

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第854號

原告 陳湘煌

訴訟代理人 楊延壽律師

被告

法定代理人 陳錫琮

被告 陳振宏

上二人共同

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告 精英不動產股份有限公司

法定代理人

即清算人 謝東霖

訴訟代理人 朱增祥律師

被告 陳世明（原名：陳峙蓀）

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳世明應給付原告新臺幣貳仟零參拾萬元，及自民國一百零七年十二月二十九日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告精英不動產股份有限公司應分別與被告陳振宏、被告陳世明連帶給付主文第一項中之新臺幣伍佰肆拾萬元，及自民國一百零七年十二月二十九日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

三、前二項之請求任一被告已給付時，其他被告於該給付範圍內免給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由被告精英不動產股份有限公司、被告陳振宏、被
02 告陳世明連帶負擔百分之二十六，被告陳世明另再負擔百分
03 之七十四。

04 六、本判決第一項原告以新臺幣陸佰柒拾陸萬柒仟元供擔保後，
05 得假執行。但被告陳世明以新臺幣貳仟零參拾萬元為原告供
06 擔保後，得免為假執行。

07 七、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰捌拾萬元供擔保後，得假
08 執行。但被告精英不動產股份有限公司、被告陳振宏、被告
09 陳世明以新臺幣伍佰肆拾萬元為原告供擔保後，得免為假執
10 行。

11 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 一、被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）之法定代理人
15 原為吳耀焜，嗣於本院訴訟程序進行中變更為陳錫琮，業據
16 其於民國109年10月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第4
17 79至481頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條之規
18 定相符，應予准許。

19 二、被告陳世明經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
20 訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一
21 造辯論判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告起訴主張：原告從事不動產開發，前於民國100年間，
24 被告陳世明（原名：陳峙葦，下稱陳世明）透過友人得悉原
25 告積極於臺北市尋覓新建案土地，乃主動拜訪原告，表示任
26 職於被告住商公司臺北敦化加盟店（即被告精英不動產股份
27 有限公司，以下稱精英公司）擔任經紀營業員，從事仲介業
28 務多年，並宣稱努力數年，已將如附表所示房地（下合稱系
29 爭房地）地主大致整合完成，如原告有意願開發，可負責幹
30 旋進而成交，原告即親赴陳世明任職之住商不動產臺北敦化
31 加盟店洽談，並至系爭房地查看，認確有開發價值，即陸續

01 以原告本人及借用原告開設之廣銘建設股份有限公司（下稱
02 廣銘公司）員工楊興祚名義與被告簽立買賣議價委託書，並
03 交付定金，其詳情如下：

04 (一)100年6月30日原告以自己名義，就賣方為附表編號1陳洪
05 嫌、陳永南、陳美蓮三人所共有之臺北市○○區○○段0○
06 段00地號土地全部及其上建物（門牌號碼為臺北市○○路0
07 段000號1、2樓全部）分別以新臺幣（下同）2100萬元、210
08 0萬元、1500萬元，合計5700萬元，委託陳世明向賣方議價
09 斡旋，買賣議價委託書乃明確標示被告住商公司「住商不動
10 產」字樣、並蓋有精英公司之大小章及不動產經紀人即被告
11 陳振宏（下稱陳振宏）之簽章，陳世明則以經紀營業員身分
12 簽名於買賣議價委託書上，原告並於同日交付現金90萬元之
13 斡旋金由陳世明簽收，陳世明不久後即告知已斡旋成功，並
14 提出2張由賣方陳永南簽立之收據，以取信原告，並約定於1
15 00年11月5日簽約，惟已議定之簽約時間，陳世明屢次以各
16 式理由稱賣方臨時有事無法到場而改期，嗣又向原告稱，賣
17 方陳洪嫌於101年2月不幸去世，需時間辦理繼承登記，致簽
18 約時間一再拖延，期間陳世明復以陳美蓮、陳永南急需用
19 錢，請原告先協助週轉，並稱此舉可提高已收價款，若賣方
20 反悔不賣，違約金亦將倍增，有助於促成交易云云，陳世明
21 為取信原告並示負責均先以自己名義出具收據，嗣並再提出
22 陳美蓮、陳永南等人簽發之收據，原告因信任住商不動產之
23 品牌，且買賣議價委託書上並有專業之經紀人即陳振宏簽
24 署，乃不疑有詐而陸續依陳世明所稱賣方有資金需求而為給
25 付，總計陳世明分別陸續以陳洪嫌、陳永南、陳美蓮名義代
26 收之款項為100萬元、680萬元、450萬元。

27 (二)100年12月12日原告再以自己名義，就附表編號2賣方為范發
28 進所有之臺北市○○區○○段0○段00○0000地號土地全部
29 及其上建物（門牌號碼為臺北市○○路0段000號1樓）以總
30 價1億3000萬元，委託陳世明向賣方議價斡旋，並交付300萬
31 元之斡旋金予陳世明，並填載買賣議價委託書，使用被告住

01 商公司不動產制式合約，並均有精英公司即住商不動產臺北
02 敦化加盟店蓋用印鑑及經紀人陳振宏之簽署、經紀營業員陳
03 振宏之簽名，陳世明一樣未久即告知賣方已同意出售，並於
04 委託書上註明幹旋金轉為定金，預訂於101年2月29日下午正
05 式簽約，惟時間屆至，陳世明又告知賣方有事不克前來，將
06 簽約時間延後，嗣又稱賣方范發進去世，辦理繼承登記需要
07 時間，且繼承人意見不一需再整合為由，拖延至105年底仍
08 未能簽約。

09 (三)100年12月30日原告再借用楊興祚之名義，就附表編號3賣方
10 為高山所有之臺北市○○區○○段0○段00地號土地全部及
11 其其上建物（門牌號碼為臺北市○○路0段000號）以總價52
12 00萬元，委託陳世明向賣方議價幹旋，並交付150萬元幹旋
13 金予陳世明，並填載買賣議價委託書可稽，仍同樣使用前開
14 住商不動產制式合約，並有精英公司用印、經紀人即陳振宏
15 簽署、及經紀營業員陳振宏之簽名，陳世明於翌日即通知議
16 價成功，原訂於101年3月15日簽約，惟陳世明又再以賣方有
17 事需展延為由，一次次展延簽約時間，期間又分別於101年4
18 月12日、101年6月21日以賣方需錢週轉為由，請原告先再給
19 付100萬元、250萬元，以促成交易，原告亦不疑有詐而交付
20 之。

21 (四)原告與被告陸續簽立如上所述之買賣議價委託書並交付由被
22 告陳世明代收之金額分別為：賣方陳洪嫌等人部分1230萬
23 元、賣方范進發部分計300萬元、賣方高山部分500萬元，三
24 案合計高達2030萬元，惟經多次催促，陳世明仍未促成與賣
25 方正式簽約，期間復因原告公私兩忙，迄至105年底原告親
26 赴住商不動產臺北敦化店（即精英公司登記地址）欲查明原
27 委，經店長即陳振宏告知，始知陳世明已離職，原告方知受
28 騙，陳世明為住商不動產臺北敦化加盟店即精英公司僱傭之
29 經紀營業員，與被告精英公司間存有僱傭關係，竟未依善良
30 管理人之注意義務，忠實執行職務而侵吞原告交付上開2030
31 萬元，應依民法第184條第1項、第535條及第544條對原告負

損害賠償責任。縱陳世明於本件土地買賣過程中自精英公司離職，亦不論是承攬或僱傭關係，陳世明所為係與任職期間完全相同，並持蓋用精英公司、陳振宏為經紀人之章與原告簽立買賣議價委託書，亦應負表現代理之責。被告精英公司僱傭被告陳世明、被告陳振宏為本件受託之經紀人、經紀營業員，應分別依民法第184條第1項、第188條、不動產經紀業管理條例第4條第7款、第26條第2項與陳振宏、陳世明負不真正連帶賠償責任。精英公司為住商公司之加盟經營者，屬不動產經紀業管理條例第4條所稱加盟經營者，且精英公司與住商公司均為同條例所稱之經紀業，依不動產經紀業管理條例第4條第8款規定，精英公司於經營仲介業務時，自應受其加盟主即住商公司規範、監督，故陳世明、陳振宏雖非直接受僱於住商公司，然渠等執行仲介業務時，對外均表明「住商不動產」，且簽訂買賣議價委託書時，均使用載有「住商不動產」字樣及標章之制式契約書，客觀上顯有受住商不動產使用為其服勞務而受其監督，應認亦屬住商公司之受僱人，從而住商公司亦應民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，分別與陳世明、陳振宏負連帶賠償責任。

(五)爰依民法第184條第1項、第188條、第535條、第544條及不動產經紀業管理條例第4條第7款、第26條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告精英公司應分別與被告陳振宏、陳世明連帶給付原告2030萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告住商公司應分別與被告陳振宏、陳世明連帶給付原告2030萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項之請求任一被告已給付時，其他被告於該給付範圍內免給付義務。(四)第一項、第二項願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告住商公司、陳振宏則以：陳世明與精英公司間是簽訂按件計酬之承攬契約，並非精英公司之受僱人，更非住商公司

之受僱人，本件應無民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償責任之適用。縱認有僱傭關係，被告住商公司並未參與本件買賣及協議等過程，且被告陳世明於簽立原證2及原證5收據時已未任職於精英公司，從而亦無適用民法第188條及不動產經紀管理條例第26條之餘地。原告既為建商身分，在未與地主簽約前，即已陸續支付定金或購地款實有問題，況自約定最後1次簽約時間即101年4月20日迄今已超過7年以上未簽約，且多次給付款項而均未依買賣議價委託書之「議價期間」、「預定簽約時間、地點」內容履行簽約手續，即不但未在約定簽約時間，同時又陸陸續續交付陳世明其他款項，又經長達6年至8年亦未對賣方（地主）及陳世明主張權利或提起訴訟，至原告起訴時間為107年12月20日已相隔6年，實屬不合理之交易方式，且原告為建商，有相當智識經驗，豈可能在未簽約之情況下，竟陸續交付高達2030萬元之款項，顯然有勾串陳世明共謀製造假資金購地事後再向加盟店及總部索賠之故意或屬具重大過失之被害人，應適用民法第217條第1項與有過失相關規定，亦顯逾侵權行為2年消滅時效期間而已罹於時效等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告精英公司除援用被告住商公司、陳振宏前開抗辯外，另辯以：

陳世明與精英公司間契約存續期間自99年3月17日至100年5月31日止，原告所提與陳世明於100年6月30日簽立買賣議價委託書3份、100年12月12日簽立之買賣議價委託書1份、100年12月30日買賣議價委託書1份，均在精英公司與陳世明契約期滿後所為，且應係陳世明於契約期滿後未繳回公司而違法擅自使用，況未在精英公司設址處簽訂，精英公司於105年12月15日原告至公司址找店長即陳振宏時方知情，是縱各該買賣議價委託書上均有精英公司及負責人謝東霖之印章，惟仍屬無權代理，且與民法第169條表現代理規定不合，依

01 民法第170條之規定，本件買賣議價委託書5份，對精英公司
02 均不生效力。況原告應舉證確有交付2030萬元予被告，包含
03 現金金流或支票兌領紀錄，買賣議價委託書3份，均為100年
04 6月30日簽立，惟僅有陳永南、陳洪嫌二人各45萬元之收
05 據，並無陳美蓮45萬元之署名收據，又依100年12月12日簽
06 立之買賣議價委託書，原告托陳世明交付范發進300萬元，
07 及依100年12月30日簽立之買賣議價委託書，原告托陳世明
08 交付高山150萬元，均高出陳永南、陳洪嫌之各45萬元甚
09 多，反而沒有收據，令人更質疑真實性。另未在原告本件起
10 訴範圍內之即期支票1000萬元及103年11月4日支付陳美蓮75
11 0萬元之支票，原告均未列入，亦徵原告與陳世明間相關款
12 項之支付，均屬2人間私相授受之行為，均不在前揭買賣議
13 價委託書之合約範圍內，或由陳世明偽造兌領，故意隱匿實
14 情於精英公司或由其開立同等金額之保證本票以作為擔保，
15 與一般正常交易有違等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
16 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、被告陳世明則以：伊對原告主張之事實不爭執，伊是小筆小
18 筆收款，確有自原告處收受合計2030萬元之款項，伊均未轉
19 交地主，開立給原告附表所示地主收受款項之收據，確實全
20 係伊所偽造。簽立地主為高山之買賣議價委託書時，伊還在
21 職，簽立地主為范發進、陳洪嫌等之買賣議價委託書，伊就
22 不太確定是否仍在職，伊只能確定於離職後仍有透過同事黃
23 德宙拿買賣議價委託書，仲介原告與地主間之土地買賣，伊
24 仍以往商不動產臺北敦南店之仲介身分去跟原告談，陳振宏
25 當時是店長，黃德宙有沒有跟陳振宏講伊不確定。伊進公司
26 時確有簽立本院卷(一)第359頁之承攬契約書，離職時有另外
27 簽立離職單。利率按週年利率5%計算太高等語。並聲明：(一)
28 原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
29 假執行。

30 五、本院之判斷：

31 (一)本件原告之侵權行為請求權尚未罹於時效：

01 1. 按消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人
02 得拒絕給付；因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權
03 人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有
04 侵權行為時起，逾10年者亦同，民法第128條前段、第144條
05 第1項及第197條分別定有明文。又民法第197條所謂知有損
06 害，即知悉受有何項損害而言，至對於損害額則無認識之必
07 要，故以後損害額變更而於請求權消滅時效之進行並無影
08 響；另關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求
09 權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，非以知悉賠償義務
10 人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起訴，或法院判決
11 有罪為準（最高法院97年度台上字第1720號判決意旨參
12 照）。

13 2. 查被告陳振宏於刑案偵查中證稱：106年年初告訴人（按即
14 原告）來住商不動產找我時，我有一一去找系爭房地之屋主
15 等語（見原證17，本院卷(二)第48頁），對照原告於起訴時自
16 陳於105年底等無可等方親赴被告精英公司查明始末，足證
17 原告確係至106年初至被告精英公司調查確認後，經被告陳
18 振宏告知後始知受騙，是本件原告請求權時效應自斯時起
19 算，被告等固抗辯於被告陳世明拖延不簽約時即應起算，然
20 渠等就原告本即知悉陳世明施行詐術構成侵權行為乙節，僅
21 泛稱陳世明一再不履約即有蹊蹺云云，然單純債務不履行與
22 本無履約之意而施行詐術實屬難分，被告等復未就原告已知
23 悉乙節為其他舉證，無法為有利於被告之認定，基此，原告
24 於107年12月21日提起本件訴訟，尚未逾2年時效期間，被告
25 就此部分抗辯，為無理由。

26 (二)原告依民法第184條第1項規定，請求被告陳世明賠償2030萬
27 元，為有理由：

28 1. 次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
30 法第184條第1項定有明文。查原告主張上開事實，業據其提
31 出買賣議價委託書、收據、支票、元大銀行存摺、切結書、

協議書及簽約通知單等為證，且被告陳世明於本院言詞辯論時陳稱對原告前揭主張之事實均不爭執（見本院卷(二)第406頁），依民事訴訟法第280條第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。從而原告依民法第184條第1項規定，請求被告陳世明賠償2030萬元，應屬合法有據。

2. 又按共同訴訟中，一人之行為或他造對於共同訴訟人中一人之行為及關於其一人所生之事項，除別有規定外，其利害不及於他共同訴訟人，民事訴訟法第55條定有明文。又不真正連帶債務應適用同法第55條關於共同訴訟人獨立之原則，於共同訴訟人中一人有無合意停止之原因及已否續行訴訟，係其一人所生之事項，應依該共同訴訟人決之，其利害對於他共同訴訟人不生效力（最高法院95年度台聲字第493號裁定意旨參照）。本件原告主張被告間為不真正連帶債務，是被告陳世明固為自認，然依前揭規定及最高法院裁定意旨，基於共同訴訟人獨立原則，陳世明之自認並不及於其他被告，原告仍應就對其他被告之主張負舉證責任。

(三)原告依民法第535條及第544條規定，主張被告精英公司應給付原告540萬元，為有理由，逾此範圍，為無理由：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照）。民事訴訟如係由一方主張權利者，應先由該方負舉證之責，若負舉證責任之一方先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則他造就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回負舉證責任一方之請求。又按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限；私文書經本人或其代理人簽名、

01 蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民
02 事訴訟法第357條、第358條第1項亦定有明文。本件原告主
03 張與被告精英公司間就系爭房地簽訂買賣議價委託書（含確
04 認書）（見原證1-1、3-1、4-1，本院卷(一)第411-419頁），
05 此為被告精英公司、陳振宏及住商公司所否認，是原告應就
06 前開買賣議價委託書之真正負舉證責任。經查：原告所提前
07 開買賣議價委託書，由原告或原告員工楊興祚簽名於其上，
08 且被告陳世明自認簽立地主為高山之買賣議價委託書時，伊
09 還在職，簽立地主為范發進、陳洪嫌等之買賣議價委託書，
10 伊就不太確定是否仍在職，伊只能確定於離職後仍有透過同
11 事拿買賣議價委託書，伊仍以住商不動產臺北敦南店之仲介
12 身分去跟原告談，確有簽署前開買賣議價委託書，並收受合
13 計2030萬元之款項等語（本院卷(一)第375-376頁），且被告
14 陳振宏另於刑案偵查中證稱：陳世明有在敦化店任職，印象
15 中是從100年年初做到101年年初，101年間被告沒有辦離職
16 就離開了，於100年6月間陳世明曾仲介附表編號1房地，有
17 看過告訴人（按即原告）來店裡做洽談，附表編號2、編號3
18 房地，我有於100年12月間聽陳世明說在處理。買賣議價委
19 託書上公司大小章、我的經紀人章是事先蓋好等語（見本院
20 卷(一)第47-48頁），倘當時陳世明仍在精英公司任職，則依
21 不動產經紀業管理條例第4條第7款規定，為精英公司之代理
22 人，依民事訴訟法第358條第1項規定，前開買賣議價委託書
23 應推定為真正，果陳世明當時已自精英公司離職，前開買賣
24 議價委託書業經原告提出經本院勘驗無訛（見本院卷(二)第8
25 頁），且陳世明就此為自認，雖其自認之效力不及於其他被
26 告，然倘非屬實，實無率爾自認致陷自身應負民事賠償責任
27 之理，堪認原告已盡相當之舉證責任，然其他被告僅爭執買
28 賣議價委託書形式真正，卻未能舉反證說明何以原告能取得
29 買賣議價委託書？且買賣議價委託書上蓋用「精英不動產股
30 份有限公司契約專用章禁止背書保證」之印文（見本院卷(一)
31 第417頁），亦疑有蓋在加註文字上之情形，而可解為於締

01 結買賣議價委託書時，於議定特約條款後方蓋用，益徵其餘
02 被告抗辯尚非屬實，是難認除陳世明以外之其餘被告已盡其
03 反證責任，依前揭最高法院判決意旨，應為有利於原告之認
04 定。則原告與被告精英公司間成立委任契約，堪以認定。

05 2. 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
06 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
07 為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
08 所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條及第5
09 44條分別定有明文。本件原告主張依前開買賣議價委託書交
10 付陳世明以資轉給地主之540萬元，並提出收據及原告元大
11 銀行帳戶資料等為憑，此固為除陳世明外之其餘被告所否
12 認，然此部分之事實業經本院刑事庭判決亦同此認定（案
13 列：本院109年度訴字第75號判決，尚未確定，見本院卷(二)
14 第637-649頁），該刑案全案卷宗已經通知兩造閱卷表示意
15 見，其餘被告等僅泛稱不合常情云云，經酌並未提出其他有
16 利之反證，堪認原告就已依約交付540萬元，並由陳世明代
17 被告精英公司收受。陳世明既為被告精英公司之受僱人（詳
18 後述），將前開540萬元款項侵吞致原告所生損害，精英公
19 司未能透過內部管控而查悉，自屬未盡善良管理人注意義務
20 而有過失，應依民法第535條及第544條規定，就原告540萬
21 元損害部分負賠償之責。至原告交付超過540萬元款項部
22 分，其僅提出提領款項、開立支票等證明，縱認確有交付且
23 由陳世明收受，然並無任何由陳世明代表精英公司收受或再
24 依前開買賣議價委託書增補延長委託期間之證明，尚無民法
25 第169條表現代理規定之適用，是無法認定原告與被告精英
26 公司間就此存有契約關係，原告此部分請求，礙難准許。從
27 而，原告依民法第535條及第544條規定，主張被告精英公司
28 應給付原告540萬元，為有理由，逾此範圍，為無理由。

29 (四)原告依民法第184條第1項及第188條規定，主張被告精英公
30 司與被告陳世明連帶給付原告2030萬元，於540萬元之範圍
31 內為有理由，逾此範圍，為無理由：

01 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
02 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
03 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
04 害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項定有明文。
05 又按民法第188條第1項規定僱用人應負損害賠償責任，係以
06 選任或監督受僱人有過失為原因，該項所謂受僱人，固非限
07 於僱傭契約所稱之受僱人，凡客觀上被他人使用為之服勞務
08 而受其監督者均屬之。然若受僱人於為侵權行為時，已失其
09 「受僱人」之資格，或其所為於客觀上並不具備執行職務之
10 外觀，或係受僱人個人之犯罪行為而與執行職務無關者，均
11 無本條之適用（最高法院109年度台上字第2064號判決意旨
12 參照）。民法第188條第1項所稱之「執行職務」，初不問僱
13 用人與受僱人之意思如何，一以行為之外觀斷之，即是否執
14 行職務，悉依客觀事實決定。苟受僱人之「行為外觀」具有
15 執行職務之形式，在客觀上足以認定其為執行職務者，就令
16 其為濫用職務行為，怠於執行職務行為或利用職務上之機會
17 及與執行職務之時間或處所有密切關係之行為，自應涵攝在
18 內；在客觀上足認與其執行職務有關，就令其為自己利益所
19 為，祇須僱用人可為預見及事先防範，均應包括在內（最高
20 法院90年度台上字第1991號判決、101年度台上字第2073號
21 判決意旨參照）。

22 2. 原告以本人及員工楊興祚名義，於100年6月30日、100年12
23 月12日及100年12月30日分別與陳世明簽立前開買賣議價委
24 託書，並分別於上開期日各交付90萬元、300萬元及150萬元
25 合計540萬元保證金予陳世明業經認定如前，足見陳世明係
26 利用其為精英公司經紀營業員與原告就仲介系爭房地因洽
27 談、協調所建立之業務及信賴關係，及原告欲購地興建房屋
28 之殷切需求，邀約原告至精英公司營業處所洽談進而簽立上
29 有住商公司服務標章、精英公司大小章、經紀人陳振宏蓋章
30 其上之買賣議價委託書，虛偽製作收據，誤導原告系爭房地
31 之地主均已收受其已交付之保證金，況陳世明係以經紀營業

員身分與原告洽談，進而由精英公司名義與原告締結前開契約，並由精英公司店長陳振宏以經紀人身分於契約上簽署，可知陳振明係為精英公司服勞務，其究與精英公司間存有僱佣或承攬關係，是否仍在職，均無礙於本院認定陳世明此種行為外觀上已具備執行職務形式，且顯係屬濫用職務上之機會，其行為與執行職務之時間或處所有密切關係，於客觀上足認為與其執行職務有關，依前揭法律規定及說明，應認陳世明係因執行職務不法侵害原告之權利，且依陳世明自陳：不論是否在職，其是透過同事拿到議價委託書等語，以議價委託書上均有編號，並已蓋用公司大小章及經紀人陳振宏之印章，精英公司竟多年均未發覺，直至原告至精英公司詢問方發存證信函予原告與陳世明，且該觀存證信函內容「收受款項須於當日或收受起算24小時內，繳回公司統一保管」等語，均可見精英公司因內部文件管理與財務稽核控制問題，而未能進行有效管控，此外，精英公司又未證明其選任陳世明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，復未能舉證證明其有如何之事先防範作為或進行積極有效管控之措施，原告主張精英公司應與陳世明就540萬元之損害負連帶賠償責任，自非無據。又陳世明以上開方式取信原告，原告實無預料或發現陳世明本有侵吞上開540萬元款項之可能，難認原告就此有與有過失，被告此部分抗辯，尚難憑採。是原告依民法第184條第1項及第188條第1項規定，主張被告精英公司與被告陳世明連帶給付原告540萬元為有理由。

3. 原告主張於簽立買賣議價委託書後，陳世明佯稱以系爭房地之地主有資金需求急用，若賣方反悔不賣，則違約金將倍增，其基於對信賴基礎，方再陸續交付款項，請求被告精英公司依民法第188條第1項規定負連帶賠償責任等語，查：觀原告所提供之收據、協議書、授權書等，其上係簡單打字，並無被告精英公司大小章、亦未使用住商公司制式合約，雖有附表所示系爭土地所有人陳洪嫌、高山等人簽名，然原告

就前開文件之真偽，亦未提出向陳世明確認或另為查證之相關舉證，可知原告與陳世明此等來往已逸脫簽立買賣議價委託書範圍，原告更在買賣議價委託書約定期滿仍陸續交付款項，亦與常情有違，且原告與陳世明未透過正常交易流程換約，原告亦未要求陳世明提供相關資料並與精英公司另行簽訂買賣議價委託書或加註補充條款於其上方再行支付款項，且交付款項後，原告只要求陳世明出示收據，無需被告精英公司入帳之憑證供核，以參原告以從事不動產開發為業，並非不諳土地買賣交易流程及款項支付之人，況交付陳世明之陸續累積款項非少，顯見原告本意在透過陳世明購得系爭房地，而非透過精英公司對陳世明之管理監督下成交系爭土地，陳世明並非透過或利用在精英公司職務之便而詐騙原告，又原告與陳世明間就款項以現金或支票交付，亦有多次來往退回，資金金額不小往來複雜，且達相當長時間，被告精英公司實無從查得而可預見及事先防範，況就陳世明所提出之收據等文件，並無任何關於被告精英公司之表徵，是此部分陳世明之行為，其客觀上應認陳世明係以個人身分為原告繼續執行仲介系爭房地之業務，無法解為具有在被告精英公司監督管理下執行職務之外觀，亦無成立表現代理之可能，況陳世明此部分所為乃侵權行為，本無代理之問題，亦難認有民法第169條規定之適用，是原告依民法第184條第1項及第188條第1項規定，主張被告精英公司與被告陳世明連帶給付原告超過540萬元部分，為無理由。

(五)原告依不動產經紀業管理條例第4條第7款及第26條第2項規定，主張被告精英公司與被告陳振宏連帶給付原告2030萬元，於540萬元之範圍內為有理由，逾此範圍，為無理由：

1. 又按經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務；不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承

01 租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、
02 不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書；經紀人員在
03 執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對
04 人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；經紀
05 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
06 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動
07 產經紀業管理條例第4條第7款、第22條、第23條及第26條第
08 2項亦有明文。

09 2. 查被告陳振宏為店長，且為買賣議價委託書上列明之經紀
10 人，本應以善良管理人之注意義務，忠實執行職務，就附表
11 所載系爭房地，本應依不動產經紀業管理條例第22條、第23
12 條規定詳實調查買賣標的之真實性及不動產之相關完整資訊
13 後簽章，並就依法協助其執行仲介業務之陳世明善盡指揮監
14 督之責，然被告陳振宏並未依前揭相關規定執行業務，應認
15 有過失，致原告因被告陳世明之詐取財物行為受有就附表所
16 示系爭房地分別簽立買賣議價委託書時同時交付之定金合計
17 540萬元，應依同條例負損害賠償責任，並與被告精英公司
18 負連帶賠償責任。又原告固總計交付陳世明共2030萬元，然
19 就被告陳振宏依法應調查與指揮監督部分，應僅限於於分別
20 簽立買賣議價委託書時，原告因此實際交付之金額即540萬
21 元，超過部分，為被告陳世明個人犯罪行為業經論述如前，
22 亦難認屬被告陳振宏之注意義務範圍內，原告就超過部分之
23 請求，礙難准許。

24 3. 原告依不動產經紀業管理條例第4條第7款及第26條第2項規
25 定所為請求既屬有據，其另依民法第184條第1項及第188條
26 規定之請求，本院即無庸贅述，附此敘明。

27 (六)原告依民法第184條第1項及第188條規定，主張被告住商公
28 司應分別與被告陳世明、陳振宏負連帶賠償責任，為無理
29 由：

30 1. 按加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之
31 服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督，

01 不動產經紀業管理條例第4條第8款定有明文。本件精英公司
02 為住商公司之加盟店，且陳振宏之名片上標示為「住商不動
03 產台北敦化加盟店」（本院卷(一)第1511頁）乙節，固為兩造
04 所不爭執。然觀住商公司與精英簽立之加盟契約書（見本院
05 卷(二)第465-477頁）內容，係約定住商公司同意精英公司加
06 入開設以其標章標示之加盟店，僅係收取加盟金，並對授權
07 營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓
08 練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務
09 項目等為一般性約定與規範。於第4條中雖約定精英公司應
10 使用住商公司所提供之制式契約書，對照於第19條精英公司
11 應負義務部分，並未將使用住商公司提供之制式契約列為契
12 約義務，亦無相關違約罰則；另第18條中約定住商公司所提
13 供之服務，上僅載教育訓練、不動產法律、稅費釋疑、各式
14 標準化契約書等企劃設計，甚於提供上開服務時，住商公司
15 得依約向精英公司收費，是就前開加盟契約書來看，住商公
16 司僅就使用其企業服務標章等為規範，縱有不動產經紀業管
17 理條例第4條第8款所稱之監督，顯然與民法第188條第1項因
18 僱傭關係所生之指揮監督、使用勞務有別。

- 19 2. 再觀原告提出之買賣議價委託書（含確認書）（見原證1-
20 1、3-1、4-1，本院卷(一)第411-419頁），抬頭上雖有「住商
21 不動產」之服務標章，然受託人欄位上都是記載「住商不動
22 產台北敦化加盟店精英不動產股份有限公司」，並蓋用被告
23 精英公司大小章，並無被告住商公司之大小章，顯見交易買
24 賣雙方言，原告係委託被告精英公司而非被告住商公司。況
25 原告以投資興建不動產為業，本身並開設建設公司，自對購
26 地息息相關之仲介業生態有相當瞭解與專業認知，豈可能無
27 法分辨住商公司與加盟店即精英公司為不同公司行號，外觀
28 上實無使原告誤認之可能。且契約下方另載有「為保障您交
29 易安全請使用買賣價金履約保證制度，並指定使用住商總部
30 所印製契約書及簽約中心之特約地政士」，則是否使用買賣
31 價金履約保證制度，由何公司來承辦履約保證，甚至是否使

01 用被告住商公司印製之契約書或特約地政士以進行不動產交
02 易，應解為得由被告精英公司和原告雙方自行決定，被告住
03 商公司並無強制被告精英公司使用之權，參被告陳世明、陳
04 振宏係為精英公司之僱佣人，業經認定如前，無法認定被告
05 住商公司對被告陳世明、陳振宏執行系爭房地買賣仲介業務
06 時有介入為指揮、管理監督及考核之權限與機會。是原告主
07 張住商公司對於陳振宏、陳世明上開侵權行為亦應分別依民
08 法第188條第1項規定負連帶賠償責任云云，並無理由。

09 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為百分之5，民法第229 條第2 項、第233條第1項前段
16 及第203條分別定有明文。本件原告主張自107年12月29日
17 起，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(二)第405頁），利
18 息起算點均為被告等所不爭執（見本院卷(二)第405-406
19 頁），應認屬合法有據。又依前揭規定，遲延債務利率未經
20 約定，依法應按週年利率5%計算，被告陳世明抗辯利率太高
21 云云，尚難採憑。

22 七、未按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合
23 所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人
24 各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付
25 者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字第453
26 號判決意旨參照）。查前開經本院認定對被告陳世明、精英
27 公司、陳振宏應對原告負損害賠償責任，均係基於原告購買
28 附表所示系爭房地所受損害之同一事實而發生，惟給付義務
29 之發生法律關係不同，均在填補上訴人所受同一損害，依前
30 開說明，核屬不真正連帶債務，於該三人中之一人向原告為
31 給付者，於清償範圍內他債務人所負債務目的亦已達成而應

同免其責任。是以，被告陳世明、精英公司、陳振宏就原告請求之540萬元本息應負之給付義務，如其中一人為給付，他人於清償之範圍內同免給付義務。

八、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項規定，請求陳世明給付2030萬元；及依民法第535條、第544條請求被告精英公司給付540萬元；及依民法第184條第1項及第188條規定，請求被告精英公司與被告陳世明連帶給付前開2030萬元中之540萬元；及依不動產經紀業管理條例第4條第7款、第26條第2項規定，請求被告精英公司與被告陳振宏連帶給付前開2030萬元中之540萬元，及均自107年12月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上開應負之給付義務，如其中一被告為給付，他被告於清償之範圍內同免給付義務之請求，均為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

九、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 110 年 3 月 29 日
民事第五庭 法 官 何佳蓉

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 110 年 3 月 31 日
書記官 陳立俐

附表：

編號	土地地號/建物門牌號碼	所有權人
----	-------------	------

(續上頁)

01

1	臺北市大安區學府段1小段47地號/ 臺北市基隆路2段212號1、2樓	陳洪嫌、陳永南、 陳美蓮
2	臺北市大安區學府段1小段52、52-1 地號/臺北市基隆路2段214號1樓	范發進
3	臺北市大安區學府段1小段46地號/ 臺北市基隆路2段210號	高山