

臺灣新北地方法院民事判決

111年度消字第10號

原告 陳姿廷
訴訟代理人 徐崧博律師
複代理人 盧佩君律師
訴訟代理人 胡俊暘律師
被告 普慶不動產有限公司

法定代理人 王勵玲
訴訟代理人 陳塘偉律師
被告

法定代理人 陳錫琮
訴訟代理人 蘇千祿律師
被告 林孟霖

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國112年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林孟霖應給付原告新臺幣參拾伍萬陸仟柒佰伍拾壹元，及自民國一一二年一月四日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林孟霖負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國111年3月10日委託被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）之加盟店被告普慶不動產有限公司（下稱普慶公司）辦理門牌號碼臺南市○區○○路000號4樓之1房屋（下稱系爭房屋）銷售事宜（下稱系爭委任關係），並簽立委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），由業

01 務員即被告林孟霖（與住商公司、普慶公司合稱被告，單指
02 其一，逕稱公司名或姓名）負責協助銷售，嗣原告於111年5
03 月24日與系爭房屋買方締結不動產買賣契約書，並於同年7
04 月18日完成不動產移轉登記，詎林孟霖竟主動表示要代原告
05 申報並繳納個人房屋土地交易所得稅（下稱房地交易稅），
06 原告因而將新臺幣（下同）35萬6,751元匯至林孟霖所有之
07 土地商業銀行帳戶（帳號：000000000000號，下稱林孟霖之
08 帳戶），林孟霖雖曾將填寫完成之房地交易稅申報書、繳款
09 書檔案傳送予原告，然實際並未代原告繳納房地交易稅，而
10 係將上開款項侵占入己，顯已構成刑法之侵占罪責，自應依
11 民法第184條第1項後段、第2項規定負損害賠償責任；且林
12 孟霖係受雇住商公司、普慶公司，因執行上開銷售職務、利
13 用職務上予以之機會而為與其職務之時間及處所有密切關係
14 之上開侵權行為，住商公司、普慶公司自應依民法第188條
15 第1項前段規定連帶負責，且普慶公司為不動產經紀業者、
16 住商公司復為加盟店（即普慶公司）之加盟主，自應另依不
17 動產經紀業管理條例第26條第2項連帶負責；此外，林孟霖
18 身為住商公司、普慶公司之業務人員，竟故意不法侵占原告
19 交付之房地交易稅，住商公司、普慶公司身為企業經營者而
20 放任林孟霖為之，自屬提供之服務未達當時科技或專業水準
21 可合理期待之安全性，應另依消費者保護法（下稱消保法）
22 第7條第1項、第3項連帶賠償原告損害；且此屬因經營者故
23 意所致之損害，住商公司、普慶公司另應依消保法第51條規
24 定負5倍以下之懲罰性賠償金。爰依民法第184條第1項後段
25 及第2項、第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26
26 條第2項、消保法第7條第1項、第3項、第51條規定，提起本
27 件訴訟等語，並聲明：(一)林孟霖、普慶公司應連帶給付原告
28 35萬6,751元及分別自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息。(二)林孟霖、住商公司應連帶給
30 付原告35萬6,751元及分別自起訴狀繕本送達之翌日起至清
31 償日止，按年息5%計算之利息。(三)普慶公司、住商公司應

連帶給付原告35萬6,751元及分別自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)第一至三項所命之給付，如任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免給付義務。(五)普慶公司應另給付原告178萬3,755元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(六)住商公司應另給付原告178萬3,755元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(七)第一、二、三、五、六項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則各以：

(一)林孟霖於言詞辯論期日到庭表示同意原告之請求，而為認諾之聲明。

(二)普慶公司則以：本件原告與普慶公司簽署之委託銷售契約，已載明於買賣成立時，稅捐稽徵機關所開具以委託人（即原告）為納稅義務人之稅費，均由委託人負責繳納，可見繳納房地交易稅非屬林孟霖之業務範圍，原告明知此節，猶自行委託林孟霖繳納房地交易稅、並交付上開金額，應認林孟霖擅自答應代為繳納並不具備受雇人執行職務外觀、屬受雇人個人犯罪行為，故林孟霖並非於執行職務時不法侵害原告之權利，原告自不得依民法第188條第1項規定請求伊連帶賠償；況且，原告於系爭委任關係所支付之仲介服務費，係由伊開立不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書，經原告簽名確認後，直接由不動產交易之履約保證專戶將服務費匯款予伊，並非以私下匯款至業務人員即林孟霖之方式繳付服務費，益徵原告私自將房地交易稅匯予林孟霖，應屬其等私下之約定，無從要求伊以雇用人身分連帶負責；且伊已於林孟霖到職時，要求林孟霖填寫相關資料及聲明書，對業務人員之選任行為已盡相當之注意，並要求林孟霖應遵守相關之業務行為規範，可證普慶公司已就選任行為、監督行為已盡相當之注意，依民法第188條第1項但書亦無庸負連帶賠償責任；再者，消保法第51條規定之懲罰性賠償

01 金，係規範企業經營者就其自身經營行為有故意或過失時，
02 始應負懲罰性賠償責任，伊就經營行為並無故意或過失，自
03 不應負該等嚴厲處罰等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴
04 及其假執行聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願提供擔保請
05 准宣告免為假執行。

06 (三)住商公司則以：房地交易稅要屬原告個人稅捐事項，並非不
07 動產仲介之業務範圍，林孟霖係個人私下同意代原告繳納房
08 地交易稅，於私時系爭委任關係已因系爭房屋移轉登記完成
09 而告終止，原告自不得請求依連帶賠償；況且林孟霖係受雇
10 於普慶公司，伊對林孟霖並無指揮監督關係，且系爭委任關
11 係係由普慶公司與原告簽立，足見原告應知道係由普慶公司
12 之業務人員林孟霖代為處理銷售事宜，自不得向伊主張依民
13 法第188條第1項連帶負責；又伊身為仲介業，依照法院相關
14 見解已認定仲介業不適用消保法規範圍等語，資為抗辯，並聲
15 明：(一)原告之訴及其假執行聲請均駁回。(二)如受不利之判
16 決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、不爭執事項：

18 (一)原告於111年3月10日委託住商公司之加盟店普慶公司辦理系
19 爭房屋銷售事宜，並簽立委託銷售契約，由林孟霖負責承辦
20 原告委託之售屋事宜。

21 (二)嗣原告於111年5月24日與買方締結系爭房屋之不動產買賣契
22 約書，並於同年7月18日完成系爭房屋之不動產移轉登記。

23 (三)原告於111年7月27日匯款35萬6,751元予林孟霖，委託林孟
24 霖代為繳交房地交易稅，然林孟霖實際上未並未為原告繳納
25 該筆稅金。

26 四、本院之判斷：

27 (一)原告主張林孟霖應依民法第184條第1項後段、第2項規定給
28 付35萬6,751元，為有理由：

29 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
30 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
31 定有明文。查本件原告依上開侵權行為之規定請求林孟霖給

01 付35萬6,751元，經林孟霖於言詞辯論時當庭認諾（見本院
02 卷第390頁），依上開說明，應本於林孟霖認諾為其敗訴之
03 判決。

04 (二)原告主張普慶公司、住商公司應依民法第188條第1項前段、
05 不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶負責，難認有理：

06 1.本件原告雖主張普慶公司、住商公司應依民法第188條第1項
07 前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶負責，然按
08 民法第188條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權
09 利，所稱之執行職務，除執行所受命令或所受委託之職務本
10 身外，受僱人如濫用職務或利用職務上之機會及與執行職務
11 之時間或處所有密切關係之行為，在客觀上足認為與其執行
12 職務有關，而不法侵害他人之權利者，亦應包括在內。然若
13 於客觀上並不具備受僱人執行職務之外觀，或係受僱人個人
14 之犯罪行為而與執行職務無關者，即無本條之適用；民法第
15 188條第1項所謂受僱人，固不限於僱傭契約所稱之受僱人，
16 凡客觀上被他人使用為之服務勞務而受其監督者，均係受僱
17 人。惟僱用人應依該條規定負連帶賠償責任者，必以受僱人
18 因執行職務不法侵害他人之權利者為限。倘係受僱人個人之
19 犯罪行為而與執行職務無關，即與該條規定之要件不合。殊
20 無因受僱人濫用職務或利用職務上之機會及與執行職務之時
21 間或處所有密切關係之行為，就其外觀在客觀上認與執行職
22 務有關，致不法侵害他人之權利，遽認僱用人應與該受僱人
23 負連帶賠償責任（最高法院93年度台上字第2059號、104年
24 度台上字第977號判決意旨參照）。另按經紀業因經紀人員
25 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，
26 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理
27 條例第26條第2項定有明文，該條文所稱「因經紀人員執行
28 仲介或代銷業務」之定義，自應與上開民法第188條第1項所
29 謂「受僱人因執行職務」做同一之解釋，而有上開按語之適
30 用，此合先敘明。

31 2.普慶公司部分：

(1)查，本件林孟霖於111年間係受雇於普慶公司一節，為兩造所不爭執（見本院卷第391頁），而原告與普慶公司簽立之委託銷售契約第6條係規範委託人（即原告，下同）之義務、第7條規範受託人（即普慶公司，下同）之義務，綜觀第7條所規範之普慶公司義務，包含於簽約前應據實提供近3個月內系爭房地之交易行情、製作不動產說明書並誠實告知買方之義務、將買方之要約書及定金於24小時內轉交原告之義務、隨時依原告詢問而向原告報告銷售狀況之義務、於仲介買賣成交時為維護交易安全而協助辦理有關過戶及其貸款手續之義務、依原告請求提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務（見本院卷第33頁），全然未見普慶公司有何代為繳納房地交易稅之義務，且該契約第6條第2項另約定：「於買賣成交時，稅捐稽徵機關所開具以原告為納稅義務人之稅費，均由原告負責繳納（塗銷登記代辦費及簽訂不動產買賣契約日前已公告並開徵之工程受益費，由原告負擔）」（下稱明示排除之約定，見本院卷第33頁），顯然原告與普慶公司於成立系爭委任關係時，已明白約定買賣成交時以原告為納稅義務人之稅費均由原告自行繳納，而明示屬於原告委託普慶公司辦理之事務範圍外；而本件房地交易稅之納稅義務人為原告（見本院卷第79頁之房地交易稅申報書），房地交易稅係於房地交易完成後始有申報、繳納之義務，為本院職務上已知，可見本件房地交易稅之繳納，要非屬原告委託普慶公司辦理之事務，意即林孟霖應代普慶公司履行之受託人義務，僅及於委託銷售契約第7條所列事項，並不包含代為繳納房地交易稅之義務；且原告與普慶公司既已於成立委任關係之際，刻意明示約定將此部分排除於原告委託之範圍內，倘仍認定代為繳納房地交易稅屬與執行職務有關之事項，無異將使上開明示排除之約定形同具文。故原告匯款35萬6,751元予林孟霖、並委託林孟霖代為繳交系爭房地交易稅（見上開不爭執事項(三)），應屬原告與林孟

霖間私自另行成立之委任關係，難認與林孟霖執行系爭委任關係之職務有密切關係、在客觀上無足認定與其執行職務有關，亦非屬林孟霖身為經紀人員執行仲介或代銷業務之內容。

(2)況且，原告匯款委託林孟霖代為繳交系爭房地交易稅，然林孟霖將該筆款項用於私人用途、未為原告繳納該筆稅金乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第192至193頁及上開不爭執事項(三)），可見林孟霖所為已然成立刑法之侵占罪責，要屬其個人之犯罪行為而與執行職務無關；佐以林孟霖於本院審理時陳稱：其在其他案件有時也會幫賣方代為繳納房地交易稅，因為委託代書會有額外的費用，如果請其協助就不用另外收費，但理論上賣方應該要在交易完成後自行把稅捐繳清，或請代辦的代書來處理，普慶公司並未交代其或其他業務人員，若賣方委託繳稅時就應該要答應、或是後續要如何處理等語（見本院卷第391至392頁），足見一般而言於交易完成後，若賣方需委請他人繳納相關稅捐，應另支出費用委由代書辦理，委由仲介買賣之業務員協助辦理要非常態現象，且普慶公司亦未指示如林孟霖在內之業務人員要答應賣方委託繳納稅捐、復未指示業務人員應如何辦理，益徵原告匯款並委託林孟霖代為繳交系爭房地交易稅之舉，要非與林孟霖執行職務有關、亦非其身為經紀人員執行仲介或代銷業務之內容至明，原告以民法第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定為由，請求普慶公司連帶負責，難認有理。

3.住商公司部分：

(1)按民法第188條第1項所謂受僱人，並非僅限於僱傭契約所稱之受僱人，凡客觀上被他人使用為之服勞務而受其監督者，均係受僱人。此所謂監督，係指對勞務之實施方式、時間及地點加以指示或安排之一般的監督而言（最高法院81年度台上字第2686號判決意旨參照）。本件原告固主張住商公司為普慶公司之加盟主，就普慶公司所雇用之林孟

霖自應有監督之責，住商公司應有民法第188條第1項前段規定之適用云云，惟查，住商公司與林孟霖間並無存在僱傭關係、亦非經住商公司面試後錄用，林孟霖平時係由普慶公司主管對其進行指揮監督乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第391頁），足見住商公司與林孟霖之間並未存在僱傭關係，且就原告主張住商公司對普慶公司及其所雇用人員具有監督之責乙節，為住商公司自始否認，原告復未提出證據舉證證明住商公司與普慶公司間存有何約定或提出其等間之加盟契約，以證明住商公司可對普慶公司及其雇用之人員進行監督、管理，自難僅憑原告片面之詞，遽認林孟霖雖與住商公司間無僱傭關係、然客觀上係受住商公司之指揮、監督。

(2)況依住商公司提出之另案判決書可知，住商公司與其他加盟店間所簽立之加盟契約，雖同意他人加入開設以其標章標示之加盟店，然僅有收取加盟金，並對授權營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務項目等為一般性約定，至加盟店就個案仲介之締約、員工之管理監督等具體經營，均不受住商公司管制（見本院卷第269至270頁、第295至297頁、第312至313頁、第330至331頁），足見住商公司並無民法第188條第1項前段所謂之選任監督權限。且本件銷售委託契約亦載明仲介方及經紀業公司商號為普慶公司，並蓋用普慶公司之大小章、而非住商公司之大小章（本院卷第33至35頁），外觀上即無使原告誤認之可能，是住商公司自無須依民法第188條第1項規定，向原告負連帶賠償責任。

(3)復按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，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文規定。經查，本件係由普慶公司之員工林孟霖提供不動產經紀服務予原告，並非住商公司或其員工所為；又住商公司

對普慶公司並無指揮、監督權限乙節，業經認定如上；可知林孟霖與住商公司間並無任何經紀業及經紀人員關係存在，則原告依上開條文請求住商公司負連帶責任云云，亦無從准許。

(三)原告主張普慶公司、住商公司應依消保法第7條第1項、第3項規定連帶賠償，並依同法第51條規定負懲罰性賠償金，均屬無據：

按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金消保法第7條第1、2、3項、第51條定有明文。又上開條文所規定之商品製造者侵權責任，須商品有安全或衛生上之危險，致生損害於消費者或第三人之生命、身體、健康、或財產。所謂消費者係指依消費目的而為交易、使用商品或接受服務之人；第三人則指製造者可預見因商品或服務不具安全性而受侵害之人（最高法院88年度台上字第2842號裁定意旨參照）。查本件原告係因林孟霖私下答應代為繳納房地交易稅並趁機侵吞金錢而受損害，與本件林孟霖受雇於普慶公司提供之不動產經紀服務無涉（詳如前述），且即便屬不動產經紀服務，實質上係為他人仲介買賣房屋，難認有何安全或衛生上之危險可言，揆諸上開說明，原告依消保法第7條、第51條規定向住商公司、普慶公司為請求，實無理由。

五、從而，原告依民法第184條第1項後段、第2項規定，請求林

01 孟霖給付35萬6,751元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1
02 月4日（本院卷第171頁）起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息，有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
04 予駁回。又原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，本
05 院爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假
06 執行，原告聲請願供擔保宣告假執行，此不過促使法院職權
07 發動，本院無須就其此部分為准駁之判決，惟被告陳明願供
08 擔保請准免為假執行之宣告，亦無不合，爰酌定相當擔保金
09 額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，
10 應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
12 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
13 列，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
16 民事第七庭 法 官 趙悅伶

17 以上正本係照原本作成

18 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，並
19 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
20 裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
22 書記官 尤秋菊