

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第1246號

原告 廖奕恩

被告 易居管理顧問股份有限公司

法定代理人 張啓勛

訴訟代理人 林裕翔

張喬閔

被告 許維珉

賴靜瑜

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國114年11月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟柒佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；又其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文；查本件原告請求被告等返還押租金之房屋為門牌號碼新北市○○區○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋），係在本院轄區，核屬前條第2項所規定「其他因不動產涉訟」之情形，本院自有管轄權。又原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：原告與被告易居管理顧問股份有限公司（下稱易居公司）於民國112年10月17日簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約）向被告易居公司承租系爭房屋，約定租賃期間自112年10月20日至114年10月19日止，每月租金

為新臺幣（下同）19000元，並由被告許維珉代理被告易居公司與原告就系爭租約辦理公證，而於同日由民間公證人即被告賴靜瑜做成公證書，嗣原告遷入後未達月餘，即發覺系爭房屋嚴重漏水，長達9個月期間，嚴重影響原告身心健康，且經其查證後發現系爭房屋為凶宅，半夜時有奇異現象，影響居家生活作息，然原告簽立系爭租約時，被告易居公司、許維珉在資訊不對等之情況下，未確實告知且刻意隱瞞系爭房屋為凶宅之事實，且其因信賴被告賴靜瑜所為公證，致原告提早解約，並另行租屋使用，而請求返還其因系爭租約所繳租金456000元（計算式： $19000 \times 24 = 456000$ ）及押租金38000元，並因而受有工作損失150000元、搬遷費用40000元、場地租借費用70000元、醫療費用（含配偶之醫療費用）30000元、另行承租其他工作場地費用30000元等損害，且因此造成精神上痛苦而請求精神慰撫金30000元，合計為814000元（按上開項目加總金額應為844000元，然因原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，致無從確認其真意，而依其所提出114年10月15日民事陳報狀上內容為記載），然原告僅請求其中350000元，爰依系爭租約及損害賠償之法律關係提起本件訴訟，並聲明被告應給付原告350000元，及自114年5月21日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告易居公司、許維珉則略以：被告易居公司為包租代管公司，被告許維珉斯時則為被告易居公司業務人員，系爭房屋係訴外人鄭家豪所有，由訴外人鄭家豪將系爭房屋出租予被告易居公司後，由被告許維珉代理被告易居公司將系爭房屋轉租予原告，約定原告為系爭房屋之次承租人，系爭房屋租賃期間自112年10月20日起至114年10月19日止，被告許維珉代理被告易居公司與原告簽立系爭租約前，已明確告知系爭房屋在前手屋主時疑似凶宅，而訴外人鄭家豪持有期間並未發生非自然身故情事，且於系爭租約檢附之屋況及租約安全檢核表明確標示前開事實，系爭租約業經公證人即被告賴靜

01 瑜公證，三方持有之系爭租約內容皆為一致，況系爭房屋於
02 交屋前已就大門門口處漏水修繕完畢，而以無滲漏水情形交
03 屋，租賃期間原告向被告許維珉反應系爭房屋有滲漏水問
04 題，被告許維珉即多次向原告表示將聯繫修繕師傅前往系爭
05 房屋會勘，均因原告表示事務繁忙而未能接續處理，另原告
06 自113年7月開始有遲繳租金之情形，甚至拖欠電費，迄至11
07 4年3月20日已積欠租金37000元，被告易居公司遂決定向原
08 告提前終止租約，並給予1個月搬家期間，因原告迄今尚積
09 欠租金，被告易居公司不願返還押租金等語資為抗辯，而均
10 聲明請求駁回原告之訴，被告易居公司另聲明如受不利判
11 決，願供擔保准免宣告假執行。

12 四、被告賴靜瑜則略以：公證人之業務範圍並非擔保系爭租約之
13 履行，僅能被動接受當事人請求確認系爭租約是否合法，以
14 合乎公證法之公證程序完成公證，自無可能於公證程序中主
15 動提供系爭房屋是否為凶宅或漏水等資訊，而僅能就所公證
16 之系爭租約文書內容範圍內負責，且系爭租約內容並非公證
17 人所撰，公證程序中亦已充分提供原告自由閱覽於自由意志
18 下簽署，並無催促或急迫等情事，且依原告所提出之事證亦
19 無法證明其有何隱匿欺騙系爭房屋之屋況是否為凶宅及漏水
20 之事等語資為抗辯，並聲明請求駁回原告之訴。

21 五、得心證之理由：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文，又民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
25 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
26 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
27 高法院100年度台上字第415號判決意旨可資參照）。查原告
28 主張其與被告易居公司於民國112年10月17日簽訂系爭租約
29 而向被告易居公司承租系爭房屋，約定租賃期間自112年10
30 月20日至114年10月19日止，每月租金為19000元，並由被告
31 許維珉代理被告易居公司與原告就系爭租約辦理公證，而於

01 同日由民間公證人即被告賴靜瑜做成公證書之事實，業據其
02 提出系爭租約節本、系爭房屋之第二類謄本、系爭租約公證
03 書等件為憑，且為被告等人所不爭執，應堪信此部分之事實
04 為真正。至原告主張因被告等人未確實告知且刻意隱匿系爭
05 房屋為凶宅及滲漏水之問題，致其受有前開損害，既經被告
06 等人以上開言詞置辯，則自應由原告就其前開主張，負舉證
07 之責任。

08 (二)原告主張被告等人於締約時未確實告知且刻意隱匿系爭房屋
09 為凶宅及滲漏水等事實，固據其提出永慶房屋之房屋資訊查
10 詢結果、系爭租約節本、系爭房屋屋況照片等為證，然依前
11 開房屋資訊查詢結果所示，僅記載「新北市○○區○○
12 路」，並未記載詳細地址，且縱認系爭房屋確有前開房屋資
13 訊查詢結果上所載「曾發生非自然身故」之情事，審酌前開
14 租約節本所示，其上記載為：「(五)本建物(專有部分)
15 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡情
16 事：1.於產權持有期間，無曾發生上列情事；2.於產權持有
17 前，出租人知道曾發生上列情事。」等內容，自難認被告等
18 人於締約時有何隱匿該等事實之情事，且原告並未舉證證明
19 訴外人鄭家豪於其產權持有期間確曾發生上列情事，亦難認
20 上開登載內容有何虛偽不實之情事；另依原告所提前開屋況
21 照片所示，因均以黑白呈現而無從辨識其所指具體滲漏水情
22 狀，縱認確有其主張之滲漏水事實，因原告迄今並未舉證證
23 明該等滲漏水於締約時即已存在，亦難逕認被告等人於締約
24 時即有未確實告知或隱匿該滲漏水之情事；況原告迄今並未
25 提出其他證據證明被告等人於締約時未確實告知且刻意隱匿
26 系爭房屋為凶宅及滲漏水，自難據此主張提早解約並請求返
27 還所繳租金及押租金，亦難認應由被告等人因此對其負損害
28 賠償責任，是原告所為前開請求，舉證不足，難認有據。從
29 而，原告依上開法律關係，請求被告等人給付35萬元，及自
30 114年5月21日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
31 分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗
02 訴之判決，並依同法第78條之規定職權確定訴訟費用額為47
03 50元（第一審裁判費），應由原告負擔。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
05 士林簡易庭 法 官 黃雅君

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
08 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
09 送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
11 書記官 郭如君