

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第313號

原告 林碧福

訴訟代理人 高淑芬

洪貴參律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

複代理人 洪偉勝律師

被告 騰一資產管理有限公司

法定代理人 劉忠政

被告 徐鼎溟

訴訟代理人 高靜怡律師

被告

法定代理人 陳錫琮

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告 謝鎧仰

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月24日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告騰一資產管理有限公司應給付原告新臺幣玖佰零玖萬零  
伍佰參拾肆元，及自民國一〇九年十月五日起至清償日止，  
按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告謝鎧仰應給付原告新臺幣玖佰玖拾伍萬參仟陸佰貳拾  
元，及自民國一〇九年八月十三日起至清償日止，按週年利  
率百分之五計算之利息。

三、前二項所命給付，如任一被告為給付後，他被告於其給付之  
範圍內同免給付義務。

01 四、原告其餘之訴駁回。

02 五、訴訟費用由被告騰一資產管理有限公司負擔四分之一，由被  
03 告謝鎧仰負擔四分之一，餘由原告負擔。

04 六、本判決第一項於原告以新臺幣參佰壹拾萬元為被告騰一資產  
05 管理有限公司供擔保後，得假執行。

06 七、本判決第二項於原告以新臺幣參佰參拾伍萬元為被告謝鎧仰  
07 供擔保後，得假執行。

08 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

### 09 事實及理由

#### 10 壹、程序事項

11 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  
12 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
13 款定有明文。本件原告訴之聲明第2項係請求被告騰一資產  
14 管理有限公司（下稱騰一公司）、住商實業股份有限公司  
15 （下稱住商公司）、徐鼎淏應連帶給付原告新臺幣（下同）  
16 893萬3,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
17 週年利率百分之5 計算之利息，訴之聲明第3項則請求被告  
18 謝鎧仰（下與其他被告合稱被告，如單指1人則逕稱其名）  
19 給付原告1,395萬3,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
20 償日止，按週年利率百分之5 計算之利息（本院卷一第11  
21 頁）。嗣將上開請求之金額分別減縮為479萬534元、995萬  
22 3,620元（本院卷二第427-428頁），另對住商公司追加消費  
23 者保護法（下稱消保法）第7條為請求權基礎（本院卷二第6  
24 1頁）。經核原告係基於同一基礎事實而減縮聲明並追加請  
25 求權基礎，揆諸首開法條規定，應予准許。

26 二、被告住商公司之法定代理人原為吳耀焜，於訴訟繫屬中變更  
27 為陳錫琮，並由其具狀聲明承受訴訟（本院卷一第318頁、  
28 卷三第249頁），核無不合，應予准許。

29 三、又騰一公司、謝鎧仰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
30 場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲  
31 請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：

03 (一) 騰一公司前與住商公司簽立加盟契約（下稱系爭加盟契  
04 約），成立住商不動產南港忠孝加盟店（下稱系爭加盟  
05 店），由訴外人即謝鎧仰之前配偶劉庭好即劉雨昕（下稱  
06 劉庭好，於民國109年2月20日死亡）擔任店東，謝鎧仰擔  
07 任店長，並委任訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱  
08 僑馥公司）辦理履約保證事宜，徐鼎淏則為謝鎧仰之姊  
09 夫。劉庭好於107年6月間向原告稱為其仲介出售門牌號碼  
10 臺北市○○區○○街000巷00號5樓房屋（下稱67號房  
11 屋），扣除稅金、貸款、仲介費後餘款為879萬534元；另  
12 訛稱為原告仲介買受門牌號碼同巷55號5樓房屋（下稱55  
13 號房屋）以出售牟利，並於107年6月22日、同年8月8日託  
14 辭要求原告先匯款280萬元、150萬元予55號房屋之賣家，  
15 原告即匯款共430萬元至騰一公司之帳戶。嗣原告發現55  
16 號房屋已於同年8月1日由被告謝鎧仰仲介出售，劉庭好始  
17 承認已私自挪用上開款項，對原告顯屬構成侵權行為；而  
18 因劉庭好為騰一公司員工，騰一公司為住商公司之加盟  
19 店，渠等依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第  
20 26條第2項規定，就劉庭好之行為均應負連帶責任。又住  
21 商公司係提供消費者不動產經紀服務之企業經營者，依消  
22 保法第7條規定亦應負連帶責任。又徐鼎淏未經原告授  
23 權，竟擔任原告出售67號房屋之代理人，且偽刻原告之印  
24 章於相關文件上用印及偽造原告簽名，另提供其所有元大  
25 銀行帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭元大帳戶）予  
26 劉庭好，並要求僑馥公司將賣屋款動撥匯入系爭元大帳  
27 戶，依民法第185條規定，就879萬534元部分應與劉庭好  
28 成立共同侵權行為。而謝鎧仰因劉庭好挪用款項一事曾簽  
29 立承諾書（下稱系爭承諾書），同意分期賠償原告共1,43  
30 1萬3,620元，惟其給付第1期款36萬元後即未再清償，餘  
31 款視為全部到期，依系爭承諾書法律關係，應給付原告1,

395萬3,620元。嗣因僑馥公司業以400萬元就67號房屋之損害與原告達成和解，此金額應自67號房屋之879萬534元損害中扣除。爰依法提起本件訴訟，請求被告如數給付，並加計法定遲延利息等語。

(二) 並聲明：

1. 騰一公司、住商公司應連帶給付原告430萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
2. 徐鼎淙、騰一公司、住商公司應連帶給付原告479萬534元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
3. 謝鎧仰應給付原告995萬3,620元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。
4. 前3項所命給付，如任一被告為給付後，他被告於其清償範圍內免給付義務。
5. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

(一) 騰一公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(二) 謝鎧仰：

1. 謝鎧仰並未簽立系爭承諾書，亦未曾向原告表示會幫劉庭好還款，原告依系爭承諾書法律關係為請求，並無理由等語，資為抗辯。
2. 並聲明：原告之訴駁回。

(三) 徐鼎淙：

1. 徐鼎淙係應劉庭好要求擔任人頭，並未參與買賣過程，僅出名為原告出賣67號房屋之代理人。而劉庭好交付67號房屋之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書）予原告後，原告已由上開書面得知徐鼎淙為劉庭好覓得之代理人，嗣原告又將相關文件交予劉庭好辦理過戶手續，可知

其已默示同意由徐鼎淏擔任代理人。又僅有系爭買賣契約之出賣人代理人欄及系爭履保申請書之不動產出賣人欄簽名為徐鼎淏所親簽，其餘相關買賣文件之簽名均非其所為，亦未與劉庭好一同偽刻原告之印章，復未於107年10月4日製作授權書（下稱系爭授權書）並要求僑馥公司自履保帳戶撥款。至系爭元大帳戶則係借予劉庭好使用，徐鼎淏從未取得67號房屋賣得之價金，自無從對原告構成共同侵權行為等語，資為抗辯。

2. 並聲明：

①原告之訴及假執行之聲請均駁回。

②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（四）住商公司：

1. 依住商公司與騰一公司簽立之系爭加盟契約，住商公司對騰一公司及劉庭好並不具有指揮、監督權限，住商公司自無須依民法第188條第1項規定對原告負連帶賠償責任。又劉庭好並不具備不動產經紀人資格，本件即不得適用不動產經紀業管理條例第26條規定。至不動產仲介服務非屬消保法第7條規範之範圍，原告依此為請求，亦無理由等語，資為抗辯。

2. 並聲明：

①原告之訴及假執行之聲請均駁回。

②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人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損害者，僱用人不負賠償責任；民法第188條第1項定有明文。經查：

1. 騰一公司前與住商公司簽立系爭加盟契約而成立系爭加盟店，由劉庭好擔任店東，謝鎧仰為店長乙節，為兩造所不爭執（本院卷三第360頁）。又劉庭好為原告仲介出賣67

01 號房屋，扣除稅金、貸款、仲介費後尚有餘款879萬534元  
02 未交付，另要求原告匯款430萬元等情，有原告與劉庭好  
03 之對話紀錄、匯款紀錄、僑馥公司提出之履保帳戶明細表  
04 在卷可稽（本院卷第36-50、472頁），堪信為真實。而劉  
05 庭好身為原告之不動產仲介人員，竟利用為原告仲介買賣  
06 不動產之機會，私下挪用原告之金錢，依民法第184條第1  
07 項前段規定，其行為對原告自應構成侵權行為甚明。

08 2. 又劉庭好係受雇於騰一公司擔任店東，騰一公司對其自有  
09 指揮、監督之權限；而騰一公司經合法通知，既未於言詞  
10 辯論期日到場，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，綜上調  
11 查證據之結果，堪認騰一公司應依民法第188條第1項規定  
12 對原告負損害賠償責任。另參以原告自陳已與僑馥公司以  
13 400萬元和解，此部分應自67號房屋之損害額879萬534元  
14 中扣除，則原告得請求之損害賠償應為909萬534元【計算  
15 式：879萬534元+430萬元-400萬元】。而原告依民法第  
16 188條第1項規定所為之請求既有理由，本院自毋庸再就其  
17 餘請求權基礎為審酌，附此敘明。

18 （二）次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，  
19 契約即為成立；私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按  
20 指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民法第15  
21 3條第1項、民事訴訟法第358條第1項分別定有明文。是當  
22 事人所簽立之契約，如其上之簽名得認定為真正，自應依  
23 契約之約定為給付。經查：

24 1. 原告主張謝鎧仰曾簽立系爭承諾書，另表示願意賠償劉庭  
25 好侵占原告之金錢。而系爭承諾書約定：「一、立承諾書  
26 保證人謝鎧仰（即謝家鴻）為系爭加盟店之店長，茲因同  
27 店之店東劉庭好經手原告所有之67號房屋仲介事宜…並將  
28 出售67號房屋之價金侵吞共874萬9,245元，以及劉庭好於  
29 107年6月間向原告仲介55號房屋時，於經原告表示願意購  
30 買55號房屋且匯款共430萬元後，竟於明知55號房屋業經  
31 同店之仲介人員出售之情形，仍予收受後，經催告拒不返

還。又因店東劉庭好前揭不法行為，致生原告對元大銀行有違約金共18萬4,375元。立承諾書保證人願就店東劉庭好上開不法行為而致原告所生之損害即本利共計1,431萬3,620元，清償之責任。二、立承諾書保證人謝鎧仰還款計畫如下：（一）分4期給付，如有1期不履行視為全部到期：1. 於108年7月31日前給付原告36萬元整。…」（本院卷一第100頁）。又謝鎧仰另於108年3月25日以Line傳送訊息予原告稱：「其實我已經說得很清楚了，就是我要還錢」、「我是要跟她一起承擔」、「我會還款的原因，是因為我愛我老婆（前妻）。我跟她分享了彼此人生最燦爛的13年，我跟她有2個美麗漂亮的小孩，我應當跟她分擔。…這件事我認了就是代表我對情感作畢生的投資…我還是跟各位再重申：總共欠款1,323萬3,620元，36（債主所敘年利息） $\times 3 = 108$ 萬，1,323萬3,620元 + 108萬 = 1,431萬3,620元。在108年7月31日前先給債主36萬…」等語（本院卷一第369-370頁，下稱系爭訊息）。觀諸系爭承諾書及系爭訊息之內容，可知謝鎧仰確實與原告約定償還劉庭好侵占之金錢1,431萬3,620元。惟謝鎧仰給付第1期款36萬元後即未再清償，餘款依約即視為全部到期；而僑馥公司與原告和解之400萬元，原告亦表示應自此部分請求額中扣除，是揆諸上開條文規定，原告依系爭承諾書法律關係，請求謝鎧仰給付995萬3,620元【計算式：1,431萬3,620元－36萬元－400萬元】，應屬有據。

2. 謝鎧仰固否認系爭承諾書上簽名之真正，抗辯非其所為云云。惟經本院送法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定結果為：系爭承諾書保證人欄「謝鎧仰」簽名筆跡，與謝鎧仰庭寫筆跡2紙、民事準備狀原本1紙、民事準備（二）暨聲請調查證據狀原本1紙、律師事務所函原本1紙、不動產委託銷售標的現況說明書原本1紙、郵政存簿/綜合儲金儲戶申請變更帳戶事項申請書原本1紙上之「謝鎧仰」筆跡筆劃特徵相同，研判應出於同一人手筆等情，有該實驗

室111年1月11日調科貳字第11003421560號鑑定書在卷可稽（本院卷三第311頁），堪認系爭承諾書確係謝鎧仰親筆簽名無訛，應得認定為真正。而謝鎧仰僅空言否認系爭承諾書之簽名非其所為，然並未提出任何證據證明係遭何人偽簽，其此部分抗辯，自無足取。

3. 謝鎧仰另抗辯系爭訊息之「我要還錢」、「我是要跟她一起承擔」為劉庭好所打字傳送，「非我所願」以下也是劉庭好打的云云（本院卷一第522頁）。而「我要還錢」、「我是要跟她一起承擔」等語，係夾雜於原告與謝鎧仰之連續對話間，依謝鎧仰上開抗辯，即係其親自傳送數句訊息予原告，再由劉庭好以謝鎧仰帳號傳送訊息予原告；系爭訊息則係由謝鎧仰繕打前半段，再由劉庭好繕打後半段後傳送予原告。惟連續對話間係分別由不同人傳送訊息，及長篇訊息係由不同人繕打不同段落之情形，實與常情有違。且倘謝鎧仰上開抗辯為真，其於彼時當可拒絕將手機交付予劉庭好，或另行修改或刪除劉庭好所繕打之訊息內容；然謝鎧仰竟仍容任劉庭好將上開內容傳送予原告，應認其有同意劉庭好繕打內容之意思。是縱系爭訊息確有部分非謝鎧仰親自繕打並傳送，仍無礙其確實有向原告承諾還款之認定。

（三）另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張徐鼎淏未經授權即擔任其出售67號房屋之代理人，且與劉庭好共同偽刻原告之印章於相關文件上用印及偽造原告簽名，另提供系爭元大帳戶予劉庭好，並欺騙僑馥公司將賣屋款匯入系爭元大帳戶云云，惟此經徐鼎淏所否認，揆諸上開條文規定，自應由原告就其主張之事實負舉證責任。經查：

1. 劉庭好告知原告已與買家談妥出售67號房屋，並交付系爭買賣契約、系爭履保申請書予原告，原告即交付印章、所有權狀、印鑑證明予劉庭好辦理房屋過戶及撥款手續；嗣

01 劉庭好提出先行動支價款同意書（下稱系爭動支價款同意  
02 書）予僑馥公司，僑馥公司即於107年9月21日動撥交付67  
03 號房屋之買賣價金300萬元至系爭元大帳戶，另於67號房  
04 屋過戶後再於107年10月5日動撥交付434萬534元至系爭元  
05 大帳戶等情，為兩造所不爭執（本院卷三第360-361  
06 頁），是此部分事實，應堪認定。

07 2. 原告之行為實有授權劉庭好及徐鼎淏代理出賣67號房屋相  
08 關手續之真意。

09 ①按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，  
10 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，  
11 依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通  
12 念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意  
13 思表示（最高法院99年度台上字第790號判決意旨參  
14 照）。經查：劉庭好交付系爭買賣契約予原告時，業經買  
15 賣雙方於契約上簽名用印完畢，原告藉由閱覽系爭買賣契  
16 約，自得知悉係由徐鼎淏擔任其出賣67號房屋之代理人，  
17 並代其簽立系爭買賣契約。縱劉庭好未曾先行告知原告由  
18 徐鼎淏擔任其代理人，然原告於收受系爭買賣契約、系爭  
19 履保申請書後，既仍將相關文件交付予劉庭好辦理過戶手  
20 續，揆諸上開最高法院判決要旨，堪認原告除有默示承認  
21 劉庭好選任徐鼎淏擔任其代理人及徐鼎淏先前代理簽約之  
22 行為外，亦有默示同意後續仍由徐鼎淏代理進行履約相關  
23 程序之真意。

24 ②原告固稱：拿到契約時沒有看賣方是何人簽名，是沒有拿  
25 到賣屋款後才去看契約云云（本院卷一第523頁）。惟原  
26 告於起訴狀主張67號房屋售出之價格為2,410萬元（本院  
27 卷一第14頁），於此類高額交易之情形，原告本人既未親  
28 自簽約而係授權他人代理，復未詳閱契約以確認其代理人  
29 為何人，實與一般社會常情不符，是原告是否確實未閱覽  
30 契約，即屬可疑。參以原告於起訴狀稱其對劉庭好之專業  
31 深信不疑（本院卷一第14頁），則縱原告確實未閱覽系爭

買賣契約內容，亦得認定其係因出於信任而授權劉庭好自行尋找代理人進行簽約及履約，且由此更足證原告出於對劉庭好之信任，實不在意係由何人代理其簽約。是原告主張徐鼎淏未經授權即擔任其出售67號房屋之代理人云云，洵非可採。

3. 徐鼎淏僅係劉庭好覓得代理簽約之人頭，並無與劉庭好共同侵害原告之行為及意圖。

①原告主張徐鼎淏偽簽本院卷一第88、94、106頁之「林碧福」簽名，另與劉庭好共同偽刻原告之印章並用印於本院卷一第83、88、106頁之文書云云。惟徐鼎淏抗辯稱：其僅有於系爭買賣契約之賣方代理人欄及系爭履保申請書之不動產出賣人欄簽上其本人之姓名（本院卷一第83、87頁），並未偽造原告之簽名及偽刻原告之印章等語。而將上開徐鼎淏承認其親簽之簽名「徐鼎淏」，與原告主張遭徐鼎淏偽造之簽名「林碧福」相比對，簽名之樣式、筆跡、筆畫特徵明顯不同，顯係出於不同人之手筆，自難認徐鼎淏有偽簽原告簽名之行為。至徐鼎淏與劉庭好共同偽造原告之印章並用印於相關買賣文書乙節，原告則未能提出任何證據以實其說，是原告上開主張，均屬無據。

②原告另主張徐鼎淏提供系爭元大帳戶予劉庭好收受僑馥公司動撥之賣屋款，對原告構成共同侵權行為云云。惟依系爭元大帳戶之交易紀錄，自104年起至108年10月17日止，確有多筆與騰一公司、訴外人即騰一公司負責人劉政忠有關之交易紀錄，然並無徐鼎淏之相關使用紀錄；且僑馥公司於107年9月21日、10月5日分別匯入系爭元大帳戶之300萬元、434萬534元，隨即轉入劉忠政之帳戶等情，有系爭元大帳戶之歷史交易明細對帳單在卷可稽（本院卷二第301-321頁）。則由系爭元大帳戶並無徐鼎淏之使用紀錄，且僑馥公司動撥之賣屋款亦轉入他人帳戶等節，可知徐鼎淏僅係應劉庭好要求而交付系爭元大帳戶供其使用，並未與劉庭好朋分其侵占原告之金錢。是徐鼎淏抗辯稱：系爭

元大帳戶係劉庭好向其借用，其於108年10月17日發覺劉庭好有債信問題，故終止授權並收回系爭元大帳戶自用等語，堪信為真。況衡諸常情，我國國人將金融帳戶交由親友使用之情形，比比皆是，而依系爭元大帳戶之紀錄，徐鼎淏自104年起既已將帳戶交由劉庭好使用，其自無可能預見劉庭好將於3年後之107年間挪用原告之金錢，實無從僅以徐鼎淏出借系爭元大帳戶供劉庭好使用，即認其有共同侵害原告之意圖。是原告上開主張，亦屬無據。

③原告復主張徐鼎淏要求僑馥公司將賣屋款動撥匯入系爭元大帳戶，與劉庭好共同侵害原告權利云云。惟原告未能證明徐鼎淏有與劉庭好共同偽造原告之印章並用印於相關買賣文書之事實，業如上述；再觀諸系爭動支價款同意書之「徐鼎淏」、「林碧福」簽名（本院卷一第482頁），亦與徐鼎淏承認其親簽之簽名樣式不同，則系爭動支價款同意書之印文及簽名，均無從認定係徐鼎淏所為。又兩造已不爭執系爭動支價款同意書係劉庭好提出予僑馥公司，僑馥公司始動撥300萬元至系爭元大帳戶；則系爭動支價款同意書，既非徐鼎淏所製作及提出，尚難認定僑馥公司將賣屋款匯入系爭元大帳戶，係因徐鼎淏之行為所致。是原告上開主張，難謂可採。

④至原告聲請傳喚證人即僑馥公司員工林淑琬，主張僑馥公司動撥匯款前，曾由證人林淑琬致電徐鼎淏確認撥款，可知徐鼎淏曾要求僑馥公司動撥賣屋款云云。惟依上開認定，徐鼎淏僅有於多年前提供系爭元大帳戶予劉庭好使用，另於系爭買賣契約之賣方代理人欄及系爭履保申請書之不動產出賣人欄簽名，除此之外，就出賣67號房屋之所有行為，均無從認定與徐鼎淏有關。再參以僑馥公司動撥至系爭元大帳戶之金錢嗣後均流入他人帳戶，徐鼎淏並未取得分毫，堪認徐鼎淏實係劉庭好覓得之人頭，僅有出名擔任原告出賣67號房屋之代理人，其餘買賣行為皆係劉庭好個人所為，徐鼎淏並不知悉其挪用原告金錢之意圖及行

01 為。縱僑馥公司確實有員工致電徐鼎淏，且徐鼎淏基於人  
02 頭之立場，應劉庭妤之要求與僑馥公司確認動撥購屋款，  
03 亦難認有與劉庭妤共同侵害原告權利之故意或過失。是原  
04 告聲請傳喚證人，核屬無調查必要之證據，本院自無庸予  
05 以傳喚，附此敘明。

06 4. 綜上所述，依原告所提之證據，均未能證明徐鼎淏有何共  
07 同侵權之行為及意圖，依上開民事訴訟法規定，原告自無  
08 從請求徐鼎淏連帶負損害賠償責任。

09 (四) 原告依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條  
10 第2項、消保法第7條向住商公司請求損害賠償，均屬無理  
11 由。

12 1. 按民法第188條第1項所謂受僱人，並非僅限於僱傭契約所  
13 稱之受僱人，凡客觀上被他人使用為之服勞務而受其監督  
14 者，均係受僱人。此所謂監督，係指對勞務之實施方式、  
15 時間及地點加以指示或安排之一般的監督而言（最高法院  
16 81年度台上字第2686號判決意旨參照）。經查：

17 ①原告固主張依住商公司與騰一公司簽立之系爭加盟契約第  
18 19-22條約定，住商公司可對騰一公司進行監督、管理，  
19 應依民法第188條規定負連帶責任云云。惟系爭加盟契約  
20 第4條第2、3項約定：「2、乙方（即騰一公司）與客戶所  
21 簽訂之各式委託契約書，及提供交易雙方使用之契約書，  
22 均應使用向甲方（即住商公司）申購之標準制式契約書，  
23 以乙方自己公司名義訂定，並由乙方自行負簽約之法律責  
24 任。3、乙方應於營業場所明顯處，及所有名片、文具、  
25 文宣廣告、用品、不動產相關契約文件上，明確加註『加  
26 盟店』或『每一家加盟店皆為獨立經營之個體』之標  
27 示。」第11條約定：「1、乙方因加盟店營業所需之各項  
28 營業費用（如水電費、郵電費、交通費、旅費、薪資、獎  
29 金、文具用品費、稅費、租金、修繕費、利息費用、廣告  
30 費、保險費...等）均由乙方自行負擔。2、乙方因營業所  
31 得服務費之發票與稅捐由乙方自行負擔。」第24條第2項

第2、3、4款約定：「乙方有下列情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本約。(2)擅自以甲方代理人之身份，和第三者簽訂契約者。(3)未以乙方正確公司名義，與顧客簽訂契約者。(4)損害甲方或『住商不動產』之商譽或信用，情節嚴重者。...」等語（本院卷一第428-452頁），可知住商公司雖同意騰一公司加入開設以其標章標示之加盟店，然僅有收取加盟金，並對授權營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務項目等為一般性約定。至騰一公司就個案仲介之締約、員工之管理監督等具體經營，均不受住商公司管制。況系爭買賣契約均載明仲介方及經紀業公司商號為騰一公司（本院卷一第83、84、87頁），外觀上即無使消費者誤認之可能。是住商公司自無須依民法第188條第1項規定，向原告負連帶賠償責任。

②又訴外人林美華曾以其遭訴外人即亦為住商公司加盟店之汀鑫不動產經紀有限公司（下稱汀鑫公司）員工詐領買賣價金為由，依民法第188條第1項規定向住商公司訴請損害賠償，經臺灣新北地方法院以106年度重訴字第880號判決駁回林美華對住商公司之訴，林美華不服提起上訴，分別經臺灣高等法院以107年度重上字第678號、最高法院以109年度台上字第2064號判決駁回上訴確定，而上開判決理由亦同本院之認定，即住商公司與其加盟店間不具備民法第188條第1項之指揮、監督關係（本院卷一第536-547頁、卷二第35-40頁）。參以住商公司陳稱其與汀鑫公司、騰一公司所簽之加盟契約內容均相同，原告就此亦未為爭執（本院卷二第63頁），益徵本件住商公司並無民法第188條第1項規定之適用甚明。

2. 復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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文規

01 定。經查：本件係由騰一公司之員工劉庭好提供不動產經  
02 紀服務予原告，並非住商公司或其員工所為；又住商公司  
03 對騰一公司並無指揮、監督權限乙節，業經認定如上；可  
04 知劉庭好與住商公司間並無任何經紀業及經紀人員關係存  
05 在，則原告依上開條文請求住商公司負連帶責任云云，亦  
06 無從准許。

07 3. 又按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營  
08 者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該  
09 商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全  
10 性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產  
11 之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方  
12 法，消保法第7條第1、2項定有明文。又上開條文所規定  
13 之商品製造者侵權責任，須商品有安全或衛生上之危險，  
14 致生損害於消費者或第三人生命、身體、健康、或財產。  
15 所謂消費者係指依消費目的而為交易、使用商品或接  
16 受服務之人；第三人則指製造者可預見因商品或服務不具  
17 安全性而受侵害之人（最高法院88年度台上字第2842號裁  
18 定意旨參照）。經查：本件原告係因劉庭好提供不動產仲  
19 介服務時趁機侵吞金錢而受損害，而不動產經紀服務係為  
20 他人仲介買賣房屋，難認有何安全或衛生上之危險可言，  
21 揆諸上開說明，原告依消保法第7條規定向住商公司為請  
22 求，實無理由。

23 （五）末按所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本  
24 於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債  
25 務亦同歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為  
26 之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，  
27 債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院95年度台上  
28 字第2259號判決意旨參照）。經查：騰一公司係依民法第  
29 188條第1項規定對原告負給付義務，謝鎧仰係依系爭承諾  
30 書法律關係對原告負給付義務，是渠等係基於不同法律規  
31 定之各別發生原因對原告負責，自屬不真正連帶債務，則

01 其中任一被告如對原告為給付，於其所給付範圍內，他被  
02 告即同免給付義務，附此敘明。

03 四、從而，原告依民法第188條第1項規定，請求騰一公司應給付  
04 原告909萬534元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月5日  
05 （本院卷一第342頁）起至清償日止，按週年利率百分之5  
06 計算之利息；另依系爭承諾書法律關係，請求謝鎧仰應給付  
07 原告995萬3,620元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月13  
08 日（本院卷一第286頁）起至清償日止，按週年利率百分之5  
09 計算之利息，均為有理由，皆應予准許。逾此範圍之請求，  
10 為無理由，應予駁回。

11 五、又原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事  
12 訴訟法第390條第2項之規定並無不合，爰酌定相當之擔保  
13 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所  
14 附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據  
16 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁  
17 ，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日  
20 民事第三庭 法 官 楊忠霖

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 4 月 28 日  
26 書記官 賴怡婷