

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4303號

原告 張桀瑋

被告 李翊綺

金都賀開發事業有限公司

法定代理人 盧志東

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年12月18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。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由要領。

二、原告主張：伊承租臺北市○○區○○路00號8樓之7房屋

（下稱系爭房屋）前，經房東與仲介事前同意，自費鋪設可拆卸式卡扣地板（下稱系爭地板），並於退租前房東允許原告協助尋找願意接受地板讓渡之新承租人，原告遂自行尋找新租客，並與其達成以新臺幣（下同）55,000元讓渡地板之協議，並計畫簽訂附約，由新租客承擔後續所有責任，此協議內容與地板去留事宜，伊已於民國114年7月即與房東及仲介多次溝通，並明確獲得回覆：「房東同意」、「可自行處理」，伊因信賴該回應而推進讓渡事宜，然於同年月27日新租客和房東簽約當日，被告有巢氏房屋-金都賀開發事業有限公司」（下稱被告公司）所屬仲介即被告李翊綺（下稱其名）突然不斷施壓要求伊必須拆除地板，否則新租客不能獲得地板所有權、拒絕接受由三方共同簽署附約的協議草案、

01 誤導新租客即使付錢也僅有使用權，之後不得帶走、若不拆
02 除則視為轉租或違約附帶交易等模糊理由干預協議進行，導
03 致地板轉讓價格被迫下修為40,000元，使伊損失15,000元，
04 且最終新租客僅取得使用權無法帶走地板，地板成為房東財
05 產，原告財產權利被迫讓渡，完全不合理，李翊綺在實際退
06 租過程中未履行居間應有之中立義務，多次以房東名義對原
07 告施加不當壓力，並違法干預伊與新租客之協商安排，造成
08 伊受有金錢損失15,000元、並請求精神困擾賠償10,000元；
09 被告公司為李翊綺之雇用人，依民法第188條第1項規定，自
10 應負連帶損害賠償責任。為此依民法第184、148、168、17
11 0、172、188條規定提起本訴等語。並聲明：被告應連帶給
12 付25,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%
13 計算之利息。

14 三、被告李翊綺否認有侵權行為，並以：被告並非仲介本件租賃
15 契約，既非契約當事人，亦非系爭地板之所有權人，無權主
16 張原告應如何履行契約上之義務，也無權決定或干涉原告是
17 否應拆除地板裝潢及出售地板之價格若干。114年7月27日是
18 伊應房東要求去現場跟新房客敘述之後新的租客合約內容，
19 伊念新的合約內容也都是標準合約內容；房東要求原告拆除
20 地板，新房客進來要鋪再鋪，合約也是如此約定，因為原告
21 承租時，房子是剛剛裝潢好的房子，原告入住不久就要鋪地
22 板，房東有要求原告搬走要還原。新房客跟原告怎麼談與被
23 告無關，依照房東及合約要求，原告承租時是何狀況，就要
24 以該狀況返還。新租客進去地板沒有拆除，一旦他離開地板
25 不能帶走，是因為房東不知道拆地板除後房子有無影響，所
26 以才會要求新房客入住前要拆先拆，這樣原告亦可帶走地板
27 等語置辯。

28 被告公司則以：渠等根本不認識原告，之間也無任何法律關
29 係，李翊綺只是協助房東處理交屋手續，其餘引用李翊綺之
30 答辯等語。並均聲明：原告之訴駁回。

31 四、得心證之理由：

01 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
03 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
04 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第184
05 條第1項前段、第195條第1項前段分別定有明文。惟按侵權
06 行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即
07 行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間
08 有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之
09 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100
10 年度台上字第328號、110年度台上字第1114號判決要旨參
11 照）。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件
12 者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院17年上字第35
13 號、19年上字第363號、48年台上字第481號裁判意旨參
14 照）。再接受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由
15 僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。民法第188條亦有明
16 定，惟此僱用人之責任，需以受僱人應負侵權行為損害賠償
17 責任為前提。

18 (二)本件原告主張李翊綺以房東代理人身分協助三方簽約，但未
19 秉持中立立場，從中阻攔原告與新房客簽訂針對系爭地板所
20 有權附約，致新房客對整體交易失去信心，最終原告與新房
21 客以40,000元轉讓系爭地板，與原先預期以55,000元出售價
22 格，價差15,000元等情，固據提出通訊軟體截圖、房屋租賃
23 契約書、錄音暨譯文、鋪設系爭地板照片等件（見本院卷第
24 17至53頁）為證，被告則以前詞置辯。經查，被告抗辯兩造
25 間並不認識、亦無任何契約關係，李翊綺僅係受房東所託，
26 協助房東處理交屋事宜等情，為原告所不爭執，應可信實。
27 原告雖主張房東一度表示「不拆也可以，只要恢復原樣」，
28 惟因李翊綺即刻插話情緒性反對，干擾原告與房東共識之形
29 成，又於訂約當日強行介入系爭地板交易，反覆強調必須拆
30 除、不能附約等語，嚴重影響原告權益，惟依原告與房東所
31 簽訂本件租賃契約第8條約定：「承租人如擬在租賃房屋上

01 為裝設或加工者，應事先徵得出租人之同意，並應由承租人
02 自行負擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及
03 影響其安全，亦不得違反建築法規。於交還房屋時，承租人
04 應負責回復原狀。」等語明確，足見原告依約本應於交還房
05 屋時，拆除系爭地板，回復至未鋪設系爭地板之原貌返還房
06 東，且由原告所提前開證據內容以觀，無一足證房東確已同
07 意原告可不拆除系爭地板、及李翊綺非本於房東之指示、及
08 原告所簽本件租賃契約之約定內容執行受託處理之事務，自
09 難認李翊綺有何侵權行為之可言。原告雖主張其於鋪設前已
10 取得房東明確同意，惟此同意與退租時應負回復原狀返還義
11 務核屬二事，原告以此主張損害賠償，容有所誤，實屬無
12 據。此外，原告復未陳明並舉證李翊綺有何具體之侵權行
13 為，致原告受有損害，且二者間在存有相當因果關係，是原
14 告主張李翊綺有侵權行為、及被告公司應連帶負侵權行為損
15 害賠償之責云云，均屬無據，礙難憑取。

16 五、綜上，原告依侵權行為損害賠償請求被告連帶給付25,000
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息，為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，依職權確定訴訟
22 費用額為1,500元（第一審裁判費），由原告負擔。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
24 臺北簡易庭 法 官 林振芳

25 上列正本係照原本作成。

26 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
27 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師
28 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
30 書記官 蔡凱如

31 附錄：

- 01 一、民事訴訟法第436條之24第2項：
- 02 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
- 03 理由，不得為之。
- 04 二、民事訴訟法第436條之25：
- 05 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 06 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 07 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。