

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1549號

原告 程田
訴訟代理人 詹奕聰律師
被告 永春不動產經紀業股份有限公司
法定代理人 李泰龍
被告 冠霆不動產開發有限公司
法定代理人 張書凱
被告 翔瀚開發實業有限公司
法定代理人 張書珊
被告 黃金釵
 鄧朝彰
 張志郎

共同
訴訟代理人 邱華南律師
 林坤賢律師
複代理人 王怡潔律師
受告知人 賴炳煌
 鍾東錦

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年5月7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

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原聲明：（一）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）159萬3,000元，及自民國106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（二）前項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。嗣於108年7月31日具狀更正聲明為：（一）被告黃金釵、鄧朝彰

、張志郎應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告鄧朝彰、張志郎、冠霆不動產開發有限公司（下稱冠霆公司）應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告黃金釵、翔瀚開發實業有限公司（下稱翔瀚公司）應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春不動產經紀業股份有限公司（下稱永春公司）應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）被告冠霆公司、永春公司應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（六）前5項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。核原告所為更正後之聲明，並未變更訴訟標的，僅係更正法律上之陳述，非為訴之變更，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告為訴外人德偉木業有限公司（下稱德偉公司）之負責人，於106年4月初，經由被告鄧朝彰之介紹，得知訴外人鍾東錦欲出售其所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段1225-1、1226-2、1227-1、1227-5地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱地號），因德偉公司剛好在苗栗縣有購地增建工廠之需求，且系爭土地與德偉公司位在苗栗縣之工廠相近，故原告有意購買系爭土地。然被告鄧朝彰於106年4月16日第1次現地履勘時，惡意帶領原告及訴外人即原告同居人謝金梅前往與系爭土地相隔數十公尺之平整土地（下稱系爭平整土地），並謊稱該處即為系爭土地，且經地政事務所測量鑑界無誤等語，造成原告對於系爭土地之位置、地形、現況等資訊陷於錯誤。被告鄧朝彰、張志郎於106年4月18日帶領原告及謝金梅第2次現地履勘時，亦稱

系爭平整土地即為系爭土地，造成原告誤認系爭土地實際坐落位置。原告因上開2次現地履勘而陷於錯誤，誤系爭平整土地即為系爭土地，且因系爭平整土地地勢平整，適合德偉公司營業使用，而決定購買系爭土地，並以德偉公司名義分別於106年4月25日及同年5月7日簽發票面金額50萬元、250萬元之支票予被告鄧朝彰，作為購買系爭土地之幹旋金。嗣原告於106年5月11日與被告冠霆公司簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）及權益確認書（下稱系爭權益確認書），委託冠霆公司居間仲介，辦理系爭土地買賣協商之事宜。原告復於106年5月16日，由訴外人即地政士陳麗文及被告鄧朝彰、張志郎陪同，至冠霆公司與鍾東錦、被告黃金釵共同簽訂土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約書），被告鄧朝彰、張志郎、黃金釵於簽約過程中，繼續以「系爭土地經地政事務所測量鑑界無誤、地形平坦，並無任何問題」等語欺騙原告。故原告於該日簽約完成後，即以德偉公司名義分別簽發票面金額403萬元、400萬元之臺灣銀行本行支票（下合稱系爭支票）交付被告翔瀚公司保管。

（二）嗣苗栗縣通霄地政事務所於106年5月24日派員前往系爭土地測量鑑界時，經現場地政人員之提醒，原告始知悉系爭土地實際坐落在山坡，地勢傾斜、凹凸不平，其中1226-2、1227-1地號土地已作為道路使用，德偉公司無法利用系爭土地，原告當場即向被告鄧朝彰、張志郎提出質疑，並表示不願繼續履約，要求被告儘速與鍾東錦協商後續解約及退款事宜，但被告卻仍藉詞推託卸責，原告為避免損害持續擴大，僅得藉由友人介紹及幫忙，自行與鍾東錦協商解除系爭土地買賣契約。原告並於106年7月19日與鍾東錦達成協議（下稱系爭協議），原告給付鍾東錦150萬元，作為解除系爭土地買賣契約之損害賠償。是以，原告因被告上開故意欺騙之行為，陷入錯誤而購買系爭土地，造成原告為解除系爭土地買賣契約，受有委任律師撰擬函

01 文及協議書費用6萬元及給付鍾東錦150萬元之損害；另
02 原告陷於錯誤購買系爭土地後，委請水土保持技師對1225
03 -1地號土地進行相關測量評估，共支出3萬3,000元，亦
04 屬原告之損害。故原告之損害合計為159萬3,000元。

05 (三)原告因被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎故意謊稱系爭平整土
06 地即為系爭土地，陷於錯誤而購買系爭土地，受有上開損
07 害。又被告永春公司、冠霆公司、翔翰公司均應就受僱人
08 執行職務不法侵害原告權利之行為負連帶責任。爰先依民
09 法侵權行為之法律關係，請求被告就原告之損害負連帶賠
10 償責任；若無理由，再依民法債務不履行、表見代理及不
11 動產經紀業管理條例之規定，請求被告負連帶賠償責任。
12 又下列被告為不真正連帶債務關係，如任一被告為給付，
13 其餘被告於給付範圍內免除給付責任：

14 1.被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎均從事不動產開發、買賣、
15 居間仲介等業務，且被告黃金釵領有不動產經紀人證照。
16 其等對不動產相關事項，負有較高之注意義務，且對系爭
17 土地實際坐落位置應無錯認之可能。若其等自106年4月
18 18日帶領原告現地履勘之日起至同年月25日原告欲購買系
19 爭土地之日止，未積極以詐術欺騙原告，原告顯無可能於
20 短短7日內，在系爭土地界址及實際坐落位置不明之情形
21 下，交付高額斡旋金並同意以高達3,600餘萬元之價格購
22 買系爭土地，足見其等係故意以背於善良風俗之方法，加
23 損害於原告。又依不動產經紀業管理條例第1條、第21條
24 第3項及第26條第1項、第2項規定意旨，應屬保護他人
25 權益為目的之法律，縱使被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎並
26 非故意未確認系爭土地實際坐落位置，亦應連帶負賠償責
27 任，爰依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規
28 定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎就原告前開損害15
29 9萬3,000元連帶負損害賠償責任。

30 2.被告鄧朝彰、張志郎應負侵權行為損害賠償責任，已如前
31 述，而被告鄧朝彰、張志郎為被告冠霆公司之營業員，均

屬被告冠霆公司之受僱人，被告冠霆公司依法應負僱用人之連帶賠償責任。又被告冠霆公司受原告委託為系爭土地買賣之經紀業，被告鄧朝彰、張志郎為被告冠霆公司之代理人或使用人，卻未盡善良管理人之注意義務，就系爭土地實際坐落位置之基本事項進行調查，即向原告謊稱系爭平整土地即為系爭土地，且經地政事務所測量鑑界無誤等語，被告冠霆公司自有可歸責事由，而應與被告鄧朝彰、張志郎負同一責任。爰依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第227條第1項、第2項、第224條規定，請求被告鄧朝彰、張志郎、冠霆公司就原告前開損害159萬3,000元連帶負損害賠償責任。

3.被告黃金釵應負侵權行為損害賠償責任，已如前述，而被告黃金釵係受僱於被告翔翰公司，被告翔翰公司依法應負僱用人之連帶賠償責任。又翔翰公司擔任系爭土地買賣契約之仲介人，被告黃金釵為被告翔翰公司之代理人或使用人，對系爭土地買賣居間事宜應盡善良管理人注意義務，卻未調查系爭土地實際坐落位置，即向原告謊稱系爭平整土地即為系爭土地，且經地政事務所測量鑑界無誤等語，造成原告陷於錯誤，被告翔翰公司應與被告黃金釵負同一責任。爰依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第227條第1項、第2項、第224條規定，請求被告黃金釵、翔翰公司就原告前開損害159萬3,000元連帶負損害賠償責任。

4.被告永春公司從事不動產仲介業，被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎對外均分別以被告永春公司之不動產經紀人、營業員身分從事不動產仲介業務，客觀上為被告永春公司所使用，為被告永春公司服勞務而受被告永春公司監督，又被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎應對原告負侵權行為損害賠償責任，已如前述，故被告永春公司亦應負僱用人之連帶賠償責任。又被告永春公司為不動產經紀業者，被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎為其經紀人員，因執行仲介或代銷業務

01 之故意或過失致原告受有損害，被告永春公司應與經紀人
02 員連帶負賠償責任。爰依民法第184條第1項後段、第2
03 項、第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26條第2
04 項規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春公司就
05 原告前開損害159萬3,000元連帶負損害賠償責任。

06 5.被告冠霆公司未盡善良管理人注意義務，應對原告負賠償
07 責任，已如前述，而被告冠霆公司對外表示為被告永春公
08 司之加盟店，並使用被告永春公司之商標、服務標章、坐
09 落位址相同之營業辦公場所，系爭意願書亦為被告永春公
10 司提供之制式契約書，客觀上足使一般消費者確信被告冠
11 霆公司與被告永春公司共同提供居間服務，或被告冠霆公
12 司為被告永春公司之代理人、表見代理人或履行輔助人，
13 被告永春公司應與被告冠霆公司負同一責任；又被告冠霆
14 公司因執行仲介或代銷業務之故意或過失致原告受有損害
15 ，被告永春公司應與經紀人員連帶負損害賠償責任。爰依
16 民法第227條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業
17 管理條例第26條第2項規定，請求被告冠霆公司、永春公
18 司就原告前開損害159萬3,000元連帶負損害賠償責任。

19 (四) 並聲明：

- 20 1.被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎應連帶給付原告159萬3,00
21 0元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5
22 %計算之利息。
- 23 2.被告鄧朝彰、張志郎、冠霆公司應連帶給付原告159萬3,
24 000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息。
- 26 3.被告黃金釵、翔瀚公司應連帶給付原告159萬3,000元，
27 及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息。
- 29 4.被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春公司應連帶給付原告
30 159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按
31 週年利率5%計算之利息。

01 5.被告冠霆公司、永春公司應連帶給付原告159萬3,000元
02 ,及自106年7月19日起至清償日止,按週年利率5%計
03 算之利息。

04 6.前5項給付,如有任一被告為給付,其餘被告於給付範圍
05 內,免除給付責任。

06 7.願供擔保,請准宣告假執行。

07 三、被告則以:

08 (一)被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎均無故意以背於善良風俗之
09 方式,加損害於原告,原告請求被告連帶負侵權行為損害
10 賠償責任,為無理由:

11 1.被告張志郎為開發取得系爭土地之委託仲介,被告鄧朝彰
12 為負責買方之人員,被告黃金釵則係不動產經紀人,系爭
13 土地之位置因指界錯誤而發生買賣糾紛,故可能涉嫌詐欺
14 之侵權行為人僅為被告張志郎,然被告張志郎於系爭土地
15 指界前,即以通訊軟體LINE(下稱LINE)翻拍圖片方式向
16 訴外人賴炳煌確認系爭土地實際坐落位置,故系爭土地之
17 指界發生錯誤,應係被告張志郎遭賴炳煌誤導。且原告因
18 系爭土地買賣紛爭,已對訴外人即被告翔瀚公司法定代理
19 人張書珊、被告張志郎、黃金釵、鄧朝彰提出詐欺等告訴
20 ,經臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)以107年度
21 偵字第5107號為不起訴處分,原告聲請再議,經臺灣高等
22 檢察署臺中檢察分署(下稱臺中高分檢)發回續行偵查,
23 復經臺中地檢署以107年度偵續字第49號為不起訴處分,
24 原告又聲請再議,經臺中高分檢以108年度上聲議字第96
25 9號處分書駁回再議而確定,可見被告張志郎確實不知系
26 爭土地之正確位置,並未刻意誤導原告,被告張志郎主觀
27 上無侵權之故意。又被告張志郎因賴炳煌表示其已向鍾東
28 錦簽約購買系爭土地,並於106年4月1日簽訂授權被告
29 張志郎及訴外人陳柏諺出售系爭土地之授權書(下稱系爭
30 授權書),當時賴炳煌即向被告張志郎宣稱系爭土地地勢
31 平坦。而當被告張志郎陪同原告至系爭土地現地履勘時,

01 被告張志郎亦以LINE傳送照片予賴炳煌，確認系爭土地坐
02 落位置為平地或具坡度之土地，賴炳煌再度確認系爭土地
03 地勢平坦。可見被告張志郎主觀上並無故意指界錯誤，即
04 便誤指地界，亦係受賴炳煌之誤導，原告應就被告張志郎
05 誤指地界係屬以背於善良風俗之方法，加損害於原告之事
06 實，負舉證責任。再者，系爭土地坐落位置於買賣交易上
07 為重要因素，買受人因錯誤之意思表示而購買系爭土地，
08 依民法第88條、第89條、第114條規定得撤銷意思表示，
09 即無損害發生。故原告受有150萬元之損害，乃係因原告
10 不以上開方式尋求救濟，而在未會同被告之情形下，與鍾
11 東錦簽訂系爭協議書並給付和解金150萬元，故原告損害
12 之發生與被告張志郎誤指地界之行為間無相當因果關係，
13 被告張志郎自不負民法第184條第1項後段規定之損害賠
14 償責任。

15 2.不動產經紀業管理條例規定，非屬保護他人之法律，原告
16 依民法第184條第2項規定為請求，即無理由。

17 3.被告黃金釵為不動產經紀人，未參與系爭土地之履勘及議
18 價，對原告自無侵權行為存在，且原告主張被告鄧朝彰、
19 張志郎、黃金釵係告知原告：「系爭土地界址清楚、地形
20 平坦、並無任何問題」、「倘原告仍有疑義，日後可另行
21 安排系爭土地之測量及鑑界程序」等語，實係基於仲介工
22 作之告知，故原告依民法第185條規定，請求被告鄧朝彰
23 、張志郎、黃金釵負共同侵權行為責任，亦無理由。

24 (二)原告依民法第188條第1項前段、第227條第1項、第2
25 項、第224條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定
26 ，請求被告冠霆公司、翔瀚公司連帶負損害賠償責任，均
27 無理由：

28 1.被告黃金釵係被告翔瀚公司之不動產經紀人，被告鄧朝彰
29 、張志郎則均為被告冠霆公司之營業員，但被告黃金釵、
30 鄧朝彰、張志郎均無須對原告負損害賠償責任，是被告冠
31 霆公司、翔瀚公司自無須依民法第188條規定連帶負損害

01 賠償責任。

02 2.原告於106年5月11日與被告冠霆公司簽訂系爭意願書，
03 兩造間應係成立居間契約，被告冠霆公司對原告負有契約
04 責任，而原告與鍾東錦於同年5月16日簽訂系爭土地買賣
05 契約書後，即定於同年月24日鑑界，確認系爭土地之具體
06 坐落位置，難認被告冠霆公司有未盡善良管理人之注意義
07 務。至於系爭土地因指界錯誤而發生糾紛，被告張志郎縱
08 有誤指亦係遭賴炳煌誤導，被告鄧朝彰執行仲介業務、被
09 告黃金釵執行地政士業務，均無故意或過失，被告張志郎
10 、鄧朝彰、黃金釵均無可歸責事由。故原告依民法第227
11 條第1項、第2項、第224條規定，請求被告冠霆公司、
12 翔瀚公司連帶負損害賠償責任，並無理由。再者，被告張
13 志郎於鑑界後知悉指界有誤，即由被告翔瀚公司寄發存證
14 信函予原告，請原告與鍾東錦聯繫解除契約，原告均置之
15 不理。原告嗣於106年7月19日與鍾東錦達成系爭協議，
16 原告給付150萬元作為解除契約之損害賠償，若為原告之
17 損害，該損害與被告冠霆公司之居間契約並無相當因果關
18 係。又鍾東錦係與德偉公司成立系爭土地買賣契約，並非
19 原告，則原告以自己名義與鍾東錦簽立協議書，並將和解
20 金轉由被告負擔，實無理由。

21 3.被告黃金釵為被告翔瀚公司之不動產經紀人，於系爭土地
22 買賣契約簽訂前，審查契約有無錯誤，已盡善良管理人之
23 注意義務，並無過失。且被告黃金釵對原告無侵權行為存
24 在，原告亦未就被告黃金釵有故意或過失負舉證責任，是
25 原告依不動產經紀業管理條例第26條2項規定，請求被告
26 冠霆公司、翔瀚公司負連帶賠償責任，為無理由。

27 (三)原告依民法侵權行為、表見代理、債務不履行相關規定，
28 及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告永
29 春公司連帶負損害賠償責任，均無理由：

30 1.被告冠霆公司、翔瀚公司均僅加入被告永春公司之品牌聯
31 盟，經營上係分別獨立、盈虧自負。被告張志郎係受僱被

告冠霆公司，被告永春公司自無須負僱用人之連帶賠償責任。再者，被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎均未構成侵權行為，已如前述，亦均非被告永春公司之受僱人，原告依民法第188條規定，請求被告永春公司負僱用人之連帶賠償責任，顯無理由。

2. 被告永春公司未授與代理權予被告冠霆公司，亦未有知被告冠霆公司表示為其代理人而不為反對意思表示之情形，被告永春公司自不負表見代理之授權人責任。又原告未舉證證明被告永春公司有表見代理，且原告係因信賴被告冠霆公司有代理權，致發生150萬元損害之事實，難謂被告永春公司應負授權人責任。故原告依民法第169條規定，請求被告永春公司負授權人責任，為無理由。另原告係依系爭協議書給付150萬元予鍾東錦，則原告向無契約關係或侵權責任之被告永春公司請求賠償該150萬元，實無理由。

3. 原告係委託被告冠霆公司購買系爭土地，被告冠霆公司應為履行居間契約所生一切義務之債務人，被告永春公司既非債務人，則被告冠霆公司、翔瀚公司、黃金釵、鄧朝彰、張志郎，均非被告永春公司履行債務之代理人或使用人，被告永春公司自無須依民法第224條規定與上開被告負同一責任。又原告與被告冠霆公司簽訂系爭意願書時，該意願書已標示加盟店與加盟總部之法律責任各自獨立，故原告依債務不履行相關規定，對被告永春公司請求損害賠償，並無理由。

4. 被告永春公司非其餘被告之僱用人，亦未參與系爭土地買賣仲介之過程，與各加盟店間不存在持股或投資關係。又原告係與被告冠霆公司成立居間之法律關係，被告翔瀚公司、冠霆公司之人員名片均註明公司名稱及加盟店字樣，客觀上並未使消費者誤認被告永春公司為契約主體。且原告亦未舉證證明被告黃金釵為被告永春公司使用或為之服勞務或受其監督，則原告以被告永春公司與被告冠霆公司

間存有加盟關係，主張被告永春公司為被告黃金釵之僱用人，於法未合。縱使加盟店基於加盟關係而有受被告永春公司規範或監督之義務，亦不能認被告永春公司有不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之責任，尚須該經紀人員確係為該經紀業執行業務，或執行該經紀業指示或交辦之職務者，始有適用。

(四) 另原告請求被告連帶賠償之金額中，律師費用6萬元部分，乃原告自行選擇維護私權所應負擔之成本，且我國民事第一審、第二審訴訟未採強制律師代理制度，原告並不一定要委任律師，而原告請求之測量費3萬3,000元部分，若即時撤銷系爭土地買賣契約，當不致有此損害發生，故均與被告張志郎錯誤指界之行為間無相當因果關係等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一) 被告冠霆公司、翔瀚公司均為被告永春公司之臺中中港加盟店，被告冠霆公司、翔瀚公司法定代理人分別為訴外人張書凱、張書珊，均為被告黃金釵之子女，被告冠霆公司、翔瀚公司之實際經營者為被告黃金釵，且被告黃金釵兼為被告翔瀚公司之不動產經紀人，被告鄧朝彰、張志郎則為被告冠霆公司之營業員。

(二) 被告黃金釵安排原告先與被告冠霆公司簽訂系爭意願書及系爭權益確認書，再由被告翔瀚公司擔任系爭土地買賣契約書之仲介人。

(三) 被告冠霆公司、翔瀚公司之員工有互相支援之情事，被告鄧朝彰、張志郎名義上雖為被告冠霆公司之營業員，但仍會支援被告翔瀚公司之業務。

(四) 賴炳煌於106年4月1日與陳柏諺及被告張志郎簽訂授權書，將系爭土地之鑑界事宜，授權陳柏諺及被告張志郎處理。

(五) 被告鄧朝彰於106年4月16日；被告鄧朝彰、張志郎於10

01 6 年 4 月 18 日 帶領原告及謝金梅至現場履勘之地點，並非
02 系爭土地之實際坐落位置。

03 (六) 原告經營之德偉公司分別於 106 年 4 月 25 日、同年 5 月 7
04 日簽發面額 50 萬元、250 萬元之支票予被告鄧朝彰，作為
05 承購系爭土地之斡旋金。原告與被告冠霆公司於 106 年 5
06 月 11 日簽訂系爭意願書，由原告委託被告冠霆公司仲介購
07 買系爭土地。

08 (七) 德偉公司與鍾東錦於 106 年 5 月 16 日簽訂系爭土地買賣契
09 約書，約定由德偉公司向鍾東錦購買系爭土地，買賣總價
10 金為 3,678 萬 5,000 元，被告翔瀚公司為該土地買賣契約
11 之仲介人。德偉公司並交付系爭支票予張書珊及被告黃金
12 釵，由其等負責保管至 106 年 6 月 15 日。

13 (八) 苗栗縣通霄地政事務所於 106 年 5 月 24 日派員進行系爭土
14 地之鑑界後，原告始發現指界有誤。

15 (九) 原告與鍾東錦於 106 年 7 月 19 日簽訂系爭協議書，約定由
16 原告給付鍾東錦 150 萬元作為解除系爭土地買賣契約之損
17 害賠償，雙方已依系爭協議書履行。

18 (十) 原告曾對張書珊、被告張志郎、黃金釵、鄧朝彰提出詐欺
19 等告訴，經臺中地檢署 107 年度偵字第 5107 號為不起訴處
20 分，原告聲請再議，經臺中高分檢發回續行偵查，仍經臺
21 中地檢署以 107 年度偵續字第 49 號為不起訴處分；原告又
22 聲請再議，嗣經臺中高分檢以 108 年度上聲議字第 969 號
23 處分書駁回再議而確定。

24 五、本件兩造爭執之點，應在於：(一) 原告依民法第 184 條第
25 1 項後段、第 2 項、第 185 條規定，請求被告黃金釵、鄧朝
26 彰、張志郎連帶負損害賠償責任，是否有理由？(二) 原告
27 依民法第 188 條第 1 項、第 227 條第 1 項、第 2 項、第 224
28 條，不動產經紀業管理條例第 26 條第 2 項規定，請求被告鄧
29 朝彰、張志郎、冠霆公司連帶負損害賠償責任，是否有理由
30 ？(三) 原告依民法第 188 條第 1 項、第 227 條第 1 項、第
31 2 項、第 224 條，不動產經紀業管理條例第 26 條第 2 項規定

，請求被告黃金釵、翔瀚公司連帶負損害賠償責任，是否有理由？（四）原告依民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春公司連帶負損害賠償責任，是否有理由？（五）原告依民法第227條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告冠霆公司、永春公司連帶負損害賠償責任，是否有理由？（六）被告如須對原告負損害賠償責任，原告得請求之損害賠償金額為何？茲分述如下：

（一）原告依民法第184條第1項後段、第2項、第185條規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎連帶負損害賠償責任，為無理由：

- 1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，固為民法第184條第1項後段所明定。該侵權行為類型之構成要件，須行為人主觀上有故意以背於善良風俗為方法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人對加損害於他人，須有主觀上之故意始足當之。而所謂故意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生而其發生並不違背其本意（間接故意）（最高法院104年度台上字第1789號判決意旨參照）。
- 2.原告主張被告張志郎、鄧朝彰故意帶領原告至系爭平整土地履勘，且謊稱系爭平整土地即為系爭土地，被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎並保證系爭土地已經地政事務所鑑界無誤等語，為被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎所否認，並以前詞置辯。惟查，賴炳煌於106年4月1日將系爭土地之鑑界事宜，授權陳柏諺及被告張志郎處理，惟被告張志郎並未先就系爭土地申請鑑界，僅聽賴炳煌描述系爭土地有興建蓄水池，即自行推測系爭土地實際坐落位置，並以LINE傳送現場照片予賴炳煌確認，而未曾與賴炳煌到現場履勘，有該LINE擷圖在卷可查（見本院卷第221至229頁），已難認被告張志郎本身是否已確認系爭土地實際坐落位置

，而被告鄧朝彰未受賴炳煌授權出賣系爭土地，對於系爭土地之現況，衡情應較被告張志郎更不清楚，可知被告張志郎、鄧朝彰均應不知系爭土地實際坐落位置。再者，觀諸系爭意願書手寫處記載：「②土地需鑑界點交」等語（見本院卷第47頁）；系爭權益確認書第3條第1項記載：「買方（即原告，下同）承諾應於買賣契約成立時，給付服務費柒拾萬之服務報酬予本公司（即被告冠霆公司，下同），於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議。若可歸責於買方之事由致無法簽訂契約者，買方仍應依前開約定報酬給付予本公司作為違約金」等語（見本院卷第49頁），可知原告於簽訂系爭意願書時，即已要求鑑界點交，故至遲於系爭土地鑑界點交時，原告即會發現系爭平整土地並非系爭土地，有意思表示錯誤之情形。而被告張志郎、鄧朝彰之報酬，係來自系爭土地買賣契約成立後之服務費，反之，若系爭土地買賣契約因不可歸責於原告之事由不成立或撤銷，被告張志郎、鄧朝彰即無法獲得報酬。故若被告張志郎、鄧朝彰係故意謊稱系爭平整土地即系爭土地，然原告勢必於系爭土地鑑界點交時即會發現，而主張系爭土地買賣契約不成立或撤銷，則被告張志郎、鄧朝彰亦無法獲得報酬，甚至因而受到刑事訴追或民事求償，難認被告張志郎、鄧朝彰在此情形下，尚有何動機或誘因故意詐騙原告。復參以證人謝金梅證稱：原告於簽訂系爭土地買賣契約後，係由被告申請鑑界，並通知伊與原告到場等語（見本院卷第358頁），可知系爭土地之鑑界，係由被告張志郎、鄧朝彰向苗栗縣通霄地政事務所申請，若被告張志郎、鄧朝彰係故意謊稱系爭平整土地即為系爭土地，衡諸常情，應係儘量搪塞推託，拖延鑑界之時，甚至想方設法說服原告不鑑界直接點交，避免讓其等之謊言被揭穿，然於106年5月24日苗栗縣通霄地政事務所即派員就系爭土地進行鑑界，顯見被告張志郎、鄧朝彰申請鑑界之時間較106年5月24日更早，上述情形，實均

與常情相違。是被告張志郎、鄧朝彰雖確實有錯誤指界之情形，然可能係因被告張志郎、鄧朝彰本身對於系爭土地實際坐落位置之認知即有錯誤，尚難僅憑此即遽認被告張志郎、鄧朝彰係明知系爭平整土地非系爭土地，卻又故意帶領原告至系爭平整土地履勘，並故意謊稱系爭平整土地即為系爭土地，而為原告有利之認定，是原告此部分之主張，即不足採。

3.次查，證人謝金梅於原告訴訟代理人詢問時固證稱：「（問：第2次帶看土地的過程中，被告鄧朝彰、張志郎有無跟妳保證系爭土地已經地政事務所測量鑑界？）有，被告張志郎跟伊說系爭土地有經過地政事務所測量鑑界，被告張志郎還帶伊看紅色的界址，後來都是由被告張志郎發言，被告鄧朝彰主要是負責陪同」、「（問：原告交付系爭支票予被告鄧朝彰時，被告鄧朝彰、張志郎有無繼續推銷系爭土地，保證系爭土地已經地政事務所測量鑑界？）是」、「（問：原告簽訂系爭意願書時，被告黃金釵、張志郎、鄧朝彰有無繼續推銷系爭土地，保證系爭土地已經地政事務所測量鑑界？）有，他們一直在推銷系爭土地對原告很適合，也保證已經測量鑑界了」、「（問：原告簽訂系爭土地買賣契約書時，被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎有無保證系爭土地已經地政事務所測量鑑界？）有」等語（見本院卷第354至357頁）；後於被告訴訟代理人詢問時改稱：「（問：原告簽訂系爭土地買賣契約書時，是誰跟證人說系爭土地有經過鑑界？）被告張志郎跟伊保證有經過鑑界」等語（見本院卷第358至359頁），可知於原告代表德偉公司簽訂系爭土地買賣契約書時，究竟僅被告張志郎保證系爭土地有經過鑑界，或是被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎均保證系爭土地有經過鑑界，證人證詞已前後不一而有瑕疵，且原告係分別於106年4月25日、同年5月7日交付系爭支票予被告鄧朝彰，並非一次交付系爭支票，則證人在原告訴訟代理人未特定日期之情形下，卻能直

接回答被告鄧朝彰、張志郎於原告交付系爭支票時，有保證系爭土地已經鑑界，亦有可疑。再從原告訴訟代理人與證人之問答觀之，原告訴訟代理人均係以封閉式問題詢問證人，答案範圍較小，證人亦多回答：「是、有」等語，相較於使證人依其記憶直接回答係何被告於何時曾保證系爭土地有經過鑑界之開放式問題，封閉式提問之證明力應較為薄弱，復參以證人為原告之同居人，同居期間長達20年，難免對於原告多有迴護，而有迎合原告訴訟代理人提問之可能，故證人證詞之證明力更顯薄弱。

4.再查，若確如證人所述，則原告至少於106年4月18日第2次現地履勘時、106年4月25日及同年5月7日交付系爭支票時、106年5月11日簽訂系爭意願書時、106年5月16日代表德偉公司簽訂系爭土地買賣契約書時，共有5次機會可以當面向被告張志郎要求提出土地複丈成果圖證明系爭土地確實已經鑑界，佐以證人另證稱：伊與原告第2次現地履勘時，被告張志郎有帶伊等看了2、3根界樁，地勢大致平坦，因伊等只看到2根界樁，不太放心，故於簽訂系爭意願書時，伊等一再要求系爭土地須鑑界點交，但被告卻說一定要簽訂買賣契約書後才能請求鑑界，惟依伊之認知，在簽訂買賣契約書之前就要完成鑑界，不然伊怎麼知道伊買的土地範圍及坐落位置，雖然被告張志郎保證經過鑑界，但伊不知道應向被告張志郎要求出示證明，伊等以為看過界樁就大概沒有問題了等語（見本院卷第357至359頁），可知原告與證人於106年4月18日第2次現地履勘完，因僅看到2、3根界樁，故對系爭土地坐落位置並不放心，故於106年5月11日簽訂系爭意願書時，要求系爭土地須鑑界點交，且依證人之認知，係認為簽訂買賣契約書之前就要完成鑑界，則若被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎確有保證系爭土地已完鑑界，且在原告對於系爭土地實際坐落位置已有所懷疑的情況下，卻又在上開與被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎之會面時，均未要求被告

01 黃金釵、鄧朝彰、張志郎提出複丈成果圖以資證明，實屬
02 可疑。又系爭土地買賣契約書約定價金為3,678萬5,000
03 元，金額非低，原告於購買前理應更加謹慎，卻又主張僅
04 聽信被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎之片面之詞，即簽訂系
05 爭土地買賣契約書，而未要求被告黃金釵、鄧朝彰、張志
06 郎提出複丈成果圖等資料，實與常情相違，是證人此部分
07 之證詞，尚難憑採。原告復未能提出其他證據證明被告黃
08 金釵、鄧朝彰、張志郎確有向原告保證系爭土地已經鑑界
09 ，是原告此部分之主張，即難認有據。

10 5.次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
11 任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條
12 第2項定有明文。再按為管理不動產經紀業，建立不動產
13 交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發
14 展，特制定本條例。廣告及銷售內容與事實不符者，應負
15 損害賠償責任。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契
16 約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業
17 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
18 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不
19 動產經紀業管理條例第1條、第21條第3項及第26條第1
20 項、第2項亦分別有明定。

21 6.經查，不動產經紀業管理條例第1條規定，旨在闡明不動
22 產經紀業管理條例係立法者為建立不動產交易秩序，保障
23 交易者權益，促進不動產交易市場健全發展而制定，係主
24 管機關管理不動產經紀業之行政管制規範，規範目的所直
25 接保護之法益係國家公益或社會秩序，個人或特定範圍之
26 人之利益則不包括在內，故非屬民法第184條第2項之保
27 護他人法律。又不動產經紀業管理條例第21條第3項及第
28 26條第1項、第2項均為特殊侵權行為之規定，而與民法
29 第184條所定之一般侵權行為有別，其中不動產經紀業管
30 理條例第21條第3項及第26條第1項均為獨立之請求權基
31 礎，有其獨立之要件，非為民法第184條第2項規定所涵

01 蓋，而不動產經紀業管理條例第26條第2項規定雖非屬獨
02 立之侵權行為類型，惟於適用該條規定時，仍應審酌侵權
03 行為之構成要件是否成立，即經紀人員執行仲介或代銷業
04 務具有故意或過失致交易當事人受損害，亦非為民法第18
05 4條第2項規定所包括，是原告此部分之主張顯有誤會，
06 難認有據。

07 7.從而，被告張志郎、鄧朝彰雖確實有錯誤指界之情形，惟
08 尚難僅憑此即遽認被告張志郎、鄧朝彰係故意詐騙原告，
09 又原告無法舉證證明被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎均向原
10 告保證系爭土地已經鑑界，故原告依民法第184條第1項
11 後段、第2項、第185條規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰
12 、張志郎連帶負損害賠償責任，為無理由。

13 (二)原告依民法第188條第1項、第227條第1項、第2項、
14 第224條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請
15 求被告鄧朝彰、張志郎、冠霆公司連帶負損害賠償責任，
16 為無理由：

17 1.按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
18 與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職
19 務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免
20 發生損害者，僱用人不負賠償責任。經紀業因經紀人員執
21 行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，
22 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第188條第
23 1項，不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文
24 。查被告冠霆公司雖為被告張志郎、鄧朝彰之僱用人及所
25 屬之經紀業，惟原告主張被告張志郎、鄧朝彰應對原告負
26 侵權行為損害賠償責任，為無理由，已如前述，則原告主
27 張被告冠霆公司應依民法第188條第1項及不動產經紀業
28 管理條例第26條第2項規定，連帶負損害賠償責任，亦無
29 可採，先予敘明。

30 2.次按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過
31 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。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，民法第224條、第227條第1項、第2項亦分別有明定。

3.經查，原告固於106年5月11日與被告冠霆公司簽訂系爭意願書及系爭權益確認書，然此僅係締約前之磋商，並未實際與賣方簽訂買賣契約，嗣德偉公司於106年5月16日與鍾東錦簽訂系爭土地買賣契約書，故本件可能因被告錯誤指界而受有損害之人，應為德偉公司而非原告，而德偉公司已於106年7月25日將因系爭土地買賣契約所生之損害賠償請求權全部讓與原告，原告並於110年2月22日通知被告，有債權讓與契約書在卷可佐（見本院卷第371頁），先予敘明。然德偉公司與被告冠霆公司間並無契約關係存在，是原告縱使受讓德偉公司因系爭土地買賣契約所生之損害賠償請求權，惟對被告冠霆公司，仍不得主張依民法第227條第1項、第2項關於不完全給付之規定為請求，是原告此部分之主張，即屬無據。

（三）原告依民法第188條第1項、第227條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告黃金釵、翔瀚公司連帶負損害賠償責任，為無理由：

1.按受僱人因執行職務，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。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，民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。查被告翔瀚公司雖為被告黃金釵之僱用人及所屬之經紀業，惟原告主張被告黃金釵應對原告負侵權行為損害賠償

01 責任，為無理由，已如前述，則原告主張被告翔瀚公司應
02 依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第
03 2項規定，連帶負損害賠償責任，亦無可採，先予敘明。

04 2.次按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過
05 失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事
06 人另有訂定者，不在此限。因可歸責於債務人之事由，致
07 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
08 規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，
09 債權人並得請求賠償，民法第224條、第227條第1項、
10 第2項亦分別有明定。

11 3.經查，原告係與被告冠霆公司簽訂系爭意願書及系爭權益
12 確認書，並由被告張志郎、鄧朝彰帶至現場履勘，被告黃
13 金釵則未帶原告到現場履勘。且在被告張志郎、鄧朝彰本
14 身對於系爭土地實際坐落位置之認知即有錯誤之情況下，
15 難認被告黃金釵於簽訂系爭土地買賣契約前，即知悉被告
16 張志郎、鄧朝彰有錯誤指界之情形，或於簽訂系爭土地買
17 賣契約時，知悉原告內心所欲購買之系爭土地，實際上應
18 為系爭平整土地，故難認被告黃金釵有何過失可言。又被
19 告翔瀚公司僅於最後簽訂系爭土地買賣契約書時，擔任系
20 爭土地買賣契約書之仲介人，然買賣之條件及系爭土地之
21 現況，應早於簽訂系爭土地買賣契約時即大致確定，且系
22 爭土地買賣契約書記載之地號，亦為系爭土地之地號，僅
23 係原告內心意思與外部表示未盡一致，難認被告翔瀚公司
24 有何未盡注意義務之情事，是原告依第227條第1項、第
25 2項、第224條規定，請求被告翔瀚公司負損害賠償責任
26 ，即無理由。

27 (四)原告依民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26
28 條第2項規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春
29 公司連帶負損害賠償責任，為無理由：

30 1.按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
31 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。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，民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。

2.經查，民法第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，係以受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利，或經紀人員執行仲介或代銷業務有故意或過失致交易當事人受損害為前提，然被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎對原告均不負侵權行為損害賠償責任，已如前述，是原告主張被告永春公司應依民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，連帶負損害賠償責任，即無可採。

(五)原告依民法第227條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告冠霆公司、永春公司連帶負損害賠償責任，為無理由：

1.按不動產經紀業管理條例用辭定義如下：四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。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，不動產經紀業管理條例第1條第4款、第7款、第26條第2項分別定有明文。

2.經查，被告冠霆公司為被告永春公司之臺中中港加盟店，同為不動產經紀業，有經濟部公司資料查詢表附卷可參（見本院卷第31至33頁），又經紀人員係指經紀人或經紀營業員，並未包含不動產經紀業，故原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告冠霆公司、永春公司連帶負損害賠償責任，顯有誤會，並不足採。

01 3.次按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過
02 失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事
03 人另有訂定者，不在此限。因可歸責於債務人之事由，致
04 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
05 規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，
06 債權人並得請求賠償，民法第224條、第227條第1項、
07 第2項亦分別有明定。

08 4.次查，被告冠霆公司、永春公司為不同法人，而不論是原
09 告或是德偉公司，均與被告永春公司間無契約關係存在，
10 且觀諸系爭權益確認書最下方黑底記載：「加盟店與加盟
11 總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」等語（見
12 本院卷第49頁），受託人處亦蓋用被告冠霆公司及其法定
13 代理人之印章，原告既已明瞭並簽名同意，即不得事後諉
14 為不知，故亦不構成表見代理。從而，原告主張依民法第
15 227條第1項、第2項關於不完全給付之規定，對被告永
16 春公司請求損害賠償，亦屬無據。

17 （六）從而，被告均不須對原告負損害賠償責任，已如上述，則
18 原告得請求損害賠償之金額，即無論述之必要，附此敘明
19 。

20 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項、第18
21 5條規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎應連帶給付原
22 告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按
23 週年利率5%計算之利息；依民法第188條第1項、第227
24 條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業管理條例第26
25 條第2項規定，請求被告鄧朝彰、張志郎、冠霆公司應連帶
26 給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息；依民法第188條第1項、
28 第227條第1項、第2項、第224條，不動產經紀業管理條
29 例第26條第2項規定，請求被告黃金釵、翔瀚公司應連帶給
30 付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止
31 ，按週年利率5%計算之利息；依民法第188條第1項，不

動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告黃金釵、鄧朝彰、張志郎、永春公司應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依民法第227條第1項、第2項、第224條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告冠霆公司、永春公司應連帶給付原告159萬3,000元，及自106年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。至被告雖聲請訊問證人賴炳煌、鍾東錦，欲證明被告張志郎係誤信賴炳煌所述才會發生錯誤指界之情形，且鍾東錦有授權賴炳煌出售系爭土地，應由賴炳煌、鍾東錦負最終之損害賠償責任。然被告張志郎是否係誤信賴炳煌所述，業經本院認定如前，已無調查必要。又最終之損害賠償責任應由誰負擔，和本件原告之請求並無關聯，亦無調查之必要，爰均不予通知到庭作證，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日
民事第四庭 審判長 法官 張清洲
法官 林金灶
法官 董庭誌

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（須附繕本）。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 5 月 28 日
書記官 盧弈捷