

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第666號

原告 何靜霞
被告 玉山置產有限公司

代表人 陳立羣

上列當事人間租賃糾紛事件，於民國113年12月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告有違反仲介委任契約的情形。被告沒有依據民法第153條、第248條、第249條來處理委任事務。被告之仲介即訴外人林昭君帶看租屋，其自稱與屋主有私交，原告委託林昭君與屋主協商『5年不漲租』，民國113年1月9日19:44(line語音通話)林昭君回覆：『屋主承諾5年不漲租』，兩造達成最後協議。同日，原告依指示匯定金新臺幣(下同)14,000元入指定帳戶，屋主約定1月14日週日簽約。1月10日屋主違約，加訂『通膨條款』。被告表示因『屋主女兒』有異議拒絕履約，並以尚未簽約為由，誣稱『諾成契約』不成立，企圖遊說原告妥協。承上述，若原告缺乏法律常識拒絕接受『先行毀約』，則定金便無法取回。1月9日，林昭君表示：收訂就停止帶看，1月11日屋主毀約，租單仍舊張貼未曾撤下，顯見被告蓄意毀約。屋主毀約後，原告於591租屋網赫然發現，租賃標的物招租廣告，屋主以營業用途，將租金提高至35,000元，證實屋主欲坐地起價『惡意毀約』。據日日興房仲描述屋主家族為知名建築業，目前於奇美博物館旁仍有建案。原告合理推斷，林昭君覬覦屋主背景，因此損害原告權益。依據民法第249條規定，屋主片面

毀約應加倍返還定金。然被告將定金變幹旋金匯回，又以個資法為由拒絕提供屋主姓名及相關資訊，使原告求償無門，權益受損，犯意明確。依民法第535條，被告明知屋主違約，便以屋主女兒有異議為由拒絕履約，辯稱兩造未達成最後協議，反控原告擅自匯款，本案無民法第153，248，249條情形。被告目無法紀，肆無忌憚，違反民法第535條規定之善良管理人注意義務，故意使原告權益受損，事證明確。請求70,000元是損害賠償。原告下定前有跟林昭君說如果房東確認出租，五年不漲租也承諾簽約，原告要安排水電，這件事情有跟林昭君說，事後出租方違反口頭承諾，原告又不想背信於水電，所以就急於一時承租到另一間有問題的房子，也沒有注意到合約內容，該另外承租的房子修繕部分必須要自己承擔，也因此承租之後都沒有去使用，造成損失，我另外承租的房屋月租金是25,000元。並聲明：被告應給付原告70,000元(按此為原告減縮後之聲明)。

二、被告之答辯：被告沒有違反仲介委任契約，因為在1月9日原告確實有匯款一筆金額14,000元，但原告理解為定金，LINE對話紀錄上是「訂金」，就消費者認知買賣有意願會取下幹旋金，租賃部分大部分也會用訂金保留金額及租賃條件，我們才會去向房東做溝通協調，之後在1月11日屋主在LINE對話紀錄裡面明確表示不出租，理由是因為說出租的底價是30,000元已經很便宜，兩年契約還訂有五年不漲租金的約定，然後還要談到五年後的租金，屋主愈想愈不對。這期間被告並沒有原告所述去偏袒屋主，被告也有在113年1月23日退還14,000元的訂金給原告。事情的原由是承租方就是原告要求租期兩年，希望五年內租金不調整，屋主如果之後有要出售房屋，屋主家人討論後認為不適合，仲介是居中協調的角色，一定是成交之後才會收取服務費，中間被告也多次向原告表示希望溝通，但都經原告拒絕。當出租及承租方雙方各自堅持，被告就只能放棄。被告也是受害者，因為後續屋主也沒有讓被告出租，被告也失去本次成交機會。並聲明：

01 駁回原告之訴。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，
04 民事訴訟法第277條定有明文；又主張法律關係存在之當事
05 人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責
06 任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
07 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
08 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
09 亦應駁回原告之請求。

10 (二)查：

11 1.原告主張上情，並提出存證信函、LINE對話紀錄、租賃合約
12 書、房租支出證明、591租屋網截圖為證。被告雖不爭執有
13 受託仲介楊姓屋主之房屋出租，原告有提出希望至少訂約兩
14 年、五年不長租條件洽談租約事宜等情，並提出不動產委託
15 租賃契約書供參，然否認有原告主張之違反委任契約注意義
16 務之情事，並執前詞以辯。是本件主要爭點在於原告認為被
17 告有違反委任契約注意義務之情，而請求被告負損害賠償責
18 任有無理由？

19 2.原告引用民法第535條規定認為被告違反契約義務而應負損
20 害賠償責任，但因民法第535條受任人注意義務之規定，並
21 非損害賠償的請求權基礎，而適用法律為法官在個案審判上
22 之法定職權與義務，考其主張與真意，原告應是主張民法第
23 544條損害賠償請求權，原告雖未引用之，本院仍應依循此
24 而斷其理果。又被告既否認有違反契約義務的情形，依前揭
25 舉證責任法則，應由原告就此待證事項負舉證之責。原告固
26 提出其與被告之代表人、仲介人員間的LINE對話錄紀錄，並
27 稱：「我當時看房的時候就有告知林昭君說我要長期租賃，
28 我說至少要兩年以上，林昭君就說因為該屋租金收入是房東
29 養老金，所以我擔心日後老人家開銷會日益增加，而且現在
30 房價在高檔，租金水位也偏高，我擔心承租越久房租愈高，
31 所以我委託林昭君幫我和房東協調是否能夠五年內不漲租，

01 後來林昭君就幫我去協調，房東也答應，並承諾出租，還約
02 定要簽約，我才支付訂金新臺幣14,000元。支付訂金之前我
03 還有跟林昭君說：因為年關將近水電缺工嚴重，店裡面剛好
04 在裝潢，如果房東同意出租並承諾簽約，我就要安排水電等
05 語。林昭君都知道這些狀況，當我提出五年不漲租時，林昭
06 君並沒有經過真正的委託人，就是屋主的女兒同意，便回覆
07 我屋主同意五年不漲租，還向我收取訂金，結果當天收完訂
08 金晚上八點，屋主女兒得知後，非常不高興，林昭君也知道
09 這件事情，但是仍然於晚上10點回覆我，禮拜天簽約，林昭
10 君並沒有即時告訴我屋主女兒反對五年內不漲租這件事，直
11 到隔天中午，才用LINE對話紀錄傳給我：屋主反悔五年不漲
12 租這件事情，否決五年不漲租，還加訂通膨條款，我在不知
13 情的情況下已經和水電預約，所以最後才會導致我的損
14 失。」等語(南簡字卷第162-163頁)，然由原告之上開陳述
15 及該等通訊軟體對話紀錄可知，原告與楊姓屋主之租賃事宜
16 持續處於洽商約定內容之階段，例如其中就租金金額乙節，
17 原告提出者即與屋主有異而尚無共識(南簡字卷第164頁)，
18 又如楊姓屋主是否願意接受原告提出的五年不漲租條件，參
19 諸被告之陳述及其提出的對話紀錄(南簡字卷第45、163
20 頁)，亦有屋主一方內部意見未臻一致或有意見變動的情
21 形；凡關此節，均可徵原告與楊姓屋主之間關於租賃乙事，
22 距離達成意思表示一致的契約成立階段，猶非一步之遙；在
23 原告與楊姓屋主達成契約合意而成立之前的洽商階段，雙方
24 基於締約自由，本可能就約定內容或條件保有進退、修整、
25 變動的可能性存在，被告是受託楊姓屋主而仲介租賃之事，
26 本受委託人之委託內容而成其委託事務的進行，委託人之委
27 託內容有所變動或調整，而發生與原告提出之條件不同的情
28 況，實不能持之認為被告有何違反委任契約義務的情形。原
29 告執之前詞認為被告有違反契約義務云云，尚有誤認。

30 3.原告認為是楊姓屋主毀約，仲介告知屋主同意，造成其與預
31 約水電損失云云。然按契約因當事人意思表示一致而成立，

01 固為民法第153條第1項所明定。然契約成立之判斷上，最重
02 要者，乃雙方是否皆願意受有契約拘束的意思，此意思是否
03 在契約成立過程清楚表示出來；不同的交易類型，法律上判
04 斷契約成立與否的必要性，實際上南轅北轍。如於現物買
05 賣，就契約是否成立，發生法律爭訟之機率，微乎其微。契
06 約如對當事人有重大的利害關係（不動產買賣契約、房屋租
07 賃契約）或是較複雜之契約、履行期較長的契約，為法律關
08 係明確計，契約的成立，幾乎以書面為之。此種利害關係重
09 大之契約，其成立如果是歷經你來我往的談判交涉過程，一
10 定要以契約是否因要約或承諾意思表示框架來理解，並非妥
11 適。此即契約是否成立，是法律判斷的問題，判斷之重點，
12 應該是雙方當事人是否皆受契約拘束之意思，應綜合契約成
13 立過程所顯示的事實，從客觀觀察者之角度，依誠信原則，
14 斟酌交易習慣，合理認定之。縱然雙方對於必要與非必要之
15 點皆合意，但是該契約若為重大契約，縱然草約備忘錄或洽
16 談、交涉紀錄無數，依交易習慣，一般都認為在未正式簽訂
17 書面契約時，雙方尚無接受契約拘束之意思，任何一方即難
18 主張因契約有關事項皆已經以口頭意思表示一致，契約即為
19 成立，此為契約法之基本原理。承上所述，原告與楊姓屋主
20 就租賃的必要之點尚且未有意思表示合致之果，另就是否五
21 年不漲租乙節，楊姓屋主也尚有疑慮(南簡字卷第45頁)，可
22 知原告與楊姓屋主就租賃必要之點、重要約款均尚未達成一
23 致共識，原告雖稱屋主毀約云云，其等間既未有租賃契約之
24 成立，即無約可毀，是原告此見，顯有誤會。再者，依原告
25 之陳述可知(南簡字卷第162、163頁)，本件租賃的洽談仍有
26 透過仲介而原本約定有締約的時間，此與被告與楊姓屋主間
27 簽訂之不動產委託租賃契約書中亦有約定仲介完成後，安排
28 簽訂租賃契約書之流程可以相符(南簡字卷第157頁)，然原
29 告與屋主之間就租賃的契約之點既沒有意見一致，被告之仲
30 介沒有完成，本件自然沒有正式締約書面租賃契約的結果。
31 依此可知，就客觀的締約洽談、仲介過程觀之，原告與屋主

間始終處於往來訊息流動變動的狀態，在正式締結書面契約之前，也都可能有契約之點的調整變動，雙方也都還有意志決定的空間，尚未有相互達於意思表示受拘束的情形，則原告徒以洽談過程中出現的資訊落差或條件變動認為被告違反委任契約云云，於法自難成立。

4.另就原告主張的損害賠償內容及金額部分，因有主張不明確之情形，經本院闡明使其為完足之陳述後，原告先稱其給付的14,000元即為損害，70,000元是用14,000元算的等語(南簡第88、124頁)，然該14,000元已經被告退還原告(南簡字卷第47頁)，本院再向原告確認所受損害為何，原告稱其另有租屋、安裝水電修繕，後來未使用，造成損失等情(南簡字卷第87、88、124頁)，並提出房租支出證明為證(南簡字卷第129-133頁)。然損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件；所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係，反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果即無相當因果關係。依前所析，原告與楊姓屋主之間因意思表示並未一致而成立、訂立租賃契約(書)，被告亦未完成仲介租賃之事務，原告於租賃事宜洽商期間另行租屋、安裝水電裝潢，乃是原告對於自己生活或工作事務之安排，與被告之仲介行為並無關聯性，更難認有法律上的相當因果關係，原告因此所生費用或支出，自無對於被告為請求之可言。

5.合上，原告主張被告違反委任契約義務，應對原告負損害賠償責任云云，就責任成立與損害賠償之要件事實，舉證均有不足，其主張在法律上也難成立，自無從准其所請。

(三)綜上，原告依據委任契約之法律關係，請求被告給付損害賠

01 償70,000元，並無理由，應予駁回。

02 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
03 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
04 無逐一詳予論駁之必要。又原告之請求為無理由，本件訴訟
05 費用應由敗訴之原告負擔。

06 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
09 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
10 法 官 盧亨龍

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（臺南市○○路0段000
13 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
15 書記官 彭蜀方