

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1676號

原告 林于翔
姚啟文
詹玉敏
共同
訴訟代理人 林沛好律師
被告 寶萊建設股份有限公司
兼法定
代理人 陳政漢
被告 陳政偉
誠邦建設股份有限公司
法定代理人 吳鴻欣
上一人
訴訟代理人 林軍男律師
被告 昀達不動產有限公司
法定代理人 王裕錫
被告 吳文賢
王榮彬
王榮輝
上四人共同
訴訟代理人 黃逸哲律師
上四人共同
複代理人 羅偉甄律師
被告 成侑不動產有限公司
法定代理人 陳崇實
被告 鴻毅服務股份有限公司
法定代理人 劉炳耀
上一人
訴訟代理人 黃子懿
上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告寶萊建設股份有限公司應給付原告林于翔新臺幣壹佰伍拾肆萬元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告寶萊建設股份有限公司應給付原告林于翔新臺幣貳拾參萬壹仟元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告陳政偉應給付原告林于翔新臺幣玖拾陸萬元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 四、被告陳政漢與被告吳文賢、被告王榮彬應連帶給付原告林于翔新臺幣壹佰伍拾肆萬元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 五、被告昀達不動產有限公司與被告吳文賢、被告王榮彬應連帶給付原告林于翔新臺幣壹佰伍拾肆萬元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 六、被告昀達不動產有限公司與被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司應連帶給付原告林于翔新臺幣貳佰伍拾萬元，及自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 七、上開第一項、第四項、第五項及第六項所命給付，於新臺幣壹佰伍拾肆萬元範圍內，任一被告為給付者，其他被告於該給付範圍內，同免給付義務。
- 八、上開第三項、第四項、第五項及第六項所命給付，於新臺幣玖拾陸萬元範圍內，任一被告為給付者，其他被告於該給付範圍內，同免給付義務。
- 九、被告寶萊建設股份有限公司應給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣陸拾萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十、被告寶萊建設股份有限公司應給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣玖萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清

- 償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十一、被告陳政偉應給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣肆拾萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十二、被告陳政漢與被告吳文賢、被告王榮輝應連帶給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣陸拾萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十三、被告昀達不動產有限公司與被告吳文賢、被告王榮輝應連帶給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣陸拾萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十四、被告昀達不動產有限公司與被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司應連帶給付原告姚啟文、原告詹玉敏各新臺幣壹佰萬元，及均自民國一百零八年六月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 十五、上開第九項、第十二項、第十三項及第十四項所命給付，對原告姚啟文、原告詹玉敏各於新臺幣陸拾萬元範圍內，任一被告為給付者，其他被告於該給付範圍內，同免給付義務。
- 十六、上開第十一項、第十二項、第十三項及第十四項所命給付，對原告姚啟文、原告詹玉敏各於新臺幣肆拾萬元範圍內，任一被告為給付者，其他被告於該給付範圍內，同免給付義務。
- 十七、原告其餘之訴駁回。
- 十八、訴訟費用負擔如附表所示。
- 十九、本判決第一項，於原告林于翔以新臺幣伍拾壹萬元為被告寶萊建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶萊建設股份有限公司如以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為原告林于翔預供擔保，得免為假執行。
- 二十、本判決第二項，於原告林于翔以新臺幣捌萬元為被告寶萊

建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶萊建設股份有限公司如以新臺幣貳拾參萬壹仟元為原告林于翔預供擔保，得免為假執行。

二十一、本判決第三項，於原告林于翔以新臺幣參拾貳萬元為被告陳政偉供擔保後，得假執行。但被告陳政偉如以新臺幣玖拾陸萬元為原告林于翔預供擔保，得免為假執行。

二十二、本判決第四項，於原告林于翔以新臺幣伍拾壹萬元為被告陳政漢、被告吳文賢、被告王榮彬供擔保後，得假執行。但被告陳政漢、被告吳文賢、被告王榮彬如以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為原告林于翔預供擔保，得免為假執行。

二十三、本判決第五項，於原告林于翔以新臺幣伍拾壹萬元為被告昀達不動產有限公司、被告吳文賢、被告王榮彬供擔保後，得假執行。但被告昀達不動產有限公司、被告吳文賢、被告王榮彬如以新臺幣壹佰伍拾肆萬元為原告林于翔預供擔保，得免為假執。

二十四、本判決第六項，於原告林于翔以新臺幣捌拾參萬元為被告昀達不動產有限公司、被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告昀達不動產有限公司、被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司如以新臺幣貳佰伍拾萬元為原告林于翔預供擔保，得免為假執。

二十五、本判決第九項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣貳拾萬元為被告寶萊建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶萊建設股份有限公司如分別以新臺幣陸拾萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

二十六、本判決第十項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣參萬元為被告寶萊建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶萊建設股份有限公司如分別以新臺幣玖萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

二十七、本判決第十一項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣壹拾參萬元為被告陳政偉供擔保後，得假執行。但被告陳政偉如分別以新臺幣肆拾萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

二十八、本判決第十二項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣貳拾萬元為被告陳政漢、被告吳文賢、被告王榮輝供擔保後，得假執行。但被告陳政漢、被告吳文賢、被告王榮輝如分別以新臺幣陸拾萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

二十九、本判決第十三項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣貳拾萬元為被告昀達不動產有限公司、被告吳文賢、被告王榮輝供擔保後，得假執行。但被告昀達不動產有限公司、被告吳文賢、被告王榮輝如分別以新臺幣陸拾萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

三十、本判決第十四項，於原告姚啟文、原告詹玉敏各以新臺幣伍拾萬元為被告昀達不動產有限公司、被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告昀達不動產有限公司、被告成侑不動產有限公司、被告鴻毅服務股份有限公司如分別以新臺幣壹佰萬元為原告姚啟文、原告詹玉敏預供擔保，得免為假執。

三十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項定有明文。本件原告於起訴時，原以洪孟志為被告，嗣於民國108年8月14日當庭具狀撤回對洪孟志之訴

01 訟，而洪孟志未於該書狀送達10日內提出異議，視為同意撤
02 回，是原告此部分撤回，於法有據，應予准許。

03 二、被告寶萊建設股份有限公司（下稱寶萊公司）、陳政漢、陳
04 政偉、成侑不動產有限公司（下稱成侑公司）經合法通知，
05 均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所
06 列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：

09 （一）原告林于翔透過被告昀達不動產有限公司（即有巢氏房屋
10 台中沙鹿鎮南加盟店，下稱昀達公司）業務人員即被告王
11 榮彬介紹，於106年5月30日分別向寶萊公司、陳政偉購
12 買坐落原臺中市○○區○○○段○○○段000000地號（分
13 割前）土地上之「寶萊首賦」社區預售屋（下稱系爭預售
14 屋）編號第B7棟之房屋（同段6324建號，完工後之門牌號
15 碼為臺中市○○區○○路○○○巷○○○號）及其土地（分割後
16 為277-20地號，下合稱B7房地）；姚啟文及詹玉敏透過昀
17 達公司業務人員即被告王榮輝介紹，於106年7月3日分
18 別向寶萊公司、陳政偉購買系爭預售屋編號第B5棟之房屋
19 （同段6321建號，完工後之門牌號碼為臺中市○○區○○
20 路○○○巷○○○號）及其土地（分割後為277-23地號，下合稱
21 B5房地），並均簽立房屋預定買賣契約書及土地預定買賣
22 契約書（下合稱系爭契約）。原告於簽約時分別給付訂金
23 新臺幣（下同）10萬元、5萬元，另依指示匯款至指定之
24 寶萊公司及陳政偉帳戶內，是林于翔已給付房屋款154萬
25 元、土地款96萬元，合計250萬元；姚啟文及詹玉敏已給
26 付房屋款120萬元、土地款80萬元，合計200萬元。詎於
27 107年2月間，媒體披露系爭預售屋均遭一屋多賣、受害
28 者眾，原告始知悉上開房地於其等購買後尚出售予他人，
29 而B7房地現遭法拍標脫為他人所有，B5房地於106年11月
30 間出售並移轉登記予訴外人蔡瑩瑩，則寶萊公司及陳政偉
31 就契約標的已陷給付不能，原告依房屋預定買賣契約書第

25條、土地預定買賣契約第12條約定及民法第256條規定，以寶萊公司、陳政偉之給付有民法第226條之情形，而以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，並依民法第259條規定，林于翔各請求寶萊公司返還已付房屋款154萬元、陳政偉返還已付土地款96萬元，姚啟文、詹玉敏分別請求寶萊公司返還已付房屋款各60萬元、陳政偉返還已付土地款各40萬元；另寶萊公司應同時賠償房屋總價款15%之違約金予原告，而原告僅請求已付價金部分之違約金，是寶萊公司應給付林于翔231,000元、姚啟文與詹玉敏各9萬元。

(二) 房屋預定買賣契約書第7條「履約保證機制」第1款約定「系爭預售屋由承作同業擔保保證人誠邦建設股份有限公司（下稱誠邦公司）負責承作價金返還保證」，而被告誠邦公司法定代理人吳鴻欣於該公司與受害者協調時，曾自承有擔任系爭預售屋之同業連帶擔保人，被告陳政漢亦曾向原告表示有與誠邦公司簽立同業互保協議書，誠邦公司可取得系爭預售屋銷售金額1%，是寶萊公司與誠邦公司間確有保證協議，誠邦公司同意對系爭預售屋負保證責任，則依民法第740條規定，誠邦公司應與寶萊公司就原告已給付價金部分負保證之責。

(三) 又原告曾向昀達公司要求購買有履約保證之房屋，該店之業務人員王榮彬、王榮輝及經紀人吳文賢即表示系爭預售屋有同業連帶擔保之履約保證，並提出「台中市預售屋履約保證機制『同業連帶擔保』審核表」予原告，以證明購買系爭預售屋有足夠保障，原告相信有巢氏房屋為領有相關牌照之專業仲介，且提出履約保證相關證明文件，乃捨棄其他觀望中之房屋而簽立系爭契約。惟嗣後誠邦公司表示上開審核表係屬偽造，經原告函詢臺中市不動產開發商業同業公會，該公會函覆「審核表並非本公會同業連帶擔保之審核文件，且其上之承辦人『楊千慧』、秘書長『蕭勝夫』、監事『吳春山』及理事長『邱崇喆』之印文亦非

01 本公會人員所用印」，足證上開審核表係偽造之文件。陳
02 政漢因一屋多賣、偽造上開審核表，及利用詐術使買方陷
03 於錯誤而交付高額購屋頭期款，藉此騙取款項，係故意侵
04 害原告之權利，致其等受有所交付買賣價款之損害，原告
05 依民法第184條第1項前段規定，請求陳政漢應分別賠償
06 林于翔250萬元、姚啟文及詹玉敏各100萬元。吳文賢、
07 王榮彬、王榮輝均受僱於昀達公司，受有巢氏房屋加盟總
08 部之教育訓練，應具有相當之房地買賣專業，然其等未盡
09 專業及審核之義務，明知同業無法擔任預售屋之價金返還
10 保證人，卻由王榮彬、王榮輝持陳政漢所提供虛偽之上開
11 審核表取信原告，告知系爭預售屋之同業連帶擔保已經不
12 動產公會審核通過，及提供顯然與規定不合之系爭契約予
13 原告，吳文賢並於系爭契約上簽章認證，致原告陷於錯誤
14 ，使陳政漢得以藉此騙得高額購屋款，吳文賢、王榮彬、
15 王榮輝具有重大過失，原告依民法第184條第1項前段、
16 第185條規定，請求吳文賢、王榮彬與陳政漢連帶對林于
17 翔負賠償之責，及請求吳文賢、王榮輝與陳政漢連帶對姚
18 啟文、詹玉敏負賠償之責。

19 (四) 吳文賢、王榮彬及王榮輝均為昀達公司之員工，且吳文賢
20 為不動產經紀人，吳文賢、王榮彬及王榮輝有前述因過失
21 共同侵害原告權利之行為，為此原告依民法第188條第1
22 項前段及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
23 昀達公司與吳文賢、王榮彬連帶對林于翔負賠償之責，及
24 請求昀達公司與吳文賢、王榮輝連帶對姚啟文、詹玉敏負
25 賠償之責。

26 (五) 被告鴻毅服務股份有限公司(下稱鴻毅公司)為有巢氏房
27 屋加盟總部，昀達公司、成侑公司(即有巢氏房屋台中國
28 圖館加盟店)分別為旗下加盟分店。有巢氏房屋有其自有
29 售屋平台，串聯各加盟店之買賣物件，旗下仲介人員亦受
30 總部之教育訓練，應具有相當之房地買賣專業。昀達公司
31 身為房屋仲介之專業企業經營者，就受原告委託仲介事項

01 依法應盡善良管理人之注意義務，竟疏於辨識上開審核表
02 之格式及真正，且未確認即由業務人員持偽造之審核表取
03 信原告，及經紀人於契約上簽章認證，致原告誤信而受有
04 損害。再者，林于翔透過昀達公司（即有巢氏房屋沙鹿鎮
05 南加盟店）於106年5月30日購買B7房地後，成侑公司（
06 即有巢氏房屋台中國圖館加盟店）竟於107年1月8日再
07 將同一房地仲介出售訴外人康世爵；姚啟文及詹玉敏透過
08 昀達公司（即有巢氏房屋沙鹿鎮南加盟店）於106年7月
09 3日購買B5房地後，B5房地迭經出售，於106年11月間移
10 轉登記於訴外人蔡瑩瑩名下，而蔡瑩瑩之胞妹蔡婷婷於另
11 案偵查中證稱：該屋係透過有巢氏房屋仲介購買等語，顯
12 見本件房地於有巢氏房屋品牌通路售出後，仍透過有巢氏
13 房屋仲介進行一屋多賣之情形。則有巢氏房屋就仲介銷售
14 之不動產未盡調查把關責任，致各買家支付高額頭期款而
15 受有損害，經手之昀達公司及成侑公司具有重大過失，其
16 等所提供之服務欠缺專業水準可合理期待之安全性。又依
17 不動產經紀業管理條例第4條第8款規定，加盟店除得使
18 用有巢氏房屋之服務、營運方式、商標或服務標章，亦應
19 同受加盟總部鴻毅公司之規範及監督，且原告是信任有巢
20 氏房屋連鎖品牌，乃委任沙鹿鎮南加盟店辦理買賣業務，
21 吳文賢、王榮彬及王榮輝應併有為鴻毅公司執行業務之事
22 實，則鴻毅公司屬提供服務之企業經營者，即應確保其監
23 督、管理及加盟店之服務，符合當時科技或專業水準可合
24 理期待之安全性。惟沙鹿鎮南加盟店、台中國圖館加盟店
25 於本件所提供之不動產仲介服務欠缺專業水準，致原告受
26 有損害，原告得依消費者保護法第7條第1項、第3項規
27 定，請求昀達公司、成侑公司及鴻毅公司連帶負賠償之責
28 。

29 （六）為此，爰依系爭契約、債務不履行、保證、侵權行為等法
30 律關係及消費者保護法第7條第1項、第3項、不動產經
31 紀業管理條例第26條第2項規定，提起本訴，並聲明：

- 01 1、寶萊公司應給付林于翔154萬元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如對寶萊公司
03 之財產強制執行無效果時，應由誠邦公司給付之。
- 04 2、寶萊公司應給付林于翔231,000元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 06 3、陳政偉應給付林于翔96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 08 4、昀達公司、成侑公司與鴻毅公司應連帶給付林于翔250萬
09 元，及自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息。
- 11 5、陳政漢、吳文賢與王榮彬應連帶給付林于翔2,500,000元
12 ，及自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起至清償日止，按
13 年息5%計算之利息。
- 14 6、昀達公司、吳文賢與王榮彬應連帶給付林于翔250萬元，
15 及自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息。
- 17 7、第一項聲明所命給付及第四、五、六項聲明所命給付於15
18 4萬元範圍內，於其中任一被告為全部或一部給付時，他
19 被告於給付範圍內免除給付義務。
- 20 8、第三項聲明所命給付及第四、五、六項聲明所命給付於96
21 萬元範圍內，於其中任一被告為全部或一部給付時，他被
22 告於給付範圍內免除給付義務。
- 23 9、寶萊公司應給付姚啟文、詹玉敏各60萬元，及均自起訴狀
24 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如
25 對寶萊公司之財產強制執行無效果時，應由誠邦公司給付
26 之。
- 27 10、寶萊公司應給付姚啟文、詹玉敏各9萬元，及均自起訴狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 11、陳政偉應給付姚啟文、詹玉敏各40萬元，及均自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 31 12、昀達公司、成侑公司與鴻毅公司應連帶給付姚啟文、詹玉

01 敏各100萬元，及均自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起
02 至清償日止，按年息5%計算之利息。

03 13、陳政漢、吳文賢與王榮輝應連帶給付姚啟文、詹玉敏各10
04 0萬元，及均自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起至清償
05 日止，按年息5%計算之利息。

06 14、昀達公司、吳文賢與王榮輝應連帶給付姚啟文、詹玉敏各
07 100萬元，及均自起訴狀繕本送達最後一被告翌日起至清
08 償日止，按年息5%計算之利息。

09 15、第九項聲明所命給付及第十二、十三、十四項聲明所命給
10 付，對姚啟文、詹玉敏各於60萬元範圍內，於其中任一被
11 告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內免除給付義
12 務。

13 16、第十一項聲明所命給付及第十二、十三、十四項聲明所命
14 給付，對姚啟文、詹玉敏各於40萬元範圍內，於其中任一
15 被告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內免除給付
16 義務。

17 17、願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則分別以下詞置辯：

19 (一) 寶萊公司、陳政漢、陳政偉未於言詞辯論期日到場，亦未
20 提出書狀作何聲明或陳述。

21 (二) 誠邦公司部分：依據內政部頒發之「預售屋買賣定型化契
22 約書範本」第6條之1所載，履約保證機制共有5種類型
23 ，其中「價金返還之保證」是指由第三方金融機構承作，
24 且保證費用須由建商負擔，交屋前建商無法挪用款項，若
25 發生建商倒閉，買方投入之全數金額由金融機構退回。而
26 所謂「同業互保」擔保之性質，其擔保責任係在擔保至該
27 建案取得使用執照（完成建物），不包括價金返還之保證
28 。兩者之性質與所負責任均有所不同，不能混為一談。誠
29 邦公司並非金融機構，自無承作系爭預售屋買賣價金返還
30 保證之資格及同意承作系爭預售屋買賣價金返還保證之可
31 能。再者，房屋預定買賣契約第7條第1款蓋有「承作同

業擔保保證人城邦建設股份有限公司」等字樣之橡皮圖章戳文，係陳政漢為詐騙原告等買受人所盜刻並偽造之印文，且該條款並非誠邦公司擔任買賣價金返還保證人之約定，房屋及土地預定買賣契約未頁當事人欄位亦無誠邦公司暨法定代理人之簽名或蓋章，故誠邦公司不負價金返還之保證責任。況且，原告自承上開審核表屬偽造之文件，足證誠邦公司並無擔任同業連帶擔保人之事實。另誠邦公司之法定代理人吳鴻欣與各受害者協調時，係向原告等說明何謂「同業互保」擔保，誠邦公司於協調會中亦不曾同意擔任系爭預售屋買賣契約之同業連帶擔保人，是原告之請求並無理由等語。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(三) 鴻毅公司部分：昀達公司、成侑公司與鴻毅公司間固成立加盟關係，惟雙方均為不同之法人人格，彼此人事、會計、營運各自獨立，自負盈虧，並無從屬或共同經營關係，加盟店與客戶簽立之各式契據，係以加盟店經紀業名稱簽立，並由加盟店自行負簽約之法律責任，加盟店亦須明確加註「加盟店」、「加盟經營」、「每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業者」、「加盟店與加盟總部為不同法人，財務與法律責任各自獨立」之標示，雙方間加盟契約僅分別授權其等使用「有巢氏房屋加盟店」之頭銜，以表明各加盟店乃屬同一服務、營運方式或使用同一商標或服務標章之組織系統而已，權利義務歸屬主體仍為加盟店本身，鴻毅公司並無與加盟店使用其服務標章所召來之客戶締結契約關係之意。昀達公司、成侑公司之銷售預售屋行為，並非鴻毅公司授權之營業範圍，且原告所簽立之系爭契約均非其提供之制式契據，契約並由原告與寶萊公司、陳政偉分別締約，誠邦公司擔任同業連帶擔保人，見證人為昀達公司，鴻毅公司對於整起締約過程均無從知悉，亦未獲有任何利益，根本無指揮、監督可能。又吳文賢、王榮彬及王榮輝並非鴻毅公司所招聘，雙方並無僱傭關係存在，

鴻毅公司對其等無何選任及監督之行為，故吳文賢等人非
為鴻毅公司執行業務等語。並聲明：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) 昀達公司、吳文賢、王榮彬、王榮輝部分：寶萊公司為合
法設立之公司，系爭預售屋並已取得臺中市政府都市發展
局核發之104年度中都建字第02160號建築執照、106年
度中都使字第01034號使用執照，顯見寶萊公司確實有履
行本件交易之能力。再者，寶萊公司提出之「台中市預售
屋履約保證機制『同業連帶擔保』審核表」與臺中市不動
產開發商業同業公會於網路上提供下載之內容幾乎完全一
樣，誠邦公司亦有為同業連帶擔保之情，並為內政部准許
之預售屋履約擔保方式之一，雖臺中市不動產開發商業同
業會否認上開審核表之用印為真正，但該印文所示人員並
無錯誤，客觀上昀達公司等無法認為文件有何問題存在
，自無可歸責事由或就當事人履約能力未盡調查義務情形
。又原告與昀達公司接洽時間為106年5月30日、7月3
日，斯時系爭預售屋尚未完成任何登記，而依土地登記謄
本之記載，第一次登記之時間為106年9月1日，陳政漢
移轉予訴外人蔡瑩瑩之日期為106年11月28日，與訴外人
康世爵簽立買賣契約在107年1月間，均係發生在昀達公
司等人之仲介行為後，顯非其等所得預料或得查證，且昀
達公司仲介之系爭預售屋，尚有其他買方完成交屋過戶之
事實，可見其仲介人員並無故意、過失而侵害原告權利之
情事，本件買賣爭議係因陳政漢事後為不法行為及毀約而
起，非屬可歸責於經紀業之事由，故昀達公司等不須負
賠償責任。又吳文賢並非與原告接洽者，亦未參與系爭契
約之簽立及說明，即吳文賢未有任何之行為，至系爭契約
蓋用「經紀人吳文賢」之印章，僅因主管機關要求契約上
需蓋用合格之不動產經紀人之印章，故昀達公司仲介之案
件均蓋用吳文賢之印章，吳文賢並無何侵權行為。另消費

者保護法第7條規定係規範企業經營者所提供之商品或服務欠缺「安全性」，致消費者生命、身體、財產權受害情形，本件並無此種情形，即無該條文適用餘地。況且，昀達公司於事後代表自己及所屬員工等，以退還仲介費用為和解之條件，經林于翔同意後，雙方簽立同意書，昀達公司並支付和解金164,000元而達成和解，林于翔不得再為請求。又王榮彬向林于翔介紹系爭預售屋之時間早於106年5月30日系爭契約簽立之日，原告遲至108年5月30日起訴，已逾侵權行為2年之時效，昀達公司等人得拒絕給付。姚啟文、詹玉敏自始未支付任何仲介服務費，昀達公司等人事後以不向其等請求該費用為和解之內容，亦為其等所答應，雙方已有達成和解之事實，姚啟文及詹玉敏既未負擔義務，卻要享受昀達公司等人提供之服務與要求賠償，應屬權利濫用等語。1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(五) 成侑公司部分：B7、B5房地是陳政漢親自委託成侑公司銷售，並非有巢氏房屋加盟總店發放之物件。有巢氏房屋各加盟店需自行開發物件，所以同一物件可能同時透過不同加盟店進行銷售，加盟店間雖會在網路上交流，但物件成交後是由各加盟店秘書自行下架，且不需通知其他加盟店已出售的訊息。又上開房地是預售屋買賣，從地政登記資料上無從得知一屋二賣之情事，若寶萊公司不說，加盟店也無法查證等語。並聲明：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。

三、本件得心證之理由：

(一) 鴻毅公司為有巢氏房屋連鎖店之加盟總部，昀達公司、成侑公司分別為沙鹿鎮南加盟店、國圖館加盟店，業務人員王榮彬、王榮輝及經紀人吳文賢則受僱於昀達公司。林于翔透過王榮彬介紹，於106年5月30日向寶萊公司、陳政偉購買B7房地，姚啟文及詹玉敏透過王榮輝介紹，於106

01 年7月3日向寶萊公司、陳政偉購買B5房地，均有簽立系
02 爭契約，並由昀達公司與吳文賢於手寫「經紀人」欄位用
03 印。惟B7、B5房地均一屋二賣，B7房地於107年1月8日
04 由國圖館加盟店仲介出售予訴外人康世爵，嗣於108年2
05 月23日以拍賣為原因登記第三人所有；B5房地於106年11
06 月間由有巢氏房屋仲介出售予訴外人蔡瑩瑩，並於106年
07 11月28日移轉登記予蔡瑩瑩所有。房屋預定買賣契約第7
08 條「履約保證機制」第1款約定：「價金返還之保證：本
09 預售屋由承作同業擔保保證人城邦建設股份有限公司負責
10 承作價金返還保證。」、第25條「違約之處罰」第1款前
11 段約定：「若賣方（按即寶萊公司）有增加價款、違約不
12 賣或買方（按即原告）付清價款後無故不履行移轉登記義
13 務等違約情事，買方得主張解除本契約及與本契約有連帶
14 關係之契約，買方若主張解約時，賣方除應將買方已繳之
15 房屋價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房屋
16 總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。」
17 等情，有系爭契約、227-20地號土地之臺中市地籍異動索
18 引、不動產買賣契約書、臺灣臺中地方檢察署107年度偵
19 字第6040號訊問筆錄影本（本院卷一第59頁至第103頁、
20 第121頁至第133頁）在卷可稽。上開事實為原告及誠邦
21 公司、鴻毅公司、昀達公司、成侑公司、吳文賢、王榮彬
22 、王榮輝所不爭執，而寶萊公司、陳政漢、陳政偉已於相
23 當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出
24 書狀爭執，視同自認。是上開事實，堪以認定。

25 （二）寶萊公司、陳政偉應分別返還原告已給付之買賣價款，寶
26 萊公司並應賠償以原告已給付房屋款15%計算之違約金予
27 原告。

28 1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
29 支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並
30 使其取得該物所有權之義務。民法第345條第1項、第34
31 8條第1項分別定有明文。次按因可歸責於債務人之事由

，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條亦有明文。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除其契約。買賣契約成立後，物之出賣人為二重買賣，並已將該物之所有權移轉予後之買受人者，移轉該物所有權於原買受人即屬不能給付，最高法院30年度上字第1253號判決意旨可資參照。

2、本件寶萊公司、陳政偉分別將原告所購買之B7、B5房地出售並所有權登記予第三人，已如前述，是上開房地因可歸責於寶萊公司、陳政偉之事由已不能給付予原告，經原告以起訴狀繕本之送達作為解除契約之意思表示，則上開房地既因可歸責於寶萊公司、陳政偉之事由致給付不能，且原告已為解除系爭契約之意思表示並送達寶萊公司、陳政偉，是系爭契約業已解除。

3、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有約定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。系爭契約既經解除，原告請求寶萊公司、陳政偉返還原告已給付之買賣價款，當屬有據。又林于翔於簽約當日給付簽約金10萬元予陳政漢，及匯款144萬元至寶萊公司之三信銀行臺中分行帳戶，另匯款96萬元至陳政偉之土地銀行中港分行帳戶；姚啟文與詹玉敏支付房屋款120萬元予寶萊公司，另支付土地款80萬元予陳政偉等情，有林于翔簽立之房屋預定買賣契約書所附繳款明細表、匯款申請書回條聯、統一發票、收據（本院卷一第70頁、第107頁、第109頁、第287頁至第291頁）可憑。則林于翔各請求寶萊公司返還已付房屋款154萬元，陳政偉返還已付土地款96萬元，為有理由。又姚啟文、詹玉敏對寶萊公司及陳政偉之債權可分，應各平均分受之，是其等各請求寶萊公司返還已付房屋款之半數60萬元，陳政偉返還土地款之半數40萬元，亦有理由。

01 4、房屋預定買賣契約書第25條「違約之處罰」第1款前段約
02 定：「若賣方有增加價款、違約不賣或買方付清價款後無
03 故不履行移轉登記義務等違約情事，買方得主張解除本契
04 約及與本契約有連帶關係之契約，買方若主張解約時，賣
05 方除應將買方已繳之房屋價款及遲延利息全部退還買方外
06 ，並應同時賠償房屋總價款百分之十五（不得低於百分之
07 十五）之違約金。」，足見契約當事人已約明於寶萊公司
08 有違約事由時應賠償違約金，違約金並以房屋總價款15%
09 計算。寶萊公司既有前開違約事由，原告依約請求違約金
10 ，即屬有據。而原告僅請求以已付房屋款之15%計算違約
11 金，即林于翔部分為231,000元（計算式：1,540,000元
12 $\times 15\% = 231,000$ 元）、姚啟文及詹玉敏部分各為9萬元
13 （計算式：600,000元 $\times 15\% = 90,000$ 元），對寶萊公司
14 較為有利，均應准許。

15 （三）誠邦公司對房屋預定買賣契約書不負價金返還保證責任。

16 1、原告主張：誠邦公司為系爭預售屋之同業連帶擔保人，依
17 房屋預定買賣契約書第7條第1款約定及民法第740條規
18 定，應負價金返還保證責任等語，並提出台中市預售屋履
19 約保證機制「同業連帶擔保」審核表（本院卷第105頁）
20 為證。惟查，據內政部頒發之「預售屋買賣定型化契約書
21 範本」第6條之1所載，履約保證機制共有5種，其中「
22 價金返還之保證」係應由金融機構負責承作價金返還保證
23 （本院卷一第197頁至第204頁）。即指由第三方金融機
24 構承作，且保證費用須由建商負擔，交屋前建商無法挪用
25 款項，若發生建商倒閉，買方投入之全數金額由金融機構
26 退回。而誠邦公司並非金融機構，自無承作本件房地買賣
27 價金返還保證之資格及同意承作房地買賣價金返還保證之
28 可能。其次，房屋預定買賣契約第7條「履約保證機制」
29 第1款約定：「價金返還之保證：本預售屋由承作同業擔
30 保保證人城邦建設股份有限公司負責承作價金返還保證。
31 」，惟自房屋預定買賣契約書之當事人欄簽署情形以觀，

01 誠邦公司並未以履約保證人身分共同簽立該契約書，自不
02 具價金返還之保證責任。雖寶萊公司於簽約時曾提供上開
03 審核表予原告，其上記載「提供擔保公司：誠邦建設股份
04 有限公司」等語，然該審核表並非臺中市不動產開發商業
05 同業公會同業連帶擔保之審核文件，且其上之承辦人「楊
06 千慧」、秘書長「蕭勝夫」、監事「吳春山」及理事長「
07 邱崇喆」之印文亦非該公會人員所用印等情，有該107年
08 3月22日107中市不動產開發商字第151號函（本院卷一
09 第151頁）在卷可憑，顯見上開審核表並非合法製作之文
10 件，則誠邦公司辯稱房屋預定買賣契約書第7條第1款內
11 容蓋有「承作同業擔保保證人誠邦建設股份有限公司」等
12 字樣之橡皮圖章戳文，係寶萊公司法定代理人陳政漢所盜
13 刻並偽造印文等語，其所言非虛。房屋預定買賣契約書第
14 7條第1款內容之記載，堪信為寶萊公司片面所為，對誠
15 邦公司自不生拘束效力，是原告主張誠邦公司應負價金返
16 還保證責任，要無可取。

17 2、原告固提出107年2月13日吳鴻欣錄音節錄譯文（本院卷
18 一第153頁至第155頁），以證明誠邦公司與寶萊公司間
19 互有同業連帶擔保之合意，誠邦公司應負保證責任。然而
20 ，所謂「同業連帶擔保」係指兩個同等級之建商同業相互
21 連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時
22 ，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。即其擔保責
23 任係在擔保完成該建案至取得使用執照，並不包括價金返
24 還之保證，應堪認定。縱使誠邦公司與寶萊公司間有同業
25 連帶擔保乙節為真，依前揭說明，原告亦不得據以主張誠
26 邦公司負有價金返還保證責任，是上開譯文尚難為有利於
27 原告之認定，而無審認之必要。

28 （四）吳文賢、王榮彬與陳政漢，及吳文賢、王榮輝與陳政漢，
29 應各負共同侵權之連帶賠償責任。

30 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責

任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別
定有明文。又按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之權利，苟各行為人之過失行
為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關聯共同，
亦足成立共同侵權行為（最高法院87年度台上字第957號
判決意旨參照）。

2、經查，台中市預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審核
表係非合法製作之文件乙節，業如前述，陳政漢明知上開
審核表非真正，竟為順利銷售寶萊公司之系爭預售屋，將
上開審核表提供予有巢氏房屋，俾於系爭預售屋銷售過程
中提示予買受人，用以證明系爭預售屋由誠邦公司擔任同
業連帶擔保人，而行使偽造之上開審核表，並足生損害於
買受人即原告等。又陳政漢以一屋二賣之手法多次出售B7
、B5房地，顯無履約真意，卻仍向包含原告在內之各買受
人收取買賣價款，使原告誤信其有履約之意而交付房屋款
，以此詐得買賣價款。陳政漢前揭行為自是故意不法侵害
原告之財產權，並致原告受有已付房屋款之損失，原告依
侵權行為之法律關係，請求陳政漢賠償林于翔154萬元、
姚啟文及詹玉敏各60萬元，洵屬有據，應予准許。

3、至原告主張其等因陳政漢前揭侵權行為，亦受有土地款之
損失乙節，查上開審核表係由用以證明寶萊公司與原告所
簽立之房屋預定買賣契約書第7條第1款之約定內容屬實
，而土地預定買賣契約書並無此履約保證條款之約定，此
履約保證與陳政偉出售土地行為無關。且系爭預售屋以合
建分售方式建築、銷售，原告乃分別與寶萊公司、陳政偉
簽立房屋、土地預定買賣契約書，土地買賣所得歸屬陳政
偉，陳政漢自無為他人作嫁之可能。是原告受有土地款之
損失係陳政偉之違約行為所致，與陳政漢前揭侵權行為間
不具相當因果關係，原告此部分請求，委屬無據。

4、原告另主張：王榮彬、王榮輝持虛偽之上開審核表及不合
規定之系爭契約取信原告，吳文賢並於該契約書上簽章認

證，致其等陷於錯誤，使陳政漢得向其等騙取買賣價款，具有重大過失，應與陳政漢連帶負共同侵權行為責任等語，為上開被告所否認。按經紀人員，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，不動產經紀業管理條例第4條第7款定有明文。本件王榮彬、王榮輝及吳文賢分別為取得同條例第13條所定資格之經紀營業員、經紀人，於承辦仲介業務範圍內，可認具備基本專業知識、能力。又經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦有明文。參以內政部所發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第1條第3項預售屋之重要交易條件，其中第7點履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者，屬應記載事項，並參酌前述「預售屋買賣定型化契約書範本」第6條之1所載，履約保證機制共有5種，可徵預售屋之履約保證機制既為經紀人員負有說明義務之事項，其理當熟知「價金返還之保證」與「同業連帶擔保」二者性質之不同，於預售屋之買賣涉及此等事項時，即應基於專業知識予以辨別，並對買受人加以說明，方盡善良管理人之注意義務。王榮彬、王榮輝承辦系爭預售屋之銷售時，原告均曾要求購買有履約保證之房屋，可見履約保證機制對於原告而言屬交易上重要，王榮彬、王榮輝乃持上開審核表以佐證房屋預定買賣契約書第7條第1款內容之方式，向原告推銷本件房地。姑且不論王榮彬、王榮輝是否能查證上開審核表係偽造之文件，僅就房屋預定買賣契約書第7條第1款之內容，即明顯可辨該條款刻意將「同業連帶擔保」與「價金返還之保證」等兩種不同之履約保證方式混為一談，已有使締約之買方產生混淆或陷於錯誤之可能，且由非金融機構之誠邦公司承作價金返還之保證，該約定亦與法規不合，種種跡象均不符常理，王榮彬、王榮輝尚不得推諉不知。然其等非但未基於不動產經

紀人員之專業知識加以瞭解及查證，反而以此作為行銷手段取信原告，進而使原告與寶萊公司及陳政偉簽立系爭契約，以獲取高額仲介服務費用，難認王榮彬、王榮輝已盡善良管理人之注意義務。而吳文賢既同意於系爭契約上蓋用其名義之印章，即表彰其對系爭契約有為認證之行為，惟吳文賢身為經紀人，竟未本於專業知識查核上情即逕予同意用印，亦有欠缺善良管理人注意義務之情事，不得以吳文賢並非實際與原告接洽之人，免除其義務。

5、從而，王榮彬、王榮輝、吳文賢違反善良管理人之注意，應具有過失，且其等之過失行為均係造成原告受有房屋款損失之共同原因，其行為關連共同，而成立共同侵權行為。則王榮彬、吳文賢就林于翔受有154萬元損失，王榮輝、吳文賢就姚啟文及詹玉敏各受有60萬元損失，應分別與陳政漢連帶負賠償責任，堪以認定。至原告其餘主張土地款之損害賠償部分不可採，理由同前所述，爰不再贅述。

6、又王榮彬、吳文賢雖援以時效抗辯，拒絕給付，惟按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。本件原告簽立系爭契約時，B7房地、B5房地均尚未移轉他人所有，而係自107年2月間，因媒體披露系爭預售屋均遭一屋多賣，經原告查詢後，始知受害，自應以斯時起算侵權行為之時效，至原告於108年5月30日提起本訴，尚未逾2年時效。至於被告辯稱王榮彬向林于翔介紹系爭預售屋之時間早於該契約書簽立之日，時效期間應以介紹時起算等語，然斯時客觀上林于翔尚且無損害之發生，遑論其主觀上知悉受有損害，自無從起算時效時間。是王榮彬、吳文賢此部分所辯，不足憑採。

7、另王榮彬、王榮輝及吳文賢執以昀達公司已代表其等與原告達成和解，原告不得再為本件之請求等語，並提出同意書、退還仲介服務費之收據（本院卷一第333頁至第335

頁)為證。惟自同意書以觀，原內容記載「上述款項仲介業同意於本人簽立本書後，本人同意後續自行與賣方處理相關事宜，仲介業亦同意如有需要提供相關協助及服務」等字句遭手寫畫記刪除，並在旁簽署「林于翔」、「王榮彬228」，可見此部分約定已經立約雙方合意刪除，難認該同意書有以林于翔放棄對於王榮彬等人之請求作為和解條件。另就姚啟文、詹玉敏部分，王榮彬等人稱：姚啟文及詹玉敏自始未曾給付仲介服務費，事後雙方即以王榮彬等人不請求仲介服務費為和解內容等語，惟據姚啟文提出有巢氏房屋服務費確認單(本院卷二第167頁)證明其等確有支付報酬，則被告所辯之和解內容顯不成立。王榮彬等人既無法證明原告有放棄對其等為請求之意思，原告自仍得於本件行使權利。此部分所辯，委無可取。

(五) 昀達公司就其經紀人員王榮彬、王榮輝及吳文賢過失造成原告之損害，應負連帶賠償責任。

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，民法第188條第1項前段定有明文。次按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26條第2項亦有明文。

2、王榮彬、王榮輝及吳文賢均為昀達公司之經紀人員，為兩造所不爭執，王榮彬等人屬昀達公司之受僱人無訛。王榮彬等人於居間仲介本件房地買賣時，有未盡善良管理人注意義務之過失，並致原告受有已付房屋款之損失，業據本院認定如前，原告依民法第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，請求昀達公司與王榮彬、吳文賢連帶對林于翔負賠償責任，另各與王榮輝、吳文賢連帶對姚啟文、詹玉敏負賠償責任，均屬有據。

(六) 昀達公司、成侑公司及鴻毅公司所提供之不動產仲介服務欠缺專業水準可合理期待之安全性，並致生損害於原告，

應負連帶賠償責任。

1、按企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消費者保護法第2條第2款、第7條第1項、第3項分別定有明文。

2、查昀達公司、成侑公司分別為有巢氏房屋沙鹿鎮南加盟店、國圖館加盟店，係提供不動產仲介服務之企業經營者，為消費者保護法所指企業經營者，概無疑義。關於加盟總部是否亦為提供本件服務之企業經營者乙節，參不動產經紀業管理條例第4條第8款規定，加盟經營者指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。而有巢氏房屋加盟總部提供加盟店整體品牌形象建立與行銷輔助、建置E化系統、人才選訓留用、教育訓練、經營管理支援、產品及服務等內容，此有有巢氏房屋網頁資料（本院卷一第415頁至第417頁）在卷可佐。衡以鴻毅公司建立「有巢氏房屋」服務標章以表彰不動產專業服務及商譽，經加盟經營者即昀達公司、成侑公司預付加盟金，以為取得經營資格之對價，如鴻毅公司之商標、服務標章之授權、設備及商品之供給，而該服務標章經加盟經營者之利用，吸引一般大眾前往交易，鴻毅公司因加盟事業之擴展，增加其市場佔有率，擴大經濟規模，共同謀取商業利益，同時亦以提供人員代訓及建立相同營運體系等方式控管加盟店素質，以維護品牌之永續經營。則一般大眾於客觀上即係信賴有巢氏房屋加盟總部對於加盟店之管理品質，乃使用加盟店之商品或服務，堪認鴻毅公司與加盟店係共同提供不動產仲

介服務之企業經營者無訛。鴻毅公司以加盟店與加盟總部為不同法人，經營權各自獨立，自負盈虧為由，否認有消費者保護法第7條規定之適用，要無可採。

3、昀達公司、成侑公司及鴻毅公司係提供不動產仲介服務之企業經營者，原告則係使用該服務之消費者，依消費者保護法第7條第1項規定，上開公司負有提供消費者締約之交易安全義務。惟B7、B5房地均一屋二賣，B7房地於106年5月30日經沙鹿鎮南加盟店居間仲介出售予林于翔後，復於107年1月8日由國圖館加盟店居間仲介出售予訴外人康世爵；B5房地於106年7月3日經沙鹿鎮南加盟店居間仲介出售予姚啟文及詹玉敏後，再於同年11月間由有巢氏房屋居間仲介出售予訴外人蔡瑩瑩等情，為兩造所不爭執，而成侑公司亦當庭自承：國圖館加盟店有出售B7、B5房地，B7房地是簽立預售屋合約，B5房地則已登記完成等語（本院卷第253頁），足見同一房地均於有巢氏房屋旗下沙鹿鎮南店、國圖館加盟店為二重買賣，上開公司顯未盡調查及控管責任，致消費者可能面臨買賣標的物給付不能之風險，而無法安心利用該服務，其等所提供之不動產仲介服務明顯欠缺專業水準可合理期待之安全性，因而造成原告受有已付買賣價款之損害，原告請求昀達公司、成侑公司與鴻毅公司連帶賠償林于翔250萬元、姚啟文及詹玉敏各100萬元，洵屬有據。

4、成侑公司固辯稱：加盟店係各自開發物件，雖會登載於網路相互交流，但彼此不需通知已出售之訊息等語。惟有巢氏房屋加盟資源共享，加盟店各自開發之物件可透過共用買賣屋平台交流資訊，獲得最大利益及效率，對於平台流通中不動產資訊之更新及維護，亦具有管理可能，則企業經營者未即時將已出售物件自平台下架，該時間差所生之二重買賣風險不應由消費者承擔，始符合消費者保護之立法意旨，上開公司自不得以此免責。

（七）另按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各

別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。1、寶萊公司應依民法第259條第2款規定對林于翔負給付義務，而陳政漢、吳文賢與王榮彬應依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定對林于翔負連帶賠償責任，王榮彬、吳文賢與昀達公司應依第184條第1項前段、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定對林于翔負連帶賠償責任，昀達公司、成侑公司與鴻毅公司應依消費者保護法第7條第3項規定對林于翔負連帶賠償責任，故其等間係因不同法律規定，而以同一目的即填補上訴人之損害，對林于翔負全部給付之義務，且其等間中任一人對林于翔給付154萬元，其他人即對林于翔同免其就該部分之賠償責任，故其等應屬不真正連帶債務。2、陳政偉應依民法第259條第2款規定對林于翔負給付義務，而昀達公司、成侑公司及鴻毅公司應依消費者保護法第7條第3項規定對林于翔負連帶賠償責任，其等間亦係因不同法律規定，而以同一目的即填補上訴人之損害，對林于翔負全部給付之義務，且其等間中任一人對林于翔給付96萬元，其他人即對林于翔同免其就該部分之賠償責任，堪認其等應屬不真正連帶債務。3、寶萊公司應依民法第259條第2款規定對姚啟文、詹玉敏負給付義務，而陳政漢、吳文賢與王榮輝應依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定對姚啟文、詹玉敏各負連帶賠償責任，王榮輝、吳文賢與昀達公司應依第184條第1項前段、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定對姚啟文、詹玉敏各負連帶賠償責任，昀達公司、成侑公司與鴻毅公司應依消費者保護法第7條第3項規定對姚啟文、詹玉敏各負連帶賠償責任，其等間係因不

同法律規定，而以同一目的即填補姚啟文、詹玉敏之損害，各對姚啟文、詹玉敏負全部給付之義務，且其等間中任一人分別對姚啟文、詹玉敏給付60萬元，其他人即對姚啟文、詹玉敏同免其就該部分之賠償責任，故其等應屬不真正連帶債務。4、陳政偉應依民法第259條第2款規定分別對姚啟文、詹玉敏負給付義務，而昀達公司、成侑公司及鴻毅公司應依消費者保護法第7條第3項規定對姚啟文、詹玉敏各負連帶賠償責任，其等間亦係因不同法律規定，而以同一目的即填補姚啟文、詹玉敏之損害，對該二人負全部給付之義務，且其等間中任一人分別對姚啟文、詹玉敏給付40萬元，其他人即對姚啟文、詹玉敏同免其就該部分之賠償責任，故其等應屬不真正連帶債務。

(八) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告等之債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之之催告而未為給付，被告等始負遲延責任。而本件起訴狀繕本均於108年6月10日送達被告等，有本院送達證書足憑，是本件原告均請求自該狀繕本送達翌日即108年6月11日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依契約法律關係及民法第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項、第259條第2項、第740條、消費者保護法第7條第1項、第3項、不動產經紀

業管理條例第26條第2項等規定，請求如主文第一項至第十六項所示，為有理由。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告及昀達公司、吳文賢、王榮彬、王榮輝、成侑公司、鴻毅公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，依法有據，爰就原告勝訴部分，分別酌定相當之擔保金額，予以准許。而就原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻防方法，業經審酌，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 108 年 12 月 18 日
民 事 第 六 庭 法 官 楊 珮 瑛

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 12 月 18 日
書 記 官 紀 俊 源

附表：

編號	當事人姓名／名稱	訴訟費用負擔之比例
1	原告林于翔	5%
2	原告姚啟文	2%
3	原告詹玉敏	2%
4	被告寶萊建設股份有	8%

(續 上 頁)

	限 公 司	
5	被 告 陳 政 漢	7%
6	被 告 陳 政 偉	4%
7	被 告 昀 達 不 動 產 有 限 公 司	20%
8	被 告 吳 文 賢	14%
9	被 告 王 榮 彬	8%
10	被 告 王 榮 輝	6%
11	被 告 成 侑 不 動 產 有 限 公 司	12%
12	被 告 鴻 毅 服 務 股 份 有 限 公 司	12%
合 計		100%