

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第14號

上訴人 吳俞儂

訴訟代理人 吳中和律師

彭冠寧律師

被上訴人 興富發建設股份有限公司

法定代理人 鄭志隆

訴訟代理人 蔡琇媛律師

被上訴人 巨豐旅館管理顧問股份有限公司

法定代理人 范華軍

訴訟代理人 許立功律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年10月29日臺灣臺中地方法院107年度訴字第815號第一審判決提起上訴，本院於108年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之主張：

上訴人於民國105年2月28日前往被上訴人興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）設於臺中市○○區○○○○路「○○○○○」預售屋建案（下稱系爭建案）之接待中心參觀，由訴外人甲○○接待，甲○○於獲悉上訴人鍾意總價新臺幣（下同）776萬元之預售編號第B5棟21樓（下稱系爭預售屋）後，即出示名片表示係興富發公司子公司之被上訴人巨豐旅館管理顧問股份有限公司（下稱巨豐公司）派駐系爭建案接待中心之行銷顧問，如轉讓其以原價94折之員工價購買系爭預售屋與上訴人，可節省近46萬元【 $776 * (1 - 0.94) = 46.5$ 】之支出，致上訴人信以為真，於同年3月18日與甲○○在系爭建案接待中心簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定先由甲○○以員工價向興富發公司購買系爭預售屋後，再於105年10月31日至興富發公司指定之地點完成

01 預售契約讓與上訴人之換約手續，上訴人先後依甲○○指示
02 陸續匯款93萬4,000元至甲○○或興富發公司之帳戶，詎換
03 約期日屆至，甲○○竟以各種理由拖延，上訴人致電興富發
04 公司查詢，獲悉甲○○已於106年10月將系爭預售屋轉售第
05 三人，始知受騙。甲○○係巨豐公司派駐興富發公司所設系
06 爭建案接待中心，所提出之名片亦印有被上訴人兩家公司名
07 稱，外觀上可認係受僱於被上訴人兩家公司，其係利用執行
08 銷售職務之機會所為侵權行為，被上訴人即應各負僱用人之
09 賠償責任，爰依民法第184條、第188條之規定，訴請被上訴
10 人不真正連帶賠償上訴人934,000元及法定遲延利息。

11 二、被上訴人興富發公司之答辯：

12 甲○○所任職之巨豐公司係承銷興富發公司所興建之系爭建
13 案，甲○○係受巨豐公司指揮、監督，而非興富發公司，興
14 富發公司之員工均未見過上訴人與甲○○在系爭建案接待中
15 心商談買賣系爭預售屋及簽約事宜，至系爭建案之銷售條件
16 、價金本即由興富發公司決定，不能遽此即認興富發公司對
17 甲○○有指揮、監督權。況興富發公司雖禁止員工私下交易
18 ，惟無從管控私下交易行為，且上訴人於簽約時即已知悉系
19 爭買賣契約書中之「地下參層請照平面圖」、「建築平面、
20 緩降機及防火門標示圖」，係甲○○變造於興富發公司所簽
21 訂系爭預售屋買賣契約之附圖而來，卻甘冒風險與甲○○簽
22 訂系爭買賣契約書，復於簽約後未曾向興富發公司查證系爭
23 預售屋之交易狀況，足見上訴人亦認甲○○非在執行興富發
24 公司職務。另興富發公司對上訴人匯入甲○○個人帳戶，無
25 從審核、監督，而匯入興富發公司帳戶係所有購買系爭建案
26 買方繳款之履保帳戶，非針對上訴人或甲○○所設，且買方
27 係自行或委託他人匯款支付價金，非興富發公司所得限制，
28 況上訴人於匯款單上註記系爭預售屋編號「○○B5 21樓」
29 等字，甲○○亦向興富發公司會計人員表示該兩筆匯款係友
30 人還債所匯入，嗣後甲○○將系爭預售屋轉讓與第三人乙○
31 ○，上開繳款專戶係續供第三人乙○○匯入價金期款之用，

實不足以認定甲○○係興富發公司所僱用及有監督職務之義務。至上訴人自興富發公司臉書所截取之相片，非但無法辨識相片中人物，亦與上訴人、甲○○簽訂之系爭買賣契約書無關，無法作為甲○○利用系爭接待中心銷售系爭預售屋之證明。

三、被上訴人巨豐公司之答辯：

甲○○生前受僱於巨豐公司，擔任臺中代銷事業部專員，工作內容係為建商與客戶間提供仲介、媒合及代理銷售不動產之服務，與甲○○提出名片所載職稱不符。上訴人自始知悉系爭買賣契約書係甲○○以個人之名義與上訴人簽訂，並非以巨豐公司代銷人員身分所簽，簽約期間亦從未提及巨豐公司，證人丙○○於原審亦證稱與上訴人均知悉簽約對象為甲○○個人，及甲○○提及換約行為是公司所不許，自不得僅以甲○○為巨豐公司員工，即認係執行巨豐公司職務或利用職務之便所為，而要求巨豐公司負僱用人責任。上訴人於簽約前既未要求甲○○提出與興富發公司簽訂之買賣契約書供查證，簽約後復未向巨豐公司或興富發公司查證實情，逕依甲○○指示匯款至其私人帳戶，此與不動產經紀業慣有之作業流程迥然不同。上訴人提出「0000000000」臉書粉絲團於106年2月28日刊登相片，無從辨識相片之人係甲○○與上訴人，不能作為甲○○執行巨豐公司職務之證據。況巨豐公司並無員工優惠價制度，亦無限制員工私下購屋後轉讓他人之必要。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人新台幣93萬4000元，及自107年8月13日更正訴之聲明書狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。(三)第一項給付任一被上訴人已為全部或一部之給付者，其餘被上訴人就其履行之範圍內同免給付之義務。(四)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷一第65頁反面至66頁、第74頁反面）：

（一）、兩造不爭執事項：

（1）、甲○○為巨豐公司之受僱人，擔任代銷事業部專員，從事不動產代銷經紀業務。

（2）、甲○○曾依巨豐公司之指示，為系爭建案提供預售屋代銷經紀業務之服務。

（3）、甲○○於105年5月27日以729萬4,400元向興富發公司購買系爭預售屋。

（4）、上訴人之配偶丙○○分別於民國106年1月4日及同年3月13日匯款各7萬元（合計14萬元）至興富發公司之○○銀行○○分行帳號0000000000000000號帳戶。

（二）、兩造爭執事項：

（1）、上訴人是否於105年2月28日至興富發公司之系爭接待中心，參觀系爭建案之預售屋，當時由甲○○擔任接待人員？

（2）、上訴人是否於105年3月18日與甲○○在系爭接待中心就系爭房地簽立預售屋買賣契約書？

（3）、興富發公司及巨豐公司應否就甲○○之侵權行為負僱用人損害賠償責任？

六、本院之判斷：

（一）、民法第188條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權利，固不僅指受僱人因執行其所受命令，或委託之職務自體，或執行該職務所必要之行為，而不法侵害他人之權利者而言，即受僱人之行為，在客觀上足認為與其執行職務有關，而不法侵害他人之權利者，就令其為自己利益所為亦應包括在內。然倘受僱人之行為在客觀上不具備執行職務之外觀，或係受僱人個人之犯罪行為而與執行職務無關者，自無上開法條規定之適用（最高法院42年台上字第1224號、100年度台上字第609號、104年度台上字第556號、104年度台上字第977號裁判要旨參照）。

（二）、依民法第188條之規定及上開最高法院裁判要旨所示，受僱

人所為侵權行為必須在執行職務時所為或利用執行職務之便
所為侵權行為，僱用人始須負連帶賠償責任，如受僱人之行
為在客觀上不具備執行職務之外觀，或係受僱人個人之犯罪
行為而與執行職務無關，自無連帶賠償責任之適用。本件甲
○○為巨豐公司員工，擔任代銷事業部專員，其職務為依巨
豐公司之指示，為系爭建案提供預售屋代銷經紀業務，巨豐
公司則為興富發公司之關係企業，負責銷售興富發公司所興
建之系爭建案，此為兩造所不爭執。因此，甲○○以巨豐公
司派駐興富發公司系爭建案接待中心員工之身分，於代銷興
富發公司系爭預售屋時或利用代銷機會所為侵權行為，始符
合民法第188條規定之要件。

(三)、上訴人固提出自興富發公司系爭建案臉書粉絲團網頁翻拍之
相片（參見原審卷(一)第45頁）及證人丙○○之證言，作為上
訴人與甲○○在系爭建案接待中心簽訂系爭買賣契約書之證
據，而原審於當庭勘驗證人丙○○與上開翻拍相片後，以翻
拍相片中男子髮際線較高之特徵，及女子之身形、髮型與丙
○○及上訴人之特徵相符（參見原審卷(二)第23-25頁），而
認定上訴人與丙○○確實曾在系爭建案接待中心與甲○○洽
談系爭買賣契約書及簽約。惟本院認上訴人所提出翻拍相片
中之3人，其中一男子雖面對拍攝者，惟臉部為前方側身面
對拍攝者之女子所遮蔽，範圍已達一半以上，已無法辨識臉
部特徵，另女子與第三名男子係以側面偏背面45度之角度面
對拍攝者，臉型及臉部特徵均難辨識，且縱其中2人係上訴
人與丙○○，惟甲○○現已亡故，亦無法勘驗是否確為第3
名男子。徵諸現今工商社會，因壓力、飲食或其他原因致髮
際線較高者，比比皆是，而女子長髮及肩亦滿街可見，在系
爭建案接待中心擔任銷售業務者，亦非僅甲○○1人，尚難
僅以網頁翻拍相片中型體、臉部模糊之人物即推認係上訴人
與丙○○及甲○○在系爭建案接待中心洽談系爭買賣契約書
及簽約甚明。

(四)、縱甲○○確實係在執行代銷職務之系爭建案接待中心與上訴

01 人與丙○○洽談系爭買賣契約書及簽約，惟甲○○與上訴人
02 係於105年3月18日簽訂系爭買賣契約書（參見原審(一)卷第7-
03 9頁），甲○○於簽訂系爭買賣契約書後之105年5月27日即
04 向興富發公司購買系爭預售屋，並簽訂房屋土地買賣合約書
05 （參見原審卷(一)第92-130頁），比對上開兩份契約之標的，
06 均為預售編號第B5棟21樓、停車位均為地下三層第000號、
07 總價均為7,294,400元，甲○○確實依與上訴人簽訂之系爭
08 買賣契約書之約定，向興富發公司購買上訴人鍾意之系爭預
09 售屋，即連總價及停車位編號亦均與約定相同，足見甲○○
10 雖係於執行職務之際或利用執行職務之便與上訴人簽訂系爭
11 買賣契約書，惟並未詐騙上訴人，或對上訴人為其他侵權行
12 為，且簽訂系爭買賣契約書並非侵權行為，自難遽認巨豐公
13 司、興富發公司應負僱用人責任之損害賠償。

14 (五)、至甲○○嗣後將系爭買賣契約書及上開與興富發公司簽訂之
15 買賣契約書所載系爭預售屋轉售與他人，縱屬故意不法侵害
16 上訴人權利之侵權行為，惟上訴人並無法舉證證明甲○○與
17 其簽訂系爭買賣契約書當時，即有預謀日後一屋兩賣而詐騙
18 上訴人之主觀意思及客觀行為；或為轉售系爭預售屋之侵權
19 行為時，係執行代銷職務之際或利用執行代銷職務之便所為
20 ，自無從責令巨豐公司、興富發公司負僱用人之損害賠償。
21 此外，上訴人復未提出其他事證供本院調查甲○○確有於執
22 行代銷職務之際或利用執行代銷職務之便而對上訴人為侵權
23 行為，上訴人之主張尚難採信。況依證人丙○○之證言，顯
24 示上訴人與配偶丙○○自始即明知所購買之系爭預售屋係甲
25 ○○個人向興富發公司購買而私人持有，並非興富發公司以
26 公司名義預售與上訴人之標的，僅為減少購屋成本，而自行
27 與甲○○私下簽訂系爭買賣契約書，受讓甲○○個人向興富
28 發公司購買之系爭預售屋（見原審卷(二)第11-13頁），此與
29 民法第188條規定保護信賴受僱者執行職務行為之善意消費
30 者意旨不符，上訴人之主張自屬無據，不應准許。

31 七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項、第188條之規定，

01 訴請巨豐公司、興富發公司各賠償93萬4000元及法定遲延利
02 息，其中任一被上訴人已為全部或一部之給付者，其餘被上
03 訴人就其履行之範圍內同免給付之義務，為無理由，不應准
04 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原
05 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
07 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此
08 敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
10 、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
12 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 張 恩 賜
13 法 官 陳 得 利
14 法 官 李 立 傑

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 書 記 官 周 巧 屏
18 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日