

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第256號

原告 陳洪秀  
訴訟代理人 朱世璋律師  
被告 鑫享家不動產有限公司

兼  
法定代理人 鄭明宗

訴訟代理人 蔡念辛律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年10月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣200萬元，及自民國114年5月6日起至  
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
款定有明文。查原告於起訴時原依民法第184條第1前段、第  
188條第1項前段、第179條規定，擇一請求被告連帶給付其  
新臺幣（下同）200萬元（見本院卷一第18至21頁）；嗣於  
本院審理時，變更為依民法第184條第1前段、第188條第1項  
前段為相同請求（見本院卷二第28頁），核其變更前後所主  
張之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

二、被告鑫享家不動產有限公司（下稱鑫享家公司）經合法通  
知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為

01 判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：

04 (一)鑫享家公司從事不動產經紀業，為大家房屋之加盟店；其當  
05 時之受僱人即被告鄭明宗（下逕稱其名，與鑫享家公司合稱  
06 被告）於民國110年11月間向伊洽辦委託居間出售伊所有屏  
07 東縣○○鎮○○段000○○00000○○00000○○00000地號土地（下  
08 合稱系爭土地），並介紹買家即訴外人李承樺、邱招明，進  
09 而成立以1,800萬元買賣系爭土地之契約，然因系爭土地當  
10 時尚有分割共有物案件繫屬中（案列本院111年度重訴字第  
11 36號），李承樺、邱招明之代理人即訴外人江福貞乃各簽發  
12 面額200萬元之支票交予鄭明宗，作為系爭買賣土地價金之  
13 一部，伊並將系爭土地設定設定擔保債權總額400萬元之普  
14 通抵押權予李承樺、邱招明（權利範圍各2分之1）。嗣於  
15 110年11月24日伊申設之元大銀行帳戶匯入200萬元，經向鄭  
16 明宗確認始知邱招明反悔而不願購買系爭土地。伊事後方  
17 知，鄭明宗在伊不知情下，於111年11月間將保管之前揭2張  
18 支票兌現，並侵吞該等款項。

19 (二)鄭明宗後於113年1月6日介紹新買家即訴外人洪慶餘建設企  
20 業有限公司（下稱洪慶餘公司），經地政士即蔡志杰表示，  
21 伊需塗銷上開普通抵押權方能完成系爭土地移轉登記，鄭明  
22 宗向伊佯稱，須匯出400萬元至履約保證專戶，清償系爭土  
23 地設定之上開400萬元普通抵押權後，始能辦理系爭土地移  
24 轉登記，鄭明宗並商請伊先行墊付200萬元，其再開立面額  
25 200萬元之本票予伊作為還款之擔保，以取信於伊。其後伊  
26 與洪慶餘公司已完成系爭土地買賣及所有權移轉登記，然經  
27 伊屢次催討，鄭明宗均藉口推託，就上開200萬元損失，爰  
28 民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求被告連帶  
29 給付之判決等語。

30 (三)並聲明：1.被告應連帶給付伊200萬元，及自起訴狀繕本送  
31 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供

01 擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告部分：

03 (一)鄭明宗於本院言詞辯論期日到庭陳稱對原告請求為認諾等  
04 語。

05 (二)鑫享家公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作何聲  
06 明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
09 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人  
10 與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務  
11 之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生  
12 損害者，僱用人不負賠償責任，民法第184條第1項前段、第  
13 188條第1項分別定有明文。復按當事人於言詞辯論時為訴訟  
14 標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴  
15 之判決，民事訴訟法第384條定有明文。而被告既於言詞辯  
16 論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟  
17 標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判  
18 決基礎（最高法院45年台上字第31號判決意旨參照）。

19 (二)經查，原告主張鑫享家公司為經營不動產經紀業者，鄭明宗  
20 時任鑫享家公司受僱人，其執行鑫享家公司之仲介業務，因  
21 有上開故意過失行為，致其受有200萬元之損害等情，有鑫  
22 享家公司、洪慶餘公司在經濟部商工登記公示資料查詢結  
23 果、臺灣高等法院高雄分院民事判決確定證明書、本院111  
24 年度重訴字第36號判決、土地專任委託銷售契約書、系爭土  
25 地登記謄本暨異動索引、支票、原告元大銀行帳戶交易明細  
26 暨存款存摺、土地買賣契約書、本票、土地登記申請書、鄭  
27 明宗112年綜合所得稅各類所得資料清單及全國財產稅總歸  
28 戶財產查詢清單、僑馥建築經理股份有限公司114年6月6日  
29 僑馥(114)字第493號回函暨附件、永豐商業銀行股份有限公  
30 司114年7月15日永豐商銀字第1140709706號函、台新國際商  
31 業銀行股份有限公司114年7月17日台新總作服字第

01 1140016473號函暨附件等件為證（見本院卷一第23至44、59  
02 至96、137至145、149至193、213至215、441、449至501、  
03 567至571頁）。

04 (三)鄭明宗固於114年7月24日本院言詞辯論期日對於原告請求之  
05 本件訴訟標的為認諾（見本院卷一第575頁），依前揭法條  
06 規定，自應為鄭明宗敗訴之判決，然此認諾顯不利於鑫享家  
07 公司，依民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，對鑫享家公  
08 司應不生效力。又鑫享家公司對於原告前開主張之事實，已  
09 於相當時期受合法之通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未  
10 提出答辯書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項  
11 規定，應視同自認。經核鄭明宗將原告匯入之200萬元據為  
12 己有等行為，客觀上應屬鄭明宗利用其身為鑫享家公司受僱  
13 人之職務上機會，不法侵害原告之權利至明，且其所為上開  
14 行為，依一般社會通念，亦均與鑫享家公司受僱人之職務內  
15 容有關，則參諸前揭說明，自堪認鄭明宗係因執行職務，不  
16 法侵害原告之權利，而應由鑫享家公司與其連帶負損害賠償  
17 之責。從而，原告主張鑫享家公司應依前開規定與鄭明宗負  
18 連帶賠償責任，為有理由。

19 (四)末按因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利  
20 息；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
21 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
22 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第213條第  
23 2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請  
24 求被告負侵權行為之連帶損害賠償責任，核屬因回復原狀而  
25 應給付金錢之情形，則原告請求被告給付自民事起訴狀繕本  
26 於114年4月25日寄存送達被告，同年0月0日生送達效力，有  
27 本院送達證書在卷可考（見本院卷一第199頁）起至清償日  
28 止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦為法之所許。

29 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項規  
30 定，請求被告連帶給付200萬元，及自114年5月6日起至清償  
31 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 又本件判決係本於鄭明宗認諾所為之判決，依民事訴訟法第  
02 389條第1項第1款規定，應依職權宣告假執行。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日  
08 民事第一庭 法官 沈蓉佳

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日  
14 書記官 鄒秀珍