

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第2079號

原告 葉方華

被告 林易霖

訴訟代理人 劉韋廷律師

陳叔媛律師

程之彥律師

被告 羅秀玲

訴訟代理人 張捷誠律師

被告 太平洋房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫寶國

訴訟代理人 謝仁瑋

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年10月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告林易霖應給付原告新臺幣（下同）60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告林易霖、羅秀玲、太平洋房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告346,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國114年10月1日言

01 詞辯論期日當庭擴張訴之聲明為：(一)被告林易霖應給付原告
02 60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
03 百分之5計算之利息。(二)被告林易霖、被告羅秀玲應連帶給
04 付原告346,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按年息百分之5計算之利息。(三)被告羅秀玲、被告太平洋房
06 屋仲介股份有限公司應連帶給付原告346,000元及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
08 (四)被告林易霖、被告羅秀玲、被告太平洋房屋仲介股份有限
09 公司如任一人為給付，其他被告於其給付範圍內免給付責
10 任。核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准
11 許。

12 二、原告起訴主張：

13 (一)原告於113年間，欲尋覓店面開設炸雞及飲料店，恰於591租
14 屋網，發現被告林易霖所有門牌號碼新北市○○區○○路00
15 號1樓之房屋（下稱系爭店面），便聯繫承辦之房屋仲介人
16 員即被告羅秀玲洽談相關租賃細節。原告與被告羅秀玲，及
17 被告林易霖之代理人廖麗華商談租賃細節時，原告曾向其等
18 詢問系爭店面外之騎樓，能否擺設桌椅供客人內用，被告等
19 人皆保證可擺放桌椅，原告不疑有他，便與被告林易霖於11
20 3年9月15日簽訂系爭店面之租賃契約（下稱系爭租約），並
21 給付仲介費15,000元予被告羅秀玲。承租後，原告即花費12
22 0,000元裝潢系爭店面、承租靜電機及除味箱等設備、給付
23 飲料店加盟金160,000元。詎料，原告自113年10月開業起，
24 即遭大樓之管理委員會告知，系爭店面外之騎樓不得擺放桌
25 椅，導致顧客僅能外帶，無法內用，生意因而一落千丈。原
26 告便於114年1月23日以LINE詢問被告林易霖之代理人廖麗
27 華，為何系爭店面外之騎樓不得擺放桌椅，顯與簽約所述不
28 同，然廖麗華竟稱此係社區管理條例之問題，其也未曾保證
29 騎樓可使用，該回覆實令原告無語，有LINE對話紀錄可稽。
30 嗣後，原告於114年3月6日向被告羅秀玲詢問，被告等人曾
31 保證系爭店面之騎樓可使用，為何現遭管委會制止，被告羅

01 秀玲即稱其僅負責做廣告帶看，房東如何告知，仲介亦如何
02 轉達，有錄音及錄音譯文可佐，足證被告等人有保證系爭店
03 面騎樓可使用。嗣於，114年4月15日，原告為處理系爭店面
04 後續頂讓等問題，再與被告羅秀玲聯繫，亦有談及被告等人
05 保證騎樓可擺放桌椅乙事，被告羅秀玲亦同意此事，有錄音
06 譯文可證，足證被告林易霖未依約交付合於約定使用收益之
07 租賃標的。原告遂於114年4月17日，以鶯歌二橋郵局000014
08 號存證信函，向被告林易霖為終止租約之意思表示，並再花
09 費46,000元回復系爭店面原狀，現為請求相關損害賠償，提
10 起本件訴訟。

11 (二)原告已於114年4月17日，以鶯歌二橋郵局000014號存證信
12 函，向被告林易霖為終止租約之意思表示，是被告林易霖應
13 返還原告押租金6萬元，詳述如下：

14 ①按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
15 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已
16 消滅且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租
17 人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第21
18 08號判例意旨參照）。

19 ②次按系爭租約第五條「乙方應於訂約時，交於甲方新台幣
20 陸萬元作為押租保證金」。

21 ③查，系爭租約已於被告林易霖收受鶯歌二橋郵局0000000
22 號存證信函時終止，其自應返還原告6萬元之押租金。

23 (三)被告林易霖與羅秀玲不實告知系爭店面可使用騎樓乙事，屬
24 共同侵權行為，應負186,000連帶清償責任，詳述如下：

25 ①按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
26 任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
27 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
28 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；出租人
29 應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於
30 租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；因
31 可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依

01 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
02 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債務人
03 因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192
04 條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第
05 184條第1項前段、第195條第1項、第423條、第227條、第
06 227條之1分別定有明文。

07 ②次按民法第185條第1項前段所謂之數人共同不法侵害他人
08 之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權
09 行為之要件而發生同一事故者而言。加害人於共同侵害權
10 利之目的範圍內，各自分擔實行行為之一部，而互相利用
11 他人之行為，以達其目的者，仍不失為共同侵權行為人，
12 而應對於全部所發生之結果，連帶負損害賠償責任。

13 ③查，原告係因被告林易霖、羅秀玲保證系爭店面外之騎樓
14 可擺放桌椅，始願意承租開設炸雞店，惟現卻無法使用，
15 其顯未交付合於約定使用收益之租賃物予承租人，是被告
16 2人共同欺騙原告之行為，自應對原告負連帶損害賠償。

17 ④次查，原告為開設炸雞及飲料店共花費120,000元裝潢、1
18 60,000元加盟金，並租賃靜電機及除味機，現因無法營業，
19 遂終止靜電機及除味機之租賃契約，因而賠償20,000元保
20 證金，並花費46,000元回復系爭店面原狀，故被告因連帶
21 給付林易霖、羅秀玲346,000元之損害賠償。

22 (四)被告太平洋房屋仲介股份有限公司（下稱太平洋公司）因被
23 告羅秀玲執行業務故意致原告受有346,000元損害，應與羅秀
24 玲負連帶賠償責任，詳述如下：

25 ①按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
26 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
27 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項，
28 有調查之義務，民法第567條定有明文。次按仲介業務，
29 係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務"經
30 營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同
31 時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必

01 要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動
02 產之瑕疵；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
03 或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負
04 連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第4條第5款、第24
05 條之2條第3款、第4款、第26條第2項分別定有明文。又仲
06 介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委
07 由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介
08 行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務
09 負善盡預見危險及調查之義務。以仲介房屋買賣為業，其
10 於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，如未盡此
11 注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之
12 責（最高法院84年台上字第1064號裁判意旨參照）。被告
13 羅秀玲、太平洋公司對於租賃系爭店面之必要資訊負有調
14 查及誠實告知承租人即原告之義務。

15 ②查，系爭店面是否得使用騎樓，被告羅秀玲自應有據實查
16 證之義務，然被告羅秀玲卻稱其僅負責做廣告帶看，房東
17 如何告知，仲介亦如何轉達，自有違反據實告知之義務違
18 反民法第567條居間人應據實告知及調查義務，並違反不
19 動產經紀業管理條例第24之2條第3款提供承租人必要之資
20 訊，自係違反保護他人之法律，原告依據民法第184條第2
21 項規定，請求被告羅秀玲應負損害賠償責任；依不動產經
22 紀業管理條例第26條第2項規定，請求羅秀玲、太平洋公
23 司應負連帶賠償346,000元，應屬有據。

24 (五)被告林易霖、羅秀玲、太平洋公司就原告之損害各負全部給
25 付義務，性質上屬不真正連帶債務，則被告林易霖、羅秀
26 玲、太平洋公司，如任一人為給付者，另一人於該給付範圍
27 內免給付之責。為此，爰依侵權行為損害賠償及不動產經紀
28 業管理條例第26條第2項之規定，請求(一)被告林易霖應給付
29 原告60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
30 年息百分之5計算之利息。(二)被告林易霖、被告羅秀玲應連
31 帶給付原告346,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告羅秀玲、被告太平
02 洋房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告346,000元及自起
03 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息。(四)被告林易霖、被告羅秀玲、被告太平洋房屋仲介股份
05 有限公司如任一人為給付，其他被告於其給付範圍內免給付
06 責任。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 三、被告林易霖則以：

08 (一)113年8月8日兩造簽署「住宅租賃契約書」(下稱系爭租
09 約)，由原告向被告林易霖承租新北市○○區○○路00號房
10 屋(下稱系爭不動產)，約定租賃期間自113年9月15日至11
11 5年9月14日止，每月租金為3萬元，先予敘明。

12 (二)首應陳明，系爭租約係因可歸責於原告之事由，由原告單獨
13 行使終止權，兩造租賃關係方才終了，茲說明如下：

14 1.按「按租賃契約經合法成立，並已交付租賃物而開始履行
15 者，得以合意終止或行使終止權方式，使之消滅。契約之
16 合意終止與終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契
17 約行為，即以第二次契約終止第一次契約；後者為單獨行
18 為，其發生效力與否，端視有無法定或約定終止原因之存
19 在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反
20 對而成為合意終止。」最高法院105年度台上字第639號判
21 決參照。

22 2.經查，本件系爭租約簽署前，被告林易霖、房屋仲介即被
23 告羅秀玲、原告及其家屬曾一同至系爭不動產現場確認租
24 賃範圍，而斯時原告及其家屬已明確表示其承租系爭不動
25 產之目的係為經營炸雞店，且依照產品特性，並無使用系
26 爭騎樓放置臨時桌、椅之必要。雙方於確認承租範圍後，
27 即簽署系爭契約，明載租賃標的物僅限於「新北市○○區
28 ○○路00號房屋」，而與「系爭不動產前方騎樓部分(下
29 稱系爭騎樓)」無涉。

30 3.俟被告林易霖於簽署系爭租約後，即基於契約誠信原則，
31 立即將合於兩造約定使用、收益之系爭不動產交付原告，

01 並於租賃關係存續期間，保持系爭不動產合於約定使用、
02 收益之狀態，實已善盡被告林易霖本於出租人之身分所應
03 負擔之義務。

04 4.孰料，原告竟於114年4月18日以鶯歌二橋郵局000014號存
05 證信函，空言指摘被告林易霖未能使其自由使用系爭騎
06 樓，實已違反系爭租約所約定之事項，又因自始無法使用
07 系爭騎樓，導致開業後生意一落千丈，後續更無法繼續經
08 營炸雞店，進而得主張終止系爭租約，並請求損害云云。

09 5.然查，原告之炸雞店早於113年10月份正式營運，並持續
10 營運長達半年之久，如原告對於系爭騎樓之使用早有異
11 議，理應於開業初期即提出異議，豈可能延至半年後，方
12 才於114年4月份以原證9之存證信函向被告林易霖提出相
13 關主張？原告之行為實與一般經驗法則有違，顯見「系爭
14 騎樓是否得使用」之議題，係原告欲提前終止系爭租約契
15 所虛構之說詞。

16 6.遑論原告經營之炸雞店本即屬外帶型態，實際上並未提供
17 內用空間，而觀諸原告之營業態樣亦係於系爭不動產室內
18 完成備餐、販售，以及交付餐點等流程，與戶外空間無直
19 接關聯。申言之，原告本即無需使用系爭騎樓，即可達成
20 其經營炸雞店之目的，系爭騎樓對其達成營業目的並非必
21 要，更遑論構成系爭租約之標的之一，顯見兩造簽署系爭
22 租約時，係有意排除將系爭騎樓約定為租賃標的無疑。

23 7.此外，細繹原告114年3月26日於網路上刊登之店面頂讓資
24 訊，原告實已明確表示其斯時出讓店鋪（即系爭不動產）
25 之原因，係因其小孩即將進入幼幼班就學，為提供小孩正
26 常生活作息，不得不頂讓店鋪。換言之，原告提前終止系
27 爭租約之原因，實係考量家庭因素而依其個人意願所為之
28 決定，為可歸責於原告之事由，與其主張被告林易霖未交
29 付合於使用之租賃物，致使其無法繼續經營炸雞店，方迫
30 於無奈終止系爭租約云云，毫不相干。

31 8.至於原告雖提出原證7之通話錄音，主張被告林易霖保證

01 原告可使用系爭騎樓云云，惟原證7僅為原告與被告羅秀
02 玲之通話錄音，與被告林易霖無關，且被告林易霖亦從未
03 授權被告羅秀玲處理與原告之間之爭議。是以，不論原證
04 7原告與被告羅秀玲溝通之內容為何，均不應拘束被告林
05 易霖。況且，細繹原證7之內容，多僅見得被告羅秀玲以
06 「恩」、「對阿」等一般口語上用於表示其斯時有接受到
07 原告所述之言論之語助詞爾爾，實未為任何贊同或對原告
08 之主張為承諾之表示，實不容原告斷章取義、片面曲解被
09 告羅秀玲言論之原意。

10 9. 綜上所述，兩造就系爭租約所載租賃標的物之範圍，業已
11 明確合意僅限於「新北市○○區○○路00號房屋」，與
12 「系爭騎樓」部分毫無關聯；而原告提前終止系爭租約，
13 係基於其個人考量所為之決定，屬可歸責於原告之事由，
14 與被告林易霖無涉。

15 (三)原告固主張被告林易霖應返還其共計6萬元押租金云云，然
16 系爭租約係出自可歸責於原告之事由，由原告單獨行使終止
17 權，兩造租賃關係方才終了，原告因而積欠被告林易霖共計
18 6萬元之違約金及租金，經被告林易霖將押租金優先抵充上
19 開債務後，押租金業已全數抵銷而無餘額可供返還，是原告
20 請求返還押租金之主張，顯無理由：

21 1. 按「押租金返還請求權係以租賃關係終了，承租人無債
22 務不履行情事為停止條件之債權，即須於租賃物交還，
23 承租人已無債務存在時，始能發生。且承租人於租賃關係
24 終了後租賃物交還前因租賃物所生之新債務，有先為給付
25 之義務，不可能發生與押租保證金返還債務同時履行之
26 關係。」、「押租金之主要目的在於擔保承租人履行租
27 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
28 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
29 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。」最高法
30 院87年度台上字第1631號民事判決參照。

31 2. 次按「甲方店/房屋所在地即使用範圍新北市○○區○○

01 路00號。」、「甲（即被告林易霖）、乙（即原告）雙方
02 在本契約有效期間內解約，必須在一個月前通知對方，同
03 時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除契約。」系
04 爭租約第1條、第21條定有明文。

05 3.揆諸上開判決，倘若承租人於租賃關係終了後，尚有積欠
06 違約金、租金等租賃債務不履行之情事，出租人自得將押
07 租金優先抵充上開債務，唯有於抵充後尚有餘額時，承租
08 人始得請求出租人返還該押租金。此外，系爭租約第21條
09 雖係使用「解除契約」等文字，惟探究當事人之真意，以
10 及考量租賃契約之特性，兩造實際上約定適用系爭租約第
11 21條之效果，應係「終止契約」無疑，先予敘明。

12 4.經查，誠如上述，系爭租約係因可歸責於原告之事由，由
13 原告單獨行使終止權後方才終止，而原告係先於114年4月
14 17日以原證9存證信函單方面向被告林易霖為終止契約之
15 意思表示，後又通知被告林易霖系爭不動產之點交日即系
16 爭租約之終止日為114年5月22日，則原告自應依系爭租約
17 第21條約定，給付被告林易霖1個月租金共計3萬元之違約
18 金，以及其尚未給付之114年5月份租金共計3萬元予被告
19 林易霖，即臻顯灼。

20 5.綜上所述，系爭租約係出於可歸責於原告之事由，由原告
21 單獨行使終止權後方才終了，原告並因而積欠被告林易霖
22 違約金及租金共計6萬元，經被告林易霖將押租金優先抵
23 充上開債務後，押租金業已全數抵銷而無餘額可供返還，
24 顯見原告主張被告林易霖應返還原告押租金6萬元云云，
25 並無理由。

26 (四)原告雖主張被告等應連帶給付原告34萬6,000元之損害賠償
27 云云，惟依原告提出證據，原告請求之金額顯屬過高，蓋：

28 1.承前所述，系爭租約約定之出租範圍僅限於系爭不動產，
29 而非及於系爭騎樓，實不容原告藉故挑剔，意圖終止系爭
30 租約並卸責於被告等。是以，原告因其個人因素提前終止
31 系爭租約所支出之額外費用，顯與被告等無涉，先予敘

01 明。惟若鈞院認定原告主張無法使用系爭騎樓而受有損害
02 為有理由（假設語氣，被告林易霖嚴正否認之），原告主
03 張之損害金額亦顯屬過高，分述如下：

04 ①裝潢費12萬元：

05 (1)首應陳明，原告雖主張業已花費12萬元裝潢系爭不動
06 產云云，惟依照民事訴訟法第277條規定，應由原告
07 就其所主張之有利事實負擔舉證責任。然而，原告迄
08 今仍未提出任何有關所謂「裝潢費」之單據，自不容
09 原告空言主張其因提前終止系爭租約，而需承擔高達
10 12萬元之損害。

11 (2)惟若原告實有支出12萬元之裝潢費（假設語氣，尚待
12 原告舉證以實其說），因不論後續兩造是否完整履行
13 系爭租約，抑或是因故提前終止系爭租約，均不影響
14 該筆裝潢費本即屬原告開設炸雞店應投入之必要費
15 用，與原告提前終止系爭租約並無直接因果關係。申
16 言之，因原告本即應支出該筆裝潢費，尚難據以作為
17 提前終止系爭租約所生之損害，進而向被告林易霖請
18 求損害賠償。

19 (3)退步言之，倘若鈞院認為該筆裝潢費確屬原告所受之
20 損害（假設語氣，被告林易霖否認之），則因系爭租
21 約之租賃期間為2年，原告於支出裝潢費時，應已預
22 估可逐年將裝潢費用攤提還本，而原告於終止系爭租
23 約前，業已使用250天（按：租賃期間自113年9月15
24 日起，點交日為114年5月22日），僅剩餘481天
25 （按：租賃期間之末日為115年9月14日）可使用系爭
26 不動產。是以，依行政院所頒固定資產耐用年數表及
27 固定資產折舊率之規定，上開裝潢費應適用固定資產
28 耐用年數2年，依定率遞減法計算折舊，經過使用250
29 天後，扣除已實現折舊後之剩餘未及回收還本損害額
30 應為5萬8,440元，原告超過此部分之主張應無理由。

31 ②設備保證金2萬元：

01 (1)原告雖主張因終止靜電機及除味機之租賃契約，而受
02 有2萬元損害云云。惟姑不論原證4、5之文件模糊不
03 清，實難清楚分辨其上記載之相關文字為何，且觀諸
04 原證4、5勉強可辨別之文字，歐亞科技環保工程股份
05 有限公司不予退還擔保金之條件，係原告未達合約期
06 限而違約或與之解約時，方生效力。

07 (2)然而，衡諸常情，縱使原告提前終止系爭租約，其向
08 歐亞科技環保工程股份有限公司租用之靜電機、除味
09 箱等設備當可拆遷至他營業處所使用。是以，既然原
10 告尚得於其他處所放置並使用上開設備，則原告根本
11 無因與被告林易霖提前終止系爭租約，即一併終止與
12 歐亞科技環保工程股份有限公司之租賃契約之必要。
13 職是，原告所稱擔保金2萬元遭沒收之費用，自非系
14 爭租約提前終止所生之損害甚明。

15 ③加盟金16萬元：

16 ①原告雖稱因提前終止系爭租約，因而受有16萬元加盟
17 金之損害云云。惟細繹原證5之加盟合約，其上業已
18 清楚載明：「暫時保障商圈：鶯歌二甲路」以及「續
19 約金：終身免費」等語，顯見森旺餐飲有限公司不但
20 已允諾原告得於鶯歌二甲路之商圈之任一地點開設該
21 加盟品牌，更已變相給予原告得無限期繼續經營該加
22 盟品牌之權利，且毋庸另行支付額外費用。

23 ②申言之，倘若原告仍有繼續經營該加盟品牌之意願，
24 則無論原告是否繼續於系爭不動產經營該加盟品牌，
25 均無礙於原告繼續依照該加盟合約之約定，終身於鶯
26 歌二甲路之商圈之任一地點經營該加盟品牌，故而實
27 難謂原告僅因提前終止系爭租約，無法於系爭不動產
28 繼續經營該加盟品牌，即逕認原告因而受有16萬元之
29 加盟金之損害。

30 ④系爭不動產回復原狀費用4萬6,000元：

31 (1)按「租賃期滿遷出時，乙方（即原告）所有任何傢俬

01 雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方
02 (即被告林易霖)處理，乙方法不異議。(需清
03 空)」系爭租約第20條定有明文。

04 (2)探究兩造約定上開條文之真意，不外乎係賦予承租人
05 即原告於租賃關係消滅後，將租賃物即系爭不動產回
06 復原狀之義務，而該義務實不應僅限於租賃期滿時適
07 用，亦應涵蓋提前終止系爭租約之情形在內。

08 (3)職是，倘若系爭租約並未提前終止，原告於系爭租約
09 租期2年屆滿時，本即應自行負擔回復原狀之費用，
10 而如今原告僅係提前支付此部分費用，並未因此增加
11 任何負擔，故實難謂該筆回復原狀之費用屬因提前終
12 止系爭租約所生之損害，顯見原告此部分之主張，要
13 屬無據。

14 (4)綜上所述，系爭租約係因可歸責於原告之事由，由原
15 告單獨行使終止權後方才終了，故原告所主張之裝潢
16 費、設備保證金、加盟金、系爭不動產回復原狀費用
17 等費用，原告本應自行負擔，與被告等毫無關聯。又
18 姑不論原告是否因無法使用系爭騎樓而受有損害，其
19 所主張之設備保證金、加盟金等支出與系爭租約是否
20 終止實無關聯，其他費用依原告提出之證據以觀，亦
21 屬過高，不足為採。

22 (五)對原告提出之證據之意見如下：

23 原證1不爭執形式真正，惟內容與被告林易霖無涉。

24 原證2不爭執形式真正。

25 原證3不爭執形式真正，惟內容與被告林易霖無涉。

26 原證4爭執形式真正。

27 原證5爭執形式真正。

28 原證6不爭執形式真正。

29 原證7爭執形式真正，且內容與被告林易霖無涉，亦無

30 法 證明被告林易霖曾擔保原告得自由使用系爭騎
31 樓。

01 原證9不爭執形式真正。

02 原證10爭執形式真正等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 四、被告羅秀玲則以：

05 (一)查原告係於網路上發現由被告羅秀玲於591租屋網為被告林
06 易霖所有門牌為新北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系
07 爭房屋）所招租之資訊，故聯繫被告羅秀玲洽談租賃事宜。
08 於原告聯繫被告羅秀玲後，被告羅秀玲即於113年8月5日偕
09 原告及被告林易霖之代理人廖麗華（下稱被告代理人廖麗
10 華）等人，至現場查看系爭房屋。嗣至現場打開系爭房屋鐵
11 捲門後，讓原告進入室內為丈量，因原告提出要作裝潢隔間
12 及確認器具擺放位置等需求。同時被告羅秀玲並以建物謄本
13 上所載之資訊，告知原告此建物總坪數59.76坪（包括主建
14 物、附屬建物及其共有部分），建物所有權人為被告林易
15 霖、可辦理營業登記等有關係爭房屋之相關資訊。並告知原
16 告，被告林易霖所欲出租之範圍，即為讓原告進去系爭房屋
17 室內查看之範圍（並以系爭房屋門牌新北市○○區○○路00
18 號1樓特定之），其開價欲收取之租金為新臺幣（下同）32,
19 000元（不含水電費、管理費等）。其他如停車位等公共設
20 施，皆非在招租之範圍內（否則被告林易霖所開價之租金絕
21 非僅有32,000元），而要由被告林易霖自行使用，因此管理
22 費亦由被告林易霖自行繳納，而無要求原告承擔。而原告於
23 現場查看及丈量當下，經被告羅秀玲與被告林易霖代理人詢
24 問其承租後所欲經營的項目，原告主動告知主要係作「外帶
25 式炸雞」，室內部分並無為提供內用而另外於系爭房屋室
26 內裝潢之需求（蓋如有裝潢之需要，當需被告林易霖代理
27 人之同意及討論裝潢之程度），而僅有簡單裝潢供個人休息
28 隔間之需要，亦無提及需於系爭房屋門口外之騎樓有擺放桌
29 椅之需求。

30 (二)復查，原告嗣認系爭房屋室內空間符合其營業需求，但希望
31 議價每月租金數額、裝潢期免租金及確認裝潢細節等等，於

01 113年8月6日聯絡被告羅秀玲告知其需求。被告羅秀玲遂代
02 原告向被告代理人廖麗華協商。於協商後，其同意租金議價
03 並委由被告羅秀玲轉告可先訂立租約，租期二年，月租金3
04 0,000元，2個月押金，並可從113年9月15日起算租期及繳納
05 租金（即簽約後至第一次繳納租金前，為給予原告裝潢之免
06 租期）等。於協商此租賃關係內容後，被告羅秀玲爰於同日
07 將廖麗華之意思轉達予原告，原告亦回應同意此租賃條件。
08 被告羅秀玲遂再協商雙方於113年8月8日上午10點進行租賃
09 契約之簽約，原告與被告林易霖遂於該日合意簽訂租賃系爭
10 房屋之契約（即原告所附原證2，下稱系爭租約）。原告並
11 於簽訂系爭租約後，向被告羅秀玲答謝。

12 (三)復查，原告於簽訂系爭租約後，即如期進行營業準備事宜，
13 並於113年10月3日公告開幕營業。而原告於公告開幕營業之
14 初，亦於臉書「道地鶯歌人社團」發文宣傳，如113年10月2
15 3日公告生意良好，請來客耐心等待，或甚至因購買人數及
16 外送需求人數眾，而於113年11月15日公告設立Line群組
17 等，顯見其營業狀況良好。但原告亦經常於前開臉書社團發
18 文公告休息，如113年10月公休3日（113/10/06、10/12、1
19 0/13）、113年11月公休4日（113/11/10、11/11、11/16、1
20 1/18）、114年1月公休14日（114/1/1、1/5、1/7、1/8、1/
21 11、1/12、1/19、1/24、1/26、1/27、1/28、1/29、1/30、
22 1/31）、114年2月亦公休14日（114/2/1、2/2、2/3、2/9、
23 2/10、2/11、2/12、2/13、2/14、2/15、2/16、2/19、2/2
24 2、2/23）等。

25 (四)承上，原告於113年8月8日簽訂系爭租約後，即未向被告羅
26 秀玲反應任何事情，係直至114年2月19日始詢問系爭房屋門
27 前騎樓能否擺放桌椅一事。原告並商請被告羅秀玲作為系爭
28 租約協商的第三方向被告林易霖告知原告之需求，看是否能
29 減少租金或終止系爭租約而不收取違約懲罰等。嗣被告羅秀
30 玲即代原告告知其需求，並於傳達原告資訊後，取得被告林
31 易霖另一位代理人林佑羚同意，給予原告其聯絡資訊，由其

01 二人另找時間協商系爭租約如何處理。

02 (五)復查，嗣被告羅秀玲知悉原告與被告林易霖方協商不順利，
03 原因似為原告於協商當時，又稱希望被告林易霖得同意其頂
04 讓店面，因為其為家裡小孩成長及照顧之因素，打算不繼續
05 營業云云，遂與被告林易霖方協商不成。爾後，被告羅秀玲
06 因知悉原告不欲再繼續承租之原因係因為家庭及其小孩，基
07 於同理心，乃於114年5月1日再向原告聯絡，告知願再為其
08 向被告林易霖居中協調系爭租約之處理。而被告林易霖最後
09 亦同意原告可終止租約，且不跟他收取違約懲罰的一個月租
10 金，並於114年5月22日由原告點交返還予被告林易霖。

11 (六)綜上所述可知，系爭租約所約定合於契約兩造雙方之使用範
12 圍本即為系爭房屋之室內部分，而不及於系爭房屋前之騎
13 樓，而騎樓得否使用與否，亦與原告得否營業顯然無關，惟
14 原告仍矢口緊咬被告林易霖與被告羅秀玲有承諾保證騎樓得
15 擺放桌椅云云，嗣因不行而造成其無法營業，受有損害，遂
16 提起本件訴訟。

17 (七)原告不得依民法第184條第1項前段向被告羅秀玲請求損害賠
18 償：

19 1.原告稱被告羅秀玲不實告知之加害行為，該行為所侵害之
20 客體應為原告「無法依系爭租約約定使用收益系爭房屋前
21 之騎樓（此為假設，非被告羅秀玲承認有為不實告知），
22 而有履行利益未滿足之債權」，而非固定利益即絕對權受
23 有侵害，依實務及通說之見解對於民法第184條規定於侵
24 權責任體系三分結構之分際，自難依民法第184條第1項前
25 段為其請求權基礎對被告羅秀玲為主張：

26 ①按民法第184條規定：「（第1項）因故意或過失，不
27 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善
28 良風俗之方法，加損害於他人者亦同。（第2項）違反
29 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但
30 能證明其行為無過失者，不在此限。」復按最高法院9
31 8年度台上字第1961號判決意旨：「然債務不履行與侵

01 權行為在民事責任體系上，各有其不同之適用範圍、保
02 護客體、規範功能及任務分配。債務不履行（契約責
03 任）保護之客體，主要為債權人之給付利益（履行利
04 益）（民法第一百九十九條參照），侵權行為保護之客
05 體，則主要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整
06 利益）（民法第一百八十四條第一項前段參照），因此
07 民法第一百八十四條第一項前段所保護之法益，原則
08 上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益
09 特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損
10 害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上
11 合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損
12 害之目的。」

13 ②查原告於民事起訴狀主張：「原告系因被告林易霖、羅
14 秀玲保證系爭店面外之騎樓可擺放桌椅，始願意承租開
15 設炸雞店，惟現卻無法使用，其顯未交付合於約定使用
16 收益之租賃物予承租人云云」，惟查，原告主張被告林
17 易霖未交付合於約定使用收益之租賃物予其使用，係因
18 被告林易霖與羅秀玲有不實告知之加害行為，係指被告
19 二人以該加害行為侵害其依系爭租約之履行利益，自非
20 屬絕對權受有侵害之情形，當不得按民法第184條第1項
21 前段為其請求權基礎自明。

22 ③退步言，縱認原告得以民法第184條第1項前段為其請求
23 權基礎，惟誠如答辯事實所述，被告羅秀玲自始未承諾
24 保證系爭房屋前之騎樓可供原告使用，自無原告所稱之
25 加害行為存在，而不該當旨揭規定之要件：

26 (1)查原告雖以原證7、原證7-1及原證7-2等證據主張被
27 告等二人有於系爭租約簽訂前保證系爭店面之騎樓可
28 使用云云。

29 (2)惟查，原證7-1根本無足還原及證明被告羅秀玲當時
30 有不實告知原告系爭房屋前之騎樓得讓其使用之事
31 實：

01 I 觀諸原證7-1之內容為114年3月6日原告與被告羅秀
02 玲之Line通話錄音之譯文，當時背景時序即係原告
03 自113年10月開業後，皆無反應任何問題，且觀察
04 其臉書發文可知其經營，雖時常休息，但營業狀況
05 客觀上應屬良好。而直至114年2月19日原告向被告
06 羅秀玲反應系爭房屋前騎樓得否使用一事後，被告
07 羅秀玲與原告於114年3月6日為瞭解溝通。觀諸被
08 證7可知，原告非主張系爭房屋前之騎樓為被告二
09 人保證可使用，而係稱也許訂約時有甚麼誤會，故
10 央求被告羅秀玲替其向被告林易霖居中協商，是以
11 被告羅秀玲皆係立於想為原告解決困難之態度（實
12 則原證7-1之譯文亦體現之），而為其向被告林易
13 霖轉知及協商，但此與系爭租約之約定是否包括得
14 使用騎樓，以及被告羅秀玲是否承認於113年8月帶
15 看或簽訂系爭租約當時即有向原告保證系爭房屋前
16 之騎樓得讓其使用一事根本無關。

17 II 是以，原證7-1根本無足還原及證明被告羅秀玲當
18 時有不實告知原告系爭房屋前之騎樓得讓其使用之
19 事實，故自無原告所稱之加害行為存在。

20 (3)再查，原證7-2是否得作為證據應有疑慮；縱算得作
21 為證據，應亦根本無法作為被告羅秀玲承認當時有不
22 實告知原告系爭房屋前之騎樓得讓其使用事實之證
23 據：

24 I 查原證7-2應係114年4月15日原告與被告羅秀玲Lin
25 e通話錄音之譯文，惟觀諸被證9可知，被告羅秀玲
26 係知悉原告與被告林易霖協商不成，故主動再向其
27 聯絡瞭解，對於原告於被證9當中指出「我之所以
28 無法承租跟營業，起因為妳，我房東三方面瞭解，
29 其承租該騎樓可擺放桌椅供客使用云云」，被告羅
30 秀玲之回應亦非係承認其當時有告知不實，而是談
31 及或許係原告原提出減少租金之想法，後於協商時

01 變更而提出頂讓之作法，使被告林易霖有所疑慮，
02 故基於為原告服務解決困難之態度，再為其向被告
03 林易霖協商詢問。

04 II 至於原證7-2原告稱被告羅秀玲回答「對阿」即係
05 承認有加害行為，則顯然是片面採為對己有利之解
06 釋，蓋因被告羅秀玲之職業為「仲介」，其基於與
07 客戶對談時之禮儀，對於客戶所說明之內容，常會
08 以「恩」或「對阿」等口語上之語助詞表示有接收
09 到客戶所表達之內容，但是否在回答客戶之問題，
10 當須觀察前後文字之脈絡，以及當時通話之背景來
11 綜合判斷，始符邏輯及經驗法則。觀諸原告所述
12 「我要承租的時候，是因為騎樓可以使用，可以讓
13 我擺放桌椅，讓客戶使用，我才願意租的嘛」一節
14 並非是原告基於確認事實而向被告羅秀玲質問之
15 問題，而是陳述當初自己為何想承租系爭房屋之
16 想法，而被告羅秀玲基於要代原告去向被告林易霖
17 轉述原告想法及立場之態度，當非跟原告積極辯論
18 系爭租約之契約事實真實為何，而是傾聽其想法，
19 瞭解原告不滿之處。惟此當非可證明被告羅秀玲係
20 在承認當時有不實告知原告系爭房屋前之騎樓得讓
21 其使用事實。

22 III 承上，何況原告未敢自行提出被證2及被證3與被告
23 羅秀玲之Line對話紀錄，或其他任何於簽訂系爭租
24 約前，其非確定得使用系爭房屋前之騎樓應可擺放
25 桌椅之條件，否則不願意簽約之直接或間接證據，
26 來用於質問被告羅秀玲為何當初未調查清楚。反而
27 於簽訂系爭租約後，於營業毫無客觀困難下，央
28 求被告羅秀玲居中提供協助處理此問題時，於未
29 經其同意下趁機錄音，且於對話中將應僅屬於其
30 承租動機一部即「租賃契約雖未約定，惟騎樓應
31 也可擺放桌椅」部分，佯稱是當初承租之租賃條

01 件，誘導詢問被告羅秀玲，惟其基於原告對其信
02 任，而希望協助原告之心態下，對此陳述不置可
03 否，也未積極抗辯，反而係耐心傾聽瞭解原告之
04 陳述下，在未經思考下以語助詞「對阿」回覆原
05 告，則此等誘導詢問是否有誤引虛偽陳述之危險
06 性情形存在，而應排除作為證據，亦酌請鈞院審
07 酌。

08 IV綜上，縱原證7-2得作為證據，惟誠如答辯事實一、
09 二、所述及被證1至被證3所示可證，被告羅秀玲當
10 初帶看及告知原告有關被告林易霖所欲出租之範
11 圍，即僅有系爭房屋之室內空間部分，而不包括系
12 爭房屋前之騎樓。原告並非初出社會之新鮮人，其
13 經營公司多年，所營業務甚多，如確實以系爭房屋
14 前之騎樓作為租賃與否之條件（因該騎樓實際即為
15 人行道外觀，若毫無疑問而不提出質疑是否可占有
16 使用，亦與邏輯與經驗法則有違）當會於簽約前不
17 斷與被告羅秀玲或被告林易霖確認而留下文字或對
18 話紀錄，並要求將此約定於系爭租約所約定之使用
19 範圍中，以實現其經營規劃之重要擘想。而非於僅
20 於查看現場一次後，即迅速確認符合需求而確認承
21 租意願，並只針對「租金數額、免租期、冷氣安裝
22 位置等」向被告羅秀玲要求向出租人協商及確認。
23 實則，原告實係基於個人之事由不願繼續營業，而
24 欲轉嫁因可歸責於己事由所生之損失予被告等二
25 人，其等主張自不可採。

26 (4)再退步言，縱算被告羅秀玲確有不實告知（假設語，被
27 告羅秀玲非承認），與原告所主張之損害亦無責任範圍
28 之因果關係存在：

29 I 查誠如答辯事實及被證1至6、以及被告林易霖所提被
30 證1、被證2可知，原告並不因無法使用系爭房屋前之
31 騎樓，而受有無法營業之損害。實則，係原告可歸責

01 於己之原因，而選擇不繼續營業，與得否使用系爭房
02 屋前之騎樓無關。

03 II 換言之，縱算原告受有租賃契約履行利益未滿足之債
04 權侵害，亦不當然發生受有原證5、原證4及原證10等
05 支付金錢等固有財產利益之損害，蓋原告縱無法使用
06 系爭房屋前之騎樓，仍照常營業無誤，且營業狀況良
07 好。故前開之損害，應與被告羅秀玲不實告知行為無
08 責任範圍之因果關係存在。

09 (5) 又若鈞院認原告主張損害有理由，被告羅秀玲亦認主張
10 金額顯屬過高且未盡舉證責任，並引用被告林易霖於民
11 事答辯狀貳、事實及理由、四之說明為被告羅秀玲答辯
12 之理由，於茲不贅。

13 (八) 原告主張依民法第184條第2項向被告羅秀玲請求損害賠償，
14 應無理由：

15 ① 系爭租約訂約事項，被告羅秀玲已盡據實報告之義務，自
16 不生違反民法第567條之情況：

17 (1) 按民法第567條規定：「（第1項）居間人關於訂約事
18 項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行
19 能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒
20 介。（第2項）以居間為營業者，關於訂約事項及當事
21 人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」

22 (2) 復按臺灣桃園地方法院108年度訴字第2345號判決意
23 旨：「五、得心證之理由：…（二）、關於原告對被告
24 台灣房屋或林孟燕之請求…3. 『故意不告知』部分：
25 (1) 民法第567條所規定的據實報告義務，是指居間人
26 應將訂約事項（即系爭房屋租賃事宜）據實報告於原
27 告，而系爭房屋租賃契約書並無就系爭房屋之室內是
28 否不含有停車位、綠化區等事宜，特別約定在租賃契
29 約書條款中，顯見原告於訂定租賃契約時，並未要求
30 關於系爭房屋室內不含騎樓、停車空間及綠化區的特
31 別約定。（2）其次，原告雖主張，其曾經告知被告林

01 孟燕，承租房屋的目的是要開設牙醫診所云云，但這只
02 是原告片面表達承租房屋的動機，卷附系爭房屋租賃契
03 約書上沒有相關記載（見簡易庭卷第7至13頁），也沒
04 有其他證據可以證明，原告與被告台灣房屋之間的居間
05 契約有約定，被告台灣房屋居間承租的房屋，必須可以
06 開設牙醫診所。（3）況且，就如原告所陳述的，系爭
07 房屋不是不能開設牙醫診所，只是因為中間有騎樓、停
08 車空間及綠化區，無法做營業使用，且會影響診所的規
09 劃，照正常牙醫診所的規劃會變成無法申請營業執照，
10 不符合原告承租系爭房屋的需求等語（見108年12月20
11 日言詞辯論筆錄，本院卷第28頁）。換句話說，系爭房
12 屋可以開設牙醫診所，只是不能按照原告的規劃開設，
13 而既然沒有證據可以證明，原告對於牙醫診所的規劃，
14 是原告委託被告台灣房屋居間租屋時所約定的相關訂約
15 事項，從交易習慣來說，也不能認為，被告台灣房屋受
16 託居間，就必須設想到原告未來可能的裝潢或其他規
17 劃，進而就系爭房屋室內含有騎樓、停車空間及綠化區
18 的事實負有告知義務，渠等未為告知，並非詐欺。原告
19 所謂的詐欺，其實只是事後發現系爭房屋的狀況跟原告
20 事前設想的不一樣而已。（4）原告未另舉證證明依原
21 告與被告台灣房屋之居間契約或交易習慣上，被告台灣
22 房屋或林孟燕就系爭房屋之室內是否含有停車位、綠化
23 區等事項，對原告負有告知義務，原告主張被告台灣房
24 屋或林孟燕有違反據實報告義務及詐欺之行為云云，為
25 無理由。」（被證12：臺灣桃園地方法院108年度訴字
26 第2345號判決，此部分之判斷，嗣被臺灣高等法院109
27 年度上易字第814號判決維持，參被證13：臺灣高等法
28 院109年度上易字第814號判決）

29 (3)查如答辯事實一、二、被證1至被證3及原證2系爭租約
30 所示，被告羅秀玲最初接獲原告之來電及偕原告及被告
31 代理人廖麗華至系爭房屋查看，進而於113年8月8日簽

01 約之時，原告皆未強調其一定要將「使用系爭房屋前
02 之騎樓，作為居間委託事項或係應納入系爭租約約定
03 使用範圍之範疇」，而僅係於現場查看丈量、確認裝
04 潢冷氣、要求被告羅秀玲議價租金等條件後，即同意與
05 被告林易霖成立系爭租約。準此，依據前開實務見解可
06 知，被告羅秀玲於告知租賃使用之範圍、租金額、系爭
07 房屋所有人、可營業登記、可裝潢及裝潢施工細節等相
08 關與原告使用系爭房屋室內之問題後，自屬已盡據實報
09 告義務，當無違反民法第567條規定之情形，原告自不
10 得按民法第184條第2項被告羅秀玲請求。

11 ②退步言，縱認被告羅秀玲有未盡據實報告義務（假設語，
12 被告羅秀玲非承認）而有違反保護他人法律之情形，惟被
13 告羅秀玲對於原告所生之損害，應不具因果關係，自不符
14 民法第184條第2項規定之要件：

15 (1)查誠如被告上述所言，原告所受之損害乃為可歸責於己
16 之事由所造成，並非肇因於被告羅秀玲未盡據實報告義
17 務（假設語）之故，蓋如被證4至被證6及被告林易霖所
18 提出之被證2可知，原告終止系爭租約乃係因其個人之
19 家庭因素，並非係因系爭房屋前之騎樓無法擺放桌椅，
20 而全然無法營業所造成。

21 (2)則如同被告林易霖民事答辯狀指出，原告所支付之設備
22 保證金、加盟金等均非係其終止系爭租約後即當然必定
23 發生之損害，蓋原告仍得遷移至別處營業，實則係原告
24 將不欲繼續營業違約風險，全以佯稱被告二人有不實告
25 知之行為為藉口，欲轉嫁之。

26 (九)被告羅秀玲並無違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款
27 之規定，或縱屬有違反，應亦無過失：

28 ①按不動產經紀業管理條例（下簡稱系爭管理條例）第24
29 條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人
30 之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦
31 理：…三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

…。」

- ②復按不動產說明書應記載及不得記載事項規定：「壹、應記載事項，一、土地（素地）…（六）重要交易條件：買賣（互易）。二、成屋…（三）重要交易條件：1. 交易種類：買賣（互易）…。」
- ③又按臺灣桃園地方法院108年度訴字第2345號判決意旨：「五、得心證之理由：…（二）、關於原告對被告台灣房屋或林孟燕之請求…4. 違反不動產經紀業管理條例第24條、第24條部分：（1）經紀人員在執行業務過程中，應以不動產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說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。不動產經紀業管理條例第23條、第24條定有明文。（2）卷附內政部98年2月4日內授中辦地字第0880723688號函以：「查本部89年5月19日台（89）內中地字第8979453號函訂頒『不動產說明書應記載及不得記載事項』，其中土地及成屋之應記載事項，其交易種類包括買賣（互易）、租賃。嗣經本部參酌中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會89年6月22日房仲全聯（89）第89048號函反映，租賃案件性質與不動產買賣不同，其成交時間較短、較單純，為考量實際作業情況，本部乃以89年7月15日台（89）內中地字第8912945號函修正上開應記載事項，將『租賃』刪除。是以不動產經紀業者仲介租賃案件得無須製作不動產說明書。」（見本院卷第55頁）。（3）不動產說明書應記載及不得記載事項於89年5月19日訂定發布時，應記載事項部分，無論是土地、成屋或預售屋，在「重要交易條件」項下，都有「交易種類：買賣（互易）、租賃。」一款，但從89年7月15日修正發布的版本開始，應記載的「交易種類」就只剩下「買賣（互易）」，再也沒

01 有「租賃」了。(4)依不動產經紀業管理條例第23條、
02 第24條規定，被告台灣房屋所屬經紀人員，在仲介系爭房
03 屋的租賃時，應以不動產說明書向原告解說，並且應在原
04 告與被告潘譽文簽訂租賃契約時，將不動產說明書交付與
05 原告，內政部前揭函示則屬行政規則，牴觸不動產經紀業
06 管理條例第23條、第24條的規定，被告台灣房屋所屬經紀
07 人員並不因此豁免製作、交付不動產說明書的義務。

08 (5)不過，按我國社會的法治素養，上開法源位階是否
09 確為一般人所能認知、判斷，誠有疑問。本件宣判之際，
10 正值武漢肺炎防疫期間，而對於防疫措施合法性問題，
11 法律人凡事先問法源依據的基本動作，就引起民眾乃至於
12 部分職業法律人強烈的不解與不耐，在這樣的國家裡，要
13 求不動產經紀業從業人員進行法源位階的審查，顯然過於
14 嚴苛。(6)況且，不動產說明書應記載及不得記載事項
15 刪除「租賃」的「交易種類」，到原告與被告潘譽文簽定
16 租賃契約的107年12月20日為止，已逾18年，內政部前開
17 函釋發布至今也將近10年，就仲介租賃案件得無須製作不
18 動產說明書，應已成為不動產經紀業的業界慣行。在這種
19 情形下，被告台灣房屋及林孟燕應不能預見，其對於經紀
20 業管理條例第23條、第24條之規定有製作不動產說明書、
21 以不動產說明書向原告解說、並交付不動產說明書予原告
22 等行為之注意義務，也就無從指摘其就此等事項之實行有
23 注意義務之違反，進而有何故意過失可言。

24 ④末按民法第184條第2項所推定之過失，王澤鑑學者認為此
25 乃兼含「法律違反之過失及對於他人權益造成侵害的過
26 失，即『加害人過失非僅係對法規之違反而言，原則上
27 尚應兼及侵害行為及結果損害（固有意義侵權行為過
28 失），因此須加害人對權益之侵害及損害之發生，按其情
29 節得預見其發生時，始具有過失可言。』」對此陳聰富學
30 者則認為此說可採，並指出：「違反法律本身，固可推定
31 行為具有過失，但若行為人對於違反法律，已盡一般理性

01 謹慎之人，在相同情況下所應為之注意義務，仍應認定過
02 失成立。同時行為人雖對違反保護他人之法律具有過失，
03 但能證明其行為對被害人權益之侵害並無過失者，仍得免
04 責」。

05 ⑤查被告羅秀玲應無違反系爭管理條例第24條之2第3款：

06 (1)原告引用系爭管理條例第24條之2第3款之原因，應即
07 係認為騎樓得否使用為其關於系爭房屋之必要資訊，
08 惟首應釐清的是：原告並非係要「購買系爭房屋」，而
09 僅係要「承租系爭房屋」，故被告羅秀玲應告知原告之
10 必要資訊範圍，應以「承租」此等使用權之性質來予以
11 觀察，若涉及釐清出租人就系爭騎樓是否有所有權一節
12 （如原證6被告代理人廖麗華截圖與被告羅秀玲之對話
13 內容中涉及騎樓產權範圍等語），其旨在確認是否影響
14 承租人於承租後就租賃標的物之使用，但並非當然係在
15 表明即為系爭租賃契約所約定之使用範圍。則如答辯事
16 實所言，被告林易霖本即出租之範圍即係「系爭房屋之
17 室內空間」，本就不及於系爭房屋前之騎樓。換言之，
18 被告羅秀玲應調查或告知提供之必要資訊範圍，當僅限
19 於「系爭房屋之室內」為範圍，合先敘明。

20 (2)查觀諸被證2、被證3可知被告羅秀玲已有告知原告有關
21 系爭房屋之基本資訊，亦回答其系爭房屋室內裝潢之問
22 題。另原告於民事起訴狀亦承認有瀏覽過被告羅秀玲於
23 591租屋網所發文之系爭房屋之租屋資訊，亦不否認其
24 有至系爭房屋室內現場查看（參原告民事起訴狀，頁1
25 至頁2），則原告當已知悉系爭房屋之所有權內容為建
26 物總坪數59.76坪（包括主建物、附屬建物及其共有部
27 分），建物所有權人為被告林易霖，及可辦理營業登
28 記、被告林易霖所欲出租之範圍，即為讓原告進去系爭
29 房屋室內查看之範圍（並以系爭房屋門牌新北市○○區
30 ○○路00號1樓特定之），其開價欲收取之租金範圍
31 （不含水電費、管理費等）等。其他如停車位等公共設

01 施，皆非在招租之範圍內。詳言之，被告羅秀玲應已提
02 供原告關於承租系爭房屋所必要之資訊，自無違反系爭
03 管理條例之情形。

04 ⑥復查，縱認被告羅秀玲有違反系爭管理條例第24條之2第3
05 款規定，其應亦無過失（應係不具法律違反的過失）：

06 (1)查若認所謂必要資訊，按系爭管理條例之體系解釋應係
07 指該條例第22條、第23條、第24條所指「不動產說明
08 書」，而被告羅秀玲應將有經紀人製作簽章之不動產說
09 明書，向原告解說並交付。則因被告羅秀玲未交付而認
10 有違反系爭管理條例第24條之2第3款即違反保護他人之
11 法律之情形，則亦應認被告羅秀玲應無過失。蓋誠如上
12 開判決所調查認定之事實，內政部所發布之「不動產說
13 明書應記載及不得記載事項」確實早於89年7月15日時
14 即修正刪除「租賃」部分，致使仲介業常年對於仲介租
15 賃之案件，皆未製作、解說及交付有關租賃之「不動產
16 說明書」已成為業界慣行。故實難以不動產說明書未交
17 付即當然認為係未提供必要資訊，而認有過失。換言
18 之，該判決意旨係認雖未交付不動產說明書，應有違
19 反保護他人法律之情形，但得以「不動產說明書應記
20 載及不得記載事項修正刪除租賃，而致仲介業認為無
21 須製作交付，而形成業界慣行」及「強要求仲介業進
22 行須具法律素養之法源位階審查，實難期待」等情
23 形，而推翻過失之推定。

24 (2)復查，被告羅秀玲雖執行仲介業務多年，其執行租賃仲
25 介業務之長年慣行係以不動產謄本查閱相關資訊、現場
26 帶看及向屋主確認租賃條件等方式為業務執行之方式，
27 是以應認被告羅秀玲縱未交付不動產說明書，亦已盡一
28 般理性謹慎之人，在相同狀況下所應為之注意義務，而
29 得推翻過失之推定，免除責任。

30 (十)退步言，縱認被告羅秀玲有違反系爭管理條例第24條之2第3
31 款，具法律違反的過失，然其應不具對原告權益造成侵害之

01 過失：

02 查如前所述，由於原告除未舉證系爭房屋前之騎樓無法使
03 用，將導致其無法營業，而須與被告林易霖終止系爭租約，
04 而生其所謂裝潢、加盟金、回復原狀等共計新臺幣346,000
05 元之損害外，實則原告終止租約係可歸責於己之事由，而致
06 生其損害。亦即，被告羅秀玲違反保護他人法律之行為，對
07 原告權益之侵害並無過失，自得免責。

08 □又若 鈞院認原告主張損害有理由，被告羅秀玲亦認主張金
09 額顯屬過高且未盡舉證責任，並引用被告林易霖於民事答辯
10 狀貳、事實及理由、四之說明為被告羅秀玲答辯之理由，於
11 茲不贅。

12 □對原告證據之意見：

13 原證1至原證3：不爭執形式真正。

14 原證4至原證5：爭執形式真正。

15 原證6：不爭執形式真正。

16 原證7：不爭執形式真正。

17 原證7-1：不爭執形式真正

18 原證7-2：不爭執形式真正，但爭執不具形式證據力。

19 原證9：不爭執形式真正。

20 原證10：爭執形式真正。

21 等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願
22 供擔保，請准宣告免為假執行。

23 五、被告太平洋房屋仲介股份公司則以：

24 原告主張被告太平洋房屋仲介股份公司(以下稱太平洋房屋
25 公司)應與被告羅秀玲負連帶賠償責任，顯無理由：

26 ①原告起訴略稱：經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之
27 故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人
28 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項
29 定有明文。今被告羅秀玲違反民法第567條居間人應據實
30 告知及調查義務，並違法不動產經紀業管理條例第24條之
31 2第3款提供承租人必要之資訊，自係違反保護他人之法

01 律，原告依據民法第184條第2項規定，請求被告羅秀玲應
02 負損害賠償責任；依不動產經紀業管理條例第26條第2項
03 規定，請求被告太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠
04 償原告新台幣346,000元責任云云。

05 ②惟查，被告羅秀玲非屬太平洋房屋公司之經紀人員或受僱
06 人員：

07 (1)依憑內政部不動產服務業資訊系統可知，被告羅秀玲係
08 被告太平洋房屋公司之鶯歌鳳鳴加盟店即訴外人巨合不
09 動產經紀有限公司(統編：00000000；以下稱巨合公司)
10 之經紀人員，而非屬太平洋房屋公司之經紀人員或受僱
11 人員。

12 (2)另卷存591房屋交易網之資料，亦明確載明被告羅秀玲
13 之就職公司係「太平洋房屋鶯歌鳳鳴加盟店」，再參諸
14 原告起訴檢附之佐證給付仲介費之Line通訊軟體對話紀
15 錄截圖資料，亦非被告太平洋房屋公司所有之帳戶，遑
16 論以上證據資料，皆為原告所提呈，顯見原告早已知悉
17 被告羅秀玲非居於被告太平洋房屋公司之經紀人員地
18 位，而係以訴外人巨合公司之經紀人員與原告進行居間
19 仲介行為甚明。

20 ③原告請求被告太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償
21 責任，顯屬無據：

22 (1)按所謂「經紀業」，係指依不動產經紀業管理條例規定
23 經營仲介或代銷業務之公司或商號，不動產經紀業管理
24 條例第2條第4款定有明文。另參諸同條例第4條第8款，
25 「加盟經營者」係指經紀業之一方以契約約定使用他方
26 所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其
27 規範或監督等規定，可知「加盟經營」僅係「經紀業」
28 間之一種合作型態，不影響彼此間獨立之「經紀業」地
29 位，亦不影響彼此間獨立之「法人」地位，是經紀業雖
30 以加盟店之型態經營，然與被加盟之經紀業（亦稱為加
31 盟總部），為各自獨立之經紀業，於經營上無任何法律

01 上從屬關係，亦無任何代理關係。

02 (2)經查，被告太平洋房屋公司與訴外人巨合公司為各自獨
03 立之公司，亦為各自獨立之經紀業，此由經濟部商工登
04 記公示資料查詢服務系統及內政部不動產服務業資訊系
05 統為其明證，是被告太平洋房屋公司與訴外人巨合公司
06 各自就其財務、經營、人事等營業事務有獨立之決定
07 權。

08 (3)換言之，被告太平洋房屋公司與訴外人巨合公司間固存
09 有加盟契約關係，惟並不影響彼此作為獨立經紀業者之
10 地位，亦不得據此逕為認定彼此間於經營上有任何法律
11 上從屬關係或代理關係。更遑論被告羅秀玲實際上並非
12 被告太平洋房屋公司之經紀人員或受僱人員，已如上
13 述。

14 (4)是以，原告徒憑己見，擅認被告羅秀玲係被告太平洋房
15 屋公司之經紀人員，而應依不動產經紀業管理條例負連
16 帶賠償責任云云，顯屬無據等語置辯，並聲明：原告之
17 訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為
18 假執行。

19 六、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利
21 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
22 條前段亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
23 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
24 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
25 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第91
26 7號判例意旨參照。申言之，侵權行為所發生之損害賠償請
27 求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、
28 相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或過失等
29 成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可
30 言，且原告應就上開要件負舉證責任。

31 七、經查，被告林易霖雖不否認其與原告有簽訂租賃契約，惟辯

01 稱系爭租約約定之出租範圍僅限於系爭不動產，而非及於系
02 爭騎樓，並就原告之請求以前詞置辯；被告羅秀玲則辯稱其
03 當初帶看及告知原告有關被告林易霖所欲出租之範圍，即僅
04 有系爭房屋之室內空間部分，而不包括系爭房屋前之騎樓，
05 並辯稱原告於113年8月8日簽訂系爭租約後，即未向被告羅
06 秀玲反應任何事情，係直至114年2月19日始詢問系爭房屋門
07 前騎樓能否擺放桌椅一事云云，並就原告之請求以前詞置
08 辯；被告太平洋房屋公司則以被告羅秀玲非屬太平洋房屋公
09 司之經紀人員或受僱人員，原告請求被告太平洋房屋公司應
10 與被告羅秀玲負連帶賠償責任，顯屬無據等語置辯。是本件
11 所應審酌者為原告與被告林易霖系爭租賃契約之出租之範圍
12 為何？原告終止契約之原因為何？原告請求被告林易霖賠償
13 是否有理由？原告請求被告羅秀玲賠償是否有理由？原告請
14 求被告太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償責任是否
15 有理由？經查：

16 (一)原告與被告林易霖系爭租賃契約之出租之範圍為何？

17 原告主張其與被告羅秀玲，及被告林易霖之代理人廖麗華商
18 談租賃細節時，原告曾向其等詢問系爭店面外之騎樓，能否
19 擺設桌椅供客人內用，被告等人皆保證可擺放桌椅，原告不
20 疑有他，便與被告林易霖於113年9月15日簽訂系爭租約等
21 語，而被告林易霖則否認原告主張，並辯稱本件系爭租約簽
22 署前，被告林易霖、房屋仲介即被告羅秀玲、原告及其家屬
23 曾一同至系爭不動產現場確認租賃範圍，而斯時原告及其家
24 屬已明確表示其承租系爭不動產之目的係為經營炸雞店，且
25 依照產品特性，並無使用系爭騎樓放置臨時桌、椅之必要。
26 雙方於確認承租範圍後，即簽署系爭契約，明載租賃標的物
27 僅限於「新北市○○區○○路00號房屋」，而與「系爭不動
28 產前方騎樓部分（下稱系爭騎樓）」無涉云云等語置辯。經
29 查，系爭租賃契約書第一條係記載：「甲方房（店）屋所在
30 地及使用範圍新北市○○區○○路00號」等語，而原告亦未
31 提出其他證據以證明系爭契約承租使用範圍包括系爭房屋門

01 前騎樓部分，是依上揭記載可認，系爭租賃契約之出租之範圍
02 圍僅有新北市○○區○○路00號房屋，不包括系爭房屋門前
03 騎樓部分。次查，依原告提出之原證6、7、7-1、7-2原告與
04 被告林易霖簽約代理人廖麗華、被告羅秀玲之Line對話紀錄
05 截圖、通話錄音、錄音譯文等件，尚無法證明原告所主張原
06 告與被告羅秀玲，及被告林易霖之簽約代理人廖麗華商談租
07 賃細節時，原告曾向其等詢問系爭店面外之騎樓，能否擺設
08 桌椅供客人內用，被告等人皆保證可擺放桌椅，原告不疑有
09 他，便與被告林易霖於113年9月15日簽訂系爭租約等情屬
10 實，是原告主張本件租賃物範圍包含系爭店面外之騎樓，被
11 告林易霖未依約交付合於約定使用收益之租賃標的云云，即
12 無可採。

13 (二)原告終止契約之原因為何？

14 原告主張其自113年10月開業起，即遭大樓之管理委員會告
15 知，系爭店面外之騎樓不得擺放桌椅，導致顧客僅能外帶，
16 無法內用，生意因而一落千丈，係被告林易霖未依約交付合
17 於約定使用收益之租賃標的。原告遂於114年4月17日，以存
18 證信函，向被告林易霖為終止租約之意思表示等語；而被告
19 林易霖則否認原告主張，並辯稱原告之炸雞店早於113年10
20 月份正式營運，且持續營運長達半年之久，如原告對於系爭
21 騎樓之使用早有異議，理應於開業初期即提出異議，豈可能
22 延至半年後，方才於114年4月份以存證信函向被告林易霖提
23 出相關主張？原告之行為與一般經驗法則有違，顯見「系爭
24 騎樓是否得使用」之議題，係原告欲提前終止系爭租約契所
25 虛構之說詞而已等語置辯；惟查，依被告林易霖所提原告經
26 營之炸雞店現場照片所示，原告經營之炸雞店本即屬外帶型
27 態，實際上並未提供內用空間，而觀諸原告之營業態樣係於
28 系爭不動產室內完成備餐、販售，以及交付餐點等流程，與
29 戶外空間無直接關聯。故原告無需使用系爭騎樓，即可達成
30 其經營炸雞店之目的，又系爭騎樓對其達成營業目的並非必
31 要，更遑論構成系爭租約之標的之一，依前述認定，顯見兩

01 造簽署系爭租約時，係有意排除將系爭騎樓約定為租賃標的
02 無疑。此外，依原告於114年3月26日於網路上刊登之店面頂
03 讓資訊所示，出讓之原因記載：「老闆老來得子，因小孩4
04 月要去上幼幼班，無法開店到晚上，需給小孩正常的生活作
05 息，不得不頂讓，老闆沒有後盾能幫忙照顧。店家只有兩夫
06 妻營運，晚上1位收班的工讀生而已。不得不頂讓，當初開
07 店以為能照顧到小孩，但後來發現無法，導致小孩生活作
08 息大大影響」等語，是原告要將炸雞店頂讓，係因其小孩即
09 將進入幼幼班就學，為提供小孩正常生活作息，不得不頂讓
10 店鋪。故原告提前終止系爭租約之原因，係其考量家庭因素
11 而依其個人意願所為之決定，係可歸責於原告之事由，與其
12 主張被告林易霖未交付合於使用之租賃物，導致其無法繼續
13 經營炸雞店，才迫於無奈而終止系爭租約云云，並不相干，
14 故可認原告係基於其個人家庭因素才終止系爭租約，係屬可
15 歸責原告之事由所致，被告林易霖並無可歸責事由，亦堪認
16 定。

17 (三)原告請求被告林易霖賠償是否有理由？

18 ①原告主張系爭租約業已終止，被告林易霖應返還原告押租
19 金6萬元；而遭被告林易霖否認，並辯稱系爭租約係出自
20 可歸責於原告之事由，由原告單獨行使終止權，兩造租賃
21 關係方才終了，故原告依約應給付被告林易霖因而積欠之
22 違約金及租金共計6萬元，然經被告林易霖將押租金優先
23 抵充上開債務後，押租金業已全數抵銷而無餘額可供返
24 還，是原告請求返還押租金之主張，並無理由等語。惟
25 查，依前開認定，系爭租約係因可歸責於原告之事由，由
26 原告單獨行使終止權，兩造租賃關係方才終了，故原告依
27 約應給付本應給付被告林易霖約定租金，並賠償一個月租
28 金之違約金，是原告因而積欠被告林易霖共計6萬元之租
29 金及違約金，而經被告林易霖將押租金優先抵充上開債務
30 後，押租金業已全數抵銷而無餘額可供返還，是原告請求
31 返還押租金6萬元之主張，並無理由。

01 ②原告主張其為開設炸雞及飲料店共花費120,000元裝潢費
02 用、160,000元加盟金，並租賃靜電機及除味機，現因無
03 法營業，遂終止靜電機及除味機之租賃契約，因而賠償2
04 0,000元保證金，並支付回復原狀費用46,000元，故被告
05 林易霖賠償原告346,000元；被告林易霖則否認原告主
06 張，並辯稱系爭租約係因可歸責於原告之事由，由原告單
07 獨行使終止權後方才終了，故原告所主張之裝潢費、設備
08 保證金、加盟金、系爭不動產回復原狀費用等費用，原告
09 本應自行負擔，與被告林易霖毫無關聯等語。經查，依前
10 開認定，系爭租約係因可歸責於原告之事由，並由原告單
11 獨行使終止權後方才終了，故原告所主張之裝潢費120,00
12 0元、設備保證金20,000元、加盟金160,000元、回復原狀
13 費用46,000元，本應由原告自行負擔，被告林易霖並無須
14 負責賠償，故原告請求被告林易霖賠償346,000元，亦屬
15 無據。

16 (四)原告請求被告羅秀玲賠償是否有理由？

17 原告主張其係因被告林易霖、羅秀玲保證系爭店面外之騎樓
18 可擺放桌椅，始願意承租開設炸雞店，惟現卻無法使用，其
19 顯未交付合於約定使用收益之租賃物予承租人，是被告2人
20 共同欺騙原告之行為，自應對原告負連帶損害賠償等語；被
21 告羅秀玲則否認原告主張，並辯稱原告當初於現場查看及丈
22 量當下，經被告羅秀玲與被告林易霖代理人詢問其承租後所
23 欲經營的項目，原告主動告知主要係作「外帶式炸雞」，室
24 內部分並無為提供內用而另外於系爭房屋室內裝潢之需
25 求，而僅有簡單裝潢供個人休息隔間之需要，亦無提及需於
26 系爭房屋門口外之騎樓有擺放桌椅之需求。原告確認系爭房
27 屋室內空間符合其營業需求，但希望議價每月租金數額、裝
28 潢期免租金及確認裝潢細節等等，於113年8月6日聯絡被告
29 羅秀玲告知其需求。被告羅秀玲遂代原告向被告代理人廖麗
30 華協商。於協商後，其同意租金議價並委由被告羅秀玲轉告
31 可先訂立租約，租期二年，月租金30,000元，2個月押金，

01 並可從113年9月15日起算租期及繳納租金（即簽約後至第一
02 次繳納租金前，為給予原告裝潢之免租期）等。於協商此租
03 賃關係內容後，被告羅秀玲爰於同日將廖麗華之意思轉達予
04 原告，原告亦回應同意此租賃條件。被告羅秀玲遂再協商雙
05 方於113年8月8日上午10點進行租賃契約之簽約，原告與被
06 告林易霖遂於該日合意簽訂租賃系爭房屋之契約，原告並於
07 簽訂系爭租約後，向被告羅秀玲答謝。原告於簽訂系爭租約
08 後，即如期進行營業準備事宜，並於113年10月3日公告開幕
09 營業。而原告於公告開幕營業之初，亦於臉書「道地鶯歌人
10 社團」發文宣傳，如113年10月23日公告生意良好，請來客
11 耐心等待，或甚至因購買人數及外送需求人數眾，而於113
12 年11月15日公告設立Line群組等，顯見其營業狀況良好。故
13 原告於113年8月8日簽訂系爭租約後，即未向被告羅秀玲反
14 應任何事情，係直至114年2月19日始詢問系爭房屋門前騎樓
15 能否擺放桌椅一事。原告並商請被告羅秀玲作為系爭租約協
16 商的第三方向被告林易霖告知原告之需求，看是否能減少租
17 金或終止系爭租約而不收取違約懲罰等。嗣被告羅秀玲即代
18 原告告知其需求，並於傳達原告資訊後，取得被告林易霖另
19 一位代理人林佑羚同意，給予原告其聯絡資訊，由其二人另
20 找時間協商系爭租約如何處理。被告羅秀玲知悉原告與被告
21 林易霖方協商不順利，原因似為原告於協商當時，又稱希望
22 被告林易霖得同意其頂讓店面，因為其為家裡小孩成長及照
23 顧之因素，打算不繼續營業云云，遂與被告林易霖方協商不
24 成。爾後，被告羅秀玲因知悉原告不欲再繼續承租之原因係
25 因為家庭及其小孩，基於同理心，乃於114年5月1日再向原
26 告聯絡，告知願再為其向被告林易霖居中協調系爭租約之處
27 理。而被告林易霖最後亦同意原告可終止租約，且不跟他收
28 取違約懲罰的一個月租金，並於114年5月22日由原告點交返
29 還予被告林易霖云云等語。經查，原告並未提出任何證據以
30 證明被告羅秀玲有向其承諾保證系爭房屋前之騎樓可供原告
31 使用，是被告羅秀玲自始未承諾保證系爭房屋前之騎樓可供

01 原告使用，自無原告所稱之加害行為存在。此外，依前開認
02 定被告林易霖無須賠償原告所主張之裝潢費、設備保證金、
03 加盟金、回復原狀費用等共計346,000元，是原告請求被告
04 羅秀玲與被告林易霖應連帶賠償346,000元，即屬無據。

05 (五)原告請求被告太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償責
06 任是否有理由？

07 原告主張被告羅秀玲違反民法第567條居間人應據實告知及
08 調查義務，並違法不動產經紀業管理條例第24條之2第3款提
09 供承租人必要之資訊，自係違反保護他人之法律，原告依據
10 民法第184條第2項規定，請求被告羅秀玲應負損害賠償責
11 任；依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告
12 太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償原告346,000
13 元；惟遭被告太平洋公司否認，並辯稱被告羅秀玲非屬太平
14 洋房屋公司之經紀人員或受僱人員，原告請求被告太平洋房
15 屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償責任，顯屬無據等語。經
16 查，依本院函調被告羅秀玲勞保投保資料所示，其上保險證
17 號單位名稱為桃園市社區服務人員職業工會，故可確認被告
18 羅秀玲與被告太平洋房屋公司並無僱傭關係存在，故被告羅
19 秀玲並非被告太平洋房屋仲介股份有限公司的經紀人員，即
20 便被告羅秀玲真有賠償之責，亦與被告太平洋房屋公司無
21 關，況且依前開認定被告羅秀玲並無須負損害賠償責任，則
22 原告請求被告太平洋房屋公司應與被告羅秀玲負連帶賠償責
23 任，亦屬無據。

24 八、從而，原告依侵權行為等法律關係，請求(一)被告林易霖應給
25 付原告60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按年息百分之5計算之利息。(二)被告林易霖、被告羅秀玲應
27 連帶給付原告346,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
28 日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告羅秀玲、被告太
29 平洋房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告346,000元及自
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
31 利息。(四)被告林易霖、被告羅秀玲、被告太平洋房屋仲介股

01 份有限公司如任一人為給付，其他被告於其給付範圍內免給
02 付責任。均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
03 行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

04 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
05 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

06 十、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

10 法 官 呂安樂

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

16 書記官 魏賜琪