臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上更一字第38號

上　訴　人　睦昇營造股份有限公司
法定代理人　郭毓民
訴訟代理人　駱威文律師
被上訴人　　亦誠不動產經紀有限公司
法定代理人　安得華
訴訟代理人　蘇仙宜律師
複代理人　　羅婉秦律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國103年10月31日臺灣臺中地方法院102年度重訴字第558號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於108年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用，除確定部分外，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；（無限）公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；（有限）公司變更章程、合併、解散及清算，準用無限公司有關之規定；公司法第8條第2項、第79條、第113條定有明文。被上訴人亦誠不動產經紀有限公司（下稱亦誠公司）經臺中市政府以民國106年8月3日府授經商字第10607382 05號函准解散登記，由全體股東選任安得華為清算人，有臺中市政府公函、亦誠公司股東名簿、股東同意書、資料查詢表等可憑（見本院更審卷第203-211、223頁），揆諸前揭規定，安得華為亦誠公司之法定代理人。另按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於

清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24條、第25條分別定有明文。又按公司解散後，尚須經清算程序，了結其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，必待清算完結後，公司之人格始歸消滅」（最高法院81年4月28日81年度第2次民事庭會議決議參照），本件上訴人請求亦誠公司損害賠償係在公司清算範圍內，且亦誠公司迄未清算完結，兩造亦無意見（見本院卷第215、244頁），並有本院公務電話查詢紀錄表可稽（見本院卷第295頁），依上開規定，應認亦誠公司法人格仍然存續，本件程序上並無不合，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查本件上訴人於原審起訴請求亦誠公司給付新臺幣（下同）1,750萬元，及自102年7月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣於本院就利息部分減縮請求自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第291頁），核屬為減縮應受判決事項之聲明，依據首揭規定，亦應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：亦誠公司係原審共同被告中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信公司）臺中七期加盟店，原審共同被告德億不動產經紀有限公司（下稱德億公司）為中信公司南屯黎明加盟店；原審共同被告○○○、詹德俊（下稱○○○2人）為亦誠公司之專案經理、不動產經紀人，均以中信公司名義對外經營不動產買賣之仲介業務；原審共同被告○○○、○○○（下稱○○○2人）係德億公司之店長、不動產經紀營業員，均以中信公司南屯黎明加盟店名義對外經營不動產買賣之仲介業務。○○○、○○○及○○○（下稱○○○3

人）知悉上訴人有意購買土地，於102年7月9日下午至上訴人公司，向上訴人誆稱坐落臺中市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之地主○○○，已專案委託德億公司代為仲介買賣該土地，該地主係○○○先前服務過的客戶等語，上訴人不疑有詐，與亦誠公司之詹德俊、○○○簽訂確認書及附停止條件定金委託書（下稱系爭確認書、委託書），表明願以總價1億0,252萬3,000元，委託亦誠公司仲介購買系爭土地。詎亦誠公司接受上訴人委託後，並未調查委託出賣之人並非系爭土地之地主○○○本人，於同年月12日上午由○○○3人約集假冒地主○○○之原審共同被告○○○，及某不詳男子與上訴人公司董事長郭毓民在高鐵左營站會面，上訴人因誤認○○○為地主○○○本人，而與○○○簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將第一期款1,800萬元匯至○○○開設之銀行帳戶，嗣因發現○○○交付之系爭土地所有權狀及印鑑證明係偽造，始知受騙，○○○其後將○○○交付之50萬元贓款返還予上訴人，致上訴人受有1,750萬元之損害（下稱系爭損害）。○○○假冒真正所有權人○○○名義出售系爭土地，顯係欠缺履行能力及締約能力，亦誠公司依法不得為其媒介，且亦誠公司係居間營業人，自應負起善良管理人之注意義務，卻未審慎○○○是否為真正地主乙事，善盡調查之義務，而系爭土地交易價額不菲，亦誠公司除未將不動產說明書之應備文件提出予上訴人說明外，專任委託銷售契約書也無原本，違反不動產經紀業管理條例第22、23、24條等規定，致上訴人因○○○無履行能力，系爭買賣契約自始無履約可能，上訴人受有1,750萬元之財產上損害，爰依民法227條之規定，求為命亦誠公司應如數賠償上訴人。如亦誠公司與○○○中任一人為給付，另一人於已給付之同額範圍內免其給付義務之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，經發回前本院判決駁回上訴，上訴人提起第三審上訴，經最高法院將發回前本院所為上開判決廢棄，並發回本院更為審理），上

訴人在本院聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)亦誠公司應給付上訴人1,750萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。如亦誠公司與○○○中任一人為給付，另一人於已給付之同額範圍內免其給付義務。(三)願供擔保請准宣告假執行。（上訴人對於○○○之請求部分，經原審判命○○○應給付上訴人1,750萬元本息部分，未據○○○聲明不服而告確定；另上訴人對○○○2人、○○○2人、原審共同被告梁淑綿<與○○○>連帶給付1,750萬元，及自102年7月13日起加計法定遲延利息，暨中信公司、亦誠公司、德億公司、原審共同被告臺灣銀行股份有限公司大里分司<下稱臺銀>就○○○2人、○○○2人、梁淑綿之債務，各負連帶給付責任；如其中一人已為給付，其餘之人於該給付範圍內同免責任部分，經原審、本院前審判決上訴人敗訴後，上訴人聲明不服，提起上訴，經最高法院判決駁回上訴，亦告確定，就上開已確定部分不在本院審理範圍，不予贅述，併予敘明。）

二、亦誠公司則以：亦誠公司並非受賣方授權或委託之人，亦未從賣方取得佣金，自不負不動產經紀條例第23條、第24條之義務；又於仲介實務上，在買賣雙方均有仲介居間人員之狀況下，買方之仲介並不會直接接觸賣方，故亦誠公司亦不會直接接觸○○○，亦誠公司所能對不動產權利之證明進行驗證者，僅是系爭土地地號、系爭土地之所有權人誰屬、以及系爭土地之狀況，並透過賣方仲介彼此相互確認買賣及斡旋細節，而德億公司既與賣方○○○簽立專任委託銷售契約書，並從○○○處獲得報酬50萬元，則就○○○是否為系爭土地之地主？有無履行能力？德億公司應負較重之調查義務，本非買方仲介亦誠公司於法規範中所應負擔之義務。又亦誠公司於與上訴人於簽訂系爭確認書、委託書前，確曾於102年7月2日17時21分查調系爭土地之登記謄本，查明系爭土地之所有權人為○○○，並與德億公司提供之資料相互比對後

，即將系爭土地待售及現狀乙節向上訴人說明報告，交由上訴人評估是否購買、開發，嗣後，再從中協助上訴人遞交出價等資訊予德億公司，由德億公司轉向○○○報告，則由上揭議價、斡旋之過程可知，亦誠公司確實已經就其所能查調之一切資訊與資料交由上訴人評估，就○○○是否為系爭土地之地主之調查義務，亦誠公司已盡善良管理人之注意義務；再者，○○○提出之偽造○○○身分證、駕駛執照、土地所有權狀及印鑑證明等文件，幾可亂真，訴外人○○○係長期從事土地代書工作，亦無法發現偽造之○○○身分證件及土地所有權狀有何異狀，自難苛責亦誠公司之履行輔助人○○○2人得以肉眼方式檢視該文書及地主之真偽，則亦誠公司審查系爭土地登記謄本之內容，確與○○○提出之身分證、駕駛執照、印鑑證明等資料相符，並認定○○○就出售系爭土地乙節，有訂約及履約之能力，亦誠公司已盡其仲介居間之調查義務。另亦誠公司雖未至現場實地訪查系爭土地之地主真偽，但亦不因此即有未善盡調查之義務，況且○○○之戶籍地址早已遷移，亦非居住在系爭土地附近，即便亦誠公司至系爭土地現場進行訪查，難認必有所獲，更難認可透過實地訪查即可得知○○○係僭稱地主之人，故亦誠公司縱未履行實地訪查，惟其與嗣後之不完全給付損害間，並無相當因果關係。又○○○既能持偽造之證件前往銀行與行員溝通、填具開戶資料、驗證身分以開立帳戶，更能按犯罪計畫如實扮演地主○○○之角色與上訴人、仲介人員互動，可見○○○不因罹患帕金森氏症而影響其履行能力，更無從自整體互動之過程中察覺○○○之履約能力有何減損之情事，故亦誠公司就此亦無任何違反注意義務致有抽象輕過失或可歸責事由。是上訴人雖因○○○係僭稱地主而無履行能力，致系爭買賣契約並無履行可能使上訴人受有系爭損害，然亦誠公司就此並無任何可歸責之事由，亦誠公司亦無民法第227條債務不履行之契約責任，上訴人請求亦誠公司負賠償責任，即無理由等語，資為抗辯（原審就此部分為亦誠公司勝訴

之判決），亦誠公司對於上訴人之上訴，則答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)亦誠公司為中信公司臺中七期加盟店，○○○2人為亦誠公司之專案經理、不動產經紀人；德億公司為中信公司南屯黎明加盟店，○○○2人各為該店店長、不動產經紀營業員，亦誠公司、德億公司、○○○2人、○○○2人等，均以中信公司名義對外仲介。

(二)○○○因缺錢花用，竟因自稱「大雄」之某成年男子之邀請，同意假冒地主向買家詐騙價金，而與「大雄」及自稱「蔡先生」（即「小蔡」）、「詹仔」之某成年男子，共同意圖為自己不法之所有，基於偽造公印文及意圖供冒用身分而偽造、行使偽造國民身分證，偽造特種文書、公文書、私文書及行使該文書、詐欺取財之犯意聯絡，謀定由○○○假冒系爭土地之登記所有權人「○○○」，再利用不知情之仲介業者招攬買家佯稱欲出售系爭土地，以詐取買賣價金，先於102年6月底，○○○提供其個人相片給「大雄」，再由「大雄」偽造○○○國民身分證、汽車駕駛執照、印鑑證明書及系爭土地所有權狀各1張。復推由「蔡先生」於102年7月初與不知情○○○聯絡，佯稱其親戚「○○○」欲委任出售系爭土地後，並由假冒「○○○」之○○○前往系爭土地與○○○碰面，○○○出示偽造之系爭土地所有權狀以取信○○○，經○○○查證系爭土地所有權人為「○○○」後而同意接受委任，並傳真專任委託銷售契約書予「蔡先生」，「蔡先生」乃於102年7月4日某時，在不詳地點，於該契約書上之委託人簽章處，偽造「○○○」之署名共3枚，完成偽造之專任委託銷售契約書後傳真予○○○而行使之，以示「○○○」委託○○○銷售系爭土地，而足以生損害於○○○及○○○。

(三)上訴人因欲購買土地，乃授權訴外人即上訴人公司業務部經理○○○探詢相關資訊，○○○等3人知悉後，即先於102年

7月8日向○○○表示系爭土地之地主○○○，已專案委託德億公司代為仲介買賣系爭土地，該地主係○○○先前服務過之客戶等語。並於同年月9日下午至上訴人公司向郭毓民再度表明上開事實。上訴人即與亦誠公司之○○○2人簽訂系爭確認書、委託書，表明願以總價1億0,252萬3,000元，委託亦誠公司仲介購買系爭土地，並開立發票人為上訴人、付款人為合作金庫北屯分行、票號MS0000000、發票日102年7月9日、面額300萬元之即期支票1紙交付亦誠公司。

(四)102年7月11日下午2時許郭毓民、○○○與假冒地主○○○之○○○在南屯黎明加盟店準備進行簽約手續時，因○○○堅稱因其姪子在大陸經商臨時向其調用資金週轉，故無法接受上訴人以支票付款方式簽約，要求訂約當日即須支付現金2,000萬元始同意正式簽約，故雙方當日未簽約。

(五)102年7月12日上午10時30分許在高鐵左營站一樓咖啡廳，由郭毓民代理上訴人與○○○簽定系爭買賣契約（見原審卷第25頁），見證仲介公司為德億公司，約定買賣總價款為1億0,252萬元，及第1期簽約金為1,800萬元（含定金300萬元）應由上訴人於當日匯至○○○冒用○○○名義於臺銀開設之帳戶（見原審卷第26、28頁背面），經上訴人囑他人匯款1,800萬元至前述帳戶（見原審卷第29頁）後，○○○即將地主○○○之身分證影本、駕駛執照影本、印鑑證明書原本及系爭土地所有權狀原本（以上均偽造或變造）交由留在現場等候之○○○及上訴人委託代書○○○後，結束當日之簽約手續。

(六)○○○涉嫌詐欺等罪嫌，經上訴人報案處理後，○○○已將○○○所交付之50萬元返還上訴人，上訴人目前仍受有1,750萬元之系爭損害。

(七)○○○涉嫌詐欺等刑事案件部分（下稱系爭刑案案件），已經臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官以102年度偵字第21828號起訴書提起公訴後，業據臺灣臺中地方法院刑事庭以103年度訴字第983號、本院以103年度上訴字第1

535號判處○○○共同犯行使偽造公文書罪，處有期徒刑4年8月確定。另○○○等3人則經臺中地檢署檢察官為不起訴處分確定在案。

四、法院之判斷：

(一)按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227條定有明文。又按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若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債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院107年度台上字第638號、97年度台上字第1000號、82年度台上字第267號判決參照）。次按以居間為營業者，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。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，民法第567條第2項、第224條亦有明定。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號裁判意旨參照）。查亦誠公司係以居間為營業之人，受上訴人委託購買系爭土地，並受有報酬等情，為亦誠公司所不爭執，堪信為真實。依前揭說明，受有報酬之亦誠公司應依民法第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，且對於上訴人所受系爭損害，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。本件上訴人主張亦誠公司並未調查○○○是否為系爭土地之地主？有無履行能力？即仲介上訴人與○○○簽訂系爭買賣契約，未盡調查之義務，而有可歸責事由等語；亦誠公司則以前揭情詞置辯，則本件應審究者，應為亦誠公司就調查系爭買賣契約賣方之履行

能力，有無盡善良管理人之注意義務？就上訴人所受系爭損害，有無可歸責之事由？爰析述如下。

(二)亦誠公司就調查系爭買賣契約賣方之履行能力，有無盡善良管理人之注意義務？

1.本件如兩造不爭執事項㈡、㈢所示，假冒地主○○○之○○○等人係於102年7月4日先委託德億公司之履行輔助人○○○出售系爭土地，並偽造專任委託銷售契約書後傳真予○○○。嗣於同年月9日上訴人始與亦誠公司之履行輔助人○○○2人簽訂系爭確認書、委託書委託亦誠公司仲介購買系爭土地。是就系爭買賣契約而言，亦誠公司係居於買方委託之仲介業者，而德億公司則為賣方委託之仲介業者，堪以認定。則亦誠公司與德億公司對於系爭買賣契約之當事人履行能力，依民法第567條第2項規定即負有調查義務，堪以認定。又參酌德億公司之履行輔助人○○○於系爭刑事案件偵查中具結證稱：「（問：以你擔任仲介的職務，你們仲介人員是否會對賣方所提出的不動產權利證明進行驗證？）一般來講會，○○○表示有看對方證件，有抄地號的資料。」、「（問：後來情形？）我後來有透過中信房屋的系統尋找買方，七期店的同仁○○○就介紹買方過來，接著就洽談價錢，買方出價，我們就跟賣方議價，在議價的過程中，都是○○○跟賣方聯繫，至於買方則是由○○○進行聯繫，後來買方有出價，我們收了斡旋金300萬元，我們就約賣方，…」等語（見臺中地檢署102年度偵字第21828號偵查卷<下稱偵查卷>第65頁），由上開證述可知，仲介實務上，在買賣雙方均有仲介居間之狀況下，於簽立買賣契約前之斡旋議價期間，既訂有委託契約，故均透過彼此仲介出面相互洽談買賣細節，又基於房仲業者保護其服務客戶之個人私密資料不得外洩，因此買方仲介業者並不直接與賣方接觸，乃為業界常態，本件亦誠公司既係買方之仲介業者，於簽訂買賣契約前，通常不會直接接觸賣方之○○○，則就賣方○○○是否為系爭土地之地主？有無履行能力？基於○○○已與德億公司間之專

任委託銷售契約書，賣方仲介之德億公司顯應負較重之調查義務。再者，仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，仲介業者針對其所為之仲介行為，既向委託者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，如兩造不爭執事項㈥所示，德億公司之○○○因系爭買賣契約之簽訂，已從○○○處獲得報酬50萬元，益證德億公司應就○○○之履行能力之調查義務，應負較重責任。

2.根據前述，本件○○○既與德億公司簽訂專任委託銷售契約，則亦誠公司於簽訂系爭買賣契約前，既未能直接接觸賣方○○○，其就調查賣方○○○是否為系爭土地之地主，有無履行能力之義務當屬有限，亦即亦誠公司僅能從其可獲得之權利證明資料，進行形式上之相關查驗，例如系爭土地之所有權人誰屬等等，並與德億公司提供之資料相互比對，即應認其已盡善良管理人之注意義務；再者，亦誠公司於與上訴人於簽訂系爭確認書、委託書前，確曾於102年7月2日17時21分查調系爭土地之登記謄本，此有土地登記第二類謄本可稽（見本院卷第225頁），且證人○○○於原審103年2月27日言詞辯論期日具結證稱：「（問：是否認識被告○○○？）認識好幾年。他已仲介過幾筆土地給我。大致上傳資料給我們，我們去評估」、「（問：102年7月3日當天你是否有主動打電話給○○○，詢問有無可開發之土地？）有，我有問他手上有無土地可開發，他有跟我說系爭土地，他有報地號，後續的資料我自己查，我查了登記簿謄本及地籍圖、使用分區」、「（問：○○○告訴你系爭土地的資訊後，公司如何進行評估？有沒有請○○○約賣方仲介洽談？）我們除了這些資料，還請建築師做圖面規劃及法規檢討來做評估，請銷售評估該筆土地市場價值及定位適合做何產品。我請○○○約對方見面，就是7月8日約在85度C見面。見面時有○○○、○○○、○○○及在場證人（○○○）去一下就走，談完後我想進一步瞭解地主那邊的資料，○○○就帶我們去他們店內，除了○○○早就離開沒有過去外，全部的人都有

過去。在該店內，○○○跟○○○有將系爭土地地主的專任委託書給我看，說有其他買家出價的情況，及提出其他買家出價的斡旋金支票給我看」等語（見原審卷一第119頁正、反面），足見亦誠公司於接受上訴人之委託前，已按正常程序查詢系爭土地所有權部登記資料，查得系爭土地登記之所有權人確為○○○（登記日期為70年1月28日），核與德億公司受託銷售系爭土地之地主相符後，即將系爭土地待售並已委託仲介銷售乙節，向上訴人據實說明報告，上訴人並透過其營業部經理○○○調閱系爭土地登記簿謄本、地籍圖及使用分區等資料，以確認所欲購買系爭土地相關資料之正確性，嗣亦誠公司亦協助上訴人遞交出價等資訊予德億公司，再由○○○2人轉向賣方即○○○報告等情屬實，則由上揭接受委託、議價、斡旋等過程可知，亦誠公司確實已經就其所知及所能查調之一切資料交由上訴人評估，則於○○○已與德億公司簽訂專任委託銷售契約情形下，亦誠公司依查證所得資料，有相當理由確信其為真實者，應認其就系爭買賣契約賣方之履行能力之調查義務，已盡善良管理人之注意義務。

3.上訴人雖主張亦誠公司未實地查訪系爭土地之地主真偽，竟未經查證即出示該等冒名偽造之委託銷售契約書予上訴人並仲介出售系爭土地，當係未盡調查之義務，欠缺善良管理人之注意義務云云，然查，根據前開亦誠公司於102年7月2日查得系爭土地登記第二類謄本所載，其地上建物建號為空白，顯見系爭土地當時並無任何建物存在，自無從親至現場查得系爭土地之地主，且觀諸○○○所提偽造○○○之身分證、印鑑證明等（見系爭刑事案件警卷第88、95頁），其上登載之戶籍地址為臺中市○○區○○路0段000巷00號，核與前開土地登記第二類謄本所載系爭土地之所有權人及其住址均相符，且證人○○○亦於刑事偵查案件證稱：其已搬離臺中市○○區○○路0段000巷00號住處10幾年，現身分證所示戶籍地為臺中市○○區○○○○街○○號等語（見偵查卷第97-9

8頁），並佐以臺中市○○戶政事務所函文說明三載明：「○○○已於93年7月19日遷出臺中市北屯區」等語（見系爭刑事案件警卷第94頁），可見○○○於70年1月28日取得系爭土地時，原設籍於臺中市○○區○○路0段000巷00號，其後於93年7月19日即已遷移至臺中市○○區○○○○街○○號，亦即亦誠公司於接受上訴人委託後，即使親自至其所查得地主之戶籍地址（○○市○○區○○路0段000巷30號）進行訪查，當難有所獲；況亦誠公司亦無查詢○○○實際戶籍地址之權限，則亦誠公司於形式上既已審查系爭土地登記謄本之內容，確與○○○所提幾可亂真（詳後4.說明）之偽造○○○之身分證、駕駛執照、印鑑證明等文件相符，並據以認定○○○就出售系爭土地乙節有訂約及履約之能力，自難認亦誠公司未盡調查之義務，及欠缺善良管理人之注意義務，是上訴人前開主張，尚難採憑。

4.再者，根據簽定系爭買賣契約在場人員即證人○○○於原審具結證稱：「（問：被告○○○在簽約當天出示了哪些證件？簽約時有無經手保管？）有。他拿身分證及駕照正本及系爭土地權狀及印鑑證明、印章。我到高雄左營站地主才拿給我，是簽約時當場拿出來，時間很匆促，過戶的證件是放在他的袋子內，是由我保管等臺中匯款，我有看剛才所述上開資料，匯完款後我們有把這些資料帶回來，我們有將身分證、駕照影印，並將其他正本資料帶回來」、「（問：請說明簽約當天有無發現證件係偽造？何時發現？）簽約當天沒有。是要申請鑑界時，我打電話通知地主何時到現場，但都聯絡不上，我有轉告○○○去聯絡地主，但○○○也稱會通知仲介聯絡，連仲介也聯絡不上，我覺得找不到人很奇怪，我才拿印鑑證明去戶政事務所問，希望查看是否能找到人，戶政說可能印鑑證明這個有問題，應該要去報案，我們才通知原告（即上訴人，下同）去報案」、「（問：○○○給你的資料有送到戶政事務所？）沒有，只有給地政申請鑑界，我給身分證影本及申請書蓋章」、「（問：後來權狀等資料是

偽造妳如何發現？）我發現印鑑證明怪怪的，由原告報案之後才知道，報案時我有去警察直接調○○○的影像給我看，我們才發現不是地主」、「（問：有無將土地權狀拿到地政事務所詢問是否為真正？）報案之後我想權狀可能不是真的，就拿去中正地政詢問，櫃台無法辨證，所以請審查的人來，他說要送鑑才會去查，但從形式上看起來怪怪的」、「（問：去地政事務所詢問時，有無人明確告訴妳這些資料是偽造的？）公務員當然要送件去審查，才會確實的回答妳」、「（問：以妳20多年的土地代書經驗，可否判斷○○○所提供的證件是假冒的？）看不出來」、「（問：戶政說印鑑證明有問題，有無說印鑑證明的問題出在那裡？）可能有調資料看。我本來問當天○○○有無去申請印鑑證明，因為印鑑證明上有申請日期，戶政調資料，有翻當天的日期發現○○○沒有申請紀錄，有跟我說○○○當天沒有去申請。是調完資料之後，戶政人員說印鑑證明可能是假的，好像有告訴我印鑑也有不符，是有問題的。調資料之前從形式上看都沒有說什麼，因為戶政說我不是本人，不能講」、「（問：妳現在知道印鑑證明到底是那裡被偽造的？）應該整張都是假的，看起來符合印鑑證明的形式，但戶政有說當天○○○沒有申請，要我們趕快去報案，就可以確定整張都是假的」、「（問：土地所有權狀妳知道何處是被偽造的嗎？）看起來跟一般的土地權狀相符，我無法辨別真偽」、「（問：地政事務所後來有無告知系爭土地權狀是何處被偽造？）我們還沒有送件，不知道。因為要送件才知道」、「（問：所以妳現在也不知道那份權狀是否被偽造？）是，因為還沒有送件，要送件才能確定」等語（見原審卷一第210-211頁）；佐以證人○○○於原審103年2月27日言詞辯論期日中證稱：「（問：當時被告○○○有無出示相關的證件？）權狀、印鑑證明、身分證及駕照正本，用牛皮紙袋裝著，他是告訴我們牛皮紙袋裝著這些東西，我們也有看牛皮紙袋裝著確實有這些東西，但內容沒有詳細看。○○○說錢確實有匯款看到匯款

單這些東西就會給我們，合約簽妥，12點多只有原告負責人回到臺中匯款到他帳戶，其他人留在左營站等匯款單，○○○確定匯完款，匯款單傳真到高鐵附近便利商店，我們拿給○○○看，○○○才將上開證件交給我」、「（問：7月12日簽完約後，匯完款後，拿到證件後，證件有沒有交給代書○○○去檢視？）當天颱風警報，高鐵12點就要停開，我們想說簽完就要趕快回臺中，我們只是在那裡等拿東西，故拿到證件後，在高雄左營站看有沒有需要的這些東西，但內容沒有詳細看就直接搭高鐵回臺中，現場代書有看一下證件是否齊全」、「（問：原告與○○○代書是何關係？○○○代書經手過睦昇公司多少土地買賣案件？）是原告配合的代書，認識十幾年，公司的一部分買賣是交該代書○○○處理」、「（問：簽約時是否都會由代書陪同檢視證件及契約內容？）一般買賣代書是買方指定，每次都會」、「（問：102年7月8日有無與○○○等人回到中信房屋黎明南屯店去看委託書？有無核對該委託書上的地主資料與你事先所查證地主的資料有無相符？）是的。地主名字一樣，其他部分我們只是看有無委託書、基本資料都一樣」等語（見原審卷一第120頁正、反面），可見於102年7月12日簽約當日，○○○所提供之偽造身分證件，乃經○○○當場檢視，亦未能立即發現上開文件有何明顯瑕疵而認屬偽造或變造，而○○○發現上開文件有異之起因，實係○○○等人於詐欺得逞後，即未再接聽所留聯繫電話所致無訛，則長期從事土地代書而審視土地所有權狀當不計其數之○○○既亦無法發現上開文件究有何等異狀，可見○○○所提用以取信在場之仲介人員及上訴人等人之上開文件，確實仿真至一般人難辨真偽之程度；再上開偽造土地所有權狀嗣經送請中正地政事務所鑑定之結果為：「經辨識來函所附權狀，該權狀無凸版印刷且權狀樣式、用字字樣、機關印信字樣及首長簽字章均有不符，顯係偽造之權狀」等情，有該所102年8月22日中正地所一字第10020009891號函可證（見系爭刑事案件警卷第92-93頁）。其

中，所謂「無凸版印刷」係指所有權狀格式周邊裝飾性邊框以手碰觸有凸起感，但該偽造之所有權狀邊框並無凸起感，至「權狀樣式、用字樣式、機關印信字樣及首長簽字章均有不符」等語，則係經地政機關比對相同發狀時期之權狀後，方能辨識之結果，又該函所指該土地權狀其他偽造項目，事實上，若非特意向核發該公文書之地政機關查證，更顯屬無從輕易得知之部分，益徵○○○提供上開偽造身分證件，交由上訴人指定受過專業訓練、承辦土地案件20餘年之代書○○○當場辨識所有權狀真偽時，並無法足使人有相當期待受過該類專業訓練之○○○藉由以手指碰觸之方式確認系爭權狀並無凸版印刷，而辨認出真偽，則以從事土地代書之○○○終非與地政人員所受訓練相同，既已未能及時發現該等瑕疵等情為觀，更遑論○○○2人以從事房地買賣為主之仲介業者得以辨識察覺其真偽。復臺銀職員梁淑綿於辦理遭偽造○○○帳戶之開戶業務時，業已依相關規定查核假冒○○○之○○○提出之雙重身分證明文件、身分證領補換資料及確認客戶身分後，仍未能辨識察覺其身分證及駕駛執照之真偽，顯難苛求○○○2人單憑肉眼觀察即能察覺○○○所提身分證及駕駛執照均屬偽造；再者，○○○2人亦已盡其等說明及調查義務，並提供系爭土地正確資料等交予上訴人決定是否購買。而上訴人審認上開各項文件後判定其可信度，並決意購買系爭土地，本非○○○2人可加以左右，是應認亦誠公司就○○○所提供之偽造身分證件，雖未能察覺而未能告知上訴人，亦難認有未盡善良管理人之注意義務，上訴人據此主張，亦誠公司欠缺善良管理人之注意義務云云，即屬無據。

5.又○○○於系爭刑事案件偵查中固陳稱：伊97年就得到帕金森氏症，1天要吃3次藥等語（見偵查卷第104頁），然○○○並無任何監護宣告或輔助宣告之情，復為兩造所不爭執，且帕金森氏症其病症主要特徵為運動功能障礙，典型症狀包括動作遲緩、肢體僵硬、手腳顫抖、身體姿勢控制不良、容

易跌倒等，症狀亦可能同時出現，並非等同罹患失智症，故自○○○之外觀雖可察覺其身體健康狀況似屬不佳，似有行動不便之狀況，然實無從據此即得出○○○無行為能力或無履約能力之人。再根據兩造不爭執事項㈡、㈣、㈤所示，○○○能持偽造之證件前往銀行與行員溝通、填具開戶資料、驗證身分以開立帳戶，更能按犯罪計畫如實扮演地主○○○之角色與上訴人、仲介人員互動、商討與溝通，而未能發現破綻，並於102年7月12日簽約時，經所有參與系爭買賣契約之相關人員均認○○○有履行可能，且經檢視相關帳戶、身份證件後，始由上訴人與○○○達成與鉅額交易常情不合、較不利於買方之「先行匯款、不使用履約保證帳戶」之條件，並簽立系爭買賣契約，是自前開整體交易過程觀之，尚不得以○○○罹患帕金森氏症，亦誠公司仍仲介系爭買賣契約之簽訂為由，遽認亦誠公司就賣方之履行能力未盡調查之義務，及欠缺善良管理人之注意。

6.至於上訴人另主張：亦誠公司未依不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定提供不動產說明書向屬交易相對人之上訴人解說，專任委託銷售契約書也無原本，欠缺善良管理人之注意云云，惟按「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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章」；「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分」，不動產經紀業管理條例第23條、第24條分別定有明文。觀諸該二條所稱之經紀人員應指賣方即○○○偽冒○○○委託之經紀人員，尚非買方即上訴人之經紀人員，是亦誠公司既未受賣方即○○○偽冒○○○之委託，自無不動產經紀業管理條例第23條所稱「以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說」之義務可言，是上訴人前開主張，核屬誤會，亦不足採。

(三)就上訴人因系爭買賣契約所受系爭損害，亦誠公司有無可歸

責之事由？

1.本件上訴人與亦誠公司間存在委託契約，由亦誠公司仲介上訴人購買系爭土地，及上訴人因○○○無履行能力，致系爭買賣契約並無履行可能而受有系爭損害等情，乃兩造不爭執之事實，應認上訴人業已證明有債之關係存在，並因而受有系爭損害，惟亦誠公司仲介上訴人簽訂系爭買賣契約事宜，就調查○○○是否為系爭土地之地主，及有無履行能力之義務，因○○○與德億公司間存有專任委託銷售契約，且○○○等人提出之身分證明文件幾可亂真，亦誠公司之履行輔助人○○○2人亦無從查悉，自難苛責令亦誠公司告知上訴人，業如前述，則亦誠公司已盡善良管理人之注意義務，並將所知之事項告知上訴人，亦誠公司所為給付即無不合於居間契約之本旨，尚無不完全給付之情形，揆諸首揭說明，就上訴人因系爭買賣契約所受系爭損害，亦誠公司自無可歸責之事由。是上訴人依民法第227條不完全給付之規定，請求亦誠公司賠償上訴人1,750萬元，要屬無據。

2.另102年7月12日簽約前買賣當事人洽商簽約金給付方式時，○○○當場表示目前市場交易須以安全交易履約保證方式進行，○○○則表示要以簽發支票方式處理，但因○○○堅持要以匯款方式給付簽約金，上訴人乃於與○○○簽約後，隨即於當日以匯款方式將簽約金（含訂金300萬元）共1,800萬元匯入賣方所指定之系爭○○○帳戶內，而遭○○○提領一空等情，已為兩造所不爭執（見本院前審卷一第201頁），應可採信。上訴人雖主張：○○○要求簽約金要付現金時，雙方仲介人員均未表示不可以等語。然衡諸上訴人為營造公司，於80年11月27日設立，資本總額高達1億元，所營事業為綜合營造業、住宅及大樓開發租售業等節，此有其公司登記資料查詢1紙足憑（見本院前審卷二最末頁），則上訴人購買土地之經驗應至少有一、二十年，理應知悉為不動產交易時，以履約保證方式，較能確保交易安全；而以匯款方式付款，勢必有其交易風險存在。又亦誠公司之履行輔助人○

○○既已當場表示目前市場交易須以安全交易履約保證方式進行，而上訴人仍願意配合○○○所要求以匯款方式支付訂金及簽約金，亦誠公司亦只能予以尊重，倘若上訴人於本件土地買賣係選擇以履約保證方式支付訂金及簽約金共1,800萬元，當不致造成系爭損害。而上訴人選擇以匯款方式支付訂金及簽約金所致之因素，雖不得謂有何過失，但該風險因素原存有之不利益，仍應由其自行承擔，以維當事人間之公平。

五、綜上所述，上訴人依民法第227條之規定，請求亦誠公司應給付上訴人1,750萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。從而，原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　4　　日

民事第三庭　　審判長法　官　張浴美

法　官　莊嘉蕙

法　官　楊國精

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明

文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　4　　日