

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第246號

上訴人 吳若語
訴訟代理人 曾國龍律師
石正宇律師
被上訴人 謝鎧仰

住商實業股份有限公司

法定代理人 陳錫琮
上 一 人
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111年12月30日臺灣士林地方法院109年度訴字第1589號第一審判決提起上訴，本院於112年8月1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、程序方面：

被上訴人謝鎧仰（下稱謝鎧仰）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

（一）伊於民國107年11月間透過原審被告騰一資產管理有限公司（下稱騰一公司）經營之「住商不動產南港忠孝加盟店」之仲介人員即訴外人劉庭妤（已歿，當時自稱為「劉雨昕」，下稱劉庭妤），向訴外人李雪禎購買門牌號碼臺北市○○區

○○○路0段00號0樓房屋及所坐落土地之應有部分（含第00號車位，下稱系爭房地），伊並同意成交價格為新臺幣（下同）4,123萬元，然劉庭好向伊佯稱上開價格低於鄰近房屋實價登錄行情，應將帳面成交價格調高至4,474萬元，差額351萬元再由賣方李雪禎以裝潢折讓費用之名義退還予伊，使伊陷於錯誤，同意以上開條件與李雪禎簽訂不動產交易安全契約書（下稱系爭買賣契約），而以總價4,474萬元買受系爭房地，並於107年11月14日簽署裝潢折讓費用為351萬元之協議書（下稱系爭協議書）。嗣伊繳付4,474萬元至履約保證專戶而完成交屋，惟遲未獲351萬元退款，經向劉庭好催討多次，劉庭好始交付由原審被告謝阜生（下稱謝阜生）為發票人、發票日108年2月28日、票面金額346萬元之支票1紙（下稱系爭支票）予伊，劉庭好並表示餘款5萬元日後再給付。詎系爭支票屆期提示遭退票，伊始驚覺遭劉庭好詐欺，且於對劉庭好提出刑事告訴後，始知李雪禎未曾同意簽署系爭協議書，劉庭好前揭詐欺犯行已構成民法第184條第1項前、後段之侵權行為。謝鎧仰為劉庭好前夫，為住商不動產南港忠孝加盟店店長，並擔任系爭買賣契約之買方經紀人，於伊簽署系爭協議書時亦在場，原審被告郭士鳴（下稱郭士鳴）則為賣方經紀人，渠等2人對於系爭房地之真正成交價格為4,123萬元應知之甚詳。而謝阜生為謝鎧仰之父，配合劉庭好前揭詐欺犯行，簽發無從兌領之系爭支票欺瞞伊。是以，郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生3人與劉庭好間之前揭行為，均為造成伊受損害之共同原因，應依民法第184條第1項後段、第185條第1項規定，負共同侵權行為之連帶賠償責任。又劉庭好所為前揭侵害行為，客觀上足認與執行騰一公司職務有關，且依本件履約保證帳戶即訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）回函之收支明細表可知，本件仲介費用係轉入騰一公司金融帳戶，可證劉庭好斯時係為騰一公司執行業務，故騰一公司應依民法第188條第1項之規定負賠償責任。

01 (二)另被上訴人住商實業股份有限公司（下稱住商公司）建立
02 「住商不動產」服務標章以表彰其在不動產經紀服務之專業
03 地位，且利用廣設住商加盟店之方式，吸引消費者前往店內
04 洽詢、消費，與住商加盟店共謀商業利益並擴大其營業範圍
05 。劉庭妤所使用名片、系爭買賣契約書、不動產委託銷售標
06 的現況說明書上均印有「住商不動產」標章以吸引消費者，
07 並使消費者因信賴該品牌而促成交易。且住商公司要求加盟
08 店員工須著統一之制式服裝，應配戴固定樣式之名牌及「住
09 商」之徽章，該公司官網介紹員工人數為7,000人，顯然包
10 括所有加盟店員工。住商公司對加盟店不但提供員工相關教
11 育訓練，對於加盟店之經營事項、人員管理均有詳細規範，
12 更會派員至加盟店提供人員管理之建議，設有控管各加盟店
13 員工績效之機制，並予以相當獎勵等措施，是住商公司對加
14 盟店人員有指揮監督之權，自應就劉庭妤執行職務不法侵害
15 伊之行為依民法第188條第1項之規定負僱用人責任，並與郭
16 士鳴、謝鎧仰、謝阜生、騰一公司之賠償責任間為不真正連
17 帶給付債務等語。

18 (三)並聲明：1.郭士鳴、謝鎧仰及謝阜生應連帶給付上訴人351
19 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息；2.騰一公司應給付上訴人351萬元，及自起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息；3.住商公司應給付上訴人351萬元，及自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.前3項
24 中之任一人為給付者，其他之人於其給付金額之範圍內同免
25 責任；5.願供擔保，請准宣告假執行（原審為上訴人一部勝
26 訴、一部敗訴之判決，即判命騰一公司應給付上訴人351萬
27 元，及自109年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息；並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就駁回其對謝鎧仰
29 、住商公司為請求部分聲明不服，提起上訴；其餘敗訴部分
30 未據聲明不服，不在本院審理範圍，下不再贅述）。並上訴
31 聲明：(一)原判決駁回上訴人下列第(二)、(三)項之訴部分廢棄。

01 (二)謝鎧仰應給付上訴人351萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)住商公司
03 應給付上訴人351萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)前2項中之任一人為
05 給付者，其他之人於其給付金額之範圍內同免責任。(五)願供
06 擔保，請准宣告假執行。

07 二、住商公司則以：「住商不動產」僅為服務標章之一種，騰一
08 公司經營之住商不動產加盟店為具有獨立會計制度、勞健保
09 及報稅（扣繳編號）之法人；伊雖同意騰一公司使用住商不
10 動產標章，惟伊僅收取加盟金，並未收取買賣成交之仲介費
11 用，其僅對授權營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店
12 內設計、教育訓練、履約保證、建議收費標準、物件流通、
13 人員數量、服務項目等為一般性約定，騰一公司就個案仲介
14 之締約、員工監督管理等具體經營均不受伊管制。又劉庭好
15 使用之名片、系爭協議書、系爭買賣契約、不動產買賣價金
16 履約保證申請書（下稱履約保證申請書）等文件上均載明經
17 紀公司為騰一公司，系爭買賣契約第8頁價金給付備忘錄下
18 方以粗黑字體記載「加盟店與加盟總部為不同之法人，財務
19 與法律責任各自獨立」，並不會使上訴人誤認係伊為本件仲
20 介，伊不應負僱用人責任。本件係上訴人私下協議而虛偽提
21 高實價登錄價格，其明知不實價格而為實價登錄已涉及偽造
22 文書，上訴人亦應承擔70%之與有過失等語，資為抗辯。並
23 答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
24 告免為假執行。

25 三、謝鎧仰未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或
26 陳述，惟據其於原審抗辯稱：伊不認識買賣雙方，亦未在系
27 爭買賣契約書上蓋章，應係劉庭好偽造印章並用印。騰一公
28 司實際負責人、管帳者均為劉庭好，劉庭好會運用別人的票
29 跟章作為掩護，尾款沒有退給買方之案子至少有2件，每一
30 個被騙的人都主張劉庭好希望把價格拉到平常水準，是否意
31 謂買方有為了貸款成數而與劉庭好協議作價之情形等語。

01 四、本件上訴人主張伊於000年00月間透過劉庭好向李雪禎購買
02 系爭房地，成交價格為4,123萬元，然劉庭好向伊佯稱上開
03 價格低於鄰近房屋實價登錄行情，應將帳面成交價格調高至
04 4,474萬元，差額351萬元再由李雪禎以裝潢折讓費用之名義
05 退還予伊，使伊陷於錯誤，同意以上開條件與李雪禎簽訂系
06 爭買賣契約，而以總價4,474萬元買受系爭房地，並於107年
07 11月14日簽署系爭協議書。嗣伊繳付4,474萬元完成交屋
08 後，遲未獲351萬元退款，經向劉庭好催討多次，劉庭好交
09 付系爭支票予伊，詎系爭支票屆期提示遭退票，伊始驚覺遭
10 劉庭好詐欺，且知李雪禎未曾同意簽署系爭協議書。謝鎧仰
11 為劉庭好前夫，及住商不動產南港忠孝加盟店店長，並擔任
12 系爭買賣契約之買方經紀人，謝鎧仰於伊簽署系爭協議書時
13 在場，對於系爭房地之真正成交價格為4,123萬元應知之甚
14 詳，謝鎧仰應依民法第184條第1項後段、第185條第1項規定
15 ，負共同侵權行為之連帶賠償責任。另劉庭好所使用名片、
16 系爭買賣契約、不動產委託銷售標的現況說明書上均印有「
17 住商不動產」標章以吸引消費者，並使消費者因信賴該品牌
18 而促成交易。住商公司要求加盟店員工須著統一之制式服裝
19 ，應配戴固定樣式之名牌及「住商」之徽章，住商公司對加
20 盟店不但提供員工相關教育訓練，對於加盟店之經營事項、
21 人員管理均有詳細規範，更會派員至加盟店提供人員管理之
22 建議，設有控管各加盟店員工績效之機制，並予以相當獎勵
23 等措施，是住商公司對加盟店人員有指揮監督之權，自應就
24 劉庭好執行職務不法侵害伊之行為依民法第188條第1項之規
25 定負僱用人責任等語；住商公司、謝鎧仰則各以前詞置辯。
26 是本件應審究者厥為：(一)上訴人主張謝鎧仰應依民法第184
27 條第1項後段、第185條第1項規定，負共同侵權行為之連帶
28 賠償責任，有無理由？(二)上訴人主張住商公司應依民法第18
29 8條第1項之規定負僱用人責任，有無理由？

30 五、得心證之理由：

31 (一)上訴人主張謝鎧仰應依民法第184條第1項後段、第185條第1

01 項規定，負共同侵權行為之連帶賠償責任，有無理由？
02 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民
03 事訴訟法第277條前段定有明文。次按主張權行為損害賠償
04 請求權之人，被害人應就行為人因故意或過失，不法侵害其
05 權利之事實負舉證責任。本件上訴人主張謝鎧仰為劉庭好前
06 夫，及住商不動產南港忠孝加盟店店長，並擔任系爭買賣契
07 約之買方經紀人，謝鎧仰於伊簽署系爭協議書時在場，對於
08 系爭房地之真正成交價格為4,123萬元應知之甚詳，謝鎧仰
09 應依民法第184條第1項後段、第185條第1項規定，負共同侵
10 權行為之連帶賠償責任云云。經查，依證人即系爭房地之賣
11 方李雪禎於原審證稱：107年底伊要把系爭房地賣掉，委託
12 同事接洽仲介，伊同事找樓下的住商不動產處理，並幫伊談
13 好價格跟條件，總價是4,474萬元，仲介費是178萬元，伊同
14 事問伊這個價格是否可以，伊說可以，就去簽了系爭買賣契
15 約。伊只知道住商的仲介叫劉小姐，伊看過名片寫劉雨昕，
16 法院傳伊出庭的時候，伊看到的又是另一個人名，除了劉雨
17 昕之外，伊沒有接觸過住商的其他仲介，簽訂系爭買賣契約
18 時，伊印象中只有劉小姐跟代書，沒看到買家，系爭買賣契
19 約並不是在住商店內簽的，住商劉小姐、代書跟伊約時間伊
20 沒空，就跟伊約在伊辦公室簽約等語〔見原審卷(四)第12頁至
21 第14頁〕可知，證人李雪禎出售系爭房地之過程，所接觸之
22 仲介人員僅有劉庭好，並無接觸謝鎧仰；且證人李雪禎簽訂
23 系爭買賣契約時，亦僅有劉庭好及代書在場。再觀諸系爭協
24 議書〔見原審卷(一)第486頁〕仲介方之欄位，僅蓋有騰一公
25 司之發票專用章，並無謝鎧仰之簽名或蓋用其經紀人章。又
26 謝鎧仰雖為住商不動產南港忠孝加盟店店長，惟其不必然知
27 悉劉庭好私下與上訴人商議系爭協議書之內容，進而知悉「
28 上訴人同意之成交價為4,123萬元、賣方再以裝潢折讓費名
29 義退還予上訴人之事」係虛偽不實。是上訴人主張謝鎧仰擔
30 任系爭買賣契約之買方經紀人，並於伊簽署系爭協議書時在
31 場，故謝鎧仰對於系爭房地之真正成交價格為4,123萬元應

知之甚詳云云，尚乏依據。此外，上訴人復未能舉其他事證證明謝鎧仰有與劉庭妤共同為詐欺上訴人之行為，則上訴人主張謝鎧仰應依民法第184條第1項後段、第185條第1項規定，負共同侵權行為之連帶賠償責任，洵屬無據。

(二)上訴人主張住商公司應依民法第188條第1項之規定負僱用人責任，有無理由？

再按僱用人藉使用受僱人而擴張其活動範圍，並享受其利益。就受僱人執行職務之範圍，或所執行者適法與否，恆非與其交易之第三人所能分辨，為保護交易之安全，如受僱人之行為在客觀上具備執行職務之外觀，而侵害第三人之權利時，僱用人固應依民法第188條第1項規定與受僱人負連帶賠償責任。然若於客觀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行為而與執行職務無關，自無命僱用人負賠償責任之理（最高法院98年度台上字第763號民事判決意旨參照）。本件上訴人主張劉庭妤所使用名片、系爭買賣契約、不動產委託銷售標的現況說明書上均印有「住商不動產」標章以吸引消費者，並使消費者因信賴該品牌而促成交易，住商公司要求加盟店員工須著統一之制式服裝，應配戴固定樣式之名牌及「住商」之徽章，且住商公司對加盟店不但提供員工相關教育訓練，對於加盟店之經營事項、人員管理均有詳細規範，更會派員至加盟店提供人員管理之建議，設有控管各加盟店員工績效之機制，並予以相當獎勵等措施，是住商公司對加盟店人員有指揮監督之權，自應依民法第188條第1項之規定負僱用人責任云云；住商公司則抗辯稱：「住商不動產」僅為服務標章之一種，騰一公司經營之住商不動產加盟店為具有獨立會計制度、勞健保及報稅之法人，伊同意騰一公司使用住商不動產標章，僅收取加盟金，並未收取買賣成交之仲介費用，其僅對授權營業項目、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、服務項目等為一般性約定，騰一公司就個案仲介之締約、員工監督管理等具體經營均不

01 受伊管制。又劉庭好使用之名片、系爭協議書、系爭買賣契
02 約書、履約保證申請書上均載明經紀公司為騰一公司，系爭
03 買賣契約第8頁價金給付備忘錄下方以粗黑字體記載「加盟
04 店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」，
05 並不會使上訴人誤認係伊為本件仲介，伊不應負僱用人責任
06 等語。經查：

- 07 1.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
08 之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督
09 ；不動產經紀業管理條例第4條第8款定有明文。觀諸該規定
10 加盟業主對加盟經營者，使用其所發展之服務、營運方式、
11 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
12 上開契約範圍內，且其對象為加盟經營者，其受僱人除契約
13 另有訂定外，加盟業主對於該等受僱人無指揮監督關係。
- 14 2.本件騰一公司為住商公司之加盟店，為兩造所不爭執，且上
15 訴人所提出劉庭好所使用之名片，印有「住商南港忠孝加盟
16 店」、「騰一資產管理有限公司」〔見原審卷(一)第44頁〕。
17 依騰一公司與住商公司簽訂之住商不動產加盟店連鎖經營契
18 約書（下稱系爭加盟契約）第2條（授權對外名稱）約定：
19 「甲方（按即住商公司）授權乙方（按即騰一公司）依約使
20 用住商不動產及『住商不動產大台北區南港忠孝加盟店』全
21 銜為其對外公開使用之服務標章及名稱。」、第3條（授權
22 營業項目）第1項約定：「台灣地區（包含台灣、澎湖、金
23 門、馬祖）房地產（含土地、成屋）買賣、租賃、互易之不
24 動產經紀業務。」、第4條（授權經營權限）約定：「1.乙
25 方應以『住商不動產大台北區南港忠孝加盟店』名稱，及乙
26 公司名義，從事上述授權經營之不動產經紀業務。2.乙方與
27 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
28 書，均應使用向甲方申購之標準制式契約書，以乙方自己公
29 司名義訂定，並由乙方自行負簽約之法律責任。3.乙方應於
30 營業場所明顯處，及所有名片、文具、文宣廣告、用品、不
31 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。」、第8條（企業識別系統規範）約定：「1.加盟店店頭招牌：A.為維持『住商不動產』連鎖經營系統整體企業形象，乙方加盟店店頭之招牌帆布等須符合甲方之企業識別系統，並應委由甲方之特約廠商承作……招牌之式樣、文圖、顏色均經甲方書面核可後始得設置……。2.乙方應遵行甲方規範之企業識別系統。為維護整體形象及CIS，乙方自行設計之有物品（含文宣、廣告），凡有使用住商不動產名稱及標章者，須經甲方書面同意後始得製作及發行……。3.乙方人員為營業而使用之名片應向甲方申請，以確實符合甲方之標準格式……。4.對於甲方所提供之各式契約、書表、文件、文宣用品等，乙方不得任意更改或複製……。5.乙方使用甲方所授權之對外名稱時，不得自行添加與甲方授權名稱無關的企業或集團稱號……。」

、第10條（加盟店教育訓練）約定：「1.乙方所屬新進員工，甲方得委由相關團體提供『職前教育訓練』課程；訓練費用由乙方負擔。2.乙方所屬員工於執業之同時，甲方得委由相關團體提供必要之『各級教育訓練』課程；訓練費用由乙方負擔。3.乙方於正式營業之後，可視營業需要向甲方申請『特定課程之教育訓練』課程；如參與之加盟店學員人數合計逾20人時，甲方應予辦理訓練費用由乙方負擔。……。」

、第11條（加盟店營業費用）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12條（加盟金）約定：「1.本契約加盟金為新臺幣18萬元整（含稅）……。」、第14條（使用月費）約定：「1.品牌使用月費：1.自107年4月起（至）108年3月止，為新臺幣21,000元/月……。2.廣告費每年1-6月支付10,000元/月……。」、第19條約定：「1.乙方應遵守下列各款義務：(1)參加甲方所舉辦之前條第1項所示教育訓練，及其他甲方認為必要之各項教

育訓練。(2)乙方應嚴守全體加盟連鎖經營體系之營業機密。
……(4)乙方所屬人員應簽署住商不動產經紀人員工作規則，
遵守甲方頒行之『不動產經紀人道德規約』與『住商不動產
營業手冊』。(5)乙方不得僱用非經紀人員事經紀業務……。
(6)乙方應遵守『住商不動產資訊流通及網路連線使用附約書
』之規定。……2.前項所定之『不動產經紀人道德規約』、
『住商不動產營業手冊』及『住商不動產資訊流通及網路連
線使用附約書』為本契約之一部份，雙方均有遵守之義務。
」、第22條（加盟店業務稽核）約定：「1.甲方有在正常營
業時間內，至乙方營業處所檢查乙方業務資料、報表文件、
企業識別系統及指正經營等權利。如發現乙方作業錯誤或報
表數字有偏差時，甲方有權向乙方做全面複查，若有發現擴
大錯誤，甲方有權要求乙方限期改正之，乙方拒絕檢查或不
於限期內改正時，甲方得依本合約第24條第2項終止合約。
……」、第24條（契約終止）約定：「1.除本約另有約定外
，乙方有下列情形之一者，甲方得定30日之期限以書面通乙
方改正。若屆期乙方仍未改正，甲方得終止本約……。2.乙
方有下列情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本約：(1)
擅私自用甲方之組織名稱或服務標章，從事任何不法或違反
本契約約定之營業活動者。(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，與顧客簽訂
契約者。(4)損害甲方或『住商不動產』之商譽或信用，情節
嚴重者。……」、第28條（特別約定事項）第9款約定：「
乙方違反本約各項約定時，甲方有權視其輕重，停止乙方相
關權利（包括但不限於房管系統使用、物件官網曝光、教育
訓練、物品申購等）。」等語〔見原審卷(四)第114頁至第126
頁〕可知，住商公司與騰一公司係約定騰一公司加入住商公
司所成立之「住商不動產」經紀服務體系之加盟店，騰一公
司應給付住商公司加盟金、品牌使用費、廣告費、資訊費，
住商公司則授權騰一公司得對外公開使用「住商不動產」之
服務標章及「住商不動產大台北區南港忠孝」加盟店之名稱

，騰一公司並應以「住商不動產大台北區南港忠孝」加盟店名稱及騰一公司名義，從事住商公司授權經營之不動產經紀業務，且騰一公司應使用向住商公司申購之標準制式契約書，以騰一公司名義與客戶簽訂，並由騰一公司自負簽約之法律責任；另騰一公司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。此外，住商公司與騰一公司復就授權營業項目、區域、營業場所、企業識別系統、店內設計、教育訓練、加盟店營業費用、履約保證金、建議收費標準、物件流通、人員任用之限制、雙方之權利及義務、競業禁止、住商公司對騰一公司之業務稽核等加盟事項為具體約定，均無關於住商公司對騰一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。是騰一公司固屬前述不動產經紀管理條例所定之加盟經營者，就其營運方式、商標或服務標章等，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，住商公司對騰一公司並無個案締約管理、選任及監督員工等權限。另參以系爭買賣契約封面雖印有「住商不動產」服務標章〔見原審卷(一)第48頁〕，然系爭買賣契約係騰一公司向住商公司申購使用之標準制式契約書，且係以騰一公司名義與上訴人及李雪楨簽訂〔見原審卷(一)第64頁〕；再者，系爭買賣契約並以較契約文字更大型之粗寫字體載明：「住商加盟店為合法成立之不動產經紀業，已繳足營業保證金及完成經紀人備查。住商總部為經濟部評定之優良加盟總部。加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立……」等語〔見原審卷(一)第62頁〕；系爭協議書及履約保證申請書亦明確記載騰一公司為買賣雙方仲介之經紀公司〔見原審卷(一)第46頁、第72頁〕。是自系爭買賣契約、系爭協議書及履約保證申請書觀之，均已明確表明從事仲介之經紀業者為騰一公司，客觀上並不具劉庭好係為住商公司執行職務之外觀，要無可能使上訴人誤認劉庭好

01 所為係與執行住商公司之職務有關。至劉庭好使用之名片雖
02 印有「住商不動產」之服務標章及「住商南港忠孝加盟店」
03 之名稱、系爭協議書記載有「住商南港忠孝加盟店」之名稱
04 〔見原審卷(一)第44頁、第46頁〕；然此係依系爭加盟契約第
05 4條第3款規定，騰一公司所屬員工於執行不動產經紀業務上
06 ，所使用之名片及不動產相關契約文件上，均應明確加註「
07 加盟店」之標示，尚難據此即推認劉庭好所為係與執行住商
08 公司之職務有關。

09 3.從而，住商公司抗辯「住商不動產」僅為服務標章之一種，
10 騰一公司經營之住商不動產加盟店為具有獨立會計制度、勞
11 健保及報稅之法人，伊同意騰一公司使用住商不動產標章，
12 僅收取加盟金，並未收取買賣成交之仲介費用，其僅對授權
13 營業項目、區域、營業場所、店頭招牌、店內設計、教育訓
14 練、履約保證、建議收費標準、物件流通、人員數量、服務
15 項目等為一般性約定，騰一公司就個案仲介之締約、員工監
16 督管理等具體經營均不受伊管制等語，堪以採信；上訴人主
17 張劉庭好所使用名片、系爭買賣契約、不動產委託銷售標的
18 現況說明書上均印有「住商不動產」標章以吸引消費者，並
19 使消費者因信賴該品牌而促成交易，住商公司要求加盟店員
20 工須著統一之制式服裝，應配戴固定樣式之名牌及「住商」
21 之徽章，且住商公司對加盟店不但提供員工相關教育訓練，
22 對於加盟店之經營事項、人員管理均有詳細規範，更會派員
23 至加盟店提供人員管理之建議，設有控管各加盟店員工績效
24 之機制，並予以相當獎勵等措施，住商公司對加盟店人員有
25 指揮監督之權，應依民法第188條第1項之規定負僱用人責任
26 云云，亦屬無據。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第185條第1項
28 、第188條第1項之規定，請求：(一)謝鎧仰應給付上訴人351
29 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息；(二)住商公司應給付上訴人351萬元，及自
31 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息；(三)前2項中之任一人為給付者，其他之人於其給付
02 金額之範圍內同免責任部分，非屬正當，不應准許。從而，
03 原審就前開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，並駁回此部
04 分假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不
05 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

06 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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第3
10 85條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
12 民事第十庭

13 審判長法官 何君豪

14 法官 邱靜琪

15 法官 高明德

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 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
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

25 書記官 郭彥琪