臺灣高等法院民事判決

109年度上字第888號

上　訴　人　許王美雲
訴訟代理人　黃泓勝律師
上　訴　人
法定代理人　陳錫琮
訴訟代理人　蘇千祿律師
被　上訴人　李佳芬
訴訟代理人　劉鑫成律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人許王美雲、住商實業股份有限公司對於中華民國109年5月27日臺灣新北地方法院108年度訴字第2489號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人住商實業股份有限公司給付上訴人許王美雲新臺幣壹佰玖拾柒萬肆仟伍佰元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，上訴人許王美雲在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人許王美雲上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人許王美雲負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件於本院審理程序中，上訴人住商實業股份有限公司（下稱住商公司）法定代理人變更為陳錫琮，有住商公司經濟部商工登記公示資料查詢公司基本資料可稽（見本院卷第101頁），據其聲明承受訴訟（見本院卷第97頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人許王美雲主張：訴外人彭建霖所經營之皇宸開發實業有限公司（下稱皇宸公司）係住商公司之三重中正加盟店

（下稱三重中正加盟店），訴外人王祥廷為該店店長。因伊欲出售其所有新北市○○區○○段○○段00000地號土地（所有權權利範圍萬分之四三六）及其上門牌號碼同區00路0段000號0樓房屋（所有權權利範圍全部，下合稱系爭房地），彭建霖於民國106年12月間聯絡伊表示有買方欲購買，並與訴外人林俊誠前來看屋，由彭建霖居中與伊談妥買賣總價款新臺幣（下同）1,400萬元後，於107年1月16日在皇宸公司，由林俊誠代理買方訴外人王麗君與伊簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），然僅給付簽約用印款140萬元、扣除增值稅之完稅款118萬1,380元，系爭房地旋於107年2月13日遭移轉登記為王麗君所有，於同年3月1日設定登記擔保債權總金額1,350萬元之最高限額抵押權予訴外人翁楠家，王麗君未再給付尾款，伊始知受騙，嗣經彭建霖、王祥廷另外清償部分金額，迄今尚受有買賣價金尾款197萬4,500元（下稱系爭款項）未給付之損害；又伊之「系爭房地所有權」及「得請求塗銷系爭房地所有權移轉登記回復原狀之權利」受有損害，縱系爭買賣契約業經解除，其所受損害亦得以系爭款項計算；又住商公司既授權皇宸公司使用「大家房屋」加盟店之名稱，而為彭建霖、王祥廷之僱用人，該2人執行上開仲介職務不法侵害伊權利，致伊受有損害，核屬對伊共同侵權行為，住商公司自應與其受僱人彭建霖、王祥廷連帶對伊負損害賠償責任，爰依民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條第1項前段規定，請求住商公司如數給付系爭款項本息。另被上訴人李佳芬為簽約地政士，於107年2月9日收取伊之印鑑證明書、系爭房地所有權狀等文件（下合稱印鑑證明等文件），即交付林俊誠等人，系爭房地遂於同年2月13日登記為王麗君所有，未盡民法第535條所定善良管理人之注意，違反依系爭買賣契約第4條第1項第1款、第3項、第5條第3項約定，未協助伊取得系爭款項，亦違反地政士法第26條第1項其業務上應盡之義務，爰依民法第544條、第184條第2項及地政士法第26條第2項規

定，請求李佳芬如數給付系爭款項本息。住商公司、李佳芬任一人為給付，另一人於給付範圍內免給付義務；並聲請准供擔保後宣告假執行。原判決命住商公司給付許王美雲197萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，併就上開命給付部分為准、免假執行之宣告，另駁回許王美雲其餘之訴及假執行之聲請。許王美雲、住商公司就其敗訴部分各自提起上訴。上訴聲明：㈠原判決關於駁回許王美雲後開之訴部分廢棄。㈡李佳芬應給付許王美雲197萬4,500元及自108年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢原審主文第一項及前項所命給付，住商公司、李佳芬任一人為給付，另一人於給付範圍內免給付義務。㈣第㈡項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。答辯聲明：住商公司上訴駁回。

二、住商公司則以：許王美雲與王麗君業於107年9月7日簽訂解除不動產契約協議書（下稱系爭解約協議），合意解除系爭買賣契約全部，許王美雲已無請求系爭買賣契約尾款即系爭款項之依據，自難認其受有系爭款項之損害。又許王美雲早於107年3月上旬已知系爭房地登記為王麗君所有，則其於提起上訴後追加請求「系爭房地所有權」及「得請求塗銷系爭房地所有權移轉登記回復原狀之權利」之損害，顯已逾民法第197條第1項侵權行為請求權2年時效規定。再依許王美雲與王祥廷另於107年9月9日簽訂買賣契約權利讓渡協議書兼債權協議書（下稱系爭讓渡協議）第3條第1項約定，系爭買賣契約之相關權利義務，自該協議書成立生效時起，由王祥廷承受，是不論許王美雲主張其所受損害為未能取得之買賣價金尾款，抑或系爭房地所有權及得請求塗銷系爭房地所有權移轉登記回復原狀權利之損害，均已經許王美雲將其本件侵權行為損害賠償請求權之債權讓與王祥廷；而系爭讓渡協議第3條第2項「本協議書若有未能完成之情事發生，乙方（即許王美雲）對王麗君之原買賣契約內容之債權關係仍存

在」之約定，非保留對伊之侵權行為損害賠償請求權，已為王祥廷於王麗君、林俊誠所涉「假購屋真套利」即系爭犯行經臺灣士林地方檢察署（下簡稱士林地檢署）檢察官偵查時供述明確，故許王美雲已無侵權行為損害賠償請求權存在，自不得再向伊為請求。再者，加盟店之營業人員非伊受僱人，伊無選任監督之責，系爭房地亦非皇宸公司之委託銷售案件，關於系爭房地買賣之文件、本票、支票及公證契約書皆無蓋立伊公司大小章，大家房屋服務標章亦無任何標示可識別為伊，縱認王祥廷及彭建霖就系爭房地之買賣有過失，然其等非伊受僱人，無為伊執行職務之情事，伊自無民法第188條規定之適用；況許王美雲與王麗君乃就系爭房地成立私人買賣關係，許王美雲非善意且與有過失等語置辯。上訴聲明：㈠原判決不利住商公司部分廢棄。㈡上廢棄部分，許王美雲在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、李佳芬則以：伊僅協助雙方見證系爭房地買賣簽約事宜，其等後續辦理移轉登記、抵押權設定事宜則是許王美雲同意由買方王麗君自費自行或委託其他地政士辦理，伊依系爭買賣契約其他特約條款第1條，將許王美雲交付之印鑑證明等文件，於107年2月12日前交付買方仲介人員，無違背伊受委任義務。又系爭買賣契約非伊提供，伊已詳細確認該契約內容及約款為許王美雲與王麗君同意簽署，而受託完成協助簽約見證，許王美雲以買方債務不履行或涉嫌詐欺行為，主張伊負損害賠償責任，實屬無由。況系爭犯行經士林地檢署檢察官偵查後，對伊已做成不起訴處分，足證伊確與系爭犯行無涉，自無對許王美雲有侵權行為可言。再者，許王美雲已將系爭買賣契約之相關權利義務讓與王祥廷承受，自不能事後再執此向伊主張任何權利等語置辯。答辯聲明：㈠許王美雲之上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第172頁）：

㈠彭建霖所經營之皇宸公司係住商公司之三重中正加盟店，王

祥廷為該店店長。

㈡許王美雲於106年11月間起，將系爭房地出售，同年12月間，彭建霖聯絡許王美雲表示有買方要購買，並與林俊誠一同前往看屋，由彭建霖居中與許王美雲談妥買賣總價款1,400萬元後，於107年1月16日在皇宸公司，由林俊誠代理買方王麗君簽約，許王美雲復簽訂現況說明書，於同日收取簽約用印款140萬元，同年2月21日收到扣除增值稅之完稅款118萬1,380元。

㈢系爭房地於107年2月13日經登記為王麗君所有，於同年3月1日經設定登記擔保債權總金額1,350萬元之最高限額抵押權予翁楠家。許王美雲旋至皇宸公司找彭建霖處理，表示系爭房屋未向地下錢莊或民間高利借貸業者抵押，並書立保證書1紙，保證許王美雲能拿到尾款1,120萬元，惟至尾款交付日即107年5月15日許王美雲仍未收到尾款，許王美雲、彭建霖、王祥廷及皇宸公司另簽協議書兼讓渡書1份。許王美雲於107年6月15日收到250萬元、同年8月1日收到30萬元。王祥廷於107年9月9日又與許王美雲簽訂系爭讓渡協議1份，王祥廷其後代理王麗君出售系爭房地，陸續給付許王美雲510萬元、30萬元。其後彭建霖、王祥廷另外清償部分金額，尚餘系爭款項未取得。

㈣林俊誠、王麗君經士林地檢署檢察官於107年12月13日認其等共同涉犯刑法第339條之4第1款、第2款、洗錢防制法第14條第1項等罪嫌，王麗君另涉犯組織犯罪防制條例第3條第1項中段罪嫌，以107年度偵字第14307號等案提起公訴，現由臺灣士林地方法院以107年度金重訴字第6號刑事案件審理中（見原審卷一第101至169頁，本院卷第71頁）。

五、本件爭點：

㈠許王美雲主張住商公司應就其受僱人彭建霖、王祥廷執行上開仲介職務，以系爭犯行不法對許王美雲為共同侵權行為所受系爭款項或以系爭款項計算之損害，負僱用人之連帶賠償責任，是否有據？

㈡許王美雲主張李佳芬為地政士，受其委任處理系爭房地買賣事宜，未盡受任人義務且有過失，應對其因此所受系爭款項損害負賠償之責，是否有據？

六、本院之判斷：

㈠許王美雲主張住商公司應就彭建霖、王祥廷執行上開仲介職務，以系爭犯行不法對其共同侵權行為所受損害，負僱用人之連帶賠償責任，係屬無據：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。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185條定有明文。次按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，為民法第188條第1項前段所規定。又前開規定僱用人之連帶賠償責任，係為保護被害人，避免被害人對受僱人請求賠償，有名無實而設。所謂受僱人，亦不以事實上有僱傭契約者為限，凡客觀上被他人使用，為之服勞務而受其監督者，均屬受僱人。換言之，依一般社會觀念，若其人確有被他人使用，為之服勞務而受他人監督之客觀事實存在，自應認其人為該他人之受僱人（最高法院88年度台上字第2618號判決意旨可參）。是前開規定所稱之受僱人，固不問事實上是否訂有僱傭契約，惟仍須客觀上有被他人使用，為之服勞務而受其監督之事實，始足當之。許王美雲主張住商公司授權皇宸公司使用「大家房屋」加盟店之名稱，而為彭建霖、王祥廷之僱用人，其2人於執行系爭房地仲介業務時，共同不法侵害伊之權利，致伊受有系爭款項或得以系爭款項計算之損害，核屬對伊共同侵權行為，住商公司自應與其受僱人彭建霖、王祥廷連帶對伊負損害賠償責任等語，並提出大家房屋聯合徵才資料、系爭買賣契約、現況說明書、大家房屋加盟專區網路資料等件影本（見原審卷一第29至43、367至373頁）；然為住商公司所否認，並抗辯加盟店之營業人員非伊

受僱人，伊無選任監督之責，系爭房地亦非皇宸公司委託銷售案件，相關買賣文件等資料皆無蓋立伊公司大小章，大家房屋服務標章亦無任何標示可識別為伊，縱認王祥廷及彭建霖就系爭房地之買賣有過失，然其等非伊受僱人，無為伊執行職務之情事，伊自無民法第188條規定之適用等語，復提出伊與皇宸公司間大家房屋加盟契約書（下稱系爭加盟契約）影本（見原審卷一第403至418頁）。經查：

1.住商公司與皇宸公司間簽訂系爭加盟契約，彭建霖、王祥廷為皇宸公司之受僱人，為兩造所不爭執，從而，住商公司抗辯伊與彭建霖、王祥廷間無僱傭契約關係，自屬有據。

2.按加盟經營者，指經紀業之一方以『契約約定』使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章，並受其規範或監督者而言，不動產經紀管理條例第4條第8款定有明文。觀諸該規定加盟業主對加盟經營者，使用其所發展之服務、營運方式、商標或服務標章法律關係，對加盟經營者之規範或監督僅在上開契約範圍內，且其對象為加盟經營者，其受僱人除契約另有訂定外，加盟業主對於該等受僱人無指揮監督關係。

3.次查，本件皇宸公司為住商公司之加盟店，固為兩造所不爭執。依系爭加盟契約第4條第1項約定乙方即皇宸公司應以「大家房屋大台北區三重中正加盟店」名稱，及皇宸公司名義從事該契約第3條授權營業項目之不動產經紀業務；第8條約定皇宸公司加盟店店頭招牌須符合甲方即住商公司「大家房屋」連鎖經營形象之企業識別系統、皇宸公司應遵行住商公司規範之企業識別系統，皇宸公司自行設計之所有物品，凡有使用「大家房屋」名稱及標章者，須經住商公司書面同意後始得製作及發行、皇宸公司人員為營業而使用之名片應向住商公司申購、對於住商公司提供之各式契約、書表、文件、文宣用品等，皇宸公司不得任意更改或複製；第10條約定住商公司提供職前教育訓練；第12條約定皇宸公司應給付住商公司加盟金；第22條約定住商公司有稽核加盟店業

務、限期改正及通知提出各類業務表單、人員名冊、契據文件等資料，及於第28條第9項約定住商公司得於皇宸公司違約時停止其相關加盟權利等節（見原審卷一第403至407、411、414頁）。第4條第2、3項亦約定：「……2、乙方（即皇宸公司）與客戶所簽訂之各式委託契約書，及提供交易雙方使用之契約書，『均應使用向甲（即住商公司）方申購』之標準制式契約書，以乙方自己公司名義訂定，並由乙方自行負簽約之法律責任。3、乙方應於營業場所明顯處，及所有名片、文具、文宣廣告、用品、不動產相關契約文件上，明確加註『加盟店』或『每一家加盟店皆為獨立經營之個體』之標示。」等語、第11條約定：「1、乙方因『加盟店營業』所需之各項營業費用（如水電費、郵電費、交通費、旅費、薪資、獎金、文具用品費、稅費、租金、修繕費、利息費用、廣告費、保險費...等）均由乙方自行負擔。2、乙方因營業所得服務費之發票與稅捐由乙方自行負擔。」、第24條第2項第2、3、4款約定：「乙方有下列情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本約。……(2)『擅自以甲方代理人之身份，和第三者簽訂契約者』。(3)『未以乙方正確公司名義，與顧客訂約者』……」等語（見原審卷一第404至406、412頁）；第19條第1項第4、5款約定：「1、乙方應遵守下列各款義務：……（4)乙方所屬人員應遵守甲方頒行『大家房屋營業手冊』。（5）乙方不得僱佣非經紀人員從事經紀業務。乙方應將所有經紀人員列冊向甲方報備，人員異動時亦同。」等語（見原審卷一第409頁）。綜前可知，住商公司與皇宸公司係約定皇宸公司加入住商公司所成立之「大家房屋」經紀服務體系之加盟店，皇宸公司應給付住商公司加盟金，住商公司對加盟店皇宸公司之業務稽核範圍為：皇宸公司應使用向住商公司申購之標準制式契約書，以皇宸公司名義與客戶簽訂；復就授權營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務項目等加盟事項為具體約

定，均無關於住商公司對皇宸公司有個案締約管理、選任及監督員工等具體經營事項之權限，是皇宸公司固屬前述不動產經紀管理條例所定之加盟經營者，就其服務、營運方式、商標或服務標章，受住商公司規範或監督，惟其規範或監督範圍，僅在系爭加盟契約範圍內，且其對象為加盟經營者，其受僱人除契約另有訂定外，加盟業主對於該等受僱人無指揮監督關係，而系爭加盟契約內容均無關於住商公司對皇宸公司有個案締約管理、選任及監督員工等權限，均如前述，則住商公司抗辯皇宸公司之營業人員王祥廷及彭建霖非伊受僱人，伊無選任監督之責等語，堪予採信。

4.又依王祥廷於偵查中陳稱：「（問：大家房屋三重中正店成立後，林俊誠有陸續請你們幫忙協助接洽的房屋買賣案件有哪些？）王祥廷答：……第三件為三重00路，賣家為許王美雲，1400多萬元房屋尾款尚有800多萬未給付，房屋已經被林俊誠過戶，雙方有約定107.7.23給付所有尾款……（問：林俊誠跟沈咨凡、陳國帥等人在房屋買賣過程中請你們協助配合哪些事情？）林俊誠說前二期款項他們會照付，請我們配合他們代書，由他們代書發言，沈咨凡說第二期款項撥入賣方帳戶內時，要請賣方將所有文件備齊，協助辦理過戶，以利跟銀行貸款，叫我們不要發言，都讓代書跟買賣雙方講。（問：林俊誠上述流程與一般房屋買賣流程是否有不符？）確有不符，一般都是買方向銀行辦理貸款核准，及銀行辦理對保撥款之後才能辦理過戶，履約保證部分他們是說要找他們配合的合作金庫。（問：林俊誠等人有無要求你們跟賣方說房屋買賣不用成立履約保證專戶？）他們自己跟賣方說，叫我們不要表示意見，不要告知賣方是否要成立履約保證專戶。」等語，固為彭建霖所肯認（見原審卷一第323至327頁）；惟依系爭買賣契約非使用系爭加盟契約第4條第2項約定之向住商公司申購之標準制式契約書，且依該契約第6條第15項約定：「其他：本買賣雙方同意由買方自行辦理相關移轉事宜並申報實價登錄。」等語（見原審卷一第35

頁），可知彭建霖、王祥廷協助林俊誠接洽其與許王美雲簽訂系爭買賣契約，關於系爭房地買賣過程之付款、過戶、貸款均非依系爭加盟契約第19條第1項第8款約定：「為保障房地產交易安全，乙方必須將所有經紀成交之房地產買賣案件，使用甲方指定之房屋交易安全或價金信託履約保證制度、貸款及火險，並須委由具備甲方特約代書資格之地政士辦理登記手續。」之方式辦理（見原審卷一第410頁），則許王美雲既於系爭買賣契約授權王麗君自行辦理相關移轉事宜，係彭建霖、王祥廷依林俊誠、沈咨凡、陳國帥等人之指示配合辦理，即彭建霖、王祥廷仲介許王美雲與林俊誠簽訂系爭買賣契約之行為，係其等為自己配合林俊誠指示交易系爭房地之行為，已難認有何違反系爭買賣契約之情，且現況說明書下方載有「為保障交易安全請使用買賣價金履約保證制度……及總部簽約中心特約地政士（代書）辦理登記……」等警語（見原審卷一第41、42頁），許王美雲無從諉為不知彭建霖、王祥廷顯非依系爭加盟契約執行仲介經紀業務，且由其未要求依上開警言辦理，足見其無意使用該等警語所提示保障交易安全之制度。是住商公司抗辯王祥廷及彭建霖就系爭房地之買賣事宜，無為伊執行職務之情事等語，亦足採憑。

5.再參諸系爭加盟契約第4條第2項約定：「乙方與客戶所簽訂之各式委託契約書，及提供交易雙方使用之契約書，均應使用向甲方申購之標準制式契約書，以乙方自己公司名義訂定……」等語、第19條第1項第8款約定「為保障房地產交易安全，乙方必須將所有經紀成交之房地產買賣案件，使用甲方指定之房屋交易安全或價金信託履約保證制度……」等語（見原審卷一第404、410頁）；然依系爭買賣契約首即記載「立契約書人，買方：王麗君、賣方：許王美雲」、第3條付款約定「一、雙方同意於依各付款日■以現金或票據交付予賣方■匯入賣方指定帳戶國泰世華銀行00分行-帳號……」、第6條第15項約定：「其他：本買賣雙方同意由

買方自行辦理相關移轉事宜並申報實價登錄。」、末頁之立契約書人則為「買方王麗君、簽約代理人林俊誠、賣方許王美雲」，並由林俊誠、許王美雲簽章，林俊誠復簽發面額1,120萬元之支票用以為給付系爭房地尾款等情，有系爭買賣契約、代理人授權書及上開支票可按（見原審卷一第31至39、47、59頁），可知系爭買賣契約非使用系爭加盟契約第4條第2項約定之向住商公司申購之標準制式契約書，亦無以該條約定應以皇宸公司名義簽訂，其上均無可資識別為住商公司之名稱、標章或印文；復約定由買方王麗君自行辦理相關移轉事宜，非依系爭加盟契約第19條第1項第8款約定使用住商公司指定之房屋交易安全或價金信託履約保證制度，且為許王美雲所明知等節，如前所述。再佐以許王美雲於偵查中陳稱：「……我的交易情形是107年1月16日簽約出面簽約的是林俊誠，代理王麗君，林俊誠說他買屋是要結婚自住用的……簽約當天他有匯了140萬，後來又匯了一次款項，但有扣掉一些稅捐費用21萬……林俊誠有說房子要拿去跟銀行貸款，貸款出來錢就會給我了。主要跟我接觸的人是大家房屋的王祥廷……」等語（見原審卷二第61頁），上開締約方式顯非由王祥廷及彭建霖依系爭加盟契約約定之方式，即應以皇宸公司為加盟店之標準制式契約書與許王美雲簽訂，客觀上不具王祥廷及彭建霖為住商公司執行職務之外觀；況系爭買賣契約均無可資識別為住商公司之名稱、標章或印文，亦無以皇宸公司名義為之等節，已如前述，外觀上顯無可能使許王美雲誤認係與執行住商公司之職務有關，許王美雲指王祥廷以大家房屋名義與其交易難認與事實相符，無非臨訟指訴之言。

6.許王美雲雖主張：「大家房屋」為住商公司之第二房仲加盟副品牌名稱，為媒體所廣泛報導，系爭買賣契約所附現況說明書，即有「大家房屋」品牌名稱、「經紀人員：謝啟明」、「本契約書係由大家房屋總部付印供加盟店使用」（下合稱系爭記載），在客觀上足認王祥廷及彭建霖執行系

爭房地買賣仲介行為，係為住商公司執行職務；又皇宸公司既公開使用「大家房屋」之服務標章及「大家房屋大台北區三重中正加盟店」之店名，依約應使用住商公司所提供之各式契約、書表、文件、文具用品，於外觀上足以使交易第三人認彭建霖、王祥廷係受僱於住商公司；彭建霖、王祥廷於仲介系爭房地買賣時，不使用含有履約保證專戶條款之制式契約，係屬違反系爭加盟契約之行為，亦足彰顯住商公司對加盟店人員之管理、稽查未確實，住商公司不得藉此卸免其僱用人之責任云云，並提出大家房屋聯合徵才資料、現況說明書、大家房屋加盟專區網路資料等件（見原審卷一第29、41、43、367至373頁，本院卷第221頁）；住商公司抗辯許王美雲系爭房地非皇宸公司即三重中正加盟店之委託銷售案件，許王美雲亦無與上開加盟店之委託銷售契約等語。查，現況說明書上固有系爭記載，惟許王美雲未提出其與三重中正加盟店間之委託銷售契約，系爭買賣契約乃許王美雲與林俊誠非使用系爭加盟契約約定之住商公司標準制式契約書及應以皇宸公司名義簽訂之方式為之，其上均無可資識別為住商公司之名稱、標章或印文，復非依該加盟契約所約定使用住商公司指定之房屋交易安全或價金信託履約保證制度，且無視上開現況說明書下方載有「為保障交易安全請使用買賣價金履約保證制度……及總部簽約中心特約地政士（代書）辦理登記……」等警語，系爭買賣契約仍約定授權由買方王麗君自行辦理相關移轉事宜等節，系爭房地交易及買賣契約簽訂過程，均為許王美雲所知悉，且客觀上不具王祥廷及彭建霖為住商公司執行職務之外觀，亦無可能使許王美雲誤認其2人所為係與執行住商公司之職務有關，則系爭買賣契約使用上開現況說明書，不過為許王美雲與林俊誠締約時為便宜行事所使用，是許王美雲僅以皇宸公司公開使用「大家房屋」之服務標章、「大家房屋大台北區三重中正加盟店」之店名、及應使用住商公司所提供之各式契約、文件等用品等節，主張於系爭房地交易及締約過程中認王祥廷、彭建霖為

住商公司之受僱人云云，委無可採；再者，王祥廷及彭建霖非住商公司受僱人，住商公司無選任監督之責，其2人就系爭房地之買賣事宜乃其等為自己配合林俊誠指示交易系爭房地之行為，顯非依系爭加盟契約執行仲介經紀業務，與該契約約定之加盟行為無關，業如前述，住商公司自無須藉由其2人有違反系爭加盟契約行為乙事，解免其僱用人責任，亦與住商公司對加盟店人員之管理、稽查是否確實無涉。是許王美雲上開主張，均非可採。

7.從而，皇宸公司之營業人員王祥廷及彭建霖非住商公司受僱人，住商公司對其等無選任、監督之責，其2人就系爭房地之買賣事宜乃其等為自己配合林俊誠指示交易系爭房地之行為，顯非依系爭加盟契約執行仲介經紀業務，與該契約約定之加盟行為無關；又系爭買賣契約乃許王美雲與林俊誠自行簽訂及約定付款，客觀上不具王祥廷及彭建霖為住商公司執行職務之外觀，亦無可能使許王美雲誤認係與執行住商公司之職務有關等情，均如前述，則許王美雲主張住商公司應就其彭建霖、王祥廷執行上開仲介職務，對其為共同侵權行為所受系爭款項或以系爭款項計算之損害，負僱用人之連帶賠償責任云云，不足採憑，是其依民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條第1項前段規定，請求住商公司給付系爭款項本息，即屬無據，不能准許。

㈡許王美雲主張李佳芬為地政士，受其委任處理系爭房地買賣事宜，未盡受任人義務且有過失，應對其因此所受系爭款項損害負賠償之責，係屬無據：

按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第544條分別定有明文。次按地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責

任，地政士法第26條亦有明文。許王美雲主張李佳芬為簽約地政士，於107年2月9日收取伊之印鑑證明等文件，即交付林俊誠等人，系爭房地遂於同年2月13日登記為王麗君所有，未盡民法第535條所定善良管理人之注意，而違反依系爭買賣契約第4條第1項第1款、第3項、第5條第3項約定，應協助伊取得系爭款項之義務，亦違反地政士法第26條第1項其業務上應盡之義務等語，並提出系爭買賣契約、文件簽收單及聲請訊問證人即李佳芬事務所員工邱德頤。李佳芬固不爭執有收取許王美雲印鑑證明等文件及交付買方仲介人員，惟否認伊處理委任事務有過失，並抗辯伊僅協助雙方見證系爭房地買賣簽約事宜，其等後續辦理移轉登記、抵押權設定事宜，則是許王美雲同意由買方王麗君自費自行或委託其他地政士辦理，伊依系爭買賣契約其他特約條款第1條，將許王美雲交付之印鑑證明等文件，於107年2月12日前交付買方仲介人員，無違背伊受委任義務等語。查：

1.依系爭買賣契約第5條產權移轉約定：「一、雙方應依第3條約定，備齊所需文件書類、用印及完稅，並交予買方辦理有關程序。二、依本約有關產權移轉登記及相關手續，如須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於地政士通知之期日內配合買方辦理，不得刁難、推諉或藉故要求任何條件。三、買方應於交付完稅款同時或送件移轉登記前，開立與未付價款同額之商業本票予賣方，並交由地政士保管，賣方收受尾款時應將票據返還買方。買方如未依約交付價款，經催告仍拒絕履行時，賣方得請求保管人交付票據並行使票據權利。」等語、第6條稅費負擔約定：「……二、本約不動產買賣移轉登記等相關手續，應支付之代辦服務費，其負擔方式約定如下……：㈠產權移轉登記：……由買方負擔。……㈥簽約服務費：新臺幣2,000元，由雙方負擔。……㈦其他：本買賣雙方同意由買方自行辦理相關移轉事宜並申報實價登錄。」等語、其他特約或變更約定事第1條約定：「本約賣方須於民國107年2月12日前備齊產權移轉過戶

文件及用印完成（建物及土地權狀正本、印鑑證明乙份正本），如屆期未備齊者，買賣雙方同意無條件解約，買方已支付價款，賣方無息退還買方。」等語（見原審卷一第33、35、39頁），可知系爭房地買賣移轉登記等相關手續係約定由買方即王麗君辦理，賣方許王美雲則須於107年2月12日前備齊產權移轉過戶文件及用印完成（建物及土地權狀正本、印鑑證明乙份正本），並交予買方辦理有關產權移轉登記及相關手續。且系爭房地係由王麗君自行送件辦理移轉登記，有系爭房地土地及建物登記申請書在卷足按（見原審卷二第37至51頁）。

2.佐以證人邱德頤即李佳芬事務所員工證稱：「（問：是否有於107年2月9日曾收取系爭建物的印鑑證明、所有權狀等文件，若有，是何人交付？取得後如何處理？）確切日期我忘記了，我印象中是仲介打來請我們過去檢查資料，當時事務所的代書都不在，所以仲介請我過去檢查資料，當時到場很多人，我不知道何人代表買方、賣方，請我檢查完資料，仲介請我再把資料交給他，仲介是那一位我也不記得，仲介是請我核對一下資料，其他就由仲介來處理，當時仲介說就交給他處理，資料就交給仲介處理，因為我不認識買賣的任何一方。（問：當天去現場時是否有在任何的文件上簽名或用印？）我有給一張制式的檢核表，看我核對何種資料，請我提供核對資料的檢核表，所以我當時只是去檢查文件。」等語（見原審卷二第93頁），及上開文件簽收單所示（見原審卷一第45頁），可知許王美雲、王麗君均無委任李佳芬辦理系爭房地產權移轉登記等事宜，邱德頤於107年2月9日檢查簽收單上文件無訛後，即交由在場之仲介人員；再依系爭買賣契約其他特約條款第1條約定，賣方許王美雲須於107年2月12日前備齊產權移轉過戶文件及用印完成（建物及土地權狀正本、印鑑證明乙份正本），並交予買方辦理有關產權移轉登記及相關手續等情，亦如前述，則李佳芬依該約定將許王美雲交付之印鑑證明等文件，於107年2月12日前交付買方

仲介人員，自難認有何未盡民法第535條所定善良管理人之注意義務，及違反地政士法第26條第1項其業務上應盡之義務等情事。是李佳芬抗辯其僅受委任見證雙方系爭房地買賣簽約事宜，未受委任辦理系爭房地後續移轉登記、抵押權設定等事宜，亦無違背其受委任義務等語，堪予採憑。

3.許王美雲復主張李佳芬亦有違反依系爭買賣契約第4條第1項第1款、第3項、第5條第3項應協助伊取得系爭款項之義務云云。查，系爭買賣契約書第4條第1項第1款固約定：「買方應於交付簽約款同時，提供辦理貸款必需之文件，由地政士協助買方辦理相關事宜。」等語、第3項約定：「買方應依通知之日期，親自至選定之貸款銀行完成辦理開戶、對保手續(含覓妥之保證人)，並授權金融機構將核貸金額逕予轉撥入賣方指定之帳戶」等語、第5條第3項約定：「買方應於交付完稅款同時或送件移轉登記前，開立與未付價款同額之商業本票予賣方，並交由地政士保管，賣方收受尾款時應將票據退還買方。買方如未依約交付價款，經催告仍拒絕履行時，賣方得請求保管人交付票據並行使票據權利。」等語（見原審卷一第33頁），惟李佳芬僅受委任見證許王美雲與王麗君系爭房地買賣簽約事宜，未受委任辦理系爭房地後續移轉登記、抵押權設定等事宜，已如前述，上開第4條第1項第1款及第3項、第5條第3項約定均係有關辦理移轉系爭房地、貸款等事宜之約定，所稱之地政士自係受買方委任辦理移轉、抵押權登記之地政事，惟查李佳芬既未受委任辦理該等登記事務，自無依系爭買賣契約上開約定辦理之義務。是許王美雲上開主張，亦無可取。

4.綜前，許王美雲主張李佳芬處理本件受委任事務，未盡民法第535條所定善良管理人之注意，而違反依系爭買賣契約第4條第1項第1款、第3項、第5條第3項約定，應協助伊取得系爭款項之義務，亦違反地政士法第26條第1項其業務上應盡之義務云云，均不足取，則其依民法第544條、第184條第2項及地政士法第26條第2項規定，請求李佳芬給付系爭款項

本息，洵屬無據，不能准許。

七、綜上所述，許王美雲依民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條第1項前段請求住商公司給付197萬4,500元；另依民法第544條、第184條第2項及地政士法第26條第2項規定，請求李佳芬給付197萬4,500元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，如其一人已為給付，他人於給付範圍內免給付義務，均屬無據，不應准許。原審判命住商公司應給付許王美雲197萬4,500元本息，並為准免假執行之宣告，非屬正當，住商公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。另其他不應准許即李佳芬部分，原審為許王美雲敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，許王美雲上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，住商公司之上訴為有理由，許王美雲之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　27　　日

民事第一庭

審判長法　官 吳光釗

法　官 江春瑩

法　官 游悅晨

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但

書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　4　　月　　28　　日

書記官 王詩涵