

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第634號

原告 連奕舒

訴訟代理人 黃楓茹律師

被告 陳全仲

森森房屋仲介有限公司（即住商不動產埔心中正加
盟店）

兼法定

代理人 洪宇軒

共同

訴訟代理人 鍾傑名律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月15日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳全仲應給付原告新臺幣455,106元，及自民國114年7月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告洪宇軒、森森房屋仲介有限公司應連帶給付原告新臺幣455,106元，及自民國114年7月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告洪宇軒、森森房屋仲介有限公司應連帶給付原告新臺幣16,000元，及自民國114年7月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、本判決第一、二項所命之給付，如其中任一被告已為全部或一部給付，其他被告於其給付之範圍內，同免給付義務。
- 五、原告其餘之訴駁回。
- 六、訴訟費用由被告陳全仲、洪宇軒、森森房屋仲介有限公司連帶負擔百分之62，被告洪宇軒、森森房屋仲介有限公司連帶負擔百分之2，餘由原告負擔。
- 七、本判決第一、二項於原告以新臺幣151,700元為被告陳全仲、洪宇軒、森森房屋仲介有限公司預供擔保後，得假執

01 行；被告陳全仲、洪宇軒、森森房屋仲介有限公司如以新臺
02 幣455,106元為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 八、本判決第三項於原告以新臺幣5,000元為被告洪宇軒、森森
04 房屋仲介有限公司預供擔保後，得假執行；被告洪宇軒、森
05 森房屋仲介有限公司如以新臺幣16,000元為原告預供擔保
06 後，得免為假執行。

07 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 一、原告主張：

10 (一)伊計畫在彰化縣員林市區開設物理治療所，於民國113年11
11 月11日委託被告森森房屋仲介有限公司（下稱森森公司）
12 之店長即被告洪宇軒（下稱洪宇軒）居間仲介，帶看被告陳
13 全仲（下稱陳全仲）所有坐落彰化縣○○市○○段000地號
14 土地上，門牌號碼為彰化縣○○市○○路00號之建物（下稱
15 系爭房屋）。經洪宇軒及陳全仲均保證系爭房屋並無增建，
16 伊遂於113年11月19日與陳全仲簽訂房屋租賃契約（下稱系
17 爭租約），承租系爭房屋，供經營物理治療所使用，其等約
18 定租賃期間自114年1月1日起至118年12月31日止，每月租金
19 新臺幣（下同）34,000元，押租金68,000元。伊並於簽約
20 後，給付洪宇軒居間報酬16,000元。

21 (二)陳全仲於簽約後，均授權其配偶即訴外人邱玉連處理租賃事
22 宜。伊簽約後旋即進行裝潢設計、購置醫療家具及復健儀器
23 等設備，預計於114年2月正式開幕。詎於113年12月間繪製
24 裝潢平面圖時，發現系爭房屋較登記面積增加10至20平方公
25 尺，伊隨即要求邱玉連提供竣工圖確認，然遭其以系爭房屋
26 並無違建為由拒絕，伊僅得繼續施工。嗣於114年1月2日向
27 彰化縣政府申請開業許可，經彰化縣政府衛生局（下稱衛生
28 局）派員至現場稽核後，以系爭房屋之廁所未坐落在使用執
29 照範圍內為由，否准開業申請。

30 (三)陳全仲未依系爭租約第4條所定使用目的交付租賃物，伊於
31 114年1月15日類推適用民法第435條第2項、第256條規定，

01 終止系爭租約。洪宇軒未依不動產經紀業管理條例第23、24
02 條規定，交付不動產說明書，並確認房屋有無增建，更於帶
03 看房屋時，保證無增建之瑕疵，已違反居間人之調查及說明
04 義務，致原告承租房屋後無法開業，而受有如附表所示損
05 害，爰依民法第226條規定，請求陳全仲賠償732,806元；暨
06 依不動產經紀業管理條例第26條、民法第226條、第535條、
07 第571條規定，擇一請求洪宇軒與森森公司連帶賠償732,806
08 元等語，並聲明：①陳全仲應給付原告732,806元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息。②森森公司及洪宇軒應連帶給付原告732,806元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。③前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告
13 於給付範圍內，免給付義務。④願供擔保，請准宣告假執
14 行。

15 二、被告之答辯：

16 (一)洪宇軒係受陳全仲委任，與原告間不存在居間契約關係，自
17 無須負契約上債務不履行之責。縱認其等間存在契約關係，
18 「不動產說明書應記載及不得記載事項」並未規定就不動產
19 租賃是否有違建情形須盡說明義務，是洪宇軒未製作不動產
20 說明書，並未違反契約義務。又洪宇軒於原告承租房屋前，
21 已協同原告實地勘察，且傳送內部空間及廁所照片予原告，
22 原告另多次實地了解房屋現況及周邊環境。又陳全仲於簽約
23 當日，提供使用執照、建物所有權狀與原告，足認原告於簽
24 訂系爭租約前，已充分了解系爭房屋是否得供物理治療所使
25 用。

26 (二)衛生局否准原告開業申請之理由，乃「無障礙廁所空間須位
27 在使用執照範圍」，與系爭房屋是否違建無涉。而物理治療
28 所設置標準既未明列上開條件，顯非一般人可得知悉。原告
29 於簽約前，並未告知房屋須無違建及無障礙廁所之設置標
30 準，尚難認洪宇軒得於事前知悉該隱蔽性瑕疵，而盡調查報
31 告義務。縱認洪宇軒未製作不動產說明書向原告解說，已違

01 反不動產經紀業管理條例第23、24條規定，亦與原告承租系
02 爭房屋，因增建致不能開業之損害，不具相當因果關係，故
03 森森公司亦無庸依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
04 定，連帶負損害賠償責任。另系爭房屋是否合於約定使用收
05 益之狀況，應屬陳全仲之維持義務，與洪宇軒無涉。

06 (三)原告簽約時，僅要求陳全仲僅需提供使用執照、建物所有權
07 狀及土地所有權狀，並同意原告裝修無障礙廁所，是陳全仲
08 已提出上開資料，即屬已提供合於約定使用收益之租賃物，
09 故被告均無須負損害賠償責任。系爭租約第4條第1點雖記載
10 「供治療所之使用」，然未明確約定係供「物理治療所」使
11 用。原告未事先了解物理治療所之開業條件，於未取得彰化
12 縣衛生局許可前，即為開業準備，自不得將事後未合法開業
13 之不利益歸咎於被告。

14 (四)縱認被告需負賠償責任，然附表編號4、8、10、11所示租約
15 公證費、114年1月房租、保證金及仲介費為締約成本或對
16 價，並非損害。原告亦未開始營業，而未受有無法營業之損
17 失。而附表編號1至3、5至7所示費用，則應考量原告於113
18 年12月11日知悉系爭房屋具違建後，未立即解約或停工，導
19 致損失擴大，而有具與有過失之情等語置辯，並聲明：①原
20 告之訴及假執行之聲請均駁回；②如受不利判決，願供擔
21 保，請准宣告免為假執行。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第373、432頁，並依判決格式調
23 整用語及修正文字）：

24 (一)原告為物理治療師，計畫在員林市區開設物理治療所，並命
25 名為「舒福物理治療所」。洪宇軒於113年11月12日帶原告
26 查看陳全仲所有之系爭房屋，嗣原告與陳全仲於113年11月1
27 9日簽訂系爭租約。

28 (二)原告與陳全仲於113年11月19日簽訂系爭租約，約定租賃範
29 圍包含1樓及2樓，租賃期間為114年1月1日起至118年12月31
30 日止，每月租金為34,000元。

31 (三)原告已給付洪宇軒報酬16,000元（即附表編號8所示費

01 用)。

02 (四)原告於113年12月間發現系爭房屋實際面積與登記面積相差1
03 0至20平方公尺，即要求陳全仲提出竣工圖，迨至原告提起
04 本件訴訟前，陳全仲均未提出。

05 (五)原告於114年1月2日向彰化縣政府申請物理治療所開業許
06 可，經彰化縣政府114年2月17日彰衛醫字第1140009523號函
07 以「案經本局現場稽查，該建物之廁所空間未於臺端所檢附
08 彰建都(使)字第20409號使用執照，1樓面積41.33平方公
09 尺，2樓面積56.28平方公尺內，不符前揭規定。」等語，否
10 准原告申請。

11 (六)原告於114年1月9日以LINE通訊軟體，向邱玉連通知「房
12 東：跟您報告一下，衛生局昨天通知醫療所因違建未通過審
13 查，所以我這邊會和您解約，2月開始不續租」等語，嗣於1
14 14年1月14日寄發存證信函向陳全仲終止系爭租約，經陳全
15 仲於翌日收受。

16 (七)原告已支出附表所示費用。

17 五、本院之判斷：

18 (一)陳全仲交付原告使用之系爭房屋，是否合於其等約定之使用
19 狀態？

20 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
21 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
22 態，民法第423條定有明文。依民法第423條、第435條、第4
23 36條規定，交付及保持合於約定使用、收益之租賃物，為出
24 租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之
25 使用目的，或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益
26 之狀態者，即與債之本旨不符，構成給付不完全或給付不能
27 。又原告就其主張之利己事實，固須依民事訴訟法第277條
28 規定負證明之責，惟證據資料並不以能直接單獨證明之直接
29 證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，而某事實依經
30 驗法則或論理法則，足以推認該待證事實存在，該證明某事
31 實之間接證據，亦包括在內(最高法院106年度台上字第172

01 2號判決意旨參照)。

- 02 2.查原告主張系爭房屋1樓之實際面積，較登記面積增加10至2
03 0平方公尺一節，為被告所不爭執（見本院卷第432頁）。又
04 原告主張兩造約定系爭房屋須無違建（增建）等情，因為被
05 告所否認。然被告自陳兩造間租賃事宜，陳全仲均授權其配
06 偶邱玉連代理等語（見本院卷第498頁）。觀諸原告與邱玉
07 連之LINE對話紀錄擷圖，原告於113年12月11日傳送竣工圖
08 補發申請書予邱玉連，要求提出竣工圖後，其等通話約7分
09 鐘，原告方於翌(12)日凌晨告知邱玉連：「我剛詢問朋友一
10 下，民國83年以前的老房子，政府違建好像不會那麼嚴格。
11 我先送件看看，到時如果還是需要竣工圖，再麻煩您們跑一
12 趟。」（見本院卷第57頁），可知原告斯時要求邱玉連提供
13 竣工圖，乃為確認系爭房屋有無違建之情事。又依原告及邱
14 玉連LINE對話紀錄擷圖所示，原告於114年1月9日向邱玉連
15 請求賠償因未告知系爭房屋具違建所受損害時，邱玉連回
16 稱：「我哪有違建？之前我爸爸承租30幾年都沒事啊、那一
17 排房子都是這樣」，經原告表示：「樓梯後方20平方公尺到
18 廁所都是違建」，邱玉連則回覆：「這個我都不清楚、之前
19 都是公公處理的」；嗣邱玉連於114年2月21日向原告稱；
20 「你提出違建沒用，因為那個在民國70幾年就建好了啦。我
21 公公的手上交給我，就這樣了啦」（見本院卷第61、69、21
22 5頁），則倘若原告與陳全仲簽訂租約時，未有房屋不得具
23 違建之約定，原告應無要求邱玉連提供竣工圖以供確認之必
24 要。且邱玉連於原告告知系爭房屋具違建時，衡情應以其等
25 未為約定為由，予以駁斥，而非極力澄清該屋並無違建，是
26 可推認原告與陳全仲簽訂系爭租約時，應有系爭房屋不得具
27 違建之約定。
- 28 3.陳全仲雖抗辯其已提供使用執照、建物所有權狀及土地所有
29 權狀等與原告，並同意原告裝修原有廁所為無障礙廁所，已
30 提供合於約定使用收益之租賃物云云。然兩造約定系爭房屋
31 須無違建，惟該屋實際面積較使用執照所載面積增建10至20

01 平方公尺等情，已如前述，則陳全仲交付原告之系爭房屋，
02 即不符合兩造約定之使用狀態。縱陳全仲已履行提供上述文
03 件之附隨義務，仍不得謂其已履行交付合於約定之租賃物之
04 主給付義務。至原告於114年12月12日固告知邱玉連，其先
05 送件，若未通過再請邱玉連提出竣工圖等語，然僅可認其等
06 合意暫緩申請竣工圖，自不得因此即免除陳全仲交付合於約
07 定狀態之租賃物之出租人義務。

08 (二)原告得否請求陳全仲負債務不履行之損害賠償責任？

09 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
10 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。又出租人應以合於
11 所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，為民法第423條
12 明定，此乃出租人之主要給付義務。其因租賃物瑕疵之存在
13 而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因
14 可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責
15 任（最高法院91年度台上字第1733號判決參照）。是以，出
16 租人未能提供合於約定使用收益之租賃物，自難謂已盡其給
17 付義務，所為給付自未合於租賃之債務本旨，若屬給付不
18 能，並有可歸責於出租人之事由，承租人得終止或解除租
19 約，並請求債務不履行之損害賠償。

20 2.查系爭租約第4條第1項約明「本房屋係供治療所之使用」

21 （見本院卷第47頁），可見原告承租系爭房屋之目的，係供
22 經營治療所使用，且均為被告所知悉。而治療所無論係供物
23 理治療、語言治療、職能治療或心理治療使用，均要求「使
24 用樓地板面積應在建築物使用執照所載面積以內」，此有彰
25 化縣衛生局申辦需知在卷可稽（見本院卷第219、249至275
26 頁）。又原告於114年1月2日向彰化縣政府申請物理治療所
27 開業許可，經衛生局以「該建物之廁所空間未於臺端所檢附
28 彰建都（使）字第20409號使用執照，1樓面積41.33平方公
29 尺，2樓面積56.28平方公尺內，不符前揭規定」為由，否准
30 申請等情，為兩造所不爭執（見三、第(五)項）。倘系爭房屋
31 並無違建情形，當無發生建物廁所坐落於使用執照所載範圍

01 外之情事，則陳全仲未能交付合於約定使用狀態之租賃物與
02 原告，致原告申請物理治療所開業許可遭主管機關否准，而
03 受有損害，是原告依民法第226條規定，請求陳全仲負債務
04 不履行之損害賠償責任，自屬有據。

05 3.至被告辯稱原告未事先了解物理治療所之開業條件，不得將
06 事後未合法開業之不利益歸咎於被告云云。然系爭房屋為陳
07 全仲所有，其對於屋況是否增建，勢必較原告瞭解且易查
08 證。而系爭房屋既不符合無違建之約定要件，並因而導致原
09 告無法申請開業使用，自不得以原告未事先了解物理治療所
10 之開業要件為由，而免除陳全仲應盡之主給付義務。

11 (三)原告與洪宇軒間有無成立居間契約？

12 1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
13 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
14 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
15 條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情
16 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。
17 所謂報告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒
18 介居間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要（最
19 高法院52年台上字第2675號判決先例意旨參照）。

20 2.查洪宇軒經原告詢問後，於113年11月10日傳送系爭房屋現
21 場照片與原告，嗣於同年月14日帶看房屋；又原告於同年月
22 14日向洪宇軒表示願意承租系爭房屋，期間數次經由洪宇
23 軒，向陳全仲確認營業登記稅收、二代健保費用、租約條
24 款、租約公證及建物電線、設備等相關租賃事項，並於同年
25 月19日簽訂系爭租約，原告隨即於同日轉帳16,000元之報酬
26 至洪宇軒指定之玉山銀行帳戶等情，有原告與洪宇軒間歷來
27 LINE對話紀錄擷圖在卷可查（見本院卷第165至197頁），可
28 見洪宇軒乃為原告媒介訂定租約，並於原告與陳全仲簽訂契
29 約後，由原告給付居間報酬，是兩造間存有居間契約甚明，
30 被告辯稱其等間無契約關係存在云云，洵無可採。

31 (四)原告擇一依民法第226條、不動產經紀業管理條例第26條第2

01 項規定，請求洪宇軒及森森公司負連帶賠償責任，有無理
02 由？

- 03 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
04 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
05 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項前段、
06 第2項定有明文。又不動產經紀業管理條例第22條第1項、第
07 3項、第23條、第24條明定：「不動產之買賣、互易、租賃
08 或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經
09 紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。」、「第1項
10 第5款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管
11 機關定之。」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產
12 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
13 說前，應經委託人簽章。」、「雙方當事人簽訂租賃或買賣
14 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
15 對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明
16 書視為租賃或買賣契約書之一部分。」，揆諸上開規定，經
17 紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，
18 並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託
19 人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該
20 說明書交付予該相對人，方得充分保障交易當事人權益，俾
21 符本條例之立法目的（內政部97年11月6日內授中辦地字第0
22 970052453號函可參）。又經紀業因經紀人員執行仲介或代
23 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
24 經紀人員負連帶賠償責任，同條例第26條第2項亦有明文。
- 25 2.查洪宇軒為原告之居間人，依前揭規定，就不動產狀況及訂
26 約條件負有調查及說明義務，且應於簽訂系爭租約前，交付
27 不動產說明書與原告。而建物有無違建，屬不動產交易中影
28 響契約目的達成之重大事項。且依不動產說明書應記載及不
29 得記載事項第壹、二、（一）、7.（3）點規定「建物有無
30 違建或禁建瑕疵情事」屬不動產說明書應記載之事項（見本
31 院卷第280頁），是洪宇軒就系爭房屋有無違建或增建，自

01 應善盡調查及說明義務。況原告於簽訂系爭租約前，即於11
02 3年11月14日以LINE通訊軟體傳送「物理治療所設置查核注
03 意事項」與洪宇軒一情，有其等間對話紀錄截圖可稽（見本
04 院卷第353頁），可見原告承租系爭房屋之目的係為開設物
05 理治療所一節，為洪宇軒所明知。又原告與陳全仲簽訂系爭
06 租約時，約定系爭房屋不得具違建，業經本院認定如前。而
07 原告於114年1月6日向洪宇軒陳稱：「房東知道了嗎？事情
08 有點嚴重，要先跟他說，41平方公尺只到樓梯前，樓梯、廁
09 所全部都超出容積率」、「房子有二次增建，在預售屋
10 時」，洪宇軒則回覆「還是以竣工圖為準」，此有其等間對
11 話紀錄截圖可佐（見本院卷第205頁），則原告向洪宇軒提
12 出系爭房屋具增建瑕疵時，洪宇軒僅表示需待竣工圖以為確
13 認，而未質疑原告未曾向其提出需租賃建物無增建之需求。
14 又原告於114年1月13日復向洪宇軒陳稱：「你沒有跟我說有
15 違建，如果有說我不會去成立治療所」，洪宇軒於閱讀訊息
16 後，則未回覆，而未否認原告曾提出系爭房屋須無違建之承
17 租條件，此有被告所提其等對話紀錄可稽（見本院卷第209
18 頁），亦堪認原告於簽訂系爭租約前，有向洪宇軒提出房屋
19 須無違建之租賃條件。

20 3.然洪宇軒自陳於居間過程中，未曾提供不動產說明書與原
21 告，亦未告知系爭房屋具有違建（見本院卷第230頁），可
22 認洪宇軒有未善盡調查及說明義務之情事。洪宇軒雖辯稱其
23 不知物理治療所之特殊設置規範云云，然原告已於簽訂租約
24 前傳送相關查核注意事項，且建物有無違建乃經紀人員依法
25 應查知之事項，均如前述。洪宇軒漏未製作並交付不動產說
26 明書與原告，復未就系爭房屋增建情事據實查證及說明，致
27 原告誤信該屋可合法供物理治療所營業使用，於簽訂租約並
28 支出各該費用後，仍無法合法開業使用，而受有損害，則洪
29 宇軒主觀上縱無故意，亦顯有過失。又洪宇軒為森森公司之
30 經紀人員，為兩造所不爭執，是原告依不動產經紀業管理條
31 例第26條第2項規定，請求森森公司與洪宇軒負連帶賠償責

01 任，應予准許。另原告依上開規定所為請求，既有理由，則
02 其依民法第226條規定所為請求，即無庸再予審酌。

03 (五)被告應損害賠償金額為何？

04 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
05 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
06 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
07 益，民法第216條定有明文。又依通常情形，或依已定之計
08 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
09 益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得
10 預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚
11 須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具
12 有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨
13 參照）。

14 2.原告主張其為在系爭房屋經營物理治療所，支出如附表編號
15 1、3至5、10所示費用；然因開業遭否准，為回復房屋原
16 狀，支出編號6、7、12所示費用，合計455,106元（計算
17 式：裝潢費用313,750元＋市內電話及網路解約金8,660元＋
18 房租30,250元＋租約公證費3,750元＋裝修期間水電費446元
19 十傢俱搬運費3,150元＋醫療儀器之倉儲及搬運費60,000元
20 十裝潢拆除費35,100元＝455,106元等情，為被告所不爭執
21 （見本院卷第434頁）。而原告因系爭房屋不符約定使用狀
22 態，無法開立物理治療所使用，致受有上述費用之損失，是
23 其請求被告賠償上開金額，應予准許。

24 3.原告請求被告賠償消防安檢費3,700元等語，然觀諸原告所
25 提單據內容（見本院卷第91至95頁），該筆支出為購置緊急
26 照明燈1,000元、消防滅火器1,200元、LED出口燈1,500元等
27 物品所支出費用，而原告自承其後續仍可繼續使用該物品等
28 語（見本院卷第468頁），是難認原告支出此部分費用，受
29 有無法利用之損害，故原告請求被告賠償此部分金額，即不
30 應准許。

31 4.原告請求被告賠償其支付與陳全仲之保證金68,000元云云。

01 然系爭租約第3條約定：「保證金68,000元，乙方（即本件
02 原告）應於本租約簽定同時給付甲方（即陳全仲），以作為
03 本租賃契約債務之擔保。該保證金於租約終止或期限屆滿
04 時，乙方依約交還房屋後，無息返還；但乙方若有積欠因本
05 租賃所生之債務或費用時，該保證金扣除前該債務或費用後
06 尚有剩餘時，甲方始負返還義務。」（見本院卷第47頁），
07 可見該筆保證金係為擔保系爭租約所生債務之履行，且原告
08 於租約終止後，得依上開約定請求返還，難認屬原告因被告
09 未依約履行所受損害，是原告援引前開不動產經紀業管理條
10 例規定及債務不履行之法律關係，請求被告賠償該費用，均
11 屬無據，不應准許。

12 5.原告主張其預計於114年2月開業營運，因無法如期開業而受
13 有5個月之營業損失，以其先前受僱薪資每月38,000元計
14 算，受有19萬元損失（計算式：5個月×38,000元＝19萬元）
15 等語。然系爭租約早於原告預計之開業日期前，即經原告於
16 114年1月9日終止（見三、第(六)項），則原告於租約終止
17 後，本得另覓新職或另尋新址營業，已難認因而導致其5個
18 月無法營業。又經營事業能否獲利，涉及營業地點、成本、
19 當地客源、經營策略、經營者提供服務品質等諸多因素，非
20 必然可得獲利。原告復未能舉證證明其依通常情形，或依已
21 定之計劃、設備，或其他特別情事，可得預期獲利，則原告
22 僅憑其開業前受僱所領薪資為標準，主張受有5個月營業收
23 入190,000元，尚難採認，是其此部分請求，不應准許。

24 6.仲介費部分：

25 (1)查原告主張其為租賃房屋，以經營物理治療所，委由洪宇軒
26 居間仲介，已如前述。又原告因承租系爭房屋，業已支付洪
27 宇軒居間報酬16,000元一情，為兩造所不爭執（見本院卷第
28 (三)項），則原告因洪宇軒未善盡調查及說明義務，致支出該
29 筆費用後，未能使用系爭房屋合法營業而受有損害，是其依
30 前開不動產經紀業管理條例規定，請求洪宇軒及森森公司連
31 帶賠償該筆費用，即屬有據。

01 (2)原告雖亦請求陳全仲賠償仲介費16,000元等語。惟按損害賠
02 償之債，仍以有損害之發生及有責任原因之事實，二者之
03 間，並有相當因果關係為成立要件。如不合於前開成立要
04 件，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字
05 第481號判例意旨參照）。查原告於簽訂系爭租約前，即委
06 託洪宇軒居間仲介，是原告支出仲介費用，乃基於其與洪宇
07 軒間居間契約之法律關係支付報酬。而洪宇軒是否已盡居間
08 人之調查說明義務，尚與陳全仲無涉，是原告支出此筆費
09 用，非屬終止租約所生之損害，故原告請求陳全仲賠償仲介
10 費16,000元，非屬有據，不應准許。

11 7.至被告辯稱原告於113年12月11日知悉系爭房屋具違建後，
12 未立即解約或停工，導致損失擴大，係具與有過失云云。
13 然原告於知悉系爭房屋實際面積與登記面積不符時，隨即要
14 求陳全仲提出竣工圖，然陳全仲迄未提出等情，為兩造所不
15 爭執（見三、第四項）。縱原告於113年12月12日同意陳全
16 仲暫緩提出，然原告於未取得竣工圖之情況下，實無從確認
17 系爭房屋增建與否及範圍。而系爭房屋需於裝潢完成，並附
18 掛招牌後，始得申請主管機關現場查驗，此為被告所不爭執
19 （見本院卷第497頁），則原告於無從釐清違建確切範圍之
20 情形下，為合於開業門檻而繼續施工，以供主管機關檢核，
21 乃係為履行行政規範之正當作為，難認其就所受損害之發生
22 具有過失，是被告辯稱應依民法第217條規定，減輕其賠償
23 金額，即屬無據。

24 六、綜上所述，原告依第226條第1項規定，請求陳全仲給付455,
25 106元（即附表編號1、3至7、10、12所示費用）；暨依不動
26 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告洪宇軒、森
27 森公司連帶給付471,106元（即上述455,106元費用，加計附
28 表編號8所示仲介費16,000元），及均自起訴狀繕本送達翌
29 日即114年7月11日（見本院卷第139、141頁所附送達證書）
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
31 予准許；逾此範圍所為請求，則無理由，應予駁回。又原告

01 與各該被告間法律關係雖屬各別，然其等給付目的均在於填
02 補原告因系爭房屋具增建瑕疵，導致無法開業所受損害，是
03 被告對於原告就455,106元之損害範圍內，具有單一給付目
04 的，應構成不真正連帶債務，爰諭知如主文第4項所示。

05 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
06 均無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
09 明。

10 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
12 民事第三庭 法官 鍾孟容

13 以上正本係照原本作成。

14 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
15 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
17 書記官 卓俊杰

18 附表：

19

編號	項目	金額（新臺幣）
1	裝潢費用	313,750元
2	消防安檢費用	3,700元
3	市內電話及網路解約金	8,660元
4	租約公證費	3,750元
5	裝修期間水電費	446元
6	傢俱搬運費	3,150元
7	醫療儀器及機台之倉儲費、搬運費	60,000元
8	仲介費	16,000元
9	無法營業損失	190,000元
10	114年1月份房租	30,250元

(續上頁)

01

11	保證金	68,000元
12	裝潢拆除費	35,100元
	合 計	732,806元