

臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第28號

上訴人 王安傑

訴訟代理人 陳彥任律師

複代理人 彭敬庭律師

被上訴人 金大地企業有限公司

法定代理人 潘瑜婕

兼訴訟代理

人 邱祚斌

被上訴人 胡治偉

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國103年4月29日臺灣新北地方法院102年度訴字第1912號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項至第五項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人胡治偉、邱祚斌應連帶給付上訴人新臺幣伍拾萬元，及自民國一百零二年五月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人胡治偉、金大地企業有限公司應連帶給付上訴人新臺幣伍拾萬元，及自民國一百零三年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決主文第二、三項，於被上訴人胡治偉、邱祚斌、金大地企業有限公司任一人為給付，於其給付範圍內，他人同免給付義務。

被上訴人胡治偉、金大地企業有限公司應連帶給付上訴人新臺幣玖拾萬元，及自民國一百零三年一月二十五日起至清償日止，按

01 年息百分之五計算之利息。

02 第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上
03 訴人連帶負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、被上訴人胡治偉（下稱其名）經合法通知，未於言詞辯論期
07 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴
08 人之聲請，由其一造辯論判決。

09 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
10 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到
11 場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場
12 或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10
13 日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1
14 項、第4項定有明文。次按第二審訴之變更或追加，非經他
15 造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
16 不在此限，同法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定
17 有明文。經查：

18 (一)上訴人於原審依民法第184條第1項、第185條、第188條第1
19 項前段、第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規
20 定，求為命：1.被上訴人胡治偉、邱祚斌及原審被告鍾彩敏
21 （下均逕稱其姓名）連帶給付上訴人新臺幣(下同)70萬元，
22 邱祚斌、原審被告金好麥企業有限公司(下稱金好麥公司)連
23 帶給付上訴人70萬元，胡治偉、被上訴人金大地企業有限公
24 司(下稱金大地公司)連帶給付上訴人70萬元，原審被告僑馥
25 建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)給付上訴人70萬元，
26 及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，其中
27 任一人給付，其他人於清償範圍內，免給付責任。2.胡治
28 偉、鍾彩敏連帶給付上訴人155萬元，胡治偉、金大地公司
29 連帶給付上訴人155萬元，僑馥公司給付上訴人155萬元，及
30 均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，其中任
31 一人給付，其他人於清償範圍內，免給付責任之判決。

01 (二)嗣上訴人於民國108年6月25日撤回對金好麥公司之起訴，經
02 金好麥公司之訴訟代理人邱祚斌同意撤回(見本院卷一110、
03 133、136頁、卷三109、111頁)。於109年9月15日撤回對僑
04 馥公司之起訴，經本院將撤回書狀送達僑馥公司，僑馥公司
05 於10日內未提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視
06 為同意撤回，已生合法撤回起訴之效力，有撤回書狀、送達
07 證書可證(見本院卷一485、486、491、493頁)。另上訴人
08 與鍾彩敏於110年12月27日以45萬元成立調解(見本院卷三1
09 9、20頁)，是上訴人撤回起訴及成立調解部分，已非本院
10 審理範圍。上訴人並於111年4月1日減縮聲明為：1.胡治
11 偉、邱祚斌應連帶給付上訴人50萬元，胡治偉、金大地公司
12 應連帶給付上訴人50萬元，及分別加計自起訴狀繕本送達翌
13 日、追加起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，其中任
14 一人給付，其他人於清償範圍內，免給付責任。2.胡治偉、
15 金大地公司應連帶給付上訴人90萬元，及自追加起訴狀繕本
16 送達翌日起算之法定遲延利息，核屬減縮應受判決事項之聲
17 明，依上規定，應予准許。

18 貳、實體部分：

19 一、上訴人主張：伊於100年10、11月間經由任職於全國不動產
20 泰山五股加盟店即金大地公司之仲介胡治偉介紹，各以380
21 萬元及590萬元，向訴外人林宗立、莊子楹(下均稱其名)
22 購買坐落新北市○○區○○路0段00000號6樓建物(下稱泰
23 林路房屋)及同市區○○街00○0號建物(下稱民國街房
24 屋)，並於同年11月14日、20日簽訂買賣契約(下分稱泰林
25 路契約、民國街契約)，復聽從胡治偉建議，分別登記於其
26 配偶即原審被告張依鈴(更名為張宜臻，下稱張依鈴)及訴
27 外人袁振傑(原姓為林振傑，下稱袁振傑)名下，以期提高
28 貸款金額。嗣依地政士即鍾彩敏之指示，將泰林路房屋、民
29 國街房屋之價款70萬元、155萬元匯入僑馥公司之不動產價
30 金履約保證帳戶(下稱履保帳戶)，作為履約之擔保。101
31 年2月間，胡治偉向伊表示張依鈴、袁振傑所能貸款額度過

01 低，必須重找人頭，並佯稱賣方表示倘伊再遲延給付餘款，
02 將解除買賣契約及沒收已付價款，除非伊同意出具於期限前
03 補足價金，否則放棄已繳納價金之切結書，以向賣方爭取展
04 期，實則非要伊放棄已繳納之價金，詐騙伊於101年2月15日
05 簽立民國街房屋放棄權利同意書（下稱民國街切結書），復
06 夥同邱祚斌詐騙伊於同年3月3日簽立泰林路房屋放棄權利切
07 結書（下稱泰林路切結書），且胡治偉與鍾彩敏等共同偽造
08 伊簽名出具民國街、泰林路房屋之終止履約保證協議書（下
09 稱終止履保同意書）、先行動支價款同意書（下稱動支同意
10 書），僑馥公司竟疏未核對，即以履保帳戶內之存款為清
11 償，致伊受損。胡治偉、邱祚斌就泰林路房屋部分應負共同
12 侵權行為責任，胡治偉就民國街房屋部分，應負侵權行為責
13 任。而金大地公司為胡治偉之僱用人，由其為公司執行不動
14 產經紀業務，應負僱用人、經紀業連帶賠償責任。爰依民法
15 第184條第1項前段、後段、第185條、第188條第1項前段及
16 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，求為命：(一)胡治
17 偉、邱祚斌應連帶給付上訴人50萬元，及加計自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利息，(二)胡
19 治偉、金大地公司應連帶給付上訴人50萬元及加計自追加起
20 訴狀繕本送達翌日起至清償日止法定遲延利息。(三)前述第(一)
21 點及第(二)點聲明，其中若任一人為給付，其他人於其清償範
22 圍內，免給付責任。(四)胡治偉、金大地公司應連帶給付上訴
23 人90萬元及加計自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止法
24 定遲延利息之判決，並陳明願供擔保，請准宣告假執行（上
25 訴人逾上開部分之請求及原審已判命胡治偉給付部分，均非
26 本院審理範圍，不另贅述）。

27 二、被上訴人則以：

28 (一)胡治偉部分：泰林路切結書、民國街切結書均是上訴人親自
29 簽立；伊有告知上訴人，如未依約給付價金，賣方會依照履
30 保合約沒收其支付款項等語（見本院卷一381頁）。

31 (二)邱祚斌及金大地公司部分：上訴人簽立切結書時，邱祚斌已

告知若違約即需依切結書內容履行，嗣因未依約補足價款，遭賣方沒收已支付款項，與伊無關，縱伊需負賠償責任，上訴人亦與有過失等語，資為抗辯。

三、原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.胡治偉、邱祚斌應連帶給付上訴人50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.胡治偉、金大地公司應連帶給付上訴人50萬元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.前述第1.點及第2.點聲明，其中若任一人為給付，其他人於其清償範圍內，免給付責任。4.胡治偉、金大地公司應連帶給付上訴人90萬元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項：(見本院卷三6至7頁)

(一)上訴人於100年10月間經由任職全國不動產泰山五股加盟店即金大地公司之胡治偉居間介紹，與泰林路房屋賣方林宗立於同年11月14日簽立泰林路契約，約定買賣總金額為380萬元、第一期款為40萬元，並於同日與僑馥公司簽立不動產買賣價金履約保證證書（下稱履約保證書），由鍾彩敏擔任特約地政士，上訴人匯款70萬元至履保帳戶；於101年3月3日簽立泰林路切結書載明將於101年3月16日補足第二次款項150萬元，惟因未能如期補足尾款，遭林宗立沒收已支付之買賣價金，有泰林路契約、切結書可稽（見原審卷一20至27、50頁、卷二21至28頁）。

(二)上訴人於100年10月間經由胡治偉居間介紹，與民國街房屋賣方莊子楹於同年11月20日簽立民國街契約，約定買賣總金額為590萬元、第一期款為40萬元，並於同日與僑馥公司簽立履約保證書，由鍾彩敏擔任特約地政士。上訴人匯款155萬元至履保帳戶；嗣於101年2月15日由鍾彩敏、胡治偉擔任

見證人簽立民國街切結書，載明將於101年2月16日補足不足款項165萬元，惟因未能如期補足該款項，故遭莊子楹沒收已支付之買賣價金，有民國街契約、切結書可稽（見原審卷一28至35、48頁、本院卷一463至477頁）。

(三)胡治偉係金大地公司之受僱人，並有投保紀錄及公司登記資料可稽（見原審卷二151、119頁）。

五、本院之判斷：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。又所謂共同侵權行為，係指數人共同不法對於同一之損害，與以條件或原因之行為；數人共同為侵權行為加損害於他人，各有賠償其損害全部之責任。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責原因之事實，並二者間有相當因果關係為其成立要件。而所謂相當因果關係由「條件關係」與「相當性」所構成，條件關係是採「若無此行為，必不生此種損害」，即「若無，則不」為認定，「相當性」係以行為人之行為所造成的客觀存在事實，為其觀察之基礎，並就此客觀存在之事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，該行為人之行為與損害之間即有因果關係（最高法院76年度台上字第158號、82年度台上字第2161號、94年度台上字第2210號判決意旨參照）。經查：

(一)、關於泰林路房屋部分：

上訴人主張：胡治偉、邱祚斌欺騙其簽署泰林路切結書，構成侵權行為，胡治偉、邱祚斌及金大地公司應負賠償之責等語。經查：

- 1、上訴人就泰林路房屋匯款70萬元入履保帳戶，嗣於101年3月3日簽立泰林路切結書，載明如因本人無法完成貸款，不足部分無法於同年月16日補足（第二次款項150萬元），願放棄全部權利及已交付之價金等語，邱祚斌並於該切結書上簽名見證（見不爭執事項(一)）。然查：泰林路契約第11條第1、

01 2項約定:除本約有特別約定外, 甲乙(即上訴人、林宗立,
02 下同)任一方若發生不依約履行義務之違約情事, 經他方定
03 七日以上期間催告仍未履行, 雙方同意應由僑馥公司進行最
04 終催告仍未履行或認證後, 本約即生解除之效力, 並由僑馥
05 公司執行專戶價金之撥付作業; 本約簽訂後, 甲方若有違約
06 情事經乙方合法解除本約後, 應負擔乙方所受損害賠償, 並
07 應於僑馥公司最終催告期限內起訴, 否則於期限屆至後, 除
08 雙方另有約定外, 僑馥公司即依約將甲方已支付之價金扣除
09 已給付之餘額作為懲罰性違約金給付乙方(見原審卷二26
10 頁), 依此, 賣方若要沒收上訴人所給付之價金, 必須先踐
11 行第11條所約定之賣方催告、僑馥公司最終催告及解約程
12 序, 足見泰林路切結書內容與泰林路契約第11條第1、2項約
13 定之違約、解除契約暨賠償責任之內容, 顯有不同。

14 2、又依泰林路契約第5條第3項約定: 甲方若有遲延給付價金之
15 情事, 每逾一日應按遲延價金萬分之五計算違約金給付乙
16 方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金, 再經乙方定期
17 間催告仍不履行時, 乙方有權解除本約; 同契約第10條第6
18 項約定: 點交同時(最遲不得逾民國100年12月30日) 甲方應
19 履行全部價金之給付, 如屆最後期限乙方仍不能點交時, 乙
20 方應自最後期限之次日起算, 每逾一日按買賣總價金萬分之
21 五計付違約金賠償甲方(見原審卷二23、26頁), 依此, 倘
22 上訴人有給付價金遲延, 僅是負擔每日按買賣總價金萬分之
23 五之違約金。如自該契約第10條第6項約定之到期日100年12
24 月30日起算至該切結書上載之期限101年3月16日止計算之違
25 約金為14萬4,400元(計算式: 380萬元*5/10,000*76日),
26 足見泰林路切結書載明未於101年3月16日補足尾款, 將放棄
27 已交付之70萬元之內容顯然不利於上訴人甚明。是邱祚斌、
28 金大地公司抗辯: 切結書之約定是依照買賣契約內容行使,
29 保障買賣雙方權利云云(見本院卷三121頁), 洵非可採。

30 3、林宗立於另案證稱: 依泰林路契約應於100年12月31日交
31 屋, 且上訴人應將所有款項匯給伊, 但上訴人一直拖延, 中

間有透過胡治偉及鍾彩敏向上訴人催討，但無消息，伊沒有親自跟上訴人接洽，伊不認識上訴人，是由金大地公司處理；後續就將泰林路房屋交給胡治偉處理，賣給邱祚斌等語（見本院卷二444頁）。觀諸上訴人所提錄音譯文可知邱祚斌曾向上訴人表示，當初要求上訴人簽立泰林路切結書，係因收到賣家催款之存證信函云云（見原審卷一217頁），然依林宗立與上訴人、胡治偉、邱祚斌對話中明確表示，其並未打算沒收上訴人所支付之款項或開始解約，亦未要求上訴人簽立該切結書等語（見原審卷一230頁背面至231頁背面）。邱祚斌亦自承：林宗立曾表示不願意扣上訴人頭期款等語（見本院卷三121頁），可知林宗立並未要求上訴人簽立切結書，亦未表示解約或沒收上訴人已支付款項，是上訴人簽立泰林路切結書自非因賣方林宗立要求所致。再依胡治偉自白書載明：關於切結書，上訴人並非自願放棄，也沒有要放棄已給付之款項，係因方便胡治偉完成購屋作業流程（見原審卷一42頁），邱祚斌自承：泰林路切結書是伊見證的，上訴人於101年3月3日簽立時胡治偉也有在場；當時林宗立表示不願意扣上訴人頭期款等語（見本院卷二443頁、卷三121頁），足見邱祚斌、胡治偉在賣方未要求簽立切結書及沒收已支付價金作為違約金情形下，竟要求上訴人簽立內容異於泰林路契約，且內容對上訴人更為不利之泰林路切結書，已與常情有違，益證上訴人主張：邱祚斌、胡治偉佯稱賣方表示倘伊再遲延給付餘款，將解除買賣契約及沒收已付價款，除非伊同意出具於期限前補足價金，否則放棄已繳納價金之切結書，以向賣方爭取展期，實則非要伊放棄已繳納之價金，詐騙伊簽立對於自己極為不利之切結書等語，並非子虛。

4、切結書載明：上訴人如未於「101年3月16日」前給付尾款，上訴人始放棄已付價款（見原審卷一50頁），然依新北市新莊地政事務所110年1月14日檢送之泰林路房屋於101年3月16日收件之登記申請書載明：買賣原因發生日為同年月7日、買

賣方為邱祚斌、林宗立，並由鍾彩敏代理上開房地過戶之程序（見本院卷二111至115頁），可知邱祚斌於同年月7日已和林宗立就泰林路房屋簽立買賣契約，並於同年月16日13時由鍾彩敏代理向地政事務所申請將泰林路房地過戶至邱祚斌名下。是上訴人主張：邱祚斌基於自己取得泰林路房屋之目的，為使上訴人退場，而與胡治偉共同詐欺上訴人簽立泰林路切結書，誘以幫助林宗立銷售該房地及協助上訴人延期給付剩餘價金，實則為取得泰林路房屋，致上訴人受有已付價金70萬元遭林宗立依泰林路切結書沒收，僑馥公司拒絕將70萬元返還予上訴人之損害，至邱祚斌及金大地公司雖抗辯：因上訴人未依泰林路切結書補足價款，遭賣方沒收已支付價款，與伊無關云云。惟查：被上訴人為上開侵權行為，致上訴人受騙而陷於錯誤簽立泰林路切結書一情，已如前述，可知泰林路切結書簽立，詐欺過程全係由邱祚斌、胡治偉主導、安排。且其等為遂行其詐騙之目的，向上訴人佯稱賣方表示倘伊再遲延給付餘款，將解除買賣契約及沒收已付價款，除非伊同意出具於期限前補足價金，否則放棄已繳納價金之切結書，以向賣方爭取展期，實則非要伊放棄已繳納之價金，詐騙上訴人簽立泰林路切結書，對被上訴人而言，賣方沒收上訴人已支付款項，僑馥公司拒絕返還上開款項，本即在其計畫範圍內，且被上訴人只在乎其等取得泰林路房屋之所有權或支配權，並不在乎上訴人另受有其他損害，故被上訴人本即可預見上訴人因其等共同為上開侵權行為，將致上訴人受有已支付價金損害之發生，依吾人智識經驗判斷，如被上訴人未為上開侵權行為，上訴人即不會簽立泰林路切結書，而不致因此受有70萬元之損害。是被上訴人上開侵權行為與上訴人70萬元之損害間，即有相當因果關係，被上訴人自應就上開損害負損害賠償之責。是邱祚斌及金大地公司此部分抗辯，洵非可取。邱祚斌、胡治偉之共同詐欺行為與上訴人上開損害之發生有相當因果關係之情，應堪採信。

5、綜上，上訴人主張因受邱祚斌、胡治偉共同詐欺而簽立泰林

路切結書，致其受有50萬元財產權（原請求70萬元，扣除與僑馥公司、鍾彩敏和解部分後請求50萬元，見本院卷三91至93頁）之損害，依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，請求邱祚斌、胡治偉應連帶如數賠償等語，洵屬有據。其依民法第184條第1項後段規定為同一請求部分，即無須論述。又金大地公司為胡治偉之僱用人，且為仲介經紀業者，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），並有投保紀錄及公司登記資料可稽（見原審卷二151、119頁），上訴人因胡治偉執行不動產仲介業相關業務時之上開侵權行為受有50萬元財產上之損害，是上訴人主張金大地公司依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與胡治偉負連帶賠償責任，亦屬有據。又胡治偉、邱祚斌與胡治偉、金大地公司間係基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，為不真正連帶債務關係，故其中一債務人給付，其他債務人即同免責任（最高法院90年台上字第2154號判決參照）。

(二)、關於民國街房屋部分：

上訴人主張：胡治偉欺騙其簽署民國街切結書，構成侵權行為，胡治偉、金大地公司應連帶賠償90萬元（原請求155萬元，嗣因與僑馥公司、鍾彩敏和解減縮為90萬元，見本院卷三91至93頁）等語。經查：

- 1、上訴人就民國街房屋匯款155萬元至履保帳戶，於101年2月15日簽立民國街切結書，載明其將於翌日（即同年月16日）補足價款165萬元，如無法如期辦理，同意將已支付第一、第二期款交付賣方作為懲罰性違約金，並將貸款代償後之剩餘金額由履保公司出款返還出賣人等語，胡治偉、鍾彩敏並於該切結書上簽名見證（見不爭執事項(二)，原審卷一48頁）。而民國街契約第11條第1、2項約定，除本約有特別約定外，甲乙（即上訴人、莊子楹，下同）任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥公司進行最終催告仍未履行或認證

01 後，本約即生解除之效力，並由僑馥公司執行專戶價金之撥
02 付作業；本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本
03 約後，應負擔乙方所受損害賠償，並應於僑馥公司最終催告
04 期限內起訴，否則於期限屆至後，除雙方另有約定外，僑馥
05 公司即依約將甲方已支付之價金扣除已給付之餘額作為懲罰
06 性違約金給付乙方（見原審卷一33頁、本院卷一471頁），
07 依此，賣方若要沒收上訴人所給付之價金，必須先踐行第11
08 條所定賣方催告、僑馥公司最終催告及解約程序，足見切結
09 書內容與民國街契約第11條第1、2項約定之違約、解除契約
10 暨賠償責任之內容，顯有不同。

11 2、依民國街契約第5條第3項約定：甲方若有遲延給付價金之情
12 事，每逾一日應按遲延價金萬分之五計算違約金給付乙方。
13 若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催
14 告仍不履行時，乙方有權解除本約；第10條第6項約定：點交
15 同時（最遲不得逾民國101年01月10日）甲方應履行全部價
16 金之給付，如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後
17 期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之五計付違約
18 金賠償甲方（見原審卷一30、33頁、本院卷一467、471
19 頁），依此，倘上訴人有給付價金遲延，依約僅是負擔按買
20 賣總價金每日萬分之五之違約金。如依該契約第10條第6項
21 約定之101年01月10日起計算至切結書所展延之同年2月16日
22 止之違約金，上訴人僅負擔10萬6,200元之違約金，足見該
23 切結書載明未於101年2月16日補足款項，將已交付之款項15
24 5萬元做為懲罰性違約金之內容顯然不利於上訴人甚明。況
25 觀諸民國街切結書簽立日期與約定之到期日僅相差一天之時
26 間，該切結書主動免除莊子楹的催告義務，顯與常理有違。
27 是金大地公司抗辯：切結書之約定是依照買賣契約內容行
28 使，保障買賣雙方權利云云（見本院卷三121頁），洵非可
29 採。

30 3、證人即民國街房屋賣方莊子楹之代理人莊佳宏於警詢時證
31 稱：伊將民國街房屋交給胡治偉、鍾彩敏處理，後來以535

萬元價格賣給邱祚斌的繼父陳富山；邱祚斌明顯趁上訴人財務有困難無法付清尾款，順手接下該房地，前後收了伊2次仲介費等費用及稅金，胡治偉是他員工，他是始作俑者等語（見本院卷一317頁、臺灣新北地方檢察署102年度偵字第23822號偵查卷〈下稱偵查卷〉22頁）；於本院證稱：上訴人的尾款165萬元一直未拿出來，於101年1月10日違約後，按照合約第5條第3款約定，如果尾款差額未依約存入專戶，雙方同意代書不辦理繳稅、產權移轉手續，伊等到過年初5查詢後才發現尾款未匯入，房子就被過戶掉；鍾彩敏找了上訴人、袁振傑、胡治偉簽了這份同意書（按即民國街切結書），鍾彩敏就把這份同意書交給伊，伊後來看了這份同意書之後才知道被過戶到不認識的全國不動產仲介員工袁振傑名下，履保帳戶內只有142萬元，而房子已經變成別人的了，伊被迫接受這份同意書，房屋被過戶是非常嚴重錯誤，如果房屋在伊名下頂多賠違約金；之後由袁振傑直接出售過戶到邱祚斌繼父陳富山名下，是全國不動產仲介找的買方；伊沒有發函催告上訴人或解約，都是代書鍾彩敏及胡治偉處理等語（見本院卷一448至455頁），足見民國街房屋之賣方莊子楹從未表示解約，且其係看到民國街切結書始知民國街房屋未經其同意過戶到他人名下，並認為倘未過戶頂多沒收違約金，益見莊子楹本無意沒收該155萬元，亦無要求上訴人簽立民國街切結書。再依胡治偉自白書載明：當時胡治偉要求上訴人簽下放棄買賣民國街房屋頭期款項，但上訴人並非自願也沒有要放棄，只因胡治偉與代書鍾彩敏一再保證，並非真的放棄，只因方便胡治偉與鍾彩敏進行購屋作業流程等語（見原審卷一43頁），足見上訴人主張：其受胡治偉詐欺而簽立民國街切結書，尚非子虛。

4、袁振傑於偵查中稱：伊於100年8月至10月間任職全國不動產五股成泰店擔任業務，胡治偉要伊做民國街房屋的擔保，借名給上訴人買該屋，後來該屋就賣給邱祚斌的母親（即金大地公司法定代理人潘瑜婕）等語（見本院卷二481至490

頁)。證人即邱祚斌之繼父陳富山證稱:伊於101年7月12日幫伊兒子陳勇嘉簽約購買民國街房屋,該屋是邱祚斌介紹建議購買,也是邱祚斌與該屋的賣方接洽,陳勇嘉係以535萬元購買該屋,該屋目前出租給他人,由伊收取租金等語(見本院卷二86至89頁)。邱祚斌亦稱:因民國街房屋找不到登記名義人,胡治偉找袁振傑擔任登記名義人,民國街房屋之後賣給陳富山來取回當初賣給上訴人之不足款等語(見本院卷二249頁)。查民國街房屋於101年1月20日過戶至袁振傑名下,嗣於同年7月12日過戶至陳富山之子陳勇嘉名下之情,並有民國街房屋異動索引可稽(見原審卷二31至33頁),且袁振傑是由胡治偉、邱祚斌所指定,陳富山與邱祚斌有姻親關係,又由邱祚斌經手以低於上訴人所購買價格之535萬元購買民國街房屋,足見民國街房屋之所有權移轉歷程均在邱祚斌、胡治偉之控制,是上訴人主張:邱祚斌、胡治偉於上訴人資力不足可能無法支付尾款之際,詐欺上訴人簽立民國街切結書,迫使上訴人退出該交易,以使自己以低價取得民國街房屋之支配權之情,洵堪認定。

5、證人即僑馥公司本件管理專員范琇雁證稱:關於履約保證之承辦流程為買賣雙方委任代書簽立不動產合約,經由代書提供的手機號碼建檔,每筆的入帳都會透過代書提供的手機號碼發送,出款依照代書提供書面,做書面審核出款;每筆出款也會透過當初代書提供的手機號碼發送;出款會透過僑馥公司委請的資訊公司簡訊平台發送至代書提供的手機號碼;代書會提供買方、賣方,若有仲介的話,會提供仲介經紀人的電話號碼;僑馥公司把履保帳戶內的款項匯款給出賣人,是依據買賣雙方委任代書傳真雙方簽立的書面的指示撥款;僑馥公司在撥款前不會先向買賣雙方以電話確認;被上附件三匯出款明細編號2的2011年12月27日匯給莊子楹100萬元之出款(見本院卷一353至365頁之民國街案件資金及銀行匯款資料)是依據鍾彩敏提供動支同意書以審核出款;僑馥公司不會有動支同意書的正本,只有傳真過來影本;被上附件三

01 後面有寫「結案：契約解除」是根據鍾彩敏提供終止履保同
02 意書出款依據為解約，是系統帶的；民國街契約第5條第3
03 項、第11條第1項約定是在雙方沒有共識的情況，但上開出
04 款是雙方有終止履保同意書而出款；僑馥公司不會看到終止
05 履保同意書的正本，均是依據鍾彩敏提供，以書面上核對簽
06 名等語（見本院卷一376至380頁）。足見民國街房屋動支同
07 意書、終止履保同意書的正本，均係鍾彩敏提供，而本案並
08 無證據證明上訴人有親自或授權他人簽立動支同意書、終止
09 履保同意書，鍾彩敏復未說明或舉證上訴人有簽立或授權他
10 人簽立，竟於見證人欄上簽名後，將上開動支同意書及終止
11 履保同意書交付予僑馥公司，致僑馥公司以履保帳戶內之存
12 款為清償（鍾彩敏、僑馥公司部分，已和解、撤回，已如前
13 述）。而動支同意書、終止履保同意書之內容均係基於上訴
14 人遭詐騙簽署之民國街切結書而來，自與上訴人受詐欺簽署
15 民國街切結書有相當因果關係。

16 6、綜上，上訴人主張：胡治偉詐欺其簽立民國街切結書，致侵
17 害其90萬元之財產權，依民法第184條第1項前段規定，請求
18 胡治偉如數賠償等語，洵屬可採。其依民法第184條第1項後
19 段規定為同一請求部分，即無須論述。又金大地公司為胡治
20 偉之僱用人，且為仲介經紀業者，為兩造所不爭執（見不爭
21 執事項(三)），並有投保紀錄及公司登記資料可稽（見原審卷
22 二151、119頁），上訴人因胡治偉執行不動產仲介業相關業
23 務時之上開侵權行為受有90萬元財產上之損害，是上訴人主
24 張金大地公司依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26
25 條第2項規定，應與胡治偉負連帶賠償責任，洵屬有據。金
26 大地公司雖抗辯胡治偉勸誘上訴人簽立民國街切結書與上訴
27 人遭沒收90萬元價金之損害無關云云。惟依上(一)、4所述，
28 胡治偉為取得民國街房屋之所有權或支配權，而詐騙上訴人
29 簽署民國街切結書，不在乎上訴人受有何損害，且已預見上
30 訴人將受有已付價金全數遭沒收之損害，二者自有因果關
31 係。

01 六、本件係因邱祚斌、胡治偉詐欺上訴人簽立泰林路、民國街二
02 切結書，始致上訴人因上開二切結書之內容遭沒收全數已支
03 付之價金，上訴人縱未依切結書期限補足價款，原僅須依原
04 買賣契約之約定支付部分違約金，而不致遭沒收全部已付價
05 金，故上訴人所受損害，與其未補足價金並無相當因果關
06 係，難認上訴人與有過失，是邱祚斌、金大地公司抗辯上訴
07 人未依限補足價金為與有過失云云，自不足採。

08 七、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
15 第203條分別定有明文。經查，上訴人對被上訴人之共同侵
16 權行為損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，
17 則上訴人請求胡治偉、邱祚斌連帶給付部分自民事起訴狀繕
18 本送達翌日即102年5月10日起（見原審卷一112-1、115
19 頁），請求胡治偉、金大地公司連帶給付部分自追加起訴狀
20 繕本送達翌日即103年1月25日起（見原審卷二253頁），均至
21 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均屬有據。

22 八、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第185條第1項
23 前段規定，請求邱祚斌、胡治偉連帶給付50萬元，及自102
24 年5月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另依
25 同法第184條第1項前段、第188條及不動產經紀業管理條例
26 第26條第2項規定，請求胡治偉、金大地公司連帶給付50萬
27 元，及自103年1月25日起至清償日止，按年息百分之5計算
28 之利息，如其中一人已履行給付，其他被上訴人於其履行之
29 範圍內同免給付之義務，及依民法第184條第1項前段、第18
30 8條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求胡治
31 偉、金大地公司連帶給付90萬元，及自103年1月25日起至清

01 償日止，按年息百分之5計算之利息，均有理由，應予准
02 許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚
03 有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
04 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三、四、五項所
05 示。又兩造雖陳明願供擔保准、免假執行，惟因本判決命被
06 上訴人連帶給付部分未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三
07 審，故尚無就本件命給付部分宣告准、免假執行之必要，附
08 此敘明。

09 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第4
13 63條、第385條第1項前段、第85條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日
15 民事第三庭

16 審判長法 官 王怡雯

17 法 官 呂綺珍

18 法 官 王育珍

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日

22 書記官 簡曉君