

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南小字第504號

原告 鄭琨耀

訴訟代理人 鄭涵文

被告 大晟資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 鄭俊杰

訴訟代理人 陳佳鈺

被告 葉怡君

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年9月3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1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告前於民國112年8月6日經被告大晟資產管理顧問股份有限公司（下稱大晟公司）媒合，與被告大晟公司及被告葉怡君於同年月10日共同簽立「社會住宅代租代管住宅租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由被告葉怡君出租其所有門牌號碼臺南市○區○○路0段00號14樓之1房屋（下稱系爭房屋）予原告，租賃期間自112年8月10日起至113年8月9日止。原告經被告大晟公司協助試算每月可領取租金補助新臺

01 幣（下同）6,480元，故於系爭租約約定每月租金為1萬8,00
02 0元。

03 (二)被告大晟公司明知原告簽立系爭租約加入社會住宅包租代管
04 相關計畫，並於系爭租約中訂立較高數額之租金價格，目的
05 即在於申請並取得政府租金補助，基於原告契約目的之圓滿
06 實現，被告大晟公司即應負有告知、說明及協助原告申請、
07 確認相關租金補貼之契約附隨義務。惟被告大晟公司於系爭
08 租約簽約前、後，均未明確向原告說明相關租金補貼之申請
09 流程，亦未告知原告各項租金補貼之差異及各該申請程序，
10 僅要求原告試算補助金額，並透過業務人員向原告要取個人
11 資料，致原告在對於需先自行取得「三百億元中央擴大租金
12 補貼專案計畫」辦理之租金補貼核准資格（下稱「三百億專
13 案租金補貼核准資格」），方能申請「社會住宅包租代管計
14 畫」之租金補助（下稱「包租代管租金補助」），一事毫無
15 所悉之情形下，誤認加入「社會住宅包租代管計畫」即能享
16 有政府租金補助，且該租金補助係由被告大晟公司收取原告
17 相關資料後代原告申請，而未及時申辦取得資格申請租金補
18 助。嗣原告因遲未收受租金補助而詢問被告大晟公司，被告
19 大晟公司始告知原告應自行申請取得三百億專案租金補貼核
20 准資格，方能申請包租代管租金補助，且應由原告自行申
21 請，非由被告大晟公司取得原告資料後代原告申請。依內政
22 部頒布之「三百億元中央擴大租金補貼及社會住宅包租代管
23 整合作業規定」（下稱系爭作業規定）第5點第2款第1目規
24 定，租屋服務事業能以電腦查詢佐證租金補貼承租人之領取
25 三百億專案租金補貼核准資格證明文件者，應由租屋服務事
26 業協助檢附，可見被告大晟公司既有替原告申請包租代管租
27 金補助之義務，自有協助原告檢附取得三百億專案租金補貼
28 資格證明文件之義務。被告大晟公司未盡向原告說明及協力
29 申請、確認租金補助申請進度之責，未履行系爭租約附隨義
30 務，致原告未及時辦理取得資格申請租金補助，而受有自11
31 2年8月份至113年1月份，共計5個月之租金補助損失3萬2,40

01 0元【計算式：6,480元/月×5月＝3萬2,400元】，應對原告
02 負不完全給付之債務不履行賠償責任。為此，爰依系爭租約
03 及民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告大晟公
04 司給付原告3萬2,400元及利息。

05 (三)若本院認被告大晟公司非系爭租約當事人而毋庸對原告負上
06 開賠償責任，因原告係透過被告大晟公司媒合，向被告葉怡
07 君承租系爭房屋，被告大晟公司應視為被告葉怡君於系爭租
08 約中之履行輔助人，依民法第224條規定，被告葉怡君即應
09 就其履行輔助人即被告大晟公司之過失負同一責任。被告大
10 晟公司既有上開未盡系爭租約附隨義務之情形，致原告受有
11 自112年8月份至113年1月份共計5個月之租金補助損失3萬2,
12 400元，被告葉怡君即應就此對原告負賠償之責。為此，爰
13 備位依系爭租約及民法第224條、第227條第1項及第226條第
14 1項規定，請求被告葉怡君給付3萬2,400元及利息等語。

15 (四)並聲明：

16 1.先位聲明：

17 (1)被告大晟公司應給付原告3萬2,400元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 (2)願供擔保請准宣告假執行。

20 2.備位聲明：

21 (1)被告葉怡君應給付原告3萬2,400元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 (2)願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)被告大晟公司部分：

26 1.被告大晟公司是包租代管、代租代管業者，僅係擔任媒合原
27 告與被告葉怡君間租賃系爭房屋之角色，並非原告與被告葉
28 怡君間系爭房屋租賃關係之當事人，被告大晟公司係因法律
29 規定之要求，始會與原告及被告葉怡君簽立系爭租約，系爭
30 租約內容並未約定被告大晟公司須對原告負任何義務，自無
31 原告所主張之契約附隨義務可言。被告大晟公司就系爭租約

01 所應負之義務內容，至多僅及於被告大晟公司與臺南市政府
02 簽立之「臺南市社會住宅包租代管第三期計畫委託專業服務
03 案」契約所載服務內容，例如媒合「前」之包租包管/代租
04 代管推廣招募、屋況確認、協助房客帶看屋作業、簽訂租
05 約、契約公證，及媒合「後」之房東房客雙方租金代收代
06 付、定期關懷訪視、急難通報、租約糾紛爭議協助處理、協
07 助欠租催繳或到期不搬遷處理、辦理房屋簡易修繕等，並不
08 包含原告所稱向承租人說明租金補貼申請方案差異、申請流
09 程或協助代為申請之義務。原告以被告大晟公司未盡系爭租
10 約附隨義務為由，請求被告大晟公司賠償其未取得租金補助
11 之損失，並無理由。

12 2. 況被告大晟公司之業務人員於112年7月30日陪同原告至系爭
13 房屋進行社會住宅服務時，已告知原告目前政府相關租金補
14 助包含地方政府之租金補助、或中央政府之三百億專案租金
15 補貼擇一，申請社會住宅之承租人，程序上需自行確認及選
16 擇一事。本件原告自行選擇較有利之中央三百億專案租金補
17 貼，並簽立放棄市政府辦理之社會住宅租金補助切結書，即
18 代表原告需自行至線上申請三百億專案租金補貼核准資格，
19 被告大晟公司之業務人員亦於原告詢問進度時，再度提醒、
20 說明並提供申請連結資訊予原告，並無原告所稱全然未予說
21 明、協助之情形。原告既有意領取中央或地方政府提供之社
22 會住宅相關租金補貼，即應負起維護自身權益及查詢相關資
23 訊之責，不應將自己遲延申請之後果推卸給不具申請權限之
24 被告大晟公司等語，資為抗辯。

25 3. 並聲明：原告之訴駁回。

26 (二)被告葉怡君部分：系爭房屋租賃、管理之相關事宜，均已透
27 過簽約方式交由被告大晟公司處理，原告聲請租金補助或津
28 貼之過程中，我都沒有參與，這也不是房東的責任，房客申
29 請補助所需之資料，只要被告大晟公司有向我轉達，我都有
30 馬上提供，已盡到房東應盡之義務等語，資為抗辯。並聲
31 明：原告之訴駁回。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一)查被告大晟公司為包租代管、代租代管業者，原告前於112
03 年8月間經被告大晟公司媒合，向被告葉怡君承租系爭房
04 屋，兩造於112年8月10日共同簽立系爭租約並經公證等情，
05 業據原告提出系爭租約及公證書為證（見113年度南司小調
06 字第2930號卷，下稱調字卷，第29至45頁），並為兩造所不
07 爭執，此部分之事實，首堪認定。

08 (二)本件原告主張被告大晟公司未盡系爭租約契約附隨義務，未
09 向原告說明及協力申請、確認租金補助申請進度，致原告受
10 有自112年8月份至113年1月份，共計5個月之租金補助損失3
11 萬2,400元，先位請求被告大晟公司賠償3萬2,400元及利
12 息，惟均為被告大晟公司所否認，並以前詞置辯，依民事訴
13 訟法第277條前段規定，即應由原告就其所主張被告大晟公
14 司依系爭租約負有向原告說明及協力申請租金補助、確認租
15 金補助申請進度之契約附隨義務，以及確有違反此義務之事
16 實等情，負舉證之責。

17 (三)原告主張被告大晟公司負有上開系爭租約契約附隨義務，固
18 提出系爭租約、系爭作業規定及原告、原告母親與被告大晟
19 公司業務人員間之通訊軟體LINE（下稱LINE）對話紀錄等為
20 證（見調字卷第15至51頁；本院卷第105至153頁）。惟查：

21 1.系爭作業規定第5點第2款第1目固規定：「租賃雙方申請第3
22 點第1款第1目、第2目、第4目及第2款整合案件，應檢附下
23 列書件予租屋服務事業，由其統一向包租代管機關提出申
24 請：租金補貼承租人：第3點第1款第1目整合案件：(1)第三
25 期執行要點第23點所定書件。(2)領取三百億元專案租金補
26 貼之資格證明文件。租屋服務事業能以電腦查詢佐證者，應
27 由租屋服務事業協助檢附。」；惟該作業規定第2點第10款
28 已明定：系爭作業規定所稱「租金補貼承租人」，係「指經
29 租金補貼主辦機關核准領取三百億元專案租金補貼者」，此
30 有系爭作業規定在卷可佐（見調字卷第47、48頁），是以，
31 上開作業規定第5點第2款第1目所定「領取三百億元專案租

01 金補貼之資格證明文件。租屋服務事業能以電腦查詢佐證
02 者，應由租屋服務事業協助檢附」內容，應係指於承租人已
03 先行取得三百億專案租金補貼核准資格，而符合系爭作業規
04 定第2點第10款所定「租金補貼承租人」範圍而有整合必要
05 之情形下，租屋服務事業如能以電腦查詢佐證該承租人之三
06 百億專案租金補貼核准資格，應由租屋服務事業協助檢附此
07 一資格證明文件，並非規定租屋服務事業負有協助承租人取
08 得三百億專案租金補貼核准資格之義務。是原告執上開規
09 定，主張被告大晟公司應負協助原告辦理申請及取得三百億
10 專案租金補貼核准資格與租金補助之義務，自無可採。

11 2. 又系爭租約之「立契約書人」欄雖列載「出租人：葉怡
12 君」、「承租人：原告」、「租屋服務事業（租賃住宅服務
13 業／不動產經紀業）：大晟公司」及由其等簽名（見調字卷
14 第41頁），而堪認被告大晟公司為系爭租約之當事人之一；
15 然觀諸系爭租約之內容，僅於契約之首記載：「立契約書人
16 承租人即原告，出租人即被告葉怡君（委由租屋服務事業：
17 被告大晟公司管理），茲參加臺南市辦理110年社會住宅第
18 三期計畫，為住宅租賃事宜，雙方同意本契約條款如下」等
19 語（見調字卷第34頁），其下內容並約定諸如租賃標的（即
20 系爭房屋）、租賃期間、租金約定及支付、出租人與承租人
21 相關義務等約定（見調字卷第34至40頁），並未提及被告大
22 晟公司對於原告申請社會住宅租金補助一事有何應負之契約
23 義務內容。且依系爭租約上開記載及整體內容意旨以觀，可
24 知被告大晟公司於系爭租約中，主要係基於為出租人即被告
25 葉怡君媒合找尋承租人，及代出租人處理或管理系爭房屋租
26 賃事宜之目的提供服務，並非在於服務承租人即原告參加社
27 會住宅計畫領取相關補助，是原告主張基於使原告簽立系爭
28 租約之契約目的圓滿實現，被告大晟公司應負告知、協助原
29 告申請相關租金補貼之契約附隨義務云云，並無可採。

30 3. 原告固再以其及母親與被告大晟公司業務人員間之LINE對話
31 紀錄，主張被告大晟公司業務人員曾請原告提供個人資料及

01 詢問補助相關事宜，足見被告大晟公司負有協助原告申請社
02 會住宅補助之契約義務，否則何須向原告要取個人資料，且
03 被告大晟公司業務人員未盡清楚說明之責，其對話內容使原
04 告認為被告大晟公司會代原告辦理租金補助申請等語。惟
05 查，依原告提出之上開LINE對話紀錄，可見112年7月間被告
06 大晟公司業務人員向原告母親稱「請問你有要參加社會住宅
07 租金補貼嗎？我們做文件需要流程一個禮拜以上，要麻煩你
08 配合我們一下，不然時間上會來不及，我這邊需要你的戶籍
09 謄本全戶，記事不省略，身分證正反面拍照，一個便章，銀
10 行封面，還有我會給你一個網址，麻煩你上去試算一下金
11 額，幫我截圖在金額那部分給我」、「申請好了嗎？記得試
12 算，你兒子要不要加我好友」、「補助多少不是我們決定
13 哦，我們只是協助」；原告母親稱「您說時間會來不及是什
14 麼時間？」，被告大晟公司業務人員稱「你們不是要8/1起
15 租嗎？做文件需要時間」、「我們做文件合約書都要一個禮
16 拜時間。而且您還沒給我戶籍謄本，我也都還沒做好，合約
17 書也要公證」（見本院卷第117至131頁）；嗣112年10月
18 間，原告向被告大晟公司業務人員詢問「請問一下，補助的
19 錢大約什麼時候會下來？」，被告大晟公司業務人員答稱：
20 「補助要問營建署，大約要3個月」，原告稱「好的，謝
21 謝」，被告大晟公司業務人員答稱：「第一次申請，比較
22 久」等語（見調字卷第16頁）。由上開對話內容，可知被告
23 大晟公司業務人員僅詢問原告有無要參加社會住宅租金補
24 貼，及請其配合於期限內提供個人資料以保留時間製作合約
25 書等文件，亦曾詢問原告是否已申請好，並無向原告表示被
26 告大晟公司會代原告進行租金補助申請之情，原告以此主張
27 被告大晟公司具有告知、協助原告申請相關租金補貼之契約
28 附隨義務，亦無可採。

29 (四)綜上，依原告提出之卷內所附證據資料，尚無法證明被告大
30 晟公司依系爭租約負有向原告說明及協力申請、確認租金補
31 助申請進度之契約附隨義務，是原告以被告大晟公司未盡上

01 開契約義務為由，依系爭租約及民法第227條第1項、第226
02 條第1項規定，先位請求被告大晟公司賠償原告未能取得租
03 金補貼之損害3萬2,400元，並無理由，應予駁回。

04 (五)原告另以被告大晟公司為被告葉怡君之履行輔助人，被告大
05 晟公司過失未盡向原告說明及協力申請、確認租金補助申請
06 進度之契約附隨義務，被告葉怡君應負同一責任為由，備位
07 依系爭租約、民法第224條規定及債務不履行損害賠償法律
08 關係，請求被告葉怡君賠償原告未能取得租金補貼之損害3
09 萬2,400元，惟為被告葉怡君所否認，並以前詞置辯，依民
10 事訴訟法第277條前段規定，即應由原告就被告葉怡君依系
11 爭租約負有上開契約附隨義務之情，負舉證之責。查被告葉
12 怡君為系爭房屋之出租人，其依系爭租約所應負之義務，應
13 視系爭租約之約定內容而定。依前所述，系爭租約僅約定出
14 租人即被告葉怡君與承租人即原告間，就系爭房屋如租賃期
15 間、租金數額約定及支付、出租人與承租人相關義務等事
16 項，並未提及被告葉怡君對於原告申請社會住宅租金補助一
17 事有何應負之契約義務內容，此有系爭租約在卷可參（見調
18 字卷第34至40頁）；且系爭租約之目的，主要應在於確立兩
19 造就系爭房屋之租賃關係內容，僅系爭房屋之性質為社會住
20 宅，故名為社會住宅代租代管住宅租賃契約書，並非契約目
21 的即在於使原告參加社會住宅計畫領取相關補助，是原告主
22 張為使其簽立系爭租約之契約目的圓滿實現，被告葉怡君及
23 其履行輔助人即被告大晟公司應負告知、協助原告申請相關
24 租金補貼之契約附隨義務云云，並無可採。此外，原告復未
25 提出其他證據資料，證明被告葉怡君依系爭租約有何應告
26 知、協助原告申請相關租金補貼之契約附隨義務存在，其既
27 未提出足夠證據資料，證明被告葉怡君負有上開契約附隨義
28 務，其備位依系爭租約及民法第224條、第227條第1項及第
29 26條第1項規定，請求被告葉怡君賠償其所受之租金補助損
30 失3萬2,400元，自亦無理由，應予駁回。

31 四、綜上所述，原告先位依民法第227條第1項、第226條第1項規

01 定及系爭租約法律關係，請求被告大晟公司給付3萬2,400
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
03 分之5計算之利息，及備位依民法第224條、第227條第1項、
04 第226條第1項規定及系爭租約法律關係，請求被告葉怡君給
05 付3萬2,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
06 週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。原告
07 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回
08 之。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，
11 附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之19第1項、第78
13 條。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日
15 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
16 法 官 陳 薇

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
22 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
23 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
24 實。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 10 日
26 書記官 謝婷婷