最高法院民事判決

107年度台上字第638號

上　訴　人　睦昇營造股份有限公司
法定代理人　郭　毓　民
訴訟代理人　駱　威　文律師
被上訴人　中信房屋仲介股份有限公司
法定代理人　鄭余正全
被上訴人　亦誠不動產經紀有限公司
法定代理人　安　得　華
被上訴人　德億不動產經紀有限公司
法定代理人　詹　捷　寧
被上訴人　黃　仁　佑
　　詹　德　俊
　　葉　中　平
　　王　詩　嘉

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年4月27日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（104年度重上字第58號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人亦誠不動產經紀有限公司給付之訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人亦誠不動產經紀有限公司（下稱亦誠公司）係被上訴人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信公司）臺中七期加盟店，被上訴人德億不動產經紀有限公司（下稱德億公司）為中信公司南屯黎明加盟店；被上訴人黃仁佑、詹德俊為亦誠公司之專案經理、不動產經紀人，均以中信公司名義對外經營不動產買賣之仲介業務；被上訴人葉中平、王詩嘉係德億公司之店長、不動產經紀營業員，均以中信公司南屯黎明加盟店名義對外經營不動產買賣之仲介業務。黃仁佑、葉中平及王詩嘉（下

稱黃仁佑3人）知悉伊有意購買土地，於民國102年7月9日下午至伊公司，向伊誆稱坐落臺中市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之地主賴來發，已專案委託德億公司代為仲介買賣該土地，該地主係王詩嘉先前服務過的客戶等語，伊不疑有詐，與亦誠公司之詹德俊、黃仁佑簽訂確認書及附停止條件定金委託書（下稱系爭確認書、系爭委託書），表明願以總價新臺幣（下同）1億0,252萬3,000 元，委託亦誠公司仲介購買系爭土地。詎亦誠公司接受伊委託後，並未調查委託出賣之人並非系爭土地之地主賴來發本人，於同年月12日上午由黃仁佑 3人約集假冒地主賴來發之第一審同案被告江水麟，及某不詳男子與伊公司董事長郭毓民在高鐵左營站會面，伊因誤認江水麟為地主賴來發本人，而與江水麟簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將第一期款 1,800萬元匯至江水麟開設之銀行帳戶，嗣因發現江水麟交付之系爭土地所有權狀及印鑑證明係偽造，始知受騙，葉中平其後將江水麟交付之50萬元贓款返還予伊，致伊受有 1,750萬元之損害。黃仁佑、詹德俊、葉中平、王詩嘉等 4名仲介人員（下稱黃仁佑 4人），分別受伊及江水麟委託仲介系爭土地之買賣，未盡善良管理人之注意義務，應負民法第544條、第567條之賠償責任。黃仁佑 4人未依不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）規定，提供不動產說明書向伊解說，亦未由伊在不動產說明書上簽章，有違該保護他人之法律，應負民法第184條第2項之賠償責任。黃仁佑 4人未發現江水麟假冒賴來發本人之過失行為，應與江水麟同負民法第185條第1項之共同侵權行為賠償責任。中信公司、亦誠公司、德億公司係黃仁佑4人之僱用人，就黃仁佑4人之行為，應依民法第188條第1項前段、不動產經紀條例第26條第2項規定，與黃仁佑4人負連帶賠償責任；中信公司、亦誠公司並應依民法第227條及類推適用同法第544條規定，負連帶賠償責任。亦誠公司就所仲介買賣之系爭土地已無從履行實現，應依民法第227條、第544條之規定對伊負賠償責任等情。爰求為命黃仁佑4人（與江水麟）連帶給付1,750萬元，及自102年7月13日起加計法定遲延利息。中信公司、亦誠公司、德億公司就黃仁佑 4人之

債務，各負連帶給付責任；如其中一人已為給付，其餘之人於該給付範圍內同免責任之判決（第一審判命江水麟給付部分，及判決駁回上訴人請求第一審同案被告臺灣銀行股份有限公司大里分行、梁淑綿給付部分，未據江水麟及上訴人聲明不服）。

被上訴人中信公司則以：江水麟之詐騙手法，超出一般不動產專業人士注意能力範圍，黃仁佑 4人並未違反善良管理人之注意義務，並無故意或過失；亦誠公司及德億公司僅係加入中信公司之品牌聯盟，經營上係分別獨立、盈虧自負，伊不負僱用人責任或民法第224條、第227條、第 544條之債務不履行責任，且上訴人亦與有過失。被上訴人亦誠公司、黃仁佑、詹德俊則以：黃仁佑、詹德俊並非受地主授權或委託之人，亦未取得佣金，不負不動產經紀條例第23條、第24條之義務，伊等已盡善良管理人之注意義務，仍未能發現所有權狀及相關文件之真偽，並無過失；亦誠公司並無民法第188條第1項前段、第227條、類推適用民法第544條，及不動產經紀條例第26條第 2項等規定之連帶賠償責任，且上訴人亦有過失。被上訴人德億公司、葉中平、王詩嘉則以：葉中平及王詩嘉並未違反善良管理人注意義務，並無故意或過失，德億公司與葉中平、王詩嘉不負民法第 184條、第188條、第544條，及不動產經紀條例第26條第 2項規定之連帶賠償責任各等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：亦誠公司為中信公司之臺中七期加盟店，黃仁佑、詹德俊分別為該店之專案經理、不動產經紀人，均以中信公司名義對外經營不動產買賣之仲介業務。德億公司為中信公司之南屯黎明加盟店，葉中平、王詩嘉為該店之店長、不動產經紀營業員（並無不動產經紀人資格），均以中信公司南屯黎明加盟店之名義對外經營不動產買賣之仲介業務。上訴人因欲購買土地，於 102年7月9日下午與亦誠公司簽立印有中信公司服務標章之系爭確認書及系爭委託書各1 紙，並開立面額300萬元之支票1紙，表明願以總價 1億0,252萬3,000元委託亦誠公司仲介購買系爭土地；假冒地主賴來發之江水麟則委由德億公司仲介出售系爭土地。上訴人於同年月11日下午在南屯黎明加盟店進行簽約手續，

並與江水麟見面，因江水麟要求須以現金支付，同年月12日上午雙方再於高鐵左營站樓下咖啡廳為簽約，除上訴人之董事長郭毓民、業務部經理高煥耀及代書賴金環外，黃仁佑 3人及江水麟與另一不知名人士均在場；上訴人與江水麟簽定系爭買賣契約，約定買賣總價款為 1億0,252萬3,000元，並由出賣人之受託人德億公司在系爭買賣契約上見證；上訴人其後囑託他人將第 1期簽約款 1,800萬元匯入賣方所指定之賴來發帳戶後，江水麟在高鐵左營站將偽造或變造之賴來發身分證、駕駛執照、印鑑證明書及土地所有權狀交付高煥耀。嗣因代書至戶政事務所、地政事務所查詢結果，上訴人始知受騙，葉中平其後將江水麟交付之50萬元贓款交由員警返還上訴人，上訴人仍受有 1,750萬元之損害等事實，為兩造所不爭。上訴人以黃仁佑 4人未先行至系爭土地現場查訪，即認未盡調查義務，委不足採。黃仁佑 4人係仲介人員，固負有瞭解系爭土地及所有權人等相關資訊之義務；惟葉中平、王詩嘉僅向黃仁佑、詹德俊通知訂約機會，黃仁佑、詹德俊係與上訴人簽訂系爭確認書及系爭委託書之人，黃仁佑及詹德俊於 102年 7月12日與上訴人簽訂系爭買賣契約前，確曾列印系爭土地登記謄本及地籍圖，查明系爭土地之所有權人為賴來發，葉中平及王詩嘉提供專任委託銷售契約書（江水麟以賴來發名義簽訂）及系爭土地之資訊，而由黃仁佑及詹德俊為上開查證，黃仁佑 4人並無故意或過失提供不實資訊之情事。江水麟提出之偽造賴來發國民身分證，其上所登載賴來發之戶籍地，與亦誠公司查得土地登記第二類謄本所載之住址相符。依證人賴來發於偵查中之證述，其本人確非長期居住在系爭土地附近。黃仁佑 4人於形式上審查系爭土地登記謄本之內容，確與委託人提出之身分證、駕駛執照、印鑑證明等資料相符，無需再逐一調查確認地主資料之真偽，尚難以其等未踐行不動產經紀條例第22至24條規定之調查程序，即認其等有疏失。江水麟提出之偽造賴來發國民身分證、駕駛執照、土地所有權狀及印鑑證明等文件，幾可亂真，黃仁佑 4人認定江水麟就出售系爭土地乙節，有訂約及履約之能力，並未違反調查義務，亦無未盡善良管理人之注意義務。賴金環係長期從

事土地代書工作，亦無法發現偽造之賴來發身分證、駕駛執照、印鑑證明及土地所有權狀有何異狀，自難苛責黃仁佑 4人得以肉眼方式檢視該文書及地主之真偽。黃仁佑 4人已盡說明及調查義務，並提供系爭土地之正確資料予上訴人，難認其等有何故意或過失之隱匿行為，上訴人請求黃仁佑 4人負損害賠償責任，即屬無據。黃仁佑 4人及亦誠公司、德億公司及中信公司等，並無民法第227條及類推適用民法第544條，或民法第 544條及不動產經紀條例第26條第 2項規定之情事，均不負連帶賠償之責。依江水麟及賴來發本人於偵查中之證述，足認江水麟與黃仁佑 4人互不相識，黃仁佑 4人與江水麟間並無何詐欺等犯意聯絡情事。葉中平抗辯向江水麟收取之50萬元，係賣方支付仲介報酬之一部分，並非詐欺之不法分贓所得等語，尚非無據。王詩嘉因客戶人數眾多而難查證，亦無法透過公司資料查證委託人是否為前客戶，因誤認而向上訴人告稱地主是其以前服務過之客戶，難認有何過失，況與上訴人決意購買系爭土地而受損害間，並無相當因果關係。上訴人依民法第184條、第185條請求黃仁佑 4人與江水麟負連帶賠償責任，亦誠公司、德億公司、中信公司依民法第 188條規定，各負連帶賠償責任，洵屬無據。黃仁佑、詹德俊並未受賣方江水麟之委託，並無不動產經紀條例第23條之義務。依內政部91年 3月19日台內中地字第0910083123號函示，賣方之國民身分證及駕駛執照等資料，並非不動產說明書上應附載供不特定人查知之事項。葉中平及王詩嘉縱詳實調查系爭土地之產權及使用現況後製作不動產說明書，亦無從知悉系爭土地之出賣人乃假冒之人，其等雖違反不動產經紀條例第23條、第24條規定，然與上訴人之損害間並無相當因果關係。王詩嘉在該專任委託銷售契約書上簽名，並未違反不動產經紀條例第22條第 1項規定，且與上訴人之損害間並無相當因果關係。上訴人主張被上訴人等均應依民法第184條第2項及不動產經紀條例第26條第 2項規定，負連帶賠償責任，亦屬無據。上訴人自願配合江水麟要求以匯款方式支付簽約金，應自行承擔本件交易之風險。從而上訴人依民法第 184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條第1項前段、第 227

條及類推適用民法第544條、不動產經紀條例第26條第2項等規定，請求黃仁佑4人連帶給付1,750萬元本息，中信公司、亦誠公司、德億公司就黃仁佑 4人之債務，各負連帶給付責任，均為無理由，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘攻擊方法及證據，無須再予論述之理由，因而維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

關於廢棄發回部分（即駁回上訴人請求亦誠公司給付部分）：

按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第2項定有明文。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，並得請求賠償損害，此觀同法第227條第1項、第2 項規定亦明。又債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於己之事由所致，應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。查系爭土地之所有權人為賴來發，上訴人委託亦誠公司仲介購買系爭土地，江水麟則假冒為系爭土地之地主，以賴來發名義委託德億公司仲介出售系爭土地，而由上訴人與江水麟訂立系爭買賣契約，為原審認定之事實。江水麟於偵查中陳稱：「是『大雄』來載我，他叫我說要去做人頭…，我97年就得到帕金森氏症，1天要吃3次藥…，『大雄』跟我表示可擔任人頭，可分幾十萬元，我才答應」（見臺灣臺中地方檢察署偵查影印A2卷第 104頁），上訴人主張江水麟就系爭買賣契約並無履行能力，似非完全不可採。亦誠公司係以居間為營業之經紀業者，並未調查江水麟是否為系爭土地之地主？有無履行能力？即仲介上訴人與江水麟簽訂系爭買賣契約，能否謂已盡調查之義務，而無可歸責事由？尚非無疑。上訴人因江水麟無履行能力，致系爭買賣契約並無履行可能而受有損失，是否不得依民法第 227條規定請求亦誠公司負不完全給付之債務不履行責任？非無再為研求之餘地。原審未遑詳求，就該部分遽為上訴人不利之論斷，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非無理由。

關於駁回其他上訴部分（即上訴人請求黃仁佑 4人及德億公司、中信公司給付部分）：

按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第2 項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2 項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍。故當事人間倘無契約關係，除有民法第184條第1項後段及第2 項規定之情形者外，行為人就被害人之純粹經濟上損失，不負賠償責任。本件上訴人請求黃仁佑 4人及德億公司、中信公司負損害賠償責任者，係其因受江水麟詐欺購買系爭土地所受 1,750萬元之損害，為原審合法確定之事實，乃獨立於其人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，而非因其人身權或物權等既存法律體系明認之權利被侵害所伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害。黃仁佑、詹德俊為亦誠公司之履行輔助人，其等及中信公司、德億公司、葉中平、王詩嘉與上訴人間並無契約關係，上訴人復未能證明黃仁佑 4人之行為有符合同法第184條第1項後段或第 2項所規定之情事，自不得依侵權行為之規定請求損害賠償。原審就該部分所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨，猶就原審採證，認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第 2項、第481條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　林　大　洋

法官　陳　玉　完

法官　蕭　芳　菁

法官　鄭　雅　萍

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書記官

中　華　民　國　108　年　5　月　29　日