

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第222號

原 告 陳彥錦  
訴訟代理人 陳世明律師  
複 代 理 人 謝建智律師  
被 告 美晶豪不動產有限公司

0000000000000000  
兼上列一人  
法定代理人 方子豪  
共 同  
訴訟代理人 胡仁達律師  
林澤均律師  
被 告 台灣房屋仲介股份有限公司

0000000000000000  
0000000000000000  
法定代理人 春明瑋  
訴訟代理人 游璿樺  
莊昕暉

上列當事人間請求返還斡旋金等事件，本院於民國114年3月17日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告美晶豪不動產有限公司應給付原告新臺幣300萬元，及自民  
國113年9月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告美晶豪不動產有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣100萬元供擔保後，得假  
執行；但被告美晶豪不動產有限公司如以新臺幣300萬為原告預  
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、本件被告美晶豪不動產有限公司（下稱美晶豪公司）之法定  
03 代理人，於訴訟繫屬中，先由方子豪變更為方信平，再由方  
04 信平變更為方子豪，有經濟部商工登記公示資料查詢結果及  
05 經濟部函文在卷可稽（見本院卷第137頁及第315至316  
06 頁），原告先後具狀聲明方信平、方子豪承受訴訟（見本院  
07 卷第135頁及第313頁），核與民事訴訟法第170條、第175條  
08 第1項及第176條規定相符，應予准許。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
10 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
11 款定有明文。本件原告起訴時，原以美晶豪公司、方子豪為  
12 被告，請求其等連帶給付原告新臺幣（下同）300萬元本  
13 息；訴狀送達後，追加台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台  
14 灣房仲公司）為被告，請求其與被告美晶豪公司、方子豪連  
15 帶給付原告300萬元本息，均係基於原告與被告美晶豪公司  
16 所簽訂不動產買賣意願書及權益確認書衍生之糾紛，主要爭  
17 點有其共同性，堪認原告追加之訴與其原訴在訴訟上所依據  
18 之基礎事實係屬同一，揆諸前揭法條規定，其所為訴之追  
19 加，於法自無不合，應予准許。

20 三、本件被告台灣房仲公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
21 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
22 論而為判決。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：伊於民國112年11月6日，與被告美晶豪公司簽訂  
25 不動產買賣意願書及權益確認書，委託被告美晶豪公司斡旋  
26 買賣坐落屏東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土  
27 地），並交付被告美晶豪公司現金300萬元作為斡旋金，由  
28 被告方子豪即被告美晶豪公司之負責人收受，並在零用金支  
29 付憑證請領人欄簽名，約定斡旋期間至112年11月19日24時  
30 截止（下稱系爭契約）。斡旋期間屆滿後，被告美晶豪公司  
31 並未斡旋成功，依上開不動產買賣意願書第4條第1項約定，

01 應於3日內將300萬元斡旋金返還予伊，惟被告美晶豪公司竟  
02 拒不返還，而被告台灣房仲公司以自己之行為表示以代理權  
03 授與被告美晶豪公司，應依民法第169條及上開不動產買賣  
04 意願書第4條第1項約定，對伊負授權人責任。又被告美晶豪  
05 公司與伊簽訂系爭契約後，將伊委託之斡旋工作，交付無不  
06 動產經紀人證照及不動產營業員證照之蘇國定執行，有違不  
07 動產經紀業管理條例第13條第1、2項、第17條及民法第537  
08 條之規定，被告美晶豪公司、方子豪，均應依民法第184條  
09 第2項規定，對伊負損害賠償責任。倘本件係由被告方子豪  
10 將斡旋工作交付蘇國定執行，被告美晶豪公司應就其受僱人  
11 即被告方子豪執行職務之行為，依民法第188條第1項前段規  
12 定，連帶負損害賠償責任，且被告美晶豪公司、台灣房仲公  
13 司，均應依不動產經紀業管理條例第26條第2項，與被告方  
14 子豪連帶負損害賠償責任。倘係被告美晶豪公司所為，其負  
15 責人即被告方子豪對於公司業務之執行，違反上開法令致伊  
16 受有損害，依公司法第23條第2項規定，被告方子豪亦應與  
17 被告美晶豪公司負連帶賠償之責。爰依上開規定，請求被告  
18 加計法定遲延利息連帶給付伊300萬元，並擇一為有利於伊  
19 之判決等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告300萬元，及  
20 自民事準備書(一)狀繕本送達被告台灣房仲公司翌日起至清償  
21 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，  
22 請准宣告假執行。

## 23 二、被告部分：

24 (一)被告美晶豪公司、方子豪則以：本件乃蘇國定介紹原告之母  
25 陳許秀鳳購買系爭土地，蘇國定委請被告方子豪以其經營之  
26 被告美晶豪公司名義，製作不動產買賣意願書及權益確認  
27 書，並由被告方子豪以負責人之身分收受斡旋金。原告並無  
28 委託被告美晶豪公司斡旋買賣系爭土地之意思，實際上乃陳  
29 許秀鳳委託蘇國定斡旋買賣，被告方子豪收受300萬元斡旋  
30 金後，隨即轉交蘇國定，復為原告及其母陳許秀鳳所明知，  
31 故系爭契約應認係原告與被告美晶豪公司間通謀所為虛偽意

01 思表示，依民法第87條第1項前段規定，應屬無效。原告依  
02 上開不動產買賣意願書第4條第1項約定，請求被告美晶豪公  
03 司加計法定遲延利息返還300萬元，於法無據。又本件實際  
04 上支出300萬元斡旋金者為陳許秀鳳，並非原告本人，原告  
05 既未受有損害，其依民法第184條第2項、第188條第1項前  
06 段、公司法第23條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2  
07 項規定，請求被告美晶豪公司、方子豪加計法定遲延利息連  
08 帶賠償300萬元，於法亦屬無據。縱使該300萬元斡旋金為原  
09 告所支出，原告既知悉實際上係委託蘇國定進行斡旋，其因  
10 蘇國定侵吞該300萬元斡旋金而受有損害，亦與被告美晶豪  
11 公司、方子豪無關，而與原告所引法條之構成要件不該當，  
12 原告自亦不得向被告美晶豪公司、方子豪請求損害賠償等  
13 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁  
14 回。2.如受不利之判決，被告美晶豪公司、方子豪願供擔保  
15 請准宣告免為假執行。

16 (二)被告台灣房仲公司未於言詞辯論期日到場，據其提出書狀陳  
17 述，略以：本件不動產買賣意願書上「台灣房屋」之服務標  
18 章，乃原告授權訴外人買屋知識家股份有限公司，再由該公  
19 司授權被告美晶豪公司使用，並以「台灣房屋民學水源特許  
20 加盟店」對外營業，原告所簽權益確認書上，亦清楚載明  
21 「特許加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各  
22 自獨立」之文字，原告所簽訂系爭契約，乃存在於其與被告  
23 美晶豪公司間，被告台灣房仲公司並未授權被告美晶豪公司  
24 代理仲介系爭土地之銷售工作，原告主張被告台灣房仲公司  
25 應負民法第169條之授權人責任，或應依不動產經紀業管理  
26 條例第26條第2項，負損害賠償責任，於法均有未合等語，  
27 資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，  
28 被告台灣房仲公司願供擔保請准宣告免為假執行。

### 29 三、得心證之理由：

30 (一)原告依不動產買賣意願書第4條第1項及民法第169條規定，  
31 請求被告美晶豪公司、台灣房仲公司返還斡旋金部分：

01 1.本件原告擬以6,553萬2,550元之價格，購買系爭土地，與被  
02 告美晶豪公司於112年11月6日簽訂不動產買賣意願書及權益  
03 確認書，並交付300萬元斡旋金予被告美晶豪公司之負責人  
04 即被告方子豪之事實，業據原告提出不動產買賣意願書及權  
05 益確認書為憑（見本院卷第53至55頁），並為被告美晶豪公  
06 司、方子豪所不爭執（見本院卷第87、285頁），堪信為真  
07 實。被告美晶豪公司雖辯稱原告最初之意思，係將斡旋金交  
08 付蘇國定，伊公司亦已依原告或其母陳許秀鳳之意思，將斡  
09 旋金交付蘇國定，原告與伊公司間之系爭契約乃要物契約，  
10 原告既未交付伊公司斡旋金，系爭契約應無從成立等語，惟  
11 為原告所否認。查被告美晶豪公司、方子豪陳稱：被告方子  
12 豪與原告簽訂不動產買賣意願書及權益確認書時，確有收受  
13 原告所交付之300萬元等語（見本院卷第285頁），已足推認  
14 原告於交付300萬元當下，乃本於其與被告美晶豪公司間所  
15 簽訂上開文書之內容而交付斡旋金，被告美晶豪公司所辯稱  
16 原告非向其交付斡旋金，而係以蘇國定為收款對象，實悖於  
17 一般交易常情，且未舉證以實其說，被告美晶豪公司此一抗  
18 辯，自難憑採。

19 2.被告美晶豪公司復辯稱：原告實際上並無委託伊公司斡旋之  
20 意思，上開不動產買賣意願書及權益確認書僅係形式上之文  
21 書，為伊公司與原告通謀所為虛偽意思表示，應屬無效等  
22 語。惟按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示，其意思表  
23 示無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀而為虛  
24 偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意为非真意之表示  
25 而言。故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真  
26 意之表示相與為非真意之合意，若僅一方無欲為其意思表示  
27 所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而  
28 為虛偽意思表示。經查：

29 (1)被告美晶豪公司雖稱：本件實係蘇國定介紹陳許秀鳳購買  
30 系爭土地，被告方子豪僅係出面見證，被告美晶豪公司亦  
31 僅係簽訂「形式上」之相關文書，且事後陳許秀鳳均直接

01 向蘇國定探詢購買系爭土地之進度，並向蘇國定要求返還  
02 斡旋金300萬元，足見陳許秀鳳與蘇國定間，確有委託仲  
03 介關係存在，且亦為原告所知悉等語，並提出被告方子  
04 豪、被告方子豪之妻潘美惠及陳許秀鳳與蘇國定間之對話  
05 錄音暨譯文為憑（見本院卷第99至129頁）。惟觀諸上開  
06 對話內容，陳許秀鳳表示：「我們也是去看那塊地（按即  
07 系爭土地）…半年了，每天都打電話給他（按指蘇國  
08 定）」、「我就是看那塊地（按即系爭土地）不錯，我才  
09 拿這300萬來處理，他（按指蘇國定）就說他伯母要看到  
10 現金」等語，堪認陳許秀鳳對本件原告委託被告美晶豪公  
11 司斡旋購買之系爭土地，亦知之甚詳，且其係與蘇國定聯  
12 繫如何購買系爭土地。然陳許秀鳳有意私下委託蘇國定仲  
13 介購買系爭土地，與原告私下委託蘇國定仲介購買系爭土  
14 地，乃屬二事，陳許秀鳳雖為原告之母，惟二人均有獨立  
15 之社會交往，原告非必然知悉其母與蘇國定間之約定，或  
16 同意受該約定之拘束，遑論以該約定推論原告無交付被告  
17 美晶豪公司交付斡旋金以委託被告美晶豪公司居間仲介購  
18 買系爭土地之真意。

19 (2)被告美晶豪公司又稱：原告與伊公司簽訂系爭契約，未將  
20 委託之報酬明確記載於權益確認書第3條第1項預留之欄  
21 位，且原告交付之300萬元斡旋金，已逾不動產買賣意願  
22 書第7條第2項所訂得以現金交付之10萬元上限，卻未以支  
23 票或台支本票交付，明顯不合常理，可見原告與伊公司之  
24 間，並無系爭契約關係存在等語。惟按稱居間者，謂當事  
25 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他  
26 方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即不為報告訂約  
27 機會或媒介者，視為允與報酬；未定報酬額者，按照價目  
28 表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。民法第565  
29 條及第566條定有明文。是居間契約中，報告訂約機會或  
30 媒介之一方所請求之報酬，不以其等間於締約時已明確約  
31 定報酬額為必要，亦無從自雙方間未有約定報酬，而推論

01 其等間欠缺委託居間之真意。至於原告交付斡旋金之方  
02 式，雖與不動產買賣意願書第7條第2項所載之方式不同，  
03 然觀其文義，僅係為保障委託人之交易安全，而請委託人  
04 於斡旋金或定金超過10萬元時，以支票或台支本票交付，  
05 然倘委託人（如本件原告）欲以現金交付，且受託人（如  
06 本件被告美晶豪公司）亦同意即收受現金，而合意以現金  
07 收取高達300萬元之斡旋金，應無不可。被告美晶豪公司  
08 執此抗辯其與原告間所訂系爭契約與常情相悖，乃通謀所  
09 為虛偽意思表示，應屬無效等語，亦非可採。

10 (3)據上，被告美晶豪公司以本件係陳許秀鳳乃委託蘇國定仲  
11 介購買系爭土地，系爭契約未約定報酬，且斡旋金支付之  
12 方式與約定內容不符，而主張原告與伊公司間所訂系爭契  
13 約，乃通謀所為虛偽意思表示而無效等語，洵非可採。

14 3.按斡旋有效期間至112年11月19日24時止，若賣方於期間內  
15 接受買方（按即原告）之承購總價款及付款條件時，買賣契  
16 約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部  
17 分，此據即視為定金收據；買方與賣方應於轉定之日起5日  
18 內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若  
19 斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件  
20 時，則本意願書自動失效，受託人應於3日內無息返還斡旋  
21 金與買方；買方充分了解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意  
22 買方之承購總價款及付款條件，原告與被告美晶豪公司間所  
23 簽訂之不動產買賣意願書第4條第1項訂有明文。依上開約定  
24 之內容，系爭土地之賣方如於斡旋有效期間屆至前，仍未接  
25 受買方（即原告）之購買條件，被告美晶豪公司即應將斡旋  
26 金300萬元返還原告。查原告與被告美晶豪公司成立系爭契  
27 約後，原告提出之承購價款及付款條件未經賣方承諾，為原  
28 告與被告美晶豪公司所不爭執，則原告依上開約定，請求被  
29 告美晶豪公司返還斡旋金300萬元，即屬有據。

30 4.至於原告雖主張，被告美晶豪公司使用被告台灣房仲公司之  
31 服務標章，為其加盟經營者，被告台灣房仲公司授權被告美

01 晶豪公司使用上開服務標章，乃以自己之行為表示以代理權  
02 授與被告美晶豪公司，應負表見代理之授權人責任等語。然  
03 按加盟經營者，係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發  
04 展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監  
05 督者。不動產經紀業管理條例第4條第1項第4、8款分別定有  
06 明文。又民法第169條所為表見代理之規定，係指代理人之  
07 代理行為，雖無代理權，而有可使第三人信其代理權之理  
08 由，因而使本人對於第三人負授權人責任之無權代理行為，  
09 仍須以先有代理行為之存在為要件（最高法院70年度台上字  
10 1250號判決意旨參照）。本件被告美晶豪公司雖為被告台灣  
11 房仲公司之加盟店，然雙方僅係屬加盟業主與加盟店之加盟  
12 關係，並無從屬關係，其等為財務、法律責任均各自獨立之  
13 法人，被告台灣房仲公司僅將其服務標章，授權買屋知識家  
14 股份有限公司使用，再由該公司授權被告美晶豪公司使用，  
15 被告台灣房仲公司或買屋知識家股份有限公司，均無授權被  
16 告美晶豪公司得以被告台灣房仲公司名義對外為法律行為。  
17 此觀被告美晶豪公司與交易對象所簽訂之不動產買賣意願書  
18 及權意確認書上，均有註明被告美晶豪公司之全名及台灣房  
19 屋民學水源特許加盟店，上開權益確認書並記載「特許加盟  
20 店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」之  
21 文字，顯見被告美晶豪公司係以自己名義為原告提供服務。  
22 至於其所使用之「特許加盟店」頭銜，僅係對消費者表示各  
23 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  
24 之組織系統，然並非得因此即認定被告台灣房仲公司屬權利  
25 義務之歸屬主體。本件原告既與被告美晶豪公司訂約，自無  
26 從僅因被告美晶豪公司係被告台灣房仲公司之加盟店，即認  
27 為構成表見代理，而謂被告台灣房仲公司應負擔授權人責  
28 任，原告此部分之主張，尚無可採。

29 (二)原告主張被告美晶豪公司將斡旋工作交付蘇國定執行，依民  
30 法第184條第2項及公司法第23條第2項規定，請求被告美晶  
31 豪公司、方子豪連帶賠償部分：

- 01 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。  
02 但能證明其行為無過失者，不在此限。受任人應自己處理委  
03 任事務。但經委任人之同意或另有習慣或有不得已之事由  
04 者，得使第三人代為處理。民法第184條第2項及第537條定  
05 有明文。又中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條  
06 例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。經中央主  
07 管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合  
08 格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機  
09 構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動  
10 產經紀營業員。經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事  
11 仲介或代銷業務。不動產經紀業管理條例第13條第1、2項及  
12 第17條亦設有明文。又所謂仲介業務，依不動產經紀業管理  
13 條例第4條第5款規定，係指從事不動產買賣、互易、租賃之  
14 居間或代理業務，即於一方經他方報告訂約機會或媒介訂約  
15 後給予他方報酬之居間契約，或一方經授與權限代為或代受  
16 意思表示之代理行為而言
- 17 2.本件原告主張被告美晶豪公司違反不動產經紀業管理條例第  
18 13條第1、2項、第17條及民法第537條規定，致原告受有損  
19 害，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任等語，為被  
20 告美晶豪公司所否認，並辯稱：伊並未僱用或委任蘇國定為  
21 伊公司從事仲介相關業務等語。經查：
- 22 (1)按法人藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險  
23 之能力，應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，堪  
24 認其有適用民法第184條規定，而負自己之侵權行為責  
25 任，準此，原告主張被告美晶豪公司應依民法第184條第2  
26 項規定，對其負侵權行為損害賠償責任，固非無據。惟原  
27 告主張上情，無非係以「被告方子豪推稱：系爭300萬元  
28 斡旋金，其因另委請第三人蘇國定仲介本件系爭不動產交  
29 易，已轉交第三人蘇國定，待伊向第三人蘇國定取回之  
30 後，再予返還」、「被告方子豪為被告美晶豪公司原負責  
31 人兼執行仲介業務…被告方子豪執行本件原告委託之仲介

01 案時…未派遣美晶豪公司公司內具備經紀人員資格之員工  
02 執行本件原告委託之仲介案，而擅自委請不具經紀人員資  
03 格之訴外人蘇國定執行本件原告委託之仲介案，並擅將原  
04 告交付美晶豪公司之斡旋金300萬元交付訴外人蘇國定」  
05 （見本院卷第17及265頁），為其主要論述。然依前開書  
06 狀內容，原告係主張「被告方子豪」為本件委請蘇國定執  
07 行斡旋工作之人，而以被告方子豪為行為主體，指摘其違  
08 反上開規定，與其以被告美晶豪公司為行為主體，主張被  
09 告美晶豪公司應負民法第184條第2項之侵權責任有別。被  
10 告方子豪雖為被告美晶豪公司之負責人，惟其與被告美晶  
11 豪公司終為不同之行為主體，其等之行為亦應分別評價，  
12 而原告歷次之主張及書狀，均未具體表明被告美晶豪公司  
13 有何違反上揭規定之行為或活動，自難認定被告美晶豪公  
14 司確有違反上揭規定之行為或活動，而令其負侵權行為損  
15 害賠償責任。

16 (2)況且，縱使認原告係主張被告美晶豪公司將系爭土地之斡  
17 旋工作，交付無不動產經紀人證照及不動產營業員證照之  
18 蘇國定執行，違反不動產經紀業管理條例第13條第1、2  
19 項、第17條及民法第537條規定，致原告受有損害，惟此  
20 節既為被告美晶豪公司所否認，原告自應就此負舉證之責  
21 任。然觀諸全卷，原告除提出不動產買賣意願書、權益確  
22 認書、要約書（空白）、先前委託被告美晶豪公司仲介所  
23 開立服務費發票及被告方子豪收取本件300萬元斡旋金所  
24 開立之零用金支付憑證外（見本院卷第23至27、167至169  
25 頁），並未再就上開事實提出其他證據加以證明。至於被  
26 告美晶豪公司、方子豪自陳收受300萬元斡旋金後，立即  
27 轉交蘇國定收受等語（見本院卷第286頁），與陳許秀鳳  
28 於錄音中稱：原告拿給你嘛，你碰的到樓下拿給他，他簽  
29 名，是被告方子豪先碰到錢的，是被告方子豪先碰到錢  
30 的，用你們公司的來做等語，被告方子豪回復：對啦對啦  
31 等語，固大致相符（見本院卷第104頁），而堪認被告方

01 子豪代表被告美晶豪公司與原告簽訂不動產買賣意願書及  
02 權益確認書，並收取300萬元斡旋金後，已將該300萬元交  
03 予蘇國定。惟蘇國定收受該300萬元之原因為何，被告美  
04 晶豪公司是否有指派蘇國定為原告從事買賣系爭土地之斡  
05 旋工作，均非徒憑上開金錢交付之事實即可推知，自無從  
06 憑以認定被告美晶豪公司有僱用蘇國定從事系爭土地之仲  
07 介業務，至蘇國定是否曾受他人指示從事系爭土地之仲介  
08 業務，尚與被告美晶豪公司無涉，原告既未能證明被告美  
09 晶豪公司有其主張之侵權行為，則其主張被告美晶豪公司  
10 違反民法第537條、不動產經紀業管理條例第17條規定，  
11 而應負民法第184條第2項之侵權行為責任，於法即非有  
12 據；其請求被告方子豪依公司法第23條第2項規定，與被  
13 告美晶豪公司連帶負損害賠償責任，於法亦非有據。

14 (三)原告主張被告方子豪將斡旋工作交付蘇國定執行，依民法第  
15 184條第2項、第188條第1項前段及管理條例第26條第2項規  
16 定，請求被告連帶賠償部分：

17 本件原告另主張被告方子豪將系爭土地斡旋工作，交付無不  
18 動產經紀人證照及不動產營業員證照之蘇國定執行，違反不  
19 動產經紀業管理條例第13條第1、2項、第17條及民法第537  
20 條規定，致原告受有損害，應依民法第184條第2項規定負損  
21 害賠償責任等語。惟被告方子豪係以被告美晶豪公司負責人之  
22 身分，代表被告美晶豪公司與原告簽訂系爭契約，是系爭  
23 契約乃成立於原告與被告美晶豪公司，已如前述，則本件受  
24 原告之委託，就系爭土地從事仲介工作之人，乃被告美晶豪  
25 公司，而非被告方子豪。又不動產經紀業管理條例第17條係  
26 以不動產經紀業為規範對象，並限制其所僱用從事仲介或代  
27 銷業務之人，應符合特定資格，參照同條第4條第4款所謂經  
28 紀業，乃依該條例經營仲介或代銷業務之「公司或商號」，  
29 被告方子豪雖為被告美晶豪公司之負責人，然並非與原告成  
30 立系爭契約之人，亦非不動產經紀業管理條例第17條之規範  
31 對象，原告主張被告方子豪違反民法第537條、不動產經紀

01 業管理條例第17條規定，而應負民法第184條第2項之侵權行  
02 為責任，於法無據；其請求被告美晶豪公司、台灣房仲公  
03 司，依不動產經紀業管理條例第26條第2項（被告美晶豪公  
04 司併依188條第1項前段）規定，與被告方子豪連帶負損害賠  
05 償責任，於法亦非有據。

06 四、綜上所述，本件原告依上開不動產買賣意願書第4條、民法  
07 第169條、第184條第2項、第188條第1項前段、公司法第23  
08 條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告連  
09 帶賠償其300萬元，及自民事準備書(一)狀繕本送達被告台灣  
10 房仲公司翌日（即113年9月19日）起至清償日止，按週年利  
11 率百分之5計算之利息，於主文第1項所示之範圍內，為有理  
12 由，應予准許；逾此範圍，非有理由，應予駁回。又本件原  
13 告勝訴部分，原告與被告美晶豪公司各陳明願供擔保，請准  
14 宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當  
15 擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失  
16 所依附，應駁回之。

17 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
18 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第39  
19 2條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

21 民事第二庭 審判長法官 涂春生

22 法官 薛全晉

23 法官 彭聖芳

24 正本係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

30 書記官 潘豐益