

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第392號

原告 李姿憶

闕明和

共同

訴訟代理人 張名賢律師

黃羽駿律師

陳彥霓律師

被告 世界廠房物業有限公司

法定代理人 邱士原

訴訟代理人 裘佩恩律師

楊志凱律師

蔡尚琪律師

陳瑋杰

被告 陳權菁

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月2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、原告主張：

(一)原告前經由被告世界廠房物業有限公司（下稱世界公司）所屬仲介即被告陳權菁聯繫，稱有人欲向原告承租原告2人共有之高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地），洽商過程中原告多次向陳權菁表示承租對象及用途均須合法，陳權菁均表示沒問題。原告嗣與世界公司締結居間契約（下稱系爭居間契約），並經由陳權菁牽線，於民國106年4月10日與訴外人李國慶（實際使用人吳全益之友人）簽訂租賃契約（下稱系爭租約）並經公證，約定以每月租金新臺幣

（下同）15,000元出租系爭土地，租期自106年5月1日至107年4月30日，陳權菁並於公證現場向原告收取第1個月租金作為世界公司之居間報酬。詎吳全益等人旋於106年5月起於系爭土地違法堆置廢棄物（下稱系爭廢棄物事件），且從106年7月起未再繳納租金，原告於106年6月間委託陳權菁全權處理系爭租約所生上開問題，但問題卻未改善，嗣系爭土地於106年8月9日遭高雄市政府環保局（下稱環保局）稽查列管，導致原告必須自行委請廢棄物清運公司清除系爭土地之廢棄物，直到110年4月16日始因清理完畢而解除列管。

（二）陳權菁本應善盡居間人之據實報告、調查、妥為媒介及預見危險義務，在原告已一再要求承租對象必須合法，且系爭租約明確強調「合法」、「不得傾倒廢棄物」，已顯示系爭土地只能放置合法物品，是原告出租系爭土地的先決條件，陳權菁自應確認承租人是否領有廢棄物許可清除文件、是否有合法登記、有無履約能力，並確認相關資料真偽，但陳權菁並未為之，而李國慶、吳全益等人既未領有廢棄物清除許可文件，其等從事廢棄物清除業顯屬非法清除、儲存，故系爭土地會遭到環保局稽查列管為常人可預見之風險，陳權菁身為專業仲介，應知悉上情，仍媒介原告將系爭土地出租，顯然未盡上述義務，而陳權菁為世界公司所屬仲介，為該公司履行系爭居間契約之使用人，世界公司自應就陳權菁上述違反義務及疏失之行為，承擔債務不履行責任。又原告嗣後於106年6月間將系爭土地相關事務委任陳權菁處理，是因陳權菁主動向原告表示會負責處理吳全益等人之所有狀況，要求原告不要介入、由其出面，但原告委託陳權菁後，陳權菁卻屢屢拖延而未阻止吳全益等人繼續違法傾倒廢棄物，導致事態惡化，其未盡與處理自己事務相同之注意義務，自應負責。

（三）原告出租系爭土地後，因系爭廢棄物事件發生，導致原告支出清運費4,300,000元，且從107年5月1日起（系爭租約屆滿後）至110年4月16日解除列管前，長達36個月無法另行出

01 租系爭土地，以每月租金15,000計算後，原告至少受有54,0
02 000元之租金損害（本件僅請求部分租金損害）。爰就世界
03 公司部份，依民法第567、227、226條第1項、224條規定及
04 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定；就陳權菁部份，
05 依民法第544條規定提起本件訴訟，請求賠償原告各75,000
06 元之租金損害。聲明：1、陳權菁應給付原告2人各75,000元
07 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息。2、世界公司應給付原告2人各75,000元及自起訴狀
09 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 3、前二項給付如其中一被告已履行，他被告於給付範圍內
11 同免其責。4、願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 （一）世界公司以：陳權菁已善盡應有之查證、報告義務，且原告
14 簽約時是本人到場簽約，對相關情況及權利義務均已清楚，
15 而陳權菁後來只是秉持服務客戶之態度，協助原告向李國慶
16 催討租金，並無受託防止其堆置廢棄物之行為，也無為此行
17 為之義務。何況陳權菁在帶看土地時就已向原告告知李國慶
18 等人從事廢棄物相關行業，原告也同意可出租給李國慶等
19 人，陳權菁更曾帶原告至李國慶、吳全益先前在仁武的承租
20 場所，瞭解其所營事業，並無隱匿情形，至於承租人未來是
21 否會從事違法行為，並非其所能預見。而原告從事金屬相關
22 行業多年，關於廢料專業知識較陳權菁為高，應不得再要求
23 仲介比原告更瞭解廢料處理之專業知識，況原告於106年8月
24 9日應該就已知悉系爭廢棄物事件，本件即使有損害賠償請
25 求權存在，也已罹於2年時效等語，資為抗辯。聲明：原告
26 之訴駁回。

27 （二）陳權菁以：其有帶原告去看過吳全益上一個承租的地方，原
28 告也知道吳全益他們的行業屬性，後來是因為其感覺吳全益
29 他們有點可怕、危險，所以請原告不要出面，其來處理，這
30 算是其個人提供的服務，原告現在說不知情其難以接受等語
31 ，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張其前經由世界公司之仲介陳權菁聯繫，與世界公司
03 締結系爭居間契約，並經由陳權菁牽線，於前開時間與李國
04 慶（實際使用人為吳全益）簽訂系爭租約並經公證，約定以
05 每月租金15,000元出租系爭土地，租期自106年5月1日至107
06 年4月30日，但吳全益等人旋於106年5月起於系爭土地違法
07 堆置廢棄物，且從106年7月起未再繳納租金，嗣系爭土地於
08 106年8月9日遭環保局稽查列管，原告因此自行委請廢棄物
09 清運公司清除系爭土地之廢棄物，直到110年4月16日始因清
10 理完畢而解除列管等事實，業經提出系爭租約、公證書、服
11 務報酬收據、原告李姿穗與陳權菁之通訊軟體對話紀錄、本
12 院107年度訴字第426號刑事判決（吳全益、李國慶均因系爭
13 廢棄物事件經起訴，嗣經該案判刑，下稱系爭刑案）、環保
14 局函、廢棄物清運承攬契約為證（本院卷第19至81頁），且
15 未據被告爭執，堪認屬實。

16 (二)原告請求世界公司賠償部份：

17 1、按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
18 理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5款定有明文。又稱
19 居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂
20 約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應
21 就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂
22 約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條亦規定甚明
23 。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消
24 費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報
25 酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理
26 人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務。而經紀業因經
27 紀人員執行仲介業務之故意或過失，致交易當事人受損害者
28 ，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管
29 理條例第26條第2項亦定有明文。又不動產仲介制度之形
30 成，實基於社會專業分工化之必然，而其存在之目的，即在
31 於減少交易過程中之風險及降低買賣雙方磋商之成本，使不

01 熟悉不動產市場者，透過專業之仲介業者亦可安全而不費力
02 地從事不動產之交易行為。既稱專業，即不應課其過廣之義
03 務範圍，且就是否屬債之關係發展過程中所衍生之照顧、保
04 護等附隨義務，亦應以是否減少交易風險或降低磋商成本為
05 判斷標準（臺灣高等法院97年度上易字第106號民事判決意
06 旨參照）。

07 2、本件原告請求之租金損害是因為系爭廢棄物事件導致原告無
08 法另行使用、出租系爭土地而來，故應審酌者，即為被告就
09 系爭廢棄物事件的發生是否未盡調查、報告義務來減輕、避
10 免可以預見的風險。經查：

11 (1)系爭租約「伍、承租人之義務」項下規定「一、乙方就租賃
12 物，限於供堆放合法物品之用，非經甲方書面同意，不得變
13 更用途」、「五、租賃期間，乙方不得任意變更地形、地
14 貌，並不得挖取土壤或傾倒廢棄物...」，有系爭租約影本
15 可稽（本院卷第19頁），故原告主張其出租系爭土地，僅同
16 意用於放置合法物品，核與上開契約約定相符，且與原告於
17 系爭刑案警詢所述一致（系爭刑案警卷第56頁），又系爭契
18 約既已明確約定承租人不得在系爭土地傾倒廢棄物，應認原
19 告與李國慶簽約當時，已就系爭土地不得作為堆放廢棄物使
20 用乙節達成合意。至被告辯稱原告知道吳全益、李國慶等人
21 從事的行業乙節，與原告主張陳權菁曾向其表示吳全益家族
22 三代皆從事該職業等語相符（本院卷第171頁），且李姿憶
23 於系爭刑案審理時曾提出其取得之吳全益名片，名片上載有
24 「合法廢棄物清運」、「乙級環保」等語（訴卷第401-1
25 頁），堪認被告此部所辯應非無稽，但即使原告知道簽約對
26 象從事的行業，也不表示原告同意其等利用系爭土地堆放廢
27 棄物，而系爭租約既已明確排除傾倒廢棄物之用途，應認原
28 告是在知道簽約對象從事廢棄物相關行業的情況下，為避免
29 系爭土地遭傾倒廢棄物之用，而特別為上述約定。

30 (2)系爭租約既然已經約定排除傾倒廢棄物之用途，則無論李國
31 慶等人是否具有合法處理廢棄物之資格，解釋上都不能夠在

01 該土地上傾倒、堆置廢棄物，否則都屬於違約。反之，如果
02 系爭租約並未禁止傾倒廢棄物，對契約當事人而言就可以預
03 見承租人有可能會使用該土地傾倒廢棄物，此時承租人是否
04 具有相關資格、是否會合法處理廢棄物，當然就是必須考量的
05 重點。然而系爭租約既然已經排除傾倒廢棄物的用途，判斷
06 系爭契約違約風險之重點，應該是李國慶、吳全益等人簽約
07 後，是否會違約從事傾倒廢棄物的行為，而非其等是否具有
08 合法登記或具備廢棄物處理資格（因為原告僅容許其等堆放
09 不包括廢棄物的合法物品，即使承租人符合此等條件，也不
10 表示其等就可以在該處堆放廢棄物，對違約與否的判斷並無
11 影響）。又土地之承租人承租土地後，是否會在土地上傾
12 倒廢棄物，通常並非他人所能預見，而從事廢棄物相關行業
13 者，雖然較有土地上傾倒、堆放廢棄物之動機，但原告簽約
14 前知悉李國慶、吳全益等人從事廢棄物相關行業，業如前
15 述，堪認陳權菁對此訊息並無疏於調查、報告之情形，且系
16 爭約內容明定不得傾倒廢棄物，顯示原告在獲悉上開訊息
17 後，已透過此約定降低土地遭不當利用的風險，難認陳權菁
18 有何違反義務導致風險之情形。又他人之前科紀錄通常並非
19 一般人所能查得，無從課以陳權菁查證他人曾否違反廢棄物
20 清理法案件之義務，且李國慶、吳全益於系爭廢棄物事件以
21 前，均無因廢棄物清理法案件遭偵查、起訴之紀錄，有系爭
22 刑案卷內之前案紀錄表可參（訴一卷第25至41、63頁），故
23 即使就此方向進行查證，也無法獲致有效避免系爭廢棄物事
24 件發生的結果。此外，亦無事證可認為陳權菁事前能透過何
25 種方式，調查得知李國慶、吳全益打算違反系爭租約在系爭
26 土地堆放廢棄物，是依上開說明，本件尚難認定陳權菁就系
27 爭廢棄物事件的發生，有本應能夠透過調查、報告義務來
28 防止或避免，卻疏未為之，因而導致原告受損之情形存在。
29 從而原告主張世界公司應就其使用人陳權菁之疏失負責，而
30 依民法第567、227、226條第1項、224條規定及不動產經紀
31 業管理條例第26條第2項規定請求其賠償，尚非可採。

01 (三)原告請求陳權菁賠償部分：

- 02 1、按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自
03 己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之
04 注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限
05 之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535
06 條、544條分別定有明文。又委任關係中之受任人，依民法
07 第535條前段之規定，雖未受有報酬，其處理委任事務，仍
08 應與處理自己事務為同一之注意，亦即對於具體之輕過失
09 仍須負責，最高法院62年台上字第1326號判決可資參照。
- 10 2、依原告提出之通訊軟體對話紀錄，顯示陳權菁於106年6月3
11 0日曾向李姿憶表示「以後這個租客的狀況都由我來處
12 理」、「都由我來跟他們談」、「我知道他們的問題」、
13 「他們對我比較熟悉」、「我會另外幫他找，用因為他不
14 夠用的理由，找更大的給他」、「大姊放心，我們會處理
15 好的」、「只要東西沒有污染，房租正常，我們就是租到
16 合約走完，除非我提早找到其他的土地租他們，我們才提
17 早解約，以目前的狀況我們就是盡量相安無事，逼迫他們
18 到狗急跳牆人跑了不是我們樂見的」、「希望大姐讓我把
19 整個事情處理好」等語（本院卷第31至41頁），嗣曾於同
20 年7月24日向李姿憶表示「我跟吳全益講電話...重點是他
21 自己已經有找到土地了...他弄好了就會慢慢搬過去了...
22 所以他最近就會慢慢的整理，確定好了就會搬走了，先跟
23 妳說一聲」等語，李姿憶則稱謝謝幫忙等語（本院卷第43
24 頁），又同年8月2日陳權菁向李姿憶表示「剛剛電話有接
25 了，她說錢已經匯過去，我請她今天也把這個月的一併處
26 理，烏松的地還在跟對方談還沒簽約，目前已經在整理現
27 場，談好了就會陸續搬過去，麻煩大姐看本子有沒有入
28 帳」等語（本院卷第49頁）。由上開對話紀錄，堪認李姿
29 憶與陳權菁確實曾有由李姿憶委託陳權菁來處理系爭土地
30 出租後，所衍生租金及堆放廢棄物等問題之合意，但本件
31 並無事證顯示陳權菁就此委任受有報酬（原告亦未為此主

張），依前揭規定，陳權菁應負與處理自己事務為同一之注意之具體輕過失責任。而依從上開對話觀之，陳權菁接受委任後，曾陸續向李姿憶回報其規劃之處理方向、與承租人之連繫情形、促使吳全益等人遷離之進度等情形，且看起來事情有在進展，從上開對話尚難認定本件存在導致原本可以及早有效解決系爭廢棄物問題，卻因為陳權菁欠缺與處理自己事務同一之過失，導致問題擴大之情形存在。蓋陳權菁接受委任時，系爭土地上就已被堆放廢棄物，並不是陳權菁造成該處出現廢棄物，故陳權菁如果有過失，應該是指因為陳權菁之過失，導致該處的廢棄物問題無法解決，但本件尚乏事證能夠認定陳權菁處理上開事務有何具體過失，也無法確定如果換成別人用與處理自己事務相同的注意程度處理，是否就能確實迅速解決廢棄物問題，自無從僅因不久後系爭土地遭環保局稽查之結果，認定陳權菁應就原告所受損害負責。

四、從而，原告主張：(一)陳權菁應給付原告2人各75,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)世界公司應給付原告2人各75,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項給付如其中一被告已履行，他被告於給付範圍內同免其責，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲請無所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認為與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 17 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日
02 書 記 官 薛如媛