷第49至51、65頁），足徵全國不動產公司「加盟店」之頭銜，僅在表明各加盟店乃屬同一服務、營運方式或使用同一商標或服務標章之組織系統而已，至於權利義務歸屬之主體，仍為加盟經營者本身。是全國不動產公司與正一實業社間，既屬加盟主與加盟經營者間之加盟關係，人事、會計、營運各自獨立，自負盈虧，並無從屬或共同經營之關係，正一實業社基於其與全國不動產公司間之加盟契約，僅獲得授權使用「全國不動產公司高雄中

01 華加盟店」為其對外使用之服務標章及名稱，全國不動產公
02 司自始無與正一實業社使用其服務標章所召來之客戶締結契
03 約關係之意；且系爭協議書及呂正一開立之收據全銜已載明
04 「全國不動產高雄中華加盟店『正一實業社』」，足認正一
05 實業社已表明係以自己名義與原告訂約，則原告主張全國不
06 動產公司應依不動產條例負經紀業者責任，尚非可採。

07 3.按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之
08 發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一
09 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正
10 連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即
11 應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償
12 （最高法院100年度台上字第848號判決可參）。查主文第2
13 項、第3項所命給付之460萬元部分與主文第1項所示，雖為
14 個別之法律原因，就填補債權人即原告所受損害之同一目
15 的，屬不真正連帶債務，故於給付目的相同之範圍內，其中
16 任一組給付義務人為給付，另一組給付義務人於給付範圍內
17 即同免給付義務，爰諭知如主文第4項所示。

18 4.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
23 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
24 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
25 條分別定有明文。原告對劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理
26 人）、呂正一、曾立賢、巫季玲、久大公司之返還款項、損
27 害賠償請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而本件民
28 事起訴狀繕本係分別於110年7月7日外國公示送達丁原智
29 （經60日發生效力）、於110年7月13日送達呂正一即正一實
30 業社、於110年7月6日送達曾立賢、巫季玲、久大公司（見
31 審重訴卷第111-1、119、125、127、137頁），因此，原告

01 併請求劉慶忠律師（即丁原智之遺產管理人）自110年9月6
02 日起、呂正一即正一實業社自110年7月14日起及曾立賢、巫
03 季玲、久大公司自110年7月7日起，均至清償日止，按法定
04 利率即年息5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

05 (二)備位之訴部分：按主觀預備合併之訴雖屬複數之訴，該數個
06 請求於起訴時發生訴訟繫屬，仍以先位之訴有理由為備位之
07 訴解除條件，先位之訴無理由為備位之訴之停止條件，非一
08 般單純訴之合併，法院無從分別就其訴為裁判，否則即失其
09 主觀訴之合併存在意義（最高法院101年度台上字第1413號
10 判決、98年度台抗字第744號裁定參照）。查關於備位被告
11 許晟暉、唐永華部分，原告係主張僅有先位聲明均不成立
12 時，始需審酌等語（見重訴卷□第74頁），本院既認原告先
13 位之訴部分為有理由，則備位之訴部分即毋庸審酌，附此敘
14 明。

15 五、綜上所述，原告依系爭協議書第5條約定、不動產條例第26
16 條第1項、第2項規定、保證契約請求劉慶忠律師（即丁原智
17 之遺產管理人）於管理被繼承人丁原智之遺產範圍內給付46
18 0萬元、呂正一即正一實業社給付560萬元及曾立賢、巫季
19 玲、久大公司連帶給付560萬元暨起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止之法定利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
21 求，則屬無據，應予駁回。

22 六、原告勝訴部分，原告已陳明願供擔保請准宣告假執行，經核
23 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；並依被告聲請
24 宣告呂正一即正一實業社、曾立賢、久大公司以如主文第8
25 項、第9項所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。至
26 原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
28 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
29 明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 5 日

民事第五庭法官 鄭靜筠

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 1 月 5 日

書記官 李方云

◎附表（原告匯款時間、金額及帳戶）：

編號	時間（民國）	金額（新臺幣）/匯款原因	匯入帳戶	卷證資料
1.	107年6月1日	20萬元/買方呂正一部分仲介費	呂正一高雄銀行前金分行	審訴卷第59頁
2.		180萬元/給丁原智之定金	丁原智玉山銀行	審訴卷第63頁
3.	107年6月8日	140萬元/給丁原智之權利金	唐永華安泰銀行北高雄分行帳戶	審訴卷第63頁
4.		50萬元/曾立賢仲介費用	呂春愛聯邦銀行五甲分行帳戶	審訴卷第61頁
5.		30萬元/買方呂正一仲介第2期款	呂正一即正一實業社高雄銀行前金分行	審訴卷第61頁
6.	107年6月15日	20萬元/買方呂正一仲介第3期款	呂正一即正一實業社高雄銀行前金分行	審訴卷第59頁
7.	107年6月28日	30萬元/買方呂正一仲介第4期款	呂正一即正一實業社高雄銀行前金分行	審訴卷第59頁
8.		140萬元/給丁原智之權利金	唐永華安泰銀行北高雄分行帳戶	審訴卷第63頁
9.		50萬元/曾立賢仲介費用	呂春愛聯邦銀行五甲分行帳戶	審訴卷第61頁
合 計		660萬元		
備 註	以上： ①匯至呂正一之帳戶共100萬元（即編號1、5、6、7）。 ②原告匯給丁原智之定金、權利金共460萬元（即編號2、3、8，其中編號3及8匯至唐永華帳戶）。 ③原告匯給曾立賢仲介費共100萬元（即編號4、9），而曾立賢及巫季玲均稱曾立賢將其中50萬元交給巫季玲，即主張曾立賢及巫季玲收取介紹費各50			

(續上頁)

01

	萬元。
--	-----