

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1069號

原告 陳曙祥

被告 林芳如

被告 盈順不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 馬淑珍

訴訟代理人 馬盈莉

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年10月19日辯論終結，判決如下：

主 文

被告林芳如應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一二年十月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林芳如負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告林芳如經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、被告林芳如向原告謊稱投資標得可獲利，偽造合約及土地謄本、地籍圖、買方等資料取信原告，簽立合夥契約書，原告因而交付被告林芳如新臺幣（下同）100萬元。嗣經查證被告林芳如係子虛烏有之詐騙行為，被告林芳如任職於被告盈

01 順不動產仲介經紀有限公司(下稱盈順公司)，依不動產經紀
02 管理條例第26條規定，被告應負連帶賠償責任。

03 (二)、訴之聲明：

04 1.被告應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
05 起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

06 2.訴訟費用由被告負擔。

07 二、被告答辯：

08 (一)、被告林芳如經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出
09 任何書狀為何聲明或陳述。

10 (二)、被告盈順不動產仲介經紀有限公司：

11 1.當初被告林芳如是在我們公司任職，合約不是公司的，公司
12 也不知情，也沒有蓋公司的章，錢也沒有進公司的帳戶，這
13 是原告跟被告林芳如私下的投資行為。原告要舉證證明被告
14 林芳如有執行業務，有收仲介費，有公司的合約、蓋大小
15 章。

16 2.答辯聲明：

17 請求駁回原告之訴。

18 三、兩造不爭執事項：

19 原告經由被告林芳如宣稱投資土地可以獲利，簽立合夥契約
20 書，原告交付被告林芳如100萬元，被告林芳如簽發面額80
21 萬及20萬元之本票，被告林芳如於111年9月份到112年6月13
22 日任職於被告盈順不動產仲介經紀有限公司擔任業務員。

23 四、本件爭點：

24 原告請求被告連帶賠償100萬元及法定遲延利息，有無理
25 由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)、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
28 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
29 任。不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。次按當
30 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法
31 律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟

01 法第277條定有明文。原告主張被告須依不動產經紀業管理
02 條例第26條第2項規定，連帶負損害賠償責任，然為被告盈
03 順不動產仲介經紀有限公司所否認，並以前詞置辯，自應由
04 原告就被告林芳如係執行仲介或代償業務，故意或過失致原
05 告受損害之事實負舉證責任。

06 (二)、經查，依原告提出之合夥契約書(本院卷第21-29頁)內容記
07 載：合夥人甲乙雙方共同經營新竹市○○段000○000○000
08 ○000地號土地之買賣事業，合夥人甲為蔡政軒、合夥人乙
09 為原告、莊淑惠，合夥契約書上僅有蔡政軒、原告、莊淑惠
10 之簽名，及以文字書寫「112.4.11已收到新台幣貳拾萬元
11 整」、「已收到新台幣捌拾萬元整」之字樣，文末林芳如簽
12 名捺印，並無關於被告盈順公司之記載，亦無被告盈順公司
13 及法定代理人大小章蓋印。被告林芳如交付予原告之本票，
14 亦係由林芳如以個人名義簽發(本院卷第19頁)。次查，原
15 告雖稱：被告林芳如幫我賣掉一間房子，被告盈順公司有收
16 我的仲介傭金，才會衍生後面的騙局，不然我也不會認識被
17 告林芳如云云(本院卷第77-78頁)；然原告於本院審理時自
18 陳：被告林芳如說有一塊地，要找人合夥投資，這是土地買
19 賣的私下交易，她跟我說他們公司負責人也有合夥，買賣土
20 地是檯面下，要賺取建商的差價，蔡政軒是代表我們跟地主
21 簽約的人，莊淑惠是另外一位合夥人莊淑惠，土地要1500萬
22 元，找15個人，一個人出100萬元，我們是其中三人，包含
23 被告法定代理人馬淑珍，我以前見過馬淑珍。被告林芳如說
24 這是隱名合夥，不能讓被告公司法定代理人馬淑珍知道。當
25 時被告林芳如說她代表被告盈順不動產仲介經紀有限公司。
26 她沒有提出授權書，但是之前被告林芳如幫我賣掉一間房
27 子，所以我信任被告林芳如。我現在找不到被告林芳如。當
28 天被告訴訟代理人叫我把被告林芳如找出來，我跟被告林芳
29 如、被告訴訟代理人在便利商店，我跟被告林芳如談完後，
30 我離開了，由被告訴訟代理人跟被告林芳如在便利商店談，
31 我有跟被告盈順不動產仲介經紀有限公司說要把這個人開

01 除，不然她騙了很多。當時被告林芳如是在被告盈順公司
02 上班，發生這件事情，我才請被告盈順公司把被告林芳如開
03 除。我後來打電話給馬小姐，我告訴馬小姐這件事情，她說
04 她不知道這件事情，我才知道被騙了。這是我提醒被告盈順
05 不動產仲介經紀有限公司，被告盈順不動產仲介經紀有限公
06 司才知道這件事情等語(本院卷第74-77頁)。再查，被告盈
07 順公司提出與原告之對話紀錄，其中原告請被告盈順公司人
08 員調系爭合夥契約書上記載之不動產標的之土地謄本後，被
09 告盈順公司告知原告：林芳如給您的整份資料裡面有物件謄
10 本，謄本是林芳如沒經過人家同意進入中華電信私人帳號調
11 出來給您的...我有提供阿如的身分證及我的身分證，也大概
12 簡單地描述詐騙的經過在竹南的派出所報案了...我今天晚
13 上去拜訪蔡政軒先生，確定是林芳如把他當人頭使用，他完
14 全不知情等語(本院卷第127-165頁)。

15 (三)、由上以觀，原告事前已知其與被告林芳如間土地合夥買賣事
16 宜，係不能讓被告盈順公司法定代理人知悉之檯面下交易，
17 原告事後告知被告盈順公司法定代理人，被告盈順公司法定
18 代理人查證後始知悉，依原告提出之合夥契約書記載，原告
19 與被告盈順公司間，就系爭土地買賣並未有成立何委任或居
20 間契約之意思合致，原告未舉證證明被告盈順公司有因何債
21 之關係對原告負有何履約之給付義務，則自無所謂被告盈順
22 公司因債務不履行而應對原告負損害賠償責任之可言。被告
23 林芳如個人私下在外招募原告合資購買土地之行為，並非以
24 被告盈順公司經紀人員身分執行系爭房地買賣之仲介業務。
25 原告未能舉證證明被告林芳如係執行仲介或代銷業務之故意
26 或過失致其受損害，原告主張依不動產經紀管理條例第26條
27 規定，請求被告盈順公司與林芳如負連帶賠償責任，為無理
28 由。

29 (四)、原告主張關於被告林芳如之前開事實，則有原告提出之合夥
30 契約、本票及被告盈順公司提出之對話紀錄等可佐，被告林
31 芳如經本院合法通知，未於言詞辯論到庭，亦未提出書狀作

01 何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，本院依調查證據
02 之結果及斟酌全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

03 (五)、未按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
04 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
05 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
06 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
07 他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
08 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
09 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
10 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、
11 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告對
12 被告林芳如之請求，以支付金錢為標的，給付無確定期限，
13 未約定利率，原告請求自起訴狀繕本送達被告林芳如（於11
14 2年9月23日寄存送達，於112年10月3日發生送達效力，送達
15 證書見本院卷第63-65頁）翌日即112年10月4日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息。

17 六、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告林芳如給付
18 原告100萬元，及自112年10月4日起至清償日止，按年息5%
19 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無
20 理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調
22 查證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰無逐一
23 論述之必要，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日
26 民事第二庭法 官 林麗玉

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日
31 書 記 官 郭春慧