

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1265號

原告 李忠光
訴訟代理人 周碧雲律師
被告 呂秀美

鑫聚點不動產有限公司

上一人
法定代理人 張鑫耀
上二人共同
訴訟代理人 鍾添錦律師
複代理人 孫立德
被告 鴻運通股份有限公司

法定代理人 劉炳耀
訴訟代理人 連根佑
被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘
訴訟代理人 楊凱翔

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告呂秀美應給付原告新臺幣1,903,615元，及其中新臺幣1,650,000元自民國112年11月29日起，其中新臺幣253,615元自民國115年1月14日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告鑫聚點不動產有限公司、被告永慶房屋仲介股份有限公司、被告鴻運通股份有限公司就上開給付，應分別與被告呂

01 秀美負連帶給付責任。

02 三、本判決第1、2項給付，如其中任一被告為給付時，其他被告
03 於給付之範圍內，免除給付責任。

04 四、原告其餘之訴駁回。

05 五、訴訟費用由被告連帶負擔。

06 六、本判決第1、2項於原告以新臺幣635,000元為被告供擔保後
07 得假執行；但被告以新臺幣1,903,615元為原告預供擔保，
08 得免為假執行。

09 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
12 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
13 條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明為：被告應連帶給
14 付原告新臺幣（下同）1,650,000元，及自起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣變更聲明
16 為：被告應連帶給付原告1,903,615元，及其中1,650,000元
17 自起訴狀繕本送達翌日起，其中253,615元自民事準備一狀
18 繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息。核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准
20 許。

21 二、原告主張：被告呂秀美明知如附表所示之不動產（下稱系爭
22 房地）為原告所有，僅借名登記於訴外人即原告之母黃玉美
23 名下，竟唆使訴外人即被告呂秀美之弟呂學招出面，由呂學
24 招與黃玉美基於通謀虛偽意思表示買賣系爭房地（下稱系爭
25 買賣），並於民國110年10月15日將系爭房地移轉登記至呂
26 學招名下（下稱系爭所有權移轉登記），復設定最高限額抵
27 押權（下稱系爭抵押權）予訴外人台中商業銀行股份有限公
28 司（下稱台中商銀）。嗣經本院110年度訴字第806號（下稱
29 系爭806）、臺灣高等法院113年度重上字第529號（下稱系
30 爭529）判決確認系爭買賣之債權行為及系爭所有權移轉登
31 記之物權行為均無效，呂學招應將系爭所有權移轉登記塗

銷，黃玉美則應於系爭所有權移轉登記塗銷後，將系爭房地之所有權移轉登記予原告確定。嗣經原告以判決移轉為原因，於114年9月30日辦理系爭房地所有權移轉登記予原告完畢。惟因系爭房地遭設定系爭抵押權，侵害原告所有權之圓滿，遂經原告代為清償系爭抵押權擔保之債權餘額，於114年9月17日將現金1,903,615元存入台中商銀帳號000000000000號帳戶，並於114年9月25日以清償為原因刪除系爭抵押權登記完畢，以回復原狀，因而受有1,903,615元（下稱系爭款項）之損失，被告呂秀美對此應負侵權行為之損害賠償責任。又被告鑫聚點不動產有限公司（下稱鑫聚點公司）為被告呂秀美之僱用人，應連帶負損害賠償責任。另被告鴻運通股份有限公司（下稱鴻運通公司）為「永慶加盟總部」，透過與被告鑫聚點公司間簽訂之加盟契約書（下稱系爭加盟契約書）、品牌管理辦法、加盟店經營管理辦法，已相當程度介入被告鑫聚點公司選任、監督所屬仲介人員，因此被告鴻運通公司與被告呂秀美間有事實上之僱用人關係；被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱被告永慶房屋公司）將「永慶」品牌商標授權被告鴻運通公司、鑫聚點公司使用，被告呂秀美在客觀上係受被告永慶房屋公司選任、指揮、監督之人，足使他人認被告呂秀美係為被告永慶房屋公司服勞務之人，亦均應負僱用人之責。爰擇一依民法第184條第1項前段、後段、第2項，及民法第188條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明所示，且願供擔保請准宣告假執行。

三、被告方面：

(一)被告呂秀美、鑫聚點公司則以：被告呂秀美不知系爭房地僅借名登記於黃玉美名下，且系爭房地已移轉登記予原告，原告無損失可言。縱原告代償系爭抵押權擔保之債權餘額，亦為原告與呂學招間之債權債務關係，與被告呂秀美無涉。另原告於114年7月3日簽立聲明書撤回有關係爭房地之一切民事及刑事訴訟等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。

01 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 (二)被告鴻運通公司則以：被告鑫聚點公司雖為被告鴻運通公司
03 之加盟店，但被告鴻運通公司並無指揮、監督被告鑫聚點公
04 司之權限，被告鑫聚點公司之人員任用亦非被告鴻運通公司
05 得加以干涉，遑論被告呂秀美並非受僱於被告鴻運通公司。
06 被告鴻運通公司並無個案之締約管理、選任及監督員工等權
07 限，另原告縱清償系爭款項以塗銷系爭抵押權，亦非被告呂
08 秀美所致，且為被告呂秀美之個人行為等語，資為抗辯。並
09 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 (三)被告永慶房屋公司則以：被告永慶房屋公司未經營加盟事
11 業，與被告鑫聚點公司間並無從屬或加盟關係。另被告永慶
12 房屋公司雖為「永慶」商標之商標權人，但非「永慶不動
13 產」之商標權人，且被告永慶房屋公司與被告鑫聚點公司間
14 無加盟關係，亦與被告呂秀美間無僱傭關係等語，資為抗
15 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 四、經查，系爭房地以買賣為原因，於103年5月16日辦理所有權
17 移轉登記予黃玉美完畢；以系爭買賣為原因，於110年10月1
18 5日辦理系爭所有權移轉登記予呂學招完畢，並於同日設定
19 系爭抵押權予台中商銀；以清償為原因，於114年9月25日刪
20 除系爭抵押權設定登記完畢；以判決移轉為原因，於114年9
21 月30日辦理所有權移轉登記予原告完畢。另經系爭806、529
22 判決確認系爭買賣之債權行為及系爭所有權移轉登記之物權
23 行為均無效，呂學招應將系爭所有權移轉登記塗銷，黃玉美
24 則應於系爭所有權移轉登記塗銷後，將系爭房地之所有權移
25 轉登記予原告確定等情，有土地建物查詢資料、異動索引查
26 詢資料、系爭806、529判決及確定證明書在卷足稽（本院卷
27 第53至61、139至164、211至231、249至252、293至299
28 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

29 五、得心證之理由：

30 本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告請求被告呂秀美賠償損
31 害，有無理由？(二)原告請求被告鑫聚點公司與被告呂秀美負

連帶賠償責任，有無理由？(三)原告請求被告鴻運通公司與被告呂秀美負連帶賠償責任，有無理由？(四)原告請求被告永慶房屋公司與被告呂秀美負連帶賠償責任，有無理由？茲分述如下：

(一)原告請求被告呂秀美賠償損害，為有理由：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦有明文。
2. 客觀上原告為系爭房地之實際所有權人，與黃玉美間就系爭房地存在借名登記關係，且系爭買賣之債權行為及系爭所有權移轉登記之物權行為均屬通謀虛偽意思表示而無效等情，未見被告有所爭執，此部分事實先堪認定。又系爭買賣係由被告呂秀美擔任居間仲介，並為被告所不爭執，且呂學招為被告呂秀美之弟一節，有親等關聯查詢結果在卷可考（本院限閱卷），故此部分事實亦堪認定。
3. 證人即原告之朋友游宗達於系爭806事件審理中證述：原告於109年5、6月間跟伊說其母想要把系爭房地賣掉，伊知道當初原告是買他媽媽的名字，伊開土地開發公司，就從公司拿了1個黃色板子，就是一般房仲貼在電線桿上的黃色板子，比2張A4紙還要大，讓原告自己寫本標的訴訟中，掛在門口鐵捲門旁的鐵窗邊，如果有人來看房子就不會想買，當天伊還請原告發1份存證信函，之後伊每個月找原告保養車子，都有看到那張黃色告示等語（系爭806卷二第147至149頁），互核卷附系爭房地之現場照片，可見在房屋門牌下方懸掛有1塊黃色板子，上有內容為「本標的（誤載為『地』）物法院訴訟中109年6月17日」之告示（系爭806卷一第259頁），堪認原告確於109年6月17日起，即將前開告示懸掛於系爭房地之房屋門口鐵捲門旁，該告示之位置及樣

01 式甚為明顯，任何人均可輕易發現。而被告呂秀美於系爭80
02 6事件審理中陳述：伊帶呂學招去看過2次，都在房子外面
03 看，時間分別是110年7月31日約晚上7點，及同年8月8日接
04 近中午等語（系爭806卷二第35頁），則109年6月17日起系
05 爭房地之房屋門口即有上開明顯告示，嗣後被告呂秀美在屋
06 外看屋2次，就該告示自無不知之理，顯已知悉系爭房地有
07 因糾紛而在法院訴訟中之情事。

- 08 4. 系爭買賣之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第5條
09 第2項、第7條第2項，均明確約定辦理交屋之手續應與支付
10 尾款同時為之；第11條第7項亦約定系爭房地於呂學招之貸
11 款核撥前，黃玉美應負責搬遷騰空；同條第1項、第3項另約
12 定尾款交付時應將房屋騰空移交予呂學招使用，並以現場交
13 屋方式為之，及系爭房地交屋前如有出租或為第三人占有使
14 用者，概由黃玉美負責，足見黃玉美於呂學招支付尾款同
15 時，亦負有將系爭房地騰空交付之義務，第17條特別約定事
16 項並特別載明「雙方約定最遲民國110年10月20日付清所有
17 價款，辦理交屋手續」等語（系爭806卷一第293至299
18 頁）。另「無租賃確認書」內容固約定略以：「買方（即呂
19 學招）知悉本房地目前有第三方使用中，賣方（即黃玉美）
20 保證出售之房地無租賃關係，也未存在不定期租約，買方自
21 行排除使用人……」等語（系爭806卷一第329頁），自文義
22 上觀察，似有約定由黃玉美逕依現況點交，不負騰空交付之
23 責，而改由呂學招自行排除原告占有使用現況之意，然此即
24 與系爭買賣契約如前所示之約款即有矛盾，復未敘明是否以
25 此無租賃確認書所載，而排除原約定之適用。經證人呂秀美
26 對此陳稱：系爭買賣契約第17條特約事項記載110年10月20
27 日付清所有價款辦理交屋手續，程序上都是這樣寫，但是我
28 們當時就約定不點交，是另外由買賣雙方簽訂無租賃契約
29 書。當時寫完之後，我們才發現沒有寫到這個部分，代書才
30 又手寫特約條款及無租賃契約書。因為當時簽完約之後，買
31 賣雙方已經簽完名了，呂學招提醒代書沒有寫到無租賃契

約，代書才再上來打電腦補上這一張，先寫手寫特約事項部分，後來才補無租賃契約書，特約條款與無租賃契約書是同天完成，簽完約馬上再補云云（系爭806卷二第39至40頁），惟依系爭買賣契約第17條特別約定事項第3點（即手寫部分），係載明：「買方知悉本房屋排除一般瑕疵擔保責任，屋況由買方自行處理，但不得是海砂屋、輻射屋、凶宅，否則可主張解除契約、返還價金及損害賠償責任」等語（系爭806卷一第299頁），明顯係約定關於系爭房地屋況部分瑕疵擔保責任之限制，而與是否由買方自行排除他人占用無涉。審酌由買方自行排除房地占用現況，而非由賣方負排除責任之約定，影響買方權益甚大，且與一般房屋仲介提供之契約範本相反，簽立契約時當會特別謹慎處理買賣雙方之相關權利義務關係。然系爭買賣契約簽立時，被告呂秀美並未注意契約條款之差異，且倘如被告呂秀美所述係簽立當日即發現漏未約定不點交，何以不在原契約文件上直接修改條文，或記載特約事項明確排除前述由黃玉美負責搬遷騰空等約定，反大費周章製作別一文件，並仍就權利義務關係未明確規範，其交易之輕率程度，顯然悖於常情，可見僅屬虛有其表，足信呂學招實無買受系爭房地之真意，且被告呂秀美對於此情已有所預見，並不違背其本意。

5. 被告呂秀美於系爭806事件審理中先稱：系爭房地買賣價金9,970,000元為行情，當時是黃玉美的弟弟跟伊說要賣這個價格，附近都沒有成交行情可參考，伊查了近幾年都沒有云云；惟其另稱：房子有糾紛伊都有跟呂學招講，當時賣方的開價比行情低一點，差的部分就是給他走法律程序用的云云（系爭806卷二第36至37頁），又稱9,970,000元為行情，又稱附近沒有成交行情，又稱開價比行情低一點，所述互有不符。再依內政部實價登錄網查詢「海埔路」之成交資料，在110年8月以前之交易資料高達45筆，亦不乏108年至110年間成交者，有內政部網站實價查詢資料附卷可稽（系爭806卷二第96頁）。且原告於103年間借用黃玉美名義購買系爭房

01 地時，總價即已達10,067,000元，有房地買賣契約書、103
02 年4月23日協議書等件足憑（系爭806卷一第69至79頁），以
03 近年來房地產價格高漲之趨勢，竟以低於購入價格之9,970,
04 000元售出，縱扣除被告呂秀美所稱之訴訟成本，仍與市場
05 行情有所差距。被告呂秀美身為專業之不動產仲介人員，竟
06 不知系爭房地附近之交易實價登錄資訊，更協助以低於多年
07 前買賣總價之價格，居間仲介使系爭房地出售與其弟呂學
08 招，顯然對於系爭買賣、系爭移轉登記為通謀虛偽意思表示
09 一情不僅已有預見，且積極參與，並容任其發生，具有以背
10 於善良風俗之方法侵害原告就系爭房地所有權之不確定故意
11 甚明。

12 6. 此外，系爭買賣契約所載之簽約日期為「110年8月20日」一
13 情，有系爭買賣契約存卷可佐（系爭806卷一第301頁）。然
14 被告鴻運通公司113年12月13日鴻運通總113字第054號函略
15 以：被告鑫聚點公司（即永慶不動產新竹中央加盟店）於11
16 0年8月21日將系爭房地之委託銷售資料登錄於平台上等語
17 （系爭529卷第275頁），顯見系爭房地由被告呂秀美仲介簽
18 立系爭買賣契約之過程，均係私下運作，迄簽約後始將委託
19 銷售資料補登錄至被告鴻運通公司平台，與一般係先將委託
20 銷售資料登錄於平台後始開始行銷、覓得買方進而成交之常
21 情不符；另系爭房地買賣土地登記申請書之「原因發生日
22 期」，及後附土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有
23 權買賣移轉契約書之「立約日期」，均載為「110年8月30
24 日」（系爭806卷一第155、160、164頁），與系爭買賣契約
25 所載簽約日期不同，均屬有違常情，益徵系爭買賣、系爭移
26 轉登記皆僅徒具虛假外觀，欠缺真意。

27 7. 被告呂秀美固辯稱：不知系爭房地僅借名登記於黃玉美名下
28 云云，惟被告呂秀美身為專業之不動產仲介人員，經由上開
29 現場醒目之告示，已足認其知悉系爭房地當時有所有權糾紛
30 而涉訟，惟其仍居間仲介具有重大異常之虛偽交易，將系爭
31 房地出售與同屬知情之其弟呂學招，被告呂秀美顯具有以背

於善良風俗之方法加損害於原告之不確定故意。被告呂秀美上開辯解，不足採憑。

8. 被告呂秀美另辯稱：原告已移轉登記為系爭房地所有人，並無損失；原告與呂學招間之債權債務關係與被告呂秀美無涉；系爭款項係原告交現金到呂學招帳戶，無清償貸款問題云云。惟原告於114年9月17日將系爭款項存入台中商銀帳號000000000000號帳戶一節，有台中商銀115年2月3日中業執字第1150003339號函暨所附交易傳票影本及大額通貨交易紀錄附卷可稽（本院卷第451至457頁）。而系爭房地於110年10月15日辦理系爭所有權移轉登記予呂學招完畢，並於同日設定系爭抵押權予台中商銀，又以清償為原因，於114年9月25日刪除系爭抵押權設定登記完畢等節，已如前述。則系爭房地原無系爭抵押權，經被告呂秀美居間仲介虛假之系爭買賣而使系爭房地所有權辦理系爭移轉登記予呂學招，因而設定系爭抵押權，系爭抵押權即侵害原告就系爭房地所有權之圓滿，系爭抵押權之設定與被告呂秀美之行為間，具有相當因果關係。而原告將系爭款項存入呂學招之前開台中商銀帳戶後，台中商銀即以清償為原因塗銷系爭抵押權，顯見系爭款項確實係原告代為清償系爭抵押權所擔保之債權餘額，為回復原狀所必要之費用，是原告請求被告呂秀美賠償系爭款項以代回復原狀，自屬有據；被告上開辯詞，則無可採。

9. 被告呂秀美又抗辯：原告於114年7月3日出具聲明書，撤回與系爭房地所有一切民刑事訴訟云云，固提出上開聲明書為證（本院卷第563頁）。然該聲明書內容顯係原告針對另案刑事案件而提出，原告並未依民事訴訟法規定向本院為訴之撤回，自無從憑此為被告有利之認定。

10. 準此，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告呂秀美賠償系爭款項，洵屬正當。

(二)原告請求被告鑫聚點公司與被告呂秀美負連帶賠償責任，為有理由：

1. 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行

01 為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執
02 行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害
03 者，僱用人不負賠償責任。民法第188條第1項定有明文。另
04 按民法第188條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之
05 權利，包括受僱人利用職務上之機會，而在客觀上足認與其
06 執行職務有關之行為（最高法院111年度台上字第589號判決
07 意旨參照）。

- 08 2. 被告呂秀美為被告鑫聚點公司之受僱人一節，為被告鑫聚點
09 公司所不爭執。又被告呂秀美居間仲介系爭買賣而使系爭房
10 地所有權辦理系爭移轉登記予無買受真意之呂學招，始因而
11 設定系爭抵押權侵害原告就系爭房地所有權之圓滿，客觀上
12 足認屬與被告呂秀美執行被告鑫聚點公司職務有關之行為。
13 被告鑫聚點公司並未舉證選任被告呂秀美及監督其職務之執
14 行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損
15 害，故原告依民法第188條第1項規定請求被告鑫聚點公司負
16 僱用人之連帶賠償責任，自屬有據。

17 (三)原告請求被告鴻運通公司與被告呂秀美負連帶賠償責任，為
18 有理由：

- 19 1. 按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與
20 行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條第1項前段定有明
21 文。此係為保護被害人，避免其對受僱人請求賠償，有名無
22 實而設。所稱受僱人，並不以事實上有僱傭契約者為限，凡
23 客觀上被他人使用，為之服勞務而受其監督者，均屬受僱人
24 （最高法院109年度台上字第2605號判決意旨參照）。
- 25 2. 觀諸被告鴻運通公司與被告鑫聚點公司間簽訂之加盟契約書
26 （下稱系爭加盟契約書）第19條約定：「1. 甲方（按：指被
27 告鴻運通公司，下同）視經營管理需要，適時提供以下服
28 務：(1)舉辦新進人員認證等課程。(2)交易安全諮詢及客訴服
29 務。(3)提供各式營業相關表格、文件、宣傳用品等制式物品
30 之參考版本及與營業有關之合法契據版本。(4)提供不動產市
31 場資訊之諮詢服務。(5)提供具有市場競爭力之作業與行銷等

資訊系統。2. 甲方得輔導各區經管會辦理各級人員教育訓練……」、第20條約定：「1. 乙方（按：指被告鑫聚點公司，下同）擬進用之人員，若曾任職甲方、永慶房產集團所屬之關係企業（包括但不限於永慶房屋、鴻運通公司、鴻毅服務公司、台慶國際公司、好房國際公司），應於任用前通知甲方，經甲方同意後方得任用。2. 乙方擬進用之人員，若三個月內曾任職於同一區域內永慶房產集團所屬加盟品牌（含永慶不動產、有巢氏房屋及台慶不動產），應於任用前通知該人員前雇主，經前雇主同意後方得任用……」（本院卷第349至351頁），已可見被告鴻運通公司對於被告鑫聚點公司之人員訓練、進用及流通均有相當程度之約定。此外，系爭加盟契約書第4章「交易安全」第15條約定全面實施交易案件履約保證，第16條約定使用制式契據，第17條約定遵守交易安全規範，並約定：「為確保交易安全及保護客戶權益，乙方同意遵守甲方制定之『品牌管理辦法』……」，第21條約定：「乙方及所屬人員應遵守甲方頒行之品牌管理辦法及加盟店營業管理辦法……」，第22條約定：「1. 乙方應配合甲方之通知進行業務稽核，稽核之項目，包括但不限於各式契據表單使用情形、不動產買賣契約書、不動產說明書，服務費發票、人員薪獎資料或其他法令規定或本契約約定乙方應履行之事項等。2. 乙方未依甲方通知之期限、內容或方式配合稽核時，視為拒絕稽核。甲方得依第廿四條第3項之約定不經催告逕行終止本契約。」（本院卷第347至351頁），可知被告鴻運通公司就交易安全之確保亦有與被告鑫聚點公司為相關約定，並約定被告鴻運通公司得為業務稽核。另觀諸被告鴻運通公司提出之「營業管理辦法——交易安全規範」、「品牌管理辦法——永慶不動產服裝儀容管理規範」、「品牌管理辦法——永慶不動產服務接待標準流程規範」（本院卷第461至502頁），詳細規範加盟店仲介人員之交易安全注意事項、服裝儀容及接待流程，其中「營業管理辦法——交易安全規範」第2.2.1.5點亦載明：「加盟店

01 應建立異常客戶檔案，注意賣方委託銷售之動機，並確認賣
02 方真正身份，查明是否有盜賣不動產或偽造證件之情事。」

03 （本院卷第466頁）綜觀上情，顯見被告鴻運通公司已相當
04 程度介入被告鑫聚點公司仲介人員之選任、監督，足見被告
05 呂秀美客觀上有被被告鴻運通公司使用，為之服勞務而受其
06 監督，堪認被告鴻運通公司屬被告呂秀美之事實上僱用人，
07 亦應就被告呂秀美之侵權行為，對原告負僱用人之連帶賠償
08 責任。

09 3. 被告鴻運通公司固辯稱：被告鴻運通公司並無指揮、監督被
10 告鑫聚點公司；被告呂秀美並非受僱於被告鴻運通公司云
11 云，惟依前開說明，民法第188條規定所稱之受僱人不以事
12 實上有僱傭契約者為限，被告鴻運通公司既透過系爭加盟契
13 約書及前開品牌管理辦法、營業管理辦法，對被告鑫聚點公
14 司之仲介人員即被告呂秀美為實質上之指揮、監督，即屬被
15 告呂秀美之事實上僱用人，已如前述。是被告鴻運通公司上
16 開辯解，委無可採。

17 4. 被告鴻運通公司另辯稱：為被告呂秀美之個人行為云云。然
18 被告呂秀美居間仲介系爭買賣而使系爭房地所有權辦理系爭
19 移轉登記予無買受真意之呂學招，此屬客觀上足認與被告呂
20 秀美執行居間仲介職務有關之行為，故被告鴻運通公司此部
21 分抗辯，亦無可採。

22 5. 準此，被告鴻運通公司為被告呂秀美之僱用人，且未舉證其
23 選任被告呂秀美及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱
24 加以相當之注意而仍不免發生損害，則原告請求被告鴻運通
25 公司負民法第188條第1項規定之僱用人連帶賠償責任，亦屬
26 有據。

27 (四)原告請求被告永慶房屋公司與被告呂秀美負連帶賠償責任，
28 為有理由：

29 1. 按民法第188條第1項前段規定：受僱人因執行職務，不法侵
30 害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。
31 揆其立法旨趣，乃因日常生活中，僱用人恆運用受僱人為其

01 執行職務而擴張其活動範圍及事業版圖，以獲取利益、增加
02 營收；基於損益兼歸之原則，自應加重其責任，使其連帶承
03 擔受僱人不法行為所造成之損害，俾符事理之平。且僱用人
04 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
05 連帶負損害賠償責任，亦可使被害人獲得較多賠償之機會，
06 以免求償無著，有失公平。是為達上開保護被害人之規範目
07 的，民法第188條所謂受僱人，不限於事實上有僱傭契約
08 者，且報酬有無、勞務種類、期間長短，均非所問，舉凡客
09 觀上被他人使用為之服勞務而受其監督者，均屬受僱人（最
10 高法院112年度台上字第2726號判決意旨參照）。

- 11 2. 被告永慶房屋公司對於其為「永慶」之商標權人一節，並不
12 爭執，且有商標檢索系統查詢結果在卷可考（本院卷第437
13 至442頁），堪予認定。而被告鑫聚點公司之外觀使用「永
14 慶不動產」之黃色招牌一節，有被告鑫聚點公司之外觀照片
15 在卷可考（本院卷第443頁）；參以「品牌管理辦法——永
16 慶不動產服裝儀容管理規範」之內容（本院卷第475至488
17 頁），可見被告鑫聚點公司從業人員之服裝儀容，對外亦係
18 展現「永慶不動產」之識別形象。又無論係「永慶房屋」或
19 「永慶不動產」均使用「永慶房仲網（網址：<https://www.yungching.com.tw>）」之網站，亦有網頁查詢結果在卷可考
20 （本院卷第435頁）。則在外觀之標示上，一般人客觀上所
21 能知悉、辨識被告呂秀美之僱用人，應為「永慶」之商標權
22 人即被告永慶房屋公司。則被告永慶房屋公司透過「永慶不
23 動產」擴張其活動範圍及事業版圖，以獲取利益、增加營
24 收，基於損益兼歸之原則，自應加重其責任。是原告主張被
25 告呂秀美在客觀上足使他人認係為被告永慶房屋公司之受僱
26 人，應屬可取。
- 27 3. 被告永慶房屋公司固抗辯：被告永慶房屋公司並無經營加盟
28 事業，「永慶不動產」之商標並非被告永慶房屋公司所有云
29 云。惟「永慶不動產」一詞在外觀上確實已有使用「永慶」
30 之商標文字，被告永慶房屋公司亦不否認其有授權「永慶」
31

01 商標予被告鴻運通公司使用（本院卷第258頁），被告永慶
02 房屋公司既授權他人使用其商標以拓展版圖，藉由統一之集
03 團形象、共用之官方網站，塑造全國設點之龐大事業外觀，
04 以獲取品牌擴張之商業利益，復衡以一般人多係基於對「永
05 慶」此一全國知名不動產仲介品牌之信賴，始步入店內洽談
06 交易，「永慶不動產」與「永慶房屋」之內部區別，實非一
07 般人在客觀上所能知悉、辨識，故被告永慶房屋公司此部分
08 抗辯，尚無可採。

09 4. 準此，被告永慶房屋公司在客觀上足使他人認係被告呂秀美
10 之僱用人，同應負民法第188條第1項規定之僱用人連帶賠償
11 責任，足堪認定。

12 (五)按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之
13 發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人
14 為給付，他債務人即應同免其責任之債務。又不真正連帶債
15 務與連帶債務在性質上並不相同，民法有關連帶債務之規
16 定，多不適用於不真正連帶債務，且其判決主文亦不得逕以
17 「被告應連帶給付」之記載方式為之，否則即與不真正連帶
18 債務本旨不符（最高法院89年度台上字第2240號判決意旨參
19 照）。查被告呂秀美固堪認係被告鑫聚點公司、永慶房屋公
20 司、鴻運通公司之受僱人，已如前述，惟其與被告鑫聚點公
21 司、永慶房屋公司、鴻運通公司間應分別負連帶債務，被告
22 鑫聚點公司、永慶房屋公司、鴻運通公司彼此間乃不真正連
23 帶之債務關係。故原告請求被告全部負連帶責任部分，尚屬
24 無據。

25 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第188條規定，
26 請求被告呂秀美給付1,903,615元，及其中1,650,000元自起
27 訴狀繕本送達翌日即112年11月29日（本院卷第25頁）起，
28 其中253,615元自民事準備一狀繕本送達翌日即115年1月14
29 日（本院卷第379頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計
30 算之利息；被告鑫聚點公司、永慶房屋公司、鴻運通公司就
31 上開給付，分別與被告呂秀美負連帶給付責任；如其中任一

被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾上開範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。至原告另依民法第184條第1項前段、第2項規定請求部分，毋庸審究。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。又被告呂秀美、鑫聚點公司聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之；並依同法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告永慶房屋公司、鴻運通公司供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。本院審酌原告敗訴部分甚微，酌定由被告負擔全部訴訟費用。

中 華 民 國 115 年 4 月 13 日
民事第二庭 法 官 楊子龍

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 13 日
書記官 洪郁筑

附表：								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新竹市		港南段		339		210.07	1/1
2	新竹市		港南段		342		35.74	1/1

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物	
1	8	新竹市○○段 000地號	加強磚造/ 一層/001層	128.38	平台：10.00	1/1
		新竹市○○ 路0號1樓				
	備考					