

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第1459號

原告 江彥學
訴訟代理人 林孝璋律師
被告 包哲豪

0000000000000000
飛行鯨魚有限公司

0000000000000000
法定代理人 呂理賢
訴訟代理人 何莘樺
被告 周鈺純

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國一百一十一年九月二十九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：(一)先位聲明：被告包哲豪應給付原告新臺幣（下同）六萬元，及自支付命令送達翌日（即民國一百一十一年二月十一日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)備位聲明：被告飛行鯨魚有限公司（下稱飛行鯨魚公司）與被告周鈺純應連帶給付原告六萬元，及自民事追加狀繕本送達翌日（即一百一十一年五月六日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

(一)緣原告於一百一十年十一月二十九日與被告飛行鯨魚公司簽訂租賃幹旋委託書，原告預定承租被告包哲豪所有坐落臺北市○○區○○路○段○○巷○○○號一樓之房屋（下稱系爭房屋），嗣原告與被告包哲豪於一百一十年十二月十八日簽定不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告承租系

01 爭房屋，租金每月三萬四千一百三十四元（租金包含百分之
02 十代扣繳稅款及百分之二點一一），租期自一百一十一年二
03 月五日起至一百一十六年二月四日止，原告並交付被告包哲
04 豪押租金六萬元及先行繳納第一個月租金三萬元。

05 (二)嗣原告與被告包哲豪於一百一十一年一月十三日簽定不動產
06 終止租賃契約書，終止前開系爭租約，於租期開始前系爭租
07 約即終止，被告包哲豪已返還原告給付的第一個月租金三萬
08 元（即系爭租約第五條註明的返還三萬元），然系爭契約既
09 已終止，依租賃住宅市場發展及管理條例第七條規定，被告
10 包哲豪應返還押租金六萬元，經原告催討被告包哲豪卻拒絕
11 返還押租金六萬元。倘法院最後認定被告包哲豪無須返還原
12 告押租金六萬元，此亦係可歸責於被告飛行鯨魚公司與其員
13 工經紀人員即被告周鈺純，導致原告無法取回押租金六萬
14 元，爰先位依據租賃終止返還押租金、租賃住宅市場發展管
15 理條例第七條第二項及不當得利請求，備位依據不動產經紀
16 管理條例第二十六條第一項、第二項及第二十四條之二第四
17 款請求，爰提起本件訴訟。

18 (三)依原告與被告飛行鯨魚公司簽訂之租賃斡旋委託書第六條第
19 四款特約條款約定「如簽約後施工過程中有發現漏水問題或
20 房子結構有瑕疵（安全性問題，需額外付費補強）乙方（即
21 原告）可要求解約或其維護費用由房東支付」；另系爭租約
22 特別約定「禁止乙方破壞一樓後園圍牆，如有違背，乙方須
23 賠償甲方十萬元，並沒收六萬元押金。」，可知原告租賃標
24 的除系爭房屋外，亦包含一樓後園圍牆，否則系爭租約不會
25 特別約定原告如有破壞圍牆須賠償被告包哲豪。然原告與被
26 告包哲豪簽訂系爭租約後，原告於一百一十年十二月二十二
27 日透過被告周鈺純告知被告包哲豪，一樓後園圍牆與門的固
28 定處均裂開，結構上有明顯毀損，且牆面未固定，有隨時倒
29 塌之危險，及房屋雨遮漏水，要求被告包哲豪修繕，但被告
30 包哲豪卻拒絕修復一樓後園圍牆及一樓後園圍牆與門的固定
31 處，如前所述，一樓後園圍牆及一樓後園圍牆與門的固定處

01 因嚴重破損而有隨時倒塌、壓傷人之危險，但被告包哲豪卻
02 拒絕修復，而該一樓後園圍牆屬於租約標的物範圍，其所交
03 付之標的物無法合於使用、收益狀態，遂合意終止租賃，是
04 被告包哲豪應返還押租金六萬元予原告。

05 (四)退步言之，如認系爭租約並非合意終止，因被告包哲豪所交
06 付的租賃標的物之一樓後園圍牆破損嚴重，有隨時倒塌之
07 虞，被告包哲豪又拒絕修復，被告包哲豪無法交付合於使用
08 收益狀態之租賃標的物予原告，此係可歸責於被告包哲豪之
09 事由，而致系爭租約必須終止，被告包哲豪應返還押租金予
10 原告。如法院認為被告包哲豪無須返還原告押租金六萬元，
11 因租賃斡旋委託書第六條特約條款約定，本件確實發生屬於
12 租賃標的之圍牆出現結構上問題，依不動產經紀業管理條例
13 第二十四條之二第四款規定，不動產經紀業者應告知不動產
14 之瑕疵，但被告飛行鯨魚公司及被告周鈺純並未事前告知原
15 告，嗣後又因被告包哲豪拒絕修復，導致系爭租約終止，惟
16 該租賃斡旋委託書明訂於此情況原告得以解除契約，並得取
17 回押租金六萬元，卻因被告包哲豪拒絕返還，被告飛行鯨魚
18 公司及被告周鈺純無法使原告取得押租金六萬元，係屬執行
19 仲介過失導致原告受有六萬元之損害，被告飛行鯨魚公司及
20 被告周鈺純違反不動產經紀業管理條例第二十四條之二第四
21 款規定，依不動產經紀業管理條例第二十六條第一項、第二
22 項規定應連帶給付原告六萬元。

23 (五)本件被告所述均不實在，原告並無使用系爭房屋一個月，否
24 認被告所述，原告和被告包哲豪合意終止系爭租約，被告包
25 哲豪應返還押租金。原告和被告包哲豪於一百一十年十二月
26 十八日簽訂系爭租約後，至原訂租賃始期一百一十一年二月
27 五日間，這段時間原告沒有使用收益，原告於一百一十一年
28 一月中就已經返還系爭房屋，當初只有進去看房子，後來系
29 爭租約還沒有開始就終止，所以並沒有使用收益，一百一十
30 一年一月十三日兩造簽訂不動產終止租賃契約書。系爭租約
31 還沒有正式開始，原告還沒有占有使用。

01 (六)關於被告包哲豪抗辯原告使用一個月，其另付一個月仲介
02 費，故以兩個月押金抵付部分，是被告包哲豪不還原告，所
03 以原告才提告，被告跟仲介的狀況與原告無關，且根本還沒有
04 開始租賃期間，如何會有使用的問題。又關於被告飛行鯨
05 魚公司抗辯出租人照系爭租約第六條第二項本得要求原告賠
06 償兩個月租金，及被告周鈺純抗辯稱簽訂不動產終止租賃契
07 約書時，雙方協議被告包哲豪已收三個月款項退還一個月部
08 分，沒有這樣的約定，本件是雙方合意終止，應該不能適用
09 系爭租約第六條第二項，沒有被告周鈺純所稱協議三個月還
10 一個月這件事情。另關於被告周鈺純所提Line對話紀錄，有
11 這個對話內容沒有錯，當初原告確實這樣說，但這部分是因
12 為兩造在協調這件事情，後來對方沒有同意，又自願簽終止
13 協議書。被告雖然有交鑰匙，但原告並沒有使用收益，如果
14 有使用收益，被告依照常理會跟原告收租金，原告是進去看
15 屋況。當初屋況有情況的時候，對方有同意修繕。房東有承
16 諾要把房子修繕好，所以被告飛行鯨魚公司依照備位聲明應
17 該要負責。縱使有裝潢期作為使用，這也是無償使用，並沒
18 有在系爭租約裡面約定要支付使用的對價。

19 (七)被告周鈺純所提民事答辯狀所稱並非事實，原告予以否認，
20 原告於一百一十一年一月九日提出和解版本，該版本為各退
21 一步，各自負擔一個月的押金，也就是被告包哲豪須退還原
22 告一個月的押租金，此為原告最後提出的和解方案，原告提
23 出此和解方案更改原告於一百一十一年一月六日提出的和解
24 方案，但被告包哲豪並未同意原告一百一十一年一月九日的
25 和解方案，因此被告周鈺純提出的對話紀錄第五頁並非兩造
26 合意的和解方案，兩造並未就該和解方案及原告所提對話紀
27 錄的內容達成合意（參本院卷第一三三頁）。

28 (八)另被告周鈺純宣稱被告包哲豪願意與原告平均分擔圍牆修復
29 費用云云，然實際上原告是透過被告周鈺純向被告包哲豪提
30 出雨遮修繕的部分兩造平均負擔，被告包哲豪也僅同意就雨
31 遮的部分共同負擔修繕費用，但卻拒絕將圍牆修復，且拒絕

負擔圍牆修復費用；甚且，被告周鈺純明確以Line告知原告「裝潢施工過程中如有發現漏水問題或其他危害承租方安全使用之問題，其維護費用由甲方負擔」，並且在租賃斡旋委託書明確記載「房子結構有瑕疵（安全性問題，需額外付費補強）」乙方可要求解約。從而，退步言之，如認兩造租約未合意終止，因被告包哲豪所交付的房屋圍牆破損嚴重，有隨時倒塌之虞，原告解除系爭租約，被告即有返還押租金之義務。

(九)有收到被告周鈺純答辯狀，對證物形式沒有爭執。兩造並沒有說用二個月押金來做為和解，兩造沒有達成這個合意，因為簽終止租約合約書並沒有退一個月的預繳租金。原告認為簽了終止租約合約書對方應該返還押租金，危害到生命安全應該是對方要負完全責任。終止租約就應該退二個月押金給原告，依終止租賃契約契約書第五條最少也應該要退一個月押租金。

三、證據：提出租賃斡旋委託書影本一件、系爭租約影本一件、不動產終止租賃契約書影本一件、Line對話紀錄截圖影本多件及一樓後園圍牆與門相關照片影本三件為證。

乙、被告方面：

壹、被告包哲豪方面：

一、聲明：原告之訴駁回。

二、陳述略稱：

(一)關於原告之請求，原告租的是老房子，原告本來就知道屋況，租金也算比較便宜，原告跟被告簽約使用系爭房屋一個月，被告也付一個月的租金當仲介費，故認為二個月的押金就抵掉，原告帶師傅前後看了一個月才決定租系爭房屋，系爭房屋鑰匙被告當天就交給原告，都是只有原告在使用。

(二)關於原告準備一狀內容及證物，原告所提主張不合理，當初雙方已經簽協議結束這個事情，不知道為什麼原告又提告。系爭房屋要租滿五年才會有裝潢期。依原告所提對話紀錄所示，原告主張「即使沒答應那就照原本你說的退預繳租金跟

01 半個月服務費」內容，然後被告周鈺純轉達給被告，被告就
02 同意這樣子來簽終止租約合約書，如果原告還有退押金的條
03 件，為什麼對話內容要這樣寫。

04 三、證據：無。

05 貳、被告飛行鯨魚公司方面：

06 一、聲明：原告之訴駁回。

07 二、陳述略稱：

08 (一)本件為房客請求房東返還押金之訴，被告公司並未代收押
09 金，只是單純執行經紀業務，被告公司及被告公司業務即被
10 告周鈺純執行仲介本案，並無違反不動產經紀業管理條例第
11 二十六條第一項、第二項之情形。

12 (二)關於原告之請求，原告主張依據租賃住宅市場發展及管理條
13 例，但被告公司認為這個不是住宅，商業使用不應該適用原
14 告講的條例，所以簽訂契約上面寫承租方如果沒有租一半以
15 上的期間就解約，出租方可以沒收二個月的押金，在系爭租
16 約第六條第二項有約定。原告帶工班看房子很多次，被告公
17 司不認為那個圍牆有那個危險，而且原告方面的人都看過評
18 估過，並沒有被告公司不告知原告風險的問題。提前終止契
19 約書就是照兩造約定好來執行，不應該再告這個六萬元。

20 三、證據：無。

21 參、被告周鈺純方面：

22 一、聲明：原告之訴駁回。

23 二、陳述略稱：

24 (一)原告與被告於第一次相約看系爭房屋時，被告便告知原告租
25 賃標的為四十三年未經整修之老舊房屋，屋主即被告包哲豪
26 表示希望以現況交屋，由房客自行整理屋況，原告於看屋後
27 便提出要直接下定金，被告深知系爭房屋屋況整修需花費較
28 多成本，所以仍建議原告再找股東及設計師陪同討論過後再
29 做決定。自一百一十年十一月二十二日第一次看屋至一百一
30 十年十二月二十七日簽約之二十七日期間，被告陪同原告及
31 原告所找之設計師、建築師、水電工前往系爭房屋查看屋況

共五次，待原告確定系爭房屋之屋況以及整修費用後，才相約原告及被告包哲豪簽訂系爭租約。

(二)依被告與原告於一百一十年十一月二十九日對話內容，原告在簽約前已悉知系爭房屋屋況老舊，故被告認為原告指控被告隱瞞系爭房屋瑕疵不成立。被告包哲豪也並未像原告所說的拒絕修復圍牆，一百一十年十二月二十二日原告反映圍牆問題時，再三表示願與被告包哲豪共同分攤費用，被告包哲豪表示修繕費用雙方平均負擔，但原告卻事後反悔要被告包哲豪全額負擔，才有後續糾紛。溝通過程中，被告為求解決此事，也向原告提出願意負擔原告的一半修繕費用。嗣原告於一百一十一年一月八日提出解約，其解約條件為退還原告預繳的一個月房租三萬元，若被告包哲豪認為原告違約而沒收原告六萬元之押金沒關係，並委託被告依此條件辦理解約事宜（參本院卷第一二一頁），然原告現又控告被告造成原告損失，實不合理。

(三)關於原告之請求，從一百一十年十二月十八日帶看屋到同年十二月十八日簽約這二十七天期間，被告陪同原告去看過五次系爭房屋，並提供原告臺北市政府建管處提供五張結構圖供原告所找的設計師及建築師參考，且自同年十二月二十二日原告反映圍牆之事後，被告多次與雙方進行溝通協商未達共識，便依照雙方所提出最終想法處理解約事宜，三個月的押租金只需退還一個月，這個是有經過原告同意的。原告表示其沒有使用系爭房屋，那段時間是進去看屋況，這是不合理的，一般來說承租店面房客都會要求裝潢期作為使用。終止契約書上有寫明上開條件為雙方同意，原告所說被告包哲豪僅同意修繕雨遮也不是事實。

三、證據：提出Line對話紀錄截圖影本數件為證。

理 由

一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二

款、第七款定有明文。前揭規定於小額訴訟程序準用之（民事訴訟法第四百三十六條之二十三、第四百三十六條第二項參照）。經查：(一)原告起訴時僅列包哲豪為被告，嗣於一百一十一年四月二十九日具狀追加飛行鯨魚公司及周鈺純為被告，符合前揭民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第七款規定，程序並無不合，應予准許；(二)本件原告原聲明如先位聲明所示，嗣因追加被告飛行鯨魚公司及周鈺純，故變更追加備位聲明為「被告飛行鯨魚公司與被告周鈺純應連帶給付原告六萬元，及自民事追加狀繕本送達翌日（即一百一十一年五月六日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」，經核追加備位請求與原告先位請求之基礎事實同一，不甚妨礙被告防禦及訴訟終結，參酌前揭民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第七款規定，程序亦無不合，應予准許。

二、原告主張意旨略以：原告於一百一十年十一月二十九日與被告飛行鯨魚公司簽訂租賃斡旋委託書，預定承租被告包哲豪所有系爭房屋，嗣原告與被告包哲豪於一百一十年十二月十八日簽定系爭租約，約定由原告承租系爭房屋，租期自一百一十一年二月五日起至一百一十六年二月四日止，原告並交付被告包哲豪押租金六萬元及先行繳納第一個月租金三萬元，嗣原告與被告包哲豪於一百一十一年一月十三日簽定不動產終止租賃契約書，終止前開系爭租約，於租期開始前系爭租約即終止，被告包哲豪已返還原告給付的第一個月租金三萬元（即系爭租約第五條註明的返還三萬元），然系爭契約既已終止，依租賃住宅市場發展及管理條例第七條規定，被告包哲豪應返還押租金六萬元，經原告催討被告包哲豪卻拒絕返還押租金六萬元，倘認被告包哲豪無須返還原告押租金六萬元，此亦係可歸責於被告飛行鯨魚公司與其員工經紀人員即被告周鈺純，導致原告無法取回押租金六萬元，爰先位依據租賃終止返還押租金、租賃住宅市場發展管理條例第七條第二項及不當得利請求，備位依據不動產經紀管理條例

第二十六條第一項、第二項及第二十四條之二第四款請求提起本件訴訟等語。

三、被告包哲豪答辯意旨則以：原告租的是老房子，原告本來就知道屋況，租金也算比較便宜，原告跟被告簽約使用系爭房屋一個月，被告也付一個月的租金當仲介費，故二個月的押金就抵掉等語置辯。被告飛行鯨魚公司答辯意旨則以：本件為房客請求房東返還押金之訴，被告公司並未代收押金，只是單純執行經紀業務，被告公司及被告周鈺純執行仲介本案，並無違反不動產經紀業管理條例第二十六條第一項、第二項之情形，系爭租約牽涉商業使用，應不適用租賃住宅市場發展及管理條例，依系爭租約第六條第二項約定，原告未租滿一半租期，被告包哲豪本來即得沒收兩個月的押金等語置辯。被告周鈺純答辯意旨則以：原告與被告於第一次相約看系爭房屋時，被告便告知原告租賃標的為四十三年未經整修之老舊房屋，自一百一十年十一月二十二日第一次看屋至一百一十年十二月二十七日簽約之二十七日期間，被告陪同原告及原告所找之設計師、建築師、水電工前往系爭房屋查看屋況共五次，待原告確定系爭房屋之屋況以及整修費用後，才相約原告及被告包哲豪簽訂系爭租約，原告於一百一十一年一月八日提出解約，其解約條件為退還原告預繳的一個月房租三萬元，若被告包哲豪認為原告違約而沒收原告六萬元之押金沒關係，並委託被告依此條件辦理解約事宜（參本院卷第一二一頁），然原告現又控告被告造成原告損失，實不合理等語置辯。

四、兩造對於原告與被告飛行鯨魚公司簽立租賃斡旋委託書，被告周鈺純為被告飛行鯨魚公司之業務，原告於一百一十年十二月十八日與被告包哲豪簽立系爭租約，並預繳一個月租金三萬元及兩個押金六萬元，原告復於一百一十一年一月十三日與被告包哲豪簽立不動產終止租賃契約書，原告並取回三萬元之事實並無爭執。兩造爭執重點在於：(一)原告與被告包哲豪簽立不動產終止租賃契約書內容，法律上如何解釋？原

01 告先位請求被告包哲豪給付原告六萬元，是否有據？(二)若認
02 原告先位請求無理由，原告主張被告飛行鯨魚公司與被告周
03 鈺純連帶給付原告六萬元，是否有據？爰說明如后。

04 五、按系爭租約第六條第二項約定：「本租賃契約期限未滿，乙
05 方（按：指原告）若提前解約，租滿租期之一半，乙方應賠
06 償甲方（按：指被告包哲豪）壹個月租金，未租滿租期一半
07 時，乙方應賠償甲方貳個月租金。…。」，另手寫第二點特
08 別約定：「禁止乙方破壞一樓後園圍牆，如有違背，乙方須
09 賠償甲方十萬元，並沒收六萬元押金。」。又不動產終止租
10 賃契約書第五條約定：「甲方（按：指被告包哲豪）應於點
11 交時，退還予乙方（按：指原告）押金（扣除應扣款項後）
12 新臺幣參萬元整。」。次按租賃住宅市場發展及管理條例第
13 七條第二項規定：「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還
14 租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債
15 務後之賸餘押金。」。再按押租金之主要目的在於擔保承租
16 人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
17 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
18 而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院八
19 十七年度台上字第一六三一號裁判意旨參照）。復按民法第
20 一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，致
21 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
22 已不存在者，亦同。」。又按不動產經紀業管理條例第二十四
23 條之二第四款規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方
24 當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定
25 辦理：…四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動
26 產之瑕疵。…。」，同條例第二十六條第一、二項規定：
27 「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
28 損害時，由該經紀業負賠償責任。」、「經紀業因經紀人員
29 執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，
30 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」。末按當事人主
31 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法

01 第二百七十七條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
02 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
03 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
04 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法
05 院十七年上字第九一七號裁判意旨參照。

06 六、原告先位請求被告包哲豪給付原告六萬元，應屬無據：

07 (一)系爭租約手寫第二點特別約定禁止原告破壞一樓後園圍牆等
08 語，原告雖據此表示足見一樓後園圍牆亦屬租賃標的範圍內
09 云云，但此亦證明雙方簽約當初即有考量一樓後園圍牆之問
10 題，且被告周鈺純提出Line對話紀錄截圖內容亦顯示其建議
11 原告先確定屋況再付定金簽約（參本院卷第一一一頁、第一
12 一三頁），實難相信原告於簽約當時對於一樓後園圍牆之狀
13 況不知情。

14 (二)原告雖稱於一百一十年十二月二十二日透過被告周鈺純告知
15 被告包哲豪，一樓後園圍牆與門的固定處均裂開，結構上有
16 明顯毀損，且牆面未固定，有隨時倒塌之危險，及房屋雨遮
17 漏水，要求被告包哲豪修繕云云，然被告周鈺純提出Line對
18 話紀錄截圖內容原告稱「看費用跟房東如何分攤」、「可以
19 商討部分負擔」（參本院卷第一一五頁、第一一七頁），後
20 來原告於一百一十一年一月五日又提出「在斡旋時已提出結
21 構有危及生命安全之疑慮，房東需負全部修繕費用」（參本
22 院卷第九十一頁），足見係原告在修繕費用問題上有前後反
23 覆之情形，並未證明被告包哲豪有何拒絕修繕之情事。

24 (三)原告簽約時知情一樓後園圍牆之狀況，亦無法證明被告包哲
25 豪有何拒絕修繕之情事，其後原告於一百一十一年一月八日
26 表示「提出解約，預繳的一個月房租必須退還給我，押金若
27 他們覺得是我違約，想收走沒關係」、「感謝你這期間的幫
28 忙，接下來辦理解約事宜」（參本院卷第一二一頁），接著
29 原告與被告包哲豪於一百一十一年一月十三日簽立之不動產
30 終止租賃契約書第五條約定內容則顯示被告包哲豪退還原告
31 三萬元，再參諸系爭租約第六條第二項約定，被告包哲豪本

01 得向原告請求賠償兩個月租金六萬元，足信原告所主張兩個
02 月押金六萬元，已經原告與被告包哲豪合意扣除，作為系爭
03 租約第六條第二項約定之賠償金，原告無從以租賃終止為由
04 請求返還該已扣除之押租金，縱適用租賃住宅市場發展管理
05 條例第七條第二項規定，亦不存在賸餘押金，且原告與被告
06 包哲豪既簽立之不動產終止租賃契約書，被告包哲豪扣除兩
07 個月押金即有法律上之原因，並無不當得利，故原告先位請
08 求被告包哲豪給付原告六萬元，應屬無據。

09 七、原告備位請求被告飛行鯨魚公司與被告周鈺純連帶給付原告
10 六萬元，亦屬無據：

11 (一)原告備位主張本件確實發生屬於租賃標的之圍牆出現結構上
12 問題，但被告飛行鯨魚公司及被告周鈺純並未事前告知原
13 告，嗣又因被告包哲豪拒絕修復，導致系爭租約終止，被告
14 飛行鯨魚公司及被告周鈺純無法使原告取得押租金六萬元，
15 係屬執行仲介過失導致原告受有六萬元之損害，依據不動產
16 經紀管理條例第二十六條第一項、第二項及第二十四條之二
17 第四款請求被告飛行鯨魚公司與被告周鈺純連帶給付原告六
18 萬元云云。

19 (二)惟查，如前所述，原告簽約時知情一樓後園圍牆之狀況，亦
20 無法證明被告包哲豪有何拒絕修繕之情事，原告無法取回押
21 租金六萬元，係因原告提前解約，依系爭租約第六條第二項
22 約定，被告包哲豪得請求兩個月租金之賠償，並經原告與被
23 告包哲豪合意扣除，此自難認係被告飛行鯨魚公司及被告周
24 鈺純執行仲介過失導致原告受有六萬元之損害，故原告依據
25 不動產經紀管理條例第二十六條第一項、第二項及第二十四
26 條之二第四款規定備位請求被告飛行鯨魚公司與被告周鈺純
27 連帶給付原告六萬元，應屬無據。

28 八、綜上所述，原告本於返還押金等法律關係：(一)先位請求被告
29 包哲豪給付原告六萬元，及自支付命令送達翌日（即一百一
30 十一年二月十一日）起至清償日止，按年息百分之五計算之
31 利息；(二)備位請求被告飛行鯨魚公司與被告周鈺純連帶給付

原告六萬元，及自民事追加狀繕本送達翌日（即十一年五月六日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求均無理由，應予駁回。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
臺北簡易庭
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第四百三十六條之二十四第二項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第四百三十六條之二十五：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

