

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1589號

原告 吳若語
訴訟代理人 曾國龍律師
複代理人 石正宇律師
許嘉芬律師
被告 騰一資產管理有限公司
法定代理人 劉忠政
被告 住商實業股份有限公司
法定代理人 陳錫琮
訴訟代理人 蘇千祿律師
被告 郭士鳴
謝鎧仰
謝阜生

上 1 人

訴訟代理人 高靜怡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告騰一資產管理有限公司應給付原告新臺幣參佰伍拾壹萬元，及自民國一百零九年九月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告騰一資產管理有限公司負擔百分之九十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾柒萬元為被告騰一資產管理有限公司供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）之法定代理人原為吳耀焜，於本院審理中變更為陳錫琮，原告具狀陳明由陳錫琮承受訴訟（本院卷二第26頁、第64頁、卷三第196頁），是原告法定代理人聲明承受訴訟，應予准許，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項本文分別定有明文。經查：原告於民國109年5月25日起訴時，原列「劉雨昕」（按：即劉庭好，詳後述）之繼承人、郭士鳴、謝鎧仰、謝阜生、騰一資產管理有限公司（下稱騰一公司）及住商公司等人為被告，主張其向訴外人李雪禎買受不動產過程中，受「劉雨昕」、郭士鳴、謝鎧仰、謝阜生等人共同詐欺，而受有新臺幣（下同）351萬元之金錢損失，依侵權行為及繼承法律關係，訴請被告等人賠償損害，訴之聲明為：(一)「劉雨昕」之繼承人應連帶給付原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(二)「劉雨昕」之繼承人應與被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生連帶給付原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)「劉雨昕」之繼承人應與被告騰一公司連帶給付原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(四)「劉雨昕」之繼承人應與被告住商公司連帶給付原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(五)前4項給付，如任一被告已為給付時，他被告於其給付範圍內同免責任；(六)願以現金或同額可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第14頁）。嗣於訴訟進行中，查得「劉雨昕」之真實姓名為劉庭好，其繼承人業均向法院聲請

拋棄繼承並經准予備查在案等情，迭為更正被告姓名、撤回對劉庭好繼承人之起訴（見本院卷四第128頁），其訴之聲明最終求為如後述事實欄所示（見本院卷一第458至460頁）。經核，原告前揭變更聲明，係基於同一受詐欺之侵權行為基礎事實而為主張，並撤回對劉庭好之繼承人之起訴，揆諸前揭說明，其訴之變更，應予准許，合先敘明。

三、被告騰一公司及謝鎧仰經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)其於107年11月間透過被告騰一公司經營之「住商不動產南港忠孝加盟店」之仲介人員即訴外人劉庭好（已歿，其當時自稱為「劉雨昕」），向訴外人李雪禎購買臺北市○○區○○路○段00號4樓之房地（含第67號車位，下稱系爭房地）。原告同意之成交價格為4,123萬元，然劉庭好施用詐術佯稱上開價格低於鄰近房屋實價登錄行情，應將帳面成交價格調高至4,474萬元，差額351萬元再由賣家李雪禎以裝潢折讓費用之名義退還予原告，致原告陷於錯誤，而同意上開條件，除簽立原證3之不動產交易安全契約書（下稱系爭買賣契約），以帳面價金4,474萬元買受系爭房地，並於107年11月14日簽署如原證2所示之折讓351萬元之協議書（下稱系爭協議書）。嗣原告繳付4,474萬元至履約保證專戶而完成交屋，惟遲未獲351萬元退款，經向劉庭好催討多次，劉庭好始交付由被告謝阜生為發票人、發票日108年2月28日、票面金額346萬元之支票1紙（下稱系爭支票）予原告，劉庭好並表示餘款5萬元日後再給付。詎系爭支票屆期提示遭退票，原告始驚覺遭劉庭好詐欺，提出刑事告訴後，始知李雪禎未曾同意簽署系爭協議書。劉庭好前揭詐欺犯行業已構成民法第184條第1項前、後段之故意侵權行為。

(二)又被告謝鎧仰為劉庭好前夫，為住商不動產南港忠孝加盟店

店長，並擔任系爭買賣契約中買方經紀人，其於原告簽立系爭協議書時亦在場，被告郭士鳴則為賣方經紀人，其2人對於系爭房地之真正成交價格為4,123萬元應知之甚詳。而被告謝阜生為被告謝鎧仰之父，配合劉庭好前揭詐欺犯行，簽發無從兌領之芭樂票欺瞞原告。是以，被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生3人與劉庭好間之前揭行為，均為造成原告受損害之共同原因，成立民法第184條第1項後段、第185條第1項之故意共同侵權行為。

(三)劉庭好前揭侵害行為，客觀上足認與執行其於被告騰一公司職務有關，且依本件履約保證帳戶即訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）回函之收支明細表可知，本件仲介費用係轉入被告騰一公司金融帳戶，更可證劉庭好斯時係為被告騰一公司執行業務，故被告騰一公司自應就劉庭好上開侵權行為依民法第188條第1項之規定負賠償責任。

(四)又被告住商公司建立「住商不動產」服務標章以表彰其在不動產經紀服務之專業地位，且利用廣設住商加盟店之方式，吸引消費者前往店內洽詢、消費，與住商加盟店共謀商業利益並擴大其營業範圍。而劉庭好使用之名片、系爭買賣契約書、不動產委託銷售標的現況說明書上均印有「住商不動產」標章以吸引消費者，並使消費者因信賴該品牌而促成交易。且被告住商公司要求加盟店員工須著統一之制式服裝，應配戴固定樣式之名牌及「住商」之徽章，且其公司官網介紹員工人數為7,000人，顯然包括所有加盟店員工。被告住商公司對加盟店不但提供員工相關教育訓練，對於加盟店之經營事項、人員管理均有詳細規範，更會派員至加盟店提供人員管理之建議，設有控管各加盟店員工績效之機制，並予以相當獎勵等措施，是被告住商公司對加盟店人員自有指揮監督之權，而應就劉庭好執行職務不法侵害原告之行為依民法第188條第1項之規定負僱用人責任。

(五)本件被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生成立共同侵權行為，應依民法第184條第1項後段及第185條第1項規定連帶負賠償責

01 任；被告騰一公司及被告住商公司均應基於僱用人身分，依
02 民法第188條第1項規定負損害賠償責任；且上開被告間為不
03 真正連帶給付債務等語，並聲明：1.被告郭士鳴、謝鎧仰及
04 謝阜生應連帶給付原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止按年息5%計算之利息；2.被告騰一公司應給付
06 原告351萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
07 息5%計算之利息；3.被告住商公司應給付原告351萬元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；
09 4.前3項被告中之任一被告為給付者，其他被告於其給付金
10 額之範圍內同免責任；5.願供擔保，請准宣告假執行。（見
11 本院卷一第458至460頁、卷三第397頁）

12 二、除被告騰一公司外，下列被告等人分別以下列情詞置辯，並
13 均聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判
14 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 (一)被告郭士鳴：其僅為系爭買賣契約買方經紀人，並蓋章於該
16 制式書面上，其不知裝潢折讓費用約定，未曾看過系爭協議
17 書、亦未於系爭協議書上蓋章，該約定係原告與劉庭好私下
18 協議，與被告郭士鳴無關等語。

19 (二)被告謝鎧仰：其不認識買賣雙方，亦未在系爭買賣契約書上
20 蓋章，應係劉庭好偽造印章並用印。騰一公司實際負責人、
21 管帳者均為劉庭好，劉庭好會運用別人的票跟章作為掩護，
22 尾款沒有退給買方之案子至少有2件，每一個被騙的人都主
23 張劉庭好希望把價格拉到平常水準，是否意謂買方有為了貸
24 款成數而與劉庭好協議作價之情形等語。

25 (三)被告謝阜生：其對原告買受系爭房地乙事均不知情，未曾見
26 過系爭買賣契約及系爭協議書。其乃公教人員退休、信用良
27 好，而前兒媳劉庭好欲開公司創業，央求以其名義申請支票
28 帳戶供劉庭好使用，其對系爭支票之存在毫無所悉，不成立
29 共同侵權行為。

30 (四)被告住商公司：「住商不動產」僅為服務標章之一種，被告
31 騰一公司經營之住商不動產加盟店為具有獨立會計制度、勞

01 健保及報稅（扣繳編號）之法人；被告住商公司雖同意被告
02 騰一公司使用住商不動產標章，惟被告住商公司僅收取加盟
03 金，並未收取買賣成交之仲介費用，其僅對授權營業項目、
04 區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓練、履約保
05 證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務項目等為一
06 般性約定，被告騰一公司就個案仲介之締約、員工監督管理
07 等具體經營均不受被告住商公司管制。又劉庭好使用之名片、
08 系爭協議書、系爭買賣契約書、履約保證申請書等文件
09 上均載明經紀公司為被告騰一公司，系爭買賣契約第8頁價
10 金給付備忘錄下方以粗黑字體記載「加盟店與加盟總部為不
11 同之法人，財務與法律責任各自獨立」，並不會使原告誤認
12 係被告住商公司為本件仲介，被告住商公司不應負僱用人責
13 任。本件係原告私下協議而虛偽提高實價登錄價格，其明知
14 不實價格而為實價登錄已涉及偽造文書，原告亦應承擔70%
15 與有過失等語。

16 三、被告騰一公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
17 明或陳述。

18 四、原告主張其於107年11月間在被告騰一公司所經營之「住商
19 不動產南港忠孝加盟店」處所，透過劉庭好之仲介，向李雪
20 禎購買系爭房地，並簽立系爭買賣契約，依該契約記載之買
21 賣價格為4,474萬元，買賣雙方並已履約完畢等情，業據原
22 告提出系爭買賣契約（見本院卷一第488至504頁），復為被
23 告等（除被告騰一公司外）所不爭執，應堪信為真實。

24 五、原告請求被告等依民法第184條第1項後段、第185條第1項、
25 或第188條第1項賠償351萬元及遲延利息，被告等則以上揭
26 情詞置辯，經查：

27 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數
29 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能
30 知其中孰為加害人者亦同。受僱人因執行職務，不法侵害他
31 人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選

01 任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相
02 當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。民法
03 第184條第1項、第185條第1項、第188條第1項分別定有明
04 文。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
05 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係
06 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
07 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
08 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
09 求，最高法院17年上字第917號裁判要旨亦可參照。

10 (二)被告騰一公司部分：

11 原告主張其同意之成交價格為4,123萬元，然遭劉庭好施用
12 詐術佯稱上開價格低於鄰近房屋實價登錄行情，應將帳面成
13 交價格調高至4,474萬元，差額351萬元再由賣家李雪禎以裝
14 潢折讓費用之名義退還予原告，致原告陷於錯誤，而同意上
15 開條件，除簽立系爭買賣契約以帳面價金4,474萬元買受系
16 爭房地，並於107年11月14日簽立系爭協議書，嗣系爭房地
17 買賣交易完成後，遲未收到351萬元退款，始知受劉庭好詐
18 騙並受有351萬元之損害，而被告騰一公司為劉庭好之僱用
19 人，應就劉庭好前揭詐欺犯行之故意侵權行為依民法第188
20 條第1項連帶負損害賠償責任等情，業據其提出系爭協議
21 書、原告與劉庭好之line對話紀錄截圖在卷可稽（見本院卷
22 一第486頁、第536至567頁、第572至577頁），被告騰一公
23 司經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何
24 書狀答辯，本院審酌前揭書證，自堪信原告主張為真實。從
25 而，原告依民法第184條第1項後段及第188條第1項規定，請
26 求被告騰一公司給付351萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109
27 年9月13日（見本院卷一第586頁送達回證）起至清償日止按
28 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 (三)被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生部分：

- 30 1.原告主張郭士鳴及謝鎧仰分屬系爭買賣契約買方、賣方經紀
31 人，於系爭買賣契約蓋用經紀人章，被告謝鎧仰並為住商不

01 動產南港忠孝加盟店店長，其2人對於系爭房地真正成交價
02 格為4,123萬元應知之甚詳，而與劉庭好為共同侵權行為云
03 云。經查：證人即系爭房地之賣方李雪禎於本院言詞辯論期
04 日到庭證稱：107年底我要把系爭房地賣掉，委託同事接洽
05 仲介，我同事找樓下的住商不動產處理，我同事去幫我談好
06 價格跟條件，總價是4,474萬元，仲介費是178萬元，我同事
07 問我這個價格是否可以，我說可以，然後就去簽了系爭買賣
08 契約。住商的仲介我只知道他叫劉小姐，我有看過名片寫劉
09 雨昕，法院傳我出庭的時候我看到的又是另一個人名，除了
10 劉雨昕之外，我沒有接觸過住商的其他仲介，簽立系爭買賣
11 契約時，我印象中只有劉小姐跟代書，沒看到買家，系爭買
12 賣契約並不是在住商店內簽的，住商劉小姐跟代書跟我約時
13 間我沒空，他們就跟我約在我辦公室簽的等語明確（見本院
14 卷四第12至14頁）。依證人李雪禎前揭證言，可知其出售系
15 爭房地之過程，所接觸之仲介人員僅有劉庭好，並無接觸被
16 告郭士鳴或謝鎧仰；且證人李雪禎簽立系爭買賣契約之當
17 下，亦僅有劉庭好及代書在場，業堪認定。再觀諸系爭協議
18 書（見本院卷一第486頁）仲介方之欄位，僅蓋有被告騰一
19 公司之發票專用章，並無被告郭士鳴或謝鎧仰之簽署或蓋用
20 其2人經紀人章，是縱被告郭士鳴及謝鎧仰有在系爭買賣契
21 約以經紀營業員身分用印（被告謝鎧仰否認之），亦僅得證
22 明其2人知悉系爭買賣契約記載之內容，並無法證明其2人知
23 悉有系爭協議書存在，或知悉原告同意之成交價僅為4,123
24 萬元；又被告謝鎧仰雖不否認其為住商不動產南港忠孝加盟
25 店店長（見本院卷二第80頁筆錄），惟縱其為該店店長，亦
26 不必然知悉劉庭好私下與原告商議系爭協議書之內容，進而
27 知悉「原告同意之成交價為4,123萬元、賣方再以裝潢折讓
28 費名義退還予原告之事」係虛偽不實。原告雖主張簽立系爭
29 協議書時，被告謝鎧仰在場見聞，惟就此節並未舉證。是原
30 告僅以被告郭士鳴及謝鎧仰分屬系爭買賣契約買方、賣方經
31 紀人，被告謝鎧仰並為住商不動產南港忠孝加盟店店長等

01 情，即認其2人必知悉本件劉庭好詐欺犯行，其舉證尚有不足。
02

03 2.原告主張被告謝阜生為配劉庭好前揭詐欺犯行，簽發無從兌
04 領之芭樂票欺瞞原告云云，並提出系爭支票及退票理由單影
05 本為憑（見本院卷一第568至570頁）。惟查：票據為無因證
06 券，無法以「劉庭好交付系爭支票予原告」之行為，而推論
07 發票人即被告謝阜生開立系爭支票之原因行為，且系爭支票
08 並未記載收款人姓名，縱被告謝阜生確係本人親自簽發系爭
09 支票，亦無法據此推知被告謝阜生必然知悉劉庭好執系爭支
10 票用以拖延付款、掩飾其詐欺犯行；又被告謝阜生辯稱因為
11 其信用良好，劉庭好欲開公司創業，央求以其名義申請支票
12 帳戶供劉庭好使用，亦非全無可能。是以被告謝阜生就系爭
13 支票所應負之責任為發票人責任，尚無法據此逕為認定其與
14 劉庭好有共同詐騙原告之行為。

15 3.綜上所述，原告主張被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生等3人與
16 劉庭好有共同侵權行為之事實，舉證尚有不足。從而，原告
17 請求被告郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生應連帶賠償351萬元，並
18 無理由，應予駁回。

19 (四)被告住商公司部分：

20 按加盟經營者，指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展
21 之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監
22 督；不動產經紀業管理條例第4條第8款定有明文。本件被告
23 騰一公司為被告住商公司之加盟店，為兩造所不爭執，而原
24 告所提出劉庭好所使用之名片，並印有「住商南港忠孝加盟
25 店騰一資產管理有限公司」（見本院卷一第484頁）。再依
26 據被告騰一公司與被告住商公司簽訂之加盟店連鎖經營契約
27 書（下稱系爭加盟契約）第4條雖約定授權被告騰一公司以
28 加盟店名義經營不動產經紀業務，第8條授權被告騰一公司
29 使用被告住商公司企業識別系統，及第10條約定被告住商公
30 司提供職前教育訓練，及於第28條第9項約定被告住商公司
31 得於被告騰一公司違約時停止其相關加盟權利，有系爭加盟

01 契約存卷可參（見本院卷四第114至126頁），然系爭加盟契
02 約第4條第2、3項亦約定：「…2.乙方（按即被告騰一公
03 司）與客戶所簽訂之各式委託契約書，及提供交易雙方使用
04 之契約書，均應使用向甲方（按即被告住商公司）申購之標
05 準制式契約書，以乙方自己公司名義訂定，並由乙方自行負
06 簽約之法律責任。3.乙方應於營業場所明顯處，及所有名
07 片、文具、文宣廣告、用品、不動產相關契約文件上，明確
08 加註『加盟店』或『每一家加盟店皆為獨立經營之個體』之
09 標示。」、第11條約定：「1.乙方因加盟店營業所需之各項
10 營業費用（如水電費、郵電費、交通費、旅費、薪資、獎
11 金、文具用品費、稅費、租金、修繕費、利息費用、廣告
12 費、保險費…等）均由乙方自行負擔。2.乙方因營業所得服
13 務費之發票與稅捐由乙方自行負擔。」、第14條約定品牌使
14 用月費、廣告費及資訊月費、第24條第2項第2、3款約定：
15 「乙方有下列情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本
16 約。(2)擅自以甲方代理人之身份，和第三者簽訂契約者。(3)
17 未以乙方正確公司名義，與顧客簽訂契約者。」等語（見同
18 上卷頁）。觀諸系爭加盟契約約定內容，堪認被告住商公司
19 雖同意被告騰一公司加入開設以其商標標示之加盟店，然亦
20 係收取加盟金，而未按個案成交之總價比例收取個案仲介
21 費，並就授權營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內
22 設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人
23 員數量、服務項目等為具體約定，至於被告騰一公司就個案
24 仲介之締約及仲介費用收取等具體經營核心事項，均不受被
25 告住商公司之管制。則被告住商公司抗辯：對於被告騰一公
26 司及其所屬職員如何履行仲介系爭買賣契約之過程，並無決
27 定、監督，以及考核之權限等語，尚非全然無稽。再參以系
28 爭買賣契約封面雖印有「住商不動產」字樣（見本院一卷第
29 488頁），然系爭買賣契約內文復以相較該契約文字更大型
30 之字體載明：「住商加盟店為合法成立之不動產經紀業，已
31 繳足營業保證金及完成經紀人備查。住商總部為經濟部評定

01 之優良加盟總部。加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與
02 法律責任各自獨立。...」（見本院卷一第502頁）；均已明
03 確表明從事仲介之經紀業者為被告騰一公司，並非被告住商
04 公司，在外觀上要無使消費者誤認之可能。是原告主張被告
05 住商公司對加盟店人員有指揮監督之權，應就劉庭好執行職
06 務不法侵害原告之行為依民法第188條第1項之規定負僱用人
07 責任，並無理由，應予駁回。

08 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段及第188條第1項規
09 定，請求被告騰一公司給付351萬元及自109年9月13日起至
10 清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
11 部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 七、原告就其勝訴部分，陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無
13 不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假
14 執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

15 八、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
16 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
17 附此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
20 民事第三庭法 官 陳菊珍

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
26 書記官 曹永瑄