

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度士小字第667號

原告 李昱佑

被告 陳姿翎

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年7月12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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項亦有規定。查原告起訴時，係以羅香清及陳姿翎為被告，訴之聲明為「1. 被告應給付原告新臺幣（下同）20,040元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 被告陳姿翎應給付原告78,300元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3. 原告願供擔保請准宣告假執行。」於訴訟進行中，原告撤回對羅香清部分之訴訟，並變更訴之聲明為「1. 被告應給付原告98,000元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 原告願供擔保請准宣告假執行。」核其變更部分，屬於擴張訴之聲明，依前揭規定，原告所為撤回及變更部分，均應准許。

二、原告起訴主張：

(一)被告為居家宜不動產有限公司（下稱居家宜公司）之租賃房屋仲業務，於民國109年5月4日被告介紹門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號8樓之房屋（下稱系爭8樓房屋）予原告，原告看屋後，隨即與被告簽訂服務費確認單，原告並

01 支付定金1萬元；未料，被告未將定金交予系爭8樓房屋屋主
02 羅香清，且羅香清亦不願意出租系爭8樓房屋予原告，依民
03 法規定，原告得請求被告加倍返還定金，爰依民法第179、2
04 48、249條規定，請求被告給付原告20,000元。

05 (二)嗣於109年5月25日，兩造在居家宜公司就門牌號碼為新北市
06 ○○區○○路0段000號14樓之房屋（下稱系爭14樓房屋），
07 由被告作為系爭14樓房屋屋主即訴外人施梅貴之代理人，而
08 與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），被告並向原告收受
09 仲介服務費尾款25,000元及6月分房屋，但是被告就仲介服
10 務費並未開立發票予原告，並告知原告系爭8樓房屋之定金1
11 0,000元轉為系爭14樓房屋仲介服務費頭款，總計仲介服務
12 費為12,500元；又依照系爭租約約定，兩造均有於租期屆至
13 前終止系爭租約之權利，惟須1個月前通知，否則需支付違
14 約金，原告依照系爭租約，提前1個月通知被告終止系爭租
15 約，但是被告卻漠視原告之權利，不讓原告終止系爭租約，
16 要求原告一定要租滿1年，且賠償1個月房租之違約金，方得
17 提前終止系爭租約，被告之行為，完全漠視原告之權益，依
18 民法第179條規定，被告應返還原告不當得利12,500元。

19 (三)於簽立系爭租約之際，原告曾向被告表示要於系爭14樓房屋
20 安裝自己的熱水器，被告亦表示系爭14樓房屋屋主同意原告
21 可以安裝自己的熱水器，然嗣後被告又表示屋主不同意原告
22 安裝，屋主會自行安裝熱水器於系爭14樓房屋，致使原告只
23 能將原告原有之熱水器給二手物流中心回收，受有損失15,5
24 00元，被告應賠償之，依民法第184條、第430條求償。

25 (四)被告漠視原告之權益，甚至誘騙原告簽下退租協議書，致使
26 原告受有諸多損害，爰依民法第184、197條請求被告賠償精
27 神慰撫金50,000元。

28 (五)聲明：1. 被告應給付原告98,000元，及自本件起訴狀繕本送
29 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 原告願供
30 擔保請准宣告假執行。

31 三、被告答辯略以：原告就系爭8樓房屋有交付1萬元定金，但是

01 該筆定金後已經轉成系爭14樓房屋之定金，再轉成仲介費，
02 因此原告於給付仲介費時，只有給付差額2,500元，此也經
03 原告同意，故系爭8樓房屋部分無違約問題；原告已經居住
04 於系爭14樓房屋達1年，中途想要退租，被告也已經向屋主
05 施梅貴告知原告之需求，但是屋主不同意，被告也只能善盡
06 告知義務，此部分原告之請求並無道理；另就系爭熱水器部
07 分，因為施梅貴也同意幫原告安裝全新熱水器，所以才在契
08 約上修正，但之前並沒有沒有同意原告得於系爭14樓房屋安
09 裝自己熱水器，況且此部分原告對施梅貴提告後，已經與施
10 梅貴達成和解，原告並沒有受到損失，原告之請求無理由等
11 語，並聲明請求駁回原告之訴。

12 四、法院得心證的理由：

13 (一)系爭8樓房屋請求加倍返還定金20,000元部分：

14 原告就系爭8樓房屋部分，業已繳納定金1萬元由被告代為收
15 受，此為兩造所不爭（見本院卷第283頁）。原告固然以民
16 法第248條、第249條等規定要求被告加倍反還訂金，然民法
17 第249條第3款所稱加倍反還訂金，請求之對象係指與原告簽
18 訂契約當事人應負加倍返還責任，然系爭8樓房屋實際出租
19 之人為羅香清，被告僅係房屋仲介人員，僅係代出租人收受
20 定金之代理人，應不負此等加倍返還責任，原告此等主張已
21 有未洽。再被告嗣後為原告居間承租系爭14樓房屋（詳後
22 述），原告就系爭14樓房屋部分，應繳納服務費12,500元予
23 被告所屬之居家宜公司，然原告僅繳納2,500元等情，為原
24 告於書狀中及本院審理中自承無訛（見本院卷第11、284
25 頁），則被告辯稱原告所繳納系爭8樓房屋之定金1萬元，已
26 轉成系爭14樓房屋之仲介費等節，並非無據，原告雖於本院
27 主張：我覺得被告應該先退我1萬元再讓我去繳系爭14樓房
28 屋的定金或服務費云云（見本院卷第284頁），然原告就系
29 爭14樓房屋僅繳納2,500元，隨後即入住系爭14樓房屋達1年
30 之久，就未付之服務費差額10,000元未加聞問，顯係同意上
31 開系爭8樓房屋定金扣抵留用，則上開定金10,000元既已經

01 原告同意轉作系爭14樓房屋之服務費，自不得因就系爭14樓
02 房屋嗣後產生租賃糾紛，而再行要求被告返還，原告上開主
03 張，已難認可採。

04 (二)系爭14樓房屋之服務費12,500元部分：

05 原告就仲介系爭14樓房屋部分，確已繳納12,500元（其中1
06 0,000元係以系爭8樓房屋定金抵充，業如前述）之服務費由
07 被告收受，此為兩造所不爭，至於被告有無開立發票，屬有
08 無行政法上逃漏稅捐行為之問題，與原告可否請求被告返還
09 無涉。查經原告檢舉並經行政調查後，上開服務費業由居家
10 宜公司於110年8月11日補開金額為12,500元之仲介服務費發
11 票，有該發票影本在卷可查（見本院卷第246頁），此外系
12 爭14樓房屋屋主施梅貴亦係委由居家宜公司出租，另被告即
13 為居家宜公司之負責人，有公司登記資料在卷可查，可見被
14 告實係以居家宜公司名義仲介系爭14樓房屋之出租事宜，所
15 收得知仲介費亦應為居家宜公司所得，原告以被告為提告請
16 求返還之對象，已有疑問。且原告之所以交付12,500元之服
17 務費，係基於與居家宜公司間之房屋仲介契約，縱然原告與
18 施貴梅間之租賃契約業已終止，然前述房屋仲介契約既未經
19 解除或撤銷，則居家宜公司收受前述12,500元，仍具有法律
20 上原因，則原告稱欲以不當得利之法律關係請求返還，顯屬
21 無據。再者，被告僅係房屋仲介人員，縱然屋主之要求違反
22 法規或契約，仍僅能將屋主之意思忠實轉達承租人，尚無越
23 俎代庖為屋主決定事務之可能，是原告所稱不讓其期前終止
24 契約、須賠償1個月房租之違約金等情，縱係被告所告知，
25 亦僅係轉述屋主施貴梅之要求，衡無命被告負任何法律上責
26 任之理，是原告此部分之請求，難認為有理由，應予駁回。

27 (三)熱水器損失15,500元部分：

28 原告固然主張被告先前已同意安裝原告自己準備之熱水器云
29 云，然觀諸原告與施梅貴所簽系爭14樓房屋之系爭租約，係
30 約定由屋主提供熱水器，其上並有原告之印文，有該租賃契
31 約在卷可查（見本院卷第40頁），就此原告於本院自承：簽

01 約前看屋時，我有跟被告說我搬家有熱水器要搬過來，問被
02 告可否裝我的熱水器，被告說可以，也沒有是否經過屋主同
03 意，正式簽約時，一開始簽的版本是同意可以讓我裝我的熱
04 水器，當時我跟屋主都已經簽好名字，但被告簽約時打電話
05 給屋主，屋主又反悔不讓我裝，所以才將租賃契約熱水器部
06 分打勾變成由屋主提供，上面的印章是我蓋的，因為我已經
07 沒有時間可以選擇其他房子，只好同意等語（見本院卷第31
08 6-317頁），是不論看屋前被告有無代施梅貴承諾可安裝原
09 告自己的熱水器，然於最後簽約時，原告經評估後，仍同意
10 改由施梅貴提供熱水器，而原告所指修改之經過，亦難認有
11 何遭強暴脅迫之情形，則縱原告當時係基於何種不得已之原
12 因（如已無時間另尋他屋）而同意修改契約，仍係原告基於
13 契約自由原則下同意所為，難認有遭任何人為侵權行為，自
14 難請求被告賠償其損失，另原告依民法第430條求償，然被
15 告並非與原告簽訂租賃契約之對象，則原告據此求償亦屬無
16 據。

17 (四)精神慰撫金50,000元部分：

18 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
19 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
20 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條第1
21 項前段定有明文。原告雖指控被告誘騙原告簽下退租協議
22 書，致使原告受有諸多損害，然精神慰撫金須以人格權受侵
23 害為前提，而被告於上開租賃糾紛中，至多僅有財產權受
24 損，核與民法第195條請求精神慰撫金之要件不符，是原告
25 請求被告賠償精神慰撫金，亦難認有據，均應予駁回。

26 五、綜上所述，原告依前述法律關係，請求被告給付原告98,000
27 元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假
28 執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
30 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟

費用額為1,000元（第一審裁判費）由原告負擔。

中華民國 111 年 7 月 26 日

士林簡易庭法官 陳紹瑜

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應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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）。

中華民國 111 年 7 月 26 日

書記官 詹禾翊