

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4534號

原告 陳紀衫

訴訟代理人 徐宗賢律師

張雯婷律師

被告 安業不動產仲介股份有限公司

法定代理人 張世臺

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 王雅慧律師

被告 邱誼錚

訴訟代理人 王家敏律師

複代理人 劉妍均

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告安業不動產仲介股份有限公司應給付原告新臺幣45,000元，及自民國112年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告安業不動產仲介股份有限公司負擔1%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣45,000元為被告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴

之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文。查原告起訴時先位聲明請求被告陳冠仰、邱誼錚、安業不動產仲介股份有限公司（下稱安業公司）應連帶給付原告新臺幣（下同）3,245,000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。嗣於民國113年1月15日言詞辯論期日以言詞撤回對被告陳冠仰之訴，被告陳冠仰未於言詞辯論期日到場，本院依上開規定，將該日言詞辯論筆錄影本送達予被告陳冠仰，經於同年月23日寄存於其戶籍所在之臺北市政府警察局文山第二分局景美派出所，有送達證書附卷可稽（見本院卷第177頁），被告陳冠仰未於寄存送達生效力後之10日內提出異議，視為同意撤回，核已生撤回之效力，故被告陳冠仰已非本件審理範圍，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告安業公司聘僱陳冠仰擔任房屋仲介；陳冠仰於112年農曆年後，向原告介紹並帶看臺北市○○區○○○路0段00巷00號9樓之5房屋（下稱系爭新生北路房屋），並居間與屋主談妥買賣價金3,200,000元；原告於112年4月7日或8日交付現金600,000元，及於同年月10日，交付由原告配偶王碧霞簽發票號為AE008991號、面額2,600,000元、抬頭為被告邱誼錚之元大銀行保付支票（下稱系爭支票）予陳冠仰，陳冠仰同時讓原告簽訂房屋買賣契約2份，並稱要將房屋買賣契約拿給屋主邱誼錚簽名，嗣後再辦理過戶交屋等程序，原告不疑有他，由陳冠仰全權處理。又原告將名下臺北市○○區○○○路0段00號4樓之11房屋（下稱系爭民生東路房屋）委託陳冠仰出租，承租人於112年8月4日將押租金30,000元、112年9月份租金15,000元交付予陳冠仰，惟陳冠仰未交付予原告。嗣於112年8月中旬因聯繫不上陳冠仰，前往被告安業公司找尋，方知陳冠仰已失聯，且系爭新生北路房

01 屋所有權人非被告邱誼錚，始知受騙。被告邱誼錚並非系爭
02 新生北路房屋所有權人，竟與陳冠仰基於共同詐欺之犯意聯
03 絡，提供銀行帳戶供系爭支票提示兌領，就陳冠仰之詐欺行
04 為予以助力，其應與陳冠仰負連帶損害賠償責任。另陳冠仰
05 係受僱於被告安業公司擔任房屋仲介，其等僱傭關係至112
06 年8月31日方終止，被告安業公司就陳冠仰濫用職務或利用
07 職務上機會之不法行為，應有管理、監督及稽核能力，卻放
08 任陳冠仰欺騙原告，致原告受有損害，亦應與陳冠仰負連帶
09 損害賠償責任。爰先位依民法第184條第1項前段、第185
10 條、第188條第1項規定，請求被告連帶賠償3,245,000元。
11 若認上述侵權行為不成立，被告邱誼錚受領系爭支票，係無
12 法律上原因，而有不當得利之情，爰備位依民法第179條規
13 定，請求被告邱誼錚返還不當得利2,600,000元等語，並聲
14 明：1.先位聲明：被告應連帶給付原告3,245,000元，及自
15 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
16 息。備位聲明：被告邱誼錚應給付原告2,600,000元，及自
17 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
18 息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯略以：

20 (一)被告安業公司以：被告公司未受委託出售系爭新生北路房
21 屋，亦不知屋主為何，無從仲介雙方簽立買賣契約。原證2
22 便條紙係案發後原告至被告公司尋陳冠仰不著時，當著店長
23 面前自己書寫紀錄之文書，並非現金600,000元之收據。原
24 告迄今無法提出買賣契約原本、現金600,000元收據，更提
25 出交付予第三人即被告邱誼錚之保付支票即要求被告公司連
26 帶負責，顯無理由。另被告公司接受租賃物件之委託案，絕
27 對會簽署專任委託租賃契約書、房屋租賃契約書。而系爭民
28 生東路房屋並非被告公司受委託租賃物件，原告無法提出被
29 告公司簽署之專任委託租賃契約書，竟提出便利商店即可買
30 到之坊間制式房屋租賃契約書，其上完全無被告公司之大小
31 章，無從要求被告公司連帶負責等語置辯，並聲明：1.原告

01 之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
02 行。

03 (二)被告邱誼錚以：陳冠仰積欠訴外人即被告之子彭俊傑債務，
04 被告僅係出借元大銀行帳戶供彭俊傑收受陳冠仰之還款，被
05 告收受陳冠仰與彭俊傑之還款並無不法，且有法律上原因，
06 非不當得利。又被告不認識陳冠仰，陳冠仰是否有欺騙原
07 告，使原告信賴被告為屋主乙事，均不知情，原告應就被告
08 有何故意或過失及共同不法行為等負舉證責任。又縱陳冠仰
09 於另案刑事案件中坦承其詐騙原告，亦屬陳冠仰所為之個人
10 行為，與被告完全無關，不得逕論被告為共同行為人等語，
11 資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願
12 供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 陳冠仰原任職於被告安業公司，擔任房屋仲介，其等僱傭關
15 係於112年8月31日終止（見本院卷第86頁）。

16 四、本院判斷：

17 □先位之訴：

18 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
20 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為
21 共同行為人。民法第184條第1項前段、第185條分別定有明
22 文。是侵權行為以行為人有故意或過失、行為人之行為具不
23 法性、被害人受有損害，且被害人所受損害與行為人之不法
24 行為間具有相當因果關係為其成立要件。而共同侵權行為之
25 成立，則須數人有共同不法侵害行為，或各加害行為有客觀
26 的共同關連性為必要。又接受僱人因執行職務，不法侵害他
27 人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選
28 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
29 當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，同法
30 第188條第1項亦有明文。本條項所稱之「執行職務」，初不
31 問僱用人與受僱人之意思如何，一以行為之外觀斷之，即是

01 否執行職務，悉依客觀事實決定。苟受僱人之「行為外觀」
02 具有執行職務之形式，在客觀上足以認定其為執行職務者，
03 就令其為濫用職務行為，怠於執行職務行為或利用職務上之
04 機會及與執行職務之時間或處所有密切關係之行為，自應涵
05 攝在內（最高法院90年度台上字第1991號民事判決要旨參
06 照）。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
07 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

08 (二)原告主張上情，被告安業公司僅不爭執曾僱用陳冠仰擔任房
09 屋仲介乙事，餘均否認；另被告邱誼錚則僅不爭執系爭支票
10 係以其在元大銀行所申設之帳戶提示兌付乙事，亦否認原告
11 其餘主張，並各執上詞置辯，揆諸前揭說明，自應由原告就
12 其主張之事實負舉證責任。經查：

13 1.就請求被告連帶賠償購屋款3,200,000元部分：

14 原告主張陳冠仰因執行職務，而以上述方法詐欺原告3,200,
15 000元；被告邱誼錚並非系爭新生北路房屋所有權人，竟與
16 陳冠仰基於共同詐欺之意思聯絡，提供銀行帳戶供系爭支票
17 提示兌領，就陳冠仰之詐欺行為予以助力等節，固據提出好
18 房網Housefun買屋廣告網頁、「有巢氏房屋」台北興安加盟
19 店店長林為信名片及記載「陳冠仰...現金60萬」便條紙、
20 元大商業銀行（下稱元大銀行）取款憑條、臺北市政府警察
21 局中山分局長春路派出所受（處）理案件證明單，及聲請向
22 元大銀行查詢系爭支票提示人資料等證據為證，然查：

23 (1)依原告所自述，其曾於109年至111年間經由被告安業公司仲
24 介兩間不動產買賣交易（見本院卷第10頁），顯見其對於目
25 前一般不動產仲介交易流程，買方如有意購買特定物件，應
26 先與仲介公司簽署不動產委託斡旋買賣契約書（或要約
27 書），並就委託斡旋交易之金額及居間報酬為明確約定；若
28 所委託之房屋仲介順利與賣方完成議價，該房屋仲介者會提
29 供買賣標的之登記謄本（包括土地及建物）、地籍圖及賣方
30 所出具之不動產現況說明書等重要文件予買方確認，並與賣
31 方正式簽署不動產買賣契約書，約明價金數額、支付方式，

01 及移轉所有權併交屋時間等買賣交易之重要事項。然而，原
02 告迄本件言辯論終結為止，均未能提出其委託陳冠仰斡旋買
03 賣系爭林森北路房屋之任何文書，亦未能提出與賣方簽訂之
04 不動產買賣契約書等件為證，更未見其提出任何有關係爭林
05 森北路房屋之資料（例如建物及土地登記謄本、地籍圖、賣
06 方出具之不動產現況說明書），所述交付買賣價金之方式，
07 更與目前一般不動產交易流程，由買方將款項匯入買賣雙方
08 指定之履約保證帳戶之情形，亦顯然不同。則其主張係經由
09 陳冠仰仲介，向被告邱誼錚購買系爭林森北路房屋，因而支
10 付買賣價金3,200,000元等語，尚難認為屬實。

11 (2)至原告所提出之上揭證據：

12 ①好房網Housefun買屋廣告網頁正面左側及背面，均僅有「臺
13 北市中山區新生北路二段60巷」社區之簡介及其他物件之銷
14 售資訊，並無任何關於系爭林森北路房屋（即60號9樓之5）
15 之照片、出售價格或其他與該屋相關之銷售訊息。另正面右
16 側上方亦僅有「永慶房屋長春吉林直營店」、「本社區大樓
17 通陳虹之」、「刊登房屋數：55件」及其聯絡電話，併附近
18 成交行情等訊息，亦均無任何關於被告安業公司或「陳冠
19 仰」之相關資訊，是原告僅憑此份無任何特定房屋之交易資
20 訊，亦無任何與被告安業公司或陳冠仰有關之網頁訊息，主
21 張其係經由此一銷售廣告，因而委託被告安業公司聘僱之房
22 屋仲介陳冠仰居間仲介向被告邱誼錚購買其所有之系爭林森
23 北路房屋及支付購屋款3,200,000元等語，難認可採。

24 ②「有巢氏房屋」台北興安加盟店店長林為信名片，充其量只
25 能證明被告安業公司之台北興安加盟店店長為林為信，以及
26 原告曾取得其名片之事實，但原告並未主張該店長在其所指
27 之本件交易中曾有何參與行為；況房仲業者將自己的名片廣
28 發予不特定客戶，以求藉此增加自己居間他人買賣交易機
29 會，符合常情，自難徒以原告事後曾持有林為信名片一張乙
30 事，遽認原告前揭主張屬實。

31 ③記載「陳冠仰...現金60万」便條紙部分，被告安業公司抗

01 辯此便條紙是原告事後至店內尋陳冠仰無著時，在店長林為
02 信面前自書之文書，並非該公司出具之收據等語，原告並無
03 爭執，該便條紙既非被告安業公司所出具之收據，自無從資
04 為認定原告前揭主張為實之證據。

05 ④元大銀行取款憑條及元大銀行112年10月25日元作服字第112
06 0056882號函復內容暨其附件（見本院卷第67-69頁）等資
07 料，固足以證明系爭支票確係以被告邱誼錚之元大銀行帳戶
08 提示兌領之事實，惟開立支票交付他人原因所在多有，或因
09 出借他人款項，或因償還他人欠款，或因投資，或因購買物
10 品...等等，不一而足，尚難徒憑交付系爭支票之客觀事
11 實，認定原告前揭主張屬實。再者，被告邱誼錚抗辯陳冠仰
12 積欠其子彭俊傑債務，因而出借其元大銀行帳戶供彭俊傑收
13 受陳冠仰之還款等語，已據提出陳冠仰所簽發之商業本票乙
14 紙、本院112年度司票字第21368號本票裁定、本院於112年1
15 1月24日北忠112司執智字第192091號債權憑證等件為證（見
16 本院卷第109-115頁），堪認非虛。準此，自尚難僅以系爭
17 支票係經由被告邱誼錚之元大銀行帳戶提示兌領乙事，遽認
18 原告前揭主張為真，更無從據此認定被告邱誼錚與陳冠仰間
19 有何共同詐欺原告之意思聯絡或不法行為分擔，或提供任何
20 助力以幫助陳冠仰詐欺等事實存在。

21 ⑤臺北市政府警察局中山分局長春路派出所受（處）理案件證
22 明單部分，僅能證明原告事後曾向警察機關報案，然原告報
23 案內容，係屬原告單方之指訴，自無足資為認定其前揭主張
24 為實之判斷依據。

25 (3)綜上，原告提出之上揭各項證據均尚無足以證明原告主張陳
26 冠仰因執行職務，而以上述方法詐欺原告，或被告邱誼錚與
27 陳冠仰間有共同詐欺之意思聯絡、行為分擔，或予以助力等
28 事實，則其依民法第184條第1項前段、第185條、第188條第
29 1項本文規定，請求被告連帶賠償3,200,000元，即乏所據，
30 無從准許。

31 2.就請求被告連帶賠償租屋押金及租金45,000元部分：

原告主張其委託陳冠仰出租系爭民生東路房屋，陳冠仰於112年8月4日代收承租人給付之押租金30,000元及112年9月份租金15,000元後未交付予原告。嗣於112年8月中旬因聯繫不上陳冠仰，前往被告安業公司找尋，方知陳冠仰已失聯，始知受騙等語，提出「房（店）屋租賃契約書」（下稱系爭租賃契約）節本為證。經查：

(1)就被告安業公司部分：

①被告安業公司否認原告之主張，並執上詞置辯。惟查，系爭租賃契約未有陳冠仰於112年8月4日簽收押金30,000元及112年9月份租金15,000元之內容及簽名，足認原告主張委託陳冠仰代為出租系爭民生東路房屋，陳冠仰因受託而代收押金30,000元及一個月租金15,000元等語屬實。陳冠仰受原告委託代為處理系爭民生東路房屋出租事宜，於代收承租人交付之租金等金錢後，竟未將之交付予原告而予以侵占，則原告主張陳冠仰應對其負侵權行為損害賠償責任，堪認有據。又陳冠仰係受僱於被告安業公司擔任房屋仲介，其主要職務為居間仲介不動產買賣及租賃，則陳冠仰利用其擔任被告安業公司房屋仲介身分，及受原告委託處理系爭民生東路房屋出租事宜之機會，損害原告之權利；而被告安業公司既未能舉證證明其就選任及監督陳冠仰職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害，揆諸前揭規定及說明，被告安業公司自應與受僱人即陳冠仰負連帶損害賠償責任。

②至被告安業公司雖抗辯該公司受託出租房屋，均會與委託人簽署專任委託租賃契約書，委託成功時，會另簽署該公司所預擬之制式房屋租賃契約書等語，並提出空白制式「專任委託租賃契約書」及「房屋租賃契約書」為憑，固堪認其所辯非虛。惟承前述，民法第188條第1項所稱之「執行職務」，只要受僱人之「行為外觀」具有執行職務之形式，即令是濫用職務行為、怠於執行職務行為或利用職務上之機會，只要與執行職務之時間或處所有密切關係之行為，均應涵攝在

內；陳冠仰受原告委託當時既仍是被告安業公司聘僱之房屋仲介，則其利用此一身分，及受原告委託代為處理系爭民生東路房屋出租事宜之機會為本件不法行為，即令原告並未與被告安業公司正式簽署上述文書，被告安業公司仍無從解免其身為僱用人所應負之連帶責任。

③從而，原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項本文規定，請求被告安業公司賠償45,000元，自屬有據，應予准許。

(2)就被告邱誼錚部分：

原告並未主張或具體指明在此一委託租賃侵占代收款項事件中，被告邱誼錚與陳冠仰間有何意思聯絡或不法行為分擔，則其主張被告邱誼錚應與陳冠仰連帶負侵權行為損害賠償責任，即屬無據。

□備位之訴部分：

原告主張被告邱誼錚受領系爭支票，係無法律上原因，而有不當得利之情，爰備位依民法第179條規定，請求被告邱誼錚返還不當得利2,600,000元等語，亦為被告邱誼錚否認，並執上詞置辯。經查：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。故不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受有利益，是否「致」他方受損害，應取決於當事人間是否存有給付目的及給付關係而定。在指示人依補償關係指示被指示人將財產給付領取人之指示給付關係，其給付關係係分別存在於指示人與被指示人及指示人與領取人之間；至於被指示人與領取人間，因領取人係基於其與指示人之對價關係，由指示人指示被指示人向領取人為給付，該二人間僅發生履行關係，而不發生給付關係。準此，被指示人依指示將財產給付領取人後，倘其補償關係所由生之契約關係不存

在（如不成立、無效、被撤銷或解除），被指示人只能向指示人行使不當得利返還請求權，而不得向受領人請求（最高法院109年度台上字第2508號、112年度台上字第540號判決參照）。

(二)原告主張其受陳冠仰以上述方法詐騙後，開立系爭支票，並將之交付予陳冠仰等語即令均屬實，足見原告受有財產減少損害係基於原告有目的、有意識之行為所致。又被告邱誼錚之子彭俊傑與陳冠仰間有債務關係，陳冠仰取得系爭支票後，將之交付彭俊傑以還款，彭俊傑則再借用其母即被告邱誼錚之元大銀行帳戶提示領款等節，亦如前述，核各係基於不同給付關係，故兩造間並無給付關係。原告所提出之證據既無足證明被告邱誼錚與陳冠仰間有何共同詐欺之意思聯絡，或不法行為分擔，則縱原告與陳冠仰間之補償關係不存在，依上說明，原告亦僅得向陳冠仰請求返還無法律上原因所受之利益，尚不得向被告邱誼錚為主張。從而，原告備位依不當得利法則請求被告邱誼錚返還2,600,000元，亦無理由。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件損害賠償請求屬侵權行為之債，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告就其請求有理由部分，請求加計自起訴狀繕本送達被告安業公司翌日即112年11月14日（見本院卷第79頁）起算之法定遲延利息，即屬有據。

六、綜合上述，原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項本文規定，請求被告安業公司賠償45,000元，及自112年11月1

01 4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。
02 至其對被告安業公司逾上開範圍之請求，及其先位依民法第
03 184條第1項前段、第185條規定，請求被告邱誼錚連帶賠償3
04 2,450,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，暨備位依民法第179條規定，請求
06 被告邱誼錚給付2,600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予
08 駁回。

09 七、原告勝訴部分，未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第
10 1項第5款，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣
11 告假執行，惟其聲請僅具促使本院發動上開職權之性質，而
12 本院既已依職權宣告假執行，即無再命原告提供擔保之必
13 要，此部分爰不另為准駁之諭知。另併依被告安業公司聲請
14 酌定相當之擔保金額宣告被告安業公司預供擔保後，得免為
15 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而
16 失所依據，應併予駁回。

17 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
18 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
19 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
22 民事第一庭 法 官 李桂英

23 以上正本係照原本作成

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
27 書記官 劉士筠