臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度壢小字第1926號

原　　告　杜依璘（原名杜懿洵）

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　鴻展不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　張汝虹

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣44,247元，及自民國115年3月28日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣791元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣44,247元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。

二、原告主張：原告於民國114年8月11日經被告公司人員告知承租之房屋即門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓房屋(下稱本案房屋)屬於青園國小學區，原告搬遷目的在於讓子女於同年9月1日入學，簽約前已明確告知被告人員需遷入戶籍並就讀，然完成戶籍遷入後，戶政機關顯示本案房屋實際地址為青埔里15鄰，與被告所述青埔里20鄰不符，本案房屋之學區實際上為滿額學校青埔國小，並非青園國小，導致原告

子女無法入學，被告兼具委任以及居間之仲介身分，負有高度善良管理人注意義務及調查義務，身為專業仲介，對於本案房屋鄰別正確性具備輕易之查證能力卻未查證，違反民法第567條第2項及同法第535條之義務，構成民法第227條第1、2項之不完全給付以及民法第544條之過失責任，依不動產經紀業管理條例第26條第2項，應負賠償責任。原告受有已交付之押金新臺幣(下同)25,000元、搬遷費14,187元、仲介服務費12,500元、洗衣費2,150元、高鐵費用4,555元、違約金25,000元之損害，另因被告資訊錯誤導致開學前一週無學校可讀，為保障子女受教權而緊急承租位於台北之房屋租金每月37,500元，較原本桃園租金多12,500元，此為被告違約所導致之額外範圍。並聲明：被告應給付原告83,897元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

三、被告則以：原告主張被告應就學區資訊負損害賠償責任，欠缺契約基礎，雙方租賃契約、斡旋單及相關書面文件均未約定保證就讀青園國小，且未證明其損害與學區資訊具有相當因果關係，且原告明知青埔地區存在滿額風險仍自行承租，依民法第217條得主張與有過失，被告已完成仲介義務，原告因個人入學安排不願意續租，並非可歸責於被告等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

四、本院得心證之理由：

㈠被告是否有原告所指之義務違反而應負不完全給付責任？

1.按依民法第567條第1項及第2項規定：「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。」、「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。」，居間人有就其所知關於訂約事項，據實報告各當事人之義務，倘非居間人所知之事項，即非居間人報告之範圍，若以居間為

營業者，尚有義務調查訂約事項及當事人之履行或訂約能力，然而居間人如未盡調查義務，於民法債編第二章第十二節「居間」中並無規定，當參照民法第529條規定準用關於委任之規定：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」。又按主給付義務，係指債之關係所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務，除主給付義務外，尚有所謂從給付義務，具有輔助主給付義務之功能，其存在目的，不在於決定債之關係之類型，而是在確保債權人之利益能夠獲得最大的滿足，即如未履行從給付義務，主給付義務之功能將減低或失其功能性。次按契約成立生效後，債務人除給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人即得依不完全給付請求損害賠償（最高法院100年度台上字第2號裁判意旨參照）。

2.經查，兩造於本院115年4月30日言詞辯論期日時就本案居間契約成立於兩造之間為不爭執(見本院卷第91頁)，而本案居間契約簽立日期為114年8月14日(見本院卷第80頁)，而觀原告提出114年8月11日與被告公司之人員鄭伊珊之對話紀錄顯示「原告：是什麼里呢？學區是兩所都可以唸？還是要看教育局？鄭：皇普園首之道是青埔里20鄰，學區是青園國小，之前聽說如果滿員會轉介到五權。原告：好，青園看起來比較近...剛才確定青園可以入學，所以我再確認一下。鄭：青園可以入學太棒了」等語(見本院卷第8頁)，是顯見兩造於簽訂本案居間契約前，原告已就「青園國小學區」為承租本案房屋前之條件為告知，倘若學區非青園國小之學區，則原告承租本案房屋之目的即無法達成，依前開法律及最高法院之意旨，雖本案居間契約

之主給付義務為居間原告承租房屋，但是否可就讀青園國小學區會影響原告承租本案房屋之契約目的，此即屬兩造居間契約之附隨義務，若有違反，原告自得依民法第227條主張不完全給付。再者，被告及其人員身為居間人，依民法第567條第2項之規定就有關於訂約事項本即有調查之義務，而本案房屋實際上係「15鄰」，並非上開對話紀錄所指之「20鄰」，是被告之人員告知有誤，且被告公司為不動產仲介公司，對不動產之詳細正確資訊取得並非困難，其亦可向出租人確認本案房屋之正確地址，是難認被告所為未違反其調查之義務，是難認被告此部分所辯之理由可採，本院既認「確認本案房屋是否為青園國小學區乙節」屬被告之附隨義務，被告既有違反，則原告自得依不完全給付請求損害賠償。

㈡原告得請求給付之金額為若干？

1.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。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。另民法第227條規定之不完全給付，係指因可歸責於債務人之事由，提出不符合債務本旨之給付，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。而瑕疵給付僅發生原來債務不履行之損害，加害給付則發生原來債務不履行損害以外之損害，即履行利益外（即固有利益）之損害。另固有利益受損，則係指當事人其人身或固有財產法益遭受損害。倘為加害給付者，債權人得請求損害賠償，此觀諸民法第227條第2項規定即明。再債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，固無須就債務人之故意或過失等可歸責事由即債務人之免責要件為主張及舉證，惟關於債務人給付不完全之點，及債權人所受之損害，與債務人之給付間具有相當因果關係等節，仍應負有

證明之責。

2.經查，被告違反本案居間契約之附隨義務而應負民法第227條之責任已如前述，而原告既已承租本案租約，則兩造居間契約之情形已非屬於給付遲延而屬給付不能之效果，，是原告主張之損害賠償是否合理，如下所述：

1.請求返還居間報酬12,500元部分：

①經查，原告主張其已支付仲介費用12,500元，此為被告所不爭執，而依前開所述可知，被告違反契約之附隨義務，屬不完全給付致給付不能，原告雖於書狀稱「依民法第227條第1項規定，被告構成可歸責之不完全給付，原告自得依關於給付不能之損害賠償」(見本院卷第50頁)等語，以及主張民法第227條第2項之責任等語(見本本院卷第112頁)，是原告同時主張民法第227條第1、2項之履行利益與固有利益之損害，先予敘明。

②原告固主張民法第227條第1項並主張民法第226條有關給付不能之損害賠償責任，然損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院48年台上字第1934號民事判決意旨參照），而仲介費本身並非屬於「損害賠償」之範圍，蓋積極損害賠償係屬於額外的現存財產因損害事實發生而減少之情況，消極損害則屬於預期利益之範疇，是難認原告主張民法第227條第1項之給付不能損害賠償有據。

③原告雖亦有主張民法第227條第2項請求賠償，然民法第227條第2項屬於固有利益之損害，亦即原告自身之固有權有無因債務不履行受有損害，然仲介費用本身並非屬固有人身或財產法益之範圍，是原告依民法第227條第2

項之主張，亦難認有據。

④綜上所述，原告此部分之主張應屬無據，應予駁回。原告如要請求仲介費用，似仍有其他法律上請求權，然原告並未主張，本院亦無從審酌，附此敘明。

2.搬遷費用14,187元部分：此部分係因本案房屋承租後先搬遷到本案房屋，後續因不符合要求而再為搬遷，此部分屬於被告不完全給付致給付不能而造成原告額外費用之損失，原告業提出單據可佐(見本院卷第12頁及第13頁)，是此部分原告主張給付不能之損害賠償，應屬可採。

3.就高鐵費用合計5,060元部分：原告提出相關單據以實其說(見本院卷第62頁)，而原告購買高鐵費用係因其自身通勤所需，倘若無承租本案房屋則無需付出此費用，此部分屬於被告不完全給付致給付不能而造成原告之損害，應屬可採。

4.洗衣費2,150元部分：原告雖於起訴狀上記載搬入時洗衣機故障，被告承諾可憑洗衣收據報銷等語，然觀原告提出與「明松」之LINE對話紀錄記載「房東先生，我凌晨無意間發現仲介說的學區是錯誤的」等語(見本院卷第58頁)，是顯見該LINE名稱「明松」之人為本案出租人，又該LINE名稱「明松」之人又於對話紀錄上稱「杜小姐，妳方便先拿到外面洗烘脫嗎？費用我出，然後平日讓原廠來維修」等語(見本院卷第60頁)，顯見洗衣費的部分應屬於出租人承諾原告之事項，並非被告所承諾，是此部分原告應有誤會，難認其主張有據。

5.違約金25,000元部分及押金25,000元之部分：原告僅於起訴狀上記載「被告除未退還代收之剩餘押金25,000元，亦應就下列費用負損害賠償責任」等語，並主張被告有不當得利(見本院卷第5頁、第50至第51頁)，惟依本案租約記載可知押金部分屬於原告承租本案房屋時交付出租人(見本院卷第9頁)，尚難證明被告有代收押金之事實。再者，依原告所提LINE對話紀錄記載「依照合約生效後雙方若需

提早終止租約須支付一個月之違約金」，並有出租人蔡明松與原告間簽立字條記載「本人蔡明松..出租給原告並收取5萬元押金，今114年9月15日與本人解除租約，屋況良好無誤，並退25,000元給原告」等語(見本院卷第59頁)，是由此可知，原告交付之押金2個月共5萬元，其中25,000元已經作為違約金抵扣給出租人，是被告並無原告所稱代收押金未返還之情況，反而此25,000元之押金已作為違約金交付出租人甚明，然此違約金部分係因被告不完全給付致給付不能所造成原告提前終止租約之損害，自應由被告負擔。準此，原告主張被告應賠償25,000元違約金之部分應屬有據。

6. 原告主張每月額外支出12,500元之租金部分，本院審酌原告本即有租屋之需求，又原告一開始即選擇桃園地區為承租地，尚難僅以嗣後因學區又搬回台北地區承租，而認為多出來之租金與損害間有因果關係，是此部分難認原告之主張有據。

7. 準此，原告上開得請求之金額核計應為44,247元(計算式：14,187+5,060+25,000=44,247)，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

8. 至原告仍有主張如不動產經紀業管理條例第26條第2項以及民法第544條之請求權依據，惟此等請求權基礎均屬於「損害賠償」之請求權基礎，上開有關仲介費返還之部分並非損害賠償之範圍，是此部分不再贅述。另被告主張原告依應依民法第217條負擔與有過失等語，然被告係專業且收取報酬之不動產從業人員，被告之員工明確告知錯誤資訊，誤將本案房屋之地址告知為坐落「20鄰」，倘若被告之員工告知之地址為正確之「15鄰」地址而原告未為查證是否符合所需之學區，若為此情形才有民法第217條之適用，原告既無本案房屋之謄本，又如何得出本案房屋之正確地址？其既僅能透過被告去確認正確地址，難認原告本身有何過失可言。

五、綜上所述，原告主張如主文第一項所示之範圍即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程式所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，爰依職權宣告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　方楷烽

以上正本係照原本作成。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）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　黃敏翠

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。