臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度訴字第2號

原　　告　郭景堂

000000000000000000

訴訟代理人　林柏劭律師

被　　告　林裕峰

000000000000000000

　　林彥宇

上　一　人

訴訟代理人　林泓帆律師

被　　告　瑋勝開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林鴻章

訴訟代理人　陳魁元律師

　　蘇伯維律師

上列當事人間請求損害賠償事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（111年度附民字第107號），本院於112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林裕峰應給付原告新台幣（下同）109萬元及自民國111年7月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，被告林彥宇、瑋勝開發股份有限公司（下稱瑋勝公司）並均應就其中之82萬元本息，分別與被告林裕峰負連帶給付之責。

前項給付，於被告林彥宇、瑋勝公司任一人或為被告林裕峰全部或一部給付時，在該給付範圍內，免給付義務。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

關於請求被告林彥宇給付100萬元部分之訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告林裕峰原為被告瑋勝開發股份有限公司（下稱瑋勝公司）即住商不動產大同自立店（下稱住商大同店）僱用之房仲員，利用訴外人詹俊英委託投標及代為出售門牌

編號高雄市○○區○○路00○0號房屋(下稱系爭房屋)之仲介機會，於民國109年3月間向至該店看屋之伊誆稱該屋係法院撤回拍賣之物件，可以幫忙找到原屋主以便宜價格買受，嗣即找有共同詐欺犯意聯絡之被告林彥宇假扮屋主，誆稱被地下錢莊逼債，願以新台幣（下同）240萬元之低價出售，伊因而陷於錯誤，於同年4月1日在住商大同店外之便利超商與林彥宇簽約而交付20萬元定金，林彥宇並當場簽立內載如未按約點交即賠付5倍金額之點交切結書（下稱系爭切結書）予伊收執，後林裕峰再於同年4月8日、6月1日向伊收取50萬元、20萬元，並再誆稱可代伊出售該屋以賺取差價及省過戶稅金，且以通訊軟體傳送偽造已售出之不動產買賣契約書以取信於伊，伊即支付尾款35萬元。後因林裕峰遲不給付賣屋價金，於111年1月6日向伊坦承詐欺，並答應賠償含已交付款125萬元在內金額共152萬元，扣除已返還之43萬元，伊仍受有109萬元之損害。又林彥宇與林裕峰為共同侵權行為人，自應與之連帶賠償，並依點交切結書賠償5倍之違約金100萬元，而瑋勝公司為林裕峰之僱用人，亦應與之負連帶賠償責任。爰依民法第184條第1項後段、第185條、第188條規定提起本件訴訟，聲明：㈠林裕峰、林彥宇應連帶給付原告109萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；㈡被告林裕峰、瑋勝公司應連帶給付原告109萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；㈢第一、二項請求之給付，如其中任一被告已為給付，於其給付範圍內，其餘被告同免給付義務；㈣林彥宇應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠林裕峰則以：對原告主張不為爭執等語。

㈡瑋勝公司則以：系爭房屋係林裕峰與詹俊英共同投資買受之標的，且未委託伊出售，而依原告自述簽約及付款過程，均

係在伊所在地以外之其他地方交易，自與伊無關，且原告僅交付105萬元買賣價金（另20萬元係準備出售整理房屋之用），與240萬元尚有135萬元之差距，應認其係與林裕峰共同投資要轉售賺取差價，屬林裕峰個人理財行為而非執行職務，伊自不負僱用人責任。若認伊就此仍應負連帶責任，惟原告就買賣標的均未查證，其就本件損害之發生為與有過失等語，資為抗辯。

㈢林彥宇則以：伊僅經手20萬元，至多僅就此部分與林裕峰負損害賠償責任，又本件自始為詐欺行為，該所謂買賣契約自屬無效，原告無從據該此或附隨之系爭切結書向伊請求賠償違約金100萬元，原告請求並無理由等語，資為抗辯。

三、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠林裕峰部分：

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。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第1項、第2項前段定有明文。原告主張林裕峰原為瑋勝公司僱用之房仲員，利用受詹俊英委託投標及代為出售系爭房屋之機會，於上揭時日向伊誆稱可代找到屋主以240萬元之低價買受，致伊陷於錯誤而與假冒屋主之林彥宇簽約，並交付20萬元定金，後再陸續交予林裕峰50萬元、20萬元及尾款35萬元，嗣伊發現被詐欺後，林裕峰應允賠償152萬元，扣除已返還之43萬元，其仍受有109萬元損害等節，已經林裕峰自承無誤（本院卷第231頁）），且林裕峰亦因此經判處詐欺取財、行使偽造文書罪確定，有本院111年度上訴字第590號刑事判決（下稱本院509號刑事判決）可憑，堪信屬實。則原告既因受林裕峰之不法詐欺而交付125萬元，其自受有該金額之損害，而林裕峰就此亦已應允另加賠償共152萬元，扣除已返還之43萬元後，原告依侵權行為之法律關係請求林裕峰給付109萬元，洵屬有據。

㈡林彥宇部分：

⑴按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第185條定有明文。原告主張林彥宇與林裕峰基於共同詐欺之犯意聯絡，受林裕峰之邀，假扮為系爭房屋屋主，誆稱其弟被地下錢莊逼債願以低價出售，致伊被騙而與林彥宇簽立買賣契約，林彥宇於收受20萬元定金後，並當場簽立系爭切結書以為取信等節，已提出系爭切結書為證，且林彥宇亦因此經判處共同詐欺取財罪確定，有本院590號刑事判決可佐，林彥宇於此並未爭執已堪為採，惟另以伊僅應就收受之20萬元負責云云為辯。然林彥宇既明知其非系爭房屋之所有權人，仍與林裕峰配合出面假冒屋主，且出具不可能實現之系爭切結書而承諾依期遷出以取信於原告，其就林裕峰詐欺出售系爭房屋既有共同之犯意聯絡，就林裕峰所欲詐取者為原告購屋所須交付之全部價金自得預見，非僅及於該定金部分，其對原告因受詐欺欺所交付之125萬元，自須與林裕峰連帶負損害賠償責任，所辯並不足採。從而原告依上開規定請求林彥宇與林裕峰連帶給付125萬元，自屬有據。

⑵另原告雖以林彥宇簽立系爭切結書承諾若未依約定時間點交系爭房屋，即賠償5倍定金之金額，惟林彥宇屆期並未交屋，自應依系爭切結書約定另為賠償100萬元云云。惟林彥宇本非系爭房屋之所有權人，且無出售、點交系爭房屋之意思，其僅係為遂行共同詐欺之目的始出具系爭切結書予原告，此既為詐欺手段之一環，自不發生系爭切結書所載之效果意思，原告自僅得就林彥宇所為上揭共同侵權行為所生之損害請求賠償，無從另依系爭切結書之約定請求賠付者，此部分請求並無理由。

㈢瑋勝公司部分：

⑴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。揆諸前揭條文之立法意旨，乃僱用人於日常生活中，

向來透過受僱人為其執行職務之方式，擴張其商業活動範圍，藉此增加營收、賺取利益，基於損益兼歸原則，自應加重僱用人責任，使其連帶承擔受僱人不法行為所造成之損害，俾符事理之平。又僱用人通常較受僱人更具資力，令僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任，亦可使被害人獲得較多賠償之機會，以免求償無著，有失公平。是以上開條項所謂受僱人執行職務，不僅包括受僱人執行其所受命令，或委託之職務自體，或執行該職務所必要之行為，即使受僱人濫用職務或利用職務上之機會，僅須該行為外形在客觀上足認與執行職務有關者，縱令受僱人係為自己利益所為，亦應包含在內。準此，受僱人倘利用僱用人職務上給予之機會而為不法行為，依一般社會觀念，該不法行為乃僱用人事前所能預見，並得經由內部監控制度加以防範，且被害人係正當信賴受僱人所為係其職務範圍內之行為，而與之交易，客觀上足認該行為與執行職務有所關聯者，即在前開規定涵攝範圍內。

⑵瑋勝公司固辯以林裕峰並未委託伊出售系爭房屋，且在伊所在地以外之其他地方交易，屬林裕峰個人理財行為而非執行職務，伊自不負僱用人責任云云。惟查，林裕峰為瑋勝公司僱用之房仲員，此為瑋勝公司所不爭執（本院卷第51頁），則林裕峰向原告為系爭房屋之仲介時，與瑋勝公司間自有僱傭關係存在。又林裕峰業陳稱：「我有將系爭房屋委託瑋勝公司仲介出售，並一方面代表公司、一方面代表自己而拿給詹俊英簽立委託契約，公司有發布接受委託，原告知道我是公司的職員，我有拿公司名片給他」等語（本院卷第137至142頁），以林裕峰既經瑋勝公司僱用從事不動產仲介之行為，其向原告告知此一專業身分，並藉此取得信任，向渠介紹、仲介系爭房屋之買賣，此本即為其執行職務之形式，購屋者之原告就林裕峰為系爭房屋仲介之此一外觀，自可正當信賴此係屬其職務範圍內之行為。後林裕峰利用原告信任此一關係，諉稱已「斡旋」成功而帶之與「屋主」簽約，嗣並

向原告收取部分買賣價金，並再誆稱可再代原告出售以賺取差價及省過戶稅金，且偽造已售出之不動產買賣契約書以取信於原告而收取尾款，以林裕峰斡旋「買、賣」系爭房屋及代「屋主」收取價金之行為，客觀上仍可認與其仲介職務有密切關係，其行為外觀亦具備執行職務之形式，縱其並未真實仲介系爭房屋之買、賣，且未在住商大同店內而選在店前超商為洽談、簽約，亦應認其上開行為與其職務間具有內在關聯性，雖林裕峰係濫用職務而為自己利益之不法行為，依前開說明，亦應涵攝在民法第188條第1項前段規定之執行職務範圍內，瑋勝公司是項抗辯，尚非有據。

⑶又瑋勝公司另辯以原告就買賣標的均未查證，其就本件損害之發生或擴大，應負與有過失責任云云。惟查：

①按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，為民法第217條第1項所明定，該規定旨在謀求加害人與被害人間之公平，倘被害人於事故之發生或損害之擴大亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過苛，因賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權。然所謂損害之發生，被害人與有過失者，須其過失行為亦係造成該損害發生之直接原因，始足當之。如損害之發生，因加害人一方之故意不法行為引起，被害人縱未採取相當防範措施或迴避手段，不能因此認被害人對損害之發生亦與有過失，而有前揭過失相抵之適用。

②查原告於買賣系爭房屋前雖未向地政機關查詢其所有權歸屬，有地政電子謄本申請紀錄可稽（本院卷第179頁），然房屋之登記名義人非定為實際所有權人，故如林裕峰為此提出相關證明及說詞、保證，非不能使未常為不動產交易之一般人誤信，難以原告未曾查證系爭房屋之所有權登記，即認其誤認林彥宇係有權簽訂買賣契約之人為有過失。且以房仲業之實務運作，原告以客戶之立場，信賴有品牌口埤之住商不動產即瑋勝公司所僱用從事房仲業務之林裕峰為購屋仲介，依其所認知之住商不動產對房仲員要

求，接受林裕峰之斡旋買、賣系爭房屋並交付價款，卻遭林裕峰詐騙致受有前開損害，其自係此詐欺行為之被害人，所受損害於遭詐欺交款發生時即可確定，對於損害之發生或擴大並無可歸責之事由，且原告對林裕峰之詐欺行為並無注意義務存在，遑論有何過失之情。況現今不動產交易已甚專業，均有賴從業人員之說明及提供資訊，而企業經營者應落實受僱人之選任及監督，控管為賺取利益隨而帶來之可能風險，自不得將經營事業之風險任意轉嫁於消費者，苛責消費者受其從業人員之欺騙，瑋勝公司所辯原告於此亦有過失云云，並無可採。

㈣林彥宇、瑋勝公司各應連帶賠償之金額：

林彥宇應依民法第185條、瑋勝公司應依同法第188條規定，各與林裕峰負連帶損害賠償責任，均已如上述。而林裕峰就其所為上開詐欺行為雖應允原告除返還其所收受之125萬元外另加賠償27萬元，惟該27萬元非詐欺所得而係林裕峰個人所另允諾之賠償，與林彥宇、瑋勝公司之共同侵權行為或僱用人責任所應連帶賠償之金額無涉，其等自均僅須就該125萬元負賠償之責。另林裕峰已返還原告43萬元，其雖未言明所償還者為已收受之125萬元抑為另願賠償之27萬元（本院卷第188至189頁），惟其所負債務既非數宗，尚無民法第321至322條抵充規定之適用。又林裕峰就該27萬元並未言明其性質（本院卷第189頁），且原告就此亦未證明此係利息之屬，自無依民法第323條規定先予抵充。以林裕峰詐欺所得既為125萬元，其依法應賠償者即為此數，所為清償本亦應以此為計，而林彥宇、瑋勝公司於此並無所得，僅因法律規定而負連帶賠償責任，故林裕峰既已為部分清償，自應以與此應賠償之本數125萬元互為扣減之餘額即82萬元為其等應連帶給付部分，否則顯失公允。是原告應僅得請求林彥宇、瑋勝公司再分別與林裕峰連帶給付82萬元，逾此即為無據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第185條、第188條規定，請求林裕峰應給付109萬元及自起訴狀繕本送達翌

日即111年7月15日（附民卷第15至19頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，林彥宇、瑋勝公司並應就其中之82萬元本息分別與之負連帶給付責任，此項給付，於此2人中之一人或林裕峰為全部或一部給付時，在該給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，非屬正當，不應准許。又原告勝訴部分，因未逾民事訴訟法第466條所定得上訴至第三審之數額，一經本院判決即告確定，而無宣告假執行之必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所舉證據，經斟酌後，認不影響判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　1　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　何佩陵

法　官　黃宏欽

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　1　　日

書記官　梁美姿