

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1815號

原告 向達建設有限公司

法定代理人 溫玉湧

訴訟代理人 駱怡雯律師

林維哲律師

被告 千畝田開發有限公司

兼 法 定

代 理 人 劉玉素

被告 蘇俊雄

上三人共同

訴訟代理人 蔣佩珊律師

廖乙潔律師

被告 張亞穆

訴訟代理人 秦嘉逢律師

上列當事人間，請求損害賠償等事件，於民國112年11月30日言詞辯論終結，本判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告千畝田開發有限公司（下稱千畝田公司）原名稱為千畝田實業有限公司，嗣變更為千畝田開發有限公司，並以劉玉素代表執行職務，此有公司變更登記表在卷可佐（見本院卷第149至160頁），經核尚無不合。

二、按當事人就已起訴之事件，於訴訟繫屬中更行起訴，固為民事訴訟法第253條規定所不許，惟該條所禁止之重訴，自指

01 同一事件而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同一法律
02 關係，而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同
03 一事件，而受重複起訴之禁止（最高法院86年度台上字第30
04 88號判決意旨參照）。查被告千畝田公司抗辯兩造間就履行
05 契約請求給付銷售服務費之事實，現經本院以112年度訴字
06 第679號案件（下稱另案）審理中，今原告又訴請就兩造間
07 履行契約一事，被告應負擔損害賠償之責，有重複起訴之虞
08 等語。然查，本件訴訟與系爭給付銷售服務費款項訴訟之當
09 事人固為同一，惟本件訴訟之訴訟標的為原告請求被告未依
10 約履行其職務應負損害賠償之責，與被告於另案係以給付服
11 務費請求權為其訴訟標的，二者並不相同，難認二者為同一
12 事件，被告抗辯本件訴訟有重複起訴之情事，即非有據。兩
13 事件僅當事人同一，法律關係、請求均不相同，難謂為同一
14 事件，是本件無重複起訴，合先敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：

17 (一)原告以其所有坐落桃園市○○區○○段000地號、234地號等
18 土地（下合稱系爭土地），於民國110年2月1日與訴外人新
19 創造建設有限公司（下稱新創造公司）簽立合建分屋契約
20 （下稱系爭契約），又於111年4月6日由原告、新創造公司
21 與被告千畝田開發有限公司（下稱千畝田公司，前名稱為千
22 畝田實業有限公司）共同簽立一份委託銷售合約書（下稱系
23 爭合約書），委託被告千畝田公司進行桃園市○○區○○○
24 街0○0○00號房地（下以各門牌號碼房地稱之，合稱系爭房
25 地）之廣告業務銷售事務，系爭合約書中甲方（即原告）責
26 任第9點明定：「原告負責實價登錄，或由原告所聘請之代
27 書承辦」、第7點明定：「原告負責銀行貸款和代書產權過
28 戶事項」依上開約定，千畝田公司若欲仲介銷售原告名下所
29 有房地，當需由原告指定代書並與指定代書一同出席簽約。
30 原告茲於000年0月間，據與新創造公司之合建契約書第9條
31 第4項：「土地合併、地目變更、分割、合併、房屋保存及

所有權移轉登記統由乙方委任之地政士辦理」故將前開二筆土地之所有權狀正本交由新創造公司辦理土地分割與不動產所有權移轉登記程序，然因原告前以合建土地向第一銀行內壢分行辦理不動產抵押貸款，為符合銀行要求辦理不動產抵押權追加設定，原告即不斷向新創造公司索還系爭房地所有權狀，卻遭新創造公司無故拖延。

(二)於110年10月中旬，被告千畝田公司即向原告告知有買家欲購買其與新創造公司合建之房地，並邀集買家於111年10月22日至桃園市○○區○○○街00號銷售中心（下稱系爭銷售中心）辦理簽約事宜，原告便委任訴外人陳達芳代理出席予買受人白光庭進行簽約程序（下稱系爭買賣契約），並依系爭合約書約定事項第7條委任土地登記代理人江庭秀為本件買賣專辦代書，及委託華南銀行行員陳聰雄一同出席討論銀行貸款事宜，惟此時新創造公司仍未將系爭不動產之所有權狀歸還原告。然訴外人陳達芳與江庭秀到達現場後發現，被告千畝田公司竟委任千畝田公司負責人即被告劉玉素之配偶之被告蘇俊雄（未具代書資格）及新創造公司負責人張瑞杰之子即非經原告同意指定之代書即被告張亞穆偕同出席辦理不動產買賣簽約程序，千畝田公司顯已違背受任人之善良管理人注意義務，對委任人應負損害賠償之責。

(三)訴外人陳達芳於系爭買賣契約之契約書簽名後，便直接向被告張亞穆拿取系爭房地之所有權狀，再交付予原告所委任之土地登記代理人江庭秀，以進行後續登記事宜。詎料，被告張亞穆於知悉陳達芳拿取所有權狀後，竟於系爭銷售中心現場、不動產買受人面前不實傳述「陳達芳偷竊被告張亞穆所有系爭房地不動產所有權狀正本」之事實，又向警察機關提出告訴，導致買受人心生恐懼而不願履行買賣契約，再者，千畝田公司、被告張亞穆及蘇俊雄三人竟未經原告同意，即以原告名義同意買受人白光庭解除系爭7號房地之買賣契約並返還簽約金，以致買受人白光庭不願履約，致使原告受有無法取得銷售系爭房地之利潤而有損失。

01 (四)然被告千畝田公司非但未賠償原告所受損失，甚而另訴請求
02 原告給付委任銷售之服務費；又被告張亞穆對陳達芳所提之
03 告訴業經臺灣桃園地方檢察署112年度偵字第14509號核發不
04 起訴處分書（下稱系爭不起訴處分書），且於處分中認定：
05 張亞穆於本署偵查中陳明，該2張權狀本來就應該屬於向達
06 公司所有，只是因伊還有向渠等收取辦理互易登記的代書費
07 用，及向達公司、新創造公司還有委託伊辦理後續買賣事
08 宜，所以權狀都由伊這邊先保管等語，則被告本受向達公司
09 委託處理買賣不動產事宜，其當時所取走之權狀亦為向達公
10 司所有，該等權狀僅係因辦理買賣程序所需，而暫放於告訴
11 人處。顯見張亞穆有明知所有權狀應屬原告所有之情事。

12 (五)被告千畝田公司與原告為委任關係且受有報酬，應受原告之
13 指示並以善良管理人之注意處理事務，而千畝田公司竟指示
14 非經原告指定之代書即被告張亞穆以簽約代書身分與被告蘇
15 俊雄在場主導簽約程序，又任令被告張亞穆於系爭銷售中心
16 簽約現場為不實之傳述，未再對買受人進行解說、安撫，甚
17 而逾越原告授權任由被告蘇俊雄及張亞穆與買受人解除已簽
18 訂之買賣契約，則千畝田公司當依委任關係負擔損害賠償之
19 責、被告張亞穆應負擔侵權行為責任、被告蘇俊雄應負擔共
20 同侵權行為責任、千畝田公司及被告張亞穆、蘇俊雄應依代
21 理關係負擔連帶損害賠償之責；而被告劉玉素為千畝田公司
22 之負責人，就違法指示被告張亞穆、蘇俊雄主導簽約程序、
23 未經原告授權而逾權與買受人解除已簽訂之買賣契約，當與
24 被告千畝田公司負連帶賠償之責；爰依民法第535、544條、
25 第184、185及第188條第1項前段、第224條、公司法第23條
26 第2項等法律關係，訴請被告等負擔連帶賠償之責。

27 (六)原告聲明如下：

28 1.被告千畝田公司、劉玉素、蘇俊雄與張亞穆應連帶給付原
29 告新臺幣（下同）306萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
30 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

31 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告部分：

02 (一)千畝田公司、劉玉素、蘇俊雄主張：

- 03 1.本案因同一紛爭事實業已訴訟繫屬，由 鈞院以112年度訴字
04 第679號案件（下稱另案）審理中，應違反重複起訴之規
05 定，縱非重複起訴，仍屬濫用訴權而無訴權保護之必要性存
06 在，為免法院重複審理、預防裁判矛盾，爰聲請裁定停止訴
07 訟。
- 08 2.再者，被告張亞穆確為原告與訴外人白光庭間買賣契約之承
09 辦代書，然陳達芳逕自取走依約應由被告張亞穆保管之系爭
10 房地所有權狀、白光庭所開立之本票，被告張亞穆因此而報
11 警並未不實傳述系爭房地權狀為被告張亞穆所有，被告張亞
12 穆之行為自不構成侵權行為。
- 13 3.又白光庭解除契約之原因並非係因被告張亞穆之報警或傳述
14 行為，而係因原告之代表人陳達芳任意取走系爭房地之所有
15 權狀、不願表明取走權狀之緣由、事後也不對白光庭進行安
16 撫等等之重大違約行為致使白光庭對其失去信任所致，且後
17 續更是由原告之代表人江庭秀代書與白光庭直接洽談解約事
18 宜，之後才由被告代表人劉玉素陪同達成解約共識，並由江
19 庭秀代書協助撕毀該買賣契約並將本票交還白光庭之太太，
20 由千畝田公司員工歸還現金100萬元。千畝田公司仍為積極
21 維護原告之利益，安撫白光庭，當屬已盡善良管理人注意義
22 務。
- 23 4.從而，被告張亞穆之行為既不構成侵權行為，千畝田公司亦
24 無須負擔共同侵權行為責任。千畝田公司既已盡善良管理人
25 注意義務，自無任何違反契約之行為等語置辯。並聲明：原
26 告之訴駁回，如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假
27 執行。

28 (二)張亞穆主張：

29 被告係因受託辦理包含系爭7號房地等多筆不動產所有權交
30 換登記事項及後續出售不動產之所有權買賣登記，從而持有
31 系爭房地之所有權狀。於111年10月22日前某日經被告蘇俊

雄通知，將於111年10月22日與白光庭（即買受人）至系爭銷售中心簽約用印，是日，原告委請陳達芳、江庭秀出席代理簽約，惟陳達芳雖表明自己有權代理原告卻未出具委任書，直至被告要求，陳達芳始提供授權書；雙方於買賣契約簽名用印完成後，白光庭交付現金100萬元委由被告蘇俊雄存入履約保證專戶，另再交付本票2張由被告收執作為擔保將來付款之用，至此，被告以為雙方已簽約完成，故將系爭青埔七街7號房地之所有權狀及白光庭所簽發之2紙本票均收執於自己所攜帶之黃色牛皮紙袋，詎料，陳達芳竟趁被告及在場之其他人不注意且未得被告同意下，將該牛皮紙袋竊走，經被告發現，於觀看現場監視器畫面後方知為陳達芳取走該牛皮紙袋又轉交訴外人溫玉宏，故被告報警處理。經江庭秀通知原告後，方由陳達芳送回不動產所有權狀，之後溫玉宏方將白光庭所簽立本票送回，而報警後等待警方到場同時，白光庭表示既然賣方產權有糾紛要求解除契約待產權清楚後再進行買賣，便於江庭秀協助下撕毀買賣契約作廢並取回本票及現金100萬元，從而，系爭青埔七街7號房地不能出售，當可歸責原告代理人陳達芳而與被告無涉。退萬步言，縱認買賣契約未經解除，原告仍得再向白光庭請求履行契約，原告自無損失可言。再者，原告所稱曾不斷要求新創造公司返還完成互易登記之不動產所有權狀，新創造公司予以冷處理，被告否認之；原告所提出之陳達芳不起訴處分書並非係因被告肯認原告主張之事實而係因欠缺不法所有意圖；被告與千畝田公司、蘇俊雄間並無僱傭關係、被告亦非千畝田公司或蘇俊雄之代理人或使用人，原告請求被告負擔連帶賠償責任實屬誤會等語置辯，並聲明：原告之訴暨假執行聲請均駁回。

三、兩造不爭執之部分：（本院卷第190至191、418頁）

(一)於110年2月1日由原告與新創造公司就桃園市中壢區青平段219、219-1、219-2、219-3、234、234-1、234-2、234-3地號土地簽立系爭契約。

01 (二)於111年4月6日由原告與新創造公司為甲方、被告千畝田公
02 司為乙方就系爭房地及桃園市○○區○○○街00號之房地銷
03 售共同簽立系爭合約書。

04 (三)白光庭意欲購買系爭青埔七街7號之房地。

05 (四)據原告提出之甲證17之本院卷第286頁所示，陳達芳係於111
06 年10月22日12時27分41秒才將系爭青埔七街7號之房地所有
07 權狀拿回至系爭銷售中心。

08 (五)白光庭於另案證述中所稱之「陳先生」即為陳達芳。

09 四、原告主張千畝田公司違約指示被告蘇俊雄、張亞穆前往系爭
10 銷售中心簽約、並任由被告張亞穆行不實陳述致使白光庭解
11 除契約，又未經原告授權任令被告蘇俊雄與白光庭解除買賣
12 契約，致生原告損失可得預期之利益，故千畝田公司應行損
13 害賠償，並與被告蘇俊雄、張亞穆負連帶賠償之責；被告劉
14 玉素為千畝田公司之負責人，對於公司業務之執行，就有違
15 反法令之行為致生原告之損害應負連帶賠償之責任；被告張
16 亞穆明知系爭房地所有權狀正本均屬原告所有，竟以不實傳
17 述行為致使白光庭解除買賣契約，致生原告損失可得預期之
18 利益，而被告蘇俊雄則以幫助之犯意，與被告張亞穆共同實
19 行侵害原告利益之行為，故本件爭點厥為：(一)原告依民法第
20 535、544條請求被告千畝田公司損害賠償306萬元及其利息
21 有無理由？(二)原告依公司法第23條第2項請求被告劉玉素負
22 擔連帶損害賠償之責任，有無理由？(三)原告依民法第184條
23 第1項請求被告張亞穆負擔損害賠償之責任，有無理由？(四)
24 原告依民法第185條請求被告蘇俊雄負擔共同侵權行為之損
25 害賠償責任，有無理由？(五)原告依民法第188條請求被告千
26 畝田公司與被告蘇俊雄及張亞穆負擔連帶賠償之責任，有無
27 理由？(六)原告依民法第224條請求被告千畝田公司負擔損害
28 賠償之責任，有無理由？

29 五、就本件前揭兩造爭執事項，本院判斷如下：

30 (一)原告就白光庭解除買賣契約一事，依民法第535、544條及第
31 224條請求被告千畝田公司損害賠償306萬元及其利息無理

01 由：

02 1.按委任，係指當事人約定，一方為他方處理事件，他方允為
03 處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並
04 與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管
05 理人之注意為之；受任人應自己處理委任事務，但經委任人
06 之同意或另有習慣、或有不得已之事由者，得使第三人代為
07 處理；受任人違反前述之規定，使第三人代為處理委任事務
08 者，就該第三人之行為，與自己之行為，負同一責任；受任
09 人依前述規定，使第三人代為處理委任事務者，僅就第三人
10 之選任，及其對於第三人所為之指示，負其責任，民法第52
11 8條、第535條、第537條、第538條分別定有明文。

12 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由
14 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
15 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
16 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
17 （最高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。另債
18 務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債
19 務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第224條亦有
20 明文。民法第535條所謂善良管理人之注意，係指依交易上
21 一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。
22 而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一
23 般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者
24 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，即應
25 就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其
26 所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當事人(最
27 高法院110年台上字第717號判決參照)。而不動產交易仲介
28 契約，係以仲介人受委託從事提供不動產交易資訊，斡旋及
29 折衝交易條件，以促成交易成立及協助契約締結事務為目的
30 之契約，兼具居間及委任之性質。

31 3.按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據

力，此形式之證據力具備後，法院就其中記載調查是否與待證事項有關，始有實質之證據力。又私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責。次按除民事訴訟法第352條第2項但書所定情形外，私文書應提出其原本，影本固不得作為文書證據，惟仍可將之視為該當事人關於事實陳述之訴訟資料，依同法第222條第1項規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷該事實之真偽。查被告雖提出系爭買賣契約之契約書影本（本院卷第179至186頁）之私文書，惟原告爭執其真正，然據兩造不爭執事項(三)、兩造就買賣標的、總價金、簽約日之陳述、原告代理人陳達芳用印及簽名及系爭合約書約定事項第19條（本院卷第41頁），該契約書影本盡數相符，且證人白光庭於本院112年度訴字第679號給付服務費等事件112年10月19日言詞辯論時作證，亦未否認該契約之真正等情（見本院卷第309頁），從而該契約書仍得作為文書證據，並將之視為該當事人關於事實陳述之訴訟資料，合先敘明。

4.經查，原告依民法544條、224條規定為請求，依系爭合約書及證人江庭秀、白光庭於另案證述，可資佐證被告千畝田公司就履行兩造間委任契約並無故意或過失，或違反善良管理人之注意義務：

(1)原告主張其與被告千畝田公司間依系爭合約書成立委任關係等語，為被告千畝田公司所不爭執。依系爭合約書所示，被告千畝田公司受原告委任負責系爭房地與桃園市○○區○○○街00號之廣告業務銷售，兩造合約係採包銷制，由被告千畝田公司自行負擔廣告、銷售等費用，於每月計算實際售出之房地，向原告請求按銷售實際金額3.8%計算之服務報酬，就媒體廣告內容須經原告同意才可發包和對外廣告，舉凡銷售業務有關之人員招募、訓練、升遷、業務企劃、銷售管理、薪獎計算、客戶服務等，皆由千畝田公司負責，現場銷售人員全權由千畝田公司指揮調度，（全案執行預算表）內之費用由千畝田公司支付（本院卷第36至40頁）。另就系爭

01 合約之約定事項第4條、第5條及第7條：每二週定期甲乙雙
02 方一同至接待中心業務報告乙次，乙方（即被告）亦可即時
03 於LINE群組中回報問題；甲方（即原告與新創造公司）指派
04 代表人：張瑞杰、黃建華，乙方（即被告）指派代表人：蘇
05 俊雄、董競之；甲方負責銀行貸款和代書產權過戶事項（代
06 書需到現場一同簽約房地買賣合約書）（本院卷第41頁）。
07 可知被告依系爭合約書僅有報告及仲介之義務，除促成系爭
08 房地之銷售外，就相關過戶及貸款之手續事宜，均與被告千
09 畝田公司無涉，且被告蘇俊雄有權代表千畝田公司到場執行
10 業務。

11 (2)按法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依
12 自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀
13 民事訴訟法第222條第1項前段、第3項規定自明。故當事人
14 之主張或抗辯是否真實，法院應綜合調查證據之結果，並斟酌
15 全辯論意旨為判斷，不得違背論理、經驗法則，或就證據
16 為割裂取捨。復按證人為不可代替之證據方法，如果確係在
17 場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人
18 有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信。最高
19 法院五十二年台上字第二六七三號判例參照。查證人江庭秀
20 於另案證述：「原告（即本案被告）的老闆蘇董請我到場，
21 被告（即本案原告）的溫董也有打電話請我過去，我到場是
22 為了協助簽立買賣契約。」、「溫董是溫朝坑，是被告（即
23 本案原告）董事長的父親。」、「（問：依照合約書應辦流
24 程應該要由張亞穆負責，而你只是到場協助簽約？）
25 是。」、「（問：所謂的協助簽約，具體為何事？）雙方簽
26 約過程如果有討論事項，我要幫忙協調。」、「（問：（系
27 爭買賣契約）合約書最後一頁有陳達芳簽名是否是他本人所
28 簽？張亞穆的簽名原來就有嗎？）是他簽的，其他文字不是
29 他寫的，張亞穆這幾個字在簽約時就已經寫上去了。」、「
30 「（問：本票及權狀有無拿回？過程？）有拿回，張亞穆後
31 來有摸背後東西，發現資料不見，他站起來咆哮，…張亞穆

01 很生氣說要報警，我就打電話給被告（即本案原告）方的
02 人，問他們是不是有拿權狀及本票，請他們送回來，他們說
03 確實有拿，會把權狀及本票拿回來，後來陳達芳先將權狀拿
04 回來給我，我把他放在簽約桌上，那時一團混亂，當場沒看
05 到本票，我再打電話問被告（即本案原告）的人，說本票也
06 要送回來，對方說會將本票送回來，後來陳達芳把本票交給
07 我，我把本票交給白太太。」、「（問：現在提示的合約
08 書，是撕毀後重黏的，當時的合約書是否有撕毀？可否說明
09 撕毀過程？）張亞穆打電話報警，我在旁邊打電話給被告方
10 （即本案原告）的人詢問本票及權狀之下落，有進出代銷中
11 心，回到代銷中心時，看到代銷人員在退簽約款90萬元，在
12 櫃檯點錢給白光庭，之後權狀有送回來，接著本票送回來，
13 我認為當下已經不買不賣，因為錢已經退了，契約書有4
14 份，我有撕掉1、2份，張亞穆說他要保留1份，另外1份我不
15 清楚。」、「（問：你方才說陳達芳有將權狀及本票送回
16 來，他知道合約書撕毀之事嗎？）他將本票送回來後就走
17 了，沒有停留」、「（問：你方才有提到櫃檯在退簽約款90
18 萬，你認為已經不買不賣，你是從哪裡判斷被告（即本案原
19 告）沒有要賣物件之意思？）我進進出出沒有聽到解約的情
20 況，但回來後看到退款，錢已經還給白光庭，賣方代理人陳
21 達芳也沒有再回到現場，這個契約就進行不下去了，我認為
22 沒有當事人無從進行。」、「（問：你為何認知權狀及本票
23 一定要送回來？原因為何？）契約未完成，拿走的行為不
24 妥，主辦代書要保管權狀，本票不一定是代書保管，有些賣
25 方要自己保管，但大部分是代書保管。」、「（問：你認為
26 本票要誰保管？）雙方同意，我沒有意見。」、「（問：上
27 方備忘錄記載本票由張亞穆保管，是否為雙方同意？）現場
28 有無同意我不清楚，我沒有聽到。」、「（問：你有聽到雙
29 方反對意見嗎？）沒有。」等語（本院卷第316至326頁），
30 且據原告與新創造公司所簽訂系爭契約第9條約定…土地合
31 併、地目變更、分割、合併、房屋保存及所有權移轉登記統

01 由乙方（新創造公司）委任之地政士辦理…（本院卷第21
02 頁），與永和中山路第000259號存證信函（本院卷第211至2
03 14頁）可知，被告張亞穆為新創造公司所合法委任之辦理系
04 爭房地移轉登記之地政士即屬系爭合約書中甲方委請辦理產
05 權過戶之代書無訛，另據證人江庭秀之證述可知，買賣不動
06 產之標的所有權狀交予主辦產權過戶之代書保管，為不動產
07 買賣之一般交易習慣，本件買賣由被告張亞穆負責，伊只是
08 到場協助簽約等情；陳達芳恣意將系爭7號房地之所有權狀
09 攜離系爭銷售中心，甚將白光庭所開立之本票無故持有，縱
10 事後有將系爭房地之所有權狀、本票攜回系爭銷售中心，其
11 立即離開未再返回之舉動，從外觀上判斷，顯為無繼續履行
12 系爭買賣契約之表徵，雖證人陳達芳於本院審理時證稱伊想
13 履約云云，卻又證稱沒有要將權狀及本票委託被告張亞穆保
14 管，顯非可採；況系爭買賣合約之合約書係由證人江庭秀與
15 白光庭所撕毀，亦與被告千畝田無涉。

16 (3)復依證人白光庭於另案證述：「我當時交付給張亞穆的本票
17 被向達委託到場的一位陳先生偷走，本票有2張...在場有兩
18 個代書，一位是原告（即本案被告）這邊的張亞穆，有人說
19 有兩位代書能確保合約更完整，現場有點混亂，我無法確定
20 是誰說的，我主要是跟代銷的人聯絡，所以主要是跟原告
21 （即本案被告）這邊的張亞穆代書作為窗口，簽約過程也是
22 張亞穆坐在主位主導過程，張亞穆有跟我解釋契約內容，江
23 庭秀主要是幫陳先生審閱合約...後面要辦理履保時，等待
24 履保專戶的承辦人到場時，張亞穆就把合約收好，要拿資料
25 跟履保的人說明，張亞穆發現本票不見了，房子權狀也不見
26 了，我覺得很驚訝怎麼會發生這種事，陳先生也突然不見
27 了...我向原告的代銷小姐表達想要回到付定之狀態，也就
28 是還未簽約前之狀態，代銷小姐把這問題向上反應，原告
29 （即本案被告）老闆蘇董有安撫我，但我覺得沒有用...我
30 堅持要退錢，張亞穆報警，我想把事情交給警方處理，因為
31 我堅持要回到簽約前狀態，後來蘇董有答應我，當下是我、

01 我太太、陳先生不確定是否在場，另外張亞穆、江庭秀也有
02 在場，在場有確認合約不繼續存在，所以有撕毀合約之動
03 作...。」、「我認為江庭秀是代表向達，他也有表明他是
04 代表向達到場，我認為江庭秀在場撕毀，表示被告（即本案
05 原告）同意撕毀合約，我忘記江庭秀在場有無說什麼。」、
06 「（問：你簽約時有無將你的身分證、印章交給代書？）有交
07 給張亞穆。」、「（問：本票及現金是否也是交給張亞穆？）
08 本票交給張亞穆，現金交給代銷清點。」、「（問：同一頁
09 有張亞穆的簽名及電話，在你印象中，此部分合約撕毀前原
10 先是否有記載？）是。」、「關於簽約順序，是在本票及權
11 狀被偷走前，還是偷走後才簽約的？）我只知道發現被偷
12 走，不知道何時偷，發現被偷時契約已經簽好了。」「簽約
13 過程陳先生有看到權狀（因為張亞穆有提示權狀給雙方確認
14 與合約內容相符），他在合約上簽名後，就說要帶走權狀，
15 張亞穆說這是由代書保管，所以不同意，江庭秀問陳先生拿
16 權狀要幹嘛，表示陳先生不應該拿。」、「張亞穆說要報警
17 時，我說簽約過程不完整，這個合約不算數，要回到原先訂
18 單的狀態。」、「（問：你希望要解約的真正原因為何？是
19 因為陳達芳拿走權狀，還是張亞穆說當時有偷竊情形，還是
20 被告沒有意願履約？）每個點都是，有偷東西、感覺被告
21 （即本案原告）無意願要賣，這是誠信問題，所以不想繼續
22 合約。」等語（見本院卷第306至315頁）可知，白光庭係因
23 其認為本件買賣對口為被告張亞穆，而其交付被告張亞穆之
24 本票，以及被告張亞穆保管之權狀均突然不在被告張亞穆身
25 上，並認為本票及權狀遭竊，消費者白光庭主觀上認為系爭
26 房地產權尚有糾紛，且感覺原告之代理人陳達芳無履行系爭
27 買賣契約意願，進而主張解除契約之意思表示，原告既未能
28 保證本件買賣標的產權清楚，則被告千畝田公司未能阻止系
29 爭契約被解除，並無損及原告之期待利益，再者，被告蘇俊
30 雄代表千畝田公司曾試圖挽回白光庭續行系爭買賣契約未
31 果，已無悖於受原告委任之善良管理人注意義務。

(4)另依原告訴訟代理人於另案中亦自承（本院卷第325至326頁）：「我們認為陳達芳當下無履約意願，但被告（即本案原告）是有締約意願，才會派陳達芳出席，但代理人陳達芳有無成立契約之意思表示，要以陳達芳現場表達為準。」等語，及證人陳達芳於112年11月30日言詞辯論期日到庭證述：「（問：依前述原告訴訟代理人於另案中所自承之內容，證人當日是否有履約意願？）有，我想要履約。」、「（問：如果證人有想要履約，為何權狀隔這麼久才拿回來？）因為拿去給向達的股東確認一下權狀及所要求的問題有無問題。」、「（問：權狀與本票為何不一次拿回來，而是分次拿回？）當時江代書有問我說我房子是否要出售，我說要出售，就請我把東西拿回去將程序完成。本票可能是遺漏（改稱）不是遺漏，我沒有全部拿回去，江代書請我全部拿回去，我再把本票拿回去。」、「（問：據江庭秀稱，她是打電話給公司的人即溫董請你將本票與權狀拿回，另外你回來之後，江庭秀有質疑為何要拿本票與權狀，證人有無意見？）是溫玉宏跟我說的，要我拿回去，溫玉宏是溫朝坑的兒子」、「（問：溫玉宏是如何請你將本票及權狀送回？）原因我不知道，他就是叫我拿回來。」、「（問：你當初拿權狀的原因是否是因為在買賣契約簽訂前原告公司都沒有確認過權狀的狀態，所以才拿回來確認後才履約？）是」（本院卷第419至420頁），上述證人陳達芳就事涉履約意願之證詞前後不一致，與其於系爭不起訴處分案件證述亦有所出入，難以憑採。證人陳達芳縱然代理原告於簽約當時內心具備履行系爭買賣契約之意願，然據其外觀表現出來之行為，以及簽約當時之客觀情狀加以判斷，原告之代表人於簽約過程中有取走系爭7號房地所有權狀及白光庭簽立本票之事實，且事前或事後均未有合理之解釋，實有悖於一般交易習慣之情事，即便原告所委請協助簽約事宜之代書江庭秀，亦認為此行為代表原告已無履約之意願（見本院卷第319頁），難謂原告有訂約意願，則白光庭為解除契約之意思表

01 示，而原告之代理人江庭秀也幫忙撕毀部分契約，則被告千
02 畝田公司未能阻止白光庭解約，並無未盡善良管理人之責
03 任。

04 (5)另參酌系爭買賣契約之契約書影本第5條第5項及系爭合約書
05 第19條、內政部108年10月31日公告之成屋買賣定型化契約
06 應記載及不得記載事項第11條：賣方擔保本買賣標的物權利
07 清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，
08 如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應
09 予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕
10 疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。可知原告
11 應負擔保系爭買賣契約標的物產權清楚之責，卻生系爭不起
12 訴處分所載之事故，原告已違反房地產權清楚之保證，且生
13 糾葛，又該糾葛並為原告所引起，當不可歸責於被告，則原
14 告指摘被告處理委任事務有過失，究係依何標準，實有疑
15 義。原告請求被告違背委任契約義務，應負賠償之責，實屬
16 無據。

17 (6)綜上所述，白光庭本於自身意願向江庭秀為解除系爭買賣契
18 約之意思表示，江庭秀基於代表人陳達芳之具體行為認定原
19 告已無履約意願，並依系爭銷售中心簽約當時之客觀情狀判
20 斷，買賣雙方已無履約之可能，從而撕毀契約，其間，被告
21 蘇俊雄代表千畝田公司已依交易上一般觀念，認為有相當知
22 識經驗及誠意之人所具有之注意，盡其受任促成交易之義
23 務。從而，原告依委任契約給付不能損害賠償等法律關係即
24 民法第224條、第544條等規定，求為判決被告千畝田公司應
25 給付原告306萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又
27 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失依附，應併駁回。

28 (二)原告依公司法第23條第2項請求被告劉玉素負擔連帶損害賠
29 償之責任無理由：

30 1.按公司法第23條第2項規定，必須公司負責人於執行職務業
31 務之範圍，而有違反法令致他人受有損害，始應與公司負連

01 帶賠償責任。次按公司法第23條規定，公司負責人對於公司
02 業務之執行，如有違反法令致他人受損害時，對他人應與公
03 司負連帶賠償之責，此係有關公司侵權行為能力之規定，公
04 司負責人代表公司執行公司業務，為公司代表機關之行為，
05 若構成侵權行為，即屬公司本身之侵權行為，法律為防止公
06 司負責人濫用其權限致侵害公司之權益，並使受害人多獲賠
07 償之機會，乃令公司負責人與公司連帶負賠償之責。如公司
08 負責人非執行公司業務，因其個人之行為違反法令致他人受
09 損害時，則應由公司負責人自負其責，故公司負責人之行
10 為，不問其是否為執行公司業務，抑屬個人行為，倘有違反
11 法令致他人受損害時，即應依侵權行為法則負損害賠償責
12 任，不得因有公司法第二十三條之規定，即謂被害人不得依
13 民法第一百八十四條或第一百八十五條之規定請求公司負責
14 人負侵權行為損害賠償責任（最高法院84年度台上字第1532
15 號民事裁判參照）

16 2. 觀諸原告與千畝田公司於111年4月6日簽立之系爭合約書，
17 本件委任事由為：「原告委任千畝田公司負責系爭房地與桃
18 園市○○區○○○街00號之廣告業務銷售」（本院卷第36至
19 40頁）。經查，被告劉玉素係千畝田公司之負責人，對於公
20 司執行業務之事務，並無逾越權限並構成侵權行為之情形，
21 亦難認有何違反董事之忠實義務、受任人義務之行為。又被
22 告千畝田公司已依原告、新創造公司共同簽立之系爭合約書
23 之內容，就系爭7號房地與買受人白光庭簽立不動產買賣契
24 約，即無債務不履行之情形，亦無處理委任事務之過失或逾
25 越權限之行為，故原告逕依民法第224條、第544條等規定請
26 求被告千畝田公司與被告劉玉素負賠償責任云云，洵屬無
27 據。則原告未能提出證據證明被告劉玉素有違反董事之忠實
28 義務、受任人義務之侵權行為情形，其請求被告就此部分負
29 連帶損害賠償責任，即無依據。

30 (三)原告依民法第184條第1項請求被告張亞穆負擔損害賠償之責
31 任無理由：

01 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
03 法第184條第1項定有明文。依此規定，侵權行為之成立，須
04 行為人因故意過失不法侵害他人權利，或故意以背於善良風
05 俗之方法，加損害於他人。亦即行為人須具備歸責性、違法
06 性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵
07 權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負
08 舉證責任（最高法院100年度台上字第328號、100年度台上
09 字第1189號民事判決意旨參照）。原告主張被告以不實傳
10 述，係欲使原告受有損害等情，此為被告所否認，應由原告
11 就此有利於己之事實舉證以實其說。

12 2.經查，原告主張被告張亞穆處理事務有故意過失，擇一依侵
13 權行為法律關係，請求被告張亞穆負損害賠償責任，無非以
14 被告張亞穆於111年10月22日就當日原告之代理人陳達芳取
15 走系爭7號房地所有權狀及白光庭所開立之本票，被告張亞
16 穆明知該所有權狀歸原告所有，卻仍不實傳述陳達芳有竊取
17 行為，顯然故意致使白光庭解除系爭買賣契約等情為據，惟
18 查被告張亞穆為新創造公司所合法委任之辦理系爭房地移轉
19 登記之地政士即屬系爭合約書中甲方委請辦理產權過戶之代
20 書，已如前述，依一般交易習慣本件買賣被告張亞穆為主辦
21 代書，具有保管系爭買賣契約之不動產所有權狀及本票之權
22 責，此亦經證人江庭秀於另案結證在卷（見本院卷第317、3
23 22頁），足認被告張亞穆主客觀上有信其權利存在之正當理
24 由，且據證人江庭秀及白光庭之證述，於簽約當日買賣雙方
25 對於被告張亞穆為本案主辦代書均未表示反對意見，又無約
26 定系爭房地所有權狀應由何人保管之情形下，準此，被告張
27 亞穆主觀認知應將系爭房地所有權狀加以保管自無不妥，其
28 保管之權狀遭他人未經同意而擅取，報警處理亦合於常情，
29 尚不足以系爭不起訴處分事件逕認被告張亞穆對原告係故意
30 或過失不法侵害其權利。此外，原告所提出之證據，尚不足
31 以證明被告張亞穆有何違反善良管理人注意義務之過失，亦

01 未能證明被告張亞穆有法行為或違反業務上應盡之義務之情
02 形，原告依侵權行為法律關係，請求被告張亞穆負損害賠償
03 責任，難認有理。

04 (四)原告依民法第185條請求被告蘇俊雄負擔共同侵權行為之損
05 害賠償責任無理由：

06 1.按民法第185條第1項前段所謂共同侵權行為，須共同侵權行
07 為人皆已具備侵權行為之要件始能成立，若其中有人無故意
08 過失，或無不法侵害行為，則不須與具備侵權行為要件之人
09 負連帶損害賠償責任（最高法院102年度台上字第1893號判
10 決意旨參照）。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事
11 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民
12 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
13 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
14 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
15 回原告之請求（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參
16 照）。又主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為
17 之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903
18 號判決意旨參照）。

19 2.查原告主張被告蘇俊雄應負共同侵權行為損害賠償責任之
20 情，既為被告蘇俊雄所否認，則依據上開舉證責任分配原
21 則，應由原告就上開主張共同侵權行為事實負舉證責任，且
22 其舉證應證明至使法院達於確信程度，始可謂已盡舉證責
23 任。原告復未舉證證明被告張亞穆成立民法第184條第1項前
24 段、後段及第2項侵權行為之要件，是依前揭舉證責任分配
25 法則，自應由原告承擔敗訴之不利益。因原告未能證明被告
26 張亞穆已具備侵權行為之要件，從而，原告依民法第185條
27 之規定，請求被告蘇俊雄與同案其他被告負連帶賠償責任云
28 云，顯無理由。

29 (五)原告依民法第188條請求被告千畝田公司與被告蘇俊雄及張
30 亞穆負擔連帶賠償之責任無理由：

31 按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與

01 行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條第1項本文定有明
02 文。查被告張亞穆非千畝田公司之受僱人，而被告蘇俊雄雖
03 屬千畝田公司之受僱人，其並未有因執行職務，不法侵害他
04 人之權利之情事，揆諸前揭規定，千畝田公司自無庸與被告
05 張亞穆、蘇俊雄負擔連帶賠償之責任。

06 六、綜上所述，原告主張千畝田公司違反委任契約，並與被告蘇
07 俊雄、張亞穆負連帶賠償之責；被告劉玉素為千畝田公司之
08 負責人，應負連帶賠償之責任；被告張亞穆之侵權行為，被
09 告蘇俊雄共同侵權行為。求為判決被告千畝田公司、劉玉
10 素、蘇俊雄與張亞穆應連帶給付原告306萬元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
12 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
13 請即失所附麗，應併予駁回。

14 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
15 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
18 民事第四庭 法 官 徐培元

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
23 書記官 石幸子