

民法判解

不動產仲介業總店之僱用人責任

臺灣高等法院92年度上字第767號判決

【實務選擇題】

甲係房屋加盟店之負責人，由○○房屋公司授權其使用「○○房屋長安加盟店」全銜為其對外公開使用之服務標章。甲及其業務員乙向丙詐稱：原訂之房屋售價過高無法賣出，要求丙降價出售，致丙陷於錯誤表示願降價出售，並由乙假冒丙之名義，以較高之價額與丁成立買賣契約，甲乙從中賺取系爭房地售價之差額17萬元。甲乙以詐欺、偽造文書方式，致丙受有損害，係故意以背於善良風俗之方法加損害於丙，已構成侵權行為。試問：下列敘述何者錯誤？

- (A) 丙得依第185條請求甲乙連帶負損害賠償責任，而不以甲乙間有意思聯絡為必要。
- (B) 加盟店係另一經營者利用企業主之商標或服務標章、營運方式，雖於形式上須受企業主之規範監督，但實質上該經營者仍有自己之人事、會計決定權，盈虧亦自行負責，○○房屋公司無權對加盟店及其員工之營業活動進行指揮監控，故丙不得請求○○房屋公司依第188條第1項之規定負僱用人連帶賠償責任。
- (C) 加盟店所使用之契約書亦有○○房屋字樣，並蓋有○○房屋公司之印文，且由○○公司所設計之招牌，亦提供與加盟店使用，又甲、乙之名片上載○○房屋字樣及服務標章，客觀上自足以使丙認為甲、乙係被○○房屋公司使用為之服勞務而受其監督之人。
- (D) 民法第188條所稱之受僱人，係以事實上之僱用關係為標準，故○○房屋公司與甲乙間已否成立書面契約，在所不問。

答案：B

【高點法律專班】

【裁判要旨】

依「○○實業股份有限公司加盟事業總部加盟店營業管理規則」第一章總則第二條規定：「有關各店之營業人員管理、……，除另有規定外，悉依本規則辦理之」、第二章營業人員管理第六條規定：「營業人員對外代表各店，其服裝、儀容、言行

舉止，影響本公司企業形象至鉅，各店主管除需以身作則，應依照『營業人員規範』標準，嚴格要求所屬遵循。」據上各內容以觀，可見加盟關係之總店對加盟店所欲僱用之人，有選任監督之權限，殆無疑義，考其用義，無非在維持其商標或服務標章所表彰之一定服務水準，藉以吸引消費者前去進行消費行為。如謂消費者主觀上相信在加盟店服務之人，係受總店所選任監督之人，而其對於該加盟店服務之人因執行職務對其所造成之損害，不能向總店求償，將使財力雄厚之總店坐享因消費者信賴所帶來之巨額商業利益，且無庸負責，自非事理之平。

本件加盟關係之總店○○房屋授權加盟店使用「○○房屋縣（市）蘆洲長安加盟店」全銜為對外公開從事仲介業務，加盟店所使用之契約書亦有「○○房屋」字樣，並蓋有「○○房屋公司」之印文，且由○○公司所設計之招牌，亦提供與加盟店使用，又甲、乙之名片上載有「○○企業集團」、「○○房屋」字樣及服務標章，客觀上自足以使丙認為甲、乙係被○○房屋公司使用為之服勞務而受其監督之人。雖上開委託銷售契約書上之受託人係記載加盟店，惟加盟店並未告知丙其與力霸公司之內部關係，而甲、乙在○○房屋公司之加盟店內為消費者提供房屋仲介業務，在客觀上足以令人相信其亦係受○○房屋公司之選任、監督而為其服勞務，丙主張○○房屋公司應負僱用人責任，於法並無不合。○○房屋公司辯稱上開規範僅為對加盟店依法之監督行為，未達指揮、掌控關係，無事實上僱用關係云云，尚非可取。

【裁判分析】

民法第188條第1項規定之僱用人連帶賠償責任，係為保護被害人，避免其於向一般經濟能力較差之受僱人請求賠償時，無法獲得賠償而設。過去實務判決中，即對「證券公司營業員盜賣股票」、「靠行關係」等案例對僱用人之連帶賠償責任多有闡釋。所謂受僱人，並非僅限於僱傭契約所稱之受僱人，其標準係援用最高法院57年度台上字第1663號判例謂：「凡客觀上被他人使用為之服勞務而受其監督者，均係受僱人。」易言之，所謂之受僱人，只要客觀上受僱用人之選任、監督而為其服勞務之人即是，不問是否訂有僱傭契約、勞務種類如何、期間長短乃至有無報酬，均有其適用。所謂監督，係指對勞務之實施方式、時間及地點加以指示或安排之一般的監督而言。所謂執行職務，亦不以受指示執行之職務為限，倘受僱人之行為在外觀上依一般情形觀之，得認係執行職務者，均屬相當。

從而，即使總店與加盟店之受僱人不成立契約上的僱用關係，僱用人責任僅須有選任、監督關係存在即可。透過本則判決，亦可特別注意如何將上述判例所揭示之事實上僱用關係判斷標準涵攝於案例事實，如總店以商標、商號提供加盟店，用

以表示加盟店因加盟而具有一定之服務水準；為保持總店所代表之商譽與服務水準，總店對於加盟店須繼續性之指導與監督等，以涵攝「客觀上被他人使用為之服務而受其監督」之要件。

【關鍵字】

侵權行為、選任監督。

【相關法條】

民法第188條第1項。

【參考文獻】

- 黃淳鈺，〈不動產仲介業總店之僱用人責任—以加盟店受僱人侵權行為為中心〉，《月旦法學雜誌》，第219期，2013年7月5日，頁143-161。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！