臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴更一字第1號

原　　告　許文德
訴訟代理人　洪建全律師
被　　告　林國斌
被　　告　張堯程
被　　告　吉泰興房屋仲介股份有限公司
法定代理人　游士霆
前列被告三人共同
訴訟代理人　張國權律師
被　　告
法定代理人　陳錫琮
訴訟代理人　蘇千祿律師
被　　告　陳肖卿

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院於民國110年9月10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、程序方面：

本件被告陳肖卿未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告吉泰興房屋仲介股份有限公司（下稱吉泰興公司）為被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）之住商不動產板橋文化加盟店，被告林國斌、張堯程為上開公司之經紀人員，受雇於上開公司從事不動產買賣仲介工作。原告前至住商不動產板橋文化加盟店尋找房屋時，認識住商不動產仲介即被告張堯程，事後經常向其打聽案件。嗣張堯程由該店客人

委託銷售門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○號1樓房地（下稱系爭房地），而為原告居間仲介，由林國斌、張堯程為原告議價。然因林國斌、張堯程之過失，未察覺這是騙局（即鈞院107年度訴字第44號刑事案件；下稱系爭刑案），致使原告受騙，堪認被告林國斌、張堯程與其他被告盛招龍等人為共同施行侵權行為之人：

1.盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃桂洲、李萬隆共同意圖為自己不法所有，基於加重詐欺之犯意聯絡，由對外自稱「林榮煌」之李萬隆及盛招龍為首擬定詐騙計畫，先由盛招龍介紹蘇筠淇、江奐章予李萬隆認識，李萬隆以每月新臺幣（下同）15,000元為報酬，請蘇筠淇擔任大眾建築經理股份有限公司（下稱大眾建經公司）之人頭負責人；以10萬元之報酬，請江奐章擔任大眾建經公司之監察人，並於民國105年5月間設立大眾建經公司。李萬隆另於被告陳肖卿所實際經營、址設新北市○○區○○街○○○○○號1樓宬信建設開發有限公司（下稱宬信公司）幫忙處○○○區○○街之都市更新案件，並於105年6月間應徵未具代書資格之黃桂洲至宬信公司，表示每月有5,000元之車馬費，待有案子再請黃桂洲處理。

2.盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃桂洲、李萬隆於105年6月間，均明知陳家和、陳家添所共有之系爭房地，實際並未欲出售，竟由李萬隆向住商不動產板橋文化店房屋仲介即被告林國斌佯稱：有位陳姓股東因急需都更保證金，故要出賣系爭房地云云，經林國斌於住商不動產板橋文化店店內告知同事即被告張堯程上情，張堯程乃將此賣屋訊息告知從事房地產投資之原告，原告乃透過張堯程及林國斌向自稱為賣方代表之李萬隆議價，經議定總價9,300萬元後，約定於105年9月30日簽約。

3.李萬隆則於105年9月26日邀同江奐章、黃桂洲及盛招龍一同至宬信公司，由李萬隆指示江奐章假冒地主陳家和，並交付載有系爭房地建號、地號、陳家和及陳家添真實國民身分證字號及出生年月日之紙條，要求江奐章熟記及應對；指示黃

桂洲假扮代書王泰元，教導黃桂洲在簽約時如何蓋章及應對；指示盛招龍暫時擔任買方之角色，並共同排練、模擬簽約之狀況。盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃桂洲、李萬隆乃於105年9月30日10時30分許，在宬信公司，由李萬隆以「林榮煌」之名，自稱為賣方代表，黃桂州冒稱為「王泰元」，自稱係大眾建經公司專任地政士；江奐章則冒用陳家和之姓名，對外自稱為系爭房地之賣主，及另一位真實姓名不詳，冒稱大眾建經公司履約保證經理「李有展」之男子，一同向由仲介林國斌及張堯程陪同到場之原告誆稱賣主陳家和欲出賣系爭房地云云，李萬隆、江奐章、黃桂洲並基於行使偽造特種文書、形式偽造私文書之犯意聯絡，先由江奐章將其提個人照片於李萬隆偽造之「陳家和」國民身分證交付代書黃桂洲提供原告觀覽，並由江奐章當場在「大眾建築經理股份有限公司不動產買賣價金履約保證的申請書」賣方簽章欄位，偽簽「陳家和」之姓名，黃桂洲則以代書身分在「大眾建築經理股份有限公司不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書」上偽簽「陳家和」之姓名並盜蓋李萬隆偽刻之「陳家和」印章，用以表示陳家和同意系爭房地產買賣之意思，使原告誤認江奐章確為賣主陳家和本人，及本件買賣為真實，而於檢視李萬隆另行偽造之系爭房地所有權狀、印鑑證明、房屋稅單、陳家添授權書後，即陷於錯誤而同意簽訂「大眾建築經理股份有限公司不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書」，並當場交付發票日為105年9月30日、付款人為張家和，金額分別為900萬元及3,600萬之永豐商業銀行東板橋分行支票2紙予假冒大眾建經公司之代書黃桂洲，作為契約中所定簽約用印時之部分價金，因原告誤載受款人為張家和，故原告當場同意新刻張家和印章1枚蓋於支票上背書供兌現。簽約完畢後，黃桂洲乃將上開支票2紙交付李萬隆，再由在外等候接應之盛招龍駕車搭載李萬隆及江奐章至永豐銀行東板橋分行，由盛招龍陪同江奐章，前往兌現上開支票2紙存入永豐銀行大眾建經公司之帳戶，由江奐

章持大眾建經公司之大小章，將4,500萬元匯至台灣銀行武昌分行大眾建經公司帳號00000000000000帳戶。於105年10月3日，由江煥章開車搭載盛招龍及由大眾建經公司負責人蘇筠淇，至台灣銀行金山分行，自上開台灣銀行武昌分行大眾建經公司帳戶，提領100萬元現金，將其中60萬元匯至玉山銀行大安分行蘇筠淇帳號00000000000000號帳戶中，40萬元現金交付盛招龍；再至台灣銀行武昌分行，由蘇筠淇自上開台灣銀行武昌分行大眾建經公司帳戶中，並提領2200萬元至陳肖卿玉山銀行城中分行0000000000000號帳戶中；同日稍晚李萬隆則派盛招龍監控陳肖卿至玉山銀行南勢角分行，由陳肖卿自其前揭玉山銀行城中分行帳戶中提領2050萬元現金，返回宬信公司交付李萬隆。於105年10月4日，由江奐章開車搭載盛招龍及蘇筠淇，至台灣銀行武昌分行由蘇筠淇自上開台灣銀行武昌分行大眾建經公司帳戶中匯款2,100萬元至陳肖卿前揭玉山銀行城中分行帳戶中，並於同日由李萬隆陪同蘇筠淇至台灣銀行中和分行，由蘇筠淇自上開台灣銀行武昌分行大眾建經公司帳戶，提領100萬元現金交付李萬隆；同日稍晚李萬隆指派盛招龍監控陳肖卿至玉山銀行南勢角分行提領現金2100萬元返回宬信公司交付李萬隆。於105年10月5日，李萬隆又指示陳肖卿獨自至玉山銀行南勢角分行，提領現金130萬元後，返回宬信公司交付李萬隆。

4.嗣原告簽約、付款後，為確認款項有無收到，請張堯程詢問後，才發現「林榮煌」、「王泰元」所留之手機均關機無法聯絡。訪查後發現真正屋主陳家和、陳家添未出賣系爭房地，始知受騙，旋報警處理，始查悉上情，並於前揭玉山銀行大安分行蘇筠淇帳號00000000000000號帳戶中扣得所餘犯罪所得44,172元。

㈡查住商公司員工張堯程、林國斌為原告仲介系爭房地之買賣，自應依民法第565條、第567條第2項規定，本於善良管理人之注意義務，就締約人之履行能力、締約意願做詳盡調查。其二人身為不動產仲介，於系爭房地買賣簽約過程中，理

應有很多機會可以發現破綻，如調查「賣家」之身分證明文件、查詢地政士執業資料、撥打地政室辦公室電話、發現對方「代書」於簽約過程中不熟悉流程、查詢大眾建經公司之公司登記資料發現其方成立數個月等等。然而其二人非但未發覺前揭詐欺行為，更直至原告交付款項後，主動要求兩人詢問時，才發現有異，使得李萬隆、盛招龍等人得為前揭移轉贓款之行為，令原告蒙受損害，被告張堯程、林國斌縱無故意亦有過失。又不動產經紀業管理條例第4條第8款明定加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，故依法律規範即得認住商公司對吉泰興公司有指揮監督之能力與責任，且依住商公司與吉泰興公司之加盟店連鎖經營契約書內容，亦顯示住商公司與吉泰興公司有上對下之指揮關係，且有排他性。而被告林國斌、張堯程同時為被告住商公司及吉泰興公司之經紀人員，住商公司、吉泰興公司對被告林國斌、張堯程2人有指揮監督關係。退步言之，其2人若僅為其中一公司之經紀人員，則為住商公司之經紀人員。住商公司對其經紀人員有指揮監督之外觀及事實，而有民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。

㈡原告委託住商公司仲介購買系爭房地，該仲介法律關係係兼具有民法上委任和居間性質之無名契約，自應類推適用民法委任和居間之相關規定。本件服務提供者及其使用人有住商公司之外觀、使用住商不動產之商標、服務標章、店內裝潢、制服、名片、仲介於住商公司內所得知之物件案源，自係以住商公司之名義與原告締約。住商公司、吉泰興公司之代理人或使用人張堯程、林國斌既以其在住商公司內之資源，知悉屋主欲出售系爭房地（實則為詐騙），並要求原告對住商不動產板橋文化加盟店之帳戶給付報酬，為原告提供系爭房地仲介業務並偕同簽約，卻未查證交易相對人之真偽，致原告最終受騙損失4,500萬元，顯有未盡善良管理人之注意義務而有過失。因系爭仲介買賣之系爭房地已無從履行實現。住商公司自應依民法第227條第1項準用給付不能之規定對

原告負損害賠償責任。退步言之，縱認契約關係存在原告與吉泰興公司之間，住商公司依民法第188條第1項前段、第224條規定，亦應同負賠償之責。其與吉泰興公司間為不真正連帶債務關係；再退步言，縱認契約關係存在原告與被告林國斌、張堯程之間，住商公司、吉泰興公司依民法第188條第1項前段、第224條規定，亦應同負賠償之責。其與吉泰興公司間為不真正連帶債務關係。

㈣請求權基礎：（見本院重訴更一字卷第434至436頁、第466頁）

1.被告陳肖卿部分：

被告陳肖卿故意，縱使無故意也有過失，以提供營業處所及帳戶的行為以及親自領取贓款，不法侵害侵害原告之財產權。故原告依民法第184條第1項前段、第185條對被告陳肖卿請求損害賠償。民法第185條共同侵權行為人則是被告陳肖卿與張堯程、林國斌。

2.被告林國斌、張堯程部分：

⑴被告林國斌、張堯程為不動產經紀業管理條例規定之經紀人員，其2人故意，縱使無故意也有過失，以提供交易機會及利用簽約之便，與李萬隆、盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃是傑（原名黃桂洲）共同實行系爭詐欺行為，不法侵害原告之財產權，構成民法第184條第1項前段、第185條之共同侵權行為。故應依上開規定對原告負損害賠償責任。

⑵被告林國斌、張堯程與原告間有有償委任關係，其等受原告委任，未查明實行詐欺者的詐欺行為，導致原告受有支出價金給實行詐欺者的財產上的損害。故應依民法第227條第1項、第544條對原告負損害賠償責任。

⑶故原告對被告林國斌、張堯程之請求權基礎為民法第184條第1項前段、第185條、第227條第1、2項、第544條。

3.被告吉泰興公司部分：

⑴依不動產經紀業管理條例第26條第2項（被告林國斌、張堯程為其經紀人員）、民法第188條第1項前段（被告林國斌、

張堯程與被告吉泰興公司間的僱傭關係）、第224條（被告林國斌、張堯程為其使用人）請求。

㈡又倘認契約關係存在原告與被告吉泰興公司之間，則並依民法第227條第1、2項、第544條規定請求。

4.被告住商公司部分：

依不動產經紀業管理條例第26條第2項（被告林國斌、張堯程為其經紀人員）、民法第188條第1項前段（被告林國斌、張堯程與被告住商公司間的僱傭關係）、第224條（被告林國斌、張堯程為其使用人）、第227條第1、2項、第544條規定請求。

5.以上就對被告住商公司、吉泰興公司、林國斌、張堯程之民法第227條第1、2項、第544條請求權部分，原告主張系爭居間與委任混合無名契約存在原告與被告住商公司之間，被告吉泰興公司、林國斌、張堯程為住商公司之使用人。倘認原告與住商公司之間無契約關係，則原告主張該契約存在原告與被告吉泰興公司之間。倘認原告與被告吉泰興公司之間無契約關係，則原告主張該契約關係存在原告與被告林國斌、張堯程之間。其中民法第227條第1項準用給付不能之規定，因系爭仲介買賣之系爭房地已無從履行實現。

㈤並聲明：（見本院重訴更一字卷第465頁）

1.被告林國斌、張堯程、吉泰興公司、住商公司應連帶給付原告2,000萬元，及自刑事附帶民事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.被告陳肖卿應給付原告2,000萬元，及自刑事附帶民事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.前一、二項之被告其中任一人為給付，其他人於該給付範圍內同免責任。

4.原告願以現金或銀行無記名可轉讓定存單為擔保，請准宣告假執行。

5.訴訟費用由被告連帶負擔。

二、被告陳肖卿抗辯：

被告也是被害人，臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）106年偵字12547號已查證被告並無涉案，而為不起訴處分，被告在刑事上並無受到任何有罪判決。原告說被告提供營業場所，因為林隆煌是被告公司的夥伴之一，所以他有公司鑰匙，每次他與同夥到公司都是利用被告下午時間到萬大路市場賣麵包時帶同夥過去，被告並不知道。原告稱錢是被告親自去領，是因為此筆錢是大眾建經公司轉過來的，不是原告名義轉過來的，所以被告並不知道是詐欺來的錢。因為這筆錢是大眾建經公司蘇筠淇來公司跟地主協調說這筆錢是林隆煌姐夫的，要投資開發南勢角基地。這筆錢蘇筠淇說是林隆煌姐夫的，由林隆煌操作，當錢轉過來時，被告就去領出來，給地主游泰煌看過後就交給林隆煌，新北地檢署有相關地主做的筆錄。以上所提，在新北地檢署審訊時都已查訊清楚，相關筆錄在新北地檢署等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、被告林國斌、張堯程、吉泰興公司抗辯：

㈠被告張堯程、林國斌、吉泰興公司雖不爭執張堯程、林國斌於105年6月間為吉泰興公司僱用之業務員，惟審酌「不動產之代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，出售委託契約書應由經紀業指派經紀人簽章」（參見不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款），原告並未提出張堯程、林國斌受買方即原告或假賣方即李萬隆、江奐章關於系爭房地出售或買受委託契約書，原告既不否認經常向張堯程、林國斌打聽房地買賣之交易狀況，原告與吉泰興公司間是否確有居間契約存在？張堯程、林國斌又各屬何人之不動產經紀人？俱非明確。被告認為原告與吉泰興公司、林國斌、張堯程間，均無仲介居間契約存在，至於原告與林國斌、張堯程提到關於買賣系爭房地成交後給付報酬的約定，至多僅屬民法第269條利益第三人契約，原告並沒有與以上三位被告簽署任何斡旋金契約、服務費承諾書足資證明。

㈡原告業已指明吉泰興公司之加盟體系為住商不動產板橋文化加盟店，吉泰興公司對此不爭執，吉泰興公司為加盟主，住商公司為加盟總部，吉泰興公司、住商公司分屬獨立之營利法人，並非不動產經紀業管理條例第26條第2條規定所稱「經紀業」、「經紀人員」關係，亦無民法第188條規定有「受僱人」、「僱用人」關係，自無所謂吉泰興公司、住商公司依該條例及民法第188條第1項規定應負連帶賠償責任之餘地。

㈢原告另主張盛招龍等人僅係臨時上陣扮演賣主、地政士等角色，而非長期專業訓練之施詐者，而張堯程、林國斌理應一開始知悉此詐騙行為，卻不揭發這是騙局，致使原告受騙上當云云，並具體指明張堯程、林國斌理應調查賣家之身分證明文件、查詢地政士執業資料、撥打地政室辦公室電話（涵義不明）、查詢大眾建經公司登記資料等語。惟查：

1.不動產買賣交易過程按照一般有代地政士主持之慣例，賣方身分證正本是掌握在代書手中。被告黃是傑（原名黃桂洲）冒稱為「王泰元」，自稱係大眾建經公司專任地政士…先由江奐章將其個人照片交由李萬隆偽造「陳家和」之國民身分證，再由假冒代書身分之黃是傑提出向原告行使，為鈞院107年度訴字第44號刑事判決事實欄認定在案。足徵縱使是本件原告遭受盛招龍等人詐騙之情形，除非原告於105年9月30日簽署「大眾建築經理股份有限公司不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書」之際，有特別要求黃是傑提供偽造之「陳家和」國民身分證予張堯程、林國斌收執，況縱使張堯程、林國斌將所持偽造之「陳家和」國民身分證，除非持向鄰近戶政事務所要求查驗，則張堯程、林國斌於當場既未接觸偽造之「陳家和」國民身分證，復未具備當場辨識「陳家和」國民身分證是否係遭偽造之專業能力，何來所謂張堯程、林國斌有應調查賣家身分證明文件之義務及能力？

2.林國斌於刑事偵查中辯稱…一般簽約時會找自己公司的特約

代書，伊等當時都找好了，就是之前簽約的代書陳欣，不是本案的「王泰元」，但原告說不用，所以伊等特約代書就沒有來簽約等語，原告對林國斌此一說法，則附和陳稱：因為我們相信建經公司，所以伊就沒有照買方的代書，被告張堯程本來有提議可以叫我們都認識的代書去，後來就沒有再提了等語，有新北地檢署106年度偵字第31737號不起訴處分書、臺灣高等檢察署107年度上聲議字第2381號處分書影本各1紙可按。換言之，如當時原告接受張堯程之提議找原本吉泰興公司長期配合之地政士介入，或許有高機率避免原告可遭盛招龍等人詐騙，但原告自己輕信他人，反而怨懟責怪張堯程、林國斌未於簽署「大眾建築經理股份有限公司不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書」前，先善加查詢地政士執業資料、撥打地政室辦公室電話、查詢大眾建築經理股份有限公司登記資料，原告此部分指摘張堯程、林國斌2人未盡善良管理人之注意義務，與原告本件損害之發生間，兩者並無任何因果關係可言。

㈣答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、被告住商公司抗辯：

㈠「住商不動產」係為「服務標章」，並非公司型態，原告主張「住商不動產」即為住商公司，實為錯誤。又住商公司對吉泰興公司並無指揮監督關係。原告雖有提出林國斌、張堯程為經紀營業員，但其2人均非住商公司之經紀人員。故無不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。

㈡原告與吉泰興公司或原告與住商公司並未簽訂任何買賣議價委託書或系爭房地為吉泰興公司之銷售物件，雙方並無任何委託關係之契約存在，何來契約責任。

㈢張堯程、林國斌並無任何故意過失之侵權責任存在，依臺灣高等法院（下稱高院）109年度上訴字第1866號刑事判決書第3頁第11行明載「不知情之房屋仲介林國斌」及第15行「

不知情之張堯程」，根本無任何故意或過失存在。原告於刑案中自認私自與他人會面商討買賣細節並合意成交，而林國斌、張堯程皆以中間人或私人身分參與該案，且成交細節及過程之決定權皆由原告自主，林國斌、張堯程根本無法左右，何來故意或過失侵權行為存在。何況原告與吉泰興公司或住商公司並無任何契約關係之簽訂，何來受僱人執行職務之行為。又原告與詐騙集團之簽約地點並非在住商不動產加盟店即吉泰興公司所在地，且原告與詐騙集團亦非使用住商不動產之制式買賣契約，原告亦非使用制式買賣契約上明定由「住商總部指定之履保單位辦理履保手續」，足證本件並無不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。依上開高院刑事判決內容，明示張堯程、林國斌僅為介紹土地買賣等行為，並未涉及到不動產經紀業之業務範圍內，有關不動產經紀業業務範圍內之行為皆由詐騙集團的代書及履保單位與原告直接接觸及交涉，與吉泰興公司及住商公司完全無關，應無不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。再依上開高院刑事判決內容明示「…，許文德見本件房地買賣有大眾建經公司為履約擔保，又有專任處理之地政士，不疑有詐，因此陷於錯誤，…，因許文德誤載受款人為張家和，許文德當場同意新刻張家和印章1枚蓋於上開2紙支票上以供兌現，…」，顯示本件侵權損害造成原因與張堯程、林國斌並無任何因果關係，且與被告住商公司完全無關。

㈣原告私自與賣主成交物件，且原告未與吉泰興公司簽訂住商不動產制式不動產契約並指定履約保證單位，參照最高法院110年度台上字第2549號裁判意旨，應無民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。

㈤答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而堪認定：

㈠盛招龍、江奐章、黃是傑等人，因系爭刑案之詐欺原告犯行，歷經本院107年度訴字第44號、高院109度上訴字第1866號、最高法院110年度台上字第1668號刑事判決其3人共同詐欺取財罪有罪確定，此有上開刑事判決可參，並經本院調閱系爭刑案第一、二審及偵查電子卷證。

㈡原告就系爭房地買賣詐欺事件，對被告陳肖卿、林國斌、張堯程所提刑事詐欺告訴，均經新北地檢署檢察官為不起訴處分確定，此有新北地檢署檢察官106年度偵字第31737號不起訴處分書、新北地檢署檢察官106年度偵字第12547號不起訴處分書、臺灣高等檢察署107年度上聲議字第2381號處分書等件影本在卷可參（見本院重訴更一字卷第173至181頁），並經本院調閱上開偵查卷。

六、本院之判斷：

㈠原告依民法第184條第1項前段、第185條對被告陳肖卿、林國斌、張堯程請求損害賠償，及依民法第188條第1項前段請求被告住商公司、吉泰興公司連帶賠償部分：

1.原告主張：被告陳肖卿故意，縱使無故意也有過失，以提供營業處所及帳戶的行為以及親自領取贓款之方式，共同實施系爭詐欺行為，而不法侵害侵害原告之財產權；被告林國斌、張堯程故意，縱使無故意也有過失，以提供交易機會及利用簽約之便，與李萬隆、盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃是傑共同實行系爭詐欺行為，不法侵害原告之財產權。故被告陳肖卿、林國斌、張堯程應依民法第184條第1項前段、第185條連帶對其負侵權行為損害賠償責任。又被告林國斌、張堯程受雇於被告住商公司、吉泰興公司，故被告住商公司、吉泰興公司應依民法第188條第1項前段連帶對其負賠償責任等語。然為被告所否認，並以前開情詞為辯。

2.按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，依上開規定，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。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100年度台上字第328號裁判要旨參照）。又所謂故意，係指行為人對於構成侵權行為之事實，明知並有意使其發生或預見其發生，而其發生並不違背其本意而言；所謂過失，乃應注意能注意而不注意即欠缺注意義務之謂。

3.關於原告主張被告陳肖卿有故意或過失侵權行為部分，經本院調閱新北地檢署106年度偵字第31737、12547號偵查卷原卷、系爭刑案件一、二審及偵查電子卷證結果，查被告陳肖卿於刑案偵查中固不否認有於105年10月3日、10月4日、10月5日，分別自其玉山銀行城中分行0000000000000號帳戶中提領2050萬元、2100萬元、130萬元，並均交付李萬隆，惟辯稱：伊在新北市○○區○○街○○○○○號經營宬信公司，從事都更事業，自稱「林榮煌」之李萬隆係於104年10月間至宬信公司幫忙都更，於105年9月間，李萬隆表示伊可以投資4500萬元○○○區○○街開發案，為證明李萬隆之資金非虛，所以李萬隆表示可以將4500萬元匯至被告陳肖卿之帳戶中，之後李萬隆又要求先把錢提出來還他，之後再開一個與地主游泰煌聯名的帳戶共同管理，伊只好把錢領出來給李萬隆，李萬隆有與伊及地主於105年10月6日簽約，但就失約不見了，伊並不知道李萬隆與許文德買賣系爭房地之事等語。而證人游泰煌於警詢及偵查中證稱：伊○○○區○○街都更案之地主之一，自102年10月間起，與被告陳肖卿所合作辦理之土地整合都更案，自稱「林榮煌」之李萬隆係幫被告陳肖

卿整合土地的人，李萬隆之前有提及要投資本件都更4、5千萬，並表示會將款項匯至被告陳肖卿之戶頭後，再與伊一起開聯名帳戶，共同管理發放，後來又聽李萬隆說這4、5千萬是他姐夫的錢，而且他還要處理個人債務，所以要先把錢提出來，之後會再陸續匯4、5千萬進來，李萬隆有和伊及被告陳肖卿相約於某日上午9時到宬信公司談資金如何共同管理整合之細節，但後來李萬隆就沒有出現了等語，核與陳肖卿所辯之情大致相符，亦與陳肖卿於偵查中提出之○○○區○○街○○段土地開發合作協議書」中，確有載明甲方要投資4500萬元，甲方要與地主代表游泰煌共同開立聯名帳戶專款專用，並撥付20萬元給被告陳肖卿做為辦公事務費等內容一致。足見，李萬隆既在被告陳肖卿所實際經營之宬信公司幫忙都更將近1年之時間，是其提出要投資4500萬元○○○區○○街都更案，並依照上開協議將款項匯入陳肖卿之帳戶，之後再由陳肖卿領出交付等情，難認與常情有違。再者，原告於偵查中證稱：在整個簽約過程中並無看到陳肖卿等語；黃桂洲於偵查中證稱：伊不認識陳肖卿等語；盛招龍於偵查中證稱：是李萬隆指示伊跟著陳肖卿去銀行領錢，陳肖卿於銀行行員詢問為何領這麼大一筆錢時，陳肖卿表示這是都更金主轉過來要給同意都更之人的搬遷補償金，陳肖卿是作都更的，和李萬隆應該不是一夥的等語。是本件並無證據足認被告陳肖卿有參與系爭房地之買賣，及與李萬隆、盛招龍等人間有何共同詐欺原告之故意，自難僅以陳肖卿將匯入其帳戶之原告遭詐騙之4500萬元提領交付給李萬隆，率認其有何詐欺之主觀故意。此外，原告並未提出任何證明足資證明被告陳肖卿主觀上有與李萬隆、盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃是傑等人共同詐欺原告之故意，是其以被告陳肖卿有共同詐欺，故意侵害其財產權之侵權行為，即無可採。至原告主張被告陳肖卿有過失部分，則原告於偵查中已自承其在整個簽約過程中並無看到陳肖卿等語，可見其2人並不相識，且原告與陳肖卿間復無任何契約關係存在，是就系爭房地買賣事

宜，被告陳肖卿對原告並不負有任何一般防範損害之注意義務，依前開說明，被告陳肖卿對原告即無成立過失侵權行為可言。

4.關於原告主張被告林國斌、張堯程有共同詐欺原告而故意侵害原告財產權部分，經本院調閱新北地檢署106年度偵字第31737、12547號偵查卷原卷、系爭刑案一、二審及偵查電子卷證結果，查被告林國斌、張堯程於偵查中均否認有何詐欺犯行，林國斌辯稱：伊認識林榮煌，後來經由張堯程認識許文德。蘇筠淇、江奐章、黃桂洲、陳肖卿伊不認識，簽約當天有作履約保證，但是一直都沒有收到履約保證簡訊，後聯絡代書、經建公司都找不到人，找屋主時才發現屋主沒有要賣，才發現這是詐騙，一般簽約時會找自己公司的特約代書，伊等當時都找好了，就是之前簽約的代書陳欣，不是本案的王泰元，但許文德說不用，所有伊等特約代書就沒有來簽約等語。被告張堯程辯稱：伊認識許文德，許文德一直有在投資房地產，伊介給這案件時伊只認識林榮煌，蘇筠淇、江奐章、黃桂洲、陳肖卿伊不認識，盛招龍等人領款過程伊未參與等語。經查：盛招龍、江奐章、黃桂洲於偵查中均證稱與原告簽約前曾演練詐騙原告一事，當時係由江奐章假冒地主陳家和、由黃桂洲假扮代書「王泰元」、由李萬隆自稱為賣方代表「林榮煌」、由不詳男子扮演大眾經建公司履約保證經理「李有展」作演練等情，均未見上開證人指證被告林國斌、張堯程參與詐騙演練。復觀諸提款詐騙款項過程，亦未見被告林國斌、張堯程曾參與提領款項，此有臺灣銀行武昌分行大眾建經公司帳戶開戶資料及交易明細表各1份、臺灣銀行金山分行105年10月3日100萬元取款憑條、匯款60萬元申請書各1紙、監視錄影畫面光碟及翻拍照片2張、臺灣銀行武昌分行105年10月3日、10月4日金額2200萬、2100萬元取款憑條、匯款申請書共4紙、監視錄影畫面光碟及翻拍照片2張、臺灣銀行中和分行金額100萬元取款憑條1紙、監視錄影畫面光碟及翻拍照片2張、玉山銀行南勢角分行105年10

月3日、10月4日、10月5日，金額分別為2050萬元、2100萬元、130萬元取款憑條共3紙、監視錄影畫面光碟及翻拍照片6張等附於系爭刑案卷可佐，且系爭房地買賣亦確實有大眾建經公司及自稱該公司經理之「李有展」辦理系爭房地買賣之履約保證，此有臺北市商業處大眾建經公司案卷中高雄銀行存摺影本、委託書、資本額變動表、股東繳納現金股款明細表、資本額查核報告書、高雄銀行股份有限公司中和分公司106年6月16日函及所附之大眾建經公司開戶資料、交易明細表、存摺存款類取款條等紙在卷可稽。原告於偵查中亦稱：後來張堯程去找屋主，發現屋主根本沒有要賣房，過程都是張堯程、林國斌與對方接洽，張堯程伊比較少懷疑，因為伊認識一段時間等語。是自不能認被告林國斌、張堯程與李萬隆、盛招龍等人間有何共同詐欺原告之故意。此外，原告並未提出任何證明足資證明被告林國斌、張堯程主觀上有與李萬隆、盛招龍、蘇筠淇、江奐章、黃是傑等人共同詐欺原告之故意，是其以被告林國斌、張堯程有共同故意詐欺而侵害其財產權之侵權行為，即無可採。

5.至於原告主張被告林國斌、張堯程縱無故意，也有過失侵權行為，應依民法第184條第1項前段連帶賠償其受詐欺而支出價金其中2,000萬元之損失一節。則按民法第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。本件原告係依民法第184條第1項前

段請求被告林國斌、張堯程負損害賠償責任，且其主張並請求賠償之損害，為其因受李萬隆、盛招龍、江奐章、黃是傑等人詐欺而購買系爭房地所支出4,500萬元價金之其中2,000萬元。惟此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，並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，此有最高法院107年度台上字第638號判決意旨可參照，是原告自不得依民法第184條第1項前段之侵權行為規定請求損害賠償。因此，原告主張被告林國斌、張堯程有過失侵權行為，應依民法第184條第1項前段連帶賠償其2,000萬元，亦屬無據。

6.按民法第188條係規定於民法債編第一章第一節第五款「侵權行為」章節，乃關於僱用人侵權行為責任之規定。該條第1項規定：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，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，僱用人不負賠償責任。」、第3項規定：「僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。」。可知該條所規範僱用人責任之成立要件有三，即：「行為人須為僱用人之受僱人」、「須受僱人應負侵權行為責任（此由上開第3項規定，足見僱用人的賠償責任有從屬性）」、「受僱人須因執行職務而為侵權行為」。本件原告依民法第184條第1項前段請求被告林國斌、張堯程負侵權行為責任既無理由，則無論被告住商公司、吉泰興公司是否為被告林國斌、張堯程之僱用人，依上說明，原告均無從依民法第188條第1項前段請求被告住商公司、吉泰興公司連帶負賠償之責。

7.從而，原告依民法第184條第1項前段、第185條請求被告陳肖卿、林國斌、張堯程連帶賠償其2,000萬元及利息，及依民法第188條第1項前段請求被告住商公司、吉泰興公司連帶負侵權行為損害賠償責任，均為無理由，不應准許。

㈡原告依民法第227條第1、2項、第544條、第224條、不動產經紀業管理條例第26條第2項對被告住商公司請求損害賠償部分：

1.原告主張其係委託被告住商公司仲介購買系爭房地，該仲介法律關係兼具民法上委任和居間性質之無名契約。而住商公司所仲介買賣之系爭房地已無從履行實現，故住商公司應依民法第227條第1、2項準用給付不能之規定及民法第227條第2項、第544條對其負損害賠償責任。又被告吉泰興公司、林國斌、張堯程為住商公司之使用人，故住商公司應依民法第224條對其負損害賠償責任；以及林國斌、張堯程為住商公之受僱人及經紀人員，故住商公司應依不動產經紀業管理條例第26條第2項對其負損害賠償責任等語。被告住商公司則否認與原告間有訂立何契約，且否認林國斌、張堯程為其公司之受僱人及經紀人員，並以前開情詞為辯。

2.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第528條、第565條分別定有明文。準此，當事人之一方如主張與他方有委任或居間關係存在，自應就委任契約或居間契約確已成立之事實，負舉證責任。次按債務人應依債之關係成立的本旨而為給付，如其違反給付義務即屬不給付，是為債務不履行。是當事人之一方主張他方應負債務不履行之損害賠償責任，應先證明與他方有何債之關係存在。若負舉證責任之一方先不能舉證，縱他方就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回該一方之請求。

3.原告主張其有委託被告住商公司仲介購買系爭房地，而與住商公司間訂有委任和居間性質之無名契約一節，並未提出任何證據證明。至林國斌、張堯程雖有將系爭房地欲出售之訊息告知原告，並受原告委託與賣方進行議價等行為，然當時被告林國斌、張堯程係受雇於吉泰興公司，並非受雇於住商公司，此經吉泰興公司陳明在卷（見本院重訴更一字卷第22

9頁），且被告林國斌、張堯程於系爭刑案偵審中亦均稱其等為住商不動產板橋文化店之人員，並有原告所提訊問筆錄影本附卷可稽（見本院重訴更一字卷第204、205頁），而堪認定。又住商公司與吉泰興公司間雖訂有「加盟店連鎖經營契約書」（下稱系爭加盟契約），此有上開契約書影本附卷可稽（見本院重訴更一字卷第339至351頁），即住商公司同意吉泰興公司加入開設以其標章標示之加盟店，然住商公司僅收取加盟金，並對授權營業項目、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。至吉泰興公司就個案仲介之締約、員工之管理監督等具體經營，均不受住商公司管制。此觀系爭加盟契約第4條第2、3項約定：「2、乙方（即吉泰興公司）與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書，均應使用向甲方（即住商公司）申購之標準制式契約書，以乙方自己公司名義訂定，並由乙方自行負簽約之法律責任。3、乙方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。」、第11條約定：「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24條第2項第2、3、4款約定：「乙方有下列情形之一者，甲方得免為催告，逕行終止本約。⑵擅自以甲方代理人之身份，和第三者簽訂契約者。⑶未以乙方正確公司名義，與顧客簽訂契約者。⑷損害甲方或『住商不動產』之商譽或信用，情節嚴重者。…」甚明。是原告未提出任何證據證明系爭房地買賣交易過程當時，被告林國斌、張堯程係受雇於住商公司，徒以被告林國斌、張堯程2人係在「住商不動產板橋文化加盟店」內（及吉泰興公司店內）泡茶時交換系爭房地買賣

資訊，嗣由穿著住商不動產制服之張堯程向原告表示有系爭房地可以買賣，即謂林國斌、張堯程係受雇於住商公司，為住商公司之經紀人員，進而謂其與住商公司間因此即成立委任和居間之無名契約云云，洵屬無據，而無可採。

4.按民法第224條規定：「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。」、第227條規定：「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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」，此均為債務不履行之規定。民法第544條規定：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」，此乃關於委任契約受任人責任之規定。不動產經紀業管理條例第26條第2項規定：「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。」，此乃經紀業就其僱用之經紀人員執行仲介業務，致交易當事人受損害時，該經紀業之責任規定。本件原告與被告住商公司間，就系爭房地買賣並未有成立何委任或居間契約之意思合致，原告未舉證證明被告住商公司有因何債之關係對原告負有何履約之給付義務，則自無所謂住商公司因債務不履行而應對原告負損害賠償責任之可言。又被告林國斌、張堯程並非受雇於被告住商公司之經紀人員，其2人乃以私人身分為原告辦理系爭房地買賣之議價等事宜，並非以被告住商公司經紀人員身分執行系爭房地買賣之仲介業務。從而，原告依民法第224條、第227條第1、2項、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告住商公司負賠償之責，均與上開法文要件不合，而於法無據，不應准許。

㈡原告依民法第227條第1、2項、第544條、第224條、不動產經紀業管理條例第26條第2項對被告吉泰興公司請求損害賠償部分：

1.原告主張：如認原告與被告住商公司無居間與委任混合之無名契約，則原告主張原告就系爭房地與被告吉泰興公司間有居間與委任混合之無名契約一節，為被告吉泰興公司所否認。

2.按民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」是所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；而媒介居間契約之目的，則在使委託人及相對人經由媒介而成立契約，是媒介居間，以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約為必要，此有最高法院52年台上字第2675號、92年度台上字第1149號、85年度台上字第3143號、109年度台上字第1278號、105年度台上字第692號裁判意旨可參照。又無論為報告居間契約或媒介居間契約，其契約之成立，均應以當事人互相表示意思一致為要件（民法第153條參照）。經查：

⑴原告於105年10月16日警詢時稱：我經由房屋仲介林國斌、張堯程介紹有系爭不房地店面出售，經林國斌、張堯程與賣方代表（林榮煌）多次議價以9,300萬元成交，並約定於105年9月30日10時30分許在新北市○○區○○街○○○○○號（宬信建設開發有限公司）簽約，當時在場人有我本人及林國斌、張堯程，賣方代表林榮煌、大眾建經公司專任地政士王泰元、履保經理李有展，屋主陳家添，現場屋主陳家和要求我將定金4500萬元匯入大眾建經公司履約保證帳戶內，我當場開二張永豐銀行東板橋分行支票…。簽約我有親自審閱屋主陳家和身分、房屋權狀正本、印鑑證明、授權書等文件，但我沒有仔細審閱所有證件。買賣標的物是一間統一超商，當時被告林國斌、張堯程有帶我前往進去裡面查看等語，有警詢調查筆錄可稽（見新北地檢署106年度偵字第12547號卷第64-65頁；本院重訴更一字卷第365至366頁）；於105年10月

14日檢察官偵訊時，原告陳稱：我本來就認識張堯程已認識10年了，他後來去做住商不動產仲介，他說他以前的同事林國斌有一位朋友的老闆要賣房子，問我有沒有興趣，我就去詢價，查看系爭房地現場，…我有興趣，就透過張堯程跟林國斌去跟對方議價及佣金，到這個階段我都沒有跟對方見過面。…這個物件不是住商在賣，因為對方不希望透過仲介，所以張堯程和林國斌先是以個人名義跟對方談，但是拿到的佣金還是要報給住商公司，這些都是他們兩個跟我說的。…因為我們都相信建經公司，所以當天簽約我沒有找買方的代書。張堯程本來有提議可以叫我們都認識的代書去。…簽約時對方也有提出該建物的房屋稅或是地價稅單，他們做的很周延，所以我當下沒有覺得有問題。…本來對方代書是要我把支票開成大眾建經公司，但因資訊落差，我開成張家和。而簽約時，我是把支票交給大眾建經的代書，所以我想大眾建經公司會去處理這一塊就沒有擔心了。我買系爭房地是用品閣資產管理有限公司名義，這是我的公司，我是法定代理人。簽約時，對方有拿名片給我們，有陳家添的授權書、地籍稅單及權狀等語（見本院重訴更一字卷第367-369頁、第507-511頁）。於本院107年度訴字第44號刑事案件107年6月12日審理時，原告到庭陳稱：我有投資不動產及買賣投資，買賣契約書內的公司名稱是品閣資產管理有限公司，我是負責人，該公司經營約10年左右，我有買賣不動產的經驗。我本來跟張堯程就認識，他後來轉去住商做仲介，張堯程有介紹案子給我，這還包括佣金，這個案件因為業主有特別交代，不要進入住商公司簽約，但是佣金張堯程還是會私下拿給住商公司。本案買賣透過張堯程跟林國斌來議價，議價時我當然有出面。議價階段我沒有跟被告中的人見面，我都透過中間人張堯程、林國斌議價。…簽約不在張堯程、林國斌服務的公司，賣方要求不要透過住商公司，賣方說簽約的地方是在當地從事都更業務，我認為在該處簽約也是可行。因為他說這個一定經過建經公司，他會找建經公司的代書也是合

理的，且建經公司的名片都是建經公司代書的名片。…我在買賣系爭房地時，知道系爭房地所有權人是兩位兄弟，對方有拿身分證、權狀出來。…因為我就是相信代書跟建經公司。我們是相信專業建經公司跟代書，而且他們還有一位經理過來。…我就是相信經過大眾建經公司的流程，買賣是安全的，在我實際運作上還沒有碰過假建經公司。…簽約過程中我看到屋主國民身分證姓名是陳家和，照片是江奐章的照片。簽約當時我看到的所有權狀是原本，不是影本。…之前在介紹時還有提供房屋稅單、地價稅單其中一種給我看等語，有該期日審判筆錄影本附卷可稽（見本院重訴更一字卷第520至529頁）。

⑵被告張堯程於偵查中陳稱：我是任職住商不動產板橋文化店的業務員。我於105年9月初林國斌跟我說他有碰到林榮煌，林榮煌表示他的董事長有系爭房地店面要賣大約1億元。…我與原告已經認識十幾年，知道他有在從事房地產投資，所以介紹給他，原告剛好有喜歡系爭房地，我們就開始議價。林榮煌表示這個案子超過3000萬，需要建經公司的專任代書及履約保證，價格談妥約定簽約，簽約前林榮煌跟我及林國斌當面表示他們董事長說簽約時要先付4500萬元現金至履保專戶做簽約金，之後就約時間105年9月30日上午10時30分許至中和忠孝街的宸信建設開發股份有限公司簽約，我與林國斌、原告至現場，及建經公司經理、代書及自稱屋主的人已在場。…當時只有賣方找代書是因為林榮煌透過林國斌表示他董事長年紀比較大，這個房子不願意給房仲賣。我和林國斌當天去並沒有用房仲身分，是以中間人的身分，這在簽約前有告知原告。我原先有找一個我們公司專任代書陪我去，但我告知原告後，他表示不用了等語，有訊問筆錄影本附卷可稽（見本院重訴更一字卷第204至205頁、第371至372頁）。於本院107年度訴字第44號刑事案件107年6月12日審理時，張堯程到庭證稱：簽約前，另一位同事林國斌有上網查大眾建經公司相關訊息。…我有建議原告在簽約時請代書到場

，原告後來認為不用，就沒有請了。…於本案交易過程中我與林國斌是以私人仲介身分介入。仲介報酬100萬元是由我與林國斌分配。…簽約當時有一位自稱大眾建經公司的經理在場等語，有該期日審判筆錄影本附卷可稽（見本院重訴字更一字卷第531-532頁審判筆錄）。

⑶被告林國斌於105年10月6日警詢時稱：我從事房地產仲介，公司名稱為住商不動產板橋文化店。在新北市○○區○○路0段000號。工作約1年。擔任業務員。原告是我的客戶。…一名自稱「林榮煌」之男子，今年初到住商不動產板橋文化店來商談有關板橋文化路附近舊公寓行情，並詢問附近新建案之行情，我當時負責接待他，於是跟他交換名片而認識。今年4月間，「林榮煌」向我稱他老闆有一棟在台北市○○○路的透天店面要賣，開價2億元…該買賣就告吹。事過2個月後，「林榮煌」又向我稱其公司另位股東要將位於台北市○○○路0段000○0號的店面出售，開價1億2千500萬元，希望我幫他找到買家，當時我一直找不到，直到今年9月初，我同事張堯程跟我說他有找到買方，可以成交這筆買賣，於是張堯程就帶原告去房屋現場看屋，原告看了後，有意願買這店面，因此我就與張堯程跟原告談妥購買價錢後，即向「林榮煌」議價，經過多次議價後，「林榮煌」向我告知他老闆同意以9300萬元來售出，我得到「林榮煌」所回之價錢後，也與原告商討後，原告同意以此價錢購買，本件買賣至此就即進入付款及過戶程序，簽約當日「林榮煌」及原告、屋主「陳家和」等人都有到達雙方約定由「林榮煌」指定之大眾建經公司簽約，簽約當時「林榮煌」及原告、屋主陳家和等人都已確認房屋產權及合約無誤後，原告及陳家和就在契約簽字蓋章，合約完成後，陳家和即要求原告將訂金4500萬匯入其指定之大眾建經公司台銀履約保證專戶，原告親自審閱所有相關資料及證件、合約無訛後，隨後開立抬頭為陳家和之4500萬元支票交給簽約代書王泰元後，本案至此即已算簽約完成。…（問：你與張堯程為不動產仲介經理人，何以

簽約要到大眾建經公司簽約？…）因為屋主不願意委託給仲介來買賣，所以我與張堯程才會以介紹人的身分參與，因此才沒有到我公司簽約。一般來說，「建築經理公司」都是在從事房屋買賣之履約保證及房屋鑑價等之業務，因此當賣方提出他們有常配合之大眾建經公司來作為買賣房屋履約保證第三方時，我與張堯程及原告都不疑有他，於是才會相約在新北市○○區○○街○○○○○號簽約。簽約時，原告、屋主陳家和都有親自出面，原告也有親自審閱陳家和之身分證、房屋權狀正本、印鑑證明及授權書。是雙方親自簽名蓋印的等語（見新北地檢署106年度偵字第12547號卷第73-78頁）。於檢察官偵訊時，林國斌陳稱：一般簽約時會找自己公司的特約代書，我們當時都找好了，就是之前簽約的代書陳欣，不是本案的王泰元，但原告說不用，所以我們特約但書就沒有來簽約等語（見本院重訴更一字卷第375頁）。於本院107年度訴字第44號刑事案件107年6月12日審理時，林國斌到庭證稱：我約103年到105年任職住商不動產。我從事仲介超過10年。從民國90年開始做仲介。當初「林榮煌」告知我他老闆有房子要賣，說都更案已經談成，需要保證金履保但資金不夠，所以有股東要賣店面，我就跟同事張堯程說此事，張堯程介紹原告去看房子。…後來議定買賣金額好像是9千多萬元。…我有上網查過大眾建經公司資料，網路上有大眾建經公司資料。…簽約時我有陪同原告到現場簽約，我有大概看一下簽約資料。…簽約當時，我與張堯程任職的公司是住商不動產文化店，我是吉泰興公司的約聘人員，住商不動產文化店實際上就是吉泰興公司。原告當初有開一張面額100萬元服務費的支票。那時剛簽好約，買方也出國，我也不知道那張票在哪裡，應無存入銀行兌現等語，有該期日審判筆錄影本附卷可稽（見本院重訴字更一字卷第535-540頁審判筆錄）。

⑷依上可證，初始係因被告林國斌知悉有系爭房地要出售之訊息，而要尋找買方，並經由被告張堯程主動將系爭房地要出

售之訊息轉知原告。被告張堯程、林國斌縱係因基於吉泰興公司人員之身分而得知該訊息，然其等係單方主動提供該訊息與原告，並非基於原告與吉泰興公司間有先成立何報告居間或媒介居間契約之意思合致所依約向原告報告該訂約之機會。是自不能單憑被告張堯程、林國斌提供該訊息與原告時，其2人為吉泰興公司之人員，而得認原告與吉泰興公司間因此即成立何居間或委任契約。而於其後，因原告表示有購買系爭房地之意願，惟被告張堯程、林國斌告知賣方不願透過仲介、不要透過住商，原告因此委由張堯程、林國斌以私人身分與對方議價，並與張堯程、林國斌約定服務報酬100萬元，嗣經張堯程、林國斌以私人身分居中斡旋進而議價成功，並簽訂買賣契約，其過程中，張堯程、林國斌均未曾以吉泰興公司（住商不動產板橋文化店）之名義為之，且原告於系爭刑案已自承其擔任品閣資產管理有限公司負責人約10年，有買賣不動產的經驗，相信建經公司等語。佐以品閣資產管理有限公司係於94年8月10日即設立，所營事業包含不動產買賣業、仲介服務業、投資顧問業等，原告為該公司唯一董事及唯一股東，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務網頁查得之該公司登記資料附卷可稽（見本院重訴更一字卷第187至189頁）。是原告自無可能不知如欲委託房屋仲介公司居間斡旋、議價以買受不動產，正常程序下，買方需簽立斡旋契約交付斡旋金或簽立要約書與受託之仲介公司以為憑，且內政部亦早有頒訂要約書相關範本供參。然原告並未依一般房屋仲介公司正常模式與吉泰興公司簽立任何要約書或委託書面，復未使用吉泰興公司（住商加盟店）制式買賣契約書、履約保證書等相關買賣文件及依住商加盟店之正常程序進行系爭房地買賣之相關流程，顯可證原告並無與吉泰興公司成立居間契約之意思。而被告張堯程、林國斌亦非以吉泰興公司名義，而係以其等個人名義接受原告委任，並以私人身分辦理系爭房地買賣之媒介居間事宜，已如前述。是原告與吉泰興公司間並無成立居間或委任等契約關係之意思合

致甚明。至於原告與被告張堯程、林國斌間約定之居間報酬如何給付、被告張堯程、林國斌打算如何分配該居間報酬等，此均與該居間契約之當事人為何人無涉。是系爭房地買賣之該居間契約，應係存在原告與被告張堯程、林國斌之間，且為媒介居間契約，而非存在原告與吉泰興公司之間，應堪認定。

3.職是，原告就系爭房地買賣與被告吉泰興公司之間，並未成立何委任或居間契約，吉泰興公司並無因何債之關係對原告負有何履行債務之給付義務，自無所謂吉泰興公司因債務不履行而應對原告負損害賠償責任之可言。因此，原告依民法第224條、第227條第1、2項、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告吉泰興公司負賠償之責，均屬於法無據，不應准許。

㈣原告依民法第227條第1、2項、第544條對被告林國斌、張堯程請求損害賠償部分：

1.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。此有最高法院107年度台上字第638號判決意旨可參。本件系爭房地買賣之居間契約，乃存在原告與被告張堯程、林國斌之間，且為媒介居間契約，已如前述。又被告張堯程、林國斌均係從事仲介房地買賣為業，其2人受原告委託，媒介居間購買系爭房地，並約定報酬。依前揭說明，被告林國斌、張堯程依民法第567條第2項規定，就當事人之履行能力，負有調查之義務，並應以善良管理人之注意義務為之，且對於原告所受系爭損害，非證明

自己於善良管理人之注意無所欠缺，不能免其賠償責任。

2.次按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第535條、第544條分別定有明文。所謂善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。最高法院110年度台上字第2122號判決意旨參照。

3.查原告經營資產管理公司從事不動產買賣等相關業務多年，被告林國斌、張堯程則均擔任不動產買賣仲介多年，可認其3人就此事務均係具有相當知識經驗之人。而依前開原告、被告林國斌、張堯程於系爭刑案偵審中所證述之情詞，可知系爭買賣契約簽立之前，原告即已明知賣方不要透過仲介、不要進入住商簽約，要用賣方的建經公司、賣方的代書等，然其仍委由被告林國斌、張堯程以私人身分居間斡旋議價，且被告張堯程、林國斌於簽約前有向原告提議找其認識的代書陪同簽約，其等並已找到其公司特約代書，然遭原告拒絕而作罷，且原告自承係因其相信建經公司的流程，所以沒有找買方的代書。而被告林國斌、張堯程僅係受原告委任，對原告之上開指示自僅能遵從辦理，且其等已上網查證大眾建經公司確經主管機關設立登記在案。是系爭買賣交易安全之風險，乃因原告自行決定配合賣方要求之一切買賣流程所致，並非被告張堯程、林國斌未盡善良管理人注意義務所造成，原告自不能將其自陷風險所造成之不利益，全然歸由被告張堯程、林國斌承擔。再者，系爭房地所有權人確為陳家和、陳家添，與系爭房地登記謄本之登載並無不符。而於系爭買賣契約簽立過程，原告有親自審閱（假）賣方提出陳家和之身分證、房屋權狀正本、印鑑證明、授權書、稅單等件，以原告多年之專業經驗與知識，於簽約過程均未曾起疑或發現任何破綻，且還稱對方做的很周延、建經公司流程合理。而被告張堯程簽約當時已有核對土地房屋權狀上地址是正確

的，以及被告林國斌也有看簽約文件。然以其3人之專業程度，均未能發覺（假）賣方提出之上開文件皆係偽造，顯然其仿真程度非一般人有能力辨識。則自難以被告林國斌、張堯程未能發現是系爭買賣是詐騙，即得認其等具可歸責性。因此，原告主張被告林國斌、張堯程有未盡善良管理人注意義務之過失情事，即非可採。

4.從而，原告依民法第227條第1、2項、第544條請求被告林國斌、張堯程連帶賠償其2,000萬元及利息，亦無理由，不應准許。

七、綜上所述，原告依前述請求權，聲明請求㈠被告林國斌、張堯程、吉泰興公司、住商公司應連帶給付原告2,000萬元，及自刑事附帶民事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被告陳肖卿應給付原告2,000萬元，及自刑事附帶民事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前一、二項之被告其中任一人為給付，其他人於該給付範圍內同免責任。均為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　8　　日

民事第八庭　　法　官　黃信樺

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　　110　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林雅菁