

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1156號

原告 京揚投資股份有限公司

法定代理人 劉淑真

訴訟代理人 周泰維律師

複代理人 林秉衡律師

被告 張伉奴

葉惠洪

東京信義不動產股份有限公司

信義房屋不動產株式會社

上二人

法定代理人 何偉宏

共同

訴訟代理人 羅凱正律師

複代理人 鄭人豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年7月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即
為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及

01 法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號民事判決意旨
02 參照）。又按法院就涉外民事事件有無國際審判管轄權，應
03 依法庭地國之國內法規定。倘法庭地國就訟爭事件之國際審
04 判管轄尚乏明文規定，則應綜合考量法院慎重而正確認定事
05 實以發現真實、迅速而經濟進程序以促進訴訟，兼顧當事
06 人間之實質公平，及個案所涉國際民事訴訟利益與法庭地之
07 關連性等因素，並參酌民事訴訟法有關管轄規定及國際民事
08 審判管轄規則之法理，妥適決定之（最高法院110年度台抗
09 字第693號民事裁定意旨參照）。本件被告信義房屋不動產
10 株式會社（下稱日本信義公司）為依日本法所設立之法人
11 （見本院卷一第111至115頁），依前開說明，本件具涉外因
12 素，屬涉外民事事件，惟因我國涉外民事法律適用法多無國
13 際管轄權之規定，就具體事件受訴法院有無管轄權，應類推
14 適用我國民事訴訟法管轄規定定之。另按侵權行為涉訟者，
15 得由行為地之法院管轄，民事訴訟法第15條第1項定有明
16 文。又所謂行為地，凡為一部實行行為或其一部行為結果發
17 生之地皆屬之，即除實行行為地外，結果發生地亦包括在內
18 （最高法院56年台抗字第369號民事判決先例意旨參照）。
19 本件原告以民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條
20 規定，主張被告甲○○、乙○○因向原告推薦、仲介買賣位
21 於日本東京都中央區日本橋馬喰町1丁目205番地4之Bayfall
22 Building（下稱系爭不動產），卻隱匿交易資訊、提供不實
23 報酬率及未提供中文不動產說明書及買賣契約而使原告受有
24 損害，成立侵權行為，且因甲○○、乙○○分別屬被告東京
25 信義不動產股份有限公司（下稱東京信義公司）、日本信義
26 公司之員工，應依民法第188條第1項規定就甲○○、乙○○
27 之侵權行為負連帶責任等語，則依原告主張，甲○○係受僱
28 於東京信義公司，受東京信義公司之指示為不動產經紀業
29 務，利用東京信義公司之資源為業務招攬行為，而東京信義
30 公司之所在地為臺北市○○區○○路0段000號3樓乙情，有
31 東京信義公司之變更登記表在卷可考（見本院卷一第107

頁)；另乙○○雖係日本信義公司之員工，然原告係主張其與甲○○成立共同侵權行為；而東京信義公司、日本信義公司則係因其受僱人甲○○、乙○○之職務上侵權行為而負擔連帶損害賠償責任，故一部實行行為地係於東京信義公司之所在地，則依上開規定，本院自有管轄權。

二、次按關於由侵權行為而生之債，依侵權行為地法。但另有關係最切之法律者，依該法律，涉外民事法律適用法第25條定有明文。參酌原告主張，系爭不動產雖於日本境內並以日本法作為買賣關係之適用法律，且原告主張之侵權行為事實亦涉及日本相關法律如失火責任法等問題，然侵權行為地一部位於我國境內，且原告所主張甲○○、乙○○違反保護他人之法律係我國內政部所制定之不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範（下稱國外不動產仲介規範），並考量兩造除日本信義公司外，均為我國之自然人及法人，應認我國法係關係最切之法律，則應以我國法為本件涉外事件之準據法。

三、又按未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公平者，民事訴訟法第276條第1項定有明文。本件原告雖分別於民國111年7月26日、同年月27日當庭向本院提出民事言詞辯論意旨狀（見本院卷二第421、521頁），並表明被告之侵權行為所造成之損害除原主張其已支出火災保險費用、日本律師費用、聘請員工及出差費用合計日圓（未註明幣別者，下同）556萬6,167元，尚有系爭不動產交易總價損失2,714萬3,266元，並一部請求新臺幣136萬920元等語（見本院卷二第452、518至519頁），然本院於111年3月4日由受命法官行準備程序，原告當庭表明其所受之損害為出差費用、薪資費用、委任日本律師費用、火災保險費用折合新臺幣為136萬920元，並於該次期日最後表示沒有其他證據聲請調查及

意見陳述，受命法官即當庭宣示準備程序終結。嗣審判長法官於同年6月15日訂定同年7月27日上午10時行言詞辯論，原告亦於同年月20日收受前開期日之開庭通知，然原告自準備程序終結即111年3月4日後至111年7月26日止均未以書狀或其他方式向本院陳述任何意見等情，有111年3月4日準備程序筆錄、審判長法官所批示之審理單、111年7月27日言詞辯論開庭通知之送達證書在卷可稽（見本院卷二第223、226、369、371頁），可知原告於準備程序終結後至本院111年7月27日行言詞辯論前，已有相當充分之時間就本件表示意見，然其遲於言詞辯論期日之前1日即同年月26日始以書狀主張其受有之損害尚包含系爭不動產交易總價損失2,714萬3,266元，並於言詞辯論期日當庭表明係一部請求新臺幣136萬920元，顯然違背前開規定要求當事人善盡訴訟促進義務並適時提出原則之精神，且原告並無就此未於準備程序主張之事項是否符合前開法條之除書各款規定加以釋明，本院亦認無符合該項各款所稱屬法院應依職權調查事項、不甚延滯訴訟、不可歸責於當事人、顯失公平等例外情形，故原告遲於111年7月26日始以書狀所主張其受有之損害尚有系爭不動產交易總價損失2,714萬3,266元，並一部請求新臺幣136萬920元等語，與前開規定不符，自不得再行主張，本院應不予審酌，先予說明。

四、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。查原告起訴原聲明被告應連帶給付原告新臺幣779萬1,765元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第10頁），嗣於111年3月4日準備程序時具狀變更聲明為被告應連帶給付原告新臺幣136萬920元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第228頁），核屬係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之變更自應准許之。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張：訴外人即原告之監察人陳振興於106年2月18日參
03 加日本信義公司於臺中所舉辦之說明會，因而認識東京信義
04 公司之員工甲○○，並透過甲○○認識日本信義公司之員工
05 乙○○。甲○○、乙○○於106年起即向陳振興推薦系爭不
06 動產，並表明淨投資報酬率有百分之4.5，故原告於107年6
07 月25日與日本信義公司簽訂委任契約（下稱系爭委任契
08 約），約定由原告支付委任費用，日本信義公司負有向原告
09 提供系爭不動產相關資訊之義務，並輔助原告進行變更登記
10 及交割作業。惟原告於107年10月3日取得系爭不動產之所有
11 權後，發現系爭不動產應設置火災管理人及須承保火災保
12 險，且建物管理費亦較被告所承諾之金額高，另系爭不動產
13 上有租賃關係存在，然日本信義公司未協助交付租賃契約之
14 正本及所有鑰匙，系爭不動產之賣方甚至對於日本信義公司
15 失去信任，使原告多次委任日本當地之律師協助處理。因原
16 告不諳日文，乙○○本應以中文說明有關係爭不動產重要事
17 項如賣方僅提供租賃契約之影本，卻刻意漏譯，甚至要求在
18 簽訂系爭委任契約前先交付系爭不動產買賣頭期款及半數仲
19 介費，顯然違背不動產之交易習慣，侵害原告之意思決定自
20 由，且屬故意背於善良風俗之行為；另乙○○與甲○○提供
21 不實投報率概算表，未依不動產經紀業從事國外不動產仲介
22 或代銷業務規範第2條第2項第1款、第3款、第5條第1項、第
23 9條第1項規定提供中文之不動產說明書、買賣契約書，亦共
24 同侵害原告之意思決定自由及構成違反保護他人法律之行
25 為。爰依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條規
26 定，請求乙○○、甲○○賠償原告原先未預期之火災保險費
27 用49萬1,400元、原告派員工及監察人前往日本出差費用119
28 萬6,767元、由原告間接持股之京揚株式會社聘用員工之薪
29 資293萬9,000元、聘請日本律師委任費用29萬元、顧問費用
30 64萬9,000元，以111年3月3日之匯率計算，折合新臺幣136
31 萬920元。而甲○○、乙○○分別為東京信義公司、日本信

01 義公司之員工，且前開侵權行為屬職務上行為，即應依民法
02 第188條第1項規定分別與甲○○、乙○○負擔連帶責任等
03 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣136萬920元，及
04 自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百
05 分之5計算之利息、(二)願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：系爭不動產仲介、委任均係日本信義公司在日本
07 當地進行，甲○○及東京信義公司並無直接仲介系爭不動
08 產，自無違反不動產經紀業管理條例從事國外不動產仲介或
09 代銷業務規範之情事，另依臺北市政府地政局之回函，明確
10 指出乙○○及日本信義公司並未在我國從事仲介行為，東京
11 信義公司並未協同我國國民前往日本購買當地之不動產。又
12 原告並未說明意思表示不自由之具體法律上原因，且原告係
13 以日本信義公司違反契約事項解除系爭委任契約，並非以意
14 思表示不自由解除之，顯無侵權行為之成立。而原告所主張
15 侵權行為之事實均與系爭委任契約之權利義務有關，即須回
16 歸系爭委任契約判斷，且不動產經紀業從事國外不動產仲介
17 或代銷業務規範係規範我國公司而非外國公司，日本信義公
18 司並無提供中文不動產說明書及買賣契約之義務。縱認原告
19 所主張之侵權行為成立，然其所主張之損害與侵權事實兩者
20 間並不具因果關係等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
21 假執行之聲請均駁回、(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
22 告免為假執行。

23 三、本院得心證之理由

24 (一)、原告主張乙○○、甲○○所稱之建物管理費較實際金額低，
25 且使原告額外支出火災管理人費用及火災保險費用，故系爭
26 不動產之淨報酬率低於被告所承諾之數額等語，觀諸乙○
27 ○、甲○○與陳振興於通訊軟體之對話紀錄截圖照片及甲○
28 ○以通訊軟體傳送之投報率表（見本院卷一第27至28頁），
29 可知甲○○依陳振興所要求百分之4.5淨投報率，調整概估
30 總價及計算淨投報率，而日本橋物件即系爭不動產須將總價
31 殺到2億7257萬元，始能符合原告淨投報率之要求，然原告

並未具體說明系爭不動產之淨投報率有何未符合被告承諾之比例之處，能否以此認定被告有侵害原告之行為，即有疑問。又原告雖提出日本民法第709條、失火責任法規定（見本院卷二第235、237頁），主張因前開條文若於日本以貸款方式購買不動產，貸款銀行必定要求投保火災保險，然細繹前開日本民法第709條、失火責任法規定，僅係規範因故意或過失而侵害他人權利或法律上被保護之利益者，應就所致之損害負擔賠償責任（類似於我國民法第184條第1項前段規定），並於失火責任法明定如因失火而成立日本民法第709條之損害賠償責任時，僅於行為人具有重大過失時始負賠償之責（類似於我國民法第434條規定，但非限定於行為人為承租人之情形），尚非明確訂定向銀行貸款購買不動產之人須強制投保火災保險，是原告並無提出其他積極證據說明日本法規有強制房屋所有人須支出火災管理人費用、火災保險費用之規定，尚無法認定有何投資不合預期之處，故難認被告就此有不法侵害原告之權利、背於善良風俗加損害於原告及違反保護他人法律之情事。

(二)、另原告主張乙○○刻意漏譯系爭不動產重要事項說明書、要求原告支付買賣價金頭期款仲介費半數、於交割系爭不動產之過程中將原告置之不顧等事實構成侵權行為等語，然原告就與系爭不動產買賣有關之書面資料，除系爭委任契約外，並無提出系爭不動產之買賣契約及不動產說明書，實無從判斷乙○○是否有刻意漏譯系爭不動產重要事項說明書之情事。而原告雖提出其於107年8月7日之函文（見本院卷二第195至198頁），稱乙○○就交割系爭不動產之過程均置之不理，然參照原告所提出乙○○於107年8月7日14時59分許寄送之電子郵件：「財務長好，交屋時，屋主仲介會列1張文件的交屋清單給貴公司，通常在交屋當天才會提出，但惠洪已拜託他們事先做，但這並不會影響到交屋，請放心。」（見本院卷二第199頁），可知乙○○並非全未處理及回應原告之要求及疑問，而原告亦未就其所主張置之不理之情事

提出其他證據說明之，實難逕認乙○○有於交割系爭不動產之過程中將原告置之不顧之情形。至於原告主張乙○○要求原告支付買賣價金頭期款、仲介費半數之部分，此顯係原告基於系爭委任契約及系爭不動產買賣契約法律關係履行契約義務，應屬契約自由之範疇，全然與侵權行為無涉。因此，原告此部分之主張均屬系爭委任契約有無債務不履行之問題，理應回歸契約法律關係處理，除有符合民法第184條各項之要件，始有以侵權行為法介入契約關係之必要，惟原告並未提出相當證據說明被告就此有何不法侵害原告之權利、背於善良風俗加損害於原告及違反保護他人法律之情事存在，尚難認被告須負擔侵權行為損害賠償責任。

(三)、再按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。次按所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之（最高法院100年度台上字第390號民事判決意旨參照）。然民法第184條第2項規定雖推定加害人有過失，惟被害人原則上仍應證明加害人之行為確實有違反保護他人之法律，被害人所受損害與前開加害人之行為間有相當因果關係，始成立前開侵權行為損害賠償責任。經查：

1. 按為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第1條、第23條第1項定有明文。不動產經紀人制度既係我國為維護不動產交易安全，保障人民財產權益所設，通過我國不動產經紀人考試及格並核發專業證照之專門職業人員，得執行不動產仲介或代銷業務，前開制度既係以建立不動產交易秩序為目的，希冀能促使交易資訊趨於公開透明而使交易

者能確實掌握並辨別標的物之狀況是否符合其需求，故不動產經紀人在執行業務時，本應對其委託人或交易相對人負有保護及防範損害發生之注意義務，並須以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，俾以保障不動產交易者之權益。倘不動產經紀人受託辦理業務時，違反前揭不動產經紀業管理條例之規定，不僅與建立不動產交易秩序並促進不動產交易市場健全發展之目的有違，更將嚴重影響交易相對人之財產權益，自屬違反保護他人之法律。又因不動產經紀業管理條例所稱之不動產並未特別指涉係位於國內或國外之不動產，然衡以國外不動產交易資訊相對於位處我國之不動產更難掌握，法規制度、交易習慣應有差異，亦將因語言之隔閡加深交易資訊之落差，為因應前開國外不動產仲介或代銷可能造成交易者權益受到侵害之問題，內政部即於105年12月5日制定國外不動產仲介規範，而該規範第3條第2項第3款即明訂：「不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說。但依當地國法令規定，委託人未能於不動產說明書簽章者，應於不動產說明書之『其他重要事項』載明理由，並向消費者說明。」、第5條第1項：「經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱」，前開國外不動產仲介規範既係本於國外不動產仲介或代銷之特性而要求不動產經紀業者應提供不動產說明書中譯本向消費者解說及審閱，衡以規範目的係保障國人購買國外不動產之權益，彌補不動產經紀業管理條例不足之處，亦應認屬保護他人之法律。

2. 觀諸原告所提出之日本購屋手冊（見本院卷一第151至186、212至247頁），可知該二手冊主要係介紹日本不動產市況、首都圈區域、關西區域簡介、購屋相關資訊及關於日本信義房屋之內容，再細繹該二手冊關於日本信義房屋部分係載明：「在日本正式設立法人公司，在地提供一體化服務。信義房屋不動產株式會社擁有信義集團優質品牌做為強力後援，於2009年在日本正式成立，在地提供包含住宅、商辦的

購、售屋服務，從看屋、簽約、交屋到招租與租賃管理等全程一體化，也針對不動產市場進行專業分析及個人資金規劃，讓國人赴日購屋就像在台灣一樣，溝通無障礙且有保障。自成立以來，已協助超過千名以上客戶完成『日本置產』的夢想，成交超過千戶的物業，是經營日本不動產規模最大的台灣房仲品牌。」（見本院卷一第181、242頁），可知日本信義公司係由信義房屋集團為經營日本不動產仲介買賣及管理業務，於98年間在日本所設立之公司。再觀諸前開手冊於公司所在地頁面及手冊末頁（見本院卷一第183、186、244、247頁），均有載明日本信義公司、東京信義公司之地址，並於東京信義公司地址後方載有「（信義房屋總部）」，足徵日本信義公司與東京信義公司均屬信義房屋集團，而前開二手冊係由前開二公司共同出具，應認日本不動產仲介買賣及管理業務之實行與拓展均屬前開二公司之主要營業項目。

3. 又依通訊軟體WeChat名為「外群-馬...」之對話紀錄（見本院卷一第188至199頁），乙○○於107年4月22日傳送文字訊息稱：「博士好，報告1. 今天已讓三家銀行準備進行估貸款，應該明天上班銀行就會看到資料了，希望明天會有回應。2. 屋主代表明日會去申請最新的『評價證明』用來估算較正確的登記費用。3. 其他的資料惠洪在準備當中，明天算好再一起發給您喔。（標註頁數）另外想請教博士，是否要等到所有的費用算完之後，才要和屋主進行議價呢？惠洪覺得這樣會太慢，不知博士的見解如何？」、於107年4月23日傳送文字訊息稱：「另外購買申購書也一起傳給您，目前物件的產權等等都沒有問題，屋主也沒有貸款，所以建議您架構大致沒問題的話，可以先讓信義進行談價，也可hold住物件 \$ 。…租金（年）00000000-可預期費用（年）00000000-銀行本息（年）00000000=-0000000（年）。財務長，貸7成的銀行本息20年固定，可預期費用已盡量抓進來了。每月負18万円、年負0000000円。此計算

式不含每年所得稅，及會計師做帳費。購屋第一次費用含登記費，契稅、印花、仲介費共約000000000円。」，並於同日傳送「2018.04.23.日本橋資料6.pdf」、「00000000空白申込書.pdf」、「停車場QA.pdf」等檔案、於107年4月24日傳送文字訊息稱：「博士好，4/24-4/29公司旅遊去帛琉，惠洪物件資料都有帶著，在台灣的伉儷也會支援，所以貴公司可以照進度進行喔。感謝。」、於107年4月26日傳送文字訊息稱：「博士好，昨天經理有提到降服務費之事，惠洪有提報公司，公司有回應，到目前為止沒有降過服務費給客戶，除非是在交易安全上有瑕疵的時候才有可能。因為我們要做的工作也很繁複、很重要。需將日本物件的產權及後續的服務做好等等的，所以公司不會在服務費上有所優惠，還請博士理解。但請相信惠洪，一定會努力在交易過程及售後服務做到讓您們滿意的！這個物件真的是非常的漂亮也很難得，所以要麻煩各位詳細的，仔細地審視。誠心希望有機會能為您們提供極致的服務。」、甲○○於107年4月27日傳送文字訊息稱：「博士好，日本橋物件淨投報4.5的話，總價必須殺到27257萬日幣。我剛有打給惠洪想跟她討論一下，不過她可能出海了，目前還沒連繫上，請博士稍等喔。」，並於同日傳送「投報率概算（淨4.5%）.pdf」之檔案、乙○○於107年4月28日傳送文字訊息稱：「博士好，您的條件表投率是5%，日本橋這間或許可以勉強談到表投報率5%，這已需相當的糾纏喔。若表投5%是總價31195.2萬。」、於107年4月30日傳送文字訊息稱：「陳博士好，今天有和屋主方進行洽談，目前屋主方對您的議價弧度很難接受，直說第一次遇到這樣殺價的客戶 ，請我們向您好好地說明，希望能有較接近的價格。…目前持保留態度，老闆請您是否出個誠意價位，他們會慎重考慮，因為秘書有報告看屋過程，說您很有心，不是隨便看看。而老闆也喜歡這樣的交易對象。」、於107年5月3日傳送文字訊息稱：「陳博士好，添附資料是您剛剛所指示的3.15億時的投報率表，請過

目。」，並於同日傳送「3.15億投報率概算.pdf」之檔案、
於107年5月6日傳送文字訊息稱：「陳博士好，以下是您剛
剛交代的文件1. 購買意願書 2. 參考樣本3. 中文翻
譯，請查收。」，並於同日傳送「申購意願書-陳博士.pdf
f」、「參考樣本.pdf」、「2018.05.中譯.pdf」等檔案，
可知對話之初係由乙○○向陳振興等人報告系爭不動產之貸
款估算、費用計算，乙○○於確認此部分貸款及費用之數額
後，即請求陳振興同意乙○○與系爭不動產之所有人進行議
價，乙○○亦對於原告方降低服務費之請求有所回應，而乙
○○在陳振興要求投報率需達百分之4.5之情況下，表明需
與屋主持續交涉，交涉完後再將屋主之想法回覆給陳振興，
並持續與屋主議價，最後並依陳振興之指示將投報率概算
表、申購意願書等資料傳送給陳振興，而甲○○係於乙○○
在107年4月24日至29日間旅遊時支援其所負責與系爭不動產
仲介買賣相關之業務，更於107年4月27日時表明有欲與乙○
○討論，並表示日本僑物件之總價必須殺到27257萬元淨投
報率始能達到百分之4.55，足徵主要係由乙○○負責系爭不
動產之買賣仲介業務，而甲○○雖非主要負責之人，但其亦
會參與討論，並於乙○○無法即時回應時作為輔助之角色，
處理有關係爭不動產之買賣仲介業務。

4. 再參照東京信義公司109年12月18日109年度東財字第109121
8001號函：「…本公司依法既得受信義房屋不動產株式會社
（下稱信義株式會社）委託中華民國於境內進行日本不動產
仲介及銷售業務，自亦得受信義株式會社委託在中華民國境
內舉辦對於日本不動產市況、日本首都圈及關西區域簡介、
赴日購屋知識、台日兩地購屋習慣與風俗民情差異、赴日購
屋流程與稅費、貸款及後續租賃管理服務、日本在地生活經
驗分享等，使有興趣赴日購屋之民眾，對日本不動產整體概
況及赴日購屋程序有所了解之知識座談說明會，或就日本國
特定之不動產物件舉辦發表之銷售說明會，並有雙方就此委
託合作關係於民國（下同）104年12月15日即簽立之『業務

委託契約書』（詳附件一）及『顧客介紹業務委託契約書』（詳附件二）在案，故信義株式會社與本公司間之法律關係為委任契約關係。針對業務委託及業務介紹之報酬，信義株式會社於106年2月至108年11月間，則均已依前揭合約之約定，給付報酬予本公司，並由本公司開立二聯式發票報繳營業稅，爰提出相關帳簿憑證（詳附件三）供貴局稽查。」

【見臺灣臺北地方檢察署110年度偵字第2306號卷（下稱偵字卷）第13至14頁】、東京信義公司與日本信義公司簽訂之顧客介紹委託契約書第1條：「甲方（按指日本信義公司，下同）委託乙方（按指東京信義公司，下同）向顧客介紹委託物件事宜，乙方將其介紹給顧客。」、第3條第1項：「由乙方介紹使委託物件之買賣契約成立時，甲方應支付相當於乙方因該買賣契約甲方所獲得之仲介手續費或代售費之30%（未滿1日圓時無條件捨去）（含稅）以作為介紹費。」（見偵字卷第21頁），是綜合前開文件，可知日本信義公司係委託東京信義公司在我國境內辦理說明會介紹日本不動產市況、日本首都圈及關西區域簡介、赴日購屋知識、台日兩地購屋習慣與風俗民情差異、赴日購屋流程與稅費、貸款及後續租賃管理服務等事項，東京信義公司亦受任向客戶介紹委託物件，並得自買賣成立所收取之仲介費或手續費抽成。再與前開通訊軟體WeChat名為「外群-馬...」之對話紀錄相互勾稽，足認原告係透過日本信義公司委託東京信義公司所舉辦之說明會接觸於東京信義公司任職之甲○○，甲○○向原告介紹委託物件，並由甲○○轉介給於日本信義公司任職之乙○○，乙○○即直接與原告協商與系爭不動產買賣有關之事項，甲○○亦會在旁予以協助支援、提供意見，是東京信義公司雖非與原告直接就系爭不動產之買賣仲介事務簽訂委任契約，然甲○○於最初之接觸、後續之磋商均有相當之助力，且本於日本信義公司與東京信義公司間之委任關係而為與原告接洽之事務，確屬實際執行系爭不動產仲介業務之不動產經紀人員。

- 01 5. 復依國外不動產仲介規範第1條：「為維護不動產經紀業
02 （以下簡稱經紀業）從事國外不動產仲介或代銷業務之秩
03 序，保障國人購買國外不動產之權益，並利直轄市、縣
04 （市）主管機關處理相關案件之參考，特訂定本規範。」，
05 可知前開規範除係保障國人購買國外不動產之權益，亦係供
06 地方政府主管機關作為查處、監督不動產經紀業之參考依
07 據，然不動產經紀業管理條例及國外不動產仲介規範並未明
08 示將依外國法所設立之經營不動產經紀業之外國法人納入管
09 制對象，且衡以公司法第371條第1項規定外國公司非經辦理
10 分公司登記，不得以外國公司名義在我國境內經營業務，若
11 違反前開規定依同條第2項規定應以刑罰相繩，應認國外不
12 動產仲介規範並非以未於我國辦理分公司登記而為營業之外
13 國公司為規範對象，僅有本國公司及已辦理分公司登記之外
14 國公司始有適用之空間，而日本信義公司係依日本法所設立
15 之公司，縱其業務人員即乙○○有以日本信義公司名義實際
16 負責仲介系爭不動產之買賣事務，然日本信義公司既屬外國
17 公司，又未於我國境內辦理分公司登記，自非受前開國外不
18 動產仲介規範之拘束而有依該規範辦理仲介業務之義務，惟
19 乙○○雖無因不動產經紀業管理條例、國外不動產仲介規範
20 直接課予執行業務時應負擔之法定義務，但仍可能因其對於
21 甲○○違反保護他人法律之行為有行為分擔或意思聯絡，進
22 而構成共同侵權行為連帶損害賠償責任。
- 23 6. 然原告就其所主張被告未於系爭不動產交易前提供中文之不
24 動產說明書、買賣契約給原告之事實，並未提出相關證據以
25 證其說，實難逕予認定被告並未依國外不動產仲介規範之規
26 定交付前開文件予原告。且縱被告確實未交付前開文件，原
27 告雖提出出差費、薪資、委任費、顧問費憑證（見本院卷二
28 第239至363頁），主張其受有損害即火災保險費用49萬1,40
29 0元、原告派員工及監察人前往日本出差費用119萬6,767
30 元、由原告間接持股之京揚株式會社聘用員工之薪資293萬
31 9,000元、聘請日本律師委任費用29萬元、顧問費用64萬9,0

00元，惟前開單據有關出差費、薪資、顧問費用部分，僅有記載金額之支出，並未詳載與系爭不動產之關聯性，尚難以此認定前開費用之支出屬原告所受之損害；又參照原告所提出日本律師委任書（見本院卷二第357頁），雖列載係為解決與日本信義公司間就系爭不動產有關重要事項說明具有瑕疵之事務，然此係原告因系爭委任契約履約過程所生紛爭進而尋求熟知日本法之專業律師協助，屬為保障自身權益而支出之費用，亦難逕認屬原告所受之損害。是揆諸前揭說明，原告既未能明確說明被告並未依國外不動產仲介規範之規定交付前開文件予原告，亦無法證明其主張所受損害與前開被告之行為間有相當因果關係，則原告主張乙○○、甲○○應負擔侵權行為損害賠償責任，應不可採。

(四)、綜上，乙○○、甲○○既均對於原告無需負擔民法第184條第1項前段、後段、第2項規定之侵權行為損害賠償責任，其2人間即無須依民法第185條規定負擔共同侵權行為連帶賠償責任，而東京信義公司、日本信義公司亦無從因其分別為甲○○、乙○○之僱用人而須負民法第188條第1項連帶損害賠償之責，則原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條第1項規定，請求被告連帶給付原告新臺幣136萬920元，應屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條第1項規定，請求被告連帶給付原告新臺幣136萬920元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
民事第四庭 審判長法 官 蔡政哲

法 官 陳正昇

法 官 林承歆

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 111 年 8 月 17 日

書記官 何嘉倫