

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第425號

上訴人 陳湘煌

訴訟代理人 楊延壽律師

被上訴人

法定代理人 陳錫琮

被上訴人 陳振宏

精英不動產股份有限公司

法定代理人

即清算人 謝東霖

共同

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年3月29日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第854號第一審判決提起上訴，本院於111年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2項、第322條第1項分別定有明文。查被上訴人精英不動產股份有限公司（下稱精英公司）於民國106年6月13日為解散登記，經股東會選任謝東霖為清算人，有精英公司公司變更登記表、股東臨時會議事錄可查（見原審卷一191至192、195頁），是本件應以謝東霖為精英公司之法定代理人。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，此於第二審程序亦準用之，為同法第463條所明定。次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審主張依民法第184條第1項、第188條第1項前段、第535條、第544條、不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第2項請求被上訴人及原審被告陳世明（原名陳峙蓆，下稱陳世明）應負損害賠償之責（見原審卷一17頁），嗣於本院就被上訴人住商實業股份有限公司（下稱住商公司）、精英公司部分，依民法第169條、第224條及買賣議價委託書第4條第2項為同一請求（見本院卷一88頁），惟民法第224條尚非得據以請求金錢損害賠償之訴訟標的，非民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項所定訴之追加，僅屬上訴人補充法律上之陳述；又追加依民法第169條及買賣議價委託書第4條第2項為請求部分，經核與原訴均係本於上訴人所主張陳世明行使偽造有價證券、私文書及詐欺取財之侵權行為所造成上訴人之損害賠償之基礎事實同一，且原訴訟資料得以援用，符合民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊從事不動產開發業務，陳世明為住商公司台北敦化加盟店（即精英公司）之經紀營業員。陳世明於100年間向伊誣稱已將如附表一所示之房地（下稱系爭房地）大致整合完成，可負責斡旋，致伊誤認如附表一所示之所有權人有意出售房地，伊即委由陳世明代為斡旋買賣系爭房地事宜，並以伊及伊員工楊興祚名義於100年6月30日、100年12月12日及100年12月30日，分別與陳世明簽立買賣議價委託書（下稱系爭委託書），並依序於上開期日交付新臺幣（下同）90萬元、300萬元及150萬元保證金（即斡旋金），共計540萬元予陳世明（下稱系爭委託契約），惟預定簽訂正式買賣契約之期日，陳世明均託詞拖延，致迄今伊仍未與賣方

01 簽訂正式買賣契約。嗣陳世明向伊誣稱：如附表一所示之所有
02 權人或繼承人賣方（即如附表三、四所載之收款人）急需用
03 錢，商請伊先行周轉，若賣方反悔不賣，違約金亦將倍增
04 云云，並偽造賣方之收據、本票，因伊仍希望簽訂正式買賣
05 契約買受系爭房地，乃陷於錯誤，而陸續支付陳世明1,490
06 萬元，連同上開保證金540萬元，合計2,030萬元（下稱系爭
07 款項），伊因陳世明執行仲介業務所為上開詐欺及偽造有價
08 證券、私文書之侵權行為而受有系爭款項之損害。被上訴人
09 陳振宏（下稱陳振宏）為系爭委託契約之經紀人，應以善良
10 管理人之注意義務執行職務，詳實調查系爭房地之真實性後
11 簽章，竟未注意，致伊受有系爭款項之損害，應依民法第18
12 4條第1項、管理條例第26條第2項規定，負賠償責任。精英
13 公司僱用陳振宏、陳世明為系爭委託契約之經紀人、經紀營
14 業員，應依民法第188條第1項前段、第169條、管理條例第2
15 6條第2項規定，負僱用人連帶賠償責任。縱陳世明於系爭房
16 地買賣議價過程中自精英公司離職，惟其仍繼續為系爭房地
17 買賣之議價，精英公司亦應負表見代理之責。又精英公司為
18 住商公司之加盟經營者，精英公司於經營仲介業務時，受住
19 商公司規範、監督，且陳世明、陳振宏執行仲介業務時，對
20 外均表明「住商不動產」，系爭委託書簽訂時，均使用載有
21 「住商不動產」字樣及標章之制式契約書，客觀上受住商公
22 司使用為其服勞務而受監督，陳世明、陳振宏應為住商公司
23 之受僱人，住商公司應依民法第188條第1項前段、第169
24 條、第535條、第544條、管理條例第26條第2項規定，負連
25 帶賠償責任。又如附表一所示之所有權人並無出賣系爭房地
26 之意思，住商公司、精英公司自應依系爭委託書第4條第2項
27 約定，返還伊所交付之系爭款項。爰依民法第184條第1項、
28 第188條第1項前段、第535條、第544條、第169條、管理條
29 例第26條第2項規定及系爭委託書第4條第2項約定，求為
30 命：(一)精英公司應分別與陳振宏、陳世明連帶給付2,030萬
31 元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。(二)住

01 商公司應分別與陳振宏、陳世明連帶給付2,030萬元及加計
02 自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。(三)前二項之請
03 求任一被上訴人、陳世明已給付時，其他被上訴人、陳世明
04 於該給付範圍內免給付義務之判決。並陳明願供擔保請准宣
05 告假執行。

06 二、被上訴人則以：陳世明與精英公司是按件計酬之承攬契約，
07 非精英公司之受僱人，亦非住商公司之受僱人，精英公司僅
08 係加盟於住商公司，使用「住商公司」服務標章，惟仲介業
09 務則係個別獨立經營，住商公司實際上不可能監督全國加盟
10 店之每一營業員之行為，況系爭委託書載明簽約人為精英公
11 司及其負責人之名稱及蓋章，因此客觀上僅具執行精英公司
12 職務之外觀，而非執行住商公司之職務，消費者應不致誤認
13 住商公司為陳世明之僱用人。上訴人徒以住商公司與精英公
14 司有加盟契約，遽認住商公司對陳世明得為指揮、控制，實
15 有誤會。又陳世明與精英公司間承攬契約期間自99年3月17
16 日至100年5月31日止，而上訴人與陳世明分別於100年6月30
17 日、12月12日、12月30日所簽訂之系爭委託書，均為精英公
18 司與陳世明間契約期滿後所為，亦未在精英公司營業所簽
19 訂，屬無權代理，對精英公司均不生效力。上訴人未能舉證
20 確有交付系爭款項予陳世明之現金金流或支票兌領紀錄，其
21 與陳世明間系爭款項之支付，屬2人間私相授受之行為，均
22 不在系爭委託契約範圍內，陳世明偽造本票、收據、切結書
23 作為擔保並詐欺上訴人，與一般正常交易有違。且上訴人為
24 建商，有相當智識經驗，竟於與賣方簽約前，即陸續交付陳
25 世明系爭款項，又經多年未對賣方及陳世明主張權利，實屬
26 不合理之交易方式，應有民法第217條第1項與有過失之適
27 用，且其侵權行為損害賠償請求權顯已罹於2年之消滅時效
28 等語，資為抗辯。

29 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命陳世明應
30 給付上訴人2,030萬元本息、精英公司應分別與陳振宏、陳
31 世明連帶給付上訴人540萬元本息、前二項之請求陳世明、

01 陳振宏、精英公司任一人已給付時，其他人於該給付範圍內
02 免給付義務，而駁回其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，
03 提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二、三項之
04 訴部分廢棄。(二)精英公司應分別與陳振宏、陳世明再連帶給
05 付上訴人1,490萬元，及自107年12月29日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息。(三)住商公司應分別與陳振宏、陳世
07 明連帶給付上訴人2,030萬元，及自107年12月29日起至清償
08 日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前二項之請求任一被上
09 訴人、陳世明已為給付時，其他被上訴人於該給付範圍內免
10 給付義務。(五)第二、三項請求，願供擔保，請准予宣告假執
11 行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願
12 供擔保請准宣告免為假執行（未繫屬本院部分，不另贅
13 述）。

14 四、不爭執事項(見本院卷一386頁):

15 (一)上訴人為廣銘建設股份有限公司（址設臺北市○○區○○○
16 路0段000號10樓之2，下稱廣銘公司）董事長，廣銘公司所
17 營事業項目包含不動產買賣業及不動產租賃業（見本院卷一
18 197頁之公司登記資料）。

19 (二)上訴人以其及員工楊興祚名義於100年6月30日、100年12月1
20 2日及100年12月30日與陳世明簽立5份「買賣議價委託
21 書」，並於上開期日各交付90萬元、300萬元及150萬元之名
22 為保證金、實則為斡旋金之款項予陳世明（見原審卷一23至
23 27、133、135、139、141、411至419頁）。

24 (三)陳世明與精英公司簽有承攬契約書（見原審卷一359、377
25 頁）。陳世明曾任職住商公司台北敦化加盟店（即精英公
26 司）擔任經紀員。

27 (四)精英公司為住商公司之加盟店，有住商不動產加盟店連鎖經
28 營契約書（下稱加盟契約書）附卷可稽（見原審卷二609至6
29 21頁）。

30 (五)本院109年度上訴字第3907號刑事判決所認定之上訴人被詐
31 得540萬元之事實不爭執。

01 (六)上訴人至今皆未與5份買賣議價委託書之地主簽定任何土地
02 買賣契約書。

03 五、本院之判斷：

04 上訴人主張：陳世明為精英公司之不動產經紀營業員，其執
05 行仲介業務所為上開侵權行為，致其受有損害，被上訴人應
06 依民法第184條第1項、第188條第1項前段、第535條、第544
07 條、第169條、管理條例第26條第2項規定及系爭委託書第4
08 條第2項約定，負損害賠償責任及返還系爭款項等語，為被
09 上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

10 (一)、陳世明前為住商公司台北敦化店經紀營業員：1. 基於詐欺取
11 財、行使偽造私文書之犯意，明知如附表一「所有權人」欄
12 所示之系爭房地所有權人陳洪嫌（嗣於101年1月死亡）、陳
13 永南、陳美蓮、范發進（嗣於101年12月死亡）、高山（嗣
14 於107年9月死亡）等人，均未同意出售系爭房地，竟於100
15 年間某日，至上訴人經營之廣銘公司，向上訴人佯稱：已將
16 系爭房地大致整合完成，若有意願開發，其可負責斡旋云
17 云，致上訴人誤認系爭房地所有權人已有意願出售房地，遂
18 以其本人及員工楊興祚名義，於100年6月30日、100年12月1
19 2日及100年12月30日，分別與陳世明簽立系爭委託書，並於
20 上開期日各交付90萬元、300萬元及150萬元之名為保證金、
21 實則為斡旋金之款項予陳世明。陳世明再於如附表二所示之
22 各「系爭委託書」或「收據」上，偽造如附表二「偽造署押
23 及印文內容」欄所示之陳洪嫌、陳永南、陳美蓮、范發進、
24 高山等5人之署押及印文後，持之交付予上訴人而行使之，
25 以向上訴人佯裝已議價成功及如附表一所示之上揭所有權人
26 同意依系爭委託書上載內容，出售系爭房地等情，而詐得上
27 開保證金共計540萬元。2. 陳世明另承前詐欺取財、行使偽
28 造私文書之犯意，並基於意圖供行使之用而偽造有價證券之
29 犯意，明知未徵得陳洪嫌、陳永南、陳美蓮、高山暨范發進
30 之繼承人范維達、范志達、范顯達等之同意或授權，先向上
31 訴人訛稱：系爭房地所有權人或其之繼承人之賣方急需用

01 錢，欲商請上訴人先行周轉，若賣方反悔不賣，違約金亦將
02 倍增云云，致上訴人誤信為真、陷於錯誤，遂於如附表三、
03 四「日期」欄所示日期，陸續支付陳世明如附表三、四「金
04 額」欄所示款項，陳世明則將如附表三所示於不詳時、地所
05 偽造之陳洪嫌、陳永南、陳美蓮、高山名義簽發之收據，及
06 如附表五編號1-3、5-16所示於不詳時、地偽造之本票，及
07 如附表五編號4、17所示之未載本票發票日（無效本票），
08 惟表示發票人范志達、高山願意在到期日無條件付款，且具
09 債權憑證性質之私文書，交付予上訴人而行使之，以佯裝系
10 爭房地所有權人或繼承人有收受上訴人上開交付之款項並簽
11 發如附表五所示本票、債權憑證供擔保之意。嗣上訴人因遲
12 未能與系爭房地所有權人簽署買賣契約，前往陳世明任職之
13 住商公司查訪，始悉受騙等情，業據證人陳永南、陳美蓮、
14 范志達、范顯達、范維達、住商公司店長陳振宏於刑事另案
15 （案列：本院109年度上訴字第3907號陳世明偽造有價證券等
16 案件，下稱系爭刑事案件）證述在卷（見臺灣臺北地方檢察
17 署〈下稱臺北地檢署〉107年度他字第3346號卷〈下稱他
18 卷〉一377至382、417至421頁），並有內政部警政署刑事警
19 察局107年9月11日鑑定書、如附表二、三、四、五所示偽造
20 之系爭委託書、收據、本票、上訴人簽發之支票、陳世明以
21 陳洪嫌、陳永南、陳美蓮名義代收之款項明細表及收據、陳
22 世明與上訴人之通訊軟體LINE對話截圖、臺北市大安地政事
23 務所109年1月31日函等件在卷可稽，並經本院刑事庭以109
24 年度上訴字第3907號刑事判決陳世明詐欺、行使偽造有價證
25 券、私文書之罪刑確定，有該判決書附卷可稽（見他卷一15
26 至143、151至159、447至463、475至479頁；系爭刑事案件
27 一審卷43至101頁之外放刑事卷宗影卷；本院卷一363至380
28 頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷一384頁），應堪信
29 實。是上訴人主張：陳世明以詐欺、行使偽造有價證券及私
30 文書之侵權行為，致伊受有系爭款項之損害等語，洵屬有
31 據。被上訴人否認上訴人有交付系爭款項予陳世明云云，洵

01 非可採。

02 (二)、按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與
03 行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條第1項前段定有明
04 文。該條項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權利，所
05 稱之執行職務，除執行所受命令或所受委託之職務本身外，
06 受僱人如濫用職務或利用職務上之機會及與執行職務之時間
07 或處所有密切關係之行為，在客觀上足認為與其執行職務有
08 關，而不法侵害他人之權利者，亦應包括在內。然若於客觀
09 上並不具備受僱人執行職務之外觀，或係受僱人個人之犯罪
10 行為而與執行職務無關者，即無本條之適用（最高法院104
11 年度台上字第977號判決意旨參照）。上訴人主張：陳世明向
12 其訛稱：如附表一所示之系爭房地所有權人或其繼承人等賣
13 方急需用錢，欲商請伊先行周轉，若賣方反悔不賣，違約金
14 亦將倍增云云，致其陷於錯誤而交付系爭款項予陳世明，陳
15 世明係因執行職務而侵害伊權利，被上訴人應依上開規定、
16 約定負損害賠償責任或返還系爭款項云云。惟查：

17 1. 附表一編號1、2、3系爭委託書（下分稱編號1委託書、編號
18 2委託書、編號3委託書）第1條依序記載：議價期間至100年7
19 月30日止（見原審卷一411至415頁）、議價期間至101年3月
20 1日止（見原審卷一417頁）、議價期間至101年3月15日止
21 （見原審卷一419頁），而於議價期間屆滿後，並未簽訂書
22 面之買賣議價委託書，為兩造所不爭執。上訴人並自承：陳
23 世明向其訛稱：系爭房地所有權人或其之繼承人急需用錢，
24 欲商請伊先行周轉，若賣方反悔不賣，違約金亦將倍增云
25 云，致伊誤信為真、陷於錯誤，遂於如附表三、四「日期」
26 欄所示日期，陸續支付陳世明如附表三、四「金額」欄所示
27 款項等節。查上訴人交付如附表三、四「金額」欄所示款項
28 （即分別為1,330萬元、160萬元，共1,490萬元）予陳世明
29 之期間，均在編號1、3委託書之議價期間屆至之後，為上訴
30 人所不爭執（見本院卷一477至479頁），足見上訴人所交付
31 予陳世明之上開1,490萬元（計算式：1,330萬元+160萬元＝

1,490萬元），顯非因上訴人與精英公司簽訂之編號1、3委託書而交付之保證金（或稱斡旋金）或訂金（見不爭執事項(五)）自明，而係因陳世明為上開侵權行為所致，難認係陳世明為精英公司執行仲介委託契約之職務。另陳世明與精英公司簽有承攬契約書，承攬期間自99年3月17日起至100年5月31日止（見原審卷一359頁，不爭執事項(三)），亦經陳世明證述在卷（見本院卷一458頁），足見精英公司與陳世明於100年5月31日終止承攬關係，益證上訴人交付陳世明1,490萬元之行為，洵與執行精英公司之仲介職務無涉。是上訴人依民法第188條第1項前段規定，請求精英公司與陳世明連帶賠償1,490萬元，委無可採。又陳世明上開所為並非執行精英公司之仲介職務，則上訴人主張依管理條例第26條第2項規定，請求精英公司與陳世明連帶賠償等語，亦屬無據。

2. 上訴人固提出收據、切結書、同意書、協議書（見原審卷一29至137、143至149頁、卷二197、201、203頁）為據，然觀之收據、切結書、同意書、協議書均係自行打字文書，其上並無精英公司大小章、亦未使用住商公司制式合約，並無任何關於精英公司或住商公司之表徵，難認與陳世明執行職務有關，應認陳世明與上訴人間之私下委託行為，核與上訴人系爭委託契約無涉，客觀上亦非陳世明執行精英公司之仲介職務。又陳世明偽造切結書、同意書、協議書上陳振宏及附表一所示所有權人之署押、印文等犯行，亦經原法院111年度審簡字第273號刑事簡易判決陳世明行使偽造私文書有罪在案（見本院卷一437至442頁），益見上訴人提出收據、切結書、同意書、協議書均係陳世明之上開偽造私文書等侵權行為，核與執行精英公司仲介職務無關，亦無代理精英公司、住商公司之外觀，自無民法第169條表見代理之適用。

3. 按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產出租、出售委託契約書應由經紀業指派經紀人簽章，管理條例第22條第1項第1款定有明文。上訴人

主張系爭委託書之議價期間屆至後，議價期間仍有延展云云。並提出陳世明在編號1委託書左側手寫「買賣雙方因議配合陳洪嫌遺產繼承事誼延至101年6月15日簽買賣合約」，並分別蓋有陳永南、陳美蓮之印文（見原審卷一413、415頁）、編號2委託書左側手寫「買賣雙方101年4月8日因議同意於中華民國101年6月15日簽買賣合約...」並蓋有范發進之印文（見原審卷一417頁）、編號3委託書左側手寫「買賣雙方101年4月9日因議定於中華民國101年6月15日簽買賣合約不得再延議..」，並蓋有「高山」之印文（見原審卷一419頁）為據，惟查：上開「陳永南」、「范發進」、「高山」之印文，均係陳世明所盜蓋，已如前述，且上開陳世明手寫文字並無精英公司或陳振宏之用印，已難認經雙方合意變更系爭委託契約之內容而有延長系爭委託契約期間之情。又觀之系爭委託書載明：為確保權益，所有權利義務皆以本契約所載為準。凡口頭或書面協議未經載明於本契約者，均不生效力。議價期間既未經上訴人與精英公司另行簽約，自無延長議價期間之情，況上訴人為建商（見不爭執事項(一)），對於管理條例規定，難謂不知，是上訴人主張議價期間屆至後既未以書面延展或另行簽約，仍有延展云云，亦與系爭委託書上開約定不符，自難憑信。

4. 依系爭委託書第5條約定關於預定簽約時間、地點，上訴人至今皆未與系爭委託書之地主簽定任何土地買賣契約書，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），而上訴人所交付之1,490萬元（計算式：1,330萬元+160萬元=1,490萬元），非因上訴人與精英公司之編號1、3委託書而交付之保證金，已如前述，觀之系爭委託書有契約審閱權之相關記載，並約定為保障交易安全，避免產權或付款等爭議致損害雙方權益，本件買賣應由住商總部指定機構辦理「買賣價金履約保證」，並經上訴人及其員工楊興祚簽名（見原審卷一411至419頁），而上開1,490萬元係因陳世明訛稱賣方需款，向上訴人「商借」所收取，為上訴人所自承，益見非依系爭委託書

01 第4條第2項約定所給付之保證金，顯係上訴人私下付款予陳
02 世明之行為，並非委託精英公司仲介，且客觀上亦與陳世明
03 執行仲介業務無關。則上訴人主張依民法第535條、第544條
04 規定、系爭委託書第4條第2項約定，請求被上訴人給付1,49
05 0萬元等語，洵非可採。

06 5. 陳振宏為精英公司之店長，亦為系爭委託書之經紀人，應依
07 善良管理人之注意義務執行仲介業務，然上訴人交付予陳世
08 明1,490萬元款項之損害，係因陳世明上開侵權行為所致，
09 且於編號1、3委託書議價期間屆至後所為之交付，已如前
10 述，難認陳振宏執行仲介業務有何過失，而致上訴人受損
11 害，則上訴人主張依民法第184條第1項、管理條例第26條第
12 2項規定，請求陳振宏與陳世明連帶給付1,490萬元等語，洵
13 非可採。陳世明雖證稱：其有於100年6月、12月跟陳振宏報
14 告系爭房地買賣案件進行情形等語（見本院卷一454、455
15 頁）。惟陳世明係以附表三、四所示之所有權人急需用錢，
16 向上訴人商借周轉為幌，而向上訴人收取1,490萬元之上開
17 侵權行為，足見上訴人上開1,490萬元之損害，與陳世明向
18 陳振宏單純說明系爭房地買賣進行情形乙節，難認有何因果
19 關係。陳振宏抗辯：陳世明表示其當作自己案件繼續作，伊
20 單純未表示反對，因已是其自己之物件等語（見本院卷二37
21 頁），尚與常情無違，應屬可採。又陳世明向陳振宏單純提
22 及系爭房地買賣進行情形乙節，亦無從認陳振宏同意且授權
23 陳世明於離職後繼續以住商公司或精英公司代理人名義處理
24 系爭委託契約之情。況陳振宏僅為店長，上訴人復未舉證證
25 明陳振宏有何權限得代理精英公司同意或授權陳世明於離職
26 後得繼續處理系爭委託契約，難認系爭委託契約所載之議價
27 期間屆至後，有延展持續進行之情，是上訴人主張：陳振宏
28 有授權陳世明於議價期間屆至後仍得代理精英公司或住商公
29 司繼續處理系爭委託契約云云，亦屬無據。

30 6. 綜上，上訴人主張依民法第184條第1項、第188條第1項前
31 段、第535條、第544條、第169條、管理條例第26條第2項規

01 定及系爭委託書第4條第2項約定，請求被上訴人給付1,490
02 萬元等語，洵屬無據。

03 (三)、上訴人主張精英公司為住商公司之加盟經營者，受住商公司
04 規範、監督，且陳世明、陳振宏執行仲介業務時，對外均表
05 明「住商不動產」，客觀上顯有受住商公司使用為其服勞務
06 而受其監督，住商公司應依民法第184條第1項、第188條第1
07 項前段、第535條、第544條、第169條、管理條例第4條第7
08 款、第26條第2項規定及系爭委託書第4條第2項約定，與陳
09 世明、陳振宏連帶賠償2,030萬元等語。惟按加盟經營者，
10 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
11 式、商標或服務標章等，並受其規範或監督者而言，管理條
12 例第4條第8款定有明文。本件精英公司為住商公司之加盟
13 店，有加盟契約書附卷可稽，且為兩造所不爭執（見不爭執
14 事項(四)）。依據加盟契約書第4條雖約定，授權精英公司以
15 加盟店名義經營不動產經紀業務，第8條授權精英公司使用
16 住商公司企業識別系統，及第10條約定住商公司提供職前教
17 育訓練，及於第28條約定住商公司得於精英公司違約時停止
18 其相關加盟權利，然其加盟契約書第4條第2、3項亦約定：
19 「...2、乙方（即精英公司）與客戶所簽訂之各式委託契約
20 書，及提供交易雙方使用之契約書，均應使用向甲方（即住
21 商公司）申購之標準制式契約書，以乙方自己公司名義訂
22 定，並由乙方自行負簽約之法律責任。3、乙方應於營業場
23 所明顯處，及所有名片、文具、文宣廣告、用品、不動產相
24 關契約文件上，明確加註『加盟店』或『每一家加盟店皆為
25 獨立經營之個體』之標示。」、第11條約定：「1、乙方因
26 加盟店營業所需之各項營業費用（如水電費、郵電費、交通
27 費、旅費、薪資、獎金、文具用品費、稅費、租金、修繕
28 費、利息費用、廣告費、保險費...等）均由乙方自行負
29 擔。2、乙方因營業所得服務費之發票與稅捐由乙方自行負
30 擔。」、第24條第2項第(2)、(3)、(4)款約定：「乙方有下列
31 情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本約。(2)擅自以

01 甲方代理人之身份，和第三者簽訂契約者。(3)未以乙方正
02 確公司名義，與顧客訂約者。(4)損害甲方或『住商不動
03 產』之商譽或信用，情節嚴重者。...」等語，則依上開加
04 盟契約書之約定內容，堪認住商公司雖同意精英公司加入開
05 設以其商標標示之加盟店，然亦僅係收取加盟金（見原審卷
06 二612、613頁），並就授權營業項目、區域、營業場所、店
07 頭招牌、店內設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、
08 物件流通、人員數量、服務項目等為具體約定，至於精英公
09 司就個案仲介之締約，對員工之管理、監督等具體經營，均
10 不受住商公司之管制。足見住商公司並無民法第188條因僱
11 佣關係所生之選任監督之權限，是住商公司抗辯：對於精英
12 公司、陳世明、陳振宏是否以及如何履行仲介買賣契約之過
13 程，並無決定、監督，以及考核之權限等語，洵屬可採。再
14 系爭委託書當事人欄之受託人雖載為「住商不動產台北敦化
15 加盟店精英不動產股份有限公司」（見原審卷一27頁），惟
16 系爭委託書已載明仲介業主為精英公司，並蓋用精英公司大
17 小章，非住商公司大小章，外觀上無使消費者即上訴人誤認
18 之可能，亦無由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他
19 人表示為其代理人而不為反對之表示之情。是上訴人此部分
20 主張，洵屬無據。

21 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項、第188條第1項前
22 段、第535條、第544條、第169條、管理條例第26條第2項規
23 定及系爭委託書第4條第2項約定，請求：(一)精英公司應分別
24 與陳振宏、陳世明再連帶給付上訴人1,490萬元，及自107年
25 12月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)住商
26 公司應分別與陳振宏、陳世明連帶給付上訴人2,030萬元，
27 及自107年12月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。(三)前二項之請求任一被上訴人、陳世明已為給付時，其
29 他被上訴人於該給付範圍內免給付義務，均為無理由，不應
30 准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行
31 之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予

廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 14 日
民事第三庭

審判長法 官 王怡雯

法 官 呂綺珍

法 官 王育珍

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 111 年 6 月 21 日

書記官 簡曉君

附表一：

編號	土地地號/建物門牌號碼	所有權人
1	臺北市○○區○○段0小段00地號/ 臺北市○○路0段000號0、0樓	陳洪嫌、陳永南、 陳美蓮
2	臺北市○○區○○段0小段00、00-0 地號/臺北市○○路0段000號0樓	范發進
3	臺北市○○區○○段0小段00地號/ 臺北市○○路0段000號	高山

01
02

附表二：系爭委託書或收據

編號	日期	偽造署押及印文內容	出處(他卷一頁數)
1	100年6月30日	「陳永南」署押2枚、印文2枚。 (100年6月30日收據、金額45萬元)	第25頁
		「陳洪嫌」署押2枚； 「陳永南」署押1枚、印文1枚。 (100年6月30日收據、金額45萬元)	第27頁
2	100年7月1日	「陳洪嫌」署押1枚、印文3枚； 「陳永南」署押1枚、印文2枚； 「陳美蓮」署押1枚、印文2枚。 (買賣議價委託書編號：M493234號)	第15頁
		「陳洪嫌」印文1枚； 「陳永南」署押1枚、印文6枚。 (買賣議價委託書編號：M493233號)	第17頁
	100年6月30日	「陳美蓮」署押1枚、印文11枚。 (買賣議價委託書編號：M493235號)	第19頁
3	100年12月12日	「范發進」署押2枚、印文7枚。 (買賣議價委託書編號：M518237號)	第133頁
4	100年12月31日	「高山」署押2枚、印文5枚。 (買賣議價委託書編號：M518264號)	第135頁

03
04

附表三：收據

編號	日期	名義收款人	金額	偽造署押及印文內容	出處(他卷一頁數)
1	100年10月5日	陳洪嫌	20萬元	「陳洪嫌」署押2枚、印文2枚	第29頁
2	100年11月7日	陳洪嫌	35萬元	「陳洪嫌」署押1枚、印文1枚	第33頁
3	101年3月14日	陳美蓮	150萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文1枚	第37頁
4	101年3月15日	陳美蓮	75萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文3枚	第41頁
5	101年5月15日	陳永南	55萬元	「陳永南」署押2枚、印文2枚	第45頁
6	101年5月28日	陳永南	25萬元	「陳永南」署押2枚、印文2枚	第49頁
7	101年11月26日	陳永南	35萬元	「陳永南」署押2枚、印文2枚	第53頁
8	102年1月21日	陳美蓮	35萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文2枚	第57頁
9	102年4月8日	陳永南	40萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第61頁
10	102年6月11日	陳美蓮	40萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文1枚	第65頁
11	102年11月4日	陳永南	30萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第69頁
12	103年1月7日	陳美蓮	80萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文1枚	第73頁

(續上頁)

01

			(面額40萬元之支票2張)		
13	103年1月7日	陳美蓮	70萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文1枚	第75頁
14	103年6月4日	陳永南	35萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第77頁
15	103年6月5日	陳永南	35萬元 (面額35萬元之支票1張)	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第79頁
16	103年8月18日	陳永南	30萬元 (面額30萬元之支票1張)	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第83、85頁
17	103年10月1日	陳永南	20萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第89頁
18	103年11月6日	陳永南	20萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第97頁
19	103年12月30日	陳永南	30萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第101頁
20	104年2月12日	陳永南	40萬元	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第105頁
21	104年5月8日	陳永南	60萬元 (面額30萬元之支票2張)	「陳永南」署押1枚、印文1枚	第111、113頁
22	105年4月1日	陳永南	20萬元	「陳永南」署押2枚(姓名及指印各1)	第127頁
23	101年4月12日	高山	100萬元	「高山」署押1枚、印文2枚	第328頁
24	101年6月21日	高山	250萬元	「高山」署押1枚、印文1枚	第332頁
			共計1,330萬元		

02 附表四：

03

編號	日期	名義收款人	金額	出處(他卷一頁數)
1	103年10月7日	陳永南	30萬元 (面額30萬元之支票1張)	第91、93頁
2	104年3月20日	陳永南	20萬元	第107頁
3	104年7月6日	陳永南	30萬元	第115、117頁

(續上頁)

01

			(面額30萬元 之支票1張)	
4	104年8月25日	陳永南	20萬元 (面額20萬元 之支票1張)	第119、121頁
5	105年2月5日	陳永南	30萬元	第123頁
6	105年6月8日	陳永南	30萬元 (面額30萬元 之支票1張)	第129、131頁
			共計160萬元	

02

附表五：本票

03

編號	票號	發票日	發票人	金額	偽造署押及印文內容	出處(他卷 一頁數)
1	TH0000000	105年1月28日	陳美蓮	450萬元	「陳美蓮」署押1枚、指印3枚	第465頁
2	TH0000000	105年3月30日	陳永南	750萬元	「陳永南」署押1枚、指印3枚	第467頁
3	TH0000000	105年5月25日	范維達	1,000萬元	「范維達」署押1枚、指印2枚	第469頁
4	TH0000000	(未填)	范志達	1,000萬元	「范志達」署押1枚、指印2枚	第471頁
5	TH0000000	105年5月25日	范顯達	1,000萬元	「范顯達」署押1枚、指印2枚	第473頁
6	TH0000000	101年9月5日	陳美蓮	150萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文4枚	第475頁
7	TH0000000	101年9月5日	陳美蓮	150萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文3枚	第477頁
8	TH0000000	101年9月5日	陳美蓮	75萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文3枚	第479頁
9	TH0000000	101年9月5日	陳美蓮	75萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文3枚	第481頁
10	TH0000000	102年12月27日	陳美蓮	600萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文3枚	第483頁
11	TH0000000	103年12月10日	陳美蓮	750萬元	「陳美蓮」署押1枚、印文2枚	第485頁
12	TH0000000	101年9月5日	陳永南	150萬元	「陳永南」署押1枚、印文3枚	第487頁
13	TH0000000	101年9月5日	陳永南	150萬元	「陳永南」署押1枚、印文3枚	第489頁
14	TH0000000	101年9月5日	陳永南	75萬元	「陳永南」署押1枚、印文3枚	第491頁
15	TH0000000	101年9月5日	陳永南	75萬元	「陳永南」署押1枚、印文3枚	第493頁
16	TH0000000	105年1月28日	高山	1,000萬元	「高山」署押1枚、印文3枚	第495頁
17	TH0000000	(未填)	高山	500萬元	「高山」署押1枚、印文2枚	第497頁