

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第2515號

原告 黃相興
訴訟代理人 蔡承學律師
被告 賴黃政義

被告 家仁管理顧問有限公司

法定代理人 林嬌金

兼 共 同
訴訟代理人 黃仁達

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年5月22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。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：被告賴黃政義應給付原告新臺幣（下同）497,562元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣原告於113年2月23日言詞辯論期日以民事準備狀追加家仁管理顧問有限公司（下稱家仁公司）、黃仁達為被告，其後再為訴之變更，最終於113年4月10日言詞辯論期日以民事準備（二）狀變更聲明請求：「（一）被告應連帶給付原告153,217元，及被告賴黃政義部分自起訴狀繕本送達翌日起，被告家仁公司、黃仁達部分自民事準備狀繕本送達翌日起，均

01 至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）除前項給付外，
02 被告家仁公司、黃仁達應再連帶給付原告14,000元，及自民
03 事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。（三）前二項任一被告如為給付，其他被告於給付範圍
05 內同免給付義務。」核原告追加他訴及將原訴變更前、後，
06 其請求之基礎事實均為被告家仁公司之經紀人員即被告黃仁
07 達仲介原告向被告賴黃政義承租坐落新北市○○區○○路00
08 巷0號房屋（下稱系爭房屋）後，因系爭房屋供原告作其他
09 休閒服務業使用，不符都市計畫土地使用分區管制規定，未
10 合於租賃契約約定使用、收益狀態等情（詳下述），二者同
11 一，揆諸首揭規定，於法尚無不合，應予准許。

12 二、原告起訴主張：

13 （一）被告賴黃政義所有之系爭房屋，前於000年0月間透過被告
14 家仁公司對外招租，適原告為經營卡片遊戲買賣業，亦透
15 過被告家仁公司之仲介尋覓地點設立分店，雙方遂於109
16 年5月中旬相約見面商談，而被告賴黃政義、家仁公司均
17 明知原告係開設經營卡片遊戲買賣業，承租系爭房屋係作
18 為店面使用，惟均未告知系爭房屋所在土地係屬新莊都市
19 計畫之乙種工業區土地（下稱工業區土地），須符合相關
20 法令規定始得使用（按工業區土地如為一般零售業，一般
21 服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基
22 地總面積百分之十之規定），如有違反隨時可能有遭勒令
23 拆除、改建、停止使用之風險，不符原告承租房屋經營及
24 營業行為之目的，致其受騙而分別於109年6月2日（第一
25 次簽定租約）、111年7月1日（續約）與被告賴黃政義簽
26 立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭房屋作為
27 經營卡片遊戲買賣場所，詎料於112年7月3日，原告接獲
28 新北市政府城鄉發展局來函，稱系爭房屋作其他休閒服務
29 業使用，不符都市計畫土地使用分區管制規定，要求原告
30 限期改善，原告乃立即通知被告賴黃政義協助處理未果，
31 原告為避免遭處罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復

01 原狀之處分，而於112年9月25日與被告賴黃政義終止系爭
02 租約，提前自系爭房屋搬遷，確定不能繼續就系爭房屋作
03 為原來約定店面予以使用、收益之目的（屬於給付不
04 能），被告賴黃政義已違反民法第423條規定，具有可歸
05 責之事由，以致原告受有相關如附表所示損害計153,217
06 元；且被告賴黃政義賴為系爭房屋之所有人已有多多年，應
07 有相當時間可分充瞭解系爭房屋之地目及使用分區限制等
08 情，況系爭房屋在原告承租前，其亦將之出租他人經營
09 「智力棋牌麻將推廣處」作為營業使用，顯然應於締約前
10 向原告揭露、告知原告上開資訊，以供原告評估是否承
11 租，詎被告賴黃政義竟隱匿系爭房屋使用限制之情事，未
12 於承租時告知原告系爭房屋係屬工業區土地之事實，僅向
13 原告泛稱可作為營業使用，所為又屬故意以背於善良風俗
14 之方法，加損害於原告，構成侵權行為，應依民法第184
15 條第1項後段侵權行為、第226條第1項給付不能、第227條
16 第2項不完全給付等規定，對於原告負損害賠償責任。

17 （二）另被告黃仁達為被告家仁公司之經紀人員，為該公司之履
18 行輔助人，其執行仲介原告與被告賴黃政義簽訂系爭租約
19 之業務時，明知原告承租系爭房屋係為開設經營卡片遊戲
20 買賣業作為店面使用，然亦未告知原告系爭房屋坐落之土
21 地係屬工業區土地，須符合相關法令規定始得使用之規定
22 詳加調查並告知，有未盡不動產經紀業管理條例（下稱經
23 紀業條例）第24條之2規定之義務，以致原告同樣受有如
24 附表所示損害計153,217元，應依同條例第26條第2項、民
25 法第184條第1項後段、第185條、第188條等規定，對於原
26 告連帶負損害賠償責任。

27 （三）又被告黃仁達為被告家仁公司之履行輔助人，被告黃仁達
28 既有前揭未盡經紀業條例第24條之2規定之義務，以致原
29 告同樣受有如附表所示損害計153,217元，依民法第227
30 條、第544條、第188條、經紀業條例第26條第2項等規
31 定，對於原告連帶負損害賠償責任。

01 (四) 再者，被告被告家仁公司為不動產經紀業，受原告委任居
02 間與被告賴黃政義就系爭房屋簽訂系爭租約，依經紀業條
03 例第24條之2、民法第567條規定，就訂約事項應負擔實報
04 告之義務，惟因其履行輔助人即被告黃仁達有前揭未據實
05 告知土地使用面積限制之行為，致原告受有損害，依民法
06 第224條規定，被告家仁公司應與被告黃仁達負同一責
07 任，2人即應再依民法第571條、第179條、第227條、第18
08 8條、經紀業條例第26條第1、2項等規定，連帶返還或賠
09 償向原告所收取之居間報酬14,000元。

10 (五) 綜上，被告3人應就原告所受如附表所示損害計153,217
11 元，連帶負損害賠償責任，而被告家仁公司、黃仁達除應
12 負前開損害賠償責任外，應再連帶返還或賠償向原告所收
13 取之居間報酬14,000元，且其3人間，係以同一給付目
14 的，本於各別之發生原因，對於原告所受之受損各負全部
15 給付之義務，因其中一人為給付，他被告即應同免其責
16 任，屬於不真正連帶債務。

17 (六) 為此，提起本件訴訟，並聲明請求：「(一) 被告應連帶
18 給付原告153,217元，及被告賴黃政義部分自起訴狀繕本
19 送達翌日起，被告家仁公司、黃仁達部分自民事準備狀繕
20 本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 (二) 除前項給付外，被告家仁公司、黃仁達應再連帶給
22 付原告14,000元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償
23 日止，按年息5%計算之利息。(三) 前二項任一被告如為
24 給付，其他被告於給付範圍內同免給付義務。」並願供擔
25 保請准宣告假執行。

26 三、被告則均求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供
27 擔保請准宣告免為假執行，並分別辯稱如下：

28 (一) 被告賴黃政義部分：

29 1 原告主張兩造簽訂系爭租約之本旨，在於使原告得使用
30 系爭房屋經營卡片遊戲買賣業云云。惟細譯被證1 (即
31 第一次簽定之系爭租約) 各項條款，除第6條第1款約

01 定：「房屋係供辦公之用」之內容外，均未見兩造就系
02 爭房之用途另有其他約定。況兩造簽訂第一次之系爭租
03 約前，伊透過被告黃仁達刊登廣告時，亦係告知原告系
04 爭房屋「廠房可公司登記可工廠登記」，可知伊與被告
05 黃仁達均無欺瞞系爭房屋坐落土地之使用分區之情形，
06 難認有何該當民法第184條第1項後段之侵權行為。且原
07 告復未提出其他事證證明於系爭租約簽訂過程中，伊向
08 原告承諾系爭房屋可合法申請經營卡片遊戲買賣業乙
09 事，是以自難認定雙方曾約定伊出租系爭房屋予原告
10 時，應使原告得用於經營卡片遊戲買賣業。

11 2 系爭房屋所在土地之使用分區為「乙種工業區」，依都
12 市計畫法新北市施行細則第18條規定，系爭房屋得供一
13 般零售業、一般服務業及餐飲業等營業使用，足認伊交
14 付系爭房屋予原告使用，並未違反簽訂之系爭租約之本
15 旨，無不完全給付之情事。

16 (二) 被告被告家仁公司、黃仁達部分：

17 1 被告家仁公司之員工即被告黃仁達於109年5月26日在網
18 路591租屋網刊登出租資訊時，已清楚明示系爭房屋之
19 性質為「廠房可公司登記可工廠登記」，另被告賴黃政
20 義與原告於109年6月2日第一次簽訂之系爭租約第6條第
21 1款已約明房屋係供「辦公」之用，除此約定外，未見
22 被告賴黃政義與原告就系爭房屋之用途另有其他約定；
23 又原告主張被告黃仁達明知原告承租系爭房屋係為開設
24 經營卡片遊戲買賣業作為店面使用情事，與事實不符，
25 復未舉證。衡諸上情，可如被告黃仁達已確實告知原告
26 關於房屋之相關資訊，且絕無欺瞞系爭房屋坐落土地之
27 使用分區之情形，難認有何該當經紀業條例第26條第2
28 項、民法第184條第1項後段、第185條、第188條、第22
29 7條、第544條等規定之情事。

30 2 又依被告賴黃政義與原告於109年6月2日第一次簽訂之
31 系爭租約第2條約定之租賃期間為109年7月1日至111年6

月30日止，而依不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租金，被告確已完成該服務項目及時效，故原告再依民法第571條、第179條、第227條、第188條、經紀業條例第26條第1、2項等規定，請求被告連帶返還或賠償向原告所收取之居間報酬14,000元，並非有據

四、原告主張被告賴黃政義所有之系爭房屋，前於000年0月間前透過被告家仁公司對外招租，而原告亦透過被告家仁公司之仲介尋覓租屋地點，於109年6月2日（第一次簽定租約）、111年7月1日（續約）與被告賴黃政義簽訂系爭租約等事實，業據其提出與被告賴黃政義續約時簽訂之系爭租約（見原證一）為證，並有被告提出之雙方第一次簽訂之系爭租約在卷可稽，堪信為真實。

五、原告另主張其經營卡片遊戲買賣業，被告賴黃政義、家仁公司所均明知原告承租系爭房屋係作為店面使用及明知系爭房屋所在土地係屬工業區土地，須符合相關法令規定始得使用（按工業區土地如為一般零售業，一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十之規定），如有違反隨時可能有遭勒令拆除、改建、停止使用之風險，不符原告承租房屋經營及營業行為之目的，本應於締約前向原告揭露、告知原告上開資訊，以供原告評估是否承租，詎被告賴黃政義竟隱匿系爭房屋使用限制之情事，未於承租時告知原告系爭房屋係屬工業區土地之事實，僅向原告泛稱可作為營業使用，而被告黃仁達為被告家仁公司之經紀人員，為該公司之履行輔助人，其執行仲介原告與被告賴黃政義簽訂系爭租約之業務時，亦未告知原告系爭房屋所在地係屬工業區土地，須符合相關法令規定始得使用之規定詳加調查並告知，亦有未盡經紀業條例第24條之2規定之義務等事實，則為被告所否認，並分別以前開情詞置辯。經查：

01 (一) 按依民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益
02 之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合
03 於約定使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法
04 院69年度台上字第380號、第1798號判決同此意旨）。是
05 以因可歸責於出租人之事由，未交付合於所約定使用收益
06 之租賃物，或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不完
07 全給付，承租人固得請求賠償損害，此觀民法第227條規
08 定即明。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
09 證之責任，民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又民事
10 訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
11 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
12 就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
13 亦應駁回原告之請求（最高法院年度台上字第415號判決
14 要旨參照）。

15 (二) 本件原告主張之前開五、所示之事實，既為被告所否認，
16 依前開論述說明，即應由原告就所主張有利於己之事實，
17 負舉證之責任。關於此點，依原告提出之於111年7月1日
18 （續約）與被告賴黃政義簽訂之系爭租約、系爭房屋之go
19 ogle街景外觀照片（見原證四）等證物，並無法據以推論
20 並認定被告賴黃政義、家仁公司均明知原告承租系爭房屋
21 係作為店面使用及明知系爭房屋所在土地係屬工業區土
22 地，須符合相關法令規定始得使用（按工業區土地如為一
23 般零售業，一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得
24 超過單一建築基地總面積百分之十之規定），及隱匿系爭
25 房屋使用限制等情事；而依被告提出之刊登於租屋網之廣
26 告資訊（見被告賴黃政義提出之被證2、被告家仁公司、
27 黃仁達提出之被證1）只載明「福營路廠房（指系爭房
28 屋）可公司登記可工廠登記」，再合併原告與被告賴黃政
29 義於109年6月2日第一次簽訂之系爭租約第6條第1款：
30 「房屋係供辦公之用」之約定，可知被告賴黃政義出租系
31 爭房屋係供原告辦理公司或工廠登記後，作為「辦公室」

01 使用，並未同意供原告作為「經營卡片遊戲買賣業」使
02 用；另系爭房屋坐落之土地雖屬工業區土地，惟被告賴黃
03 政義業經新北市政府審查核准後於其上建築系爭房屋，此
04 有其提出之建物所有權狀在卷可憑，則依都市計畫法新北
05 市施行細則（依都市計畫法第85條規定之授權所訂定）第
06 18條第2項第1款第1目：「前項所稱工廠必要附屬設施、
07 工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般
08 商業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：（一）
09 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室
10 （所）。」規定，系爭房屋如作為「辦公室使用」即符合
11 都市計畫土地使用分區管制規定；然本件原告於租用系爭
12 房屋辦理營業登記（營業人名稱為輔大福營棋牌社）後，
13 又對外營業，此有原告提出之營業登記資料（見原證四）
14 在卷可徵，已違反前開第一次簽訂之系爭租約第6條第1款
15 之約定，造成系爭房屋之使用不符合都市計畫土地使用分
16 區管制規定（見原證二，即違反前開施行細則第18條規定
17 第2項第4款第1目：「四、一般商業設施：（一）一般零
18 售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過
19 單一建築基地總面積百分之十。」之規定），此係原告自
20 己所造成，與被告賴黃政義之出租並提供系爭房屋及被告
21 家仁公司、黃仁達之仲介等行為無涉，難認被告賴黃政義
22 有未交付合於所約定使用收益之租賃物，及被告家仁公
23 司、黃仁達有違反經紀業條例第24條之2、第26條第2項規
24 定等不完全給付之情事，故原告請求被告負不完全給付損
25 害賠償責任，非屬有據。

26 六、另損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
27 二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害
28 賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請
29 求權存在（參照最高法院48年台上字第481號判例意旨）。
30 本件原告經被告家仁公司、黃仁達仲介後先與被告賴黃政義
31 於109年6月2日第一次簽訂系爭租約，而此租約第2條約定之

租賃期間為109年7月1日至111年6月30日止，此有該第一次簽訂之系爭租約在卷可憑，且被告黃仁達於本院113年5月22日言詞辯論筆錄陳稱：「一開始簽兩年，並沒有說一定會續租，仲介的任務是契約完成後，就任務完成，後面的問題是當事人間的問題，第二次契約就沒有參與，本件第二次續約沒有找我們仲介」等情，可知在原告與被告賴黃政義簽訂第一次之系爭租約後，尚無法確定於租賃契約到期後，雙方必定再續定租約，因此原告於承租系房屋供經營卡片遊戲買賣業使用，其為營業所需購買燈、冷氣，並為裝潢及安裝自動門及招牌而有所支出，此係營業所需花費之成本，若未再續約亦必定會支出搬遷費用，此均係本應由原告自行負擔之花費成本，故此等支出所受之損害（如附表所示）與「原告第一次簽定之系爭租約期限屆滿後續約期間即於112年7月3日，接獲新北市政府城鄉發展局來函，稱系爭房屋作其他休閒服務業使用，不符都市計畫土地使用分區管制規定，要求原告限期改善，原告乃立即通知被告賴黃政義協助處理未果，原告為避免遭處罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之處分，而於112年9月25日與被告賴黃政義終止系爭租約，提前自系爭房屋搬遷」等事實間，並無相當因果關係存在。質言之，原告所受如附表所示之損害，縱被告無前開不完全給付之行為，亦必定會產生，顯然與被告有無前開可歸責之行為無關，原告對於被告即難謂有不完全給付損害賠償請求權存在。

七、至於原告雖主張被告家仁公司、黃仁達應連帶給付居間報酬14,000元等情，然原告與被告賴黃政義係經被告家仁公司、黃仁達仲介後簽定第一次之系爭租約，其租賃期間為109年7月1日至111年6月30日止，而雙方間之續約則未經被告家仁公司、黃仁達之仲介而簽定，已如前述。本件因相關爭議所生紛爭係發生於原告與被告賴黃政義就系爭房屋續約期間，此紛爭非因被告家仁公司、黃仁達之仲介而產生，則被告家仁公司、黃仁達收取原告給付之居間報酬14,000元，即屬有

01 法律上之原因，亦不構成損害賠償責任，是以原告因此所受
02 之損害，自不得請求返還或賠償。

03 八、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第185條、第188
04 條、第226條第1項、第227條、第544條、第571條、第179
05 條、經紀業條例第26條第1、2項等規定，提起本件訴訟，並
06 聲明請求：「（一）被告應連帶給付原告153,217元，及被
07 告賴黃政義部分自起訴狀繕本送達翌日起，被告家仁公司、
08 黃仁達部分自民事準備狀繕本送達翌日起，均至清償日止，
09 按年息5%計算之利息。（二）除前項給付外，被告家仁公
10 司、黃仁達應再連帶給付原告14,000元，及自民事準備狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）前
12 二項任一被告如為給付，其他被告於給付範圍內同免給付義
13 務。」均無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其假執
14 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

15 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，
16 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
18 法 官 趙義德

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
24 書記官 張裕昌