

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第13372號

原告 鍾子柔

被告 家合不動產管理顧問股份有限公司

法定代理人 于家翔

訴訟代理人 曾上哲

被告 劉筱萱

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國111年12月1日言詞辯論終結，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：原告於民國109年12月8日透過被告家合不動產管理顧問股份有限公司（下稱家合不動產公司）之受僱人即被告劉筱萱居間仲介，向訴外人王嘉莉承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號5樓之10之房屋（下稱系爭房屋）。又被告劉筱萱於原告至系爭房屋看房時，僅向原告表示系爭房屋之缺點為不向陽且偶有救護車及消防車出勤之鳴笛聲，卻未向原告表明系爭房屋與寵物精品住宿旅館相鄰。嗣原告與王嘉莉簽立租賃契約（下稱系爭租約）時，被告劉筱萱仍隱匿上開締約之重要事項，致原告於入住系爭房屋後，始發現上情，且原告因動物吠叫聲及排泄物、動物異味傳入系爭房屋內，於精神上產生極大之痛苦，故因被告劉筱萱上開行為致原告陷於錯誤，分別給付每月新臺幣（下同）2萬3,000元之租金及4萬6,000元之押金予王嘉莉，及給付1萬1,500元之服務費予被告家合不動產公司，而被告劉筱萱為被告家合不動產公司之受僱人，被告即應依民法第184條第1項、第188條第1項、第227條及第227-1條規定對原告連帶

01 賠償20萬元精神慰撫金，且被告家合不動產公司應返還1萬
02 1,500元之服務費等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原
03 告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之利息。（二）被告家合不動產公司應給付原
05 告1萬1,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息。（三）原告願供擔保，請准宣告
07 假執行。

08 二、被告則以：

09 （一）被告家合不動產公司則以：被告家合不動產公司已協助原
10 告與王嘉莉締結系爭租約，故被告家合不動產公司已完成
11 居間仲介服務，原告不得請求被告家合不動產公司返還服
12 務費。又寵物旅館並非法定嫌惡設施，且該寵物旅館於10
13 9年12月10日前即已存在，並具有明顯之招牌，被告家合
14 不動產公司並未就此部分有何隱匿之情事等語，資為抗
15 辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 （二）被告劉筱萱則以：請駁回原告之訴等語，資為抗辯。並聲
17 明：原告之訴駁回。

18 三、經查，原告與被告家合不動產公司於109年12月8日簽立服務
19 內容確認書（下稱系爭確認書），約定服務費為1萬1,500
20 元。又原告與王嘉莉於109年12月8日簽立系爭租約，約定每
21 月租金2萬3,000元、押金4萬6,000元等情，此有系爭確定
22 書、租屋訂金收據及系爭租約等件在卷可稽（見本院卷第17
23 至23頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

24 四、得心證之理由：

25 （一）按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。
26 民事訴訟法第277條定有明文。又依民法第184條第1項前
27 段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意、過失不法侵
28 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法
29 行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損
30 害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
31 任。另依系爭確認書約定：「（甲方即原告）茲委託被告

01 家合不動產公司（乙方）處理坐落臺北市○○區○○路○
02 段000號5樓之10之租賃標的物。自2020/12/20～2022/12/
03 19共計24個月之租賃後續相關服務事宜，特例此書為憑。
04 …一、乙方提供協助甲方於簽訂租約後相關的租後服務如
05 下：1. 居中溝通及協調。2. 租期結束後協助點交及保證金
06 退還等事宜。3. 租賃物之家電、家俱維修聯繫。4. 水、
07 電、瓦斯費用切算。…」（見本院卷第17頁）。準此，被
08 告家合不動產公司於原告承租系爭房屋之自109年12月20
09 日至111年12月19日（計2年）期間，有為原告與出租人王
10 嘉莉居中溝通及協調、協助租期結束後點交及保證金退
11 還、租賃物之家電、家俱維修聯繫與水、電、瓦斯費用切
12 算等事宜，先予敘明。

13 （二）原告主張其於109年12月8日透過被告家合不動產公司之受
14 僱人即被告劉筱萱居間仲介，向王嘉莉承租系爭房屋，然
15 被告劉筱萱於帶看房屋時並未向原告說明系爭房屋與寵物
16 精品住宿旅館相鄰，致原告陷於錯誤而向王嘉莉承租系爭
17 房屋，故被告家合不動產公司應返還1萬1,500元之服務
18 費，且應與被告劉筱萱連帶給付原告20萬元之精神慰撫金
19 云云。然查，依據不動產說明書應記載及不得記載事項可
20 知，寵物旅店或寵物店既非屬嫌惡設施（見本院卷第63至
21 65頁），則寵物旅館或寵物店之設置即非原屬被告家合不
22 動產公司應主動告知之服務內容；又稽諸系爭確認書中並
23 無關於被告家合不動產公司負有告知及排除租賃物周遭環
24 境有寵物旅館或寵物店設置之特別約定（見本院卷第17
25 頁）；且參諸租屋訂金收據之「特別約定事項」欄位，亦
26 僅註明「☆基本清潔☆5天搬千（按：應為遷）期。」等
27 語（見本院卷第19頁），而無系爭房屋附近不得有寵物旅
28 館或寵物店設置之特別註記；另參以原告自承當時並無特
29 別要求被告所帶看之房屋不能位於寵物店旁（見本院卷第
30 99頁）；再參以被告劉筱萱帶看系爭房屋時，其鄰近已有
31 顯著之寵物旅館招牌設置，此有照片在卷可稽（見本院卷

第87頁)。基上，原告主張被告家合不動產公司之受僱人即被告劉筱萱帶看房屋時並未向原告說明系爭房屋與寵物精品住宿旅館相鄰乙節，既非被告家合不動產公司依據系爭確認書所應履行之服務內容，亦難認被告劉筱萱有使原告陷於錯誤而承租系爭房屋之情事，則原告主張被告家合不動產公司有不完全給付，故應返還1萬1,500元之服務費，並依據侵權行為請求被告連帶賠償原告20萬元之精神慰撫金，均難認有據。

五、綜上所述，原告依據民法第184條第1項、第188條第項、第227條及第227-1條規定請求（一）被告應連帶給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告家合不動產公司應給付原告1萬1,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為原告敗訴之判決，原告雖聲請本院依職權宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，故不另為假執行准駁之諭知。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0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 12 月 28 日
書記官 蘇炫綺