

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第155號

上訴人 施淑美

被上訴人 兆基管理顧問股份有限公司

兼 上

法定代理人 李建成

被上訴人 黃韡邨

上三人共同

訴訟代理人 劉曉穎律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年4月12日本院臺南簡易庭111年度南簡字第401號第一審判決提起上訴，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,830元由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴及本院主張：

(一)上訴人以門牌號碼臺南市○區○○○路0段000號12樓之7房屋（下稱A屋）及代理上訴人配偶張晉福以其門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0號之4房屋（下稱B屋，與A屋合稱系爭房屋），欲加入社會住宅包租代管第2期計畫（下稱包租代管計畫）。系爭房屋本應於民國110年3月2日以月租新臺幣（下同）15,000元簽包租約加入包租代管計畫，惟被上訴人兆基管理顧問股份有限公司（下稱被上訴人兆基公司）未依內政部規定與上訴人先簽立3年包租約，再招租轉租，於雙方尚未簽立租約情形下，要求先拍照並交付房間鑰匙供其招租，於招租到第1組房客時，再簽訂低於市價8折租金之包租約3年，此舉形同轉嫁空窗期之風險予上訴人，又可以市價8折向上訴人承租，與上訴人簽立包租約以後，再跟臺南市政府

01 請領包租之媒合費用、代管費用。被上訴人兆基公司程序錯
02 誤，詐騙上訴人，上訴人向臺南市政府陳情，被上訴人兆基
03 公司、兆基公司之員工黃韡邨被臺南市政府糾正，即拒絕承
04 作上訴人之案件。

05 (二)被上訴人未經臺南市政府同意，變造一般招租委託同意書為
06 臺南市社會住宅委託同意書（下稱系爭同意書），將偽造變
07 造之系爭同意書置於其他社會住宅包租申請文件中，使上訴
08 人於系爭同意書上簽名，上訴人事後詢問臺南市政府承辦
09 人，始知系爭同意書並非包租約同意書，系爭同意書亦非臺
10 南市政府所提供。

11 (三)臺南市政府社會住宅配合之業者為訴外人大晟租賃有限公司
12 （下稱大晟公司）及被上訴人兆基公司，後來大晟公司只承
13 作代租，而被上訴人兆基公司因遭上訴人陳情，拒絕承接系
14 爭房屋包租代管業務。經臺南市政府勸被上訴人兆基公司承
15 接系爭房屋包租代管，然被上訴人兆基公司仍不願意，且在
16 仲介業及租賃業破壞上訴人名譽，稱上訴人為問題房東，將
17 系爭房屋及上訴人姓名告知其他業者，致其他業者拒絕承做
18 系爭房屋社會住宅案件，侵害上訴人名譽。

19 (四)被上訴人洩漏上訴人個資和系爭房屋資料予業者，侵害上訴
20 人名譽，違反內政部社會住宅包租流程，變造系爭同意書，
21 上訴人若依民法第544條實際請求標的應為912,852元(含A屋
22 3年租金54萬元、3年管理費43,524元、3年修繕費3萬元、3
23 年保險補助10,500元；B屋3年租金216,000元、3年管理費2
24 7,828元、3年修繕費3萬元、3年保險補助10,500元；房屋
25 稅、地價稅、所得稅優惠另計)，僅請求12萬元薄懲被上訴
26 人，爰依民法第544、148、184、188、195、245條之1第1項
27 規定，請求被上訴人賠償12萬元。原審判決違反民事訴訟法
28 第469第6款、第222條、刑法第124條規定。並於原審聲明：
29 被上訴人應給付上訴人12萬元，及自109年3月8日起至清償
30 日止，按年利率百分之5計算之利息。

31 二、被上訴人抗辯：

01 (一)上訴人欲請被上訴人兆基公司包租系爭房屋並加入包租代管
02 計畫，然因被上訴人兆基公司尚未決定是否包租系爭房屋，
03 故請上訴人填寫相關申請文件之同時，亦請上訴人簽署被上
04 訴人兆基公司自行製作之系爭同意書，表明由被上訴人兆基
05 公司以不動產經紀業身分協助將系爭房屋上廣告招租。因上
06 訴人拒絕交付鑰匙，更拒絕將系爭房屋交由被上訴人兆基公
07 司仲介招租，故上訴人與被上訴人兆基公司並未成立居間或
08 代理關係，也未簽立包租約。「台南市社會住宅委託同意
09 書」左上角已明確載有被上訴人兆基公司名稱，上訴人於審
10 閱後親自簽名，被上訴人兆基公司、李建成及黃韡邨等人並
11 無任何變造行為，未違反內政部社會住宅包租代管流程，更
12 無任何對上訴人之侵權行為。

13 (二)被上訴人李建成為被上訴人兆基公司之法定代表人，未曾與
14 上訴人接觸，無任何對上訴人之侵權行為。上訴人前曾對被
15 上訴人黃韡邨提告刑事妨害名譽及洩漏個資等罪，並於偵查
16 中自陳不知道被上訴人黃韡邨妨害名譽之內容為何等語，案
17 經臺灣臺南地方檢察署以111年度偵字第527號為不起訴處分
18 及臺灣高等檢察署臺南檢察分署111年度上聲議字第532號處
19 分書駁回再議在案。上訴人基於惡意、不當目的且有重大過
20 失，而為本件請求，請鈞院依法處以罰鍰，以節省司法資
21 源，俾維護被上訴人之權益。並於原審聲明：上訴人之訴駁
22 回。

23 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲
24 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人12萬元，及自
25 109年3月8日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
26 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

27 四、本院之判斷：

28 上訴人主張被上訴人違反包租程序，變造臺南市社會住宅委
29 託同意書，要求上訴人簽立上開同意書及先交付鑰匙，經上
30 訴人向臺南市政府都發局陳情，被上訴人兆基公司因此被糾
31 正，竟拒絕與上訴人簽立包租契約，又將上訴人個人資料及

01 系爭房屋資料洩漏予其他業者，並破壞上訴人名譽，被上訴
02 人應賠償上訴人12萬元及利息等語，為被上訴人否認，並以
03 前揭情詞置辯。

04 (一)關於上訴人主張被上訴人違反包租程序，變造系爭同意書，
05 且拒絕與上訴人簽立包租契約部分：

06 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
07 即為成立，民法第153條第1項定有明文。故契約為雙方當事
08 人已發生債之關係為目的，相互為對立的意思表示，趨於一
09 致之法律行為。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他
10 方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務
11 有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負
12 賠償之責，民法第528條、第544條分別定有明文。另按當事
13 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事
14 訴訟法第277條本文所明定。又民事訴訟如係由原告主張權
15 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
16 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
17 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
18 院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

19 2. 經查，依上訴人提出之臺南市政府都市發展局更新科函覆資
20 料記載：「…社會住宅包租代管計畫分為【包租】及【代
21 租】兩種方案。包租案由本府所委託業者以市場租金8折向
22 房東承租3年房屋簽訂包租約，業者再以二房東身分與房客
23 簽訂轉租約，並由業者辦理後續租約管理服務。代租案由業
24 者以市場租金之9折媒合房東與房客並簽訂租約。…」等
25 語，此有臺南市政府線上即時服務系統回覆函在卷可稽(見1
26 10年度司促字第5262號卷第27-28頁；下稱司促卷)，可知社
27 會住宅包租代管計畫分為【包租】及【代租】兩種方案，而
28 被上訴人兆基公司屬臺南市政府委託得辦理包租案之業者，
29 是以包租及代租方案均屬被上訴人兆基公司業務承辦範圍。
30 次查，依上訴人主張其係委任被上訴人兆基公司以包租方式
31 處理系爭房屋出租事宜，然被上訴人兆基公司卻想要以代租

01 方式處理系爭房屋出租乙事，足見兩造就委任工作內容之必要之點，雙方意思表示並未達成一致。再者，上訴人自陳被
02 上訴人兆基公司拒絕承辦系爭房屋出租事宜，亦拒絕與其簽
03 立包租契約，益證上訴人與被上訴人兆基公司間並未成立委
04 任關係。基此，上訴人依民法第544條請求被上訴人賠償系
05 爭房屋之租金、管理費、修繕費、保險補助費用之損失，依
06 法無據，不應准許。另被上訴人兆基公司拒絕受上訴人委
07 任，為其處理系爭房屋出租事宜，核屬被上訴人兆基公司締
08 約自由之範疇，並非不法侵害行為，亦無權利濫用之情形，
09 則上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人賠償，亦屬
10 無據。
11

- 12 3. 上訴人另主張被上訴人變造系爭同意書(見司促卷第19頁)云
13 云，惟觀之系爭同意書記載內容，其左上方即載有被上訴人
14 兆基公司，其內容為申請人申請被上訴人兆基公司包租代
15 管之方式及細節，且系爭同意書交付對象為被上訴人兆基公
16 司，則系爭同意書自屬被上訴人兆基公司有權製作之私文
17 書，自無變造可言。上訴人以被上訴人變造系爭同意書為
18 由，請求被上訴人負損害賠償責任，亦無理由，應予駁回。

19 (二)關於上訴人主張被上訴人洩漏上訴人個人資料及系爭房屋資
20 料予其他業者，並破壞上訴人名譽部分：

- 21 1. 按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
22 利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為
23 與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償
24 請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高
25 法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。
- 26 2. 本件上訴人主張被上訴人有洩漏其個資及破壞名譽之不法侵
27 權行為，應負損害賠償責任云云，固提出其與楊寶發對話錄
28 音光碟為證。惟查，上訴人與楊寶發如附表所示對話過程，
29 楊寶發對於上訴人質疑被上訴人有洩漏其個資及破壞名譽行
30 為，係以附表編號4、6、8、11、13、15所示不知悉、不確
31 定或存疑之語氣回應上訴人，並無肯認上訴人詢問事件之看

01 法，自難僅憑附表所示之錄音對話，遽為不利於被上訴人之
02 認定。此外，上訴人復未能提出其他積極證據以實其說，揆
03 諸前開說明，上訴人既無法證明被上訴人有侵權行為構成要
04 件之行為，則其請求被上訴人負損害賠償責任，自非可取。

05 五、綜上所述，上訴人主張依民法第544、148、184、188、19
06 5、245條之1第1項規定，請求被上訴人給付12萬元，及自10
07 9年3月8日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為
08 無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。
09 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
10 駁回。

11 六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
12 毋庸再予審酌，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第449條第1項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

16 民事第三庭 審判長法官 蘇正賢

17 法官 蔡雅惠

18 法官 田幸艷

19 以上正本證明與原本無異。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

22 書記官 林幸萱

23 附表：

24

編號	內容
1	施淑美：我要去找公會版的。
2	施淑美： 我要去找公會版的租金補助。之前兆基謠傳我怎麼樣，結果公會版也謠傳過去，我和市政府劉小姐在處理這件事情。
3	施淑美：

	你們之前包括黃先生都知道兆基謠傳這件事情，包括黃先生來接我的件，都來跟我講這件事情。我接到公會版的業務員和大晟兩個業務員都是兆基傳出去，難道要這些業務員去跟你講。
4	楊寶發：也不能都說是兆基傳出來的。
5	施淑美：那是怎麼傳的？
6	楊寶發：不知道，消息自動流傳。
7	施淑美： 就在業界傳，根源就是兆基傳出來，不然怎麼會傳出來，兆基透過你這個業界又傳到另一個業界。
8	楊寶發：在業界傳？
9	施淑美： 對啊，所以根源就是兆基，你的第一手資料不是兆基，一傳十，十傳百傳下去。
10	施淑美：我跟兆基的事情，你是怎麼知道的？
11	楊寶發：我就跟外面聊。
12	施淑美： 因為你在外面仲介聊天而已。他也是社會住宅的嗎？連外面不是社會住宅的仲介也傳了？
13	楊寶發：沒有。
14	施淑美：外面的仲介是哪一家仲介？
15	楊寶發： 就是朋友知道的仲介朋友，大部分認識的，他們也多都了解狀況，你做一般社會住宅的仲介也會做一般的仲介，兆基也有配合外面的仲介，像什麼中信房屋之類的，他們都有配合。
16	施淑美：

就是兆基傳出去的不然誰知道，就是當時市府包租代管不符合程序的時候，市府幫我把資料要回來的。我們但書，就是不得外洩我的資料個資，還有這件事情，結果沒想到還是傳出去。