

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第1764號

原告 鵬慶不動產有限公司

法定代理人 朱鵬宇

訴訟代理人 鍾傑名 律師

被告 吳祉儀

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年9月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣被告前係任職於原告公司之不動產營業員，於民國110年10月間曾向原告公司謊稱門牌號碼：台中市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)業經所有權人蔡金聲授權訴外人陳士元代為出售，原告公司爰將系爭房屋之相關銷售資訊登錄於網路銷售系統。然於110年11月20日18時許，原告接獲屋主蔡金聲來電告知並未委託他人銷售系爭房屋，原告旋即通知被告回電蔡金聲說明，並確認陳士元有無合法授權。然而，被告未曾與蔡金聲聯繫，卻再向原告謊稱已與屋主聯繫，致原告受騙，終至原告遭台中市地政局以原告涉嫌違反不動產經紀條例第21條規定，處以新台幣(下同)6萬元之罰鍰(原證1)。被告上開行為致原告公司受有6萬元之損失，並侵害原告公司之商譽權。爰依民法第184條第1項侵權行為之規定，請求被告賠償上開6萬元之罰鍰損失，並依民法第195條第1項前段請求6萬元之精神慰撫金。訴之聲明：被告應給付原告12萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告公司(即永慶不動產台中公益美村店)法定

01 代理人朱鵬字為永慶不動產台中公益美村店店長，其職務為
02 審核該店業務人員與賣方簽立不動產銷售契約書資料無誤或
03 有無缺件。被告前於110年8月17日與系爭房屋所有權人蔡金
04 聲之友人兼債權人陳士元以代理人之身分簽立系爭房屋之房
05 屋委賣書，然尚缺所有權人即蔡金聲之授權文件，陳士元表
06 示日後有買方要買時再請屋主親自來簽不動產買賣契約書。
07 此系爭房屋委賣書尚缺所有權人蔡金聲之授權書乙事，被告
08 有告知店長，然原告認為系爭房屋總價高，若成交將獲可觀
09 之服務費，應先於網路刊登廣告，吸引買方上門，便請秘書
10 於網路登刊。110年11月20日系爭房屋所有權人蔡金聲來電
11 反應無委託出售系爭房屋乙事，並要求該店人員出面說明。
12 原告認為此糾紛應由被告負責，乃要求被告與蔡金聲聯絡，
13 被告隨即於翌日即110年11月20日與蔡金聲電話聯繫（被證
14 證2），然蔡金聲向被告表示要店長出面處理，並於2日後即
15 110年11月23委由律師函文至原告（被證3），後續原告與蔡
16 金聲之處理過程及結果，被告並不知情。隔年即111年1月13
17 日原告因被告長期積效不彰要求被告當日離職，並開立離職
18 相關證明予被告（被證4）。數日後原告於111年1月18日接
19 獲台中市地政局開罰6萬元（被證5），心生不滿，認為此
20 罰鍰應由被告負擔，始提起本件訴訟。查業務人員並無權擅
21 自在永慶官網刊登廣告，此事件係因原告為利益所趨、心純
22 僥倖所致，且與屋主未達共識，始遭屋主檢舉而被罰，且此
23 亦係被告離職後才開罰，不應由被告負擔等語為辯。答辯聲
24 明：原告之訴駁回。

25 三、法院之判斷：

26 （一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
28 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
29 民法第184條第1項前段、後段、第2項，分別定有明文。
30 上開民法第184條第1項規定前、後兩段為相異之侵權行為
31 類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般法益。

01 關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限制須故
02 意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件有別，
03 請求權基礎相異，訴訟標的自屬不同（最高法院80年度台
04 上字第3760號判決要旨參照）。此即民法第184 條規定係
05 調和「行為自由」和「保護的權益」此兩個基本利益，區
06 別不同的權益的保護，而組成侵權行為責任體系。被侵害
07 者係他人權利時，只要加害人具有故意或過失，即應依民
08 法第184條第1項前段負損害賠償責任。其被侵害者，非屬
09 權利時，須加害行為係出於故意背於善良風俗方法（第18
10 4條第1項後段），或違反保護他人之法律（第184條第2
11 項）時，被害人始得請求損害賠償。易言之，民法第184
12 條第1項前段所保護的，限於權利，不及一般財產上之利
13 益（純粹財產上損害、純粹經濟上損失）。一般財產上利
14 益僅能依民法第184條第1項後段規定或第2項受到保護。
15 立法者所以作此「區別性的權益保護」，係鑒於一般財產
16 損害範圍廣泛，難以預估，為避免責任氾濫，特嚴格其構
17 成要件，期能兼顧個人行為之自由。本此而論，民法第18
18 4條第1項前段、後段與同條第2項所保護之客體，固有差
19 別。然上開侵權行為之責任成立要件，可歸納為構成要件
20 （即指構成要件該當性，組成因素包括行為、侵害權利或
21 法益、造成損害及因果關係）、違法性、及故意或過失
22 （僅係於民法第184條第2項情形時係推定過失，請求權人
23 就此勿庸舉證而已，另第184條第1項後段須以背於善良風
24 俗之手段），是為侵權行為的三層結構。

25 （二）次按，依原告主張遭台中市地政局以原告涉嫌違反不動產
26 經紀條例第21條規定罰鍰6萬元所受之損失，經核該損失
27 之性質係屬純粹財產上損害（純粹經濟上損失），是依上
28 說明，應以民法第184條第1項後段或第2項為本件之主
29 張。經查，為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律
30 行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文
31 字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。為民法第

531條所明定。又「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。．．．」不動產經紀條例第21條，亦有明文。被告任職不動產營業員固應明白，然原告法定代理人朱鵬字身為店長，亦難諉為不知。不動產經紀業之主管機關台中市地政局就違反不動產經紀條例規定處罰之對象為不動產經紀業之原告公司，則對於公司營業員有無受合法之委託銷售，原告公司即負有管理、監督之責。是被告上開所辯稱原告公司之店長對於系爭房屋之銷售尚缺屋主蔡金聲之授權書知情並同意系爭房屋上網銷售乙情，尚可採信。則原告公司既屬同意，則何來被告之行為存有背於善良風俗可言。是原告公司本於民法第184條第1項前、後段為本件6萬元純粹財產上損害(純粹經濟上損失)之主張，構成要件即有未合。

(三) 又按，被告既經原告同意始上網銷售系爭房屋，而不合於侵權行為之規定，則原告主張商譽權受損，依民法第195條第1項前段為6萬元精神慰撫金之主張(姑且不論原告公司為法人，無從為精神慰撫金之請求)，於法亦有未合。

四、綜上所述，原告主張被告應賠償6萬元之粹財產上損害(純粹經濟上損)及其商譽權受侵害，進而請求非財產上之損害，均無理由，無從准許，應予以駁回，爰為判決如主文第1項所示。

五、本件(法定)債之責任原因，既未成立，則其主張之損害賠償之範圍為何，即無審酌之必要，併予敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 19 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳添喜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日

04 書記官 黃舜民