臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第298號

上　訴　人　久大不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂春愛

上　訴　人　林婉莉（原名林羿賢）

000000000000000000

000000000000000000

曾立賢

000000000000000000

蘇秉祥（原名蘇燕龍）

000000000000000000

000000000000000000

林勝斌（即丁原智之承受訴訟人）

000000000000000000

被 上訴 人　陳素櫻

盧佑萍

訴訟代理人　許仲盛律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年10月15日臺灣高雄地方法院109年度訴字第1017號第一審判決提起上訴，本院於111年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第五項應更正為「本判決第一項、第二項所命給付，第三項、第四項所命給付，於被告甲○○、丁○○、己○○、丁原智，或被告久大不動產有限公司、甲○○、丁○○，其中一組為給付時，其他組於給付範圍內同免為給付義務。」

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠上訴人甲○○、丁○○、己○○與原審共同被告丁原智（下

稱甲○○等4人）間；久大不動產有限公司（下稱久大公司）與甲○○、丁○○間，經原審判決依侵權行為法律關係各負連帶賠償責任，久大公司與丁○○提出之抗辯，係非基於個人關係之抗辯，其訴訟標的對於共同訴訟人甲○○、己○○與丁原智即必須合一確定。依民事訴訟法第56條第1 項第1 款之規定，其效力及於未聲明上訴之甲○○、己○○與丁原智，爰將之併列為上訴人。

㈡丁原智於民國110 年12 月16日死亡，其繼承人為乙○○，未聲明拋棄繼承，有戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院函為憑，被上訴人依民事訴訟法第175條第2項規定聲明承受訴訟，並無不合，應予准許。又久大公司、乙○○未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：㈠甲○○等4人為久大公司之員工。甲○○、己○○、丁○○等3人向被上訴人戊○○遊說推銷「博愛香榭」建案（門牌號碼高雄市○○區○○○路000號A棟22樓，下稱A建案房地），並稱受建商授權可以較行情為低之價格出售予戊○○，戊○○不疑有他，遂於107年1月12日與甲○○、丁○○所代表之久大公司以總價962萬元簽立議價委任書，並交付定金30萬元予丁○○，嗣於107年1月15日匯款60萬元予丁原智，於同年月22日現金交付90萬元予己○○，共計付款180萬元，己○○並簽立切結書保證買賣絕無任何問題，嗣甲○○交付A建案工程保留戶契約（下稱A建案契約）予戊○○。㈡甲○○、己○○2人向丙○○遊說，聲稱臺灣之不動產市場正處於蓬勃發展階段，可多購買不動產投資，現有「達麗東京」建案（坐落高雄市○○區○○段00000○00000地號土地之房屋，下稱B建案），其二人亦受建商授權，可以較行情為低之價格出售，丙○○誤信其說詞，乃購買B建案B3-12F（下稱B建案房地，與A建案房地合稱系爭建案房地），總價金522萬2900元，並由甲○○、己○○

交付房屋土地預定買賣契約之個別磋商議定書（下稱B建案契約），丙○○分別於107年4月26日匯款45萬元至丁原智銀行帳戶，於同年5月3日分別交付甲○○20萬元、己○○80萬元，合計145萬元。嗣被上訴人向系爭建案建商查證得知A、B建案契約均屬偽造，始知受詐騙。甲○○等4人謊稱有系爭建案存在，致戊○○、丙○○陷於錯誤而交付款項，各受有180萬元、145萬元之損害，自應連帶負賠償責任。縱認甲○○、丁○○、己○○等3人與丁原智間不具有意思聯絡，惟該3人就被上訴人所受損害均有疏失，且各自之過失行為，均為被上訴人所受損害之共同原因，仍應成立共同侵權行為。被上訴人自得依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求甲○○等4人連帶負損害賠償責任。又甲○○等4人均為久大公司之受僱人，於執行職務時不法侵害被上訴人之權利，久大公司依民法第188條第1項前段規定亦應與甲○○等4人連帶負損害賠償責任。爰依侵權行為法律關係，起訴請求：1.甲○○等4人與久大公司應連帶給付戊○○180萬元，及自民事準備㈣狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。2.甲○○等4人與久大公司應連帶給付丙○○145萬元，及自起訴狀繕本送達最後翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。3.請准提供現金或等值之有價證券為擔保宣告假執行。

二、上訴人答辯：

㈠甲○○、丁○○、久大公司則以：甲○○、丁○○為久大公司員工，己○○與丁原智並非久大公司員工。甲○○、丁○○均不知現實上無系爭建案，丁○○係因己○○之遊說而參與仲介系爭建案並取得介紹費，己○○向丁○○表示其友人丁原智擔任華榮營造股份有限公司（下稱華榮公司）之銷售經理，華榮公司與齊裕營造有限公司（下稱齊裕公司）間有承攬關係，因此取得A、B建案房地作為公關保留戶，欲出售換取現金，因而可以較優惠之價格購得，甲○○聽聞該談話內容，主動將系爭建案介紹予其父執輩友人盧俊良（即戊○

○之父、丙○○之夫）。嗣甲○○曾去電華榮公司確認丁原智任職於該公司，丁○○則親至系爭建案工地現場確認有大型機具進駐現場，甲○○另至B建案銷售中心確認並經在場銷售人員告知該建案已售出，經此初步查證後，甲○○、丁○○才相信有系爭建案存在。又甲○○係以個人身分，先於107年1月12日與戊○○簽立久大不動產議價委任書（下稱系爭委任書）。系爭委任書上雖載明戊○○已交付30萬元予甲○○，但實際上戊○○僅交付10萬元斡旋金，其餘20萬元原約定為仲介費，嗣改約定納入承購A建案房地之總價，不另收取，加計戊○○嗣後匯款予丁原智之60萬元及交付己○○之現金80萬元，戊○○共僅給付150萬元。甲○○、丁○○已為相當之查證，並非故意詐騙被上訴人，亦無過失。再者，久大公司僅銷售中古屋，甲○○與丁○○個人行為，均與久大公司無關等語，資為抗辯。

㈡己○○則以：伊並非久大公司員工，伊當時在屏東內埔工地監工，A建案契約書、B建案契約書均係丁原智製作，伊係遭丁原智詐騙始相信有系爭建案，並將A建案房地銷售予戊○○、B建案房地銷售予丙○○，且各收取仲介費90萬元、80萬元，並非故意詐騙被上訴人。在仲介系爭建案前，伊曾去華榮公司查證丁原智之身分，丁原智亦曾陪同伊至系爭建案工地查看，經查證後伊始向被上訴人推銷系爭建案房地及收取仲介費，並無疏失等語，資為抗辯。

㈢乙○○（丁原智承受訴訟人）未提出書狀為聲明或陳述。

三、原審判命：㈠甲○○等4人應連帶給付戊○○180萬元，並自自109年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡久大公司應與甲○○、丁○○連帶給付戊○○180萬元，並自109年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢甲○○等4人應連帶給付丙○○145萬元，並自110年8月23日起至清償日止，按週年利率5%之利息；㈣久大公司應與甲○○、丁○○連帶給付丙○○145萬元，並自110年8月23日起至清償日止，按週年利率5%之利息，前四項給付，如

任一上訴人已為給付，其餘被上訴人於其給付範圍內同免給付責任，並為附條件准、免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴。甲○○、丁○○、己○○、久大公司於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人則聲明請求駁回上訴（原審駁回被上訴人請求久大公司應與己○○、丁原智連帶給付部分，未據聲明不服而確定）。

四、兩造不爭執事項：

㈠戊○○於107年1月15日匯款60萬元至丁原智銀行帳戶，於同年月22日交付現金90萬元予己○○，己○○並簽立切結書保證買賣絕無任何問題，嗣由甲○○交付A建案契約予戊○○。

㈡甲○○、己○○2人向丙○○遊說，聲稱臺灣之不動產市場正處於蓬勃發展階段，多購買不動產絕不吃虧，其等有B建案房地，並受建商授權，可以較行情更便宜之價格將B建案房地出售予丙○○，丙○○不疑有他，因而購買B建案房地，甲○○、己○○並交付B建案契約予丙○○。

㈢丙○○於107 年4 月26日匯款45萬元至丁原智銀行帳戶，於同年5月3日分別交付甲○○20萬元、己○○80萬元，合計給付145萬元。

㈣A建案契約、B建案契約均係偽造。

五、本院判斷：

㈠甲○○等4人是否有共同詐欺之侵權行為？

1.查甲○○、己○○自承有向戊○○推銷A建案房地，丁○○亦自陳因己○○之遊說而參與系爭建案房地之仲介（原審卷第177頁），並取得 介紹費，且己○○簽立切結書保證買賣絕無任何問題，嗣由甲○○交付A建案契約予戊○○等情，為兩造所不爭執，復有切結書、A建案契約書為證（原審審訴字卷第17、23頁）。戊○○主張其因甲○○、己○○、丁○○之遊說而同意購買A建案房地並交付款項，應堪採信。戊○○主張其於107年1月12日簽立系爭委任書時已交付現金

30萬元予甲○○，業已提出委任書為證（原審審訴字卷第17頁），甲○○雖抗辯戊○○當時僅交付10萬元斡旋金，其餘20萬元原約定為仲介費，嗣改約定納入承購A建案房地之總價，不另收取云云。然查，戊○○所提出系爭委任書上記載「甲方支付新臺幣叁拾萬」之後方，有甲○○（原名林弈賢）與戊○○之簽名（原審審訴字卷第17頁），為甲○○所不爭執，可見戊○○主張其已支付30萬元予甲○○，應屬可採。甲○○雖以系爭委任書上記載之「叁拾萬元」，原本書寫「壹」，刪改為「叁」，並經雙方簽名，係代表雙方商議仲介服務費20萬元包含在總價中，連同其當日收取之斡旋金10萬元，總計30萬元，並非代表其當日有收取30萬元云云。然該委任書上所載之「叁拾萬元」，雖有原書寫「壹」刪改為「叁」之事實，但不足以推翻戊○○已支付30萬元予甲○○之認定。至甲○○收取30萬元後如何交付丁原智或己○○，係其等內部關係，亦不影響甲○○已交付30萬元之事實，甲○○執此抗辯，並不足採。又戊○○嗣於107年1月15日匯款60萬元至丁原智銀行帳戶，於同年月22日交付現金90萬元予己○○，亦為兩造所不爭執，並有台新國際商業銀行國內匯款申請書足憑（原審審訴字卷第19頁），故戊○○主張其因甲○○之遊說，因此同意購買A建案房地，並已交付180萬元予甲○○等4人之事實，堪信為真實。

2.查甲○○、己○○2人向丙○○遊說，聲稱臺灣之不動產市場正處於蓬勃發展階段，多購買不動產絕不吃虧，其等有B建案房地，並受建商授權，可以較行情更便宜之價格將B建案房地出售予丙○○，丙○○不疑有他，因而購買B建案房地，甲○○、己○○並交付B建案契約予丙○○，且丙○○於107 年4 月26日匯款45萬元至丁原智銀行帳戶，於同年5月3日分別交付甲○○20萬元、己○○80萬元，合計給付145萬元，為兩造所不爭執，丁○○亦自陳因己○○之遊說而參與系爭建案房地之仲介，並取得介紹費，已如前述，是丙○○主張其因甲○○、己○○之遊說而同意購買B建案房地，

並已交付145萬元予甲○○等4人之事實，堪信為真實。

3.又A、B建案契約書均係丁原智所製作交付，業經己○○陳明，而據A建案建商興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）、營造廠商齊裕公司分別具狀陳報並無簽立A建案契約亦無授權他人簽立，未曾見過A建案契約書，與戊○○並無A建案契約關係等語（原審卷第25、27頁），及據B建案建商達麗建設股份有限公司（下稱達麗公司）具狀陳報並無與丙○○簽訂B建案契約書，與丙○○女士並無任何契約關係，B建案契約所蓋之公司印鑑，亦非其公司印鑑等情（原審卷第23頁），可見丁原智所製作交付之A、B建案契約均屬虛偽。參以丁原智生前曾涉嫌多件謊稱可取得建商保留戶而詐取金錢案件於偵查中經通緝乙情（原審卷第213至221頁），及丁○○係因己○○介紹而參與仲介系爭建案，甲○○、丁○○陳稱丁原智表示系爭建案房地為公關保留戶，資料不能曝光，被上訴人因甲○○、己○○之遊說分別購買A、B建案房地等情觀之，堪認丁原智偽造A、B建案契約書交付己○○，由己○○邀丁○○參與仲介出售，再由甲○○、己○○將該資訊轉知被上訴人並交付A、B建案契約書，被上訴人因而陷於錯誤，分別購買A、B建案房地並給付上開款項甚明。乙○○對於被上訴人主張丁原智有詐欺侵權行為之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項前段準用同條第1 項前段規定，應視同自認，堪信為真實。

4.被上訴人主張甲○○、丁○○、己○○與丁原智有共同詐欺侵權行為，為甲○○、丁○○、己○○所否認。經查，被上訴人以甲○○、丁○○、己○○等人均與丁原智有詐欺取財犯意聯絡為由，提出刑事告訴，經檢察官偵查終結，認依現有事證，僅能認為丁原智有向己○○謊稱可低價出售A、B建案房地，再由丁○○、甲○○將該資訊轉知戊○○、丙○○，及己○○從中代為轉交款項及交付契約等事實，然尚無從證明甲○○、丁○○、己○○均與丁原智有詐欺之犯意聯

絡或行為分擔，有臺灣高雄地檢署檢察官109年度偵字第835號、第2432號、第19579號不起訴處分書可稽（原審卷第213至221頁），是被上訴人就其主張甲○○、丁○○、己○○與丁原智間有共同詐欺之意思聯絡，並未舉證證明之，其等此部分主張，自屬無據。

㈡甲○○、丁○○、己○○是否有過失？是否與丁原智有共同侵權行為？

1.甲○○、丁○○抗辯：丁原智表示系爭建案房地為公關保留戶，資料不能曝光，對外僅會表示已出售，不會特別向客戶說明為保留戶，甲○○曾去電華榮公司確認丁原智任職於該公司，丁○○亦曾親至系爭建案工地現場確認有丁原智所述大型機具進駐之事，甲○○另曾至B建案銷售中心詢問現場銷售人員B建案房地已售出，因曾初步查證，伊等才相信有系爭建案存在，並無過失等語；己○○抗辯：伊有去華榮營造查丁原智之身分，丁原智有帶伊去工地看，且有拿文件給伊看，伊未問過興富發公司，丁原智說不能問，伊係遭丁原智詐騙始相信系爭建案存在而為推銷等語。經查，甲○○、丁○○自承均任職於久大公司，甲○○4年多、丁○○九年多等語（原審卷第176頁），且依系爭委任書所載，丁○○為店主管（原審審訴字卷第17頁），堪認其二人均為資深房仲業者，依民法第567條第2項規定，關於仲介A、B建案房地買賣訂約事項，本負有調查之義務。另己○○稱其曾任工地監工（原審審訴字卷第176頁），亦應具有相當之相關工作資歷，依其出具切結書向戊○○收取高額服務費90萬元，保證買賣絕無任何問題，及其出具切結書向丙○○收取高額中人費80萬元，表明買賣若有任何問題導致無法成交，須負法律責任，有切結書二份可稽（原審審訴字卷第23、37頁），足見己○○亦具有相關智識經驗之人。而依一般社會通念，從事房地仲介，於仲介銷售房地之前，應會向賣方查證有無房地所有權及有無銷售意願，甲○○、丁○○、己○○既參與仲介銷售A、B建案房地，則於仲介銷售該房地之前，對於

丁原智所稱有系爭建案房地出售，是否屬實乙節，自負有查證之注意義務，以維護買受人之權益及交易之安全，不能因丁原智表示系爭建案房地係公關保留戶，資料不能曝光，即解免其等應盡之注意義務。丁○○雖另以無法查證齊裕公司有無意願出售、有無系爭建案房地所有權云云。然丁○○、己○○為確認丁原智所言是否非虛，均曾至系爭建案工地現場查看，甲○○亦曾至B建案銷售中心詢問，且丁原智交付系爭建案契約書，如稍加注意再向A建案建商興富發公司及B建案建商達麗公司查證，即可知悉A、B建案契約書均屬偽造，其等並無不能注意之情事，竟疏未注意向建商查證，致誤信丁原智所述為真實，因而仲介A、B建案房地予戊○○、丙○○，對於被上訴人誤信其等遊說而同意購買系爭建案房地受有損害，自有過失。

2.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。又數人間無不法侵害他人權利之意思聯絡，苟各行為人之行為，均為所生損害之共同原因，亦足成立共同侵權行為，各行為人依民法第185 條第1 項前段規定，應對於被害人負連帶賠償責任。本件丁原智向己○○、丁○○謊稱系爭建案房地為公關保留戶，資料不能曝光，其經授權可以低價出售A、B建案房地，並交付偽造之契約書，丁○○因己○○之介紹而參與仲介銷售，再由甲○○、己○○將該資訊轉知被上訴人及交付上開契約書，致戊○○、丙○○陷於錯誤而購買A、B建案房地並交付前述款項而分別受有180萬元、145萬元之損害，雖甲○○、丁○○、己○○未與丁原智有故意侵害被上訴人財產權之意思聯絡，然其等疏未向建商查證，仍難辭過失之責。是甲○○等4人上開行為均為造成戊○○、丙○○誤信而同意購買A、B建案致受損害之共同原因，依上開規定及說明，應對於戊○○、丙○○負連帶賠償責任。

㈢久大公司是否應與甲○○、丁○○連帶負損害賠償責任？

按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第188 條第1 項前段定有明文。又僱用人藉由使用受僱人而擴張其活動範圍，享受其利益，且因其受僱人執行職務之範圍，及其適法與否，非與其交易之第三人所能輕易分辨，基於保護交易安全之目的，如受僱人之行為，在客觀上足認為與其執行職務有關，而不法侵害他人之權利者，就令其為自己利益所為，亦應包括在內，則受僱人侵害第三人之權利，僱用人即應與之負連帶賠償責任。被上訴人主張甲○○、丁○○均為久大公司之受僱人，業據甲○○、丁○○自認屬實。甲○○、丁○○、久大公司固抗辯：甲○○、丁○○所為僅係個人居間被上訴人購買系爭建案房地之行為，與久大公司無關云云，惟甲○○交付戊○○之系爭委任書上已載明受委任人為久大公司，店主管為丁○○，並蓋有久大公司及丁○○之印文（原審審訴字卷第17頁），久大公司並自承：上開議價委任書確為久大公司所印立之契據（原審卷第176頁），且系爭建案房地係預售屋，仲介買賣無需使用議價委任書，亦據丁○○陳明，（原審卷第67頁）；又甲○○交付丙○○之收據上亦載明收款人為甲○○，並蓋有久大公司之印文（原審審訴字卷第35頁），是甲○○、丁○○有濫用或利用職務上之機會，仲介銷售系爭建案房地予被上訴人之行為，在客觀上足認與其等執行久大公司仲介職務有關，亦不因甲○○、丁○○參與仲介系爭建案房地買賣而各取得20萬元（本院卷第249頁），而受影響，久大公司辯以甲○○係因其父親與被上訴人戊○○父親為朋友，基於朋友情誼而受戊○○委任，與上訴人久大公司無關云云，不足採信。甲○○、丁○○對於戊○○、丙○○既有前述過失之侵權行為，致戊○○、丙○○分別受有180萬元、145萬元之損害，依上開規定及說明，僱用人久大公司自應與之負連帶賠償責任。

六、綜上所述，戊○○、丙○○依侵權行為規定，請求㈠甲○○

等4人應連帶給付戊○○180萬元，及自起訴狀繕本最後送達翌日即109年6月28日起，至清償日止按週年利率5%計算之利息；㈡久大公司應與甲○○、丁○○連帶給付戊○○180萬元，及自109年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢甲○○等4人應連帶給付丙○○145萬元，及自民事準備㈣狀最後送達翌日即110年8月23日起，至清償日止按週年利率5%之利息；㈣久大公司應與甲○○、丁○○連帶給付丙○○145萬元，及自110年8月23日起至清償日止，按週年利率5%之利息，為有理由，應予准許。又林婉萍等4人間、久大公司與甲○○、丁○○間，所負給付之義務，均具有客觀同一目的，且各負有全部之給付義務，自屬不真正連帶債務關係，上開㈠或㈡之給付，及㈢或㈣之給付，其中一組為給付，其他組於給付範圍內同免為給付義務。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，部分理由雖有不同，惟結論相同，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。至原判決主文第5項關於「前四項給付，如任一上訴人已為給付，其餘被上訴人於其給付範圍內同免給付責任」之記載，因未區分對戊○○、丙○○所負給付之義務而不明確，爰更正為如主文第二項所示。兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，均不影響本件判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　12　　日

民事第一庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　何悅芳

法　官　徐文祥

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或

具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　111　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　蔡妮庭

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。