

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1986號

原告 雷英斯股份有限公司

法定代理人 石中樸

訴訟代理人 白丞哲律師

複代理人 莊華瑋律師

被告 王皓

大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

訴訟代理人 高珮宸

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月13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：緣原告前於民國109年9月24日將門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄000號2樓房屋（下稱系爭房屋）出租予訴外人可宸國際有限公司（下稱可宸公司），每月租金新臺幣（下同）72,000元，押租金144,000元，租期至111年9月23日。而被告王皓受僱於大師國際不動產股份有限公司（下簡稱大師不動產公司，並與王皓合稱被告，如個別指稱則省略稱呼），擔任仲介人員，王皓於111年4月間向原告表示希望幫原告仲介出售系爭房屋，原告乃簽立授權書予王皓，授權王皓得代理出售系爭房屋及修繕房屋內部，但約定其締約、解約行為均應有原告書面同意始得為之。然王皓竟違背原告委託之任務，未經原告授權，而向可宸公司表示原告要提前終止租約，並同意賠償2個月租金之解約金，可宸公司信以為真，乃同意終止租約。致可宸公司以此事由向原

01 告提起訴訟請求給付解約金144,000元，原告因此受有該金  
02 額之損害。另原告長期在國外工作而無法親自應訴，故需委  
03 任律師代為處理與可宸公司之訴訟，支出法律費用4萬元。  
04 原告就上開損害得依民法第544條規定向王皓請求賠償，而  
05 大師不動產公司為王皓之僱用人，應依民法第188條第1項及  
06 不動產經紀業管理條例第26條規定與王皓負連帶賠償責任等  
07 語。爰依民法第544條、第184條第2項、第188條第1項本文  
08 及不動產經紀業管理條例第26條規定提起本件訴訟等語。並  
09 聲明：（一）被告應連帶給付原告184,000元，及自起訴狀  
10 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
11 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

## 12 二、被告答辯：

13 （一）王皓則以：其受託處理原告所有之系爭房屋出售事宜，因  
14 原告與可宸公司尚有租賃契約，原告為盡速出售系爭房  
15 屋，遂向王皓表示要提前終止租約及依租賃契約賠償可宸  
16 公司，並委由王皓與可宸公司交涉。此均有原告與被告之  
17 LINE對話紀錄及LINE語音可證。上開租約終止後，原告另  
18 再委由訴外人楊玟珊與可宸公司進行房屋點交事宜。王皓  
19 均係依原告之指示與約定辦理，並未違背法令、契約而損  
20 害原告權益之事等語，以資抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁  
21 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

22 （二）大師不動產公司則以：王皓為大師不動產公司之加盟店負  
23 責人，並非大師不動產公司之受僱人，二者是不同的經紀  
24 業者，原告就王皓所造成之損害，不能向大師不動產公司  
25 請求賠償等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

## 26 三、本院之判斷：

27 本件爭點在於王皓代理原告與可宸公司終止系爭房屋之租  
28 約，是否無權代理，茲說明如下：

29 （一）原告主張王皓無權代理其向可宸公司為終止租約意思表  
30 示，並同意賠償可宸公司2個月租金之解約金等語，並提  
31 出授權書、可宸公司對原告起訴之起訴狀為佐（見本院卷

第19頁至26頁）。查，依原告提出授權書，原告授權王皓①簽定不動產委託租售契約書、審閱不動產說明書。②負責不動產之修繕。另依證人即可宸公司負責人施坤旗到庭證稱原告第1次是由上品的楊小姐通知要解約，後來才由王皓通知其要解約等語（見本院卷第76頁）。再依被告提出原告負責人石中璞與被告之LINE對話（見本院卷第53頁至61頁），石中璞稱「…2. 明天傍晚18:00之後等施先生下班在大同璽苑大廳管理處沙發討論解除租賃合約。重點1. 施先生交屋6/中清空便於大師房屋王皓將屋交於買方或是買方再度確認交屋時間。2. 因為於6/中清空交屋，除了至於提前解約的金額石先生同意照合約最多1-2個月」、「下面文件我已放在大同璽苑群組上你方便和施先生溝通」、「…出租方董事會決議如下：現出租方雷英斯股份有限公司董事會決議委託王皓先生全權處理此出租房之出售及後續出租方與承租方合約問題/於4/23/2022生效…」、「而雷英斯股份有限公司因為合約中不平等條文第11條僅列出利於承租方/而有意支付2個月租金返還押金，但可宸之施先生需依據雷英斯終止合約日期4/23/2022存證信函寄達時間一個月內搬家清空房屋」、「由於出租方負責人長期不在台灣且加上時差（晚台灣12-15小時）而承租方及其委託仲介上品房屋之楊小姐對於承租屋子之修繕如通水管及付款之事項等等，幾次提出出租方於深夜解決，以致造成出租（方）負責（人）多次失眠，長期精神受於壓力之下…現出租方雷英斯股份有限公司董事會決議委託王皓先生全權處理此出租房之修繕及付款事項」等語，以及石中璞之語音內容「…經施生先生討論以後，…5月31日交屋，我賠他2個月…」等語，其中有關原告委託王皓處理系爭房屋之出售及後續出租方與承租方合約問題，以及系爭房屋之修繕，均合於前揭授權書之授權。另外有關後續出租方與承租方合約問題，則原告係同意支付2個月租金及返還押金，但要可宸公司於4月23日租

約終止後1個月內搬家清空房屋。可認原告確實有意提早終止租約，且以可宸公司於4月23日租約終止後1個月內搬家清空房屋為條件，同意由王皓代理與可宸公司終止租約。原告主張王皓無權代理其與可宸公司終止租約，尚非可採。

(二) 原告復主張石中璞的對話習慣是與人通完電話後，會以文字重新打一次作為紀錄以提醒自己，前揭文字對話並非石中璞對王皓為授權的意思，而王皓明知石中璞之習慣，卻仍違背石中璞之本意而為無權代理等語，然原告上開主張並未提出證據以佐，自不能採信。此外，原告並未再提出證據佐證王皓代理原告與可宸公司終止租約係未經原告授權，王皓既依原告之授權而代理原告與可宸公司終止租約，自無處理委任事務有過失，或有逾越權限之行為可言，則原告因終止租約所生之賠償可宸公司解約金之損失及為此支出律師費用4萬元，均不能令王皓負賠償責任。

(三) 原告另主張王皓未經原告授權，而代理原告與可宸公司終止租約，致原告受有2個月解約金之損害，其已構成刑法第342條背信罪，該規定係保護他人之法律，原告得依民法第184條第2項規定請求被告負損害賠償責任。另大師不動產公司為王皓之僱用人，亦為經紀業者，即應負僱用人責任及經紀業者責任，而與王皓負連帶賠償責任等語。查，原告確實有授權王皓與可宸公司終止租約，及同意賠償2個月租金之解約金，業如前述，則難認王皓所為有構成背信罪之餘地，原告主張王皓應依民法第184條第2項負損害賠償責任，以及大師不動產公司應依民法第188條負僱用人責任或依不動產經紀業管理條例第26條負經紀業者責任，均無理由。

四、從而，原告依民法第544條、第184條第2項、第188條第1項本文及不動產經紀業管理條例第26條規定，請求被告連帶給付原告184,000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，為無理由，應予駁回，原告

01 之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁  
02 回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
04 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日  
07 內湖簡易庭 法 官 林銘宏

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日  
13 書記官 許秋莉