

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1231號

原告 楊朝竣
訴訟代理人 王俊文律師
被告 弘基不動產有限公司

兼
法定代理人 林樹儀

被告 群義不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳俊男
訴訟代理人 吳紹貴律師
黃啟翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年2月12日辯論
終結，判決如下：

主 文

- 一、被告弘基不動產有限公司、林樹儀應連帶給付原告新臺幣
（下同）300萬元，及自民國114年11月1日起至清償日止，
按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告弘基不動產有限公司、林樹儀連帶負擔。
- 四、本判決第一項於原告以100萬元為被告弘基不動產有限公
司、林樹儀供擔保後，得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：
 - (一)、緣被告林樹儀於民國111年7月間任職於被告弘基不動產有限
公司（下稱：弘基公司）擔任店長一職，被告弘基公司並為
被告群義不動產經紀股份有限公司（下稱：群義公司）之加
盟店。自113年中旬起，原告欲於新竹市購置工業用地，為

01 尋覓合適之標的，乃開始與被告弘基公司接洽、聯繫，而被
02 告林樹儀持印有「群義房屋」、「竹北高鐵加盟店」字樣並
03 冠以店東頭銜之名片，向原告表示伊可仲介不動產買賣並代
04 客斡旋，原告乃基於對被告群義公司商譽之信賴，於113年7
05 月11日與被告弘基公司之負責人即被告林樹儀簽定斡旋金契
06 約，約定由被告林樹儀代為斡旋位於新竹市○○區○○段00
07 0地號之土地，以及新竹縣○○市○○路○段000號之建物，
08 斡旋期限自簽約時起至113年9月10日止，原告並當場交付24
09 0萬元斡旋金予被告林樹儀；同日，原告為購買前開建物，
10 復交付60萬元現金予被告林樹儀，待被告林樹儀尋得合適之
11 標的後充作價金之用，並簽有買賣定金收據。詎被告林樹儀
12 竟因於113年10月至11月間，遭身分不詳之債權人等至弘基
13 公司催討債務，適原告交付予被告林樹儀之上開300萬元現
14 金存於被告林樹儀之辦公室內尚未據其返還，被告林樹儀乃
15 突生侵占之意，基於清償自己債務之意思，將原告所交付，
16 用以斡旋、充作買賣價金之300萬元交付予債權人等，遲至1
17 14年1月15日，經原告再三詢問系爭300萬現金之去向，被告
18 林樹儀方告以上情，嗣被告林樹儀經臺灣新竹地方檢察署
19 （下稱：新竹地檢署）檢察官認其涉犯業務侵占罪嫌向本院
20 提起公訴在案。

21 (二)、核被告林樹儀前開所為，係故意侵占原告300萬元現金，屬
22 侵害財產權之行為，並基於故意以背於善良風俗之方法加損
23 害於原告，構成刑法侵占罪，即違反保護他人之法律，致原
24 告受有300萬元之損害，爰依民法第184條第1項、第184條第
25 2項規定，請求被告林樹儀負侵權行為損害賠償責任，返還
26 原告斡旋金240萬元及定金60萬元共300萬元。被告弘基公司
27 就被告林樹儀上開於被告弘基公司辦公室內，以店長兼負責
28 人之職務外觀，作出侵占並處分300萬元予債權人等之行
29 為，依據民法第28條、公司法第23條第2項規定，應與被告
30 林樹儀負連帶賠償責任。又被告群義公司授權被告弘基公司
31 使用「群義公司竹北高鐵加盟店」，公開對外使用群義公司

01 之名義、標章從事仲介等業務，且契約書之左上角皆標明有
02 群義公司之標章。復被告林樹儀以群義公司竹北高鐵加盟店
03 店長一職，於被告弘基公司店內，為被告弘基公司提供服
04 務，客觀上已足認為被告群義公司所選任、使用為之服勞務
05 而受其監督，被告群義公司對於前開被告林樹儀侵占原告款
06 項之侵權行為，應依民法第188條規定負僱用人連帶賠償責
07 任。爰提起本件訴訟，求為命被告連帶賠償原告300萬元暨
08 其遲延利息等語，並聲明：

09 1、被告應連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 2、願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則分別以下揭情詞置辯：

13 (一)、被告林樹儀、被告弘基公司：伊會歸還300萬元，但目前狀
14 況比較困難，等生活穩定後會給原告一個歸還此款項的方案
15 等語。

16 (二)、被告群義公司：

17 1、原告起訴主張之侵權行為原因事實係被告林樹儀故意侵占原
18 告現金300萬元云云，惟依原告提出其與被告林樹儀的通訊
19 軟體對話紀錄，可知300萬元係遭到被告林樹儀之債權人拿
20 走，並非基於被告林樹儀「故意交付」之行為，原告主張與
21 其舉證不符，難認被告林樹儀有何構成民法第184條第1項後
22 段「故意背於善良風俗」、或原告所稱構成民法第184條第2
23 項「故意犯刑法上侵占罪之違反保護他人法律」、或甚至民
24 法第184條第1項前段「侵害絕對權」之情事。

25 2、又被告群義公司於105年11月1日將「群義房屋」之名稱、商
26 標及服務標章授權予訴外人即加盟廠商「愛家管理顧問股份
27 有限公司」（下稱：愛家公司）使用，而愛家公司於111年1
28 2月24日先行與被告弘基公司簽立群義房屋加盟資訊揭露事
29 項，嗣再於112年1月4日由愛家公司將「群義房屋」之名
30 稱、商標及服務標章轉授權予被告即加盟廠商弘基公司。惟
31 無論被告群義公司或訴外人愛家公司，與被告弘基公司間均

01 僅係加盟主與加盟者之加盟關係，人事、會計、營運各自獨
02 立，自負盈虧，與被告弘基公司及被告林樹儀間並無從屬關
03 係；被告林樹儀亦非被告群義公司或愛家公司之受僱人，被
04 告群義公司自毋庸依民法第188條規定負僱用人連帶賠償責
05 任等語，並聲明：

06 (1)原告之訴駁回。

07 (2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷第277頁
09 至第278頁，部分文字依本判決之用語調整）：

10 (一)、兩造不爭執事項：

11 1、被告林樹儀於113年7月時擔任群義房屋竹北高鐵加盟店即被
12 告弘基公司之負責人。

13 2、原告委託被告弘基公司代為議價購買址位新竹縣○○市○○
14 路○段000號建物及土地，於113年7月11日交付斡旋金240
15 萬元及定金60萬元予被告林樹儀，並簽立斡旋金契約書及買
16 賣定金收據，載明113年9月10日為斡旋有效期間。詎被告林
17 樹儀收受該筆斡旋金後，斡旋未成未將300萬元歸還原告，
18 經新竹地檢署檢察官以114年度偵字第10574號案件，以被告
19 林樹儀涉嫌業務侵占罪嫌，向本院提起公訴在案。

20 (二)、本件爭點：

21 1、原告依據民法第184條第1項、第2項規定，請求被告林樹儀
22 賠償300萬元，有無理由？

23 2、原告依據民法第28條、公司法第23條第2項規定，請求被告
24 弘基公司賠償300萬元，有無理由？

25 3、原告主張被告林樹儀為被告群義公司之受僱人，依民法第18
26 8條規定，請求被告群義公司賠償300萬元，有無理由？

27 四、本院之判斷：

28 (一)、原告依民法第184條第1項前段、第28條、公司法第23條第2
29 項規定，請求被告弘基公司、林樹儀連帶賠償原告300萬
30 元，為有理由：

31 1、按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任」，民法第184條第1項前段定有明文。經查，本件原告就
02 其上開主張被告林樹儀侵占其交付用以斡旋、充作買賣價金
03 之現金300萬元乙情，業據提出斡旋金契約書、買賣定金收
04 據及與被告林樹儀間之通訊軟體對話紀錄等件為證（詳本院
05 卷第25頁至第29頁），復據新竹地檢署檢察官以被告林樹儀
06 涉嫌業務侵占罪嫌，向本院提起公訴在案，有新竹地檢署11
07 4年度偵字第10574號起訴書在卷可查（詳本院卷第217頁至
08 第218頁），堪認原告主張上開情節，尚非無稽。被告雖辯
09 稱上開300萬元之現金係遭到被告林樹儀之債權人拿走，而
10 非基於被告林樹儀故意交付之行為云云，惟衡諸被告此節所
11 辯係以被告林樹儀片面之詞為據，另無其他具體事證可供本
12 院審認，尚無從遽認為實，佐以被告林樹儀於本院115年1月
13 15日言詞辯論期日到庭陳稱：「我會歸還300萬，但我目前
14 狀況比較困難，等我生活穩定，我會給原告一個歸還款項的
15 方案，看如何歸還此款項」等語（詳本院卷第221頁），未
16 就原告主張其侵占原告所交付300萬元款項此一侵權行為事
17 實為何爭執，則原告前開主張情事，堪認為真實。是以原告
18 就被告林樹儀上開故意不法侵害其財產權之侵權行為所受30
19 0萬元之財產上損害，依首揭規定，請求被告林樹儀負侵權
20 行為損害賠償責任予以返還，自屬有據；被告以被告林樹儀
21 並無故意侵權行為，或所侵害者非絕對權，毋庸對原告負損
22 害賠償責任等語為辯，要無可採。

23 2、次按「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人
24 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責」；「法人
25 對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損
26 害，與該行為人連帶負賠償之責任」，公司法第23條第2
27 項、民法第28條定有明文。經查，被告林樹儀於113年7月時
28 擔任群義房屋竹北高鐵加盟店即被告弘基公司之負責人乙
29 節，為兩造所不爭，而原告為委託被告弘基公司代為議價購
30 買建物及土地，於113年7月11日交付斡旋金240萬元及定金6
31 0萬元予被告林樹儀，雙方並簽立斡旋金契約書及買賣定金

01 收據，載明113年9月10日為斡旋有效期間，詎被告林樹儀於
02 斡旋未成後，未將收受上開300萬元之款項歸還原告而侵占
03 入己，並經本院認定被告林樹儀應就其前開所為對原告負侵
04 權行為損害賠償責任等情，已如前述，是以原告就被告林樹
05 儀即被告弘基公司之負責人因執行不動產經紀業務所加於其
06 之損害，依前開規定請求被告弘基公司與被告林樹儀負連帶
07 賠償責任，於法亦屬有據。

08 (二)、原告依民法第188條規定，請求被告群義公司負僱用人連帶
09 賠償責任，為無理由：

10 1、按僱用人藉使用受僱人而擴張其活動範圍，並享受其利益，
11 就受僱人執行職務之範圍，或所執行者適法與否，恆非與其
12 交易之第三人所能分辨，為保護交易之安全，如受僱人之行
13 為在客觀上具備執行職務之外觀，而侵害第三人之權利時，
14 僱用人固應依民法第188條第1項規定與受僱人負連帶賠償責
15 任。然若於客觀上並不具備受僱人執行職務之外觀，或係受
16 僱人個人之犯罪行為而與執行職務無關，自無命僱用人負賠
17 償責任之理（最高法院98年度台上字第763號民事判決意旨
18 參照）。次按加盟經營者，指經紀業之一方以契約約定使用
19 他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其
20 規範或監督，不動產經紀業管理條例第4條第8款定有明文。
21 觀諸該規定加盟業主對加盟經營者，使用其所發展之服務、
22 營運方式、商標或服務標章法律關係，對加盟經營者之規範
23 或監督僅在上開契約範圍內，且其對象為加盟經營者，其受
24 僱人除契約另有訂定外，加盟業主對於該等受僱人無指揮監
25 督關係。

26 2、經查，依被告群義公司提出其與訴外人愛家公司簽訂之群義
27 房屋商標使用授權契約書，及愛家公司與被告林樹儀所簽訂
28 之群義房屋共創品牌合作契約書、群義房屋加盟資訊揭露事
29 項等件觀之（詳本院卷第145頁至第174頁），可知被告弘基
30 公司經由被告群義公司所授權愛家公司得於台灣地區使用
31 「群義房屋」之名稱、商標與服務標章之共創品牌合作契約

01 書，加盟被告群義公司所成立之「群義房屋」不動產仲介經
02 紀服務事業，得對外公開使用「群義房屋」之服務標章及
03 「群義房屋竹北高鐵加盟店」之名稱，被告弘基公司並應給
04 付愛家公司加盟權利金、品牌使用費、資訊系統使用費用、
05 行銷廣告費用，且應以「群義房屋竹北高鐵加盟店」之名稱
06 及弘基公司名義從事不動產仲介經紀業務，另被告弘基公司
07 雖使用向被告群義公司申購之標準制式契約書，惟係以弘基
08 公司名義與客戶簽訂契約，並由被告弘基公司自行負責簽約
09 之法律責任，參以被告弘基公司於營業場所明顯處，及所有
10 市招、網站、名片、文宣、廣告、文具、用品、不動產相關
11 契約文件等，明確加註「群義房屋竹北高鐵加盟店」、經紀
12 業名稱及「加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責
13 任各自獨立」等文字。此外，愛家公司與被告弘基公司復就
14 授權營業項目、區域、營業場所、企業識別系統、教育訓
15 練、履約保證金、客戶申訴處理、雙方之權利及義務、競業
16 禁止、業務稽核等加盟事項為具體約定，均無關於被告群義
17 公司對被告弘基公司有個案締約管理、選任及監督員工等具
18 體經營事項之權限。是被告弘基公司固屬前述不動產經紀管
19 理條例所定之加盟經營者，就其營運方式、商標或服務標章
20 等事項受被告群義公司規範或監督，惟其規範或監督範圍，
21 僅在該加盟契約範圍內，且其對象為加盟經營者，被告群義
22 公司對被告弘基公司並無個案締約管理、選任及監督員工等
23 權限。

24 3、至原告與被告林樹儀簽訂之斡旋金契約書、買賣定金收據其
25 上雖印有「群義房屋」之服務標章（詳本院卷第25頁至第27
26 頁），然該等契約文件係被告弘基公司向被告群義公司申購
27 使用之標準制式契約書，其上並載明：「加盟店與加盟總部
28 為不同之法人，財務與法律責任各自獨立……」等語（詳本
29 院卷第27頁、第175頁）。是自上開契約文件觀之，已明確
30 表明從事仲介之經紀業者非被告群義公司，客觀上並不具被
31 告林樹儀係為被告群義公司執行職務之外觀，要無可能使原

01 告誤認被告林樹儀所為係與執行被告群義公司之職務有關。
02 至被告林樹儀使用之名片雖印有「群益房屋」之服務標章及
03 「竹北高鐵加盟店」之名稱（詳本院卷第23頁）；然此係依
04 前開群義房屋共創品牌合作契約書第7條第5款規定，被告弘
05 基公司於執行不動產經紀業務所使用之名片及不動產相關契
06 約文件上，均應明確加註「群益房屋竹北高鐵加盟店」之標
07 示，尚難據此即推認被告林樹儀所為係與執行被告群義公司
08 之職務有關。

09 4、從而，被告群義公司抗辯被告林樹儀非為其服勞務而受其指
10 揮監督而為其受僱人等語，堪以採信，則原告主張被告群義
11 公司應依民法第188條第1項之規定負僱用人責任云云，即屬
12 無據。

13 (三)、本件被告弘基公司、林樹儀應給付之前開損害賠償債務，係
14 以支付金錢為標的，且無確定給付期限，是原告就其所得請
15 求之給付，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即114年11
16 月1日起（詳本院卷第59頁送達證書）至清償日止，按週年
17 利率百分之5計算之法定遲延利息，合於民法第229條第2
18 項、第233條第1項前段及第203條規定，亦應准許。

19 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第28條、公司法
20 第23條第2項規定，請求被告弘基公司、林樹儀連帶給付原
21 告300萬元，及自114年11月1日起至清償日止，按週年利率
22 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
23 求，則無理由，應予駁回。

24 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核其勝訴部分，合
25 於民事訴訟法第390條第2項之規定，爰酌定相當之擔保金額
26 准許之；至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請
27 亦失所附麗，應併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
30 敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條、第85條

01 第2項。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

03 民事第一庭 法官 王佳惠

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

08 書記官 黃伊婕