

臺灣高等法院民事判決

112年度消上字第6號

上訴人 陳姿廷

訴訟代理人 徐崧博律師

被上訴人 普慶不動產有限公司

法定代理人 王勵玲

訴訟代理人 陳塘偉律師

被上訴人 住商實業股份有限公司

法定代理人 陳錫琮

上一人之

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年4月13日臺灣新北地方法院111年度消字第10號第一審判決提起上訴，本院於112年11月21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

一、本件上訴人主張：伊於民國111年3月10日委託被上訴人住商實業股份有限公司（下稱住商公司）之加盟店即被上訴人普慶不動產有限公司（下稱普慶公司）辦理門牌臺南市○區○○路000號4樓之1房地（下稱系爭房地）銷售事宜（下稱系爭委任關係），並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭委銷契約），由業務員即原審共同被告林孟霖負責協助銷售。林孟霖於完成系爭房地移轉登記後，主動表示要代伊申報並繳納個人房屋土地交易所得稅（下稱房地交易稅），伊因而將新臺幣（下同）35萬6751元（下稱系爭款項）匯至林孟霖土地銀行永康分行帳戶（下稱系爭帳戶），詎林孟霖未代伊繳納房地交易稅並將系爭款項侵占入己，已涉犯刑法侵占罪嫌，而林孟霖係受僱被上訴人，利用銷售系爭房地之機會，於執行仲介業務時為上開行為，被上訴人應依民法第188條

第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定與林孟霖連帶負責；另被上訴人為提供不動產經紀服務之企業經營者，竟任林孟霖騙取伊系爭款項，提供之服務未達當時科技或專業水準可合理期待之安全性，應依消費者保護法（下稱消保法）第7條第1項、第3項規定連帶賠償，並應依同法第51條規定負5倍之懲罰性賠償金。爰起訴求為命被上訴人應連帶給付及各應與林孟霖連帶給付35萬6751元本息，並負不真正連帶債務之責，被上訴人另應分別給付178萬3755元本息（原審判命林孟霖給付35萬6751元本息，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人聲明不服，提起上訴；林孟霖就其敗訴部分未聲明不服，不在本院審理範圍）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回伊後開第2項至第7項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄；(二)普慶公司應給付伊35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應與林孟霖對伊負連帶給付責任；(三)住商公司應給付伊35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應與林孟霖對伊負連帶給付責任；(四)被上訴人應連帶給付伊35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(五)前開第2項至第4項及原判決主文第1項判令林孟霖應為之給付，如其中一人為全部或一部給付，他人於給付範圍內同免給付之責任；(六)普慶公司應給付伊178萬3755元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(七)住商公司應給付伊178萬3755元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(八)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

(一)普慶公司部分：伊與上訴人簽署之系爭委銷契約，已明確約定成交後之房地交易稅繳納係上訴人自身義務，非伊或林孟霖之業務範圍。又以系爭委銷契約之約定交易方式，上訴人清楚知悉所有款項均應匯入不動產買賣價金履約保證專戶，

伊不可能私下收款或以林孟霖個人帳戶收款，上訴人私自與林孟霖約定代為繳納房地交易稅，僅為減免上訴人自行繳納之煩，與伊業務範圍無涉。再系爭委任關係，於系爭房地完成不動產移轉登記時，業已完成全部事務而終止，後續林孟霖之個人犯罪行為與執行職務無關。況伊已於林孟霖到職時，查核其過往學、經歷，並要求林孟霖應使用標準制式契約書及遵守相關之業務行為規範，另有進行分組監督等防弊措施，對選任業務人員及監督其職務之執行已盡相當之注意而無過失，依法不負賠償責任等語，資為抗辯。並答辯聲明：(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。

(二)住商公司部分：林孟霖係受僱於普慶公司之承攬業務員，並非伊之員工，伊無選任、監督事實之存在；又房地交易稅係屬上訴人個人稅捐問題，並非不動產仲介之業務範圍；再林孟霖係在系爭房地之買賣移轉登記後，個人私下同意代上訴人繳納房地交易稅，款項匯入系爭帳戶而非普慶公司或伊帳戶，與伊完全無關，本件自無民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消保法等規定之適用等語，資為抗辯。並答辯聲明：(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。

三、兩造不爭執事項（本院卷第360頁）：

(一)普慶公司為住商公司之加盟經營者即住商不動產永康東橋加盟店，訂立有如本院卷第297至309所示之住商不動產加盟店連鎖經營契約書（下稱系爭加盟契約）。

(二)上訴人於111年3月10日與普慶公司簽訂系爭委銷契約，委託普慶公司仲介銷售系爭房地，系爭委銷契約所載經紀人員為林孟霖。

(三)上訴人於111年5月24日與買方即訴外人林冠丞就系爭房地簽訂如原審卷第39至71頁所示之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於同年7月18日完成所有權移轉登記。

(四)上訴人於111年7月27日匯款35萬6751元（含匯費30元）至林

01 孟霖土地銀行永康分行帳戶即系爭帳戶，備註欄記載「代收
02 房地合一稅稅金款項」，委託林孟霖代為繳交房地交易稅，
03 然林孟霖實際上並未為上訴人繳納。

04 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

05 (一)上訴人依民法第188條第1項前段規定，請求普慶公司負僱用
06 人之連帶賠償責任，為無理由：

07 1.按民法第188條所定僱用人之連帶賠償責任，以受僱人因執
08 行職務不法侵害他人之權利，始有其適用，倘係受僱人個人
09 之犯罪行為而與執行職務無關，即與該條規定之要件不合，
10 殊無因受僱人濫用職務或利用職務上之機會及與執行職務之
11 時間或處所有密切關係之行為，其外觀在客觀上認與執行職
12 務有關，不法侵害他人之權利，遽認僱用人應與該受僱人負
13 連帶賠償責任（最高法院92年度台上字第485號判決要旨參
14 照）。

15 2.依上訴人與普慶公司所簽立系爭委銷契約第7條所規範之普
16 慶公司義務，包含於簽約前應據實提供近3個月內不動產之
17 交易行情、製作不動產說明書並誠實告知買方、將買方之要
18 約書及定金於24小時內轉交上訴人、依上訴人詢問而向其報
19 告銷售狀況、於仲介買賣成交時為維護交易安全而協助辦理
20 有關過戶及其貸款手續、依上訴人請求提供相關廣告文案資
21 料予委託人參考等（原審卷第33頁），並不包含普慶公司有
22 代上訴人繳納房地交易稅之義務。且依系爭委銷契約第6條
23 第2項規範委託人義務明定：「於買賣成交時，稅捐稽徵機
24 關所開具以委託人（按即上訴人）為納稅義務人之稅費，均
25 由委託人負責繳納……」等語（原審卷第33頁），可見上
26 訴人與普慶公司已明確約定系爭房地買賣成交時，以上訴人
27 為納稅義務人之稅費均由上訴人自行繳納，則本件房地交易
28 稅之繳納自不屬於系爭委任關係範圍內。再佐以林孟霖於原
29 審審理時陳稱：其在其他案件有時也會幫賣方代為繳納房地
30 交易稅，因為委託代書會有額外的費用，如果請其協助就不
31 用另外收費，但理論上賣方應該要在交易完成後自行把稅捐

繳清，或請代辦的代書來處理，被上訴人並未交代其或其他業務人員，若賣方委託繳稅時就應該要答應、或是後續要如何處理等語（原審卷第391至392頁），足見一般房地買賣交易完成後，若賣方需委請他人繳納相關稅捐，應另支出費用委由代書辦理，委由仲介買賣之業務員協助辦理要非常態現象，且普慶公司亦未指示如林孟霖在內之業務人員要答應賣方委託繳納稅捐、復未指示業務人員應如何辦理。復參以系爭買賣契約第4條第1項，上訴人就系爭買賣契約係委任訴外人僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證（原審卷第43頁），包含系爭房地之買賣價金、仲介服務費、代書費用、代償前順位金額、履約保證費及代墊電費等金額，均係由不動產買賣價金履約保證專戶（下稱履保專戶）支出，亦有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書在卷可稽（原審卷347頁），且為兩造所不爭執（本院卷第389至390頁），惟上訴人就本件房地交易稅之繳納，卻一反由履保專戶支出之方式，竟將系爭款項匯至林孟霖私人帳戶，而非交與普慶公司或由履保專戶方式支出，可見上訴人知悉房地交易稅之繳納，非屬林孟霖身為經紀人員執行仲介或代銷業務之內容。而不動產經紀業務員之職務內容僅止於完成系爭房地之仲介買賣及協助辦理因該項買賣有關所有權移轉過戶及其價金交付等有關事項，此觀不動產經紀業管理條例第4條第5款謂仲介業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務即明，是就系爭房地移轉登記後就關涉出賣人持有不動產期間所個別衍生之房地交易稅及其繳納之行為，衡非仲介業者因居間必發生一般性事務，並不屬於不動產經紀業務員之業務事項，亦難認與執行職務有關，並為上訴人所知悉。末查，上訴人匯款委託林孟霖代為繳交系爭房地交易稅，然林孟霖將該筆款項用於私人用途、未為上訴人繳納該筆稅金乙情，為林孟霖所自陳（原審卷第192頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(四)），並經上訴人對林孟霖提出刑事告訴（原審卷第131至137頁），益徵林孟霖所為已涉犯

01 刑法之侵占罪嫌，係其個人之犯罪行為，惟既與執行系爭委
02 任職務無關，已如前述，自不因其外觀在客觀上認與執行職
03 務有關，不法侵害他人之權利，遽認僱用人應與該受僱人負
04 連帶賠償責任。

05 3.綜上，林孟霖與上訴人約定代為繳納房地交易稅並收取系爭
06 款項之行為，並非屬於執行系爭房地銷售之職務行為。則上
07 訴人依第188條第1項前段規定，請求普慶公司就林孟霖之不
08 法犯行負僱用人之連帶賠償責任，並無理由。

09 (二)上訴人依民法第188條第1項前段規定，請求住商公司負僱用
10 人之連帶賠償責任，為無理由：

11 1.上訴人固主張住商公司為普慶公司之加盟主，就普慶公司所
12 雇用之林孟霖有監督之責，住商公司應有民法第188條第1項
13 前段規定之適用云云。

14 2.然按加盟經營者，指經紀業之一方以契約約定使用他方所發
15 展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監
16 督；不動產經紀業管理條例第4條第8款定有明文。觀諸該規
17 定加盟業主對加盟經營者，使用其所發展之服務、營運方
18 式、商標或服務標章法律關係，對加盟經營者之規範或監督
19 僅在上開契約範圍內，且其對象為加盟經營者，其受僱人除
20 契約另有訂定外，加盟業主對於該等受僱人無指揮監督關
21 係。查，本件普慶公司為住商公司之加盟店，為兩造所不爭
22 執(不爭執事項(一))，依其等簽立之系爭加盟契約(本院卷
23 第297至309頁)，可知住商公司與普慶公司係約定普慶公司
24 加入住商公司所成立之「住商不動產」經紀服務體系之加盟
25 店，普慶公司應給付住商公司加盟金、品牌使用費、廣告
26 費、資訊費，住商公司則授權普慶公司得對外公開使用「住
27 商不動產」之服務標章及「住商不動產嘉南區永康東橋」加
28 盟店之名稱，普慶公司並應以「住商不動產嘉南區永康東
29 橋」加盟店名稱及普慶公司名義，從事住商公司授權經營之
30 不動產經紀業務，且普慶公司應使用向住商公司申購之標準
31 制式契約書，以普慶公司名義與客戶簽訂，並由普慶公司自

負簽約之法律責任；另普慶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，住商公司與普慶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、住商公司對普慶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普慶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。是普慶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，僅在該加盟契約範圍內，且其對象為加盟經營者，住商公司對普慶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（原審卷第39頁），然系爭買賣契約係普慶公司向住商公司申購使用之標準制式契約書，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（原審卷第53頁）。是自系爭買賣契約觀之，已明確表明從事仲介之經紀業者非住商公司，客觀上並不具林孟霖係為住商公司執行職務之外觀，要無可能使上訴人誤認林孟霖所為係與執行住商公司之職務有關。至林孟霖使用之名片雖印有「住商不動產」之服務標章及「永康東橋加盟店」之名稱（原審卷第37頁）；然此係依系爭加盟契約第4條第3款規定，普慶公司所屬員工於執行不動產經紀業務上，所使用之名片及不動產相關契約文件上，均應明確加註「加盟店」之標示，尚難據此即推認林孟霖所為係與執行住商公司之職務有關。

3.從而，住商公司抗辯林孟霖非其受僱人，對其無選任、監督

01 之事實存在等語，堪以採信。況林孟霖收取上訴人交付系爭
02 款項之行為，並非屬於執行系爭房地銷售之職務行為，亦如
03 前述，是上訴人以住商公司對加盟店人員有指揮監督之權，
04 應依民法第188條第1項之規定負僱用人責任云云，即屬無
05 據。

06 (三)上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消保法第7條
07 第1項、第3項前段及第51條規定，請求被上訴人負連帶損害
08 賠償責任及給付懲罰性違約金，均無理由：

09 1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
10 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
11 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。次按從
12 事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供
13 商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，
14 符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經營者
15 違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶
16 賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之
17 損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因
18 重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因
19 過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，
20 消保法第7條第1項、第3項前段及第51條亦有規定。

21 2.然查，上訴人與林孟霖另行約定由林孟霖收取系爭款項代為
22 繳納房地交易稅之行為，並非屬於林孟霖執行系爭房地銷售
23 之職務行為，已如前述，上訴人因此所受之損害，與本件林
24 孟霖受雇於普慶公司提供之不動產經紀服務無涉（詳如前
25 述），且林孟霖並非受僱於住商公司之經紀人員，亦如前
26 述，揆諸上開說明，上訴人依不動產經紀業管理條例第26條
27 第2項、消保法第7條第1項、第3項前段及第51條規定，請求
28 被上訴人負連帶損害賠償責任及給付懲罰性違約金，均無理
29 由。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第188條第1項前段、不動產經紀業
31 管理條例第26條第2項、消保法第7條第1項、第3項、第51條

之規定請求：(一)普慶公司應給付35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應與林孟霖對伊負連帶給付責任；(二)住商公司應給付35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並應與林孟霖對伊負連帶給付責任；(三)被上訴人應連帶給付35萬6751元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)前開第1項至第3項及原判決主文第1項判命林孟霖應為之給付，如其中一人為全部或一部給付，他人於給付範圍內同免給付之責任；(五)普慶公司應給付178萬3755元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(六)住商公司應給付178萬3755元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審就前開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合。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。

六、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。

七、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 112 年 12 月 19 日
民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 黃珮禎

法 官 陳雯珊

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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

05 書記官 陳韋杉