

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第520號

原告 陳鎮美
梁雪甄
梁棕生
徐緯禱
徐淑貞

共同

訴訟代理人 黃見志律師

被告 楊勝傑

富田房屋有限公司

法定代理人 李易臻

訴訟代理人 蔡念辛律師

被告 邱順賢

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊勝傑、富田房屋有限公司應連帶給付原告陳鎮美新臺幣肆拾陸萬伍仟元、原告梁雪甄新臺幣貳萬伍仟元、原告徐緯禱新臺幣貳拾壹萬肆仟伍佰元，及被告楊勝傑自民國一一〇年十一月十五日起、被告富田房屋有限公司自民國一一〇年十一月三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊勝傑應給付原告梁棕生新臺幣貳萬柒仟元、原告徐緯禱新臺幣捌萬參仟肆佰玖拾元、原告徐淑貞新臺幣捌萬參仟肆佰玖拾元，及自民國一一〇年十一月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 原告梁棕生、徐緯禱、徐淑貞其餘之訴駁回。

02 訴訟費用由被告楊勝傑、富田房屋有限公司連帶負擔百分之七十
03 八，餘由被告楊勝傑負擔。

04 本判決第一項得假執行。如被告楊勝傑、富田房屋有限公司為原
05 告陳鎮美預供擔保新臺幣肆拾陸萬伍仟元，為原告梁雪甄預供擔
06 保新臺幣貳萬伍仟元，為原告徐緯禱預供擔保新臺幣貳拾壹萬肆
07 仟伍佰元，得免為假執行。

08 本判決第二項得假執行。如被告楊勝傑為原告梁棕生預供擔保新
09 臺幣貳萬柒仟元，為原告徐緯禱預供擔保新臺幣捌萬參仟肆佰玖
10 拾元，為原告徐淑貞預供擔保新臺幣捌萬參仟肆佰玖拾元，得免
11 為假執行。

12 原告梁棕生、徐緯禱、徐淑貞其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
17 條第1項第3款定有明文。查原告陳鎮美、梁雪甄、梁棕生、
18 徐緯禱、徐淑貞（以下合稱原告）起訴時原先位聲明：(一)被
19 告楊勝傑、被告富田房屋有限公司（下稱富田房屋）應連帶
20 給付原告陳鎮美新台幣（下同）46萬5,000元及自起訴狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)
22 被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁雪甄2萬5,000
23 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
24 計算之利息。(三)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告
25 梁棕生2萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按年息百分之5計算之利息。(四)被告楊勝傑、被告富田房屋
27 應連帶給付原告徐緯禱21萬4,500元及自起訴狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)確認被告
29 邱順賢與原告徐緯禱、徐淑貞間就屏東縣○○鄉○○○段00
30 0地號土地（下稱東振新段547地號土地）權利範圍各1/4
31 之買賣行為與所有權移轉登記之物權行為均無效。(六)確認被

告邱順賢就東振新段547 地號土地，權利範圍1/4、1/4，於民國108年4月23日以買賣登記為原因之所有權移轉登記應予塗銷。備位聲明：(一)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告陳鎮美46萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁雪甄2萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁棕生2萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐緯禱38萬1,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐淑貞16萬6,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於111年4月25日言詞辯論期日就原先之備位聲明第4、5項變更為：(四)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐緯禱29萬7,990元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐淑貞8萬3,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告就備位聲明第4、5項所為之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告楊勝傑前為被告富田房屋之經理，從事不動產仲介業務。原告陳鎮美、梁雪甄、徐緯禱及徐淑貞均係屏東縣○○鄉○○○段000○000地號土地（重測後為源興段1287、1265地號土地，以下均稱阿拔泉段403、411地號土地）之共有人；原告徐緯禱、徐淑貞及梁棕生則均係東振新段547地號土地之共有人。原告陳鎮美為原告梁雪甄、梁棕生之母。原告陳鎮美、梁雪甄、徐緯禱及徐淑貞於不詳時、地委託被告楊勝傑出售其等阿拔泉段403、411地號土地之應有部

分，而於107年5月5日與訴外人蘇美芳簽訂阿拔泉段403、411地號土地不動產買賣契約書，買賣總價款為1,050萬元。又被告楊勝傑受前揭委託時，得知原告徐緯禱、徐淑貞有意購買東振新段547地號土地其他共有人之應有部分，並另受原告梁棕生委託出售其東振新段547地號土地應有部分，竟於下列時間為下列之侵權行為：

(一)蘇美芳為支付阿拔泉段403、411地號土地買賣價金，於107年7月31日，透過張晴泯匯款100萬元至陳鎮美申設國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）大昌分行帳號000000000000號帳戶（下稱陳鎮美國泰世華銀行帳戶）內。楊勝傑知悉後於同日在不詳地點以通訊軟體LINE（下稱LINE）聯繫原告梁雪甄轉知陳鎮美詐稱：買方匯入之款項有誤，匯入陳鎮美國泰世華銀行帳戶內的100萬元，其中30萬元是要給徐家的，要領取30萬元返還給徐家云云，致原告陳鎮美於107年8月1日前往國泰世華銀行大昌分行提領現金30萬元後交付被告楊勝傑，原告陳鎮美因此受有30萬元之損害。

(二)被告楊勝傑於107年9月26日在不詳地點以LINE聯繫原告梁雪甄轉知陳鎮美詐稱：需先墊付16萬5,000元予阿拔泉段土地其他共有人楊梁秋蘭、梁秋秀及梁秋淑，否則無法整合云云，原告陳鎮美因而於同年月27日前往國泰世華銀行大昌分行提領現金16萬5,000元交付被告楊勝傑，原告陳鎮美因此受有16萬5,000元之損害。

(三)被告楊勝傑於107年12月8日在不詳地點以LINE向原告梁雪甄佯稱：需先替阿拔泉段土地其他共有人楊梁秋蘭、梁秋秀及梁秋淑墊付代書費2萬5,000元云云，致原告梁雪甄於同年月14日匯款2萬5,000元至被告楊勝傑指定之其父楊建祥申設中國信託商業銀行（下稱中國信託銀行）鳳山分行帳號000000000000號帳戶（下稱楊建祥中國信託銀行帳戶）內，原告梁雪甄因而受有2萬5,000元之損害。

(四)被告楊勝傑於107年7月下旬某日在不詳地點向原告徐緯禱、

01 徐淑貞佯稱：可以幫忙收購東振新段土地之其他應有部分，
02 因此需給付6萬元斡旋金云云，致原告徐緯禱、徐淑貞於同
03 年8月間某日簽署東振新段547地號土地買賣授權書後，連同
04 其等印章各1枚交付被告楊勝傑，並由原告徐緯禱於同年月2
05 日分別轉帳5萬元、5萬元、1萬5,000元合計11萬5,000元至
06 楊建祥中國信託銀行帳戶內（其中5萬5,000元係支付被告楊
07 勝傑受託出售阿拔泉段403、411地號土地之仲介費），而由
08 被告楊勝傑取得原告徐緯禱交付之6萬元斡旋金（計算式：1
09 1萬5,000-5萬5,000=6萬），原告徐緯禱因此受有6萬元之損
10 害。

11 (五)被告楊勝傑於不詳時、地向原告徐緯禱佯稱：東振新段土地
12 其中1位共有人要求更多價金云云，致原告徐緯禱於107年8
13 月17日轉帳11萬元至楊建祥中國信託銀行帳戶內，原告徐緯
14 禱因此受有11萬元之損害。

15 (六)被告楊勝傑於不詳時、地向原告徐緯禱佯稱：要支付東振新
16 段土地案件之尾款4萬4,500元云云，致原告徐緯禱於107年1
17 1月6日轉帳4萬4,500元至楊建祥中國信託銀行帳戶內，原告
18 徐緯禱因此受有4萬4,500元之損害。

19 (七)被告楊勝傑先於108年3月19日前之某時未經原告徐緯禱、徐
20 淑貞之同意，向訴外人江崑茂（被告邱順賢之舅舅）稱：徐
21 緯禱、徐淑貞願意出售東振新段土地之應有部分云云，江崑
22 茂並轉知被告邱順賢，被告邱順賢因此支付購買東振新段54
23 7地號土地之買賣價金而陸續於108年1月16日、同年3月26日
24 及同年4月29日，在代書劉武發之事務所內總計交付33萬3,9
25 60元價金予被告楊勝傑。嗣被告楊勝傑為免遭發現其盜賣原
26 告徐緯禱、徐淑貞前揭土地應有部分各1/4，竟委託劉武發
27 處理東振新段547地號土地買賣一事，劉武發復委由其子劉
28 儲竭處理，劉儲竭遂擬具以原告徐緯禱、徐淑貞、梁棕生及
29 訴外人梁慶煥、梁慶壽為出賣人、被告邱順賢為買受人之東
30 振新段547地號土地所有權買賣移轉契約書，並在所有權買
31 賣移轉契約書上盜用原告徐緯禱、徐淑貞前揭印章，劉儲竭

01 復於108年3月19日在土地登記申請書上「申請登記事由」欄
02 內勾選「所有權移轉登記」選項、於「登記原因」欄內勾選
03 「買賣」選項，蓋用原告徐緯禱、徐淑貞前揭印章，並附繳
04 土地所有權買賣移轉契約書、印鑑證明、土地所有權狀等證
05 件，持向屏東縣里港地政事務所（下稱里港地政事務所）申
06 請以「買賣」為原因辦理所有權移轉登記，而將東振新段54
07 7地號土地移轉登記予被告邱順賢。

08 (八)被告楊勝傑因受原告梁棕生委託出售其東振新段547地號土
09 地應有部分1/6，明知原告梁棕生因此可分得5萬7,000元，
10 竟僅匯款3萬元予原告梁棕生之母陳鎮美，以致原
11 告梁棕生受有2萬7,000元之損害。

12 (九)綜上，原告陳鎮美總計受有46萬5,000元之損害（計算式：3
13 0萬元+16萬5,000元=46萬5,000元）、原告梁雪甄受有2萬5,
14 000元之損害、原告梁棕生受有2萬7,000元之損害、原告徐
15 緯禱受有21萬4,500元之損害（計算式：6萬元+11萬元+4萬
16 4,500元=21萬4,500元）。又原告徐緯禱、徐淑貞並無出售
17 東振新段547地號土地應有部分各1/4之意，且無任何行為表
18 示以代理權授予被告楊勝傑，故以買賣為原因將原告徐緯
19 禱、徐淑貞就東振新段547地號土地應有部分各1/4移轉登記
20 予被告邱順賢，該買賣及移轉登記行為應屬無效，被告邱順
21 賢應塗銷上開土地之移轉登記。退而言之，如鈞院認定被告
22 邱順賢毋庸塗銷土地之移轉登記，則該筆土地出售之金額為
23 33萬3,960元，被告徐緯禱、徐淑貞各受有8萬3,490元之損
24 害（計算式：33萬3,960元÷4=8萬3,490元）。被告楊勝傑
25 為被告富田房屋之受雇人，被告富田房屋應依民法第188條
26 第1項規定負連帶賠償責任。為此爰依侵權行為之法律關係
27 及民法第767條第1項中段規定提起本件訴訟。並聲明：先位
28 聲明：(一)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告陳鎮美
29 46萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
30 息百分之5計算之利息。(二)被告楊勝傑、被告富田房屋應連
31 帶給付原告梁雪甄2萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至

清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁棕生2萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告徐緯禱21萬4,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)確認被告邱順賢與原告徐緯禱、徐淑貞間就東振新段547地號土地權利範圍各1/4之買賣行為與所有權移轉登記之物權行為均無效。(六)確認被告邱順賢就東振新段547地號土地，權利範圍1/4、1/4，於108年4月23日以買賣登記為原因之所有權移轉登記應予塗銷。(七)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告陳鎮美46萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁雪甄2萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告楊勝傑、被告富田房屋應連帶給付原告梁棕生2萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐緯禱29萬7,990元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告楊勝傑、富田房屋應連帶給付原告徐淑貞8萬3,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(六)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)楊勝傑：同意原告之請求。

(二)富田房屋：本件詐騙純屬被告楊勝傑之個人行為，非執行受僱於被告富田房屋之職務行為，且無從認定被告楊勝傑實施詐騙之過程，有如何利用被告富田房屋之職務外觀，另原告非委託被告富田房屋進行交易，自不得請求被告富田房屋負連帶責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)邱順賢：被告邱順賢購買東振新段547地號土地陸續於108年

01 1月16日、108年3月26日及108年4月29日交付買賣價金33萬
02 3,960元予被告富田房屋之經理即被告楊勝傑，被告楊勝傑
03 提出原告徐緯禱、徐淑貞之印鑑、印鑑證明、身分證、土地
04 所有權人及授權書等不動產過戶文件，已足使人相信被告楊
05 勝傑已獲得授權，原告徐緯禱、徐淑貞復未能證明被告邱順
06 賢明知或可得而知被告楊勝傑有盜用之情，原告徐緯禱、徐
07 淑貞應負表見代理人責任。再者，即使被告楊勝傑涉及詐
08 欺、偽造文書等罪嫌，亦係原告徐緯禱、徐淑貞與被告楊勝
09 傑間之糾葛，被告邱順賢為善意第三人，應受善意受讓之保
10 障等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、本件不爭執事項（見本院卷第381至383頁）：

12 (一)被告楊勝傑於105年9月間至107年10月1日止為被告富田房屋
13 之經理。

14 (二)阿拔泉段403、411地號土地為梁秋淑（應有部分各8/24
15 0）、梁秋秀（應有部分各8/240）、楊梁秋蘭（應有部分各
16 8/240）、梁棕生（應有部分各136/720）、梁雪甄（應有部
17 分各136/720）、陳鎮美（應有部分各136/720）、徐連華
18 （應有部分各1/72）、徐金華（應有部分各1/72）、徐羽柔
19 （應有部分各1/36）、徐淑貞（應有部分各1/18）、徐緯禱
20 （應有部分各1/18）、曾顯茂（應有部分各1/12）、曾明茂
21 （應有部分各1/12）共有。徐連華、徐金華、徐羽柔、徐淑
22 貞、徐緯禱、梁棕生、梁雪甄、陳鎮美、楊梁秋蘭、梁秋
23 秀、梁秋淑、曾明茂、曾顯茂經被告楊勝傑仲介，而分別於
24 107年5月5日、107年7月9日與蘇美芳簽訂不動產買賣契約
25 書，以總價1,050萬元出售阿拔泉段403、411地號土地，蘇
26 美芳已付清買賣價金。嗣徐金華死亡，於108年6月14日由徐
27 蔡梨花繼承取得阿拔泉段403、411地號土地應有部分各1/7
28 2。

29 (三)阿拔泉段403地號土地於108年8月19日因土地分割，由楊梁秋
30 蘭、梁秋秀、梁秋淑分得阿拔泉段403地號土地，應有部分各
31 1/3。曾明茂分得阿拔泉段403之1、403之6地號土地全部。曾

顯茂分得阿拔泉段403之2、403之3、403之4地號土地全部。
徐連華、徐蔡梨花、徐羽柔、徐淑貞、徐緯禱、曾顯茂分得
阿拔泉段403之7地號土地，徐連華應有部分7/100、徐蔡梨花
應有部分7/100、徐羽柔應有部分14/100、徐淑貞應有部分2
8/100、徐緯禱應有部分28/100、曾顯茂應有部分16/100。梁
雪甄、梁棕生、陳鎮美分得阿拔泉段403之5地號土地，應有
部分各1/3。同日楊梁秋蘭、梁秋秀、梁秋淑、曾明茂、曾顯
茂、徐連華、徐蔡梨花、徐羽柔、徐淑貞、徐緯禱、梁雪
甄、梁棕生、陳鎮美再以買賣為原因移轉登記上開分割後之
土地予蘇美芳。

(四)阿拔泉段411地號土地於108年8月19日因土地分割，由徐淑
貞、徐緯禱分得阿拔泉段411地號土地，應有部分各1/2。楊
梁秋蘭、梁秋秀、梁秋淑分得阿拔泉段411之1地號土地，應
有部分各1/3。徐連華、徐蔡梨花、徐羽柔分得阿拔泉段411
之2地號土地，徐連華應有部分1/4、徐蔡梨花應有部分1/4、
徐羽柔應有部分1/2。曾顯茂分得阿拔泉段411之3地號土地全
部。梁雪甄、梁棕生、陳鎮美分得阿拔泉段411之4地號土
地，應有部分各1/3。曾顯茂、曾明茂分得阿拔泉段411之5地
號土地，曾顯茂應有部分17/100、曾明茂應有部分83/100。
同日徐淑貞、徐緯禱、楊梁秋蘭、梁秋秀、梁秋淑、徐連
華、徐蔡梨花、徐羽柔、曾顯茂、曾明茂、梁雪甄、梁棕
生、陳鎮美再以買賣為原因移轉登記上開分割後之土地予蘇
美芳。

(五)東振新段547地號土地為梁棕生（應有部分1/6）、梁慶煥
（應有部分1/6）、梁永亮（應有部分1/6）、徐淑貞（應有
部分1/4）、徐緯禱（應有部分1/4）共有。梁棕生、梁慶
煥、梁永亮於108年1月16日經被告楊勝傑仲介與被告邱順賢
之父邱有源簽訂不動產買賣契約書，被告楊勝傑持徐淑貞、
徐緯禱之印章蓋印於不動產買賣契約書上，以總價33萬3,960
元出售東振新段547地號土地予邱有源，邱有源指定以被告邱
順賢之名義登記為土地所有權人。

01 四、本件爭執事項（見本院卷第387頁）：

02 (一)被告富田房屋是否應負連帶賠償責任？

03 (二)原告徐緯禱、徐淑貞請求確認其等與被告邱順賢間就東振新
04 段547 地號土地權利範圍各1/4 之債權行為及物權行為均屬
05 無效，並請求被告邱順賢塗銷所有權移轉登記，是否有據？

06 五、本院之判斷：

07 (一)被告富田房屋是否應負連帶賠償責任？

08 1. 查，原告起訴主張之事實，被告楊勝傑於本院言詞辯論期日
09 已認諾原告之請求（見本院卷第357至358、381頁），此外
10 尚有阿拔泉段403、411地號土地不動產買賣契約書、楊勝傑
11 LINE對話紀錄、陳鎮美國泰世華銀行大昌分行存摺封面及內
12 頁、徐緯禱中國信託銀行帳戶交易明細及存摺內頁、存款交
13 易明細查詢單、郵政跨行匯款申請書在卷可佐（見本院卷第
14 97至139頁），本院並依職權向里港地政事務所調取阿拔泉
15 段403、411地號土地及東振新段547地號土地所有權移轉登
16 記申請資料（見土地登記資料卷），自堪信為真實。原告並
17 以被告楊勝傑涉犯業務侵占等案件為由提出刑事告訴，經臺
18 灣屏東地方檢察署（下稱屏東地檢署）起訴，本院刑事庭以
19 110年度訴字第312號刑事判決判處被告楊勝傑應執行1年6月
20 有期徒刑在案，有屏東地檢署109年度偵字第5361號起訴
21 書、本院110年度訴字第312號刑事判決在卷可稽（見本院卷
22 第45至52、389至399頁）。是以，被告楊勝傑故意以背於善
23 良風俗之方法加損害於原告，原告依侵權行為之法律關係請
24 求被告楊勝傑損害賠償，自屬有據。

25 2. 被告富田房屋抗辯本件詐騙為被告楊勝傑之個人行為，非執
26 行受僱於被告富田房屋之職務行為，其毋庸負連帶賠償責任
27 等語。按民法第188條第1項前段規定：受僱人因執行職務，
28 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
29 責任。揆其立法旨趣，乃因日常生活中，僱用人恆運用受僱
30 人為其執行職務而擴張其活動範圍及事業版圖，以獲取利
31 益、增加營收；基於損益兼歸之原則，自應加重其責任，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。且僱用人在經濟上恆比受僱人具有較充足之資力，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。因此，該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，即受僱人濫用職務或利用職務上之機會，在外形客觀上足認與執行職務有關者，就令其為自己利益所為亦應包含在內（本院18年上字第875號、42年台上字第1224號判例參照）。苟受僱人係利用僱用人職務上給予之機會所為之不法行為，依社會一般觀念，該不法行為乃僱用人事先所得預見，並可經由其內部監控制度加以防範；且被害人係正當信賴受僱人之行為為職務範圍內之行為，而與之交易，僱用人並因之獲有利益，而在外形客觀上足認與執行職務有所關聯者，即可涵攝在上開規定之構成要件中，初與受僱人之行為是否成立犯罪行為無涉，以合理保護被害人之權益（最高法院103年度台上字第1114號裁判要旨參照）。經查：

- (1)被告楊勝傑於105年9月間至107年10月1日為被告富田房屋之員工，職稱為經理，有其離職申請書在卷可參（見本院卷第249頁），而本件阿拔泉段403、411地號土地係於107年5月5日簽訂不動產買賣契約書，於108年9月30日移轉登記於買方蘇美芳名下，有不動產買賣契約書、土地登記第一類謄本在在卷可稽（見本院卷第97至101、147頁），復有阿拔泉段403、411地號土地異動索引在卷可參（見土地登記資料卷），是原告與蘇美芳簽訂不動產買賣契約書時，被告楊勝傑尚任職於被告富田房屋；參以被告富田房屋曾發函探詢阿拔泉段403地號土地之共有人是否願出售該筆土地應有部分，而信函內附有被告楊勝傑之名片，有被告富田房屋信函及被告楊勝傑名片在卷可參（見本院卷第79頁），且原告與蘇美芳簽訂之不動產買賣契約書亦蓋有被告富田房屋及當時法定代理人李承樺之印章，堪認原告係透過被告富田房屋仲介，再由

01 被告富田房屋指派被告楊勝傑居間斡旋出售阿拔泉段403、4
02 11地號土地，故被告楊勝傑藉由辦理阿拔泉段403、411地號
03 土地之買賣而向原告所為之收款或指示匯款等行為，均可認
04 係其利用任職於被告富田房屋之職務上機會所為，難謂與其
05 職務不具任何關聯性。是被告楊勝傑利用居間斡旋出售阿拔
06 泉段403、411地號土地之機會，分別於107年8月1日、107年
07 9月27日向原告陳鎮美收取現金30萬元、16萬5,000元，客觀
08 上可認與執行職務有所關聯。至原告梁雪甄雖於107年12月1
09 4日應被告楊勝傑要求匯款2萬5,000元至楊建祥中國信託銀
10 行帳戶，而此筆匯款之時間在被告楊勝傑離職之後，然審酌
11 原告既於被告楊勝傑仍任職被告富田房屋期間即將阿拔泉段
12 403、411地號土地委由被告楊勝傑出售，原告主觀上認為被
13 告楊勝傑即為被告富田房屋指派之仲介人員，而被告富田房
14 屋並未就被告楊勝傑離職乙事通知原告，縱認被告楊勝傑離
15 職後始對原告梁雪甄佯稱須先為楊梁秋蘭、梁秋秀、梁秋淑
16 墊付2萬5,000元代書費，惟並無礙於被告楊勝傑利用其為被
17 告富田房屋仲介人員之身份而為侵權之事實，是被告富田房
18 屋仍應就原告梁雪甄受有2萬5,000元之損害負連帶損害賠償
19 責任。從而，被告富田房屋應就原告陳鎮美所受46萬5,000
20 元之損害，及原告梁雪甄所受2萬5,000元之損害負連帶賠償
21 責任，可資認定。

22 (2)原告徐緯禱主張其於107年7月間與原告徐淑貞委託被告楊勝
23 傑收購東振新段547地號土地其他應有部分，原告徐緯禱因
24 而於107年8月2日支付6萬元斡旋金，107年8月17日支付11萬
25 元買賣價金，107年11月6日支付4萬4,500元尾款，被告楊勝
26 傑係以被告富田房屋業務員之身分受原告徐緯禱委託，被告
27 富田房屋應負連帶賠償責任等語。查被告楊勝傑係以被告富
28 田房屋業務員之身分受原告徐緯禱之委託辦理收購東振新段
29 547地號土地事宜等情，業據被告楊勝傑於其涉犯詐欺案件
30 之偵查程序坦承不諱，此據本院依職權調取屏東地檢署108
31 年度他字第3082號詐欺等案件偵查卷（下稱偵一卷）核閱無

01 誤（見偵一卷第387頁），則原告徐緯禱於107年7月間委託
02 被告楊勝傑居間仲介購買東振新段547地號土地其他應有部分，
03 被告楊勝傑復於107年8月間將購買東振新段547地號土地之
04 買賣契約書郵寄予原告徐緯禱，再由原告徐緯禱交給被告
05 楊勝傑等情，業據原告徐緯禱於偵查時陳述甚明，被告楊
06 勝傑亦就上情坦承不諱（見偵一卷第381、387頁），此部分
07 事實堪信為真實。後被告楊勝傑即利用原告徐緯禱欲購買東
08 振新段547地號土地之機會以收取6萬元斡旋金、11萬元買賣
09 價金及4萬4,500元尾款之名義詐取共21萬4,500元，該侵權
10 行為在客觀上足認與不動產仲介人員執行之職務有密切關
11 係，行為外觀上係執行仲介業務之職務，準此，被告富田房
12 屋亦應負連帶賠償之責，堪予認定。

13 (3)原告徐緯禱、徐淑貞、梁棕生復主張被告楊勝傑未經原告徐
14 緯禱、徐淑貞之同意而盜賣其等東振新段547地號土地應有
15 部分各1/4，並將東振新段547地號土地移轉登記予被告邱順
16 賢，被告邱順賢因此支付購買東振新段547地號土地買賣價
17 金共33萬3,960元，原告徐緯禱、徐淑貞因此受有各8萬3,49
18 0元之損害（計算式：33萬3,960元÷4=8萬3,490元）；原告
19 梁棕生則因其出賣東振新段547地號土地應有部分1/6原可分
20 得5萬7,000元，其僅收到3萬元，因此受有2萬7,000元之損
21 害，被告富田房屋應負連帶賠償責任等語。惟查，被告楊勝
22 傑係於107年10月1日離職，有離職申請書在卷可參（見本院
23 卷第249頁），依被告楊勝傑與富田房屋簽立之離職申請書
24 記載，被告楊勝傑離職後應將鑰匙、保全卡、名片、聯通表
25 移交予被告富田房屋，亦即被告楊勝傑已不得再以名片等業
26 務交流用品，以被告富田房屋名義對外從事不動產買賣仲介
27 業務。次查，被告楊勝傑以賣方代理人名義與被告邱順賢之
28 父親邱有源簽訂不動產買賣契約書係在108年1月16日，有東
29 振新段547地號土地不動產買賣契約書在卷可參（見本院卷
30 第275至279頁），被告邱順賢雖於本院陳稱：楊勝傑有自稱
31 其為富田房屋之業務人員，並提出富田房屋名片等語（見本

院卷第273頁），惟被告楊勝傑斯時既已離職，且其應移交名片予被告富田房屋，則被告富田房屋應有不許其日後再以被告富田房屋仲介業務員身分辦理不動產買賣之意，是被告楊勝傑代理賣方與邱有源簽約時雖又提出富田房屋之名片，惟此乃被告楊勝傑之個人行為，尚與執行被告富田房屋之仲介業務無關。參以被告楊勝傑與邱有源簽訂之不動產買賣契約書，以及被告楊勝傑之收款收據、賣方授權被告楊勝傑簽約之授權書，均無被告富田房屋及其法定代理人之用印，有不動產買賣契約書、收款收據及授權書在卷可稽（見本院卷第275至291頁），再佐以被告邱順賢於偵查時供稱：我舅舅沒有跟這5位地主聯絡過，就是委託劉儲竭處理，我放心交給代書去處理，108年1月16日我將22萬8,500元在代書事務所交給楊勝傑，108年3月26日及108年4月29日付款地點在代書事務所等語（見偵一卷第617頁），江崑茂於偵查時亦證稱：一開始是有一位共有人梁慶煥說他們的土地要賣，梁慶煥並說梁棕生也要賣，梁棕生的媽媽陳鎮美說他們有委託仲介楊勝傑處理賣土地的事，我就跟楊勝傑聯繫，楊勝傑說共有人中有二個姓徐的也要賣，我們談好價錢後，就約定要去劉武發代書事務所簽約等語（見偵一卷第621頁），依被告邱順賢於偵查時之供述及江崑茂偵查之證述，簽訂不動產買賣契約書及支付買賣價金之地點均在代書事務所，而非被告富田房屋之營業處所，故難認被告楊勝傑於東振新段547地號土地交易過程中，有為被告富田房屋服仲介勞務或受被告富田房屋監督之情。從而，被告楊勝傑辦理東振新段547地號土地之交易過程，客觀上無從認定與執行被告富田房屋之仲介職務有所關聯，原告梁棕生、徐緯禱、徐淑貞主張被告富田房屋應負連帶賠償責任，尚屬無據，不應准許。

(4)綜上，被告楊勝傑受僱於被告富田房屋執行仲介業務，於其執行職務中，故意以背於善良風俗之方法加損害於原告陳鎮美、梁雪甄、徐緯禱，原告陳鎮美所受46萬5,000元之損害，原告梁雪甄所受2萬5,000元之損害，及原告徐緯禱所受

21萬4,500元之損害部分，依民法第188條第1項規定，被告富田房屋應與被告楊勝傑負連帶賠償之責。至於被告楊勝傑盜賣原告徐緯禱、徐淑貞就東振新段547地號土地應有部分各1/4，及侵占原告梁棕生出售東振新段547地號土地應有部分1/6之買賣價金2萬7,000元部分，因被告楊勝傑已離職，客觀上無從認定與執行被告富田房屋之仲介職務有所關聯，此部分被告富田房屋即無須負連帶賠償責任，原告徐緯禱、徐淑貞所受之損害各8萬3,490元，及原告梁棕生所受之損害2萬7,000元，應由被告楊勝傑單獨負損害賠償責任。

(二)原告徐緯禱、徐淑貞請求確認其等與被告邱順賢間就東振新段547地號土地權利範圍各1/4之債權行為及物權行為均屬無效，並請求被告邱順賢塗銷所有權移轉登記，是否有據？

1. 原告徐緯禱、徐淑貞所有之東振新段547地號土地應有部分各1/4，連同原告梁棕生之應有部分1/6、梁慶煥之應有部分1/6及梁永亮應有部分1/6，以總價33萬3,960元出售予邱有源，並已辦理所有權移轉登記予被告邱順賢，有東振新段547地號土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第151頁），而上開土地出售予被告邱有源之過程中，係由邱有源與被告楊勝傑在代書事務所接洽，僅有邱有源、被告楊勝傑及代書劉儲竭在劉武發代書事務所簽約，此據被告邱順賢於本院陳明在卷（見本院卷第272至273頁），是邱有源與被告楊勝傑接洽買賣事宜之過程中，原告徐緯禱、徐淑貞均未在場，被告楊勝傑並自承其出售原告徐緯禱、徐淑貞之應有部分各1/4未經其等同意，故本件無從認定原告徐緯禱、徐淑貞有授權被告楊勝傑就東振新段547地號土地進行買賣。

2. 按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。次按民法第169條規定之表見代理係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人之責

任。而不動產所有權狀、印鑑章及身分證等均為辦理抵押權設定登記必備之文件，衡情所有人應妥為保管，如所有人任由他人取用不動產所有權狀、印鑑章、身分證、印鑑證明，以持向代書辦理抵押權設定登記，與單純交付印章不同，已非無使第三人信其為有以代理權授與他人之表見行為（最高法院106年度台上字第491號民事判決、105年度台上字第874號民事判決參照）。再按民法第169條規定之表見代理係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人之責任。查印鑑章、身分證、不動產所有權狀，均屬有關不動產物權設定或移轉之重要證件、文件，衡情被上訴人應妥為保管（最高法院110年度台上字第2767號民事判決參照）。觀諸原告徐緯禱於偵查時供稱：我們將東振新段547地號土地的收購案委託被告楊勝傑處理，被告楊勝傑在107年8月將土地買賣契約書寄給我們，這份買賣契約書的內容是我們要買這塊土地的其他持分，107年8月下旬我與我妹妹在買賣契約書上簽名後，連同權狀寄給被告楊勝傑，108年1月楊勝傑請我與妹妹重新申請印鑑證明，因為原印鑑證明要過期了，楊勝傑將原印章寄回給我們，叫我們重新申請印鑑證明2份，並要我們將印章及新印鑑證明寄回給他，因為他要處理阿拔泉段土地的交易，但他拿去處理東振新段土地等語（見偵一卷第381、383、385頁），原告徐緯禱、徐淑貞復於偵查中稱：被告楊勝傑是以受任處理阿拔泉段403、411地號土地的機會取得我們的印鑑證明，未經我們同意，擅自以我們名義出售東振新段土地給邱某某等語（見偵一卷第385頁），可徵原告徐緯禱、徐淑貞將印鑑證明、印鑑章、所有權狀等辦理不動產移轉登記所需之一切文件自行交給被告楊勝傑，衡情印鑑證明、印鑑章及土地所有權狀均屬個人關於證明不動產權利之重要文件，倘無一定之信任基礎自無可能輕率交給他人使用，而原告徐緯禱、徐淑貞曾將阿拔泉段403、411地號土地出售事宜授權由被告楊勝傑處理，其等間應已有一定

之信賴基礎，外觀上已可使人相信原告徐緯禱、徐淑貞就出售不動產事宜已授權被告楊勝傑辦理，且所有權狀、印鑑證明及印鑑章等物品均屬土地買賣之必備文件，應不會輕易交予他人，此應為原告徐緯禱、徐淑貞所知悉，惟其等仍交付予被告楊勝傑，衡此情形，堪認被告邱順賢抗辯原告徐緯禱、徐淑貞由自己之行為足使一般人正當信賴其有表示以代理權授與被告楊勝傑出售東振新段土地，原告徐緯禱、徐淑貞應負表見代理人責任，應屬有據。

3. 次按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力（98年1月23日修正公布同年7月23日施行之民法第759條之1第1項，已增訂「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」之保障明文）。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由設，是以主張非善意者，自應就事實負其舉證責任（最高法院99年度台上字第592號裁判要旨參照）。經查，東振新段547地號土地應有部分各1/4原登記於原告徐緯禱、徐淑貞名下，原告徐緯禱、徐淑貞復提供印鑑證明、印鑑章及所有權狀予被告楊勝傑，被告楊勝傑憑以辦理所有權移轉登記於被告邱順賢名下，原告徐緯禱、徐淑貞自應就邱有源或被告邱順賢非善意之事實予以舉證，惟據被告楊勝傑於偵查時稱：邱順賢購買這筆土地時，不知道徐緯禱、徐淑貞2人沒有出售土地的意思等語（見偵一卷第389頁），而原告徐緯禱、徐淑貞對被告邱順賢提出偽造文書等刑事告訴，亦經屏東地檢署為不起訴處分，有109年度偵字第5361號不起訴處分書在卷可參（見本院卷第195至197頁），原告徐緯禱、徐淑貞復未能舉證被告邱順賢取得東振新段547地號土地應有部分各1/4係屬惡意，則其等請求確認與被告邱順賢間就東振新段547地號土地權利範圍各1/4之債權行為及物權行為均屬無效，並請求被告邱順賢塗銷所有權

01 移轉登記，自屬無據。

02 六、綜上所述，原告提起本訴請求被告楊勝傑、富田房屋應連帶
03 賠償原告陳鎮美46萬5,000元、原告梁雪甄2萬5,000元、原
04 告徐緯禱21萬4,500元，及被告楊勝傑自110年11月15日起
05 （見本院卷第167頁）、被告富田房屋自110年11月3日起
06 （見本院卷第171頁），均至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息，為有理由。另請求連帶賠償原告梁棕生2萬7,0
08 00元及遲延利息，則無理由，此部分應由被告楊勝傑單獨負
09 損害賠償責任。另原告徐緯禱、徐淑貞先位請求確認與被告
10 邱順賢間就東振新段547地號土地權利範圍各1/4之債權行為
11 及物權行為均屬無效，並請求被告邱順賢塗銷所有權移轉登
12 記，為無理由，應予駁回；再就備位請求部分，原告徐緯
13 禱、徐淑貞請求被告楊勝傑、富田房屋應連帶賠償其等各8
14 萬3,490元及遲延利息，為無理由，連帶賠償部分應予駁
15 回，此部分應由被告楊勝傑單獨負損害賠償責任。

16 七、本判決原告勝訴部分，為所命給付金額未逾50萬元之判決，
17 爰依職權宣告假執行，原告就此部分所為供擔保假執行之聲
18 請，僅在促使本院發動職權，自無庸另為准駁之裁判；至原
19 告梁棕生、徐緯禱、徐淑貞敗訴部分，其假執行之聲請已因
20 訴之駁回而失所附麗，應予駁回。另本院依職權宣告被告楊
21 勝傑、富田房屋得為原告供擔保後免為假執行。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
23 書、第85條第2項。

24 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日
25 民事第一庭 法 官 李育任

26 正本係照原本作成。

27 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
28 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日

