臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度消字第1號

原　　告　黃仲毅
訴訟代理人　涂惠民律師
被　　告　中信房屋仲介股份有限公司
法定代理人　鄭余正全
訴訟代理人　鍾運凱
　　陳富女即富達企業社
　　張美惠
上二人共同
訴訟代理人　林俊生律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年4 月8 日言詞辯論終結，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、原告起訴主張：

一、被告中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋公司）、被告陳富女即富達企業社均為不動產經紀業，被告富達企業社早於民國105 年以前，即與被告中信房屋公司簽訂加盟契約，成為被告中信房屋公司嘉義志航加盟店，使用被告中信房屋公司服務標章、公司名稱，接受被告中信公司監督，及受被告中信公司相關服務、營業方式規定所規範。又被告張美惠於105 年間受僱於被告富達企業社，擔任仲介營業員，從事仲介不動產買賣業務。105 年12月間，被告張美惠與訴外人王春容關係密切，被告張美惠明知坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000 地號土地所有權人王何卿淵為王春容母親，並未授權王春容代理出售或代理簽訂買賣契約；被告張美惠、陳富女亦均明知不動產經紀業管理條例第21條第1 項明定經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售、不動產仲介經紀業倫理規範第24條定明經紀業及所屬經紀人

員於執行業務時，應詳細審查不動產買賣委託人身分，並影印保存該身分證明文件及交易憑證，及依不動產經紀業慣例不動產出售委託人須為所有權人，如為所有權人委任代理出售須提出所有權人親簽授權書，如代理簽訂不動產買賣契約尚須提出所有權人印鑑證明、印鑑章；被告富達企業社於105 年12月25日經王春容提出自稱代理王何卿淵委任志航加盟店處理銷售上開土地事宜之授權書後，竟於次日105 年12月26日向被告中信房屋公司申請在該公司不動產銷售網站刊登上開土地委賣廣告，被告中信房屋公司則疏失未經詳予審查即於同日將上開委賣廣告予以刊登；致原告於106 年2 月間在被告中信房屋公司網站銷售廣告上，看到上開土地委賣，陷於錯誤，誤認地主委託被告中信房屋銷售上開土地，乃撥打廣告所留電話而與被告張美惠聯絡表達購買意願，經被告張美惠3 次與原告洽談買賣事宜確認買賣價金金額，被告張美惠約原告於106 年3 月11日至嘉義市○○路○ 段○○○ 號中信房屋志航加盟店即被告富達企業社營業處簽訂買賣契約。是日屆至原告準時至該址與王春容簽約，簽約時王春容亦未提出王何卿淵親簽授權王春容代理出售土地、代理簽約之授權書，被告張美惠、富達企業社並未暫緩簽訂買賣契約，反而促使所謂賣方代理人王春容與原告完成簽訂不動產買賣契約，及使原告交付王春容新臺幣（下同）30萬元定金。事後被告富達企業社遲延未通知辦理後續用印移轉過戶、點交土地程序，原告電詢被告富達企業社，才知土地所有權人王何卿淵否認授權出售土地、授權簽約拒絕過戶；原告乃於106 年5 月間向鈞院訴請王何卿淵移轉上開土地所有權登記，備位請求王春容賠償80萬元，但該訴訟一、二審均遭駁回，因此再損失花費一審裁判費24,760元、一審律師費79,200元、二審裁判費37,140元、二審律師費50,000元，總計因損失49萬1,100 元。又消費者保護法第23條規定之媒體經營者，不動產銷售網既係被告中信房屋所經營者，伊未經查證系爭土地所有權人王何卿淵未委託或授權代理委託被告富達企

業社銷售系爭土地，竟遽為刊登系爭土地委賣廣告，原告自得依消費者保護法第23條第1項、公平交易法第22條第4項中段規定，請求被告中信房屋公司與被告富達企業社連帶賠償49萬1,100元。從而本件原告亦得依民法第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，請求被告中信房屋公司與被告張美惠連帶賠償49萬1100元。

二、另消費者保護法第51條、公平交易法第31條第1項規定，消費者或被害人就企業經營者或事業之故意行為所致損害，得請求損害額三倍以下懲罰性賠償。如前所述本件被告等人侵權行為所致原告損害額為49萬1100元；又被告張美惠、富達企業社為故意違背法令，侵害原告權利，原告認為得請求被告等人連帶給付懲罰性賠償金相當金額為60萬元，爰依消費者保護法第8條第1項、第23條第1項、第51條、公平交易法第22條第4項中段、第31條規定，請求被告連帶賠償60萬元。

三、並㈠、先位聲明：1.被告中信房屋公司、陳富女即富達企業社、張美惠應連帶給付原告109萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。3.第一項請求，原告願擔保，請准宣告假執行。㈡、備位聲明：1.被告張美惠、陳富女即富達企業社應連帶給付原告109萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.被告張美惠、中信房屋公司應連帶給付原告109萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告陳富女即富達企業社、中信房屋公司應連帶給付原告109萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4.訴訟費用由被告負擔。5.原告願擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、被告陳富女即富達企業社、張美惠答辯以：

㈠、坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地為訴外人王

何卿淵所有，訴外人王春容係為王何卿淵之兒子，王春容於105 年12月間自稱其母有要出售上開土地，並有經其母親王何卿淵之授權要出售上開土地，王春容乃以自己名義代理其母王何卿淵簽立委託銷售之授權書予被告，將上開土地委由被告陳富女即富達企業社及被告張美惠代為銷售。

㈡、因訴外人王春容有向被告言及王何卿淵確有要出售上開土地，且王春容又有簽具上開授權書予被告，加諸王春容又係王何卿淵之兒子，被告乃刊登廣告代為銷售上開土地。原告看到上開土地之銷售廣告後，乃打電話予被告，洽詢上開土地之價位、地點等相關事宜，原告嗣決定要買受上開土地，買賣雙方乃於106 年3 月11日在被告富達企業社處所洽訂買賣契約，買方由原告到場簽約，賣方則由王春容到場代理簽訂，在簽訂買賣契約時，因王春容未提出其母親王何卿淵授權代為簽訂買賣契約書之授權書，故乃於買賣契約書第16條②載明：「出售人之代理人確實已取得出售人授權代理簽訂本契約，始有不實，代理人願負法律責任」等語，王春容及原告分別於該約定條款旁簽名捺印。亦因王春容於簽訂買賣契約時，未提出其母親王何卿淵授權代簽之授權書，故簽約當時由原告所交付之30萬元定金，乃先由被告陳富女即富達企業社暫以保管，待王春容補提出王何卿淵之授權書後，再交予王春容，但王春容事後卻一直未提出其母王何卿淵之授權書，該30萬元之定金，目前仍由被告陳富女即富達企業社保管，原告得隨時向被告陳富女領回。

㈢、本件紛爭之緣由，純係王春容於代理其母簽訂買賣契約後，未補提其母親王何卿淵授權代簽買賣契約之授權書，及王何卿淵亦不承認有授權予王春容代為簽訂買賣契約等情所衍生，即因王何卿淵不承認有授權予王春容代理簽訂買賣契約，而致王春容成為無權代理者，並致使系爭買賣契約對王何卿淵不生效力。是以，原告若因此而生有損害，亦僅生得依民法第110 條之規定，對無權代理人王春容請求負損害賠償而已，對於被告陳富女、張美惠而言，因被告陳富女、張美惠

無故意或過失之侵權行為，故原告所為本件之請求，即屬無理由。蓋就王春容未提出其母王何卿淵之授權書而為代理簽約乙情，被告陳富女、張美惠於簽訂買賣契約前，已充分告知予原告，原告與王春容始會於買賣契約第16條②載明：「出售人之代理人確實已取得出售人授權代理簽訂本契約，如有不實，代理人願負法律責任」之處互以簽名捺印，以示已明瞭王春容尚未提出授權書。是以，原告既已事先知情王春容並無提出王何卿淵授予代簽買賣契約之授權書，而仍自願與王春容簽成買賣契約，則被告陳富女、張美惠即無故意或過失之侵權行為可言。

㈣、關於原告在臺灣嘉義地方法院106 年度訴字第356 號與臺灣高等法院107 年度上字第29號所有權移轉登記等案件所支出之律師費及裁費用共491,100 元部分，因該部分費用之支出，是原告自行決定提起上開民事訴訟案件及聘請律師所致，與被告陳富女及張美惠是否有侵權行為，並無直接之因果關係存在，故原告依民法第184 條、185 條等侵權行為法則之規定向被告請求負連帶賠償上開金額之損害，即屬無理由。

㈤、並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均請駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.被告如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

二、中信房屋公司答辯以：

㈠、不動產經紀業管理條例第21條第1 項規定所稱之「委託人」不限於待售不動產之所有權人。參內政部101 年10月2 日內授中辦地字第1016039771號函之見解：「依不動產經紀業管理條例第21條第1 項規定：『經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。』上開規定所稱之『委託人』，本條例尚無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人。且委託銷售契約屬負擔行為，不以處分人有處分權為必要。嗣後委託銷售契約之履行如有爭議，係屬私權爭執，尚不生是否違反上開條例規定之問題。訴外人王春容委託被告陳富女即富達企業社代為出售

嘉義縣○○鄉○○段○○○段000地號土地，雙方所簽之書面雖名為「授權書」，惟其內容係王春容委託富達企業社出售土地之事，符合不動產經紀業管理條例第21條第1項所稱「委託契約書」，是被告富達企業社就系爭土地之廣告及銷售行為並未違法。又被告富達企業社對於委託人王春容之身分已為詳查，且在簽訂系爭買賣契約書時亦確認其並未提出系爭土地所有權人之授權書。

㈡、本件被告富達企業社固媒介未經系爭土地所有權人授權之王春容與原告簽訂買賣契約書，惟被告富達企業社已於交易時詳細告知原告此等情形，原告亦明知王春容未提出授權書僅單方面宣稱有獲得授權，即同意與之簽訂買賣契約書，並於契約書載明王春容若無代理權應負法律責任，即原告對於王春容係無權代理之可能性已然知悉；被告富達企業社為避免原告付款之風險，亦堅持保管簽約金30萬元至王春容提出授權書，凡此，被告富達企業社對於系爭土地買賣交易已盡善良管理人之注意義務，並無故意或過失可言。

㈢、刊登廣告之行為客觀上並非表示必然經所有權人授權。縱刊登廣告時尚未有權代理，仍得於刊登廣告後至買賣契約成立前授予代理權，或買賣契約成立後經本人承認確定生效，即刊登廣告時委託人無代理權，亦不等於銷售不能成交之物件致消費者誤認係可成交而購買。是被告中信房屋公司對被告富達企業社自行於網站上刊登系爭土地銷售廣告，並無審查系爭土地之委託人有無代理權之義務。況被告富達企業社於媒介原告購買時，亦已清楚表明委託人王春容非所有權人且尚未取得所有權人之授權書。原告主張被告富達企業社有廣告不實之違法，應舉證爭廣告中有何記載或描述與何項事實不符，方盡其主張責任。

㈣、原告主張其交付王春容30萬元定金為其所受損害，惟查系爭定金30萬元於被告富達企業社保管中，於另訴判決確定後富達企業社多次通知原告前往領取，原告卻置之不理。而系爭定金30萬元交由被告富達企業社保管，係基於買賣雙方及富

達企業社之間約定，原告得隨時依委任關係取回，難謂侵權行為所致之損害。

㈤、被告富達企業社並未以「中信房屋仲介股份有限公司」之名義為任何契約或侵權行為。被告富達企業社固以「中信房屋志航加盟店」對外營業，惟「中信房屋」與「中信房屋仲介股份有限公司」實為二事，前者為一仲介服務品牌，類似於商品名稱；後者方為表彰法人同一性之名稱或名義。本件被告富達企業社既於廣告、市招及名片上，均已依法標明「嘉義志航加盟店」，復標明其商號名稱為「富達企業社」，又於買賣契約書註明：「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。」當已明確其責任主體，客觀上顯無混淆之虞。

㈥、並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利判決，請准供擔保免為宣告假執行。

參、本院之判斷：

一、按民法第184 條第1 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵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舉證責任（最高法院100 年度台上字第328 號民事判決意旨參照）。而民法第184 條第2 項前段之規定，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護他人法律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相當因果關係為必要（最高法院100 年度台上字第390 號判決參照）。又民事上之共同侵權行為與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人權利，苟各行

為人之過失行為均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為（司法院例變字第1 號可資參照）。惟所謂數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而言，是以各加害人之加害行為均須為不法，且均須有故意或過失，並與事故所生損害具有相當因果關係者始足當之（最高法院92年度台上字第1593號民事判決參照）。準此，民法第185 條第1 項前段所謂共同侵權行為人係指實施加害行為者有數人，且行為人均符合侵權行為之成立要件。又數行為人之行為具有共同之關聯（連）性，通說所謂共同關聯（連）性係指損害發生係由數行為人所致，且數行為人間不以有意思聯絡為必要。易言之，民法第185 條規定，僅是規範共同侵權行為人之侵權責任為連帶責任之明文，其適用前提，須以各別行為人皆已具備侵權行為之要件始能成立。

二、原告主張被告張美惠、陳富女即富達企業社明知未與訴外人王何卿淵簽訂委託出售契約書，卻仍刊登委賣廣告及仲介出售，乃以不實廣告及隱匿未獲委託出售等詐術詐欺原告洽購及簽約，為故意違背法令，侵害原告權利。而被告中信房屋公司未經審核刊登系爭土地委賣廣告，亦即任令被告張美惠、富達企業社在其銷售網站刊登，未監督被告張美惠、富達企業社依法令規定處理仲介、簽約業務，致原告受被告中信房屋公司銷售網廣告誤導，被告中信房屋公司應負連帶賠償責任云云，被告則以前揭情詞置辯。則本院所應審就者為被告是否有民法第184 條第1 項前段、第2 項、第185 條、第188 條關於侵權行為之規定，或依不動產經紀業管理條例第21條第3 項、第26條第2 項、消費者保護法第8 條第1 項前段、第23條第1 項、公平交易法第22條第4 項對原告負損害賠償責任？被告應否依消費者保護法第51條、公平交易法第31條規定給付原告懲罰性賠償金？

㈠、經查，坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○段000 地號土地（下

稱系爭土地）為訴外人王何卿淵所有，訴外人王春容為王何卿淵之子，王春容於105 年12月25日委託被告富達企業社處理出售系爭土地事宜，出售總價為240 萬元，委託期限自105 年12月25日起至106 年12月31日止。被告富達企業社員工乃刊登廣告於樂屋網房屋銷售網站，代為銷售系爭土地。嗣原告經由該網站銷售廣告，乃打電話予被告，洽詢系爭土地之價格、地點後，買賣雙方遂於106 年3 月11日在被告富達企業社洽訂買賣契約，買方由原告到場簽約，賣方則由訴外人王春容到場代理簽訂，在簽訂買賣契約時，因王春容未提出其母王何卿淵授權代為簽訂買賣契約書之授權書，故乃於買賣契約書第16條②載明：「出售人之代理人確實已取得出售人授權代理簽訂本契約，始有不實，代理人願負法律責任」等語，王春容及原告亦分別於該約定條款旁簽名捺印等情，有王春容授權書、系爭土地銷售網頁廣告、不動產買賣契約書、價金協議書、張美惠名片及中信房屋嘉義志航加盟店照片存卷可按（見臺灣臺北地方法院107 年度消字第36號卷第51至65頁），復為兩造所不爭執，是此部分事實堪信為真。又原告因上開事實以訴外人王何卿淵、王春容為被告提起移轉土地所有權並請求損害賠償等訴訟，經本院以106 年度訴字第356 號判決原告之訴駁回，嗣經原告提起上訴，再經臺灣高等法院臺南分院以107 年度上字第29號判決上訴駁回確定在案，亦有上開案號民事判決書在卷可稽。

㈡、原告雖主張被告張美惠、富達企業社明知未與訴外人王何卿淵簽訂委託出售契約書，卻仍刊登委賣廣告及仲介出售，乃以不實廣告及隱匿未獲委託出售等詐術詐欺原告洽購及簽約，乃為故意違背法令、侵害原告權利云云。惟查，按不動產經紀業管理條例第21條第1 項規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。該規定所稱之「委託人」，本並無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人。且委託銷售契約屬負擔行為，不以處分人有處分權為必要。嗣後委託銷售契約之履行如

有爭議，係屬私權爭執，尚不生是否違反上開條例規定之問題。又按不動產仲介經紀業倫理規範第24條規定，經紀業及所屬經紀人員於執行業務時，應詳細審查不動產買賣委託人之身分，並影印保存該身分證明文件及交易憑證，如發現疑似洗錢之交易行為時，應向經紀業所在地同業公會通報。本條之規範目的係在防止洗錢，並非確認委託人有無經所有權人授權。而另案本院106 年度訴字第356 號案件審理中，據被告張美惠以證人身分證稱：「系爭土地是王春容委託賣地，王春容跟伊說其母親王何卿淵要其趕快處理系爭土地，王春容沒有提出王何卿淵授權給他的相關證明文件，授權書是由王春容於105 年12月25日在伊面前代理簽名給伊，106 年3 月11日約原告與王春容至公司談買賣程序及簽約，系爭土地以240 萬元達成買賣，簽約當天原告付30萬元，王春容說30萬元先寄放在伊公司，隔天拿他母親買賣授權書來跟伊換30萬元，因為缺土地所有權人的授權書」等語；被告陳富女即富達企業證稱：「系爭土地是王春容委託出售，王春容稱有得到王何卿淵委託，並要其不用擔心，但都沒有提出授權書」等語，有本院7 月20日言詞辯論筆錄可參（見臺灣臺北地方法院107 年度消字第36號卷第73至79、95至97頁）。而上開不動產經紀業管理條例規定所稱之「委託人」，既並無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人，則依上開被告張美惠、陳富女即富達企業社另案證述內容可知，其在取得王春容之委託出售土地授權書後，即難認其有違反上開不動產經紀業管理條例規定之情事存在。

㈢、再查系爭買賣契約第16條②載明：「出售人之代理人確實已取得出售人授權代理簽訂本契約，如有不實，代理人願負法律責任」等語，有不動產買賣契約書在卷可考（見本院卷第159 頁）。再核與證人楊茂喜於另案本院106 年度訴字第356 號移轉土地所有權事件證稱：「我是中信房屋總部特約代書。該特約是伊寫的，因王春容代理王何卿淵簽約，當下

王春容未提出授權書，伊再三問其是否有取得王何卿淵授權，其再三表示已口頭取得授權出售系爭土地簽訂契約，伊說若有不實要負法律責任寫在契約書，其說沒問題」等語，有該案件本院106 年7 月20日言詞辯論筆錄可參（見臺灣臺北地方法院107 年度消字第36號卷第107 至109 頁）。益證，原告與訴外人王春容簽訂系爭土地買賣契約時，王春容並未提出系爭土地所有權人王何卿淵之授權書，於簽約當日乃由代書楊茂喜於系爭買賣契約第16條加載上開文字，而原告亦於上開條文下方簽名蓋指印。足證原告於知悉系爭土地買賣契約尚未得系爭土地所有權人王何卿淵授權之狀況下，仍選擇與訴外人王春容簽訂系爭土地買賣契約，即難認原告係遭受被告張美惠、陳富女即負達企業社以不實廣告及隱匿未獲委託出售等手段詐欺原告洽購及簽約系爭土地買賣契約。

㈣、又不動產經紀業管理條例第26條第2 項固規定，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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。惟本件係原告與訴外人王春容簽訂系爭土地買賣契約時，王春容並未提出系爭土地所有權人王何卿淵之授權書，於簽約當日乃由代書楊茂喜於系爭買賣契約第16條加載上開文字，而原告亦於上開條文下方簽名蓋指印。足證原告於知悉系爭土地買賣契約尚未得系爭土地所有權人王何卿淵授權之狀況下，仍選擇與訴外人王春容簽訂系爭土地買賣契約，已如前述。即難認被告張美惠、陳富女即負達企業社有何故意或過失之行為。又原告請求被告給付本院106 年度訴字第356 號、臺灣高等法院臺南分院以107 年度上字第29號請求移轉土地所有權登記事件所受敗訴判決確定而需負擔之一審裁判費24,760元、二審裁判費37,140元及其提起訴訟聘請律師而支出之一審律師費79,200元、二審律師費50,000元。然上開費用均係原告提起請求移轉土地所有權訴訟後，受敗訴判決所需承擔之風險，核與上開條例所指因交易所受之損害範圍尚屬有間，是原告主張依上開管理條例請求損害賠償亦屬無由。是綜上各

情，本件尚難遽認被告張美惠、陳富女即負達企業社有何不法侵害原告權利之故意或過失之侵權行為存在，並致原告受有損害。據此，原告依民法第184 條第1 項前段、第2 項、第188 條第1 項前段規定，或依不動產經紀業管理條例第21條第3 項、第26條第2 項，請求被告連帶賠償另案一審裁判費24,760元、一審律師費79,200元、二審裁判費37,140元、二審律師費50,000元，均屬無據。

㈤、至原告請求已交付訴外人王春容30萬元部分，業經本院106 年度訴字第356 號、臺灣高等法院臺南分院以107 年度上字第29號認定原告於簽約日本欲交付予王春容之現金30萬元，王春容並未取走，而係由被告陳富女代為保管。而系爭30萬元，並經被告陳富女於108 年2 月27日以嘉義湖內郵局存證號碼9 號通知原告將該筆30萬元款項領回，有上開日期存證信函及收件回執在卷可稽（見本院卷第183 至187 頁）。則原告本得隨時向被告陳富女即富達企業社領回該筆30萬元款項，即難認原告受有30萬元之損害，是原告請求被告連帶賠償30萬元，自屬無稽。

㈥、原告又主張被告中信房屋公司未經審核刊登系爭土地委賣廣告，即任令被告張美惠、富達企業社在其銷售網站刊登，亦未監督被告張美惠、富達企業社依法令規定處理仲介、簽約業務，致原告受被告中信房屋公司銷售網廣告誤導，應連帶負損害賠償責任云云。查系爭土地銷售廣告，係被告陳富女即富達企業社員工在其位於嘉義市○○路之營業所，將之張貼至樂屋網房屋銷售網站，業據陳富女陳明。而被告中信房屋公司對富達企業社自行於網站上刊登系爭土地銷售廣告，並無審查系爭土地之委託人有無代理權之義務，亦有中信房屋公司民事陳報狀所提電腦系統截圖可參（見臺灣高等法院107 年度抗字第1268號損害賠償卷第43、97頁）。足認系爭土地銷售廣告，係由被告陳富女即富達企業社員工於加盟電腦系統自行輸入該物件資料後，即可自動刊登廣告於房屋銷售網站，刊登前並不需經被告中信房屋公司審核或同意。且

本件被告被告張美惠、陳富女即富達企業社並未有不法侵害原告權利之故意或過失之侵權行為存在，已如前述。則原告請求被告中信房屋公司，應連帶負損害賠償責任即屬無據。

㈦、原告另主張依消費者保護法第8 條、第23條第1 項、第51條、公平交易法第22條第4 項、第31條規定請求被告連帶賠償云云。惟查，按消費者保護法第8 條第1 項規定，從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。該規定乃在企業經營者與消費者間因消費關係而有上開情形時方適用之。又同法第23條第1 項規定，刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。查觀之原告提出之系爭土地銷售網頁廣告，系爭廣告上有總價、坪數、使用分區、土地坐落及現況照片，有系爭土地銷售網頁廣告在卷可參（見臺灣臺北地方法院107 年度消字第36號卷第55至61頁），堪認系爭廣告並未有表示代理權事項之記載。再參以不動產經紀業管理條例第21條第1 項規定，所稱之「委託人」，本並無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人，已如前述。則難認被告陳富女即富達企業社刊登系爭土地銷售廣告有上開消費者保護法第23條第1 項規定之情事存在，被告中信房屋公司自亦無上開規定之適用。而本件被告張美惠、陳富女即富達企業社，既經本院認定未有不法侵害原告權利之故意或過失之侵權行為存在。而本件原告係因與訴外人王春容簽訂系爭土地買賣契約時，王春容並未提出系爭土地所有權人王何卿淵之授權書，而於簽約當日乃由代書楊茂喜於系爭買賣契約第16條加載上開文字，且原告亦於上開條文下方簽名蓋指印而與王春容簽訂系爭買賣契約。事後原告選擇採訴訟之方式以訴外人王何卿淵、王春容為被告提起移轉土地所有權並請求損害賠償等訴訟，經本院以

106 年度訴字第356 號判決原告之訴駁回，嗣經原告提起上訴，再經臺灣高等法院臺南分院以107 年度上字第29號判決上訴駁回確定在案，並需負擔一審裁判費24,760元、一審律師費79,200元、二審裁判費37,140元、二審律師費50,000元，此訴訟費用及律師費用，難謂係被告中信房屋公司基於消費關係而提供與原告者所生之損害，是原告主張被告中信房屋公司應依上開消費者保護法規定對其負損害賠償責任，甚且主張依消費者保護法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金，自不可採。又公平交易法第22條第4 項規定，事業因他事業為前項第二款或第三款之行為，致其商品或服務來源有混淆誤認之虞者，得請求他事業附加適當之區別標示。但對僅為運送商品者，不適用之。該項規定係因商業仿冒行為致有礙公平競爭，而規範事業因他事業善意使用自己姓名之行為，或對於同條第1 項第1 款或第2 款所列之表徵，在未著名前，善意為相同或近似使用，或其表徵之使用係自該善意使用人連同其營業一併繼受而使用，或販賣、運送、輸出或輸入使用該表徵之商品或服務之行為，致其商品或服務來源有混淆誤認之虞者，得請求他事業附加適當之區別標示。本件原告依上開法規請求另案訴訟敗訴判決所需負擔之一審裁判費24,760元、二審裁判費37,140元及其提起訴訟聘請律師而支出之一審律師費79,200元、二審律師費50,000元，難謂與上開規範有何關連性，其主張有上開規範之適用，顯屬無稽。原告主張依同法第31條請求被告連帶賠償懲罰性賠償金，自無理由，應予駁回。

三、末按客觀預備合併之訴，係指相同原告對相同被告，主張兩以上不能相容之訴訟標的及訴之聲明，而在同一訴訟中合併起訴，並就各訴訟標的及聲明定有先後次序，而以先位之訴無理由時，請求法院就備位之訴加以裁判。因此，倘先後位之訴間並無互相排斥而不能併存之事物關係者，當事人儘可提起單純訴之合併或分別先後訴請裁判，並無提起預備合併之訴之必要。質言之，先後位互相排斥乃提起預備合併之訴

之合法要件，倘欠缺此項要件，法院應以民事訴訟第249 條第1 項第6 款駁回備位之訴。查本件原告先位聲明以民法第184 條第1 項前段、第2 項、第185 條、第188 條關於侵權行為之規定，及依不動產經紀業管理條例第21條第3 項、第26條第2 項、消費者保護法第8 條第1 項前段、第23條第1 項、公平交易法第22條第4 項、消費者保護法第51條、公平交易法第31條規定請求被告中信房屋公司、陳富女即富達企業社、張美惠應連帶給付原告109 萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於108 年4 月8 日當庭具狀以上開先位聲明之事實及理由追加備位聲明為：㈠被告張美惠、陳富女即富達企業社應連帶給付原告109 萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡被告張美惠、中信房屋公司應連帶給付原告109 萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢被告陳富女即富達企業社、中信房屋公司應連帶給付原告109 萬1100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。就訴之聲明內容而言，原告先備位聲明所請求者均為金錢，並無互相排斥不能相容之關係。就訴訟標的法律關係而言，先位聲明之請求權基礎與備位聲明之請求權基礎均相同，而上開先位聲明請求權，業經本院認定均無理由，是本院自無在重複審認上開請求權於備位聲明是否有理由，亦即本件原告先位聲明無理由，其備位聲明同時亦無理由，並無後續審理備位聲明之問題，是原告本件追加備位聲明不合法，應予駁回，併此敘明。

肆、從而，原告依民法第184 條第1 項前段、第2 項、第185 條、第188 條第1 項前段、不動產經紀業管理條例第21條第3 項、第26條第2 項、消費者保護法第8 條第1 項、第23條第1 項、公平交易法第22條第4 項，先位聲明：被告張美惠、陳富女即富達企業社、中信房屋公司負連帶賠償責任，或備位聲明：1.被告張美惠、陳富女即富達企業社負連帶賠償責

任。2.被告張美惠、中信房屋公司負連帶賠償責任。3.被告陳富女即富達企業社、中信房屋公司負連帶賠償責任。並依消費者保護法第51條、公平交易法第31條規定請求60萬元懲罰性賠償金，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

伍、兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

陸、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　　陳婉玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　　蕭惟瀞